

---

---

LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

---

---

Núm. 42.680

Sábado 13 de Junio de 2020

Página 1 de 4

---

Normas Generales

---

CVE 1772383

---

---

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**MODIFICA DECRETO SUPREMO N° 47, DE VIVIENDA Y URBANISMO, DE 1992, ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, EN EL SENTIDO DE ADECUAR EL REGLAMENTO ESPECIAL DE VIVIENDAS ECONÓMICAS CON EL OBJETO DE PROPICIAR LA APLICACIÓN DE PROGRAMAS HABITACIONALES DEL ESTADO QUE FAVOREZCAN LA RADICACIÓN DE FAMILIAS EN PROYECTOS DE PEQUEÑA ESCALA**

Núm. 32.- Santiago, 5 de noviembre de 2019.

Visto:

Las facultades que me confiere el artículo 32 número 6° de la Constitución Política de la República de Chile; el DFL N° 458 (V. y U.), de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones; el DFL N° 2, de 1959, del Ministerio de Hacienda, sobre Plan Habitacional, cuyo texto definitivo fue fijado por el decreto N° 1.101, de 1960, del Ministerio de Obras Públicas; la ley N° 16.391; el DL N° 1.305 (V. y U.), de 1975, que reestructura y regionaliza el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo; el DS N° 47 (V. y U.), de 1992, que Fija Nuevo Texto de la Ordenanza General de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; en particular el Reglamento Especial de Viviendas Económicas inserto su Título 6; el DS N° 78 (V. y U.), de 2013, que aprueba la Política Nacional de Desarrollo Urbano y Crea Consejo Nacional de Desarrollo Urbano; la resolución N° 7, de 2019, de la Contraloría General de la República, y

Considerando:

a) Que la Política Nacional de Desarrollo Urbano, aprobada mediante decreto supremo N° 78, de fecha 15 de octubre de 2013, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, distingue cinco ámbitos temáticos, siendo el primero de estos aquel relativo a la Integración Social, el cual reconoce, entre otros objetivos, garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos, revertir las actuales situaciones de segregación social urbana, evitar el desarrollo de nuevas situaciones de segregación social urbana e implementar una política de suelo para promover la integración social, lo que conlleva la necesidad de aprovechar áreas en las ciudades, bien localizadas, que permitan una mayor densificación y con ello reducir el déficit habitacional como lo señala el Objetivo 1.4. de la mencionada Política, mediante la realización de proyectos que favorezcan la radicación de las familias que allí residen.

b) Que es decisión de este Gobierno implementar la Política Nacional de Desarrollo Urbano, con el objeto de concretar medidas efectivas como la descrita en el objetivo 1.4.5. de dicha política, el cual propone "Establecer mecanismos que faciliten la densificación predial y la posibilidad de contar con títulos de dominio individuales para cada vivienda", y que está destinada a favorecer, entre otros, la radicación de las familias en los lugares donde residen, contribuyendo de paso a la integración social y reduciendo las desigualdades urbanas mediante la promoción de normas que permitan generar proyectos de viviendas bien localizados que favorezcan a los beneficiarios de los programas habitacionales del Estado.

c) Que en armonía con lo señalado en el Considerando precedente, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de sus Programas Habitacionales, entre ellos, el DS N° 49 (V. y U.), de 2011, que regula el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, está propiciando la construcción de proyectos de pequeña escala, es decir, de hasta nueve unidades, y en algunos casos, de hasta doce unidades habitacionales, mediante llamados a postulación en condiciones

especiales al amparo de las disposiciones reguladas por el mencionado Programa, principalmente en barrios centrales y pericentrales de las ciudades, entendidos estos últimos como barrios vinculados a centros o sub-centros de la ciudad, bien conectados a los centros de trabajo, educación y servicios, con acceso a espacios públicos y adecuada accesibilidad, donde se ha verificado la existencia de vastas áreas con baja densidad poblacional.

d) Que para avanzar en el desafío expuesto en el Considerando anterior, se ha estimado necesaria la revisión y adecuación de algunas disposiciones normativas, entre ellas, las previstas en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, que corresponde a la reglamentación del DFL N° 2, de 1959, en lo relativo al número de viviendas y requisitos exigibles a las mismas, atendidos los fines que persiguen los programas habitacionales de esta Secretaría de Estado, para que contribuyan a un mejor aprovechamiento de la ciudad consolidada, que contrarresten tendencias de segregación urbana y disminuyan la demanda por la incorporación de nuevo suelo urbano en los márgenes de los centros poblados, favoreciendo la construcción de ciudades más equitativas.

e) Que, en el marco de lo descrito precedentemente, se ha estimado necesario, además, revisar algunas disposiciones vigentes que dicen relación con la distancia permitida entre la puerta de acceso a los edificios colectivos de viviendas sociales y una vía de tránsito público o espacio público, en especial, ante la existencia de predios cuya profundidad dificulta el desarrollo de proyectos de viviendas sociales.

f) Que en el contexto del trabajo realizado para la modificación del Reglamento Especial de Viviendas Económicas, y de conformidad a lo dispuesto en la resolución exenta N° 3.288 (V. y U.), de 2015, sobre participación ciudadana, entre el 19 de junio y el 3 de julio de 2019 se sometió a consulta simplificada una propuesta de modificación al reglamento, que sirvió de antecedente para la formulación del texto definitivo y en el que se han recogido algunas de las observaciones recibidas en dicha consulta pública.

Decreto:

**Artículo único:** Modifícase la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado mediante decreto supremo N° 47 (V. y U.), de 1992, en la forma que se indica a continuación:

1. Reemplázase el artículo 6.2.3. por el siguiente:

"Artículo 6.2.3. En las viviendas sociales la puerta de acceso de los edificios colectivos o de las viviendas unifamiliares no podrá distar más de 50 m del acceso a una vía de tránsito público o espacio público. Dicha distancia se medirá a través del recorrido peatonal entre ambos puntos."

2. Reemplázase el artículo 6.2.9. por el siguiente:

"Artículo 6.2.9. En áreas urbanas, a los proyectos que se emplacen en predios con una vivienda económica o en lotes provenientes de Operaciones Sitio que hayan sido urbanizados por los antecesores legales de los Servicios de Vivienda y Urbanización, no les serán aplicables las normas del Instrumento de Planificación Territorial, siempre y cuando se trate de proyectos que se construyan con financiamiento total o parcial de los Programas Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y cumplan con las disposiciones de este artículo.

En los predios señalados se podrá efectuar lo siguiente:

1. Subdividir el predio y contemplar la construcción simultánea de hasta 3 nuevas viviendas económicas adicionales a la vivienda existente, o
2. Construir hasta 3 nuevas viviendas económicas adicionales a la vivienda existente, sin mediar subdivisión, debiendo en todo caso acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.

En ambos casos, se deberá dar cumplimiento a lo señalado en la siguiente tabla:

Superficie Predio Original	Máximo de Lotes resultantes de la Subdivisión o cantidad de Viviendas
No inferior a 100 m <sup>2</sup>	2
No inferior a 150 m <sup>2</sup>	3
No inferior a 200 m <sup>2</sup>	4

Excepcionalmente, se podrán construir proyectos de vivienda de edificación colectiva que contemplen hasta un máximo de 12 unidades, incluida la existente, si la hubiere, en tanto no superen una densidad neta de 220 viviendas/hectárea y no exista subdivisión predial de por medio.

En aquellos casos que el Instrumento de Planificación Territorial exija antejardín, éste podrá rebajarse, de ser el caso, hasta un mínimo de 2 metros. En caso de sitios esquina, se podrá rebajar el antejardín sólo por uno de sus frentes.

Las edificaciones que se acojan al presente artículo podrán tener una altura de hasta 3 pisos más mansarda, pudiendo esta última constituirse como parte de una unidad, o en una o más unidades en sí mismas, en tanto dé cumplimiento a las condiciones de habitabilidad contenidas en el Capítulo 1 del Título 4 de esta Ordenanza y no excedan los 3,5 m de altura libre interior.

Asimismo, las edificaciones podrán adosarse en los deslindes del predio original de acuerdo a la siguiente tabla:

Altura total de la Edificación	Altura de Adosamiento	Porcentaje Máximo de Adosamiento
1 piso	hasta 3,5 m	60%
2 pisos	hasta 6,0 m	60%
3 pisos o 3 pisos más mansarda	hasta 9,0 m	50%

Los porcentajes de adosamiento de la edificación señalados en la tabla precedente, se deberán aplicar uniformemente en toda la altura de adosamiento.

Podrán autorizarse porcentajes mayores de adosamiento a los señalados en la tabla precedente, previa autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario. Con todo, el adosamiento no podrá en ningún caso ocupar el antejardín.

No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada con mayor porcentaje de adosamiento, se podrá contemplar una mayor longitud, siempre que no sobrepase la edificación vecina existente.

El adosamiento deberá inscribirse dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, aplicado en el deslinde, desde la altura máxima de adosamiento permitida.

Las condiciones de subdivisión predial, como, asimismo, el distanciamiento y agrupamiento entre las viviendas que se construyan en los sitios resultantes de la subdivisión o que sin mediar subdivisión se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, serán de iniciativa del arquitecto autor del proyecto, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad dispuestas en el Capítulo 1 del Título 4 de esta Ordenanza, que le sean aplicables.

Por otra parte, los proyectos que se acojan al presente artículo deberán respetar un distanciamiento mínimo de 3 m en fachadas con vano y 1,4 m en fachadas sin vano en toda la altura de la edificación. En las fachadas en que existan tramos con vanos y otros sin vanos los distanciamientos se aplicarán a cada tramo por separado.

Los proyectos que se acojan al presente artículo, deberán contemplar 1 estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda.

No les serán aplicables las disposiciones contenidas en el penúltimo párrafo del numeral 1 del artículo 2.3.3. de esta Ordenanza a los proyectos de viviendas que se acojan al presente artículo, en tanto contemplen un estacionamiento para automóviles por cada dos unidades de vivienda.

En cualquiera de los casos descritos en los dos incisos anteriores, uno de los estacionamientos deberá ser destinado a personas con discapacidad, conforme las dimensiones y excepciones contenidas en el inciso décimo del artículo 2.4.2., de esta Ordenanza.

Para el cumplimiento de la obligación de estacionamientos podrá ocuparse hasta 1/3 de la superficie destinada a antejardín.

Los proyectos de edificación colectiva, que se acojan a este artículo, deberán considerar una superficie mínima de patio, conforme a la siguiente tabla:

Cantidad de Viviendas	Superficie de Patio
Hasta 4 viviendas	36 m <sup>2</sup>
5 a 12 viviendas	60 m <sup>2</sup>

La superficie destinada a patio será la resultante de la suma del antejardín y las áreas de dominio común, descontadas las superficies de estacionamiento, estén o no estos últimos

emplazados en todo o parte del antejardín, las azoteas o terrazas, las superficies correspondientes a los distanciamientos menores a 1,4 m y las circulaciones interiores de la edificación.

La tramitación del permiso para las viviendas a que se refiere el inciso segundo de este artículo, incluida la regularización de la primera vivienda y sus ampliaciones, si las hubiese, se efectuará conforme al procedimiento dispuesto en el numeral 1, literal A, del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza para las obras menores.

Asimismo, la tramitación del permiso para las edificaciones colectivas a que se refiere el inciso cuarto del presente artículo, se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.6. de la presente Ordenanza.

En todos los casos, al momento de solicitar los respectivos permisos, deberá adjuntarse la certificación del Servicio de Vivienda y Urbanización que corresponda, que acredite que las viviendas nuevas corresponden a proyectos que se construirán con financiamiento total o parcial de dichos Programas Habitacionales.

Lo señalado en el inciso vigésimo de este artículo será aplicable también a los casos que se establecen en el inciso segundo del artículo 6.2.4. de esta Ordenanza.

A los proyectos referidos en este artículo no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 5.1.25. de esta Ordenanza, no obstante, cuando se trate de proyectos que incluyan 3 pisos más mansarda, corresponderá la contratación de un Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural."

Anótese, tómesese razón y publíquese.- SEBASTIÁN PIÑERA ECHENIQUE, Presidente de la República.- Cristián Monckeberg Bruner, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo para su conocimiento.- Guillermo Rolando Vicente, Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.

