



# Visión crítica:

## Normas sobre urbanismo y construcción

AVANCES Y FALENCIAS SE OBSERVAN EN LA RECIENTE MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN (DS 47 - 1992).

Por Marcelo Casares

Cristóbal Prado, abogado subgerente Gremial, y Camilo Mori, arquitecto, secretario técnico Área Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción (C.Ch.C.), con ojo crítico evalúan la Modifi-

cación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción\*, vigente desde el 16 de marzo de 2004. En la discusión de esta reglamentación participaron especialistas del Ministerio de la

Vivienda y Urbanismo (Minvu), del Colegio de Arquitectos, Asociación de Municipalidades y de la C.Ch.C. Sin embargo, al momento de tomar decisiones, las autoridades públicas

actuaron en forma independiente cayendo en «gruesos errores en algunos aspectos», a juicio de Prado.

\* DECRETO SUPREMO 47 DE 1992, DEL MINISTERIO DE LA VIVIENDA Y URBANISMO. MÁS INFORMACIÓN: BIT@CDT.CL.

## Urbanísticas

Se entrega a la Secretaría Regional Ministerial (Seremi) del Minvu la facultad de devolver los antecedentes a las Municipalidades cuando se «detecten observaciones técnicas». Establece veinte días como plazo máximo para responderlas y si la Municipalidad no lo hace se emitirá un informe negativo de los antecedentes (art. 2.1.11.).

**Negativo:** «Esta norma carece de legalidad, debido a que incorpora un trámite que no existe en la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Es decir, agrega un paso extra para las aprobaciones e incrementa la burocracia», Prado.

**Se redefinieron las condiciones en los cambios de usos de suelo** de terrenos de hasta 5 hectáreas en áreas consolidadas con otros usos, disminuyendo de 10 a 5 años de vigencia del PRC (art. 2.1.14.).

**Positivo:** «La ley tenía un procedimiento muy poco claro para cambiar el uso de los terrenos industriales que se encuentran al interior de zonas urbanas. Este procedimiento genera un gran beneficio para el rubro inmobiliario al facilitar la reconversión de sitios industriales abandonados», Prado.

**Se modificó el Procedimiento de Enmiendas al Plan Regulador Comunal (PRC)** para hacerlo más eficiente, pero aún se mantiene la etapa de aprobación de la enmienda por parte del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (art. 2.1.13.).

**Negativo:** «Se perdió la oportunidad de eliminar el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental y agilizar los proyectos. Así, se mantiene un alto nivel de burocracia», Prado.

**Las condiciones de las servidumbres de tránsito** deben asimilarse a los requisitos de los pasajes, incluyendo anchos, pavimentos e iluminación (art. 2.3.6.).

**Negativo:** «Al dividir un terreno en dos se debía hacer una servidumbre de paso para darle salida a la calle al terreno que queda en la parte posterior. Ahora esta sesión debe ser urbanizada y según el ancho obliga a construir veredas, pasajes y hasta una calle. Este aspecto no es relevante y encarece notoriamente esta solución», Mori.

## Edificación

**Se limita al 70% de la superficie la ocupación de los subterráneos** en zonas donde no hay indicaciones en el Plan Regulador Comunal. La restricción afecta también a las zonas donde se autoriza el 100% ocupación, como el centro de las ciudades (art. 2.6.3.).

**Negativo:** «No es sensato y encarece sustancialmente los proyectos, que por ejemplo tendrían segundos, terceros y cuartos subsuelos completamente construidos debiendo agregar tierra al primer subsuelo para que quede sólo con un 70% de ocupación, aún cuando la parte superior se encuentre totalmente construida. Incomprensible, porque así tampoco se cumplen los objetivos que se persiguen como generar áreas verdes y filtrar aguas lluvias. Pedimos a las autoridades que este punto se modifique a la brevedad, tuvimos buena acogida y se estudia una modificación que corrija esta situación», Prado.

**Se establece que cuando la carga de ocupación sea mayor a 135 alumnos** en pisos superiores en locales escolares y tengan una sola escalera se exigirá una adicional de un ancho libre de 0,90 metros (art. 4.5.10.).

**Positivo:** «Es obligatoria la existencia de dos escaleras en colegios que tengan alta ocupación en el segundo piso, para facilitar el escape de los estudiantes», Mori.

**Se permite la densificación al interior de terrenos de sitio o de obras del Serviu** con una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>. Se autorizan adosamientos (altura y largo) mayores a los indicados por esta ordenanza y se podrán subdividir los terrenos (art. 6.2.9.).

**Positivo:** Facilita la regulación de las ampliaciones en las viviendas sociales, respondiendo a una política social del Gobierno para transparentar una realidad que existe y para permitir que estas personas puedan acceder a subsidios al contar con todos los papeles en regla», Mori.

## Obra Menor

**Se indicaron las excepciones que no se consideran como obras menores** (art.5.1.2.) y agregó las ampliaciones de hasta 100 m<sup>2</sup> construidas de una vez o por etapas (art. 1.1.2.). Además, se definieron dos tipos de Obra Menor según afecte o no la estructura (5.1.4.). Se establecen los antecedentes necesarios para solicitar la recepción final de una Obra Menor, como certificados de servicios e informe del arquitecto o supervisor (art. 5.2.6.).

**Positivo:** «Estos tres aspectos simplifican y agilizan los engorrosos trámites municipales que generalmente desincentivan la regularización de las ampliaciones pequeñas que se realizan en las viviendas», Prado.

## Norma Gas

**Las instalaciones interiores de gas cumplirán exclusivamente con las disposiciones legales,** reglamentarias y técnicas correspondientes de la Superintendencia de Electricidad y Combustibles (SEC). Fueron eliminadas todas las indicaciones en esta materia que existían en la Ordenanza (art. 5.9.3.).

**Positivo:** «Elimina toda la normativa relacionada con la instalación de gas que había en la Ordenanza y establece que esta materia se regirá sólo por las disposiciones de la SEC. Así se erradica la duplicidad de reglamentación existente hasta el momento, evitando confusiones», Prado.

## Discapacitados


**Se facilita el desplazamiento de los discapacitados:**

- Los cruces peatonales deberán tener rampas de 12% de pendiente, 2 metros de desarrollo y un ancho mínimo de 1,20 metros.
- Los estacionamientos para los discapacitados deben ubicarse en un lugar libre de obstáculos.
- Las municipalidades tendrán semáforos con señales auditivas para personas con discapacidad visual en vías de alto flujo peatonal (art. 2.2.8.).

**Positivo:** «Se aumentan los servicios para los discapacitados, como más estacionamientos y mejores accesos, los que deben considerarse al momento de elaborar y trazar los presupuestos de los proyectos. Estos costos tienen mayor incidencia en las obras pequeñas y medianas», Mori.

La **Modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción**, vigente desde el 16 de marzo de 2004, presenta aciertos y falencias.

En **Normas Urbanísticas** se redefinen las condiciones en los cambios de usos de suelo de terrenos de hasta 5 hectáreas en áreas consolidadas con otros usos (art. 2.1.14.). Una medida sumamente positiva para el rubro inmobiliario, al facilitar la reconversión de sitios industriales abandonados y transformarlos en urbanos.

En **Edificación** se limita al 70% de la superficie la ocupación de los subterráneos, incluso en zonas donde se autoriza el 100% ocupación, como el centro de las ciudades (art. 2.6.3.). Una decisión negativa, pues encarece sustancialmente los proyectos y carece de lógica, pues por ejemplo habría edificios con primer piso, segundos, terceros y cuartos subsuelos completamente construidos debiendo agregar tierra al primer subsuelo para quede sólo con un 70% de ocupación. 

[www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)

