



Con fecha 25 de enero de 2003, fue publicado en el Diario Oficial el Decreto N° 177, de fecha 02 de septiembre del año 2002, que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V. y U.) de 1992, en adelante la OGUC. Asimismo, con fecha 1 de febrero de 2003 fue publicado el Decreto Supremo N° 1, que incorpora nuevas modificaciones a la OGUC, relativas a los estudios de impacto vial.

A. PRINCIPALES MODIFICACIONES A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

(DECRETO N° 177, PUBLICADO CON FECHA 25 DE ENERO DE 2003)

I. Definiciones, artículo 1.1.2.

- a. Se incorpora a las definiciones el vocablo «Piso mecánico»: «el destinado a contener exclusivamente las instalaciones de un edificio, tales como ventilaciones, equipos de aire acondicionado, extractores, estanques y maquinaria de ascensores». Esta norma es importante, ya que si la relacionamos con el artículo 2.6.3. podemos apreciar que el piso mecánico no se contabilizará para la determinación de la altura máxima permitida de conformidad al inciso decimoséptimo del artículo 2.6.3.
- b. Dentro de la definición de Zona de conservación histórica, se elimina la expresión «y que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional». De esta forma, la definición de «Zona de declaración histórica» queda de la siguiente forma: «área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural, cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar.»

II. Estudios de tránsito, artículo 1.4.19.

El nuevo artículo 1.4.19. de la OGUC suprime dentro de los estudios mencionados el de tránsito, con el fin de hacerlo concordante con el artículo 2.4.3. de esta OGUC. Asimismo, se acota lo señalado en este artículo a los estudios de seguridad, de evacuación, de riesgo, de carga de combustible y de ascensores.



Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN

Modificaciones a la

Ordenanza General de

Urbanismo y

Construcciones

FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10 Piso 3

Providencia Santiago

Teléfono 376 3385 / Fax 376 3392

www.camaraconstruccion.cl

El INFORME JURIDICO DE LA CONSTRUCCIÓN es una publicación de la Fiscalía de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre el crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente.

Descriptores: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

Urbanismo y Construcción

Asesor Legal: Augusto Bruna Vargas.

Abogados Informantes: René Lardinois Medina, Cristóbal Prado Lavín, Pablo Gutiérrez Monroe.



FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10 Piso 3

Providencia Santiago

Teléfono 376 3385 / Fax 376 3392

www.camaraconstruccion.cl

III. Casos en que el procedimiento de modificación del Plan Regulador Comunal está exento de la obligación de someterse a la evaluación de impacto ambiental, artículo 2.1.11.

Establece la nueva disposición que cuando las modificaciones a los Planes Reguladores Comunales se refieran exclusivamente a la incorporación de inmuebles o zonas de conservación histórica a que se refiere el inciso segundo del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o a modificaciones de las normas urbanísticas de estos inmuebles o zonas, el procedimiento de modificación del Plan Regulador Comunal estará exento de someterse a la evaluación de impacto ambiental.

IV. Inmueble o zona de «conservación histórica», artículo 2.1.43. (nuevo).

Se agrega a la OGUC un nuevo artículo 2.1.43., que establece el procedimiento de determinación de zonas o inmuebles de «conservación histórica». En efecto, en este nuevo artículo se señala que para declarar un inmueble o zona como de «conservación histórica», será condición que se cumplan, en cada caso, cualquiera de las siguientes características:

1. Zonas de conservación histórica:

- a. Que se trate de sectores cuya expresión urbanística represente valores culturales de una localidad y cuyas construcciones puedan ser objeto de acciones de rehabilitación o conservación.
- b. Que se trate de sectores urbanísticamente relevantes en que la eventual demolición de una o más de sus edificaciones genere un grave menoscabo a la zona o conjunto.
- c. Que se trate de sectores relacionados con uno o más Monumentos Nacionales en la categoría de Monumento Histórico o Zona Típica. En estos casos deberán identificarse los inmuebles declarados Monumento Nacional, los que se registrarán por las disposiciones de la Ley Nº 17.288.

2. Inmuebles de conservación histórica.

- a. Que se trate de inmuebles que representen valores culturales que sea necesario proteger o preservar, sean éstos arquitectónicos o históricos, y que no hubieren sido declarados Monumento Nacional, en la categoría de Monumentos Histórico.
- b. Que se trate de inmuebles urbanísticamente relevantes cuya eventual demolición genere un grave menoscabo a las condiciones urbanísticas de la Comuna o localidad.
- c. Que se trate de una obra arquitectónica que constituya un hito de significación urbana, que establece una relación armónica con el resto y mantiene predominantemente su forma y materia original.

V. Se elimina obligación de ceder y urbanizar sólo hasta el 30% de la superficie del predio afecta a utilidad pública, artículo 2.2.4., número 2.

El artículo 2.2.4. de la OGUC se refiere a los casos en que el propietario de un predio está obligado a ejecutar obras de urbanización. Dentro de estos casos, el número 2 de este artículo se refiere a los proyectos acogidos a la Ley Nº 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria, cuyo predio esté afecto a utilidad pública por el instrumento de Planificación Territorial, en que el propietario está obligado a urbanizar y ceder únicamente la superficie del predio afecta a utilidad pública indicada en el citado instrumento, con un máximo del 30% de la superficie de éste. Luego, en virtud de la modificación se suprime la limitación señalada anteriormente.

VI. Normas complementarias sobre adosamiento, artículo 2.6.2., inciso tercero.

A fin de precisar condiciones de adosamiento que faltaban para la aplicación de lo estipulado en este artículo, la nueva disposición establece que para resguardar las condiciones de privacidad de los vecinos, los vanos ubicados a una altura superior a la del muro de adosamiento y, a su vez, a menos de 1,8 m respecto del piso que sirven, deberán cumplir con los distanciamientos señalados en el cuadro respectivo del artículo 2.6.3. de este Capítulo.»¹

VII. Normas sobre distanciamientos, artículo 2.6.3.

- a) Se aclara la aplicación de la tabla del inciso octavo.
- b) Se aclara la aplicación de los distanciamientos en el caso de fachadas en que existen tramos con vanos y otros sin vanos.
- c) Se aclaran los distanciamientos que deben tener las antenas y la altura total de las torres porta antenas.
- d) Se incorpora la posibilidad de considerar un piso mecánico que no se contabiliza para la altura del edificio en las condiciones señaladas.

VIII. Normas sobre cálculo de la sombra proyectada sobre predios vecinos, artículo 2.6.12.

Se reemplaza el contenido del artículo 2.6.12. de la OGUC, estableciéndose que «Para los efectos de calcular la sombra proyectada sobre los predios vecinos bastará con medir la superficie de ésta. Las áreas adyacentes con uso espacio público no se contabilizarán en dicho cálculo, a pesar de que el volumen teórico planteado les proyecte sombra.

En ningún caso el proyecto podrá superar las superficies de sombra parciales que proyecta el volumen teórico hacia las orientaciones, oriente, poniente y sur, ni por ende la superficie de sombra total producida por dicho volumen teórico edificable en el predio, así como tampoco su altura total.

Adicionalmente, sin perjuicio de los distanciamientos mínimos establecidos en el artículo 2.6.3. o en el respectivo Instrumento de Planificación Territorial, las edificaciones aisladas que se acojan al artículo 2.6.11., además deberán cumplir a partir de los 10,5 m de altura, con un distanciamiento hacia los predios vecinos no inferior a 1/6, 1/5 ó 1/4 de la altura total de la edificación, según se trate de edificaciones ubicadas en la zona norte, centro o sur, conforme se definen en la tabla de rasantes del artículo 2.6.3. de esta ordenanza. En el caso de la edificación aislada por sobre la edificación continua, la altura total de la edificación para aplicar dicho distanciamiento, se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua.»

Lo relevante de esta modificación es que restringió bastante la aplicación el sistema de sombras debido a que no permitirá la redistribución de las sombras parciales de cada orientación. Asimismo, incorpora una nueva exigencia de distanciamiento mínimo a las edificaciones aisladas que se acojan al artículo 2.6.11., las cuales deberán cumplir a partir de los 10,5 metros de altura, con el distanciamiento hacia los predios vecinos no inferiores a 1/6, 1/5 o 1/4 de la altura total de la edificación, dependiendo de su ubicación.

¹ Este es el Capítulo 6 que trata del agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo.

IX. Características arquitectónicas de proyectos que se desarrollen en sectores ligados a Monumentos Nacionales, o en inmuebles o zonas de conservación histórica, artículo 2.7.8.

Antes de la modificación, el artículo 2.7.8. de la OGUC facultaba a los municipios para establecer, a través de Planos Seccionales, características arquitectónicas determinadas para los proyectos que se realicen en sectores ligados a Monumentos nacionales o zonas de conservación histórica, de manera que las nuevas construcciones sean un aporte urbanístico para dichas zonas o sectores, las que deberán haberse determinado previamente en el Plan Regulador.

Con la modificación, esta facultad de las municipalidades se extiende también a los proyectos en sectores ligados a inmuebles de conservación histórica.

Asimismo, precisa la norma, tales características arquitectónicas deberán situarse dentro de las normas urbanísticas establecidas para la respectiva zona o subzona en el Plan Regulador Comunal o Seccional.

Finalmente, señala la modificación que, en el caso de inmuebles o zonas de conservación histórica, el Plan Seccional a que se refiere este artículo 2.7.8. de la OGUC, podrá aprobarse de manera simultánea con la modificación del Plan Regulador o Comunal destinado a la incorporación de tales inmuebles o zonas al Plan Regulador Comunal o Seccional.

X. Exigencia de pisos para contar con ascensores en el edificio; artículo 4.1.11, Nº 1 inciso segundo.

Se aumenta de 5 a 6 el número de pisos edificados para que sea obligatoria la instalación de ascensores, siempre y cuando los pisos superiores sean departamentos dúplex.

XI. Incorporación de normas chilenas respecto del comportamiento al fuego de materiales, elementos y componentes de la construcción; artículo 4.3.2., inciso primero.

Se agregan en este artículo las siguientes normas sobre el comportamiento al fuego de los materiales, elementos y componentes de la construcción:

NCh 2095/2 Sistemas de rociadores - Parte 2: Equipos y componentes.

NCh 2095/3 Sistemas de rociadores - Parte 3: Requisitos de los sistemas y de instalación.

NCh 2095/4 Sistemas de rociadores - Parte 4: Diseño, planos y cálculos.

NCh 2095/5 Sistemas de rociadores - Parte 5: Suministro de agua.

NCh 2095/6 Sistemas de rociadores - Parte 6: Recepción del sistema y mantención.

XII. Aumento del porcentaje de ocupación de las puertas y tapas de abertura de los parámetros de un pasillo protegido (seguridad contra incendios), artículo 4.3.27, número 2.

Dentro de las condiciones que se deben cumplir para el resguardo contra el fuego, de manera tal que se entienda que se trata de un pasillo protegido, el artículo 4.3.27 de la OGUC establece que las puertas y tapas de aberturas deban tener una resistencia al fuego de, al menos, F-30 y no ocupen más del 20% (antes era 10%) de la superficie de los parámetros del pasillo.

XIII. Confección de planos de arquitectura, artículo 5.1.6.

El artículo 5.1.6. de la OGUC señala los documentos que deben presentarse al Director de Obras Municipales para la obtención de un permiso de edificación de obra nueva. Por su parte, el número 6 de este artículo, relativo a los Planos de arquitectura, en su letra c, exige que en dichos Planos se contenga la planta de todos los pisos, debidamente acotada, señalando los accesos especiales para personas con discapacidad y él o los destinos contemplados. Asimismo, con la modificación se agrega a esta letra que «Las cotas deberán ser suficientes para permitir calcular la superficie edificada de cada planta».

Por otra parte, la modificación reemplaza el número 7 de este artículo, el que ahora exige lo siguiente: «Cuadro de superficies, indicando las superficies parciales necesarias según el tipo de proyecto y cálculo de carga de ocupación de acuerdo a estas superficies y a los destinos contemplados en el proyecto».

XIV. Cálculo del Coeficiente de Constructibilidad, artículo 5.1.12.

El nuevo inciso segundo de este artículo dispone que en caso de contemplarse unidades con destino residencial, en los subterráneos, las superficies útiles de estas unidades deberán contabilizarse para la determinación del coeficiente de constructibilidad.

XV. Solicitud de recepción definitiva de una obra, artículo 5.2.6.

Se modifica el artículo 5.2.6., relativo a los antecedentes que deben acompañarse a la solicitud de recepción definitiva de la obra, en su número 5, concerniente a las instalaciones de ascensores y montacargas, señalando la nueva disposición que debe acompañarse una declaración de las instalaciones eléctricas de ascensores y montacargas inscrita por el instalador autorizado en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles, la cual registrará la inscripción. Además, deberá acompañarse un certificado del fabricante o instalador de ascensores indicando que la instalación está conforme a las normas vigentes, dirigido a la Dirección de Obras Municipales respectiva.

XVI. Calidad en los materiales de construcción, artículo 5.5.1.

El artículo 5.5.1. de la OGUC se refiere a la determinación de la calidad de los materiales y elementos industriales utilizados para la construcción, la que se rige por las normas vigentes y las reglas técnicas de la construcción. La reforma reemplaza el inciso segundo de este artículo, relativo al control de calidad de los materiales de construcción, el cual se dispone será obligatorio y será efectuado por los Laboratorios de Control Técnico de Calidad de Construcción que estén inscritos en el Registro Oficial de Laboratorios de Control Técnico de Calidad de Construcción del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según el decreto N° 10 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 15 de enero de 2002.

XVII. Instalaciones interiores de telecomunicaciones, artículo 5.9.7.

Se agrega este nuevo artículo, que establece que los edificios que consulten instalaciones interiores tales como teléfonos o televisión por cable, deberán contemplar ductos independientes para contener los cables, cuya sección admita la prestación de dichos servicios por más de un proveedor.

**B. MODIFICACIONES A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y
CONSTRUCCIONES RELATIVAS A LOS ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL
(DECRETO SUPREMO Nº 1, DE FECHA 1 DE FEBRERO DE 2003)**

Artículo 2.4.3.

La modificación se refiere a los dos primeros incisos del artículo 2.4.3. de la OGUC que trata el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, y más específicamente al umbral de proyectos que deben someterse al estudio señalado.

a. Inciso Primero:

Hasta antes de la modificación explicada por este informe sólo los proyectos residenciales y los proyectos no residenciales que consulten en un mismo predio 250 o más y 150 o más estacionamientos, respectivamente, requerían del estudio señalado.

Con el nuevo inciso primero, para determinar si es requisito para el permiso realizar el estudio, se debe revisar una tabla para proyectos puros y otra tabla para proyectos mixtos.

A continuación, transcribimos la tabla para proyectos puros:

**UMBRALES PARA LA DETERMINACIÓN DE INGRESO AL SEISTU
(CASO PROYECTOS PUROS)**

	CATEGORÍA		UMBRAL	UNIDAD
USO RESIDENCIAL	BAJO	MENOS DE 800 UF (*)	300	
	MEDIO	ENTRE 800 Y 1600 UF (*)	200	VIVIENDAS
	ALTO	MÁS DE 1600 UF (*)	130	
USO NO RESIDENCIAL	EDUCACIÓN	720	MATRÍCULAS	
		COMERCIO	2500	
		SERVICIO	2500	
		INDUSTRIA	5000	M2
		SALUD	2500	
		ESPECTÁCULOS	500	

*) Valor de Tasación Minvu

(según tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones)

En el caso de los proyectos mixtos la tabla siguiente tiende a determinar cuando un proyecto produce un incremento en el flujo vehicular igual o superior a cien vehículos, en, al menos, una hora al día, caso en el cual deberá realizarse el estudio.

**DETERMINACIÓN DEL FLUJO TOTAL GENERADO
(CASO PROYECTOS DE USOS MIXTOS)**

			FLUJO GENERADO	
	CATEGORÍA	TASA		ENTIDAD
USO RESIDENCIAL	BAJO MENOS DE 800 UF (*)	0,333	X	Nº VIVIENDAS
	MEDIO ENTRE 800 Y 1600 UF (*)	0,5		
	ALTO MÁS DE 1600 UF (*)	0,769		Nº MATRÍCULAS
USO NO RESIDENCIAL	EDUCACIÓN	0,139		M2
	COMERCIO	0,04		
	SERVICIO	0,04		
	INDUSTRIA	0,02		
	SALUD	0,04		
ESPECTÁCULOS	0,2			

(*) = Valor de Tasación Minvu (según tabla de costos unitarios a que se refiere el artículo 127 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones).

Comentarios

Con respecto a las tablas antes transcritas cabe hacer los siguientes comentarios:

- Se establece como parámetro de ingreso al Sistema para los usos no residenciales, el número de metros cuadrados del proyecto, sin especificar si se trata de metros cuadrados construidos o de terreno, lo que generará dudas en su aplicación a las Direcciones de Obras Municipales.
- Las tablas incorporadas en la nueva norma, no consideran las exigencias de los instrumentos de Planificación en materias de estacionamientos. Lo anterior es relevante por cuanto hay zonas de algunas comunas en las que no es necesario contar con estacionamientos, ya que corresponden a áreas con importante dotación de infraestructura de transporte público.
- Por último, de acuerdo a nuestros cálculos, estarían aumentando en el orden de un 200% la cantidad de proyectos no residenciales que deben realizar un Estudio, con lo cual, los tiempos para la aprobación de permisos de edificación se verán incrementados, demora que significará no sólo aumentos en los costos financieros, sino también un impacto negativo en el empleo.

b. Inciso Segundo:

El nuevo inciso segundo obliga a que los estudios sean realizados y evaluados conforme a la metodología y procedimientos que determine el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, mediante resolución exenta, la cual deberá llevar, además, la firma del Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Hasta antes de la modificación de este inciso la obligación de dictar la metodología era del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, hecho que nunca ocurrió.

Al respecto, estimamos que es indispensable que la redacción que se adopte para la metodología y procedimiento, sea de fácil comprensión para los profesionales especialistas del área y para los titulares de los proyectos inmobiliarios que solicitan permisos, por cuanto ello permite evitar mayor burocracia, y otorgar transparencia en la aplicación de la normativa.

Por último, a juicio de esta asesoría, estimamos que mientras no sea dictada la resolución exenta con la metodología y procedimiento aplicable, no se encuentra vigente ni aplicable la exigencia de cumplir con el estudio señalado.