



INFORME CURBA N°36 Cambios Urbanos

Modificaciones a los Instrumentos de Planificación Territorial
de Nivel Regional, Intercomunal y Comunal

16 de Abril al 15 de Mayo, 2007

REGIÓN METROPOLITANA

Comuna	Materia	Fuente
Todas	Seremi de Vivienda anuncia estudios para la modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Los primeros serán referentes al límite urbano de la ciudad de Santiago.	Información CChC
Vitacura	Vecinos de Vitacura presentan reclamo en Contraloría por rechazo del Alcalde a realizar plebiscito. La agrupación "Salvemos Vitacura" esperaba que la Municipalidad realizara plebiscito respecto a cambio de normativa en sector de Monseñor Escrivá de Balaguer. Lo anterior fue autorizado por el Servicio Electoral, tras verificar que los vecinos habían cumplido el requisito legal de conseguir las firmas ante notario público, del 10% de los inscritos en el padrón electoral de la comuna.	El Mostrador 4 Mayo 2007
El Bosque	Municipalidad promulga Enmienda al Plan Regulador Comunal.	Diario Oficial 28 Abril 2007
Nuñoa	Seremi Metropolitana extiende nuevamente, por 3 meses, la postergación de permisos de edificación en las zonas Z3 y Z4. Desde el 30 de abril de 2007 hasta el 30 de junio 2007 regirá el congelamiento selectivo de permisos: a) Zona Z-3, en 9 polígonos específicos: -terrenos de hasta 2000 m ² : se postergan los permisos para edificaciones de más de 5 pisos o 14 m de altura -terrenos de más de 2000 m ² : se postergan los permisos para edificaciones de más de 7 pisos o 20 mts de altura b) Zona Z-4: en 3 polígonos específicos: -terrenos de hasta 1000 m ² : se postergan los permisos para edificaciones de más de 3 pisos u 8 m de altura -terrenos de más de 1000 m ² : se postergan los permisos para edificaciones de más de 5 pisos o 14 mts de altura Este congelamiento se enmarca dentro de una modificación del Plan Regulador que busca construir en altura solo en un 30% de la comuna (avenas Vicuña Mackenna, Américo Vesputcio e Irrarrázaval). En las zonas residenciales en tanto se permitirían entre 3 y 5 pisos. Esta modificación aún debe ser aprobada por la COREMA.	Diario Oficial 30 Abril 2007



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
Gerencia de Estudios

Huechuraba	Municipalidad aprueba enmiendas a Plan Regulador. Estas enmiendas se refieren a: Enmienda N° 1: Desafectación de la prohibición para la instalación de locales destinados exclusivamente a la venta de bebidas alcohólicas en las zonas: ZH1, ZH2, ZC1 y ZC2. Enmienda N° 2: enmienda de antejardines para la Avda. El Guanaco, Avda. El Guanaco Norte y Avda. El Carmen de Huechuraba, en las zonas: ZC2, ZC3, ZH2, ZH3 y ZH6.		Diario Oficial 11 Mayo 2007
REGIONES			
Región	Comuna	Materia	Fuente
Tercera	Caldera	Actualización de Plan Regulador ingresa a la COREMA.	Diario Oficial 2 Mayo 2007
Quinta	Viña del Mar	COREMA aprobó recurso de aclaración, factibilizando el Seccional Viña Oriente (Renovación Urbana). Ante el recurso de aclaración que interpuso la Municipalidad de Viña del Mar, la COREMA se pronunció favorablemente con lo cual el Seccional tendría luz verde para ser aplicado. El conflicto se había producido debido al requerimiento de la COREMA sobre incorporar en la Ordenanza del nuevo Seccional cuatro temas ambientales adicionales (estudio de inundación, mecánica de suelos, planes de manejo de botaderos e impacto en flora y fauna). Sin embargo el trámite demoraría mucho, por lo que se pidió atender los requerimientos medio-ambientales, pero a través de la resolución aprobatoria de la COREMA, comprometiéndose el titular (la Municipalidad) a darle cumplimiento.	El Mercurio de Valparaíso 23 Abril 2007 Sustentable.cl 3 Mayo 2007
Quinta	Viña del Mar	Se estudia modificación a Plan Regulador Comunal. Dicha modificación se realizaría para otorgar condiciones de edificación específicas a los terrenos de extensión urbana, considerados en el último plan regulador del año 2002 y que suman una superficie de 2000 hectáreas. Para realizar esta modificación, la Municipalidad está estudiando un Plan Maestro para 1.700 hectáreas, mientras que otras 300 están siendo estudiadas por la Consultora Urbe, quien desarrollará un Seccional.	El Mercurio de Valparaíso 2 Mayo 2007
Séptima	Curicó	Seremi MINVU aprueba congelamiento por tres meses de permisos de edificación. Este congelamiento afecta a la Zona ZU -5 (Barrio España en el cuadrante comprendido entre Avenida España, José Soler, Benedicto León y Bilbao).	La Prensa de Curicó 20 Abril 2007
Séptima	Curicó	Nuevo Plan Regulador ingresa a la COREMA.	Diario Oficial 2 Mayo 2006
Séptima	Linares	Nuevo Plan Regulador ingresa a la COREMA.	Diario Oficial 2 Mayo 2007
Séptima	Pelluhue	Nuevo Plan Regulador ingresa a la COREMA.	Diario Oficial 2 Mayo 2007



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
Gerencia de Estudios

Séptima	Talca	Seremi MINVU envía observaciones a Plan Regulador. Estas deben ser corregidas por el Municipio para luego enviar el instrumento a su trámite final en Contraloría.	El Centro de Talca 3 Mayo 2007
Novena	Villarrica	Municipalidad solicita zona de renovación urbana. La Municipalidad de Villarrica solicitó al Seremi de Vivienda que se establezca como zona de renovación urbana una parte del casco antiguo de la ciudad, con la finalidad de incentivar la inversión privada en el sector.	Observatorio Urbano 16 Abril 2007
Décima	Castro	Concejo Comunal aprobó nuevo Plan Regulador. Este instrumento, que se venía trabajando desde hace 8 años, incorpora al territorio urbano cerca de 1.600 hectáreas rurales, entre ellas, Nercón, Ten Ten, Llau Llao y Gamboa Alto. Para su entrada en vigencia sólo falta la publicación en el Diario Oficial.	La Estrella de Chiloé 19 Abril 2007
Doceava	Frutillar	Modificación a Plan Regulador ingresa a la COREMA. Esta modificación se refiere al sector Punta Larga Oriente.	Diario Oficial 2 Mayo 2007
Doceava	Punta Arenas	Municipalidad posterga permisos de edificación por un plazo de 3 meses. Este congelamiento se aplica a la Zona R8 del Plan Regulador Comunal.	Diario Oficial 23 Abril 2007

CIRCULARES DDU

Nota: Las Circulares de la División de Desarrollo Urbano se pueden descargar en www.minvu.cl, en la sección "legislación y normativa"

Número	Tipo	Materia	Fecha
13	Específica	Prórroga de plazos para construcciones provisorias. Esta circular se refiere al artículo 124 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, aclarando las facultados del Director de Obras respecto de las construcciones provisorias, así como los plazos involucrados en dichas prórrogas.	17 Abril 2007
14	Específica	Concepto de "manzana existente" para optar a los beneficios de conjunto armónico. Esta circular se refiere al artículo 2.6.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aclarando que para acceder al beneficio del conjunto armónico por cumplir con la letra b, es decir constituir una manzana existente, ésta debe ser un predio rodeado por calles (bien nacional de uso público), no siendo posible conformar esa manzana a través de la cesión de calles o pasajes.	18 Abril 2007
15	Específica	Construcción de un edificio en predios no fusionados, acogidos a conjunto armónico. Esta circular aclara la situación de servidumbres de tránsito, distanciamientos y otras normas relativas a estas construcciones.	23 Abril 2007



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
Gerencia de Estudios

16	Específica	<p>Construcciones Mineras. Esta circular aclara la aplicación del artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en relación a construcciones mineras y a la exigencia de permisos de edificación en esos casos.</p>	23 Abril 2007
17	Específica	<p>Modificación del permiso cuando hay cambios normativos en la Ordenanza General o en los instrumentos de planificación. Esta circular aclara las situación en que un propietario de proyecto pide acogerse a normas de la Ordenanza General o de los instrumentos de planificación que hayan sido modificados con posterioridad a la entrega del permiso de edificación, lo cual es permitido en virtud del artículo 5.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p>	24 Abril 2007
18	Específica	<p>Supremacía del instrumento intercomunal por sobre el comunal. Esta circular aclara que el instrumento intercomunal puede actuar subsidiariamente sobre materias de competencia del plan regulador comunal mientras no exista este instrumento.</p>	25 Abril 2007
19	Específica	<p>Paralización de obras. Esta circular aclara las causales y procedimientos de paralización de obras.</p>	25 Abril 2007
20	Específica	<p>Definición de piso subterráneo. Esta circular aclara la definición de piso subterráneo para aquellos casos que quedan parcialmente sumergidos en el terreno.</p>	25 Abril 2007
21	Específica	<p>Modificación de proyectos en base a normativa no vigente. Esta circular aclara la posibilidad de los proyectos de modificarse en base a las mismas normas vigentes al momento de ser aprobado su permiso, pero sin aumentar en más de un 5% la superficie construida y sin considerar usos de suelo no permitidos en la nueva normativa.</p>	3 Mayo 2007
22	Específica	<p>División de lotes en predios afectos a cesión de utilidad pública. Esta circular aclara que no procede dividir un lote resultante de una división afecta, mientras no se haya efectuado la urbanización, cesión de áreas afectas y la recepción por parte de la Dirección de Obras del predio original.</p>	3 Mayo 2007
23	Específica	<p>Ampliaciones sin permiso. Esta circular aclara la aplicación del artículo 133 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, relativo a ampliaciones realizadas sin permiso municipal.</p>	3 Mayo 2007
24	Específica	<p>Cálculo de derechos municipales. Esta circular aclara el cálculo de estos derechos cuando hay modificaciones que contemplen cambios en la estructura o cuando se trata de reparaciones, obras menores, etc.</p>	3 Mayo 2007



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
Gerencia de Estudios

25	Específica	Ampliaciones de unidades acogidas al DFL N°2, en condominios. Esta circular aclara la aplicación de los artículos 6.1.5., 6.1.8. y 4.1.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, señalando, entre otros temas, que los beneficios del DFL2 se pierden cuando una vivienda o departamento se amplíen excediendo los 140 m2. Esta pérdida de beneficios afecta sólo a las unidades ampliadas y no a todo el conjunto.	11 Mayo 2007
26	Específica	Condominios de vivienda social Esta circular aclara la aplicación del artículo 8° de la Ley 19.537 y el artículo 6.2.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que tratan materias relativas a los condominios de vivienda social.	11 Mayo 2007
27	Específica	Devolución del valor de derecho municipal. Esta circular aclara la aplicación del artículo 126° y 130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en cuanto a las devoluciones que corresponde realizar del valor del derecho municipal efectuada al momento de ingresar un anteproyecto, en caso que el contribuyente decida no presentar una solicitud de permiso de edificación.	11 Mayo 2007
28	Específica	Instalaciones de publicidad. Esta circular aclara la aplicación del artículo 2.7.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones sobre instalaciones de publicidad en la vía pública que no utiliza soportes.	11 Mayo 2007
182	Ordinaria	Construcciones sin permiso de edificación. Esta circular aclara las multas y procedimientos de cobro en construcciones que se ejecuten sin permiso de edificación.	30 Abril 2007
183	Ordinaria	Competencia de revisores independientes. Esta circular señala que el revisor independiente no tiene competencia para informar respecto de loteos de construcción simultánea, por lo que no resulta posible extender las rebajas de derechos y reducción de plazos contemplados en el artículo 116° y 118° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, a los casos de estos loteos.	11 Mayo 2007

Profesional a cargo de CURBA:
Pilar Giménez C.
Arquitecto PUC
Master en Planificación Urbana UW, USA

GERENCIA DE ESTUDIOS
CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
Teléfono: 376 3355 Fax: 371 3428
email: pgimenez@cchc.cl