

MODIFICACIÓN OGUC: CONJUNTOS ARMÓNICOS Y OTROS

INTRODUCCIÓN

En el Diario Oficial de fecha 11 de julio de 2007 fue publicado el Decreto Supremo N° 103 (V. y U.), de fecha 22 de mayo de 2007, que “*Modifica el decreto N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, entre otras materias, en relación a conjuntos armónicos, incorporación de medios electrónicos y normas sobre construcciones en subterráneos*”, en adelante “el D.S. N° 103”.

Dentro de las materias comprendidas en esta modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante “la OGUC”, las más importantes son aquéllas que se refieren a los Conjuntos Armónicos.

A continuación, nos referiremos a estas modificaciones que el D.S. N° 103 incorporó en la OGUC y que están vigentes desde el mismo día de su publicación en el Diario Oficial.

CONTENIDO DEL D.S. N° 103

1. Empleo de documentos electrónicos y firma electrónica en la tramitación ante las Direcciones de Obras Municipales (Art. 1.4.1.)

Se incorpora en el artículo 1.4.1. de la OGUC la posibilidad de emplear medios electrónicos para las solicitudes de obtención de certificados, autorizaciones, permisos de que trata la OGUC, y los actos y demás documentos de las Direcciones de Obras Municipales, debiendo cumplirse, para estos efectos, con lo dispuesto en la normativa que regula los documentos electrónicos y la firma electrónica,¹ además de todos los requisitos que para cada actuación señala la OGUC.

¹ Esta normativa se encuentra recogida en la Ley N° 19.799, sobre documentos electrónicos, firma electrónica y los servicios de certificación de dicha firma, de fecha 12 de abril de 2002, su Reglamento y normas técnicas vigentes sobre la materia.

Los expedientes y documentos que se ingresen por medios electrónicos quedarán almacenados en un archivo electrónico especialmente habilitado para este efecto.

2. Instrumentos de Planificación Territorial (Art. 2.1.3.)

El artículo 2.1.3. de la OGUC, en su inciso primero, prescribe que la elaboración y aplicación de los instrumentos de planificación territorial deberá realizarse, según el ámbito de acción propio de cada nivel, conforme a las disposiciones del Capítulo de la OGUC que trata de la Planificación Urbana y sus Instrumentos. Esta disposición se mantiene sin modificaciones.

El inciso segundo del artículo 2.1.3. de la OGUC se refiere a la situación de aquellos territorios que no cuentan con el respectivo instrumento de planificación territorial (IPT), respecto de los cuales los Planes Reguladores Intercomunales o Comunes podrán regular transitoriamente las materias propias del otro nivel. El D.S. Nº 103 perfecciona la redacción de la disposición antes mencionada, estableciendo que, una vez que entre en vigencia el IPT que contenga las normas correspondientes a su propio nivel, las disposiciones transitorias quedarán sin efecto. Antes de la modificación se indicaba que las nuevas disposiciones “reemplazaban” a las que se aplicaban subsidiariamente, redacción que no era la más apropiada.

3. Construcción en subterráneos (Art. 2.6.3.)

Se perfecciona la reglamentación en materia de distanciamientos en las construcciones en subterráneos contenida en el artículo 2.6.3. de la OGUC. Es así que se define que será el Director de Obras Municipales quien tendrá la facultad de autorizar, excepcionalmente y en casos calificados, las construcciones adosadas al deslinde en subterráneos, para lo cual deberá exigir los siguientes antecedentes mínimos:

- a) Que el proyecto cuente con informe de un profesional competente en donde se establezcan las medidas de seguridad y estabilidad estructural correspondientes, y
- b) Que el proyecto asegure la absorción de aguas lluvias al interior del predio, distribuyéndose las áreas inexcavadas consultadas en los Planes Reguladores Comunes (PRC).

4. Simplificación del trámite de regularización y solicitud de permiso de edificación en caso de densificación predial (Art. 6.2.9.)

Para simplificar la tramitación relativa a la regularización de la primera vivienda y sus ampliaciones, en el caso de densificación predial, se hace aplicable el procedimiento establecido en la OGUC para obras

menores. Asimismo, se aplicará este procedimiento para los casos que se establecen en el inciso segundo del artículo 6.2.4. de la OGUC.²

5. Conjuntos Armónicos (Arts. 2.6.4. y siguientes)

Los artículos 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante “la LGUC”, regulan los denominados “Conjuntos Armónicos”, que corresponden a aquellas agrupaciones de construcciones que, por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación están relacionadas entre sí, constituyendo una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector. Asimismo, los proyectos de Conjuntos Armónicos autorizan para introducir variaciones de las normas sobre agrupación de construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, y tamaños de los predios establecidas en los Planes Reguladores y sus Ordenanzas Locales. Finalmente, la LGUC encarga a la OGUC la reglamentación de las condiciones mínimas de uso, localización, dimensión o ampliación para la aplicación del concepto de Conjunto Armónico.

Cumpliendo con el mandato establecido en la LGUC, la OGUC en sus artículos 2.6.4. y siguientes reglamenta las condiciones mínimas antes referidas y las exigencias que deberán cumplirse para que un proyecto tenga la calidad de Conjunto Armónico.

El D.S. Nº 103 introduce algunas modificaciones en las disposiciones de la OGUC aplicables a los Conjuntos Armónicos, que corresponden a las siguientes:

A. Condición de dimensión

El Nº 1 del artículo 2.6.4. establece las siguientes condiciones de dimensión:

- a)** *Estar emplazado en un terreno cuya superficie total sea igual o superior a 5 veces la superficie predial mínima establecida por el Plan Regulador respectivo, siempre que la superficie total no sea inferior a 5.000 m²;*
- b)** *Estar emplazado en un terreno que constituya en sí una manzana existente, resultante o no de una fusión predial, cualquiera sea la superficie total de ésta;*
- c)** *Estar emplazado en un terreno resultante de una fusión predial, conforme al artículo 63 del D.F.L. Nº 458, de Vivienda y Urbanismo, de 1975, siempre que su superficie no sea inferior a 2.500 m²”.*

² **“Artículo 6.2.4.** En áreas urbanas, los predios con una vivienda económica podrán subdividirse en dos o contemplar la construcción de otra vivienda, por una sola vez, sin que les sean aplicables las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, siempre que los sitios resultantes no sean inferiores a lo establecido en el inciso tercero del artículo 6.2.5. Asimismo, en áreas urbanas los predios con una vivienda social podrán subdividirse o contemplar la construcción de otras viviendas sociales, sin que les sean aplicables las normas de instrumentos de planificación territorial respectivos, siempre que los sitios resultantes no sean inferiores a lo establecido en el inciso tercero del artículo 6.2.5. y que las edificaciones cumplan con las rasantes y distanciamientos que establece esta Ordenanza hacia los predios vecinos”.

Antes de la modificación se exigía para la condición de dimensión, además, que los terrenos deslindaran, al menos por uno de sus costados, con una calle existente o consultada en el Plan Regulador respectivo, de un ancho mínimo de 20 metros, con calzada de un ancho total mínimo de 14 metros. Esta exigencia adicional fue suprimida por el D.S. Nº 103, pero como lo veremos más adelante, pasa a ser una exigencia común aplicable tanto a la condición de dimensión como a las condiciones de uso y de localización y ampliación.

B. Condición de uso

El Nº 2 del artículo 2.6.4. de la OGUC mantiene como condición de uso que se destine a equipamiento y se emplace en un terreno en que el Plan Regulador respectivo consulte el equipamiento como uso de suelo, con una superficie total no inferior a los 2.500 m². La modificación que incorpora el D.S. Nº 103 precisa los requisitos exigidos para acogerse a Conjunto Armónico, al establecer que deberá cumplir con lo preceptuado en el artículo 2.1.36. de la OGUC,³ que se refiere a las distintas escalas de equipamiento que establece la OGUC, lo que significa otorgar una mayor flexibilidad para el cumplimiento de estos requisitos, por cuanto, antes de la modificación, necesariamente se debía deslindar con una vía existente o consultada en el Plan Regulador Comunal respectivo de un ancho mínimo de 30 metros, con calzada de un ancho total mínimo de 14 m, de manera que si no se cumplía con este requisito no podía tener lugar el Conjunto Armónico.

C. Condición de localización y ampliación

Antes de la modificación esta condición sólo se aplicaba a los terrenos en que estuvieren emplazados inmuebles declarados Monumentos Nacionales o Históricos, y proyectados como ampliación, restauración o reciclaje de los mismos, y previa autorización del Consejo de Monumentos Nacionales.⁴

La modificación del D.S. Nº 103, en primer término, hace aplicable la condición de localización y ampliación, también, a aquellos terrenos en que estén emplazados inmuebles definidos por el Plan Regulador como inmuebles de Conservación Histórica y que el proyecto contemple su ampliación, restauración, remodelación, reparación o rehabilitación, previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (Seremi de Vivienda).⁵

³ El artículo 2.1.36. de la OGUC distingue cuatro escalas de equipamiento, que son: equipamiento mayor, equipamiento mediano, equipamiento menor y equipamiento básico.

⁴ El Consejo de Monumentos Nacionales es el organismo técnico y colegiado, dependiente del Ministerio de Educación, encargado de los Monumentos Nacionales.

⁵ Conforme al inciso segundo del artículo 60 de la LGUC, "... el Plan Regulador determinará los inmuebles o zonas de conservación histórica, en cuyo caso los edificios existentes no podrán ser demolidos o refaccionados, sin previa autorización de la Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo correspondiente."

En segundo lugar, el D.S. N° 103 extiende la condición de localización y ampliación a los predios contiguos a inmuebles declarados Monumentos Nacionales o inmuebles de Conservación Histórica, cuyo proyecto contemple la ampliación, restauración, remodelación, reparación o rehabilitación del respectivo Monumento Nacional o inmueble de Conservación Histórica, previa autorización del Consejo de Monumentos Nacionales o de la Seremi de Vivienda, respectivamente.

D. Nuevos requisitos copulativos que se agregan a las condiciones de dimensión, uso, localización y ampliación

El D.S. N° 103 incorpora al final del artículo 2.6.4. de la OGUC nuevos requisitos copulativos que deberán concurrir, además de cumplir con alguna de las condiciones de dimensión, uso, localización y ampliación, para que el proyecto pueda ser considerado Conjunto Armónico:

- a)** Que el terreno enfrente en al menos 20 metros a una vía existente o proyectada en el Plan Regulador respectivo, de un ancho mínimo de 20 metros, con calzada de no menos de 14 metros.

Como se indicó anteriormente, antes de la modificación del D.S. N° 103, este requisito se contemplaba sólo para la condición de dimensión, en cambio ahora es exigible para todas las condiciones.

Agrega la nueva disposición que, en el caso que la calzada no se encuentre materializada con las características señaladas, deberá ser ensanchada por el proyecto, hasta encontrarse o empalmarse con una calzada existente de al menos el mismo ancho.

- b)** Que se ejecute un proyecto de mejoramiento en el espacio público que enfrenta el terreno, en toda el área comprendida entre la línea oficial y la solera, de acuerdo al diseño y características establecidos en el respectivo plan seccional.

Comentarios. Sobre la primera exigencia, esto es, que si la calzada no se encuentra materializada, debe ensancharse hasta encontrarse o empalmar con una calzada de a lo menos el mismo ancho (14 metros), estimamos que puede transformarse en un gravamen muy oneroso que limitará considerablemente el desarrollo de Conjuntos Armónicos, lo que contrasta con la intención de la LGUC de beneficiarlos.

En cuanto a la segunda exigencia de mejorar el espacio público que enfrenta al terreno, la disposición establece que deberá ser *"de acuerdo al diseño y características establecidos en el respectivo plan seccional"*.

Como es posible advertir, el D.S. N° 103 incurre en un error, por cuanto debió haber dicho **"plano seccional"** y no "plan seccional". En efecto, conforme a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 46 de la LGUC, es el plano seccional el que permite fijar con mayor exactitud los trazados y anchos de las calles, la

zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectos a expropiación, etc.

La Cámara Chilena de la Construcción consultó esta situación a la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante "la DDU", la que señaló que, efectivamente, la norma contenida en el D.S. Nº 103 debió decir "plano seccional" y no plan seccional.

Asimismo, se nos señaló que se omitió agregar la siguiente expresión: *"Sólo se podrán hacer las exigencias a la que alude la letra b) del inciso segundo de este artículo, cuando las Municipalidades hayan establecido las características y el diseño de los proyectos de mejoramiento del espacio público mediante los planos seccionales"*.

Estas rectificaciones ya fueron realizadas, por lo que se está a la espera de la publicación en el Diario Oficial del correspondiente decreto supremo. Mientras tanto, y conforme a lo expresado por la DDU, la exigencia contenida en la nueva letra b) del artículo 2.6.4. no es aplicable.

E. Condición de dimensión - premio aumento coeficiente de constructibilidad (Art. 2.6.5.)

El D.S. Nº 103 reduce la exigencia para obtener el premio de aumento de hasta el 50% del coeficiente de constructibilidad establecido por el Plan Regulador respectivo cuando se cumplen determinadas condiciones de dimensión.

Antes se exigía que el proyecto cumpliera con las condiciones de dimensión establecidas en las letras a) y b) del número 1 del artículo 2.6.4. de la OGUC para obtener el premio de mayor constructibilidad, en tanto que ahora basta sólo con cumplir una de ellas.

F. Condición de Localización y ampliación - disminución del premio de coeficiente de constructibilidad (Art. 2.6.7.)

Los proyectos que cumplan con la condición de localización y ampliación sólo podrán aumentar en un 50% el coeficiente de constructibilidad, y no en un 100% como se establecía anteriormente, situación que podría significar que se pierda el interés por proyectos que recuperan inmuebles declarados Monumentos Nacionales o de Conservación Histórica.

G. Fusión de terrenos (Art. 2.6.8.)

La modificación del D.S. Nº 103 corresponde a una corrección formal de la norma del artículo 2.6.8 de la OGUC, para dejar establecido claramente que el premio por fusión de terrenos corresponde a un incremento del porcentaje de constructibilidad y no un exceso en los mismos, como lo disponía la norma anterior.

H. Emplazamiento y división de Conjuntos Armónicos (Art. 2.6.15.)

El artículo 2.6.15. de la OGUC se refiere a dos situaciones en relación con los Conjuntos Armónicos:

- a) Proyecto acogido a Conjunto Armónico que se divide en partes, y
- b) Proyectos acogidos a Conjunto Armónico emplazados en dos o más predios colindantes.

La modificación del D.S. N° 103 precisa la reglamentación de estos dos casos.

Tratándose de un proyecto acogido a Conjunto Armónico que se divide en dos partes, los predios resultantes de la subdivisión deberán tener como mínimo 2.500 m² y cada parte deberá cumplir individualmente con las normas del Título 4 de la OGUC.⁶

En cuanto a los proyectos acogidos a Conjunto Armónico emplazados en dos o más predios colindantes, el terreno total deberá cumplir con las condiciones y exigencias establecidas para los Conjuntos Armónicos en el artículo 2.6.4. de la OGUC, y la solicitud de permiso debe ser suscrita por los propietarios de los predios involucrados.

Además, se establecen los siguientes requisitos comunes para ser incorporados en los respectivos expedientes:

- a) Plano de emplazamiento donde se grafiquen los predios, las edificaciones a desarrollar en cada una de las partes del proyecto y las normas urbanísticas de cada predio.
- b) Graficar las servidumbres que existan.
- c) En el caso que el o los predios queden afectados a dos o más zonas o subzonas del IPT, se aplicará el artículo 2.1.21. de la OGUC.⁷

⁶ El Título 4° de la OGUC trata "De la Arquitectura" y comprende los siguientes capítulos: Capítulo 1, De las condiciones de habitabilidad; el Capítulo 2, De las condiciones generales de seguridad; el Capítulo 3, De las condiciones de seguridad contra incendio; el Capítulo 4, sobre Edificios de asistencia hospitalaria; Capítulo 6, sobre Edificios destinados al culto y locales anexos; Capítulo 7, sobre Teatros y otros locales de reuniones; Capítulo 8, sobre Establecimientos deportivos y recreativos; Capítulo 9, sobre Hoteles, residenciales, hogares y hospederías; Capítulo 10, sobre Centros comerciales; Capítulo 11, sobre Edificios de estacionamiento, centros de reparación automotor y estaciones de servicio automotor; Capítulo 12, sobre Caballerizas y establos; Capítulo 13, sobre Terminales de servicio de locomoción colectiva urbana y Capítulo 14, sobre Establecimientos industriales o de bodegaje.

⁷ **"Artículo 2.1.21.** En los casos que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial, las disposiciones establecidas en éstos deberán cumplirse en cada una de dichas zonas, con excepción de las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, las cuales, luego de calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona. En caso que en una de las zonas o subzonas las normas señaladas en este inciso no tuvieren limitación, no podrán promediarse para el resto del predio.

Si al predio de que trata el inciso anterior lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, salvo que alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el Instrumento de Planificación Territorial o que se trate de los usos Actividades Productivas o Infraestructura. En todo caso, los accesos a cada destino deben contemplarse por la vía que enfrenta la zona o subzona que los admite. Asimismo, si el citado predio estuviere afecto por el Instrumento de Planificación Territorial a prolongaciones o nuevas calles que lo dividieran en porciones, las normas señaladas en el inciso primero podrán calcularse sobre la superficie total del predio descontando las áreas afectas, para luego distribuir las en los saldos prediales según determine el arquitecto autor del proyecto, sin perjuicio de las cesiones que correspondan conforme al artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones."

I. Facultad de la Municipalidad de reducir el premio de altura (Art. 2.6.19.)

Se agrega a la OGUC un nuevo artículo 2.6.19., en virtud del cual se faculta a la Municipalidad para que, por medio del respectivo Plan Regulador Comunal, disminuya en un 50% el premio de incremento de altura establecido en el artículo 2.6.9.⁸ para los Conjuntos Armónicos, así como también para determinar zonas en que se podrá rebajar hasta en un 50% los porcentajes de mayor constructibilidad señalados en los artículos 2.6.5., 2.6.6. y 2.6.7. de la OGUC.

Con todo, la facultad antes referida no es de carácter permanente, por cuanto mediante artículo transitorio se establece que esta facultad sólo podrá ser ejercida hasta por el plazo de dos años, contado desde la publicación del D.S. Nº 103, esto es, hasta el día 11 de julio de 2009.

Como primer comentario, llama la atención que se incorpore un artículo con carácter permanente en la OGUC, cuya aplicación queda limitada temporalmente a dos años. Estimamos que la nueva norma incorporada a la OGUC en este artículo 2.6.19. tendría que haber correspondido también a una disposición transitoria.

En segundo lugar, preocupa que mediante una norma de rango inferior a la OGUC, como son los planes reguladores comunales, pueda disminuir un beneficio establecido en aquélla y en la misma LGUC. A la vez, por la vía reglamentaria se entrega una facultad a las Municipalidades, materia que es propia de una ley de rango orgánica constitucional y no de un decreto supremo como es la OGUC.

EN CONCLUSIÓN, las nuevas disposiciones contenidas en el D.S. Nº 103 en materia de Conjuntos Armónicos, en especial las exigencias copulativas para toda condición que se incorporan al final del artículo 2.6.4., así como la facultad de la Municipalidad para que, por medio del respectivo Plan Regulador Comunal, disminuya en un 50% el premio de incremento de altura, no hacen sino obstaculizar y desincentivar el desarrollo de los Conjuntos Armónicos, situación que contrasta con el énfasis que da la LGUC a dichos proyectos en el sentido de premiar a aquellos que califiquen como Conjunto Armónico.

⁸ **“Artículo 2.6.9.** Los proyectos que cumplan con la condición de dimensión y/o de uso, podrán exceder hasta en un 25% la altura máxima establecida por el Plan Regulador respectivo. Cuando la altura esté expresada en pisos y de la aplicación de este porcentaje resulte una fracción de piso igual o mayor que 0,5 se permitirá la construcción de un piso más. En el caso que dicho Plan Regulador contemple edificación continua, y el Conjunto Armónico no ocupe una manzana completa, el aumento de altura regirá sólo para las edificaciones aisladas construidas por sobre la altura máxima de la edificación continua, y se aplicará a partir de la altura máxima fijada para la edificación continua por el Plan Regulador respectivo”.