



# Informe Jurídico

## DE LA CONSTRUCCIÓN

Modificación de 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](http://www.camaraconstruccion.cl)

## MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

### INTRODUCCIÓN



El día 16 de marzo de 2004, se publicó en el Diario Oficial el DS número 259, Minvu, que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (DS N° 47, Minvu, de 1992), en materias urbanísticas, normas de edificación, de obra menor, de discapacitados y de instalaciones interiores de gas.

A continuación, se analizará el contenido de las modificaciones que se introdujeron en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante, “OGUC”, de acuerdo al orden referido anteriormente:

### MATERIAS URBANÍSTICAS

#### 1. Definiciones, artículo 1.1.2.

- a. **Normas Urbanísticas:** se modifica esta definición, precisando que las normas urbanísticas son todas aquellas disposiciones de carácter técnico contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en su Ordenanza y en el Instrumento de Planificación Territorial respectivo, aplicables tanto a las subdivisiones, loteos y urbanizaciones, como aquellas que afecten a una edificación.
- b. **Condiciones Urbanísticas:** definición que se incorpora a la OGUC, expresando que son “todas aquellas exigencias de carácter técnico aplicables a un predio o a una edificación relativas a las normas urbanísticas y a las condiciones de emplazamiento para los distintos tipos de usos y para el desarrollo de actividades contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial.”
- c. **Patrón Nacional para la Elaboración de Instrumentos de Planificación Territorial:** otra nueva definición que se agrega a la OGUC, señalando que se trata del “conjunto de parámetros de organización y representación de la información contenida en los Instrumentos de Planificación Territorial, tanto en su versión gráfica como digital.”

Con esta definición se pretende ordenar la manera de representar y entregar la información en los Instrumentos de Planificación Territorial, eliminándose el término "Patrón Nacional de Información Territorial".

#### **2. Instrumentos de Planificación Territorial, artículo 2.1.4.**

Se establece que los Instrumentos de Planificación Territorial deberán elaborarse y modificarse de conformidad a lo que señale el Patrón Nacional para la Elaboración de Instrumentos de Planificación Territorial vigente, el que, a su vez, se aprobará mediante Resolución del Minvu.

#### **3. Procedimientos de elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Comunales, artículo 2.1.11.**

Como es sabido, el proyecto de Plan Regulador Comunal, dentro de su proceso de aprobación, debe ser remitido a la Seremi de Vivienda, que dispone de un plazo de 60 días, contado desde su recepción, para revisar el proyecto y emitir un informe sobre sus aspectos técnicos, en lo que se refiere a su concordancia con la OGUC y con el Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, si lo hubiere. Luego, se agrega en este artículo 2.1.11. inciso sexto, que **si en esta revisión la Seremi detectare problemas de carácter técnico y formulare observaciones, podrá suspender el plazo señalado anteriormente,** procediendo a devolver al municipio los antecedentes que correspondan para que éste subsane las observaciones en un plazo máximo de 20 días. En el evento que el municipio, en definitiva, no subsane las observaciones, la Seremi deberá emitir un informe negativo indicando los aspectos técnicos observados.

Cabe destacar que esta nueva facultad que otorga la OGUC a la Seremi de Vivienda para suspender el plazo de revisión no está señalado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

#### **4. Procedimiento de enmiendas al Plan Regulador Comunal, artículo 2.1.13.**

**Se sustituye íntegramente el artículo 2.1.13., referido a las enmiendas, por el siguiente:**

**"Artículo 2.1.13.** Las enmiendas a que se refiere el inciso segundo del artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo respectivo conforme a las reglas de este artículo.

Para los fines previstos en el número 1. del inciso segundo, del artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo podrá redefinir la localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores, para lo cual deberá cambiar los usos de suelo así establecidos en el Plan Regulador Comunal, ya sea suprimiendo algunos o permitiendo otros, en la misma zona o en otra nueva.

Para efectos de lo dispuesto en el número 2. del inciso segundo, del citado artículo 45°, el Concejo podrá autorizar Planos Seccionales, en que se precisen los trazados viales contemplados en el Plan Regulador Comunal o en los Planes Seccionales vigentes.

Para efectos de lo dispuesto en el número 3. del inciso segundo del artículo precitado, el Concejo podrá autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan a continuación:

- a.** Incrementar o disminuir hasta en un 20% la altura y la densidad.
- b.** Incrementar o disminuir hasta en un 30% cuando se trate de coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial.
- c.** Cuando se trate de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase educación, el coeficiente de ocupación de suelo podrá disminuirse hasta 0,2 y, en el caso de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase comercio, el coeficiente de ocupación de suelo podrá aumentarse hasta 1.
- d.** Disminuir hasta en un 100% los antejardines.
- e.** Fijar alturas de cierre en su frente hacia espacios públicos o disminuirlas hasta en un 50%.
- f.** Disminuir los ochavos dentro de los márgenes establecidos en el artículo 2.5.4. de esta Ordenanza.
- g.** Disminuir o incrementar las rasantes, dentro de los márgenes establecidos en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.
- h.** Disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.
- i.** Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos hasta en un 30%.
- j.** Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines.

Las enmiendas que alteren los márgenes en cada condición de edificación podrán ser ejercitadas en forma parcial, sucesiva o total dentro de la vigencia de cada Plan Regulador Comunal, pero en ningún caso la suma total de ellas podrá exceder los porcentajes antes indicados para cada condición. Las enmiendas que se aprueben conforme a este artículo deberán comprender, homogéneamente, zonas o subzonas del Plan, o bien, parte de ellas.

Las enmiendas reglamentadas en el presente artículo se sujetarán al procedimiento previsto en los incisos segundo, tercero, cuarto y quinto del artículo 2.1.11. de la presente Ordenanza General.

Cumplidos los trámites anteriores y con la aprobación definitiva del proyecto de enmienda por el Concejo, se dictará el Decreto Alcaldicio respectivo.

El Decreto Alcaldicio, con la Ordenanza respectiva, se publicarán en el Diario Oficial. Los gastos que demande su publicación serán de cargo de la Municipalidad respectiva. La Ordenanza y los Planos, según corresponda, se archivarán en el Municipio y en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Copia oficial de estos antecedentes deberá ser remitida por la Municipalidad a la respectiva Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y a la División de Desarrollo Urbano del mismo Ministerio.”.

La modificación de este artículo persigue hacer más eficiente el procedimiento, sin embargo aún se mantiene la etapa de Evaluación de Impacto Ambiental para la aprobación de las enmiendas, lo que debiera ser corregido.

Dentro de las atribuciones para modificar que tiene el Concejo Municipal se aumentó del 20% al 30% la posibilidad de incrementar o disminuir el Coeficiente de Constructibilidad, Coeficiente de Uso de Suelo y Tamaño Predial y se incorporaron nuevos parámetros que pueden ser modificados:

- Disminución de antejardines.
- Modificación de las alturas de los cierros hacia espacios públicos.
- Disminución de los ochavos.
- Modificación de rasantes.
- Modificación del número de estacionamientos.
- Definición de las condiciones de los cuerpos salientes.

#### **5. Procedimientos de aprobación de los Planos Seccionales, en materia de reconversión de terrenos industriales o de bodegaje, artículo 2.1.14.**

Se modifica el inciso tercero del artículo 2.1.14., de manera de flexibilizar la norma en esta materia redefiniendo las condiciones para cambiar los usos de suelo de terrenos de hasta 5 hectáreas de superficie emplazados en áreas consolidadas con otros usos distintos al industrial o bodegaje, disminuyendo de 10 a 5 años el plazo de vigencia del Plan Regulador Comunal que les hubiere fijado dichos usos, o bien que hubieren cesado las actividades, industriales o de bodegaje, al menos en un año.

Lo importante de esta disposición es que permitirá reorientar una gran cantidad de terrenos industriales existentes al interior de las ciudades para uso de vivienda. En efecto, esta disposición soluciona el tema del uso de suelo de los llamados “predios isla”, que al cesar su función (generalmente industrial) generan situaciones de grave deterioro urbano.

#### **6. Tipo de uso Infraestructura, artículo 2.1.29.**

Se reemplaza el contenido del artículo 2.1.29., por uno nuevo en el cual se señala que el tipo de uso Infraestructura se refiere a las edificaciones o instalaciones y a las redes o trazados destinados a: Infraestructura de transporte; Infraestructura sanitaria e Infraestructura energética.

Se establece, además, que los Instrumentos de Planificación Territorial deberán aceptar y reconocer redes o trazados viales para definir áreas verdes y vialidad, e indicar las áreas donde se pueden emplazar, siempre que cumplan con la normativa correspondiente.

Cuando los usos sean calificados por el organismo competente como contaminantes y/o peligrosos, deberán emplazarse fuera de los límites urbanos.

### **7. Categoría y emplazamiento de equipamientos, artículo 2.1.36.**

Se agrega un nuevo inciso segundo en el artículo 2.1.36., por el cual se permite a las municipalidades aceptar **equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría**, siempre que se indique expresamente en el Instrumento de Planificación Territorial y sea avalado por el respectivo estudio de capacidad vial contenido en dicho instrumento.

Esta modificación resuelve el problema que existía antes debido a que no se podía localizar el equipamiento mayor en los centros de las ciudades más pequeñas.

### **8. Cesiones gratuitas en los Loteos con fines recreacionales y deportivos, artículo 2.2.5.**

**Se establece en el artículo 2.2.5. una nueva disposición que señala lo siguiente:**

“De la superficie resultante de la aplicación del porcentaje a ceder para Áreas Verdes, se destinará al interior de estas áreas verdes un 20% de dicha superficie, para actividades deportivas y recreacionales que se desarrollen en espacios abiertos y descubiertos, en los cuales deberá contemplarse como mínimo la construcción de multicanchas, canchas o espacios habilitados con circuitos de acondicionamiento físico, o semejantes.”

Lo importante de esta modificación es que incorpora la exigencia de proveer un 20% de la superficie de Áreas Verdes para fines de deporte y recreacionales, cumpliendo de esta forma con las exigencias establecidas en la Ley del Deporte.

### **9. Espacios públicos en los loteos, artículo 2.2.9.**

Se eliminó el inciso tercero del artículo 2.2.9., el cual establecía que donde no hubiera Plan Regulador Comunal y sólo existiera Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, y más de un uso de suelo indicado, el loteador debía dejar definido el uso de suelo de los espacios públicos.

Con esto, el loteador no debe asumir la responsabilidad de la autoridad para definir el uso de suelo.

### **10. Condiciones para las servidumbres de tránsito, artículo 2.3.6.**

Se reemplaza el inciso segundo del artículo 2.3.6., estableciendo que se podrá acceder a la vía de uso público a través de servidumbres de tránsito, siempre que éstas sean asimilables a las condiciones, características y estándares de diseño establecidos para los pasajes.

Con esta modificación, el propietario queda obligado a efectuar mayores desembolsos, para urbanizar la franja destinada a servidumbre de tránsito.

## NORMAS DE EDIFICACIÓN

### 1. Solicitudes de aprobaciones o permisos municipales, artículo 1.1.3.

El artículo 1.1.3. prescribe que las solicitudes de aprobaciones o permisos que se presenten ante las Direcciones de Obras Municipales deben ser evaluadas y resueltas conforme a las normas vigentes en la fecha de su ingreso (“congelamiento de las normas vigentes”).

Luego, acorde con la norma anterior, se agrega en este artículo que: “Tratándose de **normas técnicas de instalaciones o de urbanización**, deberán ser evaluadas y resueltas por los organismos competentes de conformidad a las **normas vigentes en la fecha de ingreso** de la solicitud de permiso respectivo ante la Dirección de Obras Municipales.”

Con esta modificación, se otorga certeza, asimismo, respecto a las normas que deben aplicarse en materia de instalaciones de gas, electricidad, agua potable y alcantarillado.

### 2. Ampliaciones o alteraciones sobre el sector pareado de una edificación, artículo 2.6.2.

Se agrega un nuevo inciso quinto en el artículo 2.6.2., en virtud del cual se permiten **las ampliaciones o alteraciones en el sector pareado de edificaciones** de este tipo. Agrega que, por tratarse de edificaciones que comparten un muro medianero, en caso que las obras proyectadas afecten dicho muro, mediante apoyos, empotramientos o similares, deberá obtenerse la autorización escrita del propietario de la edificación pareada vecina, suscrita ante notario y un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de las condiciones de estabilidad estructural de las construcciones.

### 3. Normas sobre distanciamientos que deben cumplir las construcciones en subterráneos y conexiones aéreas, artículo 2.6.3.

Se agregan en el artículo 2.6.3. nuevos incisos decimotercero y decimocuarto, que establecen lo siguiente:

#### **Nuevo inciso decimotercero (normas sobre distanciamientos en subterráneos):**

“Las construcciones en subterráneos deberán cumplir con las siguientes normas sobre distanciamientos:

1. En caso que el respectivo Plan Regulador Comunal no contemple normas sobre distanciamientos aplicables a los subterráneos, las construcciones en subterráneo podrán adosarse al deslinde, con excepción del área bajo el antejardín.

Con todo, para asegurar la absorción de aguas lluvias al interior del predio y la arborización del mismo la **ocupación con construcciones en el primer subterráneo no podrá superar el 70% de la superficie total del predio.**

Cuando los subterráneos se adosen se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales un informe de un profesional competente respecto de las medidas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes.

2. En caso de Planes Reguladores Comunales que contemplen distanciamientos o zonas inexcavadas aplicables a los subterráneos, excepcionalmente se podrá permitir construcciones adosadas al deslinde, cuando exista un proyecto que asegure la absorción de aguas lluvias al interior del terreno y se redistribuyan las áreas inexcavadas consultadas en los Planes Reguladores o cuando existan subterráneos en los deslindes de predios vecinos, pudiendo adosarse a éstos en la misma extensión de los existentes.

En estos casos, se deberá presentar a la Dirección de Obras Municipales un informe de un profesional competente respecto de las medidas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes.

3. En caso de conexión de construcciones subterráneas de predios contiguos que cuenten con servidumbres de tránsito, no les serán aplicables las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales que establezcan inexcavaciones, distanciamientos u otras normas similares aplicables a los subterráneos, siempre que la conexión cuente con un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de las normas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes.”

**Comentario:** Conforme a la disposición referida en número 1 del nuevo inciso decimotercero citado anteriormente, en aquellas zonas donde el Plan Regulador Comunal no contemple normas sobre distanciamientos aplicables a los subterráneos, sólo podrá construirse hasta el 70% de la superficie total del primer subterráneo.

Esta restricción afecta directamente a aquellas zonas donde se autoriza el 100% de la ocupación, como ocurre, por ejemplo, en el centro de Santiago.

Atendido los problemas que en la práctica produciría la aplicación de esta disposición, se ha solicitado que esta norma sea modificada a la brevedad, obteniéndose, al respecto, una buena acogida, que se ha traducido en un anteproyecto destinado a flexibilizar el porcentaje de ocupación de las construcciones en el primer subterráneo y que será publicado próximamente.

**Nuevo Inciso decimocuarto (normas sobre conexiones aéreas):**

“Sobre el nivel natural de terreno, se podrá autorizar una construcción que comunique inmuebles de distintos propietarios destinada a, puentes, pasarelas y rampas, previa constitución de las servidumbres de tránsito respectivas. En cuyo caso no le serán aplicables a las zonas que se conectan las rasantes y distanciamientos establecidos en este artículo, ni en los Instrumentos de Planificación Territorial, siempre que su ancho exterior no sobrepase 3,50 metros y su conexión se utilice únicamente para la circulación de personas, el traslado de productos, la unión de instalaciones interiores u otros similares.”



#### **4. Cuerpos salientes sobre el antejardín, artículo 2.7.11.**

Se agrega un nuevo artículo 2.7.11., en el cual se señala que los Planes Reguladores Comunales podrán establecer las disposiciones que rijan los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín.

Esta norma resuelve el problema de la construcción de cuerpos salientes sobre los antejardines que sobrepasan la línea de edificación, flexibilizando las posibilidades de diseño arquitectónico.

#### **5. Escaleras en locales escolares y hogares estudiantiles, artículo 4.5.10.**

Se modifica este artículo para establecer que en locales escolares con 135 alumnos atendidos en los pisos superiores y en hogares estudiantiles con 40 alumnos atendidos en los pisos superiores, y que tengan una sola escalera, se exigirá una escalera adicional de un ancho libre de 0,90 metros.

En esta materia, es necesario recordar que antes era obligatoria la construcción de esta escalera adicional, en cambio ahora su obligatoriedad queda sujeta a la carga de ocupación.

#### **6. Faenas con adosamientos en subterráneos, artículo 5.8.3.**

En el artículo 5.8.3., relativo a las medidas que debe implementar el responsable de la ejecución de obras de construcción, reparación, modificación, alteración, reconstrucción o demolición, se agrega un nuevo número 6, que establece que si la faena contempla adosamientos en subterráneos, antes del inicio de la construcción de la parte adosada el constructor informará al vecino.

#### **7. Acceso a Vivienda Interior, artículo 6.2.7.**

Se modifica este artículo para autorizar a tener un ancho mínimo de 0,80 metros cuando se trate de pasajes de acceso a viviendas interiores (densificación predial), y siempre que no exista acceso vehicular.

A nuestro juicio, el ancho mínimo debiera ser de 0,90 metros, de manera tal de permitir el acceso de sillas de ruedas.

#### **8. Normas para densificación predial para viviendas sociales, artículo 6.2.9.**

Se incorpora en la Ordenanza este nuevo artículo 6.2.9., para permitir la densificación al interior de terrenos de las Operaciones Sitio o terrenos de las obras del Serviu, que cuenten con una superficie mínima de 100 metros cuadrados. En virtud de lo dispuesto en este artículo, se permiten adosamientos mayores a los indicados por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, subdividir los terrenos y/o acoger las viviendas a copropiedad inmobiliaria.

El texto del nuevo artículo 6.2.9 es el siguiente:

**“Artículo 6.2.9.** En áreas urbanas, los predios con una vivienda social o los lotes provenientes de Operaciones Sitio, que hayan sido construidas o urbanizados, respectivamente, por los antecesores legales de los Servicios de Vivienda y Urbanización y cuya superficie predial no sea inferior a 100 metros cuadrados, podrán subdividirse en dos y/o contemplar la construcción de una segunda vivienda social sin que le sean aplicables las normas del Instrumento de Planificación Territorial, de igual forma, cuando los predios tengan una superficie no inferior a 150 metros cuadrados podrán subdividirse hasta tres y/o contemplar la construcción de hasta dos viviendas sociales más. Las condiciones de subdivisión predial, como asimismo el distanciamiento 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 los artículos 4.1.1., 4.1.2. y 4.1.3. de esta Ordenanza.

Las edificaciones que se acojan al presente artículo no podrán exceder la altura de edificación, ni la longitud total del deslinde común con el predio vecino al proyecto, que se indican en la siguiente tabla:

Altura de edificación	Porcentaje máximo de adosamiento
Desde 2,0 y hasta 3,5 metros	70%
Sobre 3,5 metros y hasta 6,0 metros	60%

Sin perjuicio de lo anterior, para la aplicación de la tabla contenida en este artículo, la suma de los adosamientos de distinta altura no podrá ser superior al 70% del deslinde común con el vecino.

El porcentaje de adosamiento y la altura máxima de adosamiento podrá excederse en este último caso, pudiendo llegar hasta los 7,5 metros de altura, previa autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario.

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.”.

La tramitación del permiso y la recepción definitiva de las edificaciones a que se refiere este artículo, se efectuará conforme al procedimiento dispuesto para las obras menores de esta Ordenanza.”

### **9. Urbanización mínima para conjuntos de viviendas sociales emplazados en el área rural, artículo 6.3.3.**

Se modifica el artículo 6.3.3. para permitir sistemas de alcantarillado de redes colectivas conectadas a baterías de fosa sépticas y drenes. Asimismo, señala la norma, se podrán autorizar sistemas de alcantarillado domiciliario unitario en predios de superficie mínima de 1.000 metros cuadrados, la que se podrá disminuir hasta 300 metros cuadrados si se cuenta con un suministro de agua potable a través de redes públicas.

Esto permite solucionar los problemas de proyectos con subsidios de fondos concursables o rurales fuera del límite urbano.

### **10. Condiciones de la vivienda económica, artículo 6.4.1.**

Se modifica este artículo para incluir en las condiciones de habitabilidad a los recintos sin ventilación natural (artículo 4.1.3.).

Se incorpora a las regiones IX y X a los beneficios de las regiones XI y XII en lo que respecta a construcciones exteriores de 16 metros cuadrados máximos que no se consideran para la aplicación del DFL N° 2, de 1959.

## **OBRA MENOR**

### **1. Nueva definición de Obra Menor, artículo 1.1.2.**

Se modifica la definición señalándose en forma expresa cuáles son las excepciones que no se consideran obras menores (artículo 5.1.2.). Asimismo, se agregan las ampliaciones de hasta 100 metros cuadrados construidas de una vez o por etapas.

La nueva definición de Obra Menor es la siguiente: “modificación de edificaciones existentes que no alteran su estructura, con excepción de las señaladas en el artículo 5.1.2. de esta Ordenanza, y las ampliaciones que se ejecuten por una sola vez o en forma sucesiva en el tiempo, hasta alcanzar un máximo de 100 metros cuadrados de superficie ampliada.”

### **2. Solicitud de permisos de obras menores, artículo 5.1.4.**

Se reemplaza el número I del inciso primero del artículo 5.1.4., relativo al procedimiento para obtener permisos de obras menores, distinguiendo, para tal efecto, entre ampliaciones hasta un máximo de 100 metros cuadrados de superficie ampliada, y modificaciones de edificaciones existentes que no alteren su estructura.

El texto del nuevo numeral I del inciso primero del artículo 5.1.4. es el siguiente:

“1. Permiso de Obra Menor:

**A.** Cuando las **ampliaciones sean calificadas como obras menores**, se concederá un Permiso de Ampliación, el que será otorgado por el Director de Obras Municipales, en un plazo máximo de 15 días, para cuyos efectos se deberán presentar los siguientes antecedentes:

1. Solicitud firmada por el propietario y el arquitecto autor del proyecto.
2. Declaración simple del propietario manifestando ser titular de dominio del predio.

3. Fotocopia del Certificado de Informaciones Previas.
4. Declaración simple del arquitecto autor del proyecto, en que señale que la obra menor cumple con todas las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de esta Ordenanza, cuando corresponda.
5. Croquis de emplazamiento, a escala, en que se grafique la edificación existente y la obra menor, con indicación de sus distancias hacia los deslindes respectivos, incluyendo los puntos de aplicación de rasantes.
6. Plano a escala 1:50, en que se grafique planta general y elevaciones con las cotas mínimas indispensables, que permitan definir los aspectos formales, dimensionales y funcionales de la obra menor con individualización de los recintos y cuadro de superficies.
7. Especificaciones técnicas resumidas, señalando las partidas más relevantes de la obra.

Todos los documentos anteriores se archivarán conjuntamente con el respectivo expediente de edificación.

En estos casos, se deberá pagar el derecho municipal establecido en el número 2 del artículo 130º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

- B.** Cuando las obras menores correspondan a modificaciones de edificaciones existentes que no alteren su estructura, con excepción de las señaladas en el artículo 5.1.2. de esta Ordenanza, el permiso será otorgado por el Director de Obras Municipales, en un plazo máximo de 15 días, contra la presentación de una fotocopia del Certificado de Informaciones Previas y una declaración simple del profesional competente que las hubiere proyectado, en cuanto a que éstas cumplen con la normativa vigente, describiendo las obras, indicando el presupuesto y acompañando un croquis de su ubicación, todo lo cual se archivará conjuntamente con el respectivo expediente de edificación. En estos casos, se deberá pagar el derecho municipal establecido en el número 3 del artículo 130º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”

### **3. Solicitud de recepción definitiva de obra menor, artículo 5.2.6.**

Se modifica el artículo 5.2.6., estableciéndose los requisitos necesarios para proceder a la recepción definitiva de una obra menor, y que son los certificados de recepción de las instalaciones contempladas en la obra construida, emitidos por la autoridad competente, cuando corresponda, y un informe del arquitecto proyectista o supervisor de la obra, que señale que ésta fue construida de conformidad al permiso otorgado y a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza.

## **NORMAS RELATIVAS A PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

### **1. Definición de persona discapacitada, artículo 1.1.2.**

Se amplía la definición de “Persona con discapacidad”, entendiéndose por tal “toda aquella persona que vea obstaculizada su movilidad o autonomía, su capacidad educativa, laboral o de integración social, como

consecuencia de una o más deficiencias o limitaciones físicas, síquicas o sensoriales, congénitas o adquiridas, de carácter permanente o transitorio con independencia de la causa que las hubiera originado”.

Como es posible apreciar, la deficiencia puede ser tanto permanente como transitoria; asimismo se eliminó la exigencia, que establecía la definición anterior, de pérdida de, a lo menos, un tercio de la capacidad educativa, laboral o de integración social.

### **2. Normas para facilitar desplazamiento de discapacitados, artículo 2.2.8.**

Se reemplaza el numeral I del artículo 2.2.8., con el objeto de incorporar nuevas normas destinadas a mejorar el desplazamiento de las personas con discapacidad, estableciéndose, al respecto, lo siguiente:

- a.** Los cruces peatonales deberán tener rampas de 12% de pendiente, 2 metros de desarrollo y un ancho mínimo de 1,20 metros.
- b.** Los estacionamientos para los discapacitados deben ubicarse en un lugar libre de obstáculos, ubicado de manera de permitir el descenso y circulación libre y segura.
- c.** Las municipalidades deben dotar de semáforos con señales auditivas para personas con discapacidad visual en las vías con alto flujo peatonal.

### **3. Estacionamientos para discapacitados, artículo 2.4.2.**

Se modifica el inciso quinto del artículo 2.4.2., con el fin de aumentar el número de estacionamientos que deberán habilitarse para uso de personas con discapacidad, incluyéndose un cuadro para efectuar dicho cálculo. De acuerdo a este cuadro, es posible apreciar que se aumentan los requerimientos para los tramos bajos. Por ejemplo, en el tramo de 20 a 50 estacionamientos antes se exigía 1, en cambio con la modificación pasan a ser 2; en el tramo 50 a 200 antes eran 2, en tanto ahora son 3. Asimismo, se aumenta el ancho mínimo de estos estacionamientos de 3.30 metros a 3.60 metros, y establece una zona de circulación libre y segura de 1.10 metros.

El texto íntegro del nuevo inciso quinto del artículo 2.4.2. es el siguiente:

“De la dotación mínima de estacionamientos que deba proyectarse, deberán habilitarse, para el uso de personas con discapacidad, los estacionamientos resultantes de la aplicación de la tabla contenida en este inciso, con un mínimo de un estacionamiento, salvo que se trate de viviendas unifamiliares o cambio de destino de las mismas. Estos estacionamientos tendrán un ancho mínimo de 3,6 metros, de tal manera de permitir el descenso y ascenso a una zona de circulación libre y segura, la que se deberá demarcar de color amarillo de 1,10 metros de ancho. Esta zona podrá ser común para otros estacionamientos de personas con discapacidad y estará incluida en el ancho de 3,6 metros indicado en el presente inciso. Estos estacionamientos deberán singularizarse en los planos del proyecto y su comunicación con el resto del edificio, así como el acceso al espacio público, deberá efectuarse en concordancia con lo establecido en el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.

<b>Dotación de estacionamientos</b>	<b>Estacionamientos para personas con discapacidad</b>
Desde 1 hasta 20	1
Sobre 20 hasta 50	2
Sobre 50 hasta 200	3
Sobre 200 hasta 400	4
Sobre 400 hasta 500	5
Sobre 500	1% total, debiendo aproximarse las cifras decimales al número entero siguiente.

#### **4. Accesibilidad y desplazamiento de discapacitados, artículo 4.1.7.**

Se agrega dentro de los edificios que deben cumplir con las exigencias mínimas de acceso para discapacitados que establece este artículo, a todo edificio, sin importar su carga de ocupación, que preste un servicio a la comunidad. En el caso de edificaciones existentes, en donde no sea posible habilitar la entrada para discapacitados por la puerta principal, se autoriza a tener un acceso secundario, el cual deberá estar señalizado.

Deberá existir, al menos, un baño para discapacitados en todos los establecimientos educacionales y en todo edificio de uso público que tenga una sala con una carga de ocupación de, a lo menos, 50 personas. Se define su equipamiento y dimensión mínima.

El texto íntegro de las modificaciones que se introducen en el artículo 4.1.7. es el siguiente:

“Con el objeto de facilitar la accesibilidad y desplazamiento de personas con discapacidad, toda edificación colectiva cuya carga de ocupación sea mayor a 50 personas, todo edificio de uso público y todo edificio sin importar su carga de ocupación que preste un servicio a la comunidad deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

Al menos una puerta en el acceso principal del edificio deberá ser fácilmente accesible en forma autónoma e independiente desde el nivel de la vereda para la circulación de silla de ruedas; consultar un ancho libre mínimo de 0,90 m; resistente al impacto hasta una altura no inferior a 0,30 m, y no podrá ser giratoria. En los casos de construcciones existentes en los que no sea posible habilitar el acceso por la puerta principal, deberá estar claramente señalizado el acceso secundario, para las personas en silla de ruedas, usando la señalética internacional.”.

**b.** Agrégase el siguiente inciso al numeral 13:

“Todo establecimiento educacional sin importar su carga de ocupación, como asimismo, todo edificio de uso público, sin importar su carga de ocupación que considere al menos un recinto con carga de ocupación superior a 50 personas, tales como: salas de reuniones, teatros, hoteles, restaurantes, clínicas, casinos, etc., deberán contar con un recinto destinado a servicio higiénico con acceso independiente para personas con discapacidad, para uso alternativo de ambos sexos, de dimensión tal, que permita consultar un inodoro, un lavamanos, barras de apoyo y además el ingreso y maniobra de una silla de ruedas con un espacio que permita giros en 180° de un diámetro mínimo de 1,50 metros. Este recinto podrá estar incluido dentro de la dotación mínima de artefactos y servicios higiénicos considerados en la presente Ordenanza.”.

**5. Servicios higiénicos en locales escolares, artículo 4.5.8.**

Se eliminó el inciso penúltimo, por cuanto las exigencias de baños para discapacitados quedaron establecidas en el artículo 4.1.7.

**6. Servicios higiénicos en hoteles, artículo 4.9.14.**

Se modifica este artículo para exigir, en aquellos hoteles con capacidad para más de 50 camas, una habitación con acceso a un baño privado para el uso de discapacitados. Antes sólo se exigía el acceso a un baño, el que podía ser público o privado.

**INSTALACIONES INTERIORES DE GAS**

**1. Instalaciones interiores de gas, artículo 5.9.3.**

Se modifica este artículo 5.9.3. sobre instalaciones interiores a gas, estableciéndose lo siguiente:

“**Artículo 5.9.3.** Las instalaciones interiores de gas deberán cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y técnicas correspondientes, lo cual se acreditará ante la Dirección de Obras Municipales al momento de solicitar la recepción definitiva de la obra correspondiente, acompañando copia de la inscripción de la declaración de la instalación, con la constancia de acuso de recibo en la Superintendencia de Electricidad y Combustibles y serán evaluadas y aprobadas por el organismo competente de conformidad a lo establecido en el inciso segundo del artículo 1.1.3. de esta Ordenanza.”

Asimismo, las disposiciones técnicas sobre instalaciones interiores de gas que constaban en la Ordenanza fueron eliminadas, dejándose su regulación al Reglamento de Instalaciones Interiores de Gas, DS N° 222/95, Minecon (SEC).

## **2. Supresión del artículo 6.5.4.**

Se eliminó el artículo 6.5.4., el cual permitía tener cilindros de gas y calentadores de agua conectados a ductos colectivos en las viviendas sociales. Esta norma se encuentra comprendida en el Reglamento de Instalaciones Interiores a Gas.

## **ARTICULOS TRANSITORIOS**

### **1. Escalas de equipamiento y usos de suelo.**

Se establece que durante el plazo de un año, contado desde la fecha de publicación del presente decreto, esto es, hasta el día 16 de marzo de 2005 inclusive, las Municipalidades podrán aplicar para los efectos del nuevo inciso segundo del artículo 2.1.36. (“Categoría y emplazamiento de equipamientos”) y del inciso segundo del artículo 2.1.35. de la OGUC, las escalas de equipamiento y los usos de suelo actualmente consignados en los Planes Reguladores Regionales, Metropolitanos, Intercomunales, Comunales, Vecinales, o similares, los que serán admitidos sin importar el tipo de vía que enfrenten.

Este artículo autoriza a la municipalidad a ubicar equipamientos mayores en vías menores durante un año, mientras se realizan los estudios de capacidad vial.

### **2. Cuerpos salientes.**

Se expresa que mientras los Planes Reguladores Comunales no establezcan normas sobre cuerpos salientes que sobresalgan de la línea de edificación sobre el antejardín, incorporado por el nuevo artículo 2.7.11., durante el plazo de un año contado desde la fecha de publicación del presente decreto, esto es, hasta el día 16 de marzo de 2005 inclusive, se podrán autorizar cuerpos salientes hasta 2 metros de la línea de edificación sobre antejardines de 5 metros y más, siempre que sean volados y que no generen superficie construida bajo ellos. Asimismo, se podrán autorizar cuerpos salientes hasta 1,20 metros de la línea de edificación sobre antejardines de menos de 5 metros.

Este artículo transitorio define por un año las características de los cuerpos salientes sobre el antejardín. Durante este plazo las municipalidades que no contemplen normativa sobre cuerpos salientes deberán incorporarlos en sus Planes Reguladores Comunales.

### **3. Disposiciones sobre clases de equipamiento.**

Se señala que durante el plazo de un año, contado desde la fecha de publicación del presente decreto, esto es, hasta el día 16 de marzo de 2005 inclusive, las Municipalidades podrán continuar aplicando las disposiciones sobre clases de equipamiento contempladas en sus respectivos Planes Reguladores Comunales o Seccionales, aún cuando éstas no coincidan o se contrapongan con las establecidas en el artículo 2.1.33. de la OGUC.



Las Municipalidades que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo transitorio del decreto supremo N° 177 de 2002, Minvu (D.O. 25/01/2003), hayan iniciado el proceso de enmienda para actualizar las clases de equipamiento en sus respectivos Planes Reguladores Comunes, podrán durante el plazo de un año, contado desde la fecha de publicación del presente decreto, esto es, hasta el día 16 de marzo de 2005 inclusive, finalizar dicho procedimiento.

Finalmente, se establece en este artículo transitorio que, vencido el plazo señalado anteriormente, las Municipalidades deberán aplicar las normas sobre clases de equipamiento que establece el artículo 2.1.33. de la OGUC, de conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.1 inciso segundo de esta misma Ordenanza (“Procedimientos de elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Comunes”).

Este artículo transitorio otorga un plazo adicional de un año a las municipalidades para modificar los planes reguladores de manera de incorporar las nuevas clases de equipamientos a los Planes Reguladores Comunes que estuvieren modificándose, de acuerdo a lo establecido en el artículo transitorio del Decreto Supremo N° 177 de 2002, Minvu.



TABLA DE CÁLCULO DEL  
IMPUESTO ÚNICO DE SEGUNDA CATEGORÍA Y  
GLOBAL COMPLEMENTARIO DE JUNIO DE 2004

Período	Monto de Renta Imponible		Factor	UTM \$ 29.738	
	Desde	Hasta		Cantidad a Rebajar Incluido 10% UTM	Tasa de Impuesto Efectiva Máxima por cada Tramo
<b>M</b>	- 0 -	401.463,00	0,00	0,00	Exento
<b>E</b>	401.463,01	892.140,00	0,05	20.073,15	3 %
<b>N</b>	892.140,01	1.486.900,00	0,10	64.680,15	6 %
<b>S</b>	1.486.900,01	2.081.660,00	0,15	139.025,15	8 %
<b>U</b>	2.081.660,01	2.676.420,00	0,25	347.191,15	12 %
<b>A</b>	2.676.420,01	3.568.560,00	0,32	534.540,55	17 %
<b>L</b>	3.568.560,01	4.460.700,00	0,37	712.968,55	21 %
	4.460.700,01	Y MAS	0,40	846.789,55	Más de 21 %

	MENSUAL	QUINCENAL	SEMANAL	DIARIO
<b>LIMITE EXENTO</b>	\$ 401.463,00	\$ 200.731,50	\$ 93.674,75	\$ 13.382,15

El INFORME JURÍDICO 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: DS 47; Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Asesor Jurídico: Augusto Bruna Vargas

Abogados Informantes: Cristóbal Prado L., René Lardinois M.

Arquitecto : Camilo Mori C.



FISCALÍA

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10 Piso 3

Providencia Santiago

Teléfono 376 3385 / Fax 376 3392

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