



# Informe Jurídico

DE LA CONSTRUCCIÓN



## Modificaciones Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

### RESUMEN EJECUTIVO

Con fecha 25 de mayo de 2009 se publicó en el Diario Oficial el Decreto N° 10 que modifica Decreto N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, en el sentido de adecuar diversas disposiciones sobre planificación y normas técnicas.

Un importante número de las modificaciones, se refieren a aclaraciones o redefiniciones de materias técnicas y de tramitación ante las Direcciones de Obras Municipales- D.O.M., las que constituyen un avance de modernización. No obstante lo anterior, algunos cambios generarán mayores exigencias para las empresas constructoras e inmobiliaria.

Otras modificaciones formuladas introducen algunos cambios sustanciales a la OGUC los cuales no son compartidos por la CCHC frente a lo cual se representó al Contralor General de la República aquellos aspectos que a nuestro juicio merecían revisión por parte de dicha entidad, por corresponder a materias propias de ley y no de la potestad reglamentaria, respecto de los cuales sólo uno de ellos, como veremos a continuación, fue recogido y considerado en la toma de razón por la Contraloría.

## INTRODUCCIÓN

Con fecha 25 de mayo de 2009 se publicó en el Diario Oficial el Decreto N° 10 que modifica Decreto N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, en el sentido de adecuar diversas disposiciones sobre planificación y normas técnicas.

## ANÁLISIS GENERAL

A continuación se exponen las principales modificaciones introducidas a la O.G.U.C.:

## DEFINICIONES

Al artículo 1.1.2 de la OGUC, que establece las definiciones, se introduce una modificación respecto de la definición de patrón nacional y se incorpora un nuevo concepto:

- a) “Patrón nacional para la representación de Instrumentos de Planificación Territorial”: conjunto de parámetros para la representación de la información contenida en los planos que conforman los Instrumentos de Planificación Territorial, tanto en su versión impresa como digital.
- b) “Edificaciones con destino complementarios al área verde”: construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos.

## PRECISIONES EN MATERIA DE DESLINDES

Respecto de la aplicación de las normas urbanísticas que se relacionen con la superficie, medida y orientación de los deslindes, pendientes y niveles del predio en que se emplazará un proyecto, el artículo 1.4.8 establece expresamente que se utilizará la información contenida en el plano de levantamiento topográfico del predio firmado por profesional competente, cuando éste se acompañe a la solicitud. En tal caso

dicho plano deberá singularizarse en la declaración jurada del propietario señalada en el artículo 1.2.2.

En razón de lo anterior, y debido a múltiples consultas efectuadas a la DDU respecto de esta materia se incorpora el siguiente inciso segundo que establece que *“Cuando de la aplicación de los coeficientes o parámetros de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial, resulte una fracción igual o mayor que 0,5 éstos se aproximarán al entero superior.”*

## DE LA PLANIFICACIÓN

Al respecto el Decreto N° 10 incorpora una serie de modificaciones al Título 2 de la OGUC que establece las normas relativas a la Planificación.

### 1. De la planificación urbana y sus instrumentos

#### 1.1. Instrumentos de Planificación Territorial

Se modifica el artículo 2.1.4 estableciendo en forma obligatorio y no referencial como estaba originalmente en la norma, la confección de los planos sobre base aerofotogramétrica o satelital, debidamente georreferenciada, eliminándose además la referencia a las coordenadas de la proyección Universal Transversal de Mercator (UTM), según Datum 56, Datum 69 o DATum WGS 84.

Finalmente agrega que la representación gráfica de los planos de los Instrumentos de Planificación Territorial, tanto en su versión impresa como digital, deberá elaborarse de conformidad a las simbologías y los tramos que se señalen en el Patrón Nacional para la Representación de Instrumentos de Planificación Territorial.”.

#### 1.2. Planificación Urbana Intercomunal

De acuerdo al numeral quinto del Decreto N° 10 se introducen modificaciones respecto de los parámetros sobre los cuales se aplicará la planificación urbana intercomunal, modificando la norma del artículo 2.1.7.

De esta forma, el ámbito propio de acción para la planificación territorial comprenderá lo siguiente:

1. *La definición del límite del territorio comprendido por el respectivo Plan Regulador Intercomunal.*
2. *En el área urbana:*
  - a) *La definición de los límites de extensión urbana, para los efectos de diferenciar el área urbana del resto del territorio, que se denominará área rural.*
  - b) *La clasificación de la red vial pública, mediante la definición de las vías expresas y troncales, así como su asimilación, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1. de esta Ordenanza.*
  - c) *Los terrenos destinados a vías expresas, troncales y parques de nivel intercomunal, incluidos sus ensanches, afectos a declaratoria de utilidad pública en conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*
  - d) *Las normas urbanísticas para las edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal.*
  - e) *Las normas urbanísticas que deberán cumplir las actividades productivas de impacto intercomunal.*
  - f) *La fijación de las densidades promedio y las densidades máximas que podrán establecerse en los planes reguladores comunales para su elaboración o modificación, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas.*
  - g) *La definición del uso de suelo de área verde de nivel intercomunal.*
  - h) *La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de esta Ordenanza.*  
*Con todo, mediante estudios de mayor detalle, los planes reguladores comunales podrán precisar o disminuir dichas áreas de riesgo y zonas no edificables.*
  - i) *El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, de conformidad al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza, cuando corresponda.*

3. *En el área rural:*

- a) *La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de esta Ordenanza.*
- b) *El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural de conformidad al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza, cuando corresponda.*
- c) *La definición de subdivisión predial mínima en los casos de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.*
- d) *Establecer los usos de suelo, para los efectos de la aplicación del artículo 55º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.*

En razón de la modificación planteada al numeral 2, letra c, la Cámara representó al Contralor general de la república sus reparos por considerar que con esta modificación se vulnera el principio de legalidad al entregar atribución al Plan Regulador Intercomunal para la declaración de utilidad pública de los terrenos destinados a vías expresas, troncales y parques de nivel intercomunal, incluidos en los ensanches.

Lo señalado anteriormente es regulado en forma diferente por el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y construcciones, toda vez que sólo mediante una ley, y no mediante el ejercicio de la potestad reglamentaria puede limitarse el derecho de propiedad y/o los atributos del derecho de dominio.

El mismo principio se refuto respecto del numeral 3, letra c y d, toda vez que se entregan facultades al Plan Regulador Intercomunal para regular materias que son propias de ley y que afectan exclusivamente el ámbito comunal, como son la subdivisión predial mínima o las condiciones que deberán cumplir las subdivisiones y edificaciones para efectos de la aplicación del artículo 55. En consecuencia, esto escapa de la potestad reglamentaria.

Respecto de los planteamientos antes indicados sólo fue recogido en la revisión que realizó la Contraloría, el referente a la letra c) del numeral 2 antes señalado.

### 1.3. Disposiciones Complementarias

#### 1.3.1. Áreas de Riesgo

La OGUC en el artículo 2.1.17 entregaba al Instrumento de Planificación Territorial, en adelante IPT, la facultad de definir áreas de riesgo previo estudio específico, por constituir in peligro potencial para los asentamientos humanos, frente a lo cual se determinaban dos tipos de zonas: “no edificables” o “de condiciones restringidas de edificación”.

Con la modificación introducida mediante Decreto N° 10 se reemplaza este artículo, estableciendo las siguientes precisiones:

- a) En los planes reguladores podrán definirse áreas restringidas al desarrollo urbano, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos.
- b) Dichas áreas se denominarán:
  - *Zonas no edificables*: aquellas que por su especial naturaleza y ubicación no son susceptibles de edificación, en virtud de lo preceptuado en el inciso primero del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.<sup>1</sup> En estas áreas sólo se aceptará la ubicación de actividades transitorias. Las “zonas no edificables” corresponderán a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gasoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.
  - *Áreas de riesgo*: aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos

Además se establece una exigencia adicional para autorizar un proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, toda vez que en estos casos se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental

<sup>1</sup> Artículo 60° de la LGUC.- El Plan Regulador señalará los terrenos que por su especial naturaleza y ubicación no sean edificables. Estos terrenos no podrán subdividirse y sólo se aceptará en ellos la ubicación de actividades transitorias, manteniéndose las características rústicas del predio. Entre ellos se incluirán, cuando corresponda, las áreas de restricción de los aeropuertos.

correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrá recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio. En estas áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso.

Finalmente se establece que las “áreas de riesgo” se determinarán en base a las siguientes características:

1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
3. Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
4. Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

### *1.3.2. Áreas de protección de recurso de valor natural o patrimonial cultural*

Tal como se indicó en el punto anterior el artículo 2.1.18 entregaba al Instrumento de Planificación Territorial – IPT, la facultad de definir las áreas de protección de recursos de valor natural o patrimonial cultural, cuando procediera y previo estudio fundado, cuestión que cambia con la modificación introducida a este artículo, toda vez que se establece una obligación de reconocimiento por parte del IPT respecto de estas áreas.

De esta forma se distinguen y definen los siguientes aspectos:

- a) *Áreas de protección de recursos de valor natural:* todas aquellas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como: bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales y monumentos naturales.
- b) *Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural:* aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el plan regulador comunal e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías, los cuales deberán ser reconocidos por el instrumento de planificación territorial que corresponda.

Dependiendo del tipo de área de que se trate se establecen las siguientes normas que deberá respetar el IPT:

- Tratándose de áreas indicadas en la letra a), los IPT *podrán* establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en dichas áreas.
- En el caso de las áreas indicadas en la letra b), los IPT *deberán* establecer las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda.

En ambos casos, las condiciones y normas que se indican deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

Al respecto la CChC estimó necesario representar ante el Contralor que con la modificación de este artículo se vulnera el principio de legalidad para definir áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural. De acuerdo a la LGUC, los instrumentos de planificación territorial, solamente pueden definir “inmuebles de conservación histórica” y “zonas de conservación histórica” y no corresponde, a través de la potestad reglamentaria, ampliar el alcance de esta facultad a otros tipo de recursos de valor patrimonial cultural, afectando los derechos de quienes resulten propietario de dichos recursos, lo que sólo puede hacerse mediante una ley.

Además en este mismo artículo se entregan facultades a los instrumentos de planificación para establecer normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones y obras de menores que se realicen en inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías. Sin embargo, de acuerdo a la Ley de Monumentos Nacionales, esta definición de norma urbanística corresponde al Reglamento de dicha ley que aún no se ha dictado. De esta forma, la disposición comentada, sólo podría tener el carácter de transitoria mientras no se dicte el reglamento de la Ley de Monumentos Nacionales.



### 1.3.3. Densidad

El nuevo artículo 2.1.22 de la OGUC exige que respecto de los IPT que fijen densidad, estos deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.

Agrega que el parámetro de densidad establecido en los IPT sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo residencial.

### 1.3.4. Tipo de uso: residencial, habitaciones o de vivienda

El artículo 2.1.25 establece el tipo de uso residencial que contempla preferentemente el destino de vivienda.

En razón de lo anterior se sustituye el último inciso de esta norma que establecía como Regla general que siempre se entenderá admitido el destino de vivienda o residencial a menos que el IPT lo prohíba, por lo siguiente: *“En los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio.*

### 1.3.5. Tipo de uso espacio público

Se incorporan los parques al término “uso de espacio público”, además del sistema vial, las plazas y áreas verdes públicas.

De esta forma la modificación aplicada al artículo 2.1.30 mantiene la facultad de la Municipalidad en orden a autorizar determinadas construcciones en áreas verdes y parques (concepto que se incorpora) sin limitar estas zonas a aquellas que estaban señaladas en el IPT en virtud de la norma modificada, entendiéndose que éstas mantienen su carácter de tales, siempre y cuando:

- 1º: Se trate de edificaciones con destinos complementarios al área verde o destinadas a equipamiento,

- 2º: El área destinada a estos usos no sea superior al 5% del total del área verde o parque, y
- 3º: Se ejecuten o garanticen las obras paisajísticas que establezca la respectiva Municipalidad, incluyendo la mantención de las mismas.

Se deberá incluir en el porcentaje recién indicado todas las edificaciones proyectadas y existentes, las vías vehiculares internas necesarias para estos usos, con excepción de la definida en el instrumento de planificación territorial, si la hubiere, y las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el instrumento de planificación territorial.

Como se elimina la condición que establecía que el áreas verdes era aquella que estaba señalada en el IPT, las condiciones indicadas en el inciso 3º de este artículo para dichas zonas que teniendo esta calidad no se hubiesen materializado como tales, se reestructura por las siguientes: *“En las áreas verdes o parques que correspondan a bienes nacionales de uso público y que no se hubieren materializado como tales, la Municipalidad podrá autorizar construcciones de hasta un 10% del total del área verde o parque, siempre que:*

- a) *Se trate de las edificaciones señaladas en el numeral 1º del inciso segundo de este artículo, y*
- b) *Simultáneamente se materialice una parte del área verde no menor a 10 veces la superficie ocupada por la edificación, conforme a las condiciones de mantención y las especificaciones que para la nueva área verde determine el Municipio.*

*En caso de edificaciones que ocupen íntegramente el porcentaje señalado, la superficie de área verde faltante para completar el requisito indicado en la letra b) se cumplirá en otra área verde o parque existente en la comuna, según disponga la Municipalidad.”.*

Con todo, se mantiene la exigencia relativa a que las construcciones a las que alude este artículo podrán realizarse en forma parcial y sucesiva siempre que la suma de ellas, con las ya existentes, no sobrepase el porcentaje máximo consignado.

### 1.3.6. Escalas de Equipamientos

En virtud de la modificación planteada al artículo 2.1.36, se aumentan los números exigidos para emplazarse dentro de cada una de las categorías de equipamientos, y se eliminan las exigencias relativas a la cantidad de estacionamientos y a la ubicación condicionada a la categoría de vía a la que enfrenta y por la cual accedía.

De esta forma para los efectos de la aplicación de los IPT, se distinguirán las mismas 4 escalas de equipamiento, las que, en virtud de la modificación planteada, sólo se dividirán según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan, de acuerdo a las siguientes categorías:

1. *Equipamiento Mayor*: El que contempla una carga de ocupación superior a 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales.
2. *Equipamiento Mediano*: El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.
3. *Equipamiento Menor*: El que contempla una carga de ocupación superior a 250 y hasta 1.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas.
4. *Equipamiento Básico*: El que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.

Se mantiene la norma relativa a que los Municipios podrán asimilar el equipamiento vecinal al equipamiento menor o al básico señalado en este artículo, al redefinir su localización conforme al inciso segundo del artículo 2.1.13 de esta Ordenanza.

Con todo, se incorpora una facultad al municipio estableciendo que *las Municipalidades podrán aceptar equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría, siempre que se indique en forma expresa en el Instrumento de Planificación Territorial y se encuentre avalado por el respectivo estudio de capacidad vial contenido en dicho instrumento de planificación.*

## **2. De las Normas de Urbanización**

### **2.1 Obras de Urbanización**

Entendiendo por Urbanización la ejecución o ampliación de las obras de infraestructura y ornato señaladas en el artículo 134 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que se ejecutan en el espacio público existente, al interior de un predio en las vías contempladas en un proyecto de loteo, o en el área del predio que estuviere afecta a utilidad pública por el Instrumento de Planificación Territorial respectivo, El artículo 2.2.4 establece los casos en que el propietario de un predio estará obligado a ejecutar obras de urbanización, que corresponderá en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de un loteo, esto es, la división de un predio en nuevos lotes que contempla la apertura de vías públicas.
- b) Cuando se trate de un proyecto acogido a la Ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria o bien
- c) Cuando se trate de la división de un predio que está afecto a utilidad pública por el IPT.

Respecto del último caso consignado con la letra c), se agrega la siguiente limitación: *“y que no contemple aperturas de nuevas vías públicas por iniciativa del propietario; en caso contrario corresponderá a loteo.”*

## **3. De los trazados viales urbanos**

### **3.1. Pasajes**

Se reestructura el término de Pasaje en general contenido en el numeral primero del artículo 2.3.3. que pese a mantener la disposición relativa al destino de estos pasajes, esto es, a la circulación de peatones y al tránsito eventual de vehículos, establece las siguientes nuevas condiciones:

- a) *Para que una vía sea considerada como pasaje, deberá tener un ancho no inferior a 8 metros ni superior a 11 metros, medidos entre líneas oficiales, debiendo cumplir con las siguientes condiciones:*

Ancho de vía entre líneas oficiales	Ancho de calzada	Distancia mínima entre línea oficial a calzada	Largo máximo pasaje sin salida	Pasaje con salida
Mínimo 8 metros	Entre 3,5 y 4,5 metros	2,25 metros	50 metros	100 metros

- b) *Los pasajes sin salida corresponden a aquellos a los cuales se accede sólo por uno de sus extremos desde una vía de circulación vehicular continua y contemplan en el otro extremo una área pavimentada que permita el giro en 180° de vehículos, incluidos los de emergencia, cuyo radio interior no sea inferior a 6 metros.*
- c) *Los pasajes con salida corresponden a aquellos en que por ambos extremos se accede a vías de circulación vehicular continua.*
- d) *Con todo, los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.*
- e) *Los pasajes peatonales exclusivos no podrán constituir el único acceso a las viviendas, salvo en los casos en que no existan vías públicas que le den acceso.*

Con todo, respecto de las modificaciones introducidas a este artículo, y de acuerdo a lo que señala el artículo transitorio del decreto N° 10 que contiene las modificaciones indicadas, estas comenzarán a regir una vez transcurridos 180 días contados desde la fecha de publicación de este decreto en el Diario Oficial.

## **4. De los estacionamientos, accesos y salidas vehiculares**

### **4.1. Estacionamientos**

Las modificaciones planteadas al artículo 2.4.2 establecen, además de un reordenamiento de las disposiciones establecidas en este mismo artículo, nuevas exigencias respecto de esta materia, las cuales se materializan de la siguiente forma:

“Los estacionamientos subterráneos en predios de dominio privado serán considerados como una actividad complementaria a cualquier uso de suelo, sin restricción respecto de su localización, salvo que se trate de zonas en que estén expresamente prohibidos en el Plan Regulador Comunal o Seccional.

*Las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el predio en que se emplaza el edificio que genera la obligación, o en otros predios que consulten estacionamientos y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio. En este último caso deberá cumplirse con las disposiciones señaladas en este artículo.*

*Para los casos de estacionamientos ubicados en otros predios, la distancia entre los accesos de uno y otro inmueble, medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público, no podrá superar los 300 m tratándose de edificios de vivienda y 600 m en caso de otros usos.*

*Tratándose del cumplimiento de las exigencias de estacionamientos en otros predios, el propietario deberá acreditar ante la Dirección de Obras Municipales, la compra, el arriendo u otro título que le permite la ocupación de dichos estacionamientos.*

*Los edificios destinados exclusivamente a equipamiento podrán cumplir la exigencia de estacionamientos a que se refiere este artículo en un mismo predio, siempre que los respectivos equipamientos funcionen, sucesivamente, en distintos horarios, de modo que sea posible su uso compartido.*

*Para tal efecto, deberá acreditarse ante la Dirección de Obras Municipales el arriendo u otro título que permita la ocupación compartida. Con todo el Plan Regulador Comunal podrá prohibir el uso compartido de que trata este inciso.*

*El cumplimiento de los requisitos indicados en este artículo deberá acreditarse ante la Dirección de Obras Municipales previamente al otorgamiento del permiso de edificación respectivo.*

*Los estacionamientos destinados al cumplimiento de estas exigencias, emplazados en un predio distinto al del edificio que generó la obligación, podrán dejar de estar adscritos al proyecto que generó la obligación en el evento que el Instrumento de Planificación Territorial que hizo exigible la obligación se modifique, dejándola sin efecto o disminuya la exigencia de estacionamientos.*

*Los estacionamientos contemplados en un proyecto deberán tener un ancho mínimo de 2,5 m, un largo no inferior a 5 m y una altura libre mínima de 2 m bajo vigas o elementos horizontales. Dicho ancho mínimo podrá reducirse hasta en un 10% por elementos estructurales, siempre que no afecte a más de la mitad del largo requerido.*

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.

Dotación de estacionamientos	Estacionamientos para personas con discapacidad
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.

En los edificios colectivos de vivienda deberá contemplarse al menos un estacionamiento, del tipo indicado en el inciso anterior, como parte de la exigencia de estacionamientos de visitas.

Los estacionamientos requeridos podrán disponerse como estacionamientos dobles, esto es, uno detrás de otros dispuestos en forma perpendicular a la circulación vehicular, en hasta un 30% del total.

## 5. Del Agrupamiento de los Edificios y su relación con el suelo

### 5.1. Adosamientos

Señala el artículo 2.6.1 los distintos tipos de agrupamiento de edificaciones que existen y como se determinan, distinguiendo tres tipos: aislada, pareada y continua.

Sumado a lo anterior, el artículo 2.6.2 establece que el adosamiento corresponde a una norma complementaria a los tres tipos antes indicados, entendiéndose por tal, y para efectos de la aplicación de este artículo, la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquella inscrita en la envolvente que describen los puntos referidos a la longitud del adosamiento, su altura y la forma en cómo se mide.

De esta forma es el numeral segundo, referido a la altura de adosamiento, la que contempla una disposición que permite, a parte de una mayor altura, una mayor longitud. Así, se establece condiciones precisas respecto de la altura del adosamiento, indicando lo siguiente:

- Regla general: la altura del adosamiento en el deslinde no sobrepasará los 3,5 m.
- Excepción: podrá contemplar una mayor altura cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada, de mayor altura, ubicada en el predio vecino a partir del deslinde común, siempre que no sobrepase la de la edificación vecina existente.

En consecuencia, y como la excepción antes indicada estaba determinada indistintamente para altura y longitud máxima de adosamiento, la modificación planteada en este artículo incorpora esta disposición donde corresponde, esto es, en el numeral primero señalando que *“No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente aprobada con mayor porcentaje de adosamiento, se podrá contemplar una mayor longitud, siempre que no sobrepase la edificación vecina existente. De igual forma se elimina la expresión a mayor longitud a que hacía referencia el numeral referido a la altura de adosamiento.*



## 5.2. Conjuntos Armónicos

En razón del artículo 2.6.4. se establecen algunas de las condiciones que debe cumplir un proyecto para considerar que tiene la calidad de conjunto armónico, esto es las referidas a condiciones de dimensiones, de uso o de localización y ampliación, sin perjuicio de lo establecido en los artículos 2.6.15<sup>2</sup> y 2.6.16.<sup>3</sup>

Por tanto se reemplaza la exigencia establecida en el inciso final de esta norma por la siguiente: *“Las obras que se deban realizar en conformidad al presente artículo deberán ejecutarse o garantizarse y contar con recepción final previa o conjuntamente con las obras de edificación.”*

<sup>2</sup> Artículo 2.6.15. Un proyecto acogido a Conjunto Armónico podrá dividirse en partes, siempre que los predios resultantes de la subdivisión no sean inferiores a 2.500 m<sup>2</sup> y que cada parte cumpla individualmente con las normas del Título 4 de esta Ordenanza.

Asimismo, podrán aprobarse proyectos acogidos a Conjunto Armónico emplazados en 2 o más predios colindantes, siempre que el terreno total involucrado cumpla las disposiciones del artículo 2.6.4. de esta Ordenanza y la solicitud de permiso sea suscrita por los propietarios de los predios involucrados.

En el expediente se deberá acompañar un plano de emplazamiento en que se grafiquen, a una escala adecuada, los predios y las edificaciones a desarrollar en cada una de las partes del proyecto y las normas urbanísticas de cada predio.

En caso que se contemplen servidumbres de paso entre los distintos predios éstas deberán señalarse en el proyecto.

Las normas urbanísticas se aplicarán a los proyectos de que trata este artículo como si se tratara de un solo predio, y en el caso que el predio o los predios queden afecto a dos o más zonas o subzonas del instrumento de planificación territorial, se aplicará lo preceptuado en el artículo 2.1.21. de esta Ordenanza.

En caso de aprobarse un proyecto acogido a Conjunto Armónico emplazado en dos o más predios, el Director de Obras Municipales dictará la resolución del permiso de edificación acogiendo dicho proyecto a Conjunto Armónico. En estos casos, para efectos del control de las normas urbanísticas utilizadas por el total del proyecto, la Dirección de Obras Municipales deberá llevar un registro separado de los proyectos que se aprueben en conformidad al presente artículo.

<sup>3</sup> Artículo 2.6.16. A los proyectos acogidos a Conjunto Armónico que se emplacen en dos o más predios, no les serán aplicables las normas sobre rasantes y distanciamientos en los deslindes entre predios del mismo proyecto.

Asimismo dichos proyectos podrán redistribuir la capacidad máxima de edificación de cada predio en el total del proyecto, siempre que el volumen total del proyecto no supere la suma de las capacidades máximas de edificación de los predios individuales y la altura máxima que resulte de la aplicación del artículo 2.6.9.

Las modificaciones de los proyectos a que se refiere el inciso primero de este artículo, relativas al emplazamiento, la volumetría o las fachadas de la edificación, requerirán que se acompañe a la solicitud de modificación la aceptación expresa de los propietarios de los demás predios, aun cuando tales modificaciones afecten sólo a la parte del proyecto emplazada en un solo predio.

## DE LA URBANIZACIÓN

El Decreto N° 10 introduce las siguientes modificaciones al Capítulo tercero de la OGUC que trata materias de urbanización.

### 1. De los Permisos de las obras y sus trámites

#### 1.1. Fusión

El artículo 3.1.3 establece los requisitos que deben cumplirse para solicitar la fusión de dos o más terrenos.

De este modo, las modificaciones planteadas a esta disposición contempla las siguientes exigencias:

- *Para la aprobación de anteproyectos que involucren dos o más predios, no se requerirá efectuar las fusiones, subdivisiones o rectificaciones de deslindes que se contemplen. En la resolución aprobatoria del anteproyecto se consignará la obligación de solicitar dichas acciones en forma previa o conjunta con la solicitud de permiso, siendo requisito para otorgar éste que se haya perfeccionado la actuación correspondiente.*
- *Para la subdivisión y fusión simultánea de dos o más predios, será requisito que el resto del predio que se subdivide cumpla con la superficie predial mínima que establezca el instrumento de planificación territorial, no siendo aplicable este requisito al retazo que se fusionará en el mismo acto.*
- *En los casos que señala el inciso precedente, se presentará una solicitud suscrita por el propietario de los predios involucrados, en la que declare, bajo su exclusiva responsabilidad ser titular del dominio del predio respectivo, acompañando un plano firmado por éste y por el arquitecto proyectista, en el que se grafique la situación anterior, la intermedia y la que se aprueba, indicando los lotes involucrados, sus roles, sus medidas perimetrales, la ubicación de los predios y un cuadro de superficies.*
- *Los derechos municipales a cobrar por la revisión del plano de fusión de que trata este artículo corresponderán a los indicados en el número 9 de la tabla del artículo*

*130° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En el caso señalado en el inciso tercero del presente artículo, corresponderá, además, el cobro por concepto de subdivisión, indicado en el número 1 de la tabla antes referida.*

## **1.2. Modificaciones al proyecto**

De acuerdo al artículo 3.1.9, si hubiere necesidad de introducir modificaciones o variantes en el proyecto o en la ejecución de las obras, después de concedido el permiso de urbanización, o con construcción simultánea, y antes de la recepción definitiva de las obras, se deberán presentar ante el Director de Obras Municipales una serie de antecedentes que una vez aprobados, y para todos los efectos legales, reemplazarán a los documentos originales.

En razón de lo anterior se incorporan las siguientes limitaciones al artículo antes indicado:

- *En caso de modificaciones de proyectos de loteo que involucren aumento o disminución de los sitios generados, deberá acompañarse un nuevo cálculo de cesiones.*
- *En caso de loteos que cuenten con recepciones parciales de las obras de urbanización, sólo podrán modificarse las partes que no hubieren sido recepcionadas.*

## **2. De la Ejecución de las Obras**

### **2.1. De las plantaciones y obras de ornato**

De acuerdo a las modificaciones planteadas al artículo 3.2.11. se incorporan nuevas consideraciones relativas a ejecuciones de plantaciones y obras de ornato referentes a mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego, las cuales además de considerar las contenidas en el artículo 2.2.4 de esta ordenanza, deberá contemplar las normas que sobre estas materias puedan contemplar las Ordenanzas Municipales.

Agrega esta modificación que de no existir dichas disposiciones, las características de las áreas verdes serán definidas por el arquitecto autor del proyecto, debiendo contar a lo menos con mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego.

Finalmente establece que en ambos casos, será necesaria la presentación de un proyecto que señale las obras e instalaciones indicadas en este artículo, las que serán aprobadas y recibidas por la Dirección de Obras Municipales respectiva, de conformidad a lo establecido en el artículo 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”.

## DE LA ARQUITECTURA

El Decreto N° 10 introduce las siguientes modificaciones al Capítulo cuarto de la OGUC que trata materias de arquitectura.

### 1. De las condiciones de seguridad contra el fuego

Respecto del artículo 4.3.7, que establece la obligación de tener a lo menos una “zona vertical de seguridad” con el objeto de proteger a los usuarios contra los efectos de fuego, humos y gases y evacuar masiva y rápidamente el inmueble, se introducen las siguientes modificaciones:

- a) Se contempla como exigencia genérica, adicional a la anterior comentada, que “Todo edificio que contemple más de un piso subterráneo, deberá tener, a lo menos, una “zona vertical de seguridad inferior”, que permita comunicar el último nivel del subterráneo con un espacio libre exterior o con el nivel de acceso del edificio.
- b) Precisión: Respecto del numeral 3 las zonas verticales de seguridad deberán estar dotadas de “sistemas de iluminación de emergencia y de presurización”.
- c) Se elimina la exigencia del numeral 5, que establecía que los edificios que contemplen más de un piso subterráneo deberán consultar una zona vertical de seguridad inferior, que comunique hacia un espacio libre exterior o hacia el nivel de acceso del edificio. Desde el último nivel del subterráneo, debido a que ha pasado a ser exigencia obligatoria, tal como se indicó en la letra a) de este número.
- d) Nueva exigencia: Se reemplaza el requerimiento contenido en el antiguo numeral 6 que ha pasado a ser 7, por el siguiente: “Los edificios de 10 o más pisos de altura deberán disponer de conexiones a la red seca y a la red húmeda, en cada piso, en un vestíbulo que tendrá las siguientes características:

- Será contiguo a la escalera presurizada y de pasada obligatoria;
- Estará protegido contra el fuego por muros con igual resistencia que los muros de la escalera;
- Tendrá un ancho libre no inferior a 1,10 m y un largo libre no inferior a 1,60 m, medidos en el sentido del recorrido;
- Su puerta de entrada deberá tener las mismas características señaladas en el número 4. anterior, y
- En él podrán disponerse instalaciones de agua potable del edificio, siempre que no afecten las medidas libres requeridas”.

## DE LA CONSTRUCCIÓN

El Decreto N° 10 introduce las siguientes modificaciones al Capítulo quinto de la OGUC que trata materias de construcción.

### 1. De los permisos de edificación y sus trámites

Respecto del artículo 5.1.1. se establece expresamente que se deberá solicitar permisos del Director de Obras Municipales respectivo para construir, reconstruir, reparar, alterar, ampliar o demoler un edificio, o ejecutar obras menores

En razón e lo anterior se incorpora la siguiente aclaración a esta norma que establece que *“Tratándose de regularizaciones de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de julio de 1959, sólo se exigirá el cumplimiento de las disposiciones de los planes reguladores referidas a áreas de riesgo o protección, declaraciones de utilidad pública y uso de suelo, así como las normas técnicas de habitabilidad, seguridad, estabilidad y de las instalaciones interiores de electricidad y, cuando corresponda, de agua potable, alcantarillado y gas, de conformidad al procedimiento establecido en la letra B. del numeral 2. del artículo 5.1.4. de esta Ordenanza”.*

## **2. Duración en funciones de los profesionales de la obra**

De acuerdo a la modificación planteada se reemplaza el artículo 5.1.20 por el siguiente: *“El propietario informará en forma inmediata a la Dirección de Obras Municipales, el cese o desistimiento de funciones de el o de los profesional(es) responsable(s) que haya(n) suscrito el legajo de antecedentes, ocurrido durante la tramitación de una autorización o permiso ante la Dirección de Obras Municipales o con posterioridad a dicha autorización o permiso. En su aviso, el propietario indicará la fecha del cese o desistimiento de funciones. Mientras no se haya nominado el nuevo profesional responsable no se podrá proseguir con la tramitación del expediente o la ejecución de la obra, según corresponda.*

*El propietario tendrá un plazo de 15 días contados desde el cese o desistimiento de funciones, para comunicar a la Dirección de Obras Municipales el nombre de el o de los nuevos profesionales responsables, quienes deberán suscribir esta comunicación en señal de aceptación de los cargos que asumen. Se dejará constancia del cambio de profesionales en el expediente o en la carátula o al inicio del libro de obras, según corresponda.*

*Tratándose de una obra cuya ejecución ya se hubiera iniciado, conjuntamente con la comunicación a que se refiere el inciso anterior, el propietario acompañará un acta en la que conste el avance físico por partidas de la obra y de las observaciones técnicas, si las hubiere.*

*Tratándose de autorizaciones o permisos que se encuentren en trámite de aprobación ante la Dirección de Obras Municipales, dicha acta indicará el estado de avance de la tramitación del expediente.*

*El acta a que se refieren los incisos anteriores deberá suscribirse por el o los profesionales que cesaron o desistieron en sus funciones y por el o los que las asumen. En caso de que aquellos no suscriban el acta, el Director de Obras Municipales los citará por carta certificada al domicilio que hayan registrado en esa Dirección de Obras, para que concurran a firmarla o presenten otra acta dentro del plazo de 15 días contados desde la fecha de la recepción de la carta certificada.*

*Si los profesionales citados, al concurrir ante la Dirección de Obras Municipales, discrepan del contenido del acta, o bien, presentaren otra cuyo contenido difiera de la*

*adjuntada por el propietario, el Director de Obras Municipales, con los antecedentes que disponga, inspeccionará la obra o revisará el expediente, según corresponda y, levantará otra acta, en la que dejará constancia de las materias indicadas en el inciso tercero de este artículo o bien, del estado de tramitación del expediente ante la Dirección de Obras Municipales, según corresponda. Para todos los efectos, esta acta tendrá carácter definitivo.*

*Si los profesionales citados no concurrieren ante la Dirección de Obras Municipales ni presentaren otra acta dentro del plazo indicado, se entenderá que aceptan el acta acompañada por el propietario.*

*Si durante la tramitación de una solicitud ante la Dirección de Obras Municipales o durante la ejecución de una obra, ésta cambiare de propietario, el nuevo propietario deberá concurrir a la Dirección de Obras Municipales para suscribir el permiso correspondiente, dentro del plazo de 15 días, contados desde la fecha de la inscripción de dominio a nombre del nuevo titular. En caso que el nuevo titular del dominio sea una comunidad, se requerirá el consentimiento de todos los comuneros para la solicitud del permiso de que trata este inciso.*

*Si el o los propietarios no dieren cumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente artículo, el Director de Obras Municipales procederá a paralizar la obra, dictando la resolución correspondiente”.*

### **3. Clasificación de las Construcciones**

Se incorpora al artículo 5.3.2., las siguientes especificaciones relativas a las construcciones con estructura soportante de madera y las prefabricadas de madera a que se refieren las clases E y H, señalando que deberán cumplir con las disposiciones del artículo 5.6.8. de esta Ordenanza. Igualmente las piezas o elementos de madera, ya sea estructural o de terminación, sometidos o no a cálculo estructural que contengan las demás clases de construcción, deberán cumplir con las disposiciones de los artículos 5.6.6. y 5.6.8. de esta Ordenanza.

## NORMAS RELATIVAS A DISCAPACIDAD

Al respecto las modificaciones a la OGUC en esta materia están contenidas en las siguientes disposiciones:

- 1) Desplazamiento de discapacitados: El artículo 2.2.8 indica las prescripciones que deben cumplirse para facilitar el desplazamiento de personas con discapacidad por espacios de uso público.

De esta forma se sustituye el numeral segundo relativo a las indicaciones que deben tener las veredas por el siguiente, que complementa dicha norma: “Las veredas y las circulaciones peatonales deberán facilitar las condiciones para el desplazamiento de personas con discapacidad. El recorrido deberá estar libre de entrabamientos y obstáculos, y las juntas de dilatación no podrán superar los dos centímetros de ancho.

En los casos en que se presenten desniveles del espacio público salvados por escaleras se podrán intercalar rampas antideslizantes, las que deberán cumplir con lo establecido en el numeral 4. del artículo 4.1.7. de esta Ordenanza.”.

- 2) De las condiciones de habitabilidad: El artículo 4.1.7. establece los requisitos mínimos que debe tener 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 con la finalidad de facilitar la accesibilidad y desplazamiento de personas con discapacidad.

En este sentido se incorpora una disposición final que establece la siguiente excepción:

- Tratándose de inmuebles definidos como áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, el Director de Obras Municipales podrá, previa solicitud fundada por parte del propietario, autorizar excepciones a las disposiciones de este artículo. Dicha solicitud deberá fundarse en aspectos estructurales, constructivos o que afecten al valor patrimonial cultural del inmueble.

- 3) Hoteles, residenciales, hogares y hospederías: De acuerdo al artículo 4.9.14. todo edificio destinado a hotel con capacidad para más de 50 camas deberá consultar



al menos una habitación con acceso a un baño privado habilitado para el uso de personas con discapacidad en sillas de ruedas.

En razón de lo anterior se incorpora la siguiente exigencia respecto de aquellos hoteles que tengan piscinas, toda vez que deberán contar con dispositivos adecuados para que las personas con discapacidad accedan a ellas. Los camarines y baños existentes en los recintos donde se ubiquen las piscinas deberán tener la superficie suficiente que permita maniobrar una silla de ruedas.

## DISPOSICIONES VARIAS

1. Se Reemplaza en el artículo 4.14.3. la expresión “y del Servicio de Salud del ambiente, respectivos” por la locución “y Secretaría Regional Ministerial de Salud, respectivas”.
2. Se Modifica el artículo 5.8.11. de la siguiente forma:
  - a) Reemplázase en el inciso segundo la expresión “proyecto de estructuras correspondiente y tomar las medidas” por la locución “proyecto de estructuras y su correspondiente mecánica de suelos y tomar las medidas”.
  - b) Agrégase al inciso tercero la siguiente oración: “En estos casos, se deberá adjuntar informe de un ingeniero civil en el cual se indicarán las medidas que se deberán adoptar para no afectar estructuralmente las edificaciones vecinas.”.
3. Modifícase el artículo 5.9.4. de la siguiente forma:
  - a) 29.1. Reemplázase el párrafo primero del numeral 3. Por el siguiente: “3. El conducto de humo de un edificio podrá ejecutarse con hormigón armado, albañilería o acero.”.
  - b) 29.2. Elimínanse los párrafos segundo y tercero del numeral 4.

## CONCLUSIÓN

Es importante tener presente que un importante número de las modificaciones, se refieren a aclaraciones o redefiniciones de materias técnicas y de tramitación ante las Direcciones de Obras Municipales- D.O.M., las que constituyen un avance de modernización.

No obstante lo anterior, algunos cambios generarán mayores exigencias para las empresas constructoras e inmobiliarias.

Otras modificaciones formuladas introducen algunos cambios sustanciales a la OGUC los cuales no son compartidos por la CCHC frente a lo cual se representó al Contralor General de la República aquellos aspectos que a nuestro juicio merecían revisión por parte de dicha entidad, por corresponder a materias propias de ley y no de la potestad reglamentaria, respecto de los cuales sólo uno de ellos fue recogido y considerado en la toma de razón por la Contraloría.





INFORME JURÍDICO es una publicación 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 crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente. Para acceder a INFORME JURÍDICO y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G. por Internet, conéctese a [www.cchc.cl](http://www.cchc.cl)

Es de responsabilidad del usuario verificar la vigencia del documento.

Director responsable: Carolina Arrau Guzmán.

Descriptores: Ley General de Urbanismo y Construcciones  
y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Autor: Karla Lorenzo Vidal.

Responsable: Carolina Arrau Guzmán.



COORDINACIÓN DE ASESORÍAS  
Y ESTUDIOS LEGALES  
DE LA GERENCIA DE ESTUDIOS

Cámara Chilena de la Construcción

Marchant Pereira Nº 10, Piso 3

Providencia, Santiago.

Teléfono 376 3385 / Fax 580 5106

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