

ASOCIACION DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA)
MONITOREO DE NORMATIVA URBANA
REPORTE Nº 03 / MAYO - JUNIO 2020

Este reporte contiene información actualizada de los cambios normativos relacionados al ámbito urbanístico de nivel nacional (leyes, reglamentos, circulares) y local (principales instrumentos de planificación), como asimismo fallos y jurisprudencia de la Contraloría General de la República, que digan relación con la actividad de la construcción, inmobiliaria y urbanística.

CONTENIDOS

Capítulo 1. Normativa Nacional

Capitulo 2. Modificaciones OGUC Y LGUC e iniciativas en trámite.

Capítulo 2. Normativa Local.

Anexo Nº1. Abreviaciones habituales

CAPÍTULO 1. CAMBIOS EN NORMATIVA URBANA, FALLOS Y DICTÁMENES DE CONTRALORÍA

1.1 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 432 (DDU 432 del 30 de abril de 2020)

Resumen

Se dicta esta circular a fin de definir el tipo de suelo al que deben asimilarse un centro de carga para vehículos eléctricos llamados “electrolineras”, definiendo que un centro de carga para vehículos eléctricos que comparte del Sistema de Transporte Público, estaría comprendido dentro del tipo de

uso se suelo Equipamiento a los que se refieren los artículos 2.1.27 y 2.1.33 de la OGUC, específicamente a la clase Comercio, asimilable a las Estaciones o Centros de Servicio Automotor.

Análisis

Respecto de esta materia la DDU señala que respecto del tipo de uso de suelo Equipamiento, el artículo 2.1.27 de la OGUC dispone que "se refiere a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se general a partir de ellas.

Cabe señalar que el artículo 2.1.32 de la OGUC, prescribe que los Instrumentos de Planificación Territorial pueden distinguir clases de equipamiento y limitar o fomentar actividades específicas dentro de cada una de las clases, y enseguida el artículo 2.1.33 consagra 10 clases de Equipamiento, definiendo en su texto el alcance de cada cual: científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, y social.

De lo anterior, la DDU establece en esta Circular que un centro de carga para vehículos eléctricos que comparte del Sistema de Transporte Público, estaría comprendido dentro del tipo de uso se suelo Equipamiento a los que se refieren los artículos 2.1.27 y 2.1.33 de la OGUC, específicamente a la clase Comercio, asimilable a las Estaciones o Centros de Servicio Automotor.

1.2 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 433 (DDU 433 del 14 de mayo de 2020)

Resumen

Esta Circular tiene por objeto modificar la Circular DDU 279 de 2014 en materia de afectaciones de utilidad pública, a fin de precisar algunos de los conceptos allí contenidos que se han prestado para confusiones en su aplicación.

Análisis

La Ley N°20.791, publicada el 29 de octubre de 2014, introdujo modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en materia de afectaciones de utilidad pública de los planes reguladores, estableció en el inciso primero de su artículo transitorio lo siguiente:

"Decláranse de utilidad pública los terrenos que hubieren sido destinados por un plan regulador o seccional a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, con anterioridad a las disposiciones de las leyes Nos 19.939 Y 20.331.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este inciso, respecto de los terrenos cuyas declaratorias hubieren caducado en virtud de las citadas leyes, deberá respetarse la aplicación de lo establecido en el artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado por el decreto con fuerza

de ley N° 458, de 1976, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en lo referido a los anteproyectos aprobados y los permisos otorgados por la Dirección de Obras Municipales, los que no se verán afectados por la declaratoria de utilidad pública."

Al respecto, la Circular DDU 279 antes mencionada, señala en su numeral 4.1. lo siguiente: "La declaratoria de utilidad pública realizada por el artículo transitorio alcanza a aquellos terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques en los planes reguladores y seccionales vigentes a la publicación de las Leyes singularizadas por el artículo transitorio. En consecuencia, la declaratoria de utilidad pública alcanza a todos aquellos terrenos con tales destinos, consultados en los planes vigentes al 13 de febrero de 2004, fecha de publicación de la Ley N° 19.939, y aquellas vigentes al 12 de febrero de 2009, fecha de publicación de la Ley N° 20.331, aun cuando dichos planes hubiesen sido modificados o derogados posteriormente.

Por su parte, el numeral 4.2 de la aludida Circular señala que:

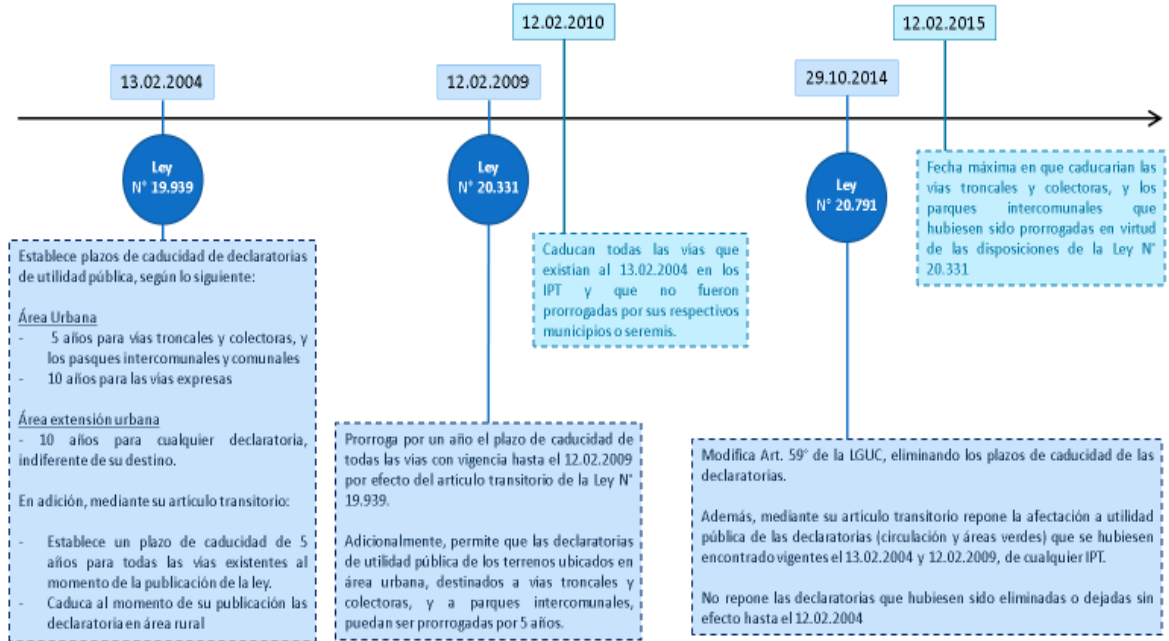
"Con todo, el artículo transitorio de la Ley N°20.791 no declara de utilidad pública los terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques de instrumentos de lanificación que no estuviesen vigentes a la fecha de publicación de la Ley N°19.939. "

Sin embargo, la redacción del numeral 4.2 de la ya mencionada DDU 279, se prestaba para confusiones, en el sentido que podría desprenderse de su redacción que las declaratorias establecidas con posterioridad a la publicación de la Ley N°19.939, pero con anterioridad a la publicación de la Ley N°20.331, no habrían sido reestablecidas por el artículo transitorio de la Ley N°20.791.

Para efectos de evitar una interpretación equivocada, se estimó necesario reemplazar el punto 4.2 de la Circular Ord. N° 0654, DDU 279 por el siguiente:

"4.2 Con todo, el artículo transitorio de la Ley N°20.791 no declara de utilidad pública los terrenos que estuvieron destinados a circulaciones, plazas y parques, que fueron eliminados o dejados sin efecto con anterioridad a la fecha de publicación de la Ley N°19.939, de modo que ya no se encontraban vigentes al 13 de febrero de 2004."

LINEA DE TIEMPO EN LEYES RESPECTO DE CADUCIDADES



Fuente: Elaboración propia

1.3 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 434 (DDU 434 del 15 de mayo de 2020).

Resumen

El propósito de esta circular es precisar el tipo de uso de suelo al que deben asimilarse las edificaciones destinadas a "gimnasio tipo fitness", de conformidad a las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.24. y siguientes, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Análisis

En primer término, cabe precisar que el destino "gimnasio tipo fitness" no se encuentra contemplado de manera expresa en la OGUC. Por ello, se ha estimado procedente revisar las definiciones asociadas para determinar a qué uso de suelo correspondería.

El artículo 2.1.27. de la OGUC establece que "El tipo de uso Equipamiento se refiere a las construcciones destinadas a la prestación de servicios necesarios para complementar el resto de las

actividades, como son las residenciales y las productivas, incluyendo las interrelaciones y actividades anexas que se generan a partir de ellas. "

Por su parte, el artículo 2.1.33., también de la OGUC dispone que "Las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en este artículo, pudiendo una construcción tener aspectos de dos o más de ellas:"

Por otra parte, el inciso tercero del artículo 2.1.33. de la OGUC dispone que "Cuando un proyecto contemple actividades de dos o más tipos de equipamiento, se admitirán todas ellas si al menos dos tercios de la superficie edificada con tal destino fuere compatible con uso de suelo contemplado en el Instrumento de Planificación Territorial, y las demás actividades no estuvieren expresamente prohibidas en el mismo."

En mérito de lo anterior, las edificaciones destinadas principalmente a actividades tales como "gimnasio tipo fitness", que contemplan mantenimiento físico especializado con entrenadores, están comprendidas en la Clase de Equipamiento de Deporte, porque pertenecen a establecimientos destinados principalmente a "actividades de práctica o enseñanza de cultura física".

1.4 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 435 (DDU 435 del 15 de mayo de 2020).

Resumen

Se emite esta Circular, a fin de aclarar diversas consultas a propósito de exigencias de conectividad vial que se le estarían haciendo a proyectos de infraestructura energética de paneles fotovoltaicos para emplazarse en el área rural. Particularmente si deben enfrentar un Bien Nacional de Uso Público (BNUP) y además que la vía sea de una determinada categoría, o cumplir con las disposiciones contenidas en el artículo 2.2.4. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC),.

Análisis

En primer lugar, cabe señalar que la normativa no contempla que los informes favorables o las autorizaciones a que se refiere el artículo 55 de la LGUC, puedan exigir enfrentar un BNUP -como ocurre con el artículo 68 de la Ley que aplica solo a los lotes resultantes de subdivisiones y loteos en áreas urbanas- o que la vía o conexión con la misma, sea de una determinada categoría.

Lo anterior, puesto que dichas exigencias se localizan fuera del terreno propio, y porque tampoco dicen relación con el grado de urbanización que debe informar la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, exigible a la división predial, dentro del terreno propio, en los casos señalados en el inciso tercero del artículo 55 de la LGUC -tal como consta en los artículos 2.1.19. (numeral 2), 2.2.10., 3.1.7. (numeral 3) y 6.3.3. de la OGUC-.

No obstante, se debe tener presente que el artículo 134 de la LGUC, establece en su inciso final que: "La Ordenanza General establecerá los estándares m/n/mas de obras de urbanización exigibles fuera del terreno propio, cuando se trate de proyectos desvinculados de la vialidad existente, para los efectos de su adecuada inserción urbana, o su conectividad cuando se trate de proyectos en el área rural conforme al artículo 55.

Sobre lo anterior, si bien dicha norma se encuentra regulada en el artículo 2.2.4. bis de la OGUC, agregado por el Decreto N° 14 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo que reglamenta parte de la Ley N° 20.958, que establece un "Sistema de Aporte al Espacio Público", publicado en el D.O. el 22.02.2018, la misma -así como la mayor parte de las disposiciones del Decreto 14 ya mencionado- solo comenzarán a regir, conforme a su Artículo Primero Transitorio, una vez transcurridos 18 meses desde la fecha que se publique en el Diario Oficial el reglamento a que se refiere el artículo 171 de la LGUC, referencia que corresponde al Decreto N° 30 (MTT) de 2017, que se publicó el 17.05.2019.

Por lo antes señalado, los estándares mínimos de obras de urbanización fuera del terreno propio, dispuestas en el artículo 2.2.4. bis de la OGUC, no son exigibles antes del 17.11.2020, en el marco de la tramitación de un expediente técnico, en ninguna de las instancias administrativas consagradas en el artículo 550 de la LGUC.

1.5 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 436 (DDU 436 del 2 de julio de 2020)

Resumen

Esta circular complementa lo dispuesto en la DDU 429, que unifica los criterios aplicables en los procedimientos llevados a cabo por las Direcciones de Obras Municipales en virtud de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, impartiendo instrucciones al respecto.

Análisis

Considerando la pandemia que afecta el territorio nacional del denominado Corona Virus-2 del Síndrome Respiratorio Agudo Grave Sars- Cov- 2, y toda vez que la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza disponen procedimientos para la aprobación de anteproyectos y el otorgamiento de permisos por parte de los Directores de Obras Municipales, con plazos asociados, se complementan y aclaran las medidas establecidas en la Circular DDU 429.

1.- En primer lugar se aclara que la facultad para prorrogar los plazos que deben ser cumplidos por la Direcciones de Obras Municipales establecida en la letra a) del punto 3 de la DDU 429 corresponde a los Directores de Obras en su calidad de Jefes de Unidad de Obras Municipales. Esto es:

a) Prórroga de plazos

Los plazos establecidos en la LGUC o su Ordenanza que deban ser cumplidos por las DOM, podrán ser prorrogados mediante resolución fundada del DOM, cuando exista imposibilidad de dar continuidad a la función pública, derivada de la catástrofe que afecta el país, considerando los efectos en el respectivo territorio comunal.

2.- Por otra parte, en concordancia con lo dispuesto en la Circular DDU 429, los plazos establecidos en la letra b) del punto 3 de la DDU 429, se encuentran suspendidos desde la fecha de publicación del Decreto N° 4 de 2020 del Ministerio de Salud que decretó la alerta sanitaria en todo el territorio de la República el 4 de febrero de 2020. Esto es:

b) Suspensión de plazos

Los siguientes plazos se entenderán suspendidos

I) Plazo establecido para subsanar las observaciones formuladas por el DOM (anteproyecto, permiso de construcción, o modificación de proyecto).

II) Plazo de vigencia de los anteproyectos aprobados.

III) Plazo de vigencia de los Permisos de Construcción.

IV) Otros plazos establecidos en la LGUC y su Ordenanza, aplicables a los particulares.

En relación con este aspecto, se modifica la circular DDU 429, en el sentido que la suspensión señalada no puede ser dejada sin efecto por los Directores de Obras Municipales manteniéndose por consiguiente vigente hasta la dictación de una nueva circular sobre la materia por parte de la DDU, de acuerdo con la evolución de las medidas que sean adoptadas por la autoridad sanitaria y el Ministerio del Interior y Seguridad Pública para efectos de controlar la pandemia. (Subrayado es nuestro)

3.- Adicionalmente se hace presente que es deber de las Direcciones de Obras Municipales velar por la continuidad y la celeridad de los procedimientos administrativos que llevan a cabo en virtud de las normas de la LGUC y la Ordenanza General.

4.- Respecto a la tramitación de solicitudes de aprobación de Anteproyectos y Permisos de Construcción, los Directores de Obras Municipales deben delimitar su función a la verificación de que los anteproyectos y proyectos cumplan con las normas urbanísticas que se define en su artículo 116 inciso 6º, radicando la responsabilidad de la revisión y el cumplimiento de las demás normas legales y comentarios vigentes a los restantes profesionales que intervengan en esos procesos.

Lo señalado es aplicable igualmente para efecto de la recepción definitiva total o parcial de una obra.

5.- Por último, cabe advertir que para efectos de agilizar las recepciones definitivas y con el fin de proteger la salud y resguardar a los funcionarios públicos, los interesados podrán consultar medios remotos de verificación de ejecución de las obras, de acuerdo con las Direcciones de Obras

Municipales. Tal como se indicó respecto de la DDU 429, es importante considerar que se basa en el Dictamen N° 3.610/2020 de Contraloría, el cual declara el brote de COVID19 como una causal de caso fortuito y aclara las medidas de gestión que pueden tomar los órganos de la Administración del Estado con motivo de la alerta sanitaria vigente.

El dictamen señala que "Los jefes superiores de los servicios se encuentran, facultados para suspender los plazos en los procedimientos administrativos o para extender su duración, sobre la base de la situación de caso fortuito que se viene produciendo."

Conclusiones

Los principales problemas que presenta la DDU 436 (tal como ocurre con la DDU 429) en relación con el dictamen de Contraloría son los siguientes:

- En el caso de las DOM, en estricto rigor la DDU no es el jefe superior del servicio.
- Se suspenden plazos en forma retroactiva (es decir, incluso plazos vencidos), a contar del 4 de febrero de 2020 y en forma genérica.
- Da por suspendidos plazos que no corresponden a procedimientos administrativos, excediendo la interpretación realizada por Contraloría.

1.6 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 437 (DDU 437 del 20 de julio de 2020)

Resumen

Se ha estimó pertinente impartir instrucciones sobre la aplicación del artículo 117 del mismo cuerpo legal, en el contexto de la emergencia sanitaria producida por el brote de COVID-19, dadas las consultas recibidas de diversas comunas, que se encuentran tramitando la modificación de sus planes reguladores comunales y en las que se ha resuelto aprobar la postergación de permisos, en virtud de la aplicación del referido artículo.

Análisis

Como es de público conocimiento producto del brote de COVID-19, se declaró alerta sanitaria en todo el territorio de la República, por un periodo de un año. Asimismo, mediante el decreto N° 107, de marzo de 2020, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, se declaró zona afectada por catástrofe las 346 comunas del país, el que se prorrogó por un plazo adicional de 90 días.

Que, el artículo 117 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones dispone: *"Los permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones podrán postergar hasta por un plazo de tres meses, cuando el sector de ubicación del terreno esté afectado por estudios sobre modificaciones del Plan Regulador Intercomunal o Comunal, aprobados por resolución del alcalde"*.

Esta postergación deberá ser informada previa y favorablemente por la Secretaria Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En caso necesario, el citado plazo de tres meses podrá ser prorrogado hasta completar un máximo de doce meses.

En dicho contexto, la Contraloría General de la República emitió, su dictamen, que establece que "A la luz de lo prescrito por el artículo 45 del Código Civil, norma de derecho común y de carácter supletorio, el caso fortuito constituye una situación de excepción que, en diversos textos normativos, permite adoptar medidas especiales, liberar de responsabilidad, eximir del cumplimiento de ciertas obligaciones y plazos, o establecer modalidades especiales de desempeño, entre otras consecuencias que en situaciones normales no eran permitidas por el ordenamiento jurídico".

En relación con las iniciativas acogidas a la aplicación del artículo 117° de la LGUC y considerando lo señalado en dictamen de la CGR N° 3.610, de 17 de marzo de 2020, que señala que considerando que el artículo 45 del Código Civil, indica que el caso fortuito constituye una situación de excepción que permite adoptar medidas especiales, liberar de responsabilidad, eximir del cumplimiento de ciertas obligaciones y plazos. En ese contexto *"los jefes superiores de los Servicios se encuentran facultados para suspender los plazos en los procedimientos administrativos, o para extender su duración, sobre la base de la situación de caso fortuito"*.

Para estos efectos, la DDU considera que le corresponde al alcalde de cada municipio determinar la suspensión o extensión de los plazos en los sectores o terrenos en los que se haya dispuesto la aplicación del artículo 117 de la LGUC, en el contexto de excepcionalidad generada por el brote de COVID-19.

1.7 CIRCULAR DIVISION DE DESARROLLO URBANO 438 (DDU 438 del 21 de julio de 2020)

Resumen

Esta Circular DDU se refiere al reciente dictamen de la Contraloría General de la República (CGR), que da respuesta a la consulta formulada por la DDU respecto de la posibilidad de efectuar la participación ciudadana relacionada con los procedimientos de elaboración y aprobación de Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), y sus modificaciones, a través de medios tecnológicos, considerando la situación de emergencia ocasionada por el brote de COVID-19. Lo anterior, en atención a que las consultas públicas corresponden a un requisito legal de dichos procesos, y por tanto detener innecesariamente aquellos procesos ya iniciados conlleva altos costos asociados a la inversión pública.

Análisis

La DDU realiza una consulta a la CGR, basada en la posibilidad excepcional de realizar actos y procedimientos administrativos de manera remota. La CGR indica que el brote de COVID-19 representa una situación de caso fortuito que, atendidas las graves consecuencias que su propagación en la población puede generar, habilita la adopción de medidas extraordinarias de gestión interna de los órganos y servicios públicos que conforman la Administración del Estado, incluidas las municipalidades.

En este contexto, y dada, por una parte, la importancia de prevenir que los procedimientos de aprobación o modificación de los IPT se paralicen indefinidamente ante la imposibilidad de llevar a cabo de manera presencial las referidas audiencias públicas o las mencionadas exposiciones a la comunidad, y por la otra, la necesidad de proteger la salud de los servidores públicos y de la población frente a la pandemia, **resulta procedente que ante la singularizada contingencia, el desarrollo de dichas instancias de participación ciudadana se efectúe a distancia a través de medios tecnológicos.** (subrayado es nuestro)

Con todo, y de conformidad con la normativa precedentemente expuesta, la forma en que se tendrán que realizar las nombradas audiencias públicas y las enunciadas exposiciones durante este período excepcional, en el ámbito comunal, deben ser reguladas, de manera transitoria, por cada municipalidad a través de la correspondiente ordenanza de participación ciudadana.

Ello, en la medida que sea factible que la comunidad intervenga de modo remoto en el citado procedimiento de aprobación o modificación de los IPT; y que esa entidad cuenta tanto con la tecnología necesaria para la cabal ejecución de aquel como con los mecanismos idóneos para su registro electrónico. Asimismo, deberá procurar que se asegure el derecho de las personas a participar con igualdad de oportunidades en el proceso.

Enseguida, es dable precisar que lo antes expuesto dice relación con la posibilidad de modificar temporalmente la modalidad en que se verificará la participación del caso durante la situación de emergencia, no encontrándose las corporaciones municipales autorizadas por la preceptiva aplicable para alterar los restantes requisitos contemplados en ella, como acontecería, entre otros, con la difusión del procedimiento, los organismos llamados por la ley a participar en él, la información que se debe proporcionar, el cumplimiento de las etapas del mecanismo de participación, y los plazos mínimos de duración de ellas.

AUDIENCIAS PUBLICAS

En lo que atañe a las audiencias públicas y la exposición a que se refiere el artículo 28 octies de la LGUC, deberá ser regulada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo que corresponda.

Cuando se trate de procesos planificación urbana de nivel comunal, cada municipalidad, a través de la correspondiente ordenanza de participación ciudadana deberá regular la forma en que se tendrán que realizar las audiencias públicas y las exposiciones a la comunidad, de acuerdo a lo establecido en artículo 12 de la ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Corresponde al Alcalde de cada municipio, por ser en quien reside la titularidad de las actuaciones que se ejerzan respecto de la planificación urbana de su comuna, determinar las modificaciones que deban realizarse a la ordenanza municipal de participación, con el objeto de permitir la participación ciudadana de forma remota, dando cumplimiento a las condiciones señaladas por Contraloría General de la República.

En el caso de los planes reguladores intercomunales y metropolitanos, será el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectivo quien deberá establecer, en lo que concierne a las audiencias públicas y la exposición -a que se refiere el artículo 28 octies de la LGUC en el marco de la aprobación o modificación de planes reguladores intercomunales- la forma en que se podrán desarrollar dichas instancias de participación.

En el caso de implementarse modalidades de participación a distancia a través de medios tecnológicos, debe darse especial cumplimiento a los requisitos señalados por la CGR en su dictamen, los que son obligatorios para toda la administración pública, se sugiere, adicionalmente, tener presente al menos los siguientes criterios:

- Resguardo de la salud de los funcionarios y de la ciudadanía.
- Continuidad y permanencia de la función pública.
- Transparencia, publicidad y masividad en la difusión y ejecución de actividades. Representatividad en la interlocución y deliberación ciudadana, de la totalidad de los vecinos afectados y demás interesados, de los territorios o porciones de ellos, que forman parte de la formulación o modificación de un IPT.
- Consideración de plazos adecuados que aseguren una interlocución y deliberación efectiva y oportuna.
- Registro acucioso de las acciones realizadas con modalidades de participación ciudadana digital.

1.8 DICTAMEN N° 8.891 Fecha 11 de mayo de 2020

Resumen

Este Dictamen aclara que las normas previstas en materia de altura y “piso retirado”, en el artículo 17 del PRC de Las Condes, aumento del coeficiente de constructibilidad por superficie en el artículo 20, por tendido subterráneo del cableado aéreo en el artículo 38, y a aumento de densidad máxima por estacionamientos, en el mismo artículo 38, corresponden a incentivos que se encuentran entre aquellos que la Ley de Aportes validó, por cuanto es posible entenderlos vinculados a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad.

Análisis

La CGR, señala en primer lugar que a través de su dictamen N° 2.745, de 2019, se pronunció respecto del artículo quinto de la ley N° 21.078 -particularmente en cuanto a su carácter interpretativo del artículo 184 de la LGUC, incorporado por la ley N° 20.958, en virtud del cual, en la actualidad, los planes reguladores comunales pueden otorgar incentivos en la medida que ellos se ajusten a los artículos 183 y 184, de la LGUC y en tanto en general no sean contrarios al ordenamiento legal y reglamentario en vigor.

En ese contexto, la CGR estima que las normas previstas en materia de:

- Altura y “piso retirado”, en el artículo 17 del PRC de Las Condes;
- Aumento del coeficiente de constructibilidad por superficie en el artículo 20 y por tendido subterráneo del cableado aéreo en el artículo 38,
- Aumento de densidad máxima por estacionamientos, en el mismo artículo 38

Corresponden a incentivos que se encuentran entre aquellos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlos vinculados a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad.

En cuanto a la exclusión de superficies del cálculo de coeficiente de constructibilidad incluida en el artículo 16 del PRC, es posible entender que dicho precepto establece un beneficio de aumento del coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo asociado a la construcción del cuerpo continuo, considerando la profundidad de la edificación, altura y antejardín aplicable a éste, lo que supone un incentivo que cabe considerar amparado por el artículo quinto de la ley N° 21.078 (aplica el dictamen N° 32.885, de 2019, de este origen).

En lo relativo al “área libre” y “coeficiente de área libre”, previstos en los nombrados artículos 7° y 38, tal como se consignó en los dictámenes N°s 12.827, de 2018 y 32.885, de 2019, esas materias resultan ajenas al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, lo que no se ajusta a derecho, apartándose, además, de lo establecido en la OGUC, por lo que cabe reiterar que esa repartición debe estarse a lo señalado en este último pronunciamiento en lo relativo a la instrucción de modificar el PRC, y mientras procede en tal sentido, abstenerse de aplicar la anotada preceptiva.

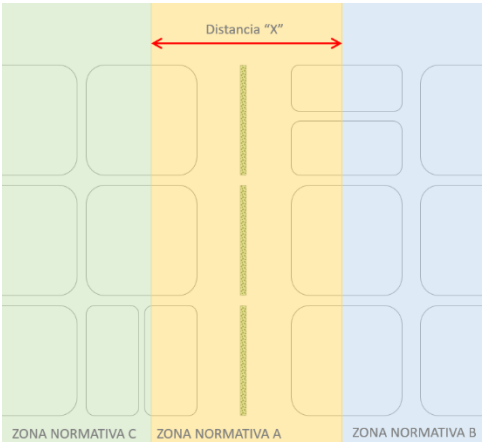
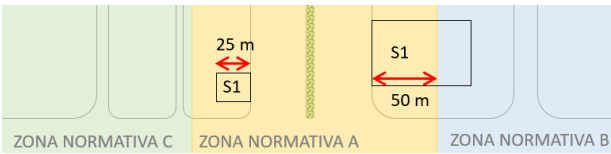
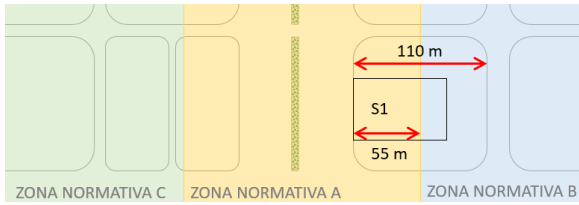
El siguiente cuadro resumen tiene por objeto aclarar cuales incentivos existentes en Planes Reguladores han sido validados por Contraloría en el último tiempo.

CUADRO RESUMEN INCENTIVOS VALIDADOS POR LA CGR en 2019 y 2020

DICTAMEN	FECHA	CONTENIDO	NORMA DEL PRC
DICTAMEN N° 7.889	18 DE MARZO DE 2019	La CGR se pronuncia respecto de la validez de los incentivos contemplados en el PRC de Santiago, indicando que aquellos correspondientes a concerniente a los incrementos de constructibilidad y altura contemplados en la letra g) del apartado relativo a	Letra g), Zona B, Artículo 30° PRC Santiago (VALIDADA) Los proyectos ubicados en los subsectores SE B16, SE B2a, SE B2a1, SE B2a y SE B2b, podrán optar a un incremento de constructibilidad y altura, siempre que cumplan en simultáneo con las siguientes condiciones: g.1) Construir un mínimo de 65% de departamentos con superficies útiles superiores o iguales a 50m2. g.2) Destinar el 40% de la superficie restante de la aplicación de la de ocupación de suelo para jardines.

		<p>la zona B del artículo 30 del PRC, y a los incrementos de constructibilidad, densidad y altura previstos en la letra c) del apartado concerniente al sector especial B15 del singularizado artículo 30 del PRC, estos son válidos pues es posible entenderlos vinculados a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana y no son contrarios al ordenamiento.</p>	<p>g.3) Se deberá contemplar un mínimo de vanos, equivalente al 30% de la superficie de la fachada que enfrenta la calle, en primer piso.</p> <p>Letra c), Sector Especial B15, Artículo 30° PRC Santiago (VALIDADA)</p> <p>Los proyectos de obras nueva que se emplacen en los sectores especiales B15a, B15b1 y B15c, podrán optar a incrementos de constructibilidad, altura y densidad, siempre que, según el uso y sector, cumplan con condiciones relativas a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie destinada a jardín y condiciones de plantación, cubierta vegetal o estructuras vegetales. - Cierros - Ubicación estacionamientos, estacionamientos de bicicleta y estacionamientos destinados a la accesibilidad universal - Equipamiento en primer piso - Árboles en espacio público - Ventanas termopanel - Sistema complementario de energía solar <p>Algunas de estas condiciones son optativas y otras son obligatorias.</p>
<p>DICTAMEN N° 22.418</p>	<p>28 DE AGOSTO DE 2019</p>	<p>Este Dictamen de la Contraloría general de la Republica establece en lo más relevante que las normas previstas en materia de altura y “piso retirado”, en el artículo 17 del Plan Regulador de Las Condes, se encuentran entre aquellos incentivos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlo vinculado a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana, en el contexto de la preceptiva contenida en</p>	<p>Artículo 17° PRC Las Condes (VALIDADA)</p> <p>En los proyectos que se ubiquen en áreas de edificación alta y media, se permitirá la construcción de un piso retirado habitable, por sobre la altura máxima permitida. El piso retirado no se contabilizará como parte de la altura total de la edificación.</p> <p>Dicho piso podrá tener hasta 4,0 m de altura, deberá estar inscrito dentro de la rasante del área en que se emplaza el proyecto, y no podrá exceder el 65% de la superficie de la planta inmediatamente inferior.</p>

		la ley N° 20.958 (Que establece un Sistema de Aportes al espacio Publico)	<p>Sobre este piso es posible construir las salas de máquinas, ductos e instalaciones.</p>
DICTAMEN N° 22.420	28 DE AGOSTO 2019	Al igual que en el anterior Dictamen, la Contraloría general de la Republica establece en lo más relevante que las normas previstas en materia de altura y “piso retirado”, en el artículo 17 del Plan Regulador de Las Condes, se encuentran entre aquellos incentivos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlo vinculado a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana, en el contexto de la preceptiva contenida en la ley N° 20.958 (Que establece un Sistema de Aportes al espacio Público)	IDEM PUNTO ANTERIOR
DICTAMEN 32.883	23 de diciembre de 2019	La Contraloría señala respecto al artículo 3.1.03. del Plan Regulador Comunal de Providencia (PRC), que éste no se ajusta a	<p>Artículo 3.1.03. PRC Providencia (INVALIDADA)</p> <p>Establece que las zonas de edificación y de uso de suelo que se grafican enfrentando vías, se deberán entender extendidas hasta el fondo de los primeros predios que enfrenta la vía, en una profundidad máxima de 50 m o</p>

		<p>derecho por cuanto en él se establecen circunstancias inciertas y variables como ocurre con la delimitación de una zona en función de los fondos de predios o la posibilidad de que los terrenos se fusionen con otros.</p> <p>hasta la mitad de la distancia entre la vía que genera la norma y la vía posterior que delimita la respectiva manzana, primando la más restrictiva.</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Para determinar cuál es el límite de la zona normativa A y así definir la distancia "X", se debe considerar que afecta siempre a los primeros predios o a los predios que enfrentan la vía, pero con dos condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - En una profundidad máxima de 50 m. Esto quiere decir que, si la distancia desde la vía hasta el fondo de sitio es menor que 50 metros, se considerará dicha distancia como el límite de la zona, pero si es mayor, se considerará hasta 50 m como máximo; <div style="text-align: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> - En una profundidad máxima que se determina tomando como eje la mitad de la distancia entre la vía que genera la norma y la vía posterior que delimita la respectiva manzana <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;">Se debía aplicar siempre la más restrictiva.</p>
--	--	--

DICTAMEN 32.882	21 DE DICIEMBRE DE 2019	La CGR establece que no se ajustaría a derecho el Permiso de Edificación otorgado por la Municipalidad de Vitacura por cuanto se otorgó en un lote catalogado como "Predio Remanente Aislado", definición que solo se encuentra contenida en el PRC de Vitacura, careciendo de sustento normativo en la LGUC ni OGUC y que no constituye una condición que induzca o colabore en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana, exigidas en el 184 LGUC.	Artículo 15° PRC Vitacura (DEROGADO) Define "predio remanente aislado" como aquel que no cumple con la superficie predial mínima y está rodeado de edificios de 4 pisos o más en sus predios colindantes. Establece condiciones especiales para aprobar un proyecto en dicho predio.
DICTAMEN N° 8.891	11 DE MAYO DE 2020	Las siguientes normas del PRC de Las Condes, se encuentran entre aquellos incentivos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlos vinculados a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana: 1.- Normas previstas en materia de altura y "piso retirado", en el artículo 17 del PRC; 2.- Aumento del coeficiente de constructibilidad por superficie en el artículo 20 y por tendido	Artículo 20° PRC Las Condes (VALIDADA) Los proyectos que se desarrollen en predios cuya superficie bruta corresponda a 2 o más veces la superficie de subdivisión predial mínima, podrán aumentar su coeficiente de constructibilidad en hasta un 30%. Sin que sea posible acumular este beneficio con los establecidos por Conjunto Armónico. Artículo 38° PRC Las Condes (VALIDADA) <u>Densidad por cableado subterráneo</u> Los proyectos de densificación emplazados en áreas de edificación alta con o sin continuidad, aislada media y las áreas Eab4 y Eab4', que incluyan la ejecución de una urbanización que contemple tendido subterráneo en todos sus frentes, podrán incrementar hasta en un 10% su coeficiente de constructibilidad. Dicho cableado subterráneo debe ser de al menos 30 m. <u>Densidad por estacionamientos</u>

	<p>subterráneo del cableado aéreo en el artículo 38.</p> <p>3.- Aumento de densidad máxima por estacionamientos, en el artículo 38.</p> <p>4.-Exclusión de superficies del cálculo de coeficiente de constructibilidad incluida en el artículo 16 del PRC, establece un aumento del coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo asociado a la construcción del cuerpo continuo, considerando la profundidad de la edificación, altura y antejardín aplicable a éste, lo que supone un incentivo que cabe considerar amparado por el artículo quinto de la ley N° 21.078 (aplica el dictamen N° 32.885, de 2019, de este origen).</p> <p>5.- En lo relativo al “área libre” y “coeficiente de área libre”, de los artículos 7° y 38, tal como se consignó en los dictámenes N°s 12.827, de 2018 y 32.885, de 2019, esas materias resultan ajenas al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial.</p>	<p>Los proyectos emplazados en áreas de edificación alta y posean más de 3 pisos de altura, podrán aumentar en hasta un 30% la densidad, siempre que consideren un estándar de estacionamiento de 1 cada 30 m2 de superficie útil destinado a vivienda.</p> <p>Artículo 16° PRC Las Condes (VALIDADA)</p> <p>En los proyectos emplazados en las áreas E-Aa+cm, E-Aa+ca y Ee1 y que se acojan a las condiciones de edificación continua, la construcción del cuerpo continuo no se contabilizará para efecto de calcular el coeficiente de constructibilidad y la ocupación de suelo.</p> <p>Artículo 7° PRC Las Condes – Definiciones (INVALIDADA)</p> <p><u>Área libre</u> <i>“Aquella de uso común abierta al menos por 2 lados que puede ser destinada exclusivamente a jardín, patio de juego, terraza o circulación peatonal. Su superficie y ubicación se reglamenta para cada Área de Edificación determinada por esta Ordenanza a través del coeficiente de Área Libre. Debe contemplar a lo menos una capa de tierra vegetal de una profundidad de 0,40 m.”</i></p> <p><u>Coeficiente de área libre</u> <i>“Número que, multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, determina el mínimo de metros cuadrados que deben ser destinados a área libre. Al menos una superficie equivalente a 60% de estas áreas debe construirse como jardín y cumplir con la condición de capa de tierra vegetal indicada.</i></p> <p>En el artículo 38° del PRC se definen las exigencias por zonas normativas que incluyen en algunos casos la exigencia relativa a área libre, la cual se establece en las diferentes tablas de condiciones de edificación por zona.</p>
--	---	---

Resumen

En este Dictamen la CGR se refiere a la exigibilidad de IVB, luego de la publicación de la ley N° 20.958 (Ley de Aportes).

Análisis

Sobre esta materia, cabe destacar que el decreto N° 83, de 1985, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, señala que cualquier modificación a las características físicas u operacionales de las vías que integren la red vial básica de una ciudad así como los proyectos de construcción de nuevas vías que incidan en la red vial básica, deberán contar con la aprobación del MTT, y que para tal efecto, el MTT impartirá instrucciones de carácter general.

Luego, que el N° 3 de la resolución exenta N° 511, de 2012, del MTT, que aprueba las instrucciones de carácter general a que se refiere el nombrado decreto N° 83 señala que respecto de proyectos que inciden en modificaciones a las características físicas/operacionales de vías que integran la red vial básica, “será el secretario(a) regional competente, por resolución exenta, quien determinará los valores mínimos, a partir de los cuales dichos proyectos podrán contar con un informe vial básico”.

La resolución de la SEREMITT que determinó los valores mínimos a partir de los cuales los proyectos podrán contar con un informe vial básico conforme lo previsto en la citada resolución exenta N° 511 - resolución exenta N° 4.052, **fue dictada el de 30 de mayo de 2019, de modo que, en la medida que un permiso de edificación sea anterior a esa fecha, tales informes (IVB) no les resultan exigibles.**

1.10 DICTAMEN 9.064 de fecha 14 de mayo 2020

Resumen

El presente Dictamen aclara que la Ley N° 18.168 establece la libre elección en la contratación y recepción de servicios de telecomunicaciones en la medida que los proyectos consideren instalaciones de esta naturaleza.

Análisis

El Dictamen 9.064 de 20202 tiene por objeto determinar si el deber de “velar por la libre elección de cada unidad en la contratación y recepción de servicios de telecomunicaciones” -establecido la ley N° 18.168, Ley General de Telecomunicaciones- resulta exigible a todos los proyectos de loteo o de edificación conformados por varias unidades enajenables o de dominio exclusivo, o solo a aquellos proyectos que consideren instalaciones de telecomunicaciones.

Ahora bien, del análisis de las normas, tal obligación debe entenderse en la medida que el proyecto contemple efectivamente instalaciones de telecomunicaciones sobre las cuales se pueda ejercer tal derecho.

1.11 ORD. N° 1490 SUPERINTENDENCIA DE SERVICIOS SANITARIOS (SISS) SOBRE EXIGENCIA DE AFR

Resumen

Este Ordinario aclara que la exención de AFR establecida en la Ley 20.307 por ser excepcional es de aplicación restrictiva, por lo que sólo favorece a los proyectos de viviendas hasta 750 UF de tasación conforme al artículo 6.1.4. de la OGUC, acreditado por la Dirección de Obras Municipales, sin distinguir dentro de estos proyectos, si algunas de las viviendas que la conforman reciben o no, en definitiva, los subsidios que otorga el MINVU, pero no es aplicable a viviendas de valores de tasación superior, aunque se encuentren en el mismo conjunto.

Análisis

Con la dictación de la Ley N° 20.307, se modificó el artículo 33° del DFL MOP N° 382 de 1988 eximiendo a las viviendas sociales o subsidiadas de hasta 750 Unidades de Fomento, del costo de conexión a la red de agua potable y de alcantarillado, no haciéndoles exigibles los Aportes Financieros Reembolsables.

Esta disposición tuvo por finalidad evitar que la exigencia de AFR desincentive o impida la ejecución de los programas habitacionales sociales.

En un contexto de dar mayor certeza sobre ja materia, la SISS establece criterio que ha venido sosteniendo en cuanto a que:

Que el beneficio impuesto por la ley 20.307 por ser excepcional es de aplicación restrictiva, por lo tanto, únicamente favorece a los proyectos de viviendas hasta 750 UF de tasación conforme al artículo 6.1.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, acreditado por la Dirección de Obras Municipales, sin distinguir dentro de estos proyectos, si algunas de las viviendas que la conforman reciben o no, en definitiva, los subsidios que otorga el MINVU

Teniendo presente lo expuesto y dado que pueden existir proyectos habitacionales que comprenden viviendas sociales hasta 750 UF con otras de valores superiores, corresponde señalar, que éstas últimas no gozan de la exención de AFR, por lo que será procedente dicha exigencia respecto de las viviendas que superen el valor tope que contempla la ley.

CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES OGUC Y LGUC E INICIATIVAS EN TRÁMITE

2.1 DS N° 1 MINVU (modifica OGUC)

Resumen

Este decreto modifica la OGUC en su artículo 2.2.15 a fin de permitir que los Planes Seccionales puedan fijar "Zonas de Remodelación", con el propósito de lograr su renovación.

Análisis

Este decreto considera que existen áreas o zonas urbanas, que no han alcanzado la finalidad de desarrollo planificado originalmente, y que considerando el contexto urbano del entorno es posible determinar la subutilización de su potencial, encontrándose muchas veces en un estado de deterioro, con baja o nula utilización del suelo, y/o de la infraestructura existente.

Considerando que existe en el artículo 72° de la LGUC la facultad otorgada a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo para fijar "Zonas de Remodelación", con el propósito de lograr su renovación. Tal renovación y su subsecuente remodelación suponen, al momento de intervenir una zona en particular, tener en cuenta su relación e interacción con el espacio que la rodea, siendo, por tanto, de vital importancia estudiar su relación con el contexto urbano en que se inserta, debiendo justificar la necesidad de reformar la planificación y de fundamentar las nuevas características que se proponen en ella.

Para lograr lo anterior, se debe estudiar y aprobar en forma previa, un "Plan Seccional" de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características a otorgar, destacar y/o fomentar, el aspecto urbanístico de uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, etc., constituyendo, en consecuencia, el artículo 72° de la LGUC una herramienta de gran importancia y utilidad para enfrentar la nula o sub utilización de zonas o áreas urbanas comunales.

Que, no obstante encontrarse reglamentada en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones la elaboración y tramitación del Plan Seccional que aprueba la Zona de Remodelación, específicamente en sus artículos 2.1.15. , 2.1.39., 2.1.40. y 2.1.42., éstos últimos no dan cuenta de criterios objetivos que permitan justificar debidamente la necesidad de implementación de una "Zona de Remodelación", así como la determinación de las nuevas características de la zona escogida, de conformidad a lo mandatado por el inciso segundo del artículo 72 de la LGUC.

En mérito de lo anterior, fue necesario modificar la OGUC en el sentido de fijar criterios que permitan justificar la implementación de Zonas de Remodelación.

Para ello se modifican tres materias en el artículo 2.1.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las cuales son:

- 1) Al Catastro de la situación existente en la zona escogida para planificar a través de un Plan Seccional: *“Se debe considerar los aspectos urbanísticos relevantes del entorno con el objeto de apreciar su contexto urbano”.*
- 2) En la Memoria Explicativa, deberá contenerse los fundamentos de la proposición, *“la que deberá sustentarse en el catastro de la situación existente en la zona y los aspectos urbanísticos relevantes del entorno, debiendo justificar la necesidad de reformar la planificación y de fundamentar las nuevas características que se proponen en ella considerando su contexto urbano, La nueva realidad urbanística deberá estar orientada a la revitalización de la zona cuando esta, claramente, no ha alcanzado el objetivo de desarrollo planificado originalmente o, su mejor aprovechamiento, cuando la situación de contexto dé cuenta, de una manera meridiana, de una subutilización de su potencial urbanístico. ”*
- 3) En la Ordenanza del Plan, en la que se determinen las nuevas características de la zona, entre ellas el aspecto urbanístico de los usos de suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento, coeficientes y alturas de edificación, deberá además considerarse *“las nuevas características de la zona, entre ellas, los nuevos usos de suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento, coeficientes y alturas de edificación,”.*

2.2 DS N° 32 MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO QUE MODIFICA LA OGUC (PUBLICADO EN EL D.O. CON FECHA 12 DE JUNIO DE 2020)

Resumen

Con esta modificación se busca aprovechar áreas en las ciudades, bien localizadas, que permitan una mayor densificación y con ello reducir el déficit habitacional, mediante la realización de proyectos que favorezcan la radicación de las familias que allí residen.

Análisis

Esta modificación a la OGUC se enmarca en la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 2013, en cuanto a lograr una mayor Integración Social.

Reconoce, entre otros objetivos, la necesidad de garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos, de revertir las actuales situaciones de segregación social urbana, evitar el desarrollo de nuevas situaciones de segregación social urbana e implementar una política de suelo para promover la integración social.

Lo anterior conlleva la necesidad de aprovechar áreas en las ciudades, bien localizadas, que permitan una mayor densificación y con ello reducir el déficit habitacional, mediante la realización de proyectos que favorezcan la radicación de las familias que allí residen.

Para ello en esta modificación se reemplazan los artículos 6.2.3 y 6.2.9 de acuerdo a lo que se indica a continuación:

a) Reemplázase el artículo 6.2.3. por el siguiente:

Texto anterior Artículo 6.2.3. En las viviendas sociales la puerta de acceso de los edificios colectivos o de las viviendas unifamiliares no podrá distar más de 30 m de una vía de tránsito público o espacio público, medida desde el correspondiente deslinde del terreno común.

Nuevo Artículo 6.2.3. En las viviendas sociales la puerta de acceso de los edificios colectivos o de las viviendas unifamiliares no podrá distar más de 50 m del acceso a una vía de tránsito público o espacio público. Dicha distancia se medirá a través del recorrido peatonal entre ambos puntos."

b) Reemplázase el artículo 6.2.9. por el siguiente:

"Artículo 6.2.9. En áreas urbanas, a los proyectos que se emplacen en predios con una vivienda económica o en lotes provenientes de Operaciones Sitio que hayan sido urbanizados por los antecesores legales de los Servicios de Vivienda y Urbanización, **no les serán aplicables las normas del Instrumento de Planificación Territorial**, siempre y cuando se trate de proyectos que se construyan con financiamiento total o parcial de los Programas Habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y cumplan con las disposiciones de este artículo. (Subrayado es nuestro)

1.1.1 En los predios señalados se podrá efectuar lo siguiente:

1. Subdividir el predio y contemplar la construcción simultánea de hasta 3 nuevas viviendas económicas adicionales a la vivienda existente, o
2. Construir hasta 3 nuevas viviendas económicas adicionales a la vivienda existente, sin mediar subdivisión, debiendo en todo caso acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria.

En ambos casos, se deberá dar cumplimiento a lo señalado en la siguiente tabla:

Superficie Predio Original	Máximo de Lotes resultantes de la Subdivisión o cantidad de Viviendas
No inferior a 100 m ²	2
No inferior a 150 m ²	3
No inferior a 200 m ²	4

Excepcionalmente, se podrán construir proyectos de vivienda de edificación colectiva que contemplen hasta un máximo de 12 unidades, incluida la existente, si la hubiere, en tanto no superen una densidad neta de 220 viviendas/hectárea y no exista subdivisión predial de por medio.

1.2.2 Normas especiales

A) NORMAS SOBRE ANTEJARDIN

En aquellos casos que el Instrumento de Planificación Territorial exija antejardín, éste podrá rebajarse, de ser el caso, hasta un mínimo de 2 metros. En caso de sitios esquina, se podrá rebajar el antejardín sólo por uno de sus frentes.

B) NORMAS SOBRE ALTURA

Las edificaciones que se acojan al presente artículo podrán tener una altura de hasta 3 pisos más mansarda, pudiendo esta última constituirse como parte de una unidad, o en una o más unidades en sí mismas, en tanto dé cumplimiento a las condiciones de habitabilidad contenidas en el Capítulo 1 del Título 4 de esta Ordenanza y no excedan los 3,5 m de altura libre interior.

C) NORMAS SOBRE ADOSAMIENTOS

Las edificaciones podrán adosarse en los deslindes del predio original de acuerdo con la siguiente tabla:

Altura total de la Edificación	Altura de Adosamiento	Porcentaje Máximo de Adosamiento
1 piso	hasta 3,5 m	60%
2 pisos	hasta 6,0 m	50%
3 pisos o 3 pisos más mansarda	hasta 9,0 m	50%

Los porcentajes de adosamiento de la edificación señalados en la tabla precedente, se deberán aplicar uniformemente en toda la altura de adosamiento.

Podrán autorizarse porcentajes mayores de adosamiento a los señalados en la tabla precedente, previa autorización expresa del propietario del predio vecino, suscrita ante Notario. Con todo, el adosamiento no podrá en ningún caso ocupar el antejardín.

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.

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.

D) NORMAS SOBRE SUBDIVISIÓN PREDIAL

Las condiciones de subdivisión predial, como, asimismo, el distanciamiento y agrupamiento 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 el Capítulo 1 del Título 4 de esta Ordenanza, que le sean aplicables.

E) NORMAS SOBRE DISTANCIAMIENTOS

Los proyectos deberán respetar un distanciamiento mínimo de 3 m en fachadas con vano y 1,4 m en fachadas sin vano en toda la altura de la edificación. En las fachadas en que existan tramos con vanos y otros sin vanos los distanciamientos se aplicarán a cada tramo por separado.

F) NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS

Los proyectos deberán contemplar 1 estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda.

No les serán aplicables las disposiciones contenidas en el penúltimo párrafo del numeral 1 del artículo 2.3.3. de esta Ordenanza a los proyectos de viviendas que se acojan al presente artículo, en tanto contemplen un estacionamiento para automóviles por cada dos unidades de vivienda.

En cualquiera de los casos descritos en los dos incisos anteriores, uno de los estacionamientos deberá ser destinado a personas con discapacidad, conforme las dimensiones y excepciones contenidas en el inciso décimo del artículo 2.4.2., de esta Ordenanza.

Para el cumplimiento de la obligación de estacionamientos podrá ocuparse hasta 1/3 de la superficie destinada a antejardín.

G) SUPERFICIE MINIMA DE PATIO PARA PROYECTOS COLECTIVOS

Los proyectos de edificación colectiva, que se acojan a este artículo, deberán considerar una superficie mínima de patio, conforme a la siguiente tabla:

Cantidad de Viviendas	Superficie de Patio
Hasta 4 viviendas	36 m ²
5 a 12 viviendas	60 m ²

La superficie destinada a patio será la resultante de la suma del antejardín y las áreas de dominio común, descontadas las superficies de estacionamiento, estén o no estos últimos emplazados en todo o parte del antejardín, las azoteas o terrazas, las superficies correspondientes a los distanciamientos menores a 1,4 m y las circulaciones interiores de la edificación.

1.2.3 Permiso de Edificación para estos proyectos

La tramitación del permiso para la construcción de las viviendas, incluida la regularización de la primera vivienda y sus ampliaciones, si las hubiese, se efectuará conforme al procedimiento dispuesto en el numeral 1, literal A, del artículo 5.1.4. de la OGUC (Permiso de Obra Menor).

Asimismo, la tramitación del permiso para las edificaciones colectivas a que se refiere el inciso cuarto del presente artículo se efectuará conforme a lo dispuesto en el artículo 5.1.6. de la OGUC (Permiso de Edificación de Obra Nueva)

A los proyectos referidos en este artículo no les será aplicable lo dispuesto en el artículo 5.1.25. de esta Ordenanza (Proyectos que requieren la contratar un Revisor de Proyecto de Calculo Estructural, no obstante, cuando se trate de proyectos que incluyan 3 pisos más mansarda, sí corresponderá la contratación de un Revisor de Proyecto de Cálculo Estructural."

Conclusiones

Esta modificación a la OGUC se enmarca en un conjunto de modificaciones a la OGUC que tienen por objetivo, tal como se indicó, garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos, revertir las actuales situaciones de segregación social urbana e implementar una política de suelo para promover la integración social.

Se busca aprovechar áreas en las ciudades, bien localizadas, que permitan una mayor densificación y con ello reducir el déficit habitacional, mediante la realización de proyectos que favorezcan la radicación de las familias que allí residen.

Cabe señalar que esta es la tercera modificación a la OGUC en este sentido, que se enmarcan en el objetivo de la integración social urbana, las que se presentan en el siguiente cuadro:

NUMERO DECRETO	FECHA D.O.	MATERIA	ARTICULOS MODIFICADOS
DS 56	10 DE JULIO 2019	Establece la categoría de proyectos de Viviendas Integradas y regula el otorgamiento de beneficios de normas urbanísticas a dichos Proyectos.	Se agrega al Título 6 “Reglamento Especial de Viviendas Económicas”, un nuevo Capítulo 6 denominado “De los proyectos de viviendas integradas” y se agregan los nuevos artículos 6.6.1., 6.6.2., 6.6.3., 6.6.4., 6.6.5., 6.6.6., 6.6.7. y 6.6.8.
DS 1	29 DE MAYO DE 2020	Fija criterios para el establecimiento de un Plan Seccional de Zonas de Remodelación .	ARTÍCULO 2.1.15 OGUC
DS 32	13 DE JUNIO DE 2020	Modifica el Reglamento Especial de Viviendas Económicas con el objeto de propiciar la aplicación de Programas Habitacionales del Estado que favorezcan la radicación de familias en proyectos de Pequeña escala.	ARTICULO 6.2.3 Y 6.2.9

La publicación del decreto de micro densificación predial viene a mejorar el acceso a vivienda de bajo costo en zonas centrales de la ciudad, permitiendo regularizar y radicar a miles de familias que por años han vivido en ampliaciones o departamentos construidos en fondos de sitio o anexos a familiares y otros, lo que les permite convertirse en propietarios aumentando su patrimonio y formalizando su propiedad.

Adicionalmente, este esquema de micro densificación permitirá que aumente la oferta de vivienda accesible en barrios centrales y peri-centrales sin afectar la calidad de vida e identidad de los barrios y comunidades.

2.3 PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA DIVERSOS CUERPOS NORMATIVOS EN MATERIA DE INTEGRACIÓN SOCIAL Y URBANA (Boletín N° 12288)

Este proyecto se encuentra en su segundo trámite constitucional en el Senado, fue aprobado en la Cámara de Diputados. Sobre este proyecto de Ley, la AOA ha señalado que el proyecto de ley, actualmente en segundo trámite, es una muy buena oportunidad para generar nuevas reglas que favorezcan la integración social en nuestras ciudades.

Con el fin de mejorar el proyecto, se han presentado al Ejecutivo algunas propuestas cuyo objetivo es reforzar y profundizar las medidas que contiene el proyecto. Los principales aspectos que regula el proyecto son los siguientes:

1) Potenciar al Ministerio de Vivienda y Urbanismo en sus atribuciones a través de las siguientes medidas:

- a) Cambiar el nombre del Ministerio de Vivienda y Urbanismo por el de Ministerio de Ciudad y Vivienda. Queda como Ciudad, Vivienda y Territorio.

b) Modificar las leyes orgánicas del Ministerio (ley 16.391 y D.L. N° 1305) permitiéndole fomentar políticas y programas que busquen el emplazamiento de proyectos de viviendas integradas en zonas con adecuados estándares e indicadores de calidad de vida y desarrollo urbano; implementar políticas de suelo que incentiven proyectos habitacionales de integración social y urbana, mediante beneficios de norma urbanística; y resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen disposiciones que incentiven proyectos de integración social y urbana.

c) Conferir a la División de Desarrollo Urbano y a las Secretarías Regionales Ministeriales la supervigilancia sobre los instrumentos de planificación territorial, con el objeto de velar que éstos contemplen disposiciones que incentiven el desarrollo de los mencionados proyectos.

2) Establecer que la integración social debe ser un criterio rector de los instrumentos de planificación territorial: a) Modificar el artículo 27 de la LGUC, cuyo texto actualmente vigente establece que la “Planificación Urbana” agregando que dicho proceso “debe contemplar, en todos sus niveles, criterios de integración social y urbana”.

3) Establecer medidas que incentiven el emplazamiento de proyectos de viviendas integradas en sectores con adecuados indicadores y estándares de calidad de vida y desarrollo urbano. Impulso de las zonas de integración urbana: a) Incorporar a la LGUC un nuevo párrafo titulado “De las Zonas de Integración Urbana”, conformado por 3 nuevos artículos (83, 84 y 85).

4) Facultar a los planes reguladores intercomunales para establecer zonas de integración urbana y precisar reglas de primacía entre los beneficios y las normas urbanísticas generales: a) Incorporar un nuevo artículo 183 bis en la LGUC, con el objeto de facultar a los planes reguladores intercomunales para establecer zonas de integración urbana, en las que se contemplen beneficios o incentivos en las normas urbanísticas que induzcan o colaboren en la integración social urbana. Ahora “De los Incentivos para Promover el Acceso Equitativo a Bienes Públicos Urbanos”

5) Facultar a los Servicios de Vivienda y Urbanización para concesionar el uso y goce de inmuebles, con el objeto de que se construyan y/o administren viviendas destinadas a beneficiarios del subsidio de arriendo [Esta propuesta fue eliminada en la Cámara de Diputados en el primer trámite, pero podría reponerse en este segundo trámite a instancias del Ejecutivo]:

a) Potenciar el Subsidio de Arriendo de Vivienda, mediante diversas herramientas legales y reglamentarias que permitan aumentar la oferta pública y privada de unidades habitacionales en las que puedan aplicarse tales subsidios.

b) En lo que respecta al impulso de la oferta pública de viviendas para beneficiarios del subsidio de arriendo, se propone facultar a los Servicios de Vivienda y Urbanización para concesionar, mediante licitación pública, el uso y goce de terrenos de su propiedad o de otros órganos o servicios que integren la Administración del Estado con quienes suscriba un

contrato de mandato para tales efectos, con el objeto de constituir en ellos un derecho de concesión de uso y goce, correspondiente a un derecho real inmueble, mediante el cual el concesionario se obligue a construir, operar y mantener viviendas u otras edificaciones, obteniendo como contraprestación el derecho a explotarlas comercialmente por un período determinado, bajo la condición de contemplar un porcentaje de viviendas destinadas a beneficiarios del subsidio de arriendo.

c) Con el objeto de garantizar las obligaciones financieras relacionadas con la construcción, operación, mantención y/o explotación de las viviendas o edificaciones, el concesionario podría constituir hipoteca sobre todo o parte del derecho real de uso y goce objeto de la concesión, atendido que tal derecho recae sobre bienes inmuebles que podrían quedar gravados en forma total o parcial.

6) Precisar el régimen de limitaciones y prohibiciones aplicables a las viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado:

a) Modificar el artículo 184 bis de la LGUC, con el objeto de precisar que todas las viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado que resulten de la aplicación de beneficios normativos –y no solamente las sociales, como actualmente establece la norma– deben quedar singularizadas en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales.

b) Mantener la regla del inciso segundo del artículo 184 bis, estableciendo que las viviendas referidas en el párrafo precedente, que hayan sido adquiridas exclusivamente mediante subsidio estatal y el ahorro mínimo exigido, si correspondiere éste solo podrán ser transferidas posterior y sucesivamente a personas que sean beneficiarias de algún programa habitacional del Estado, siempre que haya transcurrido el plazo de la prohibición de celebrar actos y contratos que le sea aplicable, conforme a lo establecido en el artículo 29 de la Ley N° 17.635.

c) Incorporar nuevos incisos en el mencionado artículo 184 bis, destinados a precisar que si un beneficiario desea enajenar su vivienda antes del plazo de prohibición deberá obtener autorización del Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, bajo la condición de restituir el o los subsidios recibidos. Se exceptuarían de tal obligación de restitución aquellas ventas en que la vivienda sea transferida a una persona beneficiada con un subsidio para la adquisición del dominio y que, además, el vendedor destine el precio de esa enajenación a la adquisición de otra vivienda, mediante el mecanismo conocido como “movilidad habitacional”.

1. En el decreto ley que regionaliza el MINVU (DL N° 1.305, de 1975)

- a) Se propone incorporar una modificación del artículo 27 para completar y aclarar determinadas funciones que desempeñan los Serviu.
- b) En el artículo 28, sobre las facultades del Serviu para materializar sus fines propios, se propone reemplazar el texto del PDL aprobado en la Cámara, dejando solo los aspectos que requieren ser ley, sin detallar la forma de ejecutar dichas funciones, lo que podría ser explicado en el mensaje.

2. En la Ley General de Urbanismo y Construcciones

- a) Se propone sacar el texto propuesto como nuevo inciso tercero del artículo 27, sobre la definición de Planificación Urbana, incorporando en el artículo 28, sobre los instrumentos de planificación, 3 nuevos incisos que consideramos importantes para “ordenar” las facultades propias de los instrumentos y para facultar al nivel intercomunal sobre fijar las obligaciones mínimas que deberán cumplir los instrumentos de nivel comunal en materia de acoger viviendas sociales.
- b) Luego, en el artículo 41, sobre planificación urbana comunal, se propone incorporar un texto que aclara su ámbito de acción propio. (manteniendo la idea del PDL sobre adultos mayores y jardines infantiles)
- c) En el nuevo artículo 83 que incluye el PDL, sobre incentivos para promover el acceso equitativo a bienes públicos urbanos, se propone sacar el inciso segundo sobre una lista de beneficios urbanísticos que “podrán considerarse”, dejando solo los conceptos y objetivos del inciso primero. Al especificar una lista, aunque sea indicativa, la aplicación práctica suele quedar restringida solo a los elementos contenidos en la lista, dejando fuera otros que podrían ser útiles o valiosos en determinados casos.

Luego, en el inciso tercero se propone reemplazar la palabra “polígonos” por “terrenos”, cambio relevante porque permitiría que el Ministerio autorice beneficios para proyectos emplazados en un solo terreno, como existen numerosos casos. Lo anterior dado que el concepto de “polígono” generalmente se asocia a un “sector” compuesto por varios predios.

- d) Luego, en el nuevo artículo 84 se propone eliminar la obligación de “sector” para aplicar los beneficios y ampliar el ejemplo de la letra “d)” sin dejarlo restringido a los usos existentes.
- e) En el nuevo artículo 85 se propone reemplazar la obligación de dictar un decreto supremo para fijar los procedimientos para aprobar los beneficios de normas urbanísticas por la posibilidad de que el Minvu los establezca mediante resolución. Lo anterior, junto con permitir la inmediata aplicación de la ley, sin esperar un decreto, entrega al Minvu la necesaria flexibilidad para ir implementando la nueva herramienta de proyectos de integración social.

También se acota que dichos procedimientos son para “postular a los beneficios” pero no para establecerlos, dejando en la ley, al mismo tiempo, la obligación de publicar todos los procesos en el sitio web del Ministerio.

- f) En el **artículo 165**, sobre otros destinos para conjuntos de viviendas económicas, se propone ampliar los actuales destinos de “comercio, profesionales y servicios públicos” a todos aquellos incluidos en el concepto genérico de “equipamiento” (salud, educación, deportes, culto, cultura, servicios en general).

Junto con lo anterior se aclara que estos nuevos destinos admitidos no eximen del cumplimiento de la ley de alcoholes, en caso de locales relacionados con estos.

- g) Sobre el nuevo **artículo 184** relativo a incentivos y condiciones en los planes reguladores comunales se propone reemplazar la lista de posibles condiciones que pueden fijar los planes por el concepto genérico de “*condicionados al cumplimiento de requisitos urbanísticos o características de los lugares o predios en que se insertan los proyectos.*”

Luego se precisan los casos en que las condiciones deben cumplirse para la recepción de los proyectos.

Por último se propone cambiar la redacción sobre dejar de manera automática sin aplicación los beneficios de fusión y conjunto armónico de la ley por entregar dicha decisión a la Municipalidad encada caso. Adicionalmente este cambio permitiría acabar con la actual discusión sobre la vigencia o no de las disposiciones de numerosos planes reguladores que tienen disposiciones sobre beneficios o incentivos urbanísticos.

CAPÍTULO 3. NORMATIVA LOCAL

3.1 ESTADO GENERAL PLANOS REGULADORES DE LA REGIÓN METROPOLITANA

COMUNA	ESTADO	ÚLTIMO MOVIMIENTO
Alhué	Sin procesos activos	
Buín	Sin procesos activos	
Calera de Tango	Sin procesos activos	
Cerrillos	En proceso de actualización	21.01.2020 - “Primera Jornada de Participación Ciudadana” para el diagnóstico y posterior elaboración del Primer Plan Regulador Comunal de Cerrillos.
Cerro Navia	Sin procesos activos	

Colina	Sin procesos activos	
Conchalí	En proceso de actualización	20.01.2020 – Taller Comunal de Participación Ciudadana – Etapa Diagnóstico Participativo
Curacaví	Sin procesos activos	
El Bosque	Sin procesos activos	
El Monte	Sin procesos activos	
Estación Central	En proceso de actualización	31.01.2020 – Decreto Municipal de Inicio de EAE
Huechuraba	Sin procesos activos	
Independencia	Sin procesos activos	
Isla de Maipo	En proceso de actualización	14.04.2020 – Aprobación Imagen Objetivo por Concejo Municipal
La Cisterna	En proceso de actualización	08.01.2020 – Acuerdo del Concejo Municipal de los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de PRC
La Florida	En proceso de modificación: 1. Sector Centro (Modificación N° 13) 2. Modificación N° 15	25.06.2020 – Decreto Municipal que prorroga la suspensión de la etapa de observaciones de la comunidad y de exposición al público. 08.10.2019 – Decreto Municipal que inicia procedimiento de EAE
La Granja	Sin procesos activos	
La Pintana	Sin procesos activos	
La Reina	Sin procesos activos	
Lampa	En proceso de actualización	25.01.2018 – Inicio de Exposición Ciudadana
Las Condes	En proceso de actualización	08.01.2020 - Modificación N° 11, del PRC, fue remitida en consulta a la Seremi RM mediante Ord. Alc. N° 14/15 de fecha 8 de enero de 2020.
Lo Barnechea	En proceso de modificación: 1. Zona LL – Equipamiento Culto (Modificación N°26)	13.09.2018 – Segunda audiencia pública

	2. Vialidad Uno Oriente y Uno Poniente (Modificación N° 27) En proceso de actualización	13.09.2018 – Segunda audiencia pública 07.02.2020 – Cierra etapa de Diagnóstico y Tendencias PRC 2030
Lo Espejo	Sin procesos activos	
Lo Prado	Sin procesos activos	
Macul	Sin procesos activos	
Maipú	Sin procesos activos	
María Pinto	Sin procesos activos	
Melipilla	En proceso de actualización	10.08.2018 – Concejo Municipal rechaza por unanimidad propuesta de PRC
Ñuñoa	Sin procesos activos	
Padre Hurtado	En proceso de modificación denominado “Equipamiento de Seguridad Zona E6 – Sector El Progreso”	30.09.2019 – Segunda Audiencia Pública de la imagen objetivo del Plan
Paine	Sin procesos activos	
Pedro Aguirre Cerda	Sin procesos activos	
Peñaflor	Sin procesos activos	
Peñalolén	Sin procesos activos	
Pirque	Sin procesos activos	
Providencia	Sin procesos activos	
Pudahuel	En proceso de actualización	07.08.2019 – Concejo Municipal aprueba anteproyecto y da curso a su aprobación por parte de la Seremi MINVU.
Puente Alto	Sin procesos activos	
Quilicura	En proceso de actualización	14.01.2020 – Inicio proceso diagnóstico participativo. (Suspendidos Talleres por COVID-19)
Quinta Normal	Sin procesos activos	
Recoleta	Sin procesos activos	
Renca	En proceso de actualización	13.11.2019 al 12.12.2019 – Consulta sobre la Imagen Objetivo del Plan.

		16.11.2019 – Primera Audiencia Pública 27.11.2019 – Segunda Audiencia Pública 21.03.2020 – Taller Anteproyecto del PRC (Suspendido por COVID-19)
San Bernardo	Sin procesos activos	
San Joaquín	Sin procesos activos	
San José de Maipo	En proceso de actualización	17.03.2020 – Suspensión de proceso de participación comunitaria
San Miguel	Sin procesos activos	
San Pedro	Sin procesos activos	
San Ramón	En proceso de actualización	2004 – Inicio del proceso Actualmente en proceso de revisión para su aprobación por parte de la entidad reguladora
Santiago	En proceso de modificación: 3. Corrección Zonificación especial 4. Conexión Vial Santiago – Independencia 5. Ajuste normas urbanísticas Población Centenario	12.09.2019 – Resolución Concejo Municipal respecto de las observaciones del anteproyecto. 25.09.2019 – Resolución Concejo Municipal que posterga el estudio de esta modificación por incompatibilidad de localización con el proyecto del Gobierno Central 12.09.2019 – Concejo Municipal aprueba los Términos Generales de Referencia del Anteproyecto
Talagante	Sin procesos activos	
Tiltil	Sin procesos activos	
Vitacura	En proceso preliminar de modificación denominado “Modificación de usos de suelo Sector de Av. San Josemaría Escrivá de	05.06.2019 – Acuerdo Concejo Municipal revirtiendo el acuerdo de iniciar proceso de modificación como resultado de un proceso participativo ampliado.

	Balaguer entre Club de Polo y Guaraníes”	
--	--	--

ANEXOS

ANEXO Nº1 ABREVIACIONES HABITUALES

CGR	Contraloría General de la República
DDU	División de Desarrollo Urbano del MINVU
D.O.	Diario Oficial
D.S.	Decreto Supremo
EAE	Evaluación Ambiental Estratégica
EISTU	Estudio sobre el sistema de transporte urbano
IPT	Instrumento de Planificación Territorial
LGUC	Ley General de Urbanismo y Construcciones
MINVU	Ministerio de Vivienda y Urbanismo
OGUC	Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
PRC	Plan Regulador Comunal
PRI	Plan Regulador Intercomunal
SEREMI	Secretaría Regional Ministerial
SEIA	Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental

Carmen Paz Cruz Lozano

Abogada

carmenpazcruz@gmail.com