

ASOCIACION DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA)
MONITOREO DE NORMATIVA URBANA
REPORTE Nº 09 / ABRIL 2121- MAYO 2021

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

Capítulo 2. Normativa Local.

Anexo Nº1. Abreviaciones habituales

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

1.1 DDU 457 del 5 de abril de 2021

Resumen

Se emite esta Circular DDU ante consultas respecto de si una solicitud de permiso de edificación debe ser suscrita por un solo arquitecto, o bien puede ser suscrita por varias personas con la misma profesión. Esto es extensible al resto de profesionales que pueden intervenir en un proyecto, y aplicable a las distintas solicitudes de permiso, autorización o recepción de obras.

Análisis

Sobre esta materia, la CGR en este dictamen hace las siguientes consideraciones:

Solicitudes: La OGUC en sus artículos 5.1.6., 5.1.5. y 5.1.4., establece que, para la aprobación de las distintas solicitudes esta debe estar firmada por **"el" arquitecto**.

Responsabilidades: En lo que respecta a las responsabilidades, el artículo 18 de la LGUC establece *"El arquitecto que realice el proyecto de arquitectura será responsable de cumplir con todas las normas legales y reglamentarias aplicables a dicho proyecto y por los errores en que haya incurrido en el ejercicio de sus funciones, si de éstos se han derivado daños o perjuicios. "*

Por su parte, el art 18 inciso sexto establece que "Respecto de las responsabilidades, daños y perjuicios a que se refiere este artículo, las personas jurídicas serán solidariamente responsables con el profesional competente que actúe por ellas como arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor o constructor civil, los que deberán individualizarse en el respectivo permiso de construcción. "

Señala la CGR que, del análisis de las disposiciones de la LGUC como su Ordenanza, no se permite que dos o más arquitectos firmen las solicitudes de la especie, y sólo un profesional está habilitado para ejercer las correspondientes actuaciones. Por su parte, las responsabilidades son de carácter personal, de modo que el arquitecto firmante es siempre responsable de los efectos que genere el proyecto de arquitectura que suscribe.

En caso de que el arquitecto comparezca en calidad de representante de una persona jurídica (como sería por ejemplo una oficina de arquitectos), actúa en su calidad de persona natural y responde respecto de dichos actos a título personal. No obstante, la persona jurídica podrá ser responsable solidariamente de acuerdo con el artículo 18.

Lo señalado para el caso del profesional arquitecto, es extensible al resto de los profesionales que intervienen en un proyecto: Las solicitudes, ser firmadas por un único profesional en cada uno de los ámbitos que corresponda.

Esto es: un solo arquitecto, un solo calculista, un solo constructor, un solo inspector de obras, un solo revisor independiente y un solo revisor de cálculo estructural.

1.2 FALLO CORTE SUPREMA RATIFICA FALLO DE LA CORTE DE APELACIONES DE VALPARAISO: RECURSO DE PROTECCIÓN PROYECTO TERRAZAS DE VIÑA DEL MAR (3 DE MAYO DE 2021)

Resumen

Recurso de Protección en contra de Compañía de Seguros de Vida Consorcio Nacional de Seguros por proyecto Terrazas 1 Norte I y II en Viña del Mar. Solicitaban se paralizaran las obras por no contar con la aprobación de la correspondiente Evaluación de Impacto Ambiental, incluyendo el proceso de participación ciudadana. Este recurso fue rechazado por la Corte de Apelaciones y Corte Suprema.

Análisis

Los recurrentes alegaron que, si bien el proyecto cuenta con los Permisos de Edificación, tales autorizaciones se fundan en el Plan Regulador de Viña del Mar, el que no se ha sometido a una evaluación ambiental estratégica, según lo dispone el artículo 7 bis de la Ley 19.300.

Al tratarse de proyectos urbanísticos de aquellos mencionados en el artículo 10 letra g) y producir los efectos del artículo 11 del mismo texto legal, el proyecto inmobiliario mencionado debe someterse a un Estudio de Impacto Ambiental previo a tramitar los respectivos Permisos de Construcción.

El artículo 10 de la Ley N° 19.300 detalla los proyectos o actividades que deben someterse al SEIA, incluyendo en su letra g) a los “Proyectos de desarrollo urbano o turístico, en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados según lo dispuesto en el Párrafo 1 Bis”.

El artículo 11 del mismo texto normativo, determina los proyectos que, por encontrarse dentro del artículo 10 y causar alguno de los efectos que el mismo indica, deben someterse a un Estudio de Impacto Ambiental.

De las normas citadas, se desprende que para estar obligado a someterse al SEIA, deben concurrir dos elementos:

1. Si el proyecto urbanístico se encuentra en una zona regulada por un instrumento de ordenamiento territorial de aquellos mencionados por el artículo 7 bis de la Ley 19.300 y, en caso afirmativo.

2. Si dicho instrumento o plan de ordenamiento territorial se encuentra evaluado estratégicamente conforme la misma norma.

Por su parte, el “Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano” de Valparaíso, fue evaluado ambientalmente y calificado favorablemente por la Comisión de Evaluación V Región de Valparaíso mediante Resolución Exenta N° 21 de 14 de febrero de 2011,

Por lo anterior, se puede concluir, que este instrumento dio cumplimiento al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental vigente a la fecha de la solicitud y, por ende, se le debe considerar evaluado estratégicamente.

En consecuencia, el Proyecto inmobiliario “Las Terrazas de Viña del Mar”, se encuentra dentro de la zona comprendida por un plan de ordenamiento territorial que cumplía con la exigencia de evaluación ambiental estratégica. No se encuentra dentro del artículo 10 letra g) de la Ley 19.300, ya que dicha norma dispone textualmente que el proyecto de desarrollo urbano se debe encontrar “...en zonas no comprendidas en alguno de los planes evaluados ...”, lo que justifica el rechazo del recurso.

1.3 CORTE DE APELACIONES DE VALPARAISO; RECURSO PROTECCION PROYECTO ALBAMAR (1 ABRIL 2021)

Resumen

Recurso interpuesto por Corporación Pro-Defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar, y comunidad de copropietarios del Condominio Residencias de La Foresta, contra Inmobiliaria Albamar Ltda. y Bezanilla Construcciones Limitada, por el acto ilegal y arbitrario consistente en haber iniciado la ejecución de la segunda torre del proyecto “Albamar I y II”, sin ingresar al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, lo cual vulnera su derecho a vivir en un medio ambiente libre de contaminación, consagrado en el artículo 19 N°8 de la Constitución Política de la República. Corte de Apelaciones rechaza el recurso.

Análisis

La recurrente (Corporación Pro-Defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar, y comunidad de copropietarios del Condominio Residencias de La Foresta) inicia el recurso indicando que se presenta dentro de plazo, ya que el 30 de octubre del 2020, el Director de Asistencia Jurídica de la Municipalidad de Viña del Mar, notificó vía correo electrónico al vocero de la Corporación Pro-Defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar de la resolución de modificación del proyecto de edificación que venía en modificar el permiso de obra nueva N°163 de 2016 emitido por el DOM de la Municipalidad de Viña del Mar.

La inmobiliaria por su parte, señala que cuenta con un Permiso de Edificación, de fecha 22 de diciembre de 2016, para la construcción de dos edificios habitacionales más un subterráneo, el que ha sufrido modificaciones, siendo la última de ellas la N°23/2020, la que aprobó disminución de altura de los edificios, aumento de superficie total, y alteraciones de algunos recintos interiores.

El primer edificio cuenta con recepción municipal y está en proceso de escrituración a los adquirentes de sus unidades, mientras que la segunda torre está próxima a iniciar su ejecución.

El recurso se rechaza por ser extemporáneo, por haber sido presentado el día 19 de noviembre de 2020, más allá del plazo de 30 días, ya que los recurrentes tomaron conocimiento del proyecto y de las características que ahora reclaman, en el mes de marzo de 2017, según consta del Acta de Asamblea de Copropietarios de ese condominio. En ese proyecto

1.4 FALLO CORTE SUPREMA: BARRIO FORESTA, REÑACA (5 DE ABRIL DE 2021)

Resumen

La Corte Suprema ratifica sentencia de la Corte de Apelaciones de Valparaíso que rechaza Recurso de Protección interpuesto por la Corporación Pro Defensa del Patrimonio Histórico y Cultural de Viña del Mar, movimiento “Salvemos el Bosque de Reñaca” y vecinos del sector de Reñaca, en contra de Inmobiliaria Nueva Reñaca Limitada (Inmobiliaria Argenta Limitada).

El Recurso alega que se ha iniciado la ejecución de las dos primeras etapas del proyecto “Condominio Barrio Foresta” sin contar con una Declaración de Impacto Ambiental y/o un Estudio de Impacto Ambiental, lo que conculcaría la garantía constitucional del artículo 19 N°8 de la Constitución, por lo que solicita la paralización de la ejecución de dichas obras.

Análisis

Afirman que la acción constitucional se interpone dentro del plazo de 30 días corridos, porque el Permiso de Obra Nueva N° 55, de 2019, se les notificó por el Director de Asistencia Jurídica de esa Municipalidad, con fecha 22 de septiembre de 2020.

Sostiene que la inmobiliaria ha comenzado la ejecución de las primeras dos etapas del proyecto Condominio Barrio Foresta, a escasos metros del Estero de Reñaca en y pone en riesgo, además, el humedal urbano Estero de Reñaca, en los que se puede encontrar zonas de alta riqueza ambiental que cuentan con una amplia flora y fauna.

La Corte establece en el fallo que el recurso de protección es extemporáneo, porque ha sido deducido el día 20 de octubre del 2020 y el plazo que va del 30 de julio al 20 de octubre de ese año son 82 días, así como el plazo que va desde el 17 agosto al 20 de octubre del 2020 son de 65 días. Adicionalmente, considera que no es posible alegar desconocimiento del proyecto y su aprobación con anterioridad al 22 de septiembre de 2020 por la variada publicidad que se le ha dado en el sector, en el cual incluso se encuentra emplazada la Sala de Ventas, construida de acuerdo al Permiso de Obras menor número 306/2019 del 3 de octubre del año 2019, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Viña del Mar.

Sin perjuicio de que el recurso fue interpuesto fuera de plazo, no hay vulneración a la garantía del art. 18 Numero 8 de la Constitución Política, considerando los siguientes elementos:

a) Subsecretaría del Medio Ambiente: No se ha presentado solicitud para el reconocimiento del Estero de Reñaca como humedal urbano, ni tampoco se encuentra reconocido bajo la Convención Ramsar sobre los Humedales.

b) Servicio de Evaluación Ambiental: Determinó que el proyecto no debía someterse al SEIA de forma previa a su ejecución, por cuanto no calificaba en alguna de las tipologías de ingreso. El proyecto se desarrollaría en una zona comprendida en un plan que se considera evaluado estratégicamente (PREMVAL), por lo que no se encuentra en la hipótesis del artículo 3 letra g) del mismo Reglamento.

1.5 FALLO CORTE SUPREMA: AMPLIACIÓN MALL SPORT LAS CONDES

Resumen

Fallo acoge el recurso de protección interpuesto por vecinos en contra de la SEREMI, dejándose sin efecto la Resolución Exenta N° 2.218 de 5 de septiembre de 2019. En ese oficio la SEREMI ordenaba

a la DOM de Las Condes aprobar el Anteproyecto de Edificación para ampliar en terrenos ubicados al sur del centro comercial para ampliar sus instalaciones.

Análisis

En 2003, el propietario obtuvo el Permiso de Edificación para la construcción del edificio actualmente en funcionamiento. En esa oportunidad, el proyecto se acogió al inciso 2º del artículo 2.1.21. de la OGUC

Esta norma permite, para el caso de tratarse de un predio afectado por dos zonas con distinto uso de suelo, la admisión de todos los usos que permite su frente a la calle de mayor ancho, que en este caso corresponde a Av. Las Condes, arteria que posee una faja comercial en zona U-C2 (uso comercial 2), a partir de su deslinde.

Luego, Comercial Mall Sport S.A. adquirió dos inmuebles ubicados al sur del centro comercial (calle Fernández Concha) , y se emplazan íntegramente en zona U-V (uso vivienda).

El 19 de enero de 2018, ingresaron el anteproyecto de edificación N° 3/18, que busca fusionar los tres lotes para dar lugar a uno nuevo, con una superficie total de 30.636,25 m2, distribuidos en 10.231,65 m2 en zona U-C2 (33,39%) y 20.404,57 m2 en zona U-V (66,60%).

Para la Corte Suprema, los instrumentos de planificación urbana poseen una función dual.

Desde una perspectiva colectiva: buscan ordenar el uso del suelo y regular las condiciones para su transformación o conservación, con miras a la adecuada interacción y convivencia entre los individuos y el medio físico, social y económico que los rodea.

Desde un prisma individual: se orientan a entregar certeza a los propietarios de bienes inmuebles, respecto a las condiciones en que podrán transformar, modificar o edificar estructuras sobre él, así como las actividades económicas que podrán desarrollar en su interior.

Cabe recordar que el artículo 2.1.21. de la OGUC, en su inciso 2º, dice que:

“Si al predio de que trata el inciso anterior lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que le permita su frente a la calle de mayor ancho o los que le permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, salvo que alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el instrumento de planificación territorial...”.

Artículo 40 del PRC de Las Condes, en el cuadro que detalla el uso de suelo de la zona U-V, admite:

Uso residencial, áreas verdes, espacio público y, equipamiento de clase “comercio”, con tal que se trate de “locales existentes, de escala básica”.

Agrega, al pie, que:

“el resto de los tipos de usos de suelo, escalas, clases y actividades no mencionados se entienden como prohibidos”.

El equipamiento comercial de escala mayor que se pretende erigir en los lotes ubicados en zona UV, según el PRC de Las Condes, excluye la aplicabilidad de lo dispuesto en el artículo 2.1.21. de la OGUC, porque su escala se encuentra expresamente prohibida en el instrumento de planificación comunal en esa zona.

La eventual derogación de la escala establecida en el 2.1-36 de la OGUC significa la exclusión en la zona de todo tipo de equipamiento comercial.

La Corte Suprema señala que proponer lo contrario, esto es, que la eventual derogación permite la edificación y explotación de cualquier clase de establecimiento comercial en una zona preminentemente residencial, sin importar su envergadura, magnitud o escala, implica desconocer absolutamente el interés colectivo, subyugándolo al interés individual, y atentando en contra de la adecuada interacción y convivencia entre los individuos y el medio físico, social y económico que habitan.

1.6 DICTAMEN E105602 (14 DE MAYO DE 2021)

Resumen

Se aclara que el Permiso de Edificación basado en un anteproyecto se debe ingresar dentro del periodo de vigencia de este último, lo que no significa que en ese periodo de tiempo deba otorgarse el Permiso de Edificación.

Análisis

Este Dictamen se emite en virtud de una solicitud de reconsideración del dictamen N° 25.623, de 2007 realizada por el señor Patricio Herman Pacheco.

La Contraloría General concluyó, que dentro del período de vigencia del anteproyecto se debe ingresar la solicitud de permiso de edificación, lo que no significa que en ese lapso deba otorgarse el respectivo permiso.

A juicio de P. Herman, la interpretación de dicha norma por parte de la Contraloría va en contra del tenor literal del inciso noveno del artículo 116 de la LGUC que señala que el anteproyecto mantendrá su vigencia para efectos de la obtención del permiso correspondiente y no para la solicitud de ese permiso.

El artículo 116 inciso noveno, establece que:

“El anteproyecto aprobado mantendrá su vigencia respecto de todas las condiciones urbanísticas del instrumento de planificación territorial respectivo y de las normas de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que se

hubiere aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que determine la misma Ordenanza”.

En tal contexto se reitera que la expresión "para los efectos de la obtención del permiso correspondiente", debe entenderse referida a la presentación de la respectiva solicitud de permiso de loteo o de obras de edificación, y no necesariamente al otorgamiento de dichos permisos.

1.7 DICTAMEN Nº E105596 (14 DE MAYO DE 2021)

Resumen

Este dictamen se pronuncia respecto del cálculo de la densidad bruta, en cuanto a que para su cálculo se debe considerar la superficie del predio, más la superficie exterior hasta el eje del espacio público adyacente, considerado este último el que limita inmediatamente con el respectivo predio.

Análisis

Este Dictamen de la Contraloría, se dicta en virtud de una solicitud de pronunciamiento presentada por el señor Mauricio Fuentes Penroz (Revisor Independiente) para determinar la juridicidad de lo expuesto en los oficios N°s 231 y 320 de la DDU, ambos de 2020, respecto al alcance de la expresión “espacio público adyacente”, establecida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, para el cálculo de la densidad bruta.

El aludido oficio N° 231 señala que “para el cálculo de la densidad bruta se deberá considerar la superficie del predio más la superficie exterior hasta el ‘eje del espacio público adyacente’, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.1.2. de la OGUC para las definiciones de “Densidad Bruta” y “Espacio Público”.

Por su parte, el citado oficio N° 320, precisa en su N° 7 que “es posible entender que para el caso de un predio que enfrenta una vía definida como tal en el plan regulador, seguida de una plaza, también definida en el plan regulador, para el cálculo de la densidad bruta, se considerará el espacio público inmediatamente adyacente y no ambos”.

A juicio del recurrente, lo anterior transgrede la normativa aplicable, toda vez que ésta no ha limitado la expresión en comento solo al espacio inmediatamente adyacente en caso de haber uno a continuación de otro, ni a las “calles o caminos”, como se desprendería de lo indicado en tales oficios.

En los casos en que el instrumento de planificación territorial contemple dos o más espacios públicos continuos, corresponde que se grafique una línea oficial que delimite cada uno de ellos.

A su vez, a cada espacio público corresponde su propio eje, que es la línea a la que atiende el artículo 1.1.2. para determinar la superficie exterior del espacio público que se considera en la norma urbanística de densidad bruta, a menos que ese eje se ubique a más de 30 metros del predio, ya que en ese caso la referida superficie no puede exceder de un ancho de 30 metros.

Por consiguiente, si la existencia de dos o más espacios públicos continuos no constituye un único espacio público, las normas que se refieren de algún modo a esta clase de uso de suelo sólo pueden entenderse aplicables a cada uno de ellos individualmente considerados.

En ese contexto, una interpretación armónica y sistemática de la expresión “espacio público adyacente”, contenida en la definición de “Densidad bruta”, permite concluir que ella se refiere solo al eje del espacio público que limita con el respectivo predio, incluyendo las situaciones en que a ese espacio público le siga otro contiguo, no resultando atendible lo manifestado por el ocurrente en cuanto a que ese alcance infringe el tenor literal de la preceptiva en análisis.

En consecuencia, no se aprecian reparos que formular a los citados oficios N° 231 y 320 de la DDU.

1.8 DICTAMEN N° E 98707 (23 DE MAYO DE 2021)

Resumen

CGR determina que no es aplicable las exigencias de la Ley de Ductos a proyectos compuestos exclusivamente por una unidad con espacios destinados a arrendamiento, como lo son los centros comerciales, al no corresponder unidades enajenables o de dominio exclusivo, requisito que establece la Ley.

Análisis

Solicita pronunciamiento Juan Pablo Riesco Eyzaguirre, en representación de Vivocorp SpA, a fin de determinar si la Ley de Ductos es aplicable a proyectos inmobiliarios compuestos exclusivamente por una unidad -con espacios destinados a arrendamiento-, que no están acogidos a la ley de copropiedad inmobiliaria, y en los cuales no existen unidades vendibles.

La Ley de Ductos, artículo 7 de la ley N° que Protege la Libre Elección en los Servicios de Cable, Internet o Telefonía-, dispone, en su inciso primero, que

“En todo proyecto de loteo o de edificación conformado por varias unidades enajenables o de dominio exclusivo, estén o no acogidas al régimen de copropiedad inmobiliaria, debe velarse por la libre elección de cada unidad en la contratación y recepción de servicios de telecomunicaciones”.

Al respecto, el aludido artículo 7° ter fue incorporado a través de la citada ley N° 20.808, con el objeto de consagrar, tanto para propietarios como arrendatarios el derecho a la libre elección en los servicios de cable, internet o telefonía, ello en la medida que se trate de proyectos de loteo o de edificación conformado por varias unidades enajenables o de dominio exclusivo que consideren instalaciones de telecomunicaciones.

En ese contexto -contrario a lo expresado por SEREMI de Vivienda y SEREMI de Telecomunicaciones- es menester concluir que la obligación contenida en el mencionado artículo 7° ter no resulta extensiva a proyectos compuestos exclusivamente por una unidad con espacios destinados a arrendamiento, como lo son los centros comerciales a que alude el recurrente, al no verificarse

respecto de ellos los requisitos que ahí se disponen: esto es que corresponda unidades enajenables o de dominio exclusivo.

En mérito de lo expuesto, ambas subsecretarías, en lo sucesivo, tendrán que ajustar sus actuaciones a los criterios contenidos en el presente oficio.

1.9 DICTAMEN Nº E106952 (23 DE MAYO DE 2021)

Resumen

Para un proyecto presentado como edificación continua, en una zona que permite ese sistema de agrupamiento, no le son aplicables condicionantes propias del sistema de agrupamiento pareado, como tampoco se puede exigir a la edificación cumplir la norma complementaria de adosamiento, dado el carácter de continuo declarado por el peticionario en su presentación

Análisis

Se solicita pronunciamiento de la CGR Metropolitana por observación de la DOM de La Florida a la solicitud de permiso de edificación de obra nueva para materializar un jardín infantil, sala cuna y escuela de lenguaje en calle María Inés Nº 10.214, de la citada comuna.

Al respecto, el peticionario asevera que la observación cuestiona el tipo de agrupamiento de la edificación que se pretende materializar, por cuanto aquella guarda relación con disposiciones propias de una edificación adosada, la cual no sería su caso, toda vez que la construcción correspondería a una edificación continua.

Sobre la materia, y como cuestión previa, es del caso señalar que el artículo 2.6.1. de la OGUC, prescribe, en su inciso primero, que “el agrupamiento de los edificios se determinará en los Planes Reguladores Comunales o Planes Seccionales y estará destinado a definir las alternativas de emplazamiento de éstos dentro de un predio” y, luego, en su inciso segundo, distingue tres tipos de agrupamiento de las edificaciones, esto es, aislada, pareada y continua.

El artículo 1.1.2. de la OGUC, define edificación continua como aquella “emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial”.

El mismo artículo 1.1.2., define a la edificación pareada, como “la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada”. Asimismo, el inciso tercero del referido artículo 2.6.1. de la OGUC dispone que “La edificación pareada se aceptará cuando las dos edificaciones que conforman el pareo se ejecutan en forma simultánea”.

Enseguida, que el artículo 2.6.2. de la citada normativa, considera el adosamiento como una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento indicados.

Por su parte, de acuerdo con el CIP, el predio en el que se materializaría el proyecto se emplaza en la zona de edificación E-AM1, “Edificación Aislada Media 1”, el cual, en su artículo 30, y para el uso de equipamiento básico admite todos los tipos de agrupamiento a que alude la OGUC, es decir, incluye el continuo.

Enseguida, que el artículo 2.6.2. de la citada normativa, considera el adosamiento como una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento indicados.

Por su parte, de acuerdo con el CIP, el predio en el que se materializaría el proyecto se emplaza en la zona de edificación E-AM1, “Edificación Aislada Media 1”, el cual, en su artículo 30, y para el uso de equipamiento básico admite todos los tipos de agrupamiento a que alude la OGUC, es decir, incluye el continuo.

Siendo que el proyecto fue presentado como edificación continua, no le son aplicables condicionantes propias del sistema de agrupamiento pareado, haciéndolas exigibles para el sistema de agrupamiento continuo, situación que no se ajusta a la normativa examinada.

En el mismo sentido, no resultaría menester acoger la edificación de la especie a la norma complementaria de adosamiento, dado el carácter de continuo declarado por el peticionario en su presentación, de modo que tampoco le serían exigibles los requisitos de autorización expresa del propietario del predio vecino suscrita ante notario y de limitación de altura previstas en los N°s. 1 y 2, respectivamente, del inciso primero del artículo 2.6.2. de la OGUC.

CAPÍTULO 2. 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	30.03.2021 Postergación de Permisos de Construcción que estará vigente hasta el 02.06.2021
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	En proceso de modificación	21.01.2021 Publicada postergación de permisos sobre 2 pisos en toda la comuna.
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	Actualizado	Publicado el nuevo PRC el 05.03.2021 en el Diario Oficial.
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	Enero 2121_ Consejo Municipal aprueba trato directo para contratación de estudios para elaborar propuesta de modificación.
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	05.06.2019 – Acuerdo Concejo Municipal revirtiendo el acuerdo de

	“Modificación de usos de suelo Sector de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer entre Club de Polo y Guaraníes”	iniciar proceso de modificación como resultado de un proceso participativo ampliado.
--	--	--

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