

Grupo de Trabajo

Normativa Urbana

03 de junio de 2024



REPORTE ACTUALIZACIÓN NORMATIVA URBANA

Junio 2024

1. Modificaciones a la OGUC
2. Nuevas DDU
3. Instrumentos de Planificación Territorial
4. Jurisprudencia Ambiental Destacada

1

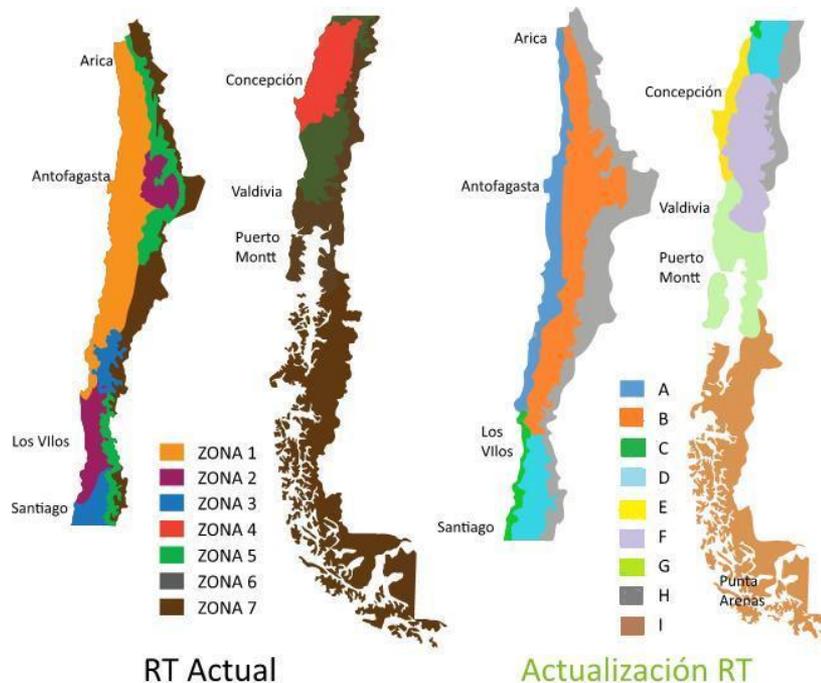
Modificaciones OGUC

Decreto Supremo N°15, de 2021, de Vivienda y Urbanismo, que actualiza estándares y normas técnicas referidas al acondicionamiento térmico, estableciendo requisitos y mecanismos de acreditación para las edificaciones que señala

El 27 de mayo de 2024 se publicó en el Diario Oficial la nueva reglamentación térmica, reemplazando, de manera diferida, el texto establecido en el artículo 4.1.10. de la OGUC.

En dicha reglamentación se establece que transcurridos 18 meses desde la publicación de la modificación, es decir, para permisos de construcción solicitados a partir del 28 de noviembre de 2025, los proyectos sobre edificaciones de uso residencial y de uso equipamiento de las clases educación y salud, exceptuando cementerios y crematorios, deberán cumplir las disposiciones relativas a la envolvente térmica.

Así los proyectos tendrán la obligación de cumplir con los requisitos de acondicionamiento térmico y exigencias de transmitancia térmica máxima o resistencia térmica mínima, condensación superficial e intersticial, infiltración de aire y ventilación que se indican en el nuevo texto.



2

Circulares DDU

Circulares División de Desarrollo Urbano

DDU 497 – 02/05/2024

Art. 2.6.12

Consulta:

- ¿Los balcones o terrazas, ubicados en pisos superiores de un edificio, por sobre la altura de 10.5 metros, constituyen o no un retranqueo para efectos de la aplicación del inciso 3°?
- Por tanto, ¿corresponde aplicar a estos elementos los distanciamientos de 1/6, 1/5 o 1/4?

Art. 2.6.12 inc. 3°

- Las edificaciones aisladas que se acojan al artículo 2.6.11. deberán cumplir a partir de los 10,5 m. de altura, con un distanciamiento de hacia los predios vecinos, deal menos 1/6, 1/5 o 1/4 de la altura total de la edificación (...)
- Para las edificaciones aisladas que consulten retranqueos sobre los 10,5 m de altura, este distanciamiento se medirá **en relación a la altura de cada uno de ellos**, altura que corresponderá a la distancia vertical expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de dichos retranqueos.
- En el caso de la edificación aislada por sobre la edificación continua, la altura total de la edificación para aplicar dicho distanciamiento, se medirá a **partir de la altura máxima permitida para la edificación continua**.

Circulares División de Desarrollo Urbano

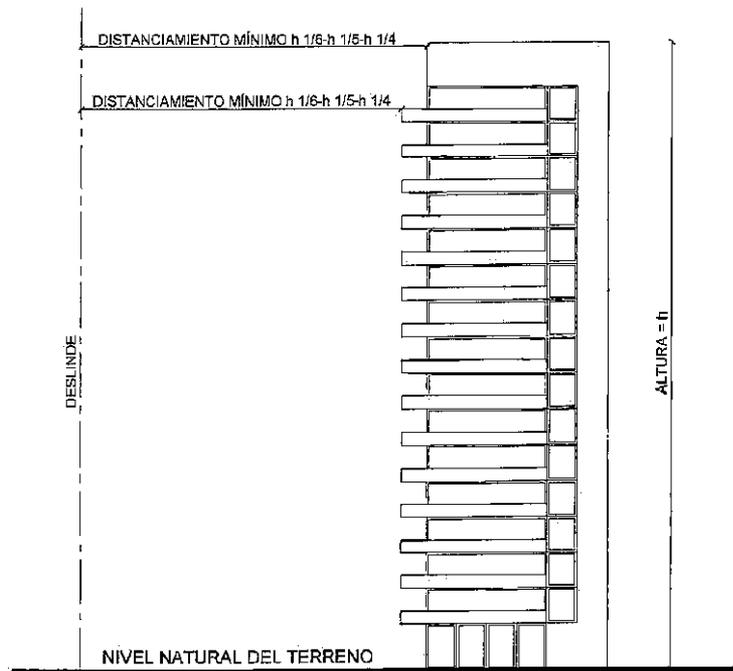
DDU 497 – 02/05/2024

Art. 2.6.12

Conclusión: En caso de contemplar balcones y/o terrazas, el distanciamiento de 1/6, 1/5 o 1/4 de la altura de edificación –o de los retranqueos, si los hay-, debe medirse entre elementos y el deslinde.

Fundamentos:

- Balcones y terrazas que sobresalen del plano de fachada o de la línea oficial (art. 2.7.1) son elementos que forman parte de la fachada, no retranqueos.:
 - ❖ Distanciamiento (1.1.2): “Distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas”
 - ❖ Fachada en vano (1.1.2): “Paramento exterior de una edificación, desde el suelo natural hasta su punto más alto, que incluye entrantes y salientes, tales como puertas, ventanas, bow-windows, balcones, terrazas, azoteas, loggias, escaleras y pasillos exteriores, salvo que los vanos se ubiquen a una altura superior a 1,8 m con respecto al nivel interior del piso que sirven”



Circulares División de Desarrollo Urbano

DDU 497 – 02/05/2024

Art. 2.6.13

Consulta:

- ¿Qué se entiende por planta ortogonal para efectos del N°3 del inc. 1° del art. 2.6.13?
- ¿Qué significa que se pueda tomar la orientación predominante de cada fachada?
- ¿En dichos casos sería factible proyectar las sombras respetando rigurosamente la orientación (sur, oriente y poniente) o proyectarlas en la misma dirección que la de los muros que conforman la planta (o perpendicular a ellos)

Artículo 2.6.13. La sombra proyectada, tanto del proyecto como del volumen teórico, podrá calcularse utilizando el siguiente procedimiento:

1. En cada orientación, la sombra se proyectará sobre un plano horizontal imaginario ubicado en el nivel medio del propio terreno, siempre que su pendiente promedio no supere el 10%.

El citado nivel medio corresponderá al suelo natural o a la altura máxima de la edificación continua, en su caso.

3. En edificios de planta ortogonal se podrá tomar la orientación predominante de cada fachada.

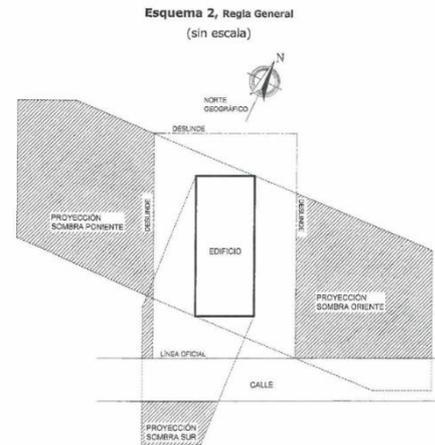
Circulares División de Desarrollo Urbano

DDU 497 – 02/05/2024

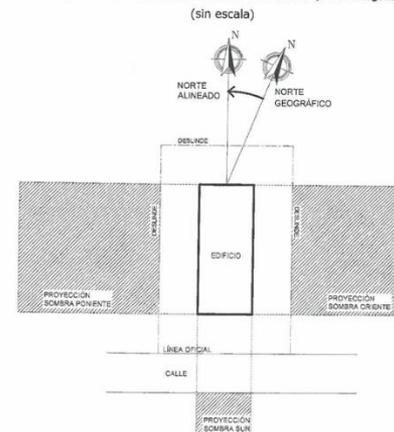
Art. 2.6.13

Conclusión:

- Planta ortogonal de una edificación “Aquella conformada por planos de fachada perpendiculares, aunque no necesariamente haya una intersección perpendicular entre dichos planos”.
- ¿Qué debe entenderse por tomar la orientación predominante de cada fachada?
 - ❖ Excepción del art. 2.6.13 N° 3 inc. 1º, sólo aplica para edificaciones con planta ortogonal, cuando se decida aplicarla.
 - ❖ De aplicarse, para efectos de proyectar sombras, “la orientación debe alinearse con la planta ortogonal, de modo que el norte quede en forma perpendicular a la fachada en que dicha orientación sea predominante”.
 - ❖ A partir de ello, “las sombras se proyectarán en forma perpendicular respecto de las fachadas (hacia el sur, oriente y poniente), es decir, abatiendo los vértices superiores de los volúmenes según la orientación “alineada”, aplicando el ángulo que corresponda conforme a la tabla del art. 2.6.13



Esquema 4, Excepción aplicable solo a edificios de planta ortogonal



Circulares División de Desarrollo Urbano

DDU 498 – 02/05/2024

Objetivo

Precisar el contenido de la DDU Específica N° 16/2008 relativa a la aplicación de los arts. 2.6.11 y siguientes de la OGUC, en específico su N° 4, ya que induciría a error en la determinación de la altura total del volumen teórico.

- Volumen teórico (1.1.2): volumen o envolvente máxima, expresado en metros cúbicos, resultante de la aplicación de las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y **alturas máximas, cuando las hubiere**, en un terreno determinado”
- La DDU modificada aclara la aplicación del art. 2.6.11 y ss. de la OGUC, relativos al cálculo de sombra de un edificio propuesto, a fin de determinar la altura máxima de la edificación cuando se trate de un **predio de forma irregular que se emplaza en una zona que no establece altura de edificación máxima.**

Texto original	Nuevo texto
“En consecuencia la altura total del volumen teórico aplicable al predio, en zonas sin límite de altura, corresponderá al punto más alto del volumen que resulte de la aplicación de las disposiciones antes descritas, debiendo en todo caso estar contenido en la envolvente del volumen teórico ”	“En consecuencia la altura total del volumen teórico aplicable al predio, en zonas sin límite de altura, corresponderá al punto más alto del volumen que resulte de la aplicación de las disposiciones antes descritas”

Circulares División de Desarrollo Urbano

DDU 499 – 07/05/2024

Objetivo

Precisar el concepto de “viviendas de interés público” (VIP), en lo relativo a si pueden ser destinadas a beneficiarios del DS N°52, de 2013, del Minvu, Reglamento del Programa de Subsidio de Arriendo de Vivienda y cuáles serían los resguardos, gravámenes y obligaciones a cumplir.

Conclusión

Las viviendas de interés público sí pueden consistir en soluciones vinculadas al arriendo de un inmueble, como el DS 52/2013 del Minvu, ya que su concepto (art. 27 de la LGUC) señala que su objeto es ser destinadas a hogares que requieren de apoyo para acceder a una solución habitacional adecuada, **sea temporal o definitiva..**

Resguardos, gravámenes u obligaciones que debe cumplir una VIP para ser destinada a arriendo:

1. Individualmente consideradas, deben cumplir con las condiciones establecidas en los diversos reglamentos, resoluciones y cuerpos normativos que regulen los distintos programas.
**Por ejemplo, en el caso del DS 52/2013 las condiciones de superficie, dimensiones, recintos, etc. están establecidas en su art. 10.*
2. Deben cumplir las normas generales aplicables a edificaciones de uso de suelo residencial, destino vivienda, (LGUC, OGUC, IPT)
3. Deberán disponerse de manera permanente al arriendo, en las condiciones aplicables según el decreto respectivo (DS 52/2013 en este caso) y en caso de enajenarse mantendrán su calidad de VIP
4. Deben quedar singularizadas como VIP en los respectivos permisos y recepciones definitivas, cuando para su construcción se aplicó una condición, exigencia o incentivo referida a los arts. 27, 34, 45, 183 y 184 de la LGUC o en otras normas legales.

Circulares División de Desarrollo Urbano

DDU 499 – 07/05/2024

a. Vivienda Social

Se entenderá por vivienda social la vivienda económica de carácter definitivo, destinada a resolver los problemas de la marginalidad habitacional, financiada con recursos públicos o privados, cualquiera que sean sus modalidades de construcción o adquisición, y cuyo valor de tasación no sea superior a 400 Unidades de Fomento (DL 2.552/1979).

b. Vivienda Económica

Son "viviendas económicas" las que tienen una superficie edificada no superior a 140 metros cuadrados por unidad de vivienda y reúnen los requisitos, características y condiciones que se determinan en el decreto con fuerza de ley 2, de 1959, en la presente ley y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas (DS 47; OGUC).

c. Vivienda de Interés Público

Corresponden a aquellas viviendas destinadas a hogares que, en atención a su condición de vulnerabilidad socioeconómica o derivada de otros factores, requieren apoyos estatales u otras medidas de colaboración o impulso que les permitan acceder a una solución habitacional adecuada, sea ésta temporal o definitiva. En esta categoría se encuentran tanto los proyectos que financie, impulse o fomente el Ministerio mediante los programas habitacionales, como también aquellos proyectos destinados a la población referida en el inciso precedente que sean impulsados por cooperativas de vivienda, personas jurídicas sin fines de lucro o por otros órganos de la Administración del Estado, en el marco de sus funciones y competencias (Ley 21.442).

Circulares División de Desarrollo Urbano

DDU 500 – 22/05/2024

Objetivo

Precisar el art. 184 bis de la LGUC en lo relativo a los efectos que se producen en el área o sector en que el PRC otorga incentivos en las normas urbanísticas aplicables, condicionados a ciertas obligaciones

Art. 184 LGUC vigente, inc. 1 a 3

Artículo 184.- Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de proyectos de viviendas de interés público, de espacios públicos o de espacios privados abiertos al uso o tránsito público; al mejoramiento de los espacios públicos ya existentes; a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos; a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público; a la incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética; a la incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

El cumplimiento de las condiciones anteriores será requisito para la recepción de los proyectos que se acojan a los incentivos de normas urbanísticas, aplicándoseles lo dispuesto en el artículo 173

El plan regulador comunal deberá precisar el área en que dichos incentivos serán aplicables. La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en dicho sector los artículos 63, 107, 108 y 109...

Art. quinto Ley 21.078 Mercado de Suelo

Artículo quinto.- Declárase, interpretando los artículos 183 y 184 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, que son válidos los incentivos o condiciones que hubieran contemplado los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales con anterioridad a la vigencia de la ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público.

Con todo, no se aplicará en estos casos la limitación contenida en el inciso tercero del artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Circulares División de Desarrollo Urbano

DDU 500 – 22/05/2024

Conclusión

- Regla 1: Ningún proyecto que se emplace en las áreas o sectores en que resulten aplicables incentivos establecidos en virtud del 184 –y por tanto, identificadas como tales en el PRC- podrá aplicar los beneficios de fusión o de conjunto armónico establecidos en los arts. 63, 107, 108 y 109 de la LGUC
 - **Excepción: Incentivos contemplados en PRC y PRI con anterioridad al 15/10/2016** (publicación Ley 20.958). Ya que en dicho caso existe una ley expresa (Art. Quinto Ley 21.078 sobre Transparencia del Mercado de Suelo) que establece que no les será aplicable esta limitación y, por tanto, podrán contemplarse beneficios por fusión y/o conjunto armónico, además de incentivos otorgados conforme al 184 de la LGUC.
 - *Adicionalmente, en estos casos la validez de estos incentivos depende de que éstos, a su vez, se ajusten a las finalidades establecidas en el art. 184 de la LGUC, esto es, estén sujetos a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana (Dictamen 2745/2009)*
- Regla 2: **En ningún caso, (ni aún en incentivos contemplados en IPT anteriores al 15/10/2016) se podrán beneficios de una misma naturaleza, que se originen en una misma causa.** Ello, ya que al constituir una excepción, estos beneficios deben interpretarse respectivamente (criterio CGR)
 - **Excepción:** casos en que el PRC establezca, condición para la aplicación de un incentivo, la posibilidad de aplicar beneficios de una misma naturaleza, por una misma causa.

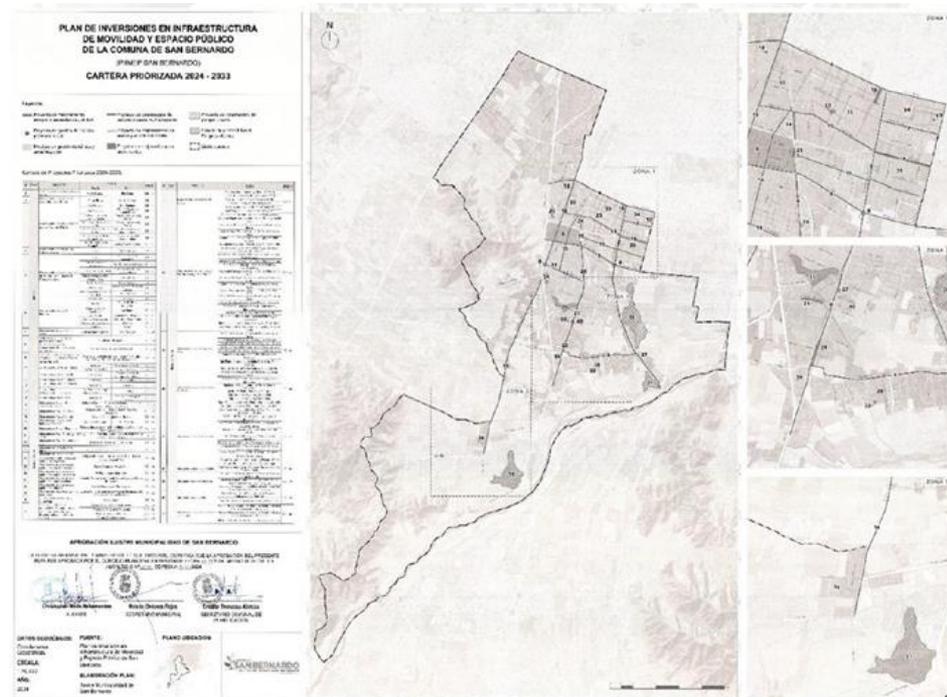
3

Instrumentos de Planificación Territorial

Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP) SAN BERNARDO

Con fecha 16 de mayo de 2024 se promulga el Plan de Inversiones de Movilidad y Espacio público, conforme a lo establecido por la Ley N°20.958, que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, consistente en:

- i) una cartera de 40 proyectos, obras y medidas; y
- ii) un plano que grafica la ubicación y tramo de los proyectos incluidos en dicha cartera.



Modificación N° 11 al PRC

LAS CONDES

El pasado 24 de abril, la SEREMI MINVU RM informó desfavorablemente el expediente de la Modificación N°11 del Plan Regulador de Las Condes.

(...) se observa un incumplimiento en los plazos administrativos del proceso de aprobación de la Modificación N° 11 del PRC de Las Condes, por cuanto no se cumplió con el periodo de 30 días de exposición a la comunidad, ni se continuó con el orden cronológico en general.

- No es posible constatar tal afirmación, pues en algunos casos, tales incentivos no se ajustan en a las competencias de los IPT de carácter comunal, y además, en ciertos caso los objetivos que se expresan no dicen relación con la finalidad y el espíritu del Art. 184 de la LGUC.
- El documento presentado, carece del diagnóstico que dé cuenta de la necesidad y relevancia de esta modificación.
- La referida Memoria carece de un acápite donde se justifique cada incentivo normativo y su relación a los objetivos del Art. 184 de la LGUC.



OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 846
ANT. : 1.- ORD. ALC. N° 14/162 de fecha 28.04.2023, que remite expediente Modificación N° 11 al Plan Regulador de Las Condes 2.- ORD. N° 2099 de fecha agosto 2023 de SEREMI MINVU a municipio, que acusa recibo y solicita documentos faltantes. 3.- ORD. ALC. N° 14/357 de fecha agosto 2023, que remite documentos faltantes y acreditación de aquellos enviados, respecto del proyecto de Modificación N° 11 al Plan Regulador Comunal de Las Condes. 4.-ORD.N° 63 de fecha 10.01.2024 de SEREMI MINVU a municipio que remite observaciones, 5.-ORD.ALC. N° 14/57/2024 de fecha 30.01.2024, que responde observaciones.
MAT. : (DDUI)(EPL)(GIF) - LAS CONDES Art. 43 LGUC y Art. 2.1.11 OGU. Emite Informe Técnico Desfavorable al proyecto Modificación N°11 al Plan Regulador Comunal de Las Condes. Ingreso N° 0100242 de fecha 31.01.2024
ADJ. : No hay

Santiago, 17 abril 2024

A : DANIELA PEÑALOZA RAMOS
ALCALDESA MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES
DE : CAROLINA A. CASANOVA ROMERO
SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

- I. Mediante el documento del ANT. 1 usted remitió a esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo la Modificación N°11 al Plan Regulador Comunal de Las Condes, para trámite oficial de revisión e informe técnico.

Los documentos recibidos son los siguientes:

A. Antecedentes Administrativos: (Digitalizados en PDF):

INICIO DEL ESTUDIO:

- 1) Ord. A.U. N°58 del Departamento de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Las Condes de fecha 16.08.2017, al Alcalde por el cual solicita el inicio del estudio tendiente a iniciar proceso de modificaciones al Plan Regulador Comunal para actualizarlo incorporando los requerimientos de la Contraloría General de la República.

Cambios Normativos Comunales: Aprobaciones, Modificaciones y Postergaciones

I.M. ALGARROBO – Postergación permisos

La postergación de permisos se enmarca en la necesidad del municipio a realizar una modificación del actual Plan Regulador Comunal de Algarrobo en el sector de Punta Fraile.

El proceso de participación para la aprobación de imagen objetivo tuvo lugar en los meses de octubre y noviembre del 2023, donde se recibieron un total de 1.919 observaciones.

El 13 de diciembre del 2023 fueron aprobados por el consejo comunal los términos de ejecución del anteproyecto, etapa actualmente en desarrollo.

El proceso de postergación aplica por 3 meses, estando vigente hasta el mes de Julio.

<http://200.50.125.18/index.php/municipalidad/plan-regulador-comunal>



Cambios Normativos Comunales: Aprobaciones, Modificaciones y Postergaciones

SEREMI MINVU RM - Criterios regionales subdivisión rural

El decreto modifica la resolución exenta N° 407 de la Secretaría regional Ministerial, publicada en junio del 2022, a partir de la cual se incorporan criterios para cautelar las subdivisiones y construcciones en el área rural de la Región Metropolitana de Santiago, a fin de evitar el origen de núcleos urbanos al margen de la planificación intercomunal.

La modificación incorpora un nuevo texto al numeral 10: “Las actividades productivas en el área rural no podrán generar núcleos urbanos, ya sea estén conformados por lotes independientes como por sitios de dominio exclusivo que forman parte de una copropiedad inmobiliaria, que puedan asimilarse en términos de su extensión (superficie de emplazamiento), superficie edificada y porcentajes de ocupación de suelo, a los existentes en las áreas planificadas colindantes o cercanas, sean éstas áreas urbanas o de extensión urbana”.



4

Jurisprudencia Ambiental Destacada

Jurisprudencia Ambiental Destacada

Proyecto Punta Pite

Se rechaza reclamación que buscaba declarar la caducidad de la RCA.

[2° Tribunal Ambiental, rol R-399-2023](#)

Humedal Urbano Ovejería

Se acoge parcialmente reclamación declaratoria y se excluyen polígonos

[3° Tribunal Ambiental, rol R-1-2023](#)

Humedal Urbano La Poza y Delta del Trancura

Se acoge totalmente reclamación y se deja sin efecto declaración del humedal

[3° Tribunal Ambiental, rol R-56-2022](#)

Jurisprudencia Ambiental Destacada

Humedal Urbano La Poza y Delta del Trancura

804,8 hás. / 786.6 hás. en área rural.

Si bien podría ser “recomendable” la protección del delta del río Trancura, (...), no se puede perder de vista que la medida de protección ambiental debe ser consistente con la finalidad del instrumento legal empleado para asegurar tal protección.

De su revisión se advierte que este documento no presenta información que permita comprobar la unidad ecosistémica entre la zona urbana y la zona rural de humedal declarado.

(...) cuando un acto se aparta de su objetivo legalmente establecido, se cuestiona la validez completa y total de lo decidido por la Administración.

