

***MANUAL INSTRUCTIVO DE ERRORES***

***HABITUALES EN LA REVISIÓN DE EXPEDIENTES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN***

## **1.1. ANÁLISIS DE OBSERVACIONES RECURRENTE EN EXPEDIENTES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN DEL ÚLTIMO AÑO.**

Se realizó una investigación de las observaciones más consultadas por los profesionales en el último año de los expedientes de los diversos proyectos ingresados a la Dirección de Obras en consultas realizada a la Revisora de expedientes de edificación, para poder generar un **manual instructivo** o **“manual de errores”**, que permita como advertencia corregir tales deficiencias y con esta medida lograr que los proyectos ingresen en mejor forma cumpliendo con las normas aplicables a cada tipo de ingreso de expediente.

Por lo anterior, se pretende con esto que los expedientes ingresados a la DOM puedan ser aprobados con mayor celeridad, logrando en gran medida el beneficio de ahorro de tiempo que se invierte por cada revisión (acta observaciones y posterior acta de rechazo), ante todo por la gran cantidad de expedientes que ingresan a la DOM.

**Objetivo: Generar un manual de errores usuales de normativa (normas urbanísticas).**

## EXPEDIENTES DE SOLICITUDES EN LA CUAL SE REALIZARON CONSULTAS

Durante los meses de.....hasta el ..... se realizaron consultas a la arquitecto revisor sobre las siguientes solicitudes:

**1) Solicitud de aprobación de Anteproyecto de Edificación (Art 5.1.5 OGUC).**

**2) Solicitud de Permiso de Edificación (Art. 5.1.6 OGUC):**

- Obra nueva
- Ampliación mayor a 100 m2.

**3) Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación (Art. 5.1.17 OGUC).**

**4) Solicitud de Permiso Obra Menor (Art. 5.1.4 OGUC):**

- Ampliación menor a 100 m2 (Numeral 1, letra A).
- Modificación (sin alterar estructura) (Numeral 1, letra B).
- Ampliación Vivienda Social (numeral 2, letra A).
- Regularización Edificaciones anteriores al 31 de Julio de 1959 (numeral 2, letra B)
- Autorización de Cambio de Destino (numeral 4).
- Demolición (numeral 5).

**5) Solicitud de Permiso de Obras Preliminares (Art. 5.1.3 OGUC).**

- Instalación de faenas (numeral 1).
- Instalación de grúas (numeral 2).
- Ejecución de excavaciones, entibaciones y socialzados (numeral 3).

**MANUAL DE INSTRUCTIVO SOBRE CONSULTAS FRECUENTES DE PROFESIONALES A EXPEDIENTES.**

Referentes a estas tramitaciones.

1. **Solicitud de aprobación de Anteproyecto de Edificación (Art 5.1.5 OGUC).**
2. **Solicitud de Permiso de Edificación (Art. 5.1.6 OGUC):**
  - Obra nueva
  - Ampliación mayor a 100 m2.
3. **Solicitud de Modificación de Proyecto de Edificación (Art. 5.1.17 OGUC).**
4. **Solicitud de Permiso Obra Menor (Art. 5.1.4 OGUC):**

Ampliación menor a 100 m2 (Numeral 1, letra A).

ITEM	OBSERVACION FRECUENTE	ART . RELACIONADO	ACLARACION -CORRECCION
1	No se incorporan cuadro de carga de ocupación	Art 4.2.4 OGUC	<p>La importancia de esta información es:</p> <p>a) En caso de <b>Equipamientos</b> al contar con una carga de ocupación <b>superior a 100 personas</b> corresponde al denominado <b>“Edificio de Uso Público”</b> (def. Art. 1.1.2 OGUC).</p> <p>b) En caso de los equipamientos para determinar la <b>“clase del equipamiento”</b> (Art. 2.1.36 OGUC).</p> <p>c) En caso de edificaciones, sean públicas o privadas, para ver exigencia de estacionamiento bicicletas (Art. 2.4.1 bis OGUC, DDU 288/2015 art. transitorio 4.1)</p>

			<p>d) Las edificaciones Colectivas, los equipamientos y las actividades productivas cuya carga de ocupación sea igual o superior a 100 personas, deberán adjuntar para la Recepción copia del Plan de Evacuación ingresados al Cuerpo de Bomberos (Art. 144 LGUC).</p> <p>e) En caso de establecimientos educacionales para la determinación de requerimiento de EISTU al superar los 720 alumnos (Art. 4.5.4 OGUC).</p>
2	En el Emplazamiento no grafican los estacionamientos vehiculares y para bicicletas (cuando correspondan) y acotados según normativa	<p>Art. 2.4.2 OGUC</p> <p>Art. 2.4.1 bis OGUC</p>	Deben ser emplazados (fuera del área de antejardín, Art. 2.5.8 OGUC y Art. 16 O.L.) y acotados conforme a normativa (Art. 2.4.1 bis y 2.4.2 OGUC).
3	En la planta de Emplazamiento no grafican la línea de edificación en función de la exigencia de antejardín	Art 11 de PRC	<p>Es fundamental para evitar el emplazamiento en área de antejardín de:</p> <p>a) Construcciones o elementos que no estén permitidos conforme al Art. 2.5.8 OGUC y al Art. 16 de la Ordenanza Local del P.R.C.</p> <p>b) La verificación de cuerpos salientes que sólo pueden sobresalir del plano vertical levantado sobre la línea oficial.</p>

	La falta de consideración de estacionamientos para bicicletas	Art. 2.4.1 bis OGUC DDU 288/2015	En caso de edificaciones, sean públicas o privadas, al poseer una carga de ocupación superior a 50 personas deberá contemplar estacionamientos para bicicletas (Art. 2.4.1 bis OGUC, DDU 288/2015 art. transitorio 4.1).
	La no indicación en una “planta de estacionamientos” de la distancia medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público entre el acceso del edificio que genera la obligación y el acceso del predio donde se contraerá el contrato de arrendamientos para los estacionamientos requeridos.	Art. 2.4.2 OGUC	Es de importancia que en una “planta de estacionamientos” se grafique la distancia preceptuada en el Art. 2.4.2 OGUC para verificar su cumplimiento.
	El no graficar en una “planta de estacionamientos”: los estacionamientos requeridos con contrato de arrendamiento, además los requeridos para el mismo predio que contiene una edificación y que proporciona el espacio a arrendar.	Art. 2.4.2 OGUC	Es un requerimiento para verificar el cumplimiento de la norma (Art. 2.4.2 OGUC) que los estacionamientos arrendados en otros predios sean graficados y acotados, del mismo modo si en dicho predio existe una edificación debe ser graficada su planta, en conjunto con el o los estacionamientos que le fueron requeridos en el otorgamiento del su permiso de edificación.
	Error al emplazar un equipamiento enfrentando a un pasaje	Art. 2.3.3 OGUC	Conforme a la normativa ( Art.2.3.3 OGUC) los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.

	Error al no aplicar el contenido del Art. 8 de la O.L., en relación a las calles que requieren un tratamiento especial	Art. 8 O.L.	Conforme a la normativa del que los edificios que se enfrentan a las vías mencionada en el Art 8 de la O.L, deberán cumplir con normas que prevalecerán por sobre las estipuladas en las condiciones específicas de Ord. N°1 de la ordenanza especial de fachadas.
	. El no adjuntar la Fusión o Subdivisión perfeccionada al momento de tramitar el permiso de edificación	Art. 3.1.3 OGUC	Conforme a lo señalado en el Art. 3.1.3 de la OGUC, al momento de la obtención del Permiso de Edificación los permisos obtenidos previamente de Subdivisión y/o Fusión deberán encontrarse en "trámite perfeccionado", es decir, haber realizado el trámite en el SII por la obtención del rol propio y la correspondiente inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.
	El no adjuntar a aprobación de los proyecto sanitarios por servicio nacional de salud	Art. 5.1.6..... OGUC	Se debe para la aprobación del permiso de edificación Se debe presentar el proyecto aprobado de Alcantarillado y agua potable por el Servicio Nacional de Salud para permisos en zona rural

### **Solicitud de Permiso Obra Menor (Art. 5.1.4 OGUC):**

Modificación (sin alterar estructura) (Numeral 1, letra B).

	No indicar la ubicación del local al cual requieren la aprobación de la alteración interior (remodelación) dentro de un edificio mayor, sea centro comercial, mall, terminal de buses, centro comercial galería, etc.	Art. 5.1.4 numeral 1, letra B. OGUC	Se debe indicar con claridad en el nivel de piso correspondiente del equipamiento el emplazamiento y número del local al cual requieren la aprobación. Con lo anterior se podrá verificar lo declarado en el plano correspondiente del Permiso y Recepción otorgada.
	No realizan un comparativo al graficar una planta de arquitectura con la situación existente (con Permiso y Recepción) y otra planta con la situación a modificar	Art. 5.1.4 numeral 1, letra B. OGUC	Para poder entender y evaluar los cambios producto de las alteraciones interiores no estructurales que están presentado es importante que el profesional competente grafique

			claramente la situación actual existente y la situación a modificar.
	Error al adjuntar un Informe del Arquitecto señalando solo el cumplimiento de las normas técnicas.	Art. 5.1.4 numeral 2, letra A. OGUC  Art. 6.1.11 OGUC Art. 166 LGUC	Conforme a lo preceptuado en el Art. 5.1.4, numeral 2, letra A de la OGUC, en el punto 3, señala que se requiere un Informe del Arquitecto que suscribe el proyecto, certificando la forma en que la ampliación cumple con las normas técnicas de habitabilidad, seguridad estabilidad y con las instalaciones interiores de electricidad, agua potable y alcantarillado cuando correspondan.
	La no indicación en las Especificaciones Técnicas de la materialidad y resistencia del muro cortafuego	Art. 5.1.4 numeral 2, letra A. Punto 6. OGUC	Una de las normas técnicas de cumplimiento en las Ampliaciones de Viviendas Sociales es la seguridad. De gran importancia que el profesional competente, arquitecto, que suscribe el proyecto, debe velar por el fiel cumplimiento y debe especificar la materialidad y resistencia del muro cortafuego conforme a lo preceptuado en los artículos 4.3.3 y 4.3.4 de la OGUC.
	No indicar la totalidad de los Permisos de edificación existentes dentro del mismo predio tanto en el cuadro de superficies como la indicación en la planta de arquitectura	Art. 5.1.12 OGUC ART. 5.1.10 OGUC	Es importante que se declare todos los permisos anteriores con sus respectivas superficies y recepciones de dichas obras para ser considerados en el historial de la edificación dentro de un predio determinado.  La grafica en la planta de arquitectura de los permisos y sus respectivas recepciones obtenidas con anterioridad es de gran importancia para poder conocer el historial de crecimiento de la vivienda.



**Solicitud de Permiso Obra Menor (Art. 5.1.4 OGUC):**

Regularización edificaciones anteriores al 31 de julio de 1959 (numeral 2 letra b)

	Error al adjuntar un Informe del Arquitecto señalando solo el cumplimiento de las normas técnicas.	Art. 5.1.4 numeral 2, letra B. OGUC  Art. 166 LGUC	Conforme a lo preceptuado en el Art. 5.1.4, numeral 2, letra B de la OGUC, en el punto 3, señala que se requiere un Informe del Arquitecto que suscribe el proyecto , certificando la forma en que la edificación cumple con las normas técnicas de habitabilidad, seguridad estabilidad y con las instalaciones interiores de electricidad, agua potable y alcantarillado cuando correspondan.
	La no indicación en las Especificaciones Técnicas de la materialidad y resistencia del muro cortafuego	Art. 5.1.4 numeral 2, letra A. Punto 6. OGUC	Una de las normas técnicas de cumplimiento para la Regularización de edificaciones construidas con anterioridad al 31 de Julio de 1959 es cumplir con la norma de seguridad. De gran importancia que el profesional competente, arquitecto, que suscribe el proyecto, debe velar por el fiel cumplimiento y debe especificar la materialidad y resistencia del muro cortafuego conforme a lo preceptuado en los artículos 4.3.3 y 4.3.4 de OGUC.

**Solicitud de Permiso Obra Menor (Art. 5.1.4 OGUC):**

Autorización cambio de destino(numeral 4)

	Error al solicitar un Cambio de destino y la edificación existente (con Permiso y Recepción) posee cambios interiores y/o ampliaciones no regularizadas.	Art. 5.1.4 numeral 4. OGUC	En esta situación, se debe solicitar un Permiso de Obra Menor acogido, según sea el caso, Ampliación (Art. 5.1.4, numeral 1, letra A.OGUC) o alteración interior (Art. 5.1.4, numeral 3 OGUC)