



***MANUAL INSTRUCTIVO DE ERRORES
HABITUALES EN LA REVISIÓN DE
EXPEDIENTES DE EDIFICACIÓN Y
URBANIZACIÓN***



4.3. ANÁLISIS DE OBSERVACIONES RECURRENTE EN EXPEDIENTES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN DE LOS ÚLTIMOS 3 AÑOS.

Se realizó una investigación de las observaciones más recurrentes en los últimos 3 años de los expedientes de los diversos proyectos ingresados a la Dirección de Obras, 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 que los expedientes ingresados a la DOM puedan ser aprobados en primera instancia de revisión, 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).

Este **“Manual instructivo de errores habituales”** deberá estar contenido en la página web de la municipalidad en la sección “Dirección de Obras”.

EXPEDIENTES DE SOLICITUD DE PERMISOS DE EDIFICACION

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).

6) **Solicitud de Regularización Ley 20.898:**

- ❖ Vivienda Superficie Máxima 90 m2, Hasta 1000 UF. Título I.
- ❖ Vivienda Superficie Máxima 140 m2, Hasta 2000 UF. Título I.
- ❖ Edificación destinada a Microempresa inofensiva o Equipamiento Social. Título II.

7) **Solicitud de Aprobación de Subdivisión (Art. 3.1.2 OGUC).**

8) **Solicitud de Aprobación de Fusión (Art. 3.1.3 OGUC).**

9) **Solicitud Aprobación de Anteproyecto de Loteo (Art. 3.1.4 OGUC).**

10) **Solicitud Aprobación de Proyecto de Loteo (Art. 3.1.5 OGUC).**

11) **Solicitud Aprobación de Modificación de Loteo (Art. 3.1.5 OGUC).**

12) **Solicitud de Copropiedad Inmobiliaria. (Formulario 5.6 MINVU, Ley 19.537)**

13) **Otras Autorizaciones:**

- ❖ Publicidad.
- ❖ Antenas

MANUAL DE INSTRUCTIVO O MANUAL DE ERRORES TÍPICOS EN EXPEDIENTES DE EDIFICACIÓN

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	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
1	No incorporan cuadro de carga de ocupación	Art. 4.2.4 OGUC	<p>Es fundamental contar con ello para:</p> <p>a) En caso de Equipamientos al contar con una carga de ocupación superior a 100 personas corresponde al denominado “Edificio de Uso Público” (def. Art. 1.1.2 OGUC).</p> <p>b) En caso de los equipamientos para determinar la “clase del equipamiento” (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>

1			<p>f) Para la determinación de los anchos y cantidad de escaleras interiores (Art. 4.2.10 OGUC).</p> <p>g) Para la determinación de los anchos libres mínimos de pasillos (Art. 4.2.18 OGUC).</p> <p>h) Para la determinación del ancho mínimo de una vía de evacuación (Art. 4.2.5 OGUC)</p> <p>i) Para estudio de ascensores (Art.4.1.11 OGUC)</p> <p>j) Para la determinación de requerimiento de exigencia de proyecto de Cálculo estructural para edificaciones de las clases C, D, E y F cuya carga de ocupación sea superior a 20 personas (Art. 5.1.7 OGUC).</p>
2	En la planta de Emplazamiento no se acota el ancho entre líneas oficiales y la calzada de la vía al cual enfrenta el predio (importante para los Equipamientos).	Art. 2.1.36 OGUC	Para los Equipamientos es fundamental determinar el tipo de vía al cual enfrenta, que por su clase (art. 2.1.36 OGUC) le permite enfrentar a lo menos una vía específica (Art. 2.3.3 OGUC). "Viabilidad emplazamiento de un equipamiento" (DDU 221/2009).
3	En la planta de Emplazamiento no grafican la línea de edificación en función de la exigencia de antejardín	Exigencia CIP del P.R.C.	<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>
4	En la planta de Emplazamiento no grafican las áreas afectas a utilidad pública conforme al CIP del P.R.C.	Exigencia CIP del P.R.C.	<p>Es fundamental graficar dichas áreas para:</p> <p>a) Determinar la "nueva línea oficial", la "nueva línea de edificación" en caso de requerimiento de antejardín.</p> <p>b) Determinar la no ocupación con construcciones o elementos en área de antejardín al definir las nuevas líneas al descontar el área afecta.</p>

4			c) Se debe conocer la superficie afecta a utilidad pública para ser restadas de la superficie bruta del predio y obtener la superficie neta del mismo. Esta última superficie es base de consideración para el cálculo de los coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo (Art. 1.1.2 definiciones OGUC).
5	En la planta de Emplazamiento no grafican los estacionamientos vehiculares y para bicicletas (cuando correspondan) y acotados según normativa	Art. 2.4.2 OGUC Art. 2.4.1 bis OGUC	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).
6	En la planta de Emplazamiento no acotan desde la fachada de la edificación al deslinde con el predio vecino en el punto más desfavorable	Art. 2.6.3 OGUC	Es importante para poder verificar los distanciamientos de fachadas con y sin vanos a los deslindes de las propiedades vecinas y determinar si la edificación se encuentra con sistema de agrupamiento aislado y/o adosado y aplicar la norma correspondiente (Art. 2.6.2-2.6.3 OGUC).
7	En la planta de Emplazamiento no grafican los deslindes en común con los predios vecinos y no acotan	Art. 2.6.2 OGUC	Con el fin de poder determinar los porcentajes de adosamientos en común con los predios colindantes y en conformidad al cumplimiento de la norma se requiere graficar y acotar los deslindes con los predios vecinos
8	En la planta de Emplazamiento no grafican las vías proyectadas del Plan Regulador que pasan por el predio, es decir, con afectaciones a utilidad pública	Exigencia CIP del P.R.C.	Es fundamental graficar las nuevas vías que conforme al Plan Regulador pasan por el predio, para poder descontar las superficies de tales vías a la superficie bruta del predio y obtener la superficie neta del mismo. Esta última superficie es base de consideración para el cálculo de los coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo (Art. 1.1.2 definiciones OGUC).
9	En la planta del Emplazamiento no grafican las diversas zonas del P.R.C. que un predio pueda contener	Art. 2.1.21 OGUC	Es importante graficar las zonas que un predio esté afecta para poder verificar si el emplazamiento de la edificación está en una o más zonas. De estar la edificación emplazada en más de una zona del P.R.C. debe dar cumplimiento a lo, preceptuado en el Art. 2.1.21 de la OGUC

<p>10</p>	<p>En la planta de Emplazamiento se comete el error de graficar la planta de Cubiertas en vez de la planta del nivel de piso inmediatamente sobre el suelo natural</p>	<p>Art. 5.1.5 OGUC Art. 5.1.6 OGUC</p>	<p>En general se debe graficar la planta del nivel de piso inmediatamente sobre el suelo natural en la Planta de Emplazamiento. En ésta se graficará la silueta de dicha planta, acotando las distancias desde la fachada de la edificación a los deslindes respectivos.</p> <p>Cuando se grafica la planta de cubiertas no se puede determinar con claridad la distancia a los deslindes al estar graficada con aleros, por tanto, no permite verificar el cumplimiento del Art. 2.6.3 OGUC.</p>
<p>11</p>	<p>Edificaciones con usos de suelo Equipamiento que producto de su escala no enfrentan a un tipo de vía existente conforme a la normativa</p>	<p>Art. 2.1.36 OGUC DDU 221/2009</p>	<p>Para dar cumplimiento a la “Viabilidad de existencia” del emplazamiento de un equipamiento en un determinado predio, debe enfrentar a una vía conforme a lo señalado en el Art. 2.1.36 y 2.1.35 de la OGUC; y a lo señalado en la DDU 221/2009.</p> <p>No es suficiente tan sólo cumplir con normas urbanísticas tales como: coeficientes de constructibilidad, de ocupación de suelo, sistema de agrupamiento, antejardines, distanciamientos, etc. y otras conforme al Art. 116 de la LGUC, si no se da cumplimiento a su viabilidad de existencia y la vía al cual enfrenta es existente, es decir, materializada y conectada con otra vía existente cuyo ancho de calzada sea igual o superior.</p>
<p>12</p>	<p>Edificaciones con usos de suelo Equipamiento que enfrentan a vías proyectadas o no urbanizadas (no existentes).</p>	<p>Art. 2.1.35 OGUC DDU/221/2009</p>	<p>Para dar cumplimiento a la “Viabilidad de existencia” del emplazamiento de un equipamiento en un determinado predio, no solamente debe enfrentar a una vía conforme a lo señalado en el Art. 2.1.36 OGUC, pues tal vía debe ser existente, entendiéndose como tal una vía materializada y conectada con otra vía existente cuyo ancho de calzada sea igual superior (Art. 2.1.35 OGUC).</p>

13	El no declarar las superficies de las áreas afectas a utilidad pública (pese a graficar la afectación)	Art. 1.1.2 def. OGUC	Se debe declarar las superficies de las áreas afectas a utilidad pública para ser restadas de la superficie bruta del predio y obtener la superficie neta del mismo. Esta última superficie es base de consideración para el cálculo de los coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo (Art. 1.1.2 definiciones OGUC).
14	Realizar el cálculo de dotación mínima de estacionamientos con factores anteriores a la enmienda del Plan Regulador y considerando la superficie útil de la edificación	Art. 33 O.L.	El P.R. tuvo una enmienda en Octubre de 2016. Hoy se considera la superficie total edificada (Art. 1.1.2 def. OGUC) y valores nuevos de exigencia de estaciones por m2.
15	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).
16	Emplazar estacionamientos vehiculares y para bicicletas en área de antejardín obligatorio	Art. 2.5.8 OGUC Art. 122 LGUC Art. 16 O.L.	Conforme a la norma sólo se permite lo establecido en el Art. 2.5.8 OGUC y Art. 16 O.L.
17	El incorporar dentro del contrato de arrendamiento para estacionamientos el estacionamiento para discapacitados	Art. 2.4.2 OGUC	Conforme al Art. 2.4.2 OGUC, el o los estacionamientos para discapacitados requeridos, resultantes de la aplicación de la tabla contenida en el mismo artículo deberá emplazarse en el mismo predio que generó tal obligación.
18	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.
19	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.

20	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 cálculo de los coeficientes de constructibilidad (Art. 5.1.12 OGUC) y de ocupación de suelo (Art. 5.1.10 OGUC)
21	El no cumplimiento de normas especiales informadas en el CIP tales como: a) Otros usos distintos al Residencial sólo se permitirán en predios de un mínimo de superficie determinada (ejemplo zonas R1, R2, R2-B,R2-C, R2-D, etc.... b) La Vivienda Colectiva emplazada frente a vías de al menos de un ancho requerido (Ejemplo zonas R2-A, R2-B, R2-C, R2-D, etc.)	CIP del P.R.C.	a) La superficie predial mínima requerida en el CIP para una zona determinada es primordial para considerar una edificación emplazada en un predio con uso distinto al residencial. b) Para las Viviendas Colectivas debe cumplir con lo preceptuado en una zona determinada que exige un ancho de la vía que debe enfrentar.
22	El equivocar considerar la altura de la edificación medidos de un terreno modificado (terreno intervenido artificialmente) y no del suelo natural	Art. 1.1.2 def. "Altura edificación" OGUC	Conforme al Art. 1.1.2 la "Altura de edificación," corresponde a la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo. En aquellos terrenos que han sido intervenidos artificialmente se deberá determinar el nivel de suelo natural, trazando un plano imaginario que lo reemplace, resultante de tomar la información topográfica anterior a la intervención, o bien se deducirá mediante la topografía circundante en un plano refrendado por profesional competente (Art. 5.1.13 OGUC).
23	La no aplicación de rasante de 45° a la altura máxima del adosamiento y acotar la altura del muro de adosamiento desde el nivel de piso terminado (1° piso)	Art. 2.6.2 OGUC	Conforme a lo preceptuado en el Art. 2.6.2 OGUC, la altura del adosamiento se medirá desde el nivel de suelo natural y la aplicación de la rasante corresponderá a un ángulo no superior a 45°, aplicado en el deslinde en común, desde la altura máxima del adosamiento permitida (3,50 m.). En aquellos terrenos que han sido intervenidos artificialmente se deberá determinar el nivel de

23			suelo natural, trazando un plano imaginario que lo reemplace, resultante de tomar la información topográfica anterior a la intervención, o bien se deducirá mediante la topografía circundante en un plano refrendado por profesional competente (Art. 5.1.13 OGUC).
24	Error al calcular el porcentaje de adosamiento considerando la longitud del predio en donde se emplaza la edificación (de su propio predio)	Art. 2.6.2 OGUC	<p>Conforme a la normativa en el Art. 2.6.2 OGUC, se debe considerar la longitud total del deslinde en común con el o los predios vecinos, en consideración si el área de adosamiento colinda con uno o más predios vecinos.</p> <p>En todo caso deberá indicar en la planta de emplazamiento:</p> <p>a) La longitud del deslinde en común con el o los predios vecinos.</p> <p>b) La longitud del muro de adosamiento.</p> <p>c) El porcentaje de adosamiento.</p>
25	La omisión al señalar en el plano de arquitectura el número del Permiso y Recepción de la edificación existente colindante emplazada a partir del deslinde en común entre dos propiedades con el fin de acogerse a la preceptiva del Art. 2.6.2, numeral 2 de la OGUC, es decir, poder edificar a una altura mayor al adosamiento máximo permitido (3,50 m.) siempre que no sobrepase la de la edificación vecina existente	Art. 2.6.2, numeral 2 OGUC	La edificación existente colindante debe contar con su Permiso de Edificación y Recepción correspondiente. Deberá graficar la altura de la edificación colindante y nunca sobrepasarla.
26	Error en la aplicación de rasante de 60° para edificaciones aisladas sobre placa continua y desde el nivel de suelo modificado.	Art. 2.6.3 OGUC	Conforme a lo preceptuado en el Art. 2.6.3 OGUC, el nivel de aplicación general de las rasantes corresponde al nivel de suelo natural (desde el deslinde con el predio vecino y desde el eje de la vía que enfrenta). La excepción a lo señalado es cuando el Plan Regulador Comunal permite construcciones aisladas por sobre la construcción continua, en cuyo caso el nivel de aplicación de las rasantes será de la altura máxima permitida para la construcción continua , desde los deslindes con los cuales colinda y desde el eje de la vía que enfrenta.

26			En aquellos terrenos que han sido intervenidos artificialmente se deberá determinar el nivel de suelo natural, trazando un plano imaginario que lo reemplace, resultante de tomar la información topográfica anterior a la intervención, o bien se deducirá mediante la topografía circundante en un plano refrendado por profesional competente (Art. 5.1.13 OGUC).
27	El error de no considerar los balcones, terrazas, logias, escaleras, pasillos exteriores, etc, como fachadas con vano y aplicar lo preceptuado en el Art. 2.6.3 OGUC, en lo referente a distanciamiento y aplicación de rasante	Art. 1.1.2 def. "Fachada con vano" OGUC	<p>Conforme a la definición contenida en el Art. 1.1.2 OGUC, definición de Fachada con vano", señala: "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, logias, 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".</p> <p>Al corresponder a fachadas con vano debe aplicarse lo preceptuado en el Art. 2.6.3 OGUC, en relación a la aplicación en forma simultánea de rasante y distanciamiento.</p>
28	El error de acogerse a la preceptiva del artículo 2.6.11 de la OGUC, Proyección de Sombras, cuando la edificación no es aislada. Error muy habitual al considerar el aislamiento por fachada y a ésta aplicarle el estudio de sombra y no por la edificación completa	Art. 2.6.11 OGUC Art. 2.6.12 OGUC DDU 270/2014	<p>El Art. 2.6.12 OGUC señala que las edificaciones que se acojan al Art. 2.6.11 de la OGUC deben ser aisladas. En el Art. 1.1.2 OGUC señala:</p> <p>"Edificación aislada": la separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la OGUC.</p> <p>Las normas de distanciamiento y rasantes contenidas en el Art. 2.6.3 OGUC, se deben aplicar en forma simultánea y regirán para las edificaciones aisladas</p>

29	Error al considerar dentro de la superficie total edificada los vacíos, ductos verticales y las escaleras que forman parte de una vía de evacuación	Art. 5.1.11 OGUC Art. 1.1.2 OGUC def. "Superficie Edificada" DDU 110/2002	No deben incluirse en la superficie total edificada los vacíos, ductos verticales y las escaleras de evacuación. Por tanto, en el esquema de superficie de cada nivel de piso deben quedar claramente indicadas las superficies a descontar.
30	Error al considerar para el Coeficiente de Constructibilidad la superficie edificada bajo el terreno natural del o los subterráneos,	Art. 5.1.12 OGUC	Sólo para el Cálculo del coeficiente de Constructibilidad debe considerarse la superficie total edificada sobre el terreno natural, salvo si en los niveles subterráneos contemplan unidades con destino residencial, en cuyo caso, las superficies útiles de estas unidades deberán contabilizarse para el coeficiente de Constructibilidad.
31	Error al graficar salientes desde la línea de edificación con antejardín exigido	Art. 2.7.1 – 2.7.11 OGUC Art. 19.5 O.L.	Conforme al Art. 2.7.1 OGUC señala claramente que los cuerpos salientes deben sobresalir del plano vertical levantado sobre la línea oficial. EL Art. 19.5 de la O.L. hace referencia a volúmenes salientes por sobre la línea oficial para el sector Centro. Por tanto no está permitido cuerpos salientes desde la línea de edificación.
32	Error al considerar los cuerpos salientes en edificaciones con volumen continuo desde el límite con las propiedades colindantes (plano medianero)	Art. 2.7.1 OGUC	Claramente el Art. 2.7.1 de la OGUC señala que tratándose de edificación continua, los cuerpos salientes, excluidas las marquesinas y toldos, deberán mantener una distancia mínima de 1 m. al plano medianero (retranquearse).
33	Error al considerar las marquesinas, pese a ser cuerpos salientes, que se retranqueen en edificaciones con volumen continuo desde el plano medianero	Art. 2.7.1 OGUC	En el caso de la marquesina, pese a corresponder a una "saliente", el mismo artículo 2.7.2 OGUC las excluye de mantener una distancia al plano medianero. Por otra parte el Art. 19.2 de la O.L. exige para toda edificación Continua, incorporar marquesina en todo el o los frentes del predio en caso de este último ser sitio esquina.
34	Error al graficar los volúmenes salientes, incluyendo las marquesinas, que partan a menos de 3 m. desde el nivel de la acera.	Art. 2.7.1 OGUC Art. 19.2 O.L.	Conforme a lo preceptuado en el Art 2.7.1 OGUC., la altura por debajo del volumen saliente, incluyendo las marquesinas, es de 3 m., medidos en todos y cada uno de los puntos de la línea oficial, a partir del nivel de la acera.

35	Error al no considerar una marquesina para el sector Centro, aludiendo que el edificio (edificación continua) ya posee un volumen saliente levantado desde la línea oficial hasta un ancho de 1,80 m.	Art. 2.7.1 OGUC Art. 19.2 O.L.	El Art. 19.2 de la O.L. señala que en las zonas Centro, Centro Cívico y Centro Borde 2, todo proyecto que contemple edificación continua, deberá incorporar marquesinas en todo el frente del predio, con un ancho mínimo de 2,50 m. sobre la vereda, salvo que enfrenten veredas de menos de 3 m. de ancho, en cuyo caso la marquesina deberá proyectarse hasta 50 cm. antes de la solera.
36	En las edificaciones continuas, en sector centro (Centro, Centro Cívico y Centro Borde 2) no grafican en la planta de Emplazamiento y Corte el sector de la vereda y calzada que enfrenta al predio, con sus respectivas cotas.	Art. 19.2 O.L. Art. 2.6.3 OGUC	Es importante que se grafique y acote el área de la vereda y la calzada hasta el eje de la vía que enfrenta el predio para: a) Determinar el ancho de la marquesina si corresponde a 2,50 m. en caso de enfrentar a veredas mayores o iguales a 3 m. o en caso de tener ésta menos de 3 m. la marquesina tendrá un ancho hasta 50 cm., antes de la solera. b) Contando con el eje de la vía al cual enfrenta el predio permite en término general aplicar la rasante en ese punto y hacia la edificación. En caso de corresponder a un Volumen Continuo la aplicación de la rasante es desde el eje de la vía al cual enfrenta y desde la altura máxima de la edificación continua definida según la zona el P.R.C.
37	Error al aplicar la rasante en el caso que un predio colinde con un área verde y posteriormente una vía pública	Art. 2.6.3 OGUC DDU 110/2002	Conforme a la normativa (Art. 2.6.3 OGUC) en este caso al colindar con un área verde pública el nivel de aplicación de la rasante es desde el deslinde entre el predio privado y el área verde pública
38	Error al aplicar una rasante al enfrentar una vía pública desde el eje de la calzada, no emplazándose ésta en el eje de la vía.	Art. 2.6.3 OGUC DDU 110/2002	Conforme a la normativa (Art. 2.6.3 OGUC) siempre la aplicación de la rasante es al eje de la vía al cual enfrenta (punto medio entre líneas oficiales) y no al eje de la calzada.
39	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

39			servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda.
40	Error al no aplicar el contenido del Art. 10 de la O.L., en relación a actividades de clasificación diversa	Art. 10 O.L.	Conforme a la normativa del Art. 10 de la O.L., las actividades comerciales y/o a las destinadas a la prestación de servicios en oficinas que incluyan en sus locales un área mayor al 30 % de la superficie del establecimiento destinada a “Almacenamiento o acopio de productos” serán clasificadas como “Bodegaje”, pasando a ser un Uso de Suelo Actividad Productiva del tipo Almacenamiento, debiendo cumplir con las normativas correspondientes para dicho uso en la zona del P.R.C. donde se emplaza.
41	Error al no aplicar el contenido del Art. 11 de la O.L., en relación a actividades que requieren un tratamiento especial	Art. 11 O.L.	Conforme a la normativa del Art. 11 de la O.L., hay actividades como los Centros de Servicio Automotor (Art. 11.1 O.L.) y los talleres y Bodegas (Art. 11.2 O.L.) que debido al rubro que desarrollan y al impacto urbano que generan, deberán cumplir con normas que prevalecerán por sobre las estipuladas en las condiciones específicas de cada zona del P.R.
42	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.

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

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

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
43	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.
44	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.
45	Error al llenar en la Solicitud de Permiso de Obra Menor, en la Declaración Jurada (punto 2 del formulario) con los datos del arrendatario.	Art. 5.1.4 numeral 1, letra B. OGUC	En la declaración jurada simple del formulario de Solicitud de Permiso de Obra Menor debe ser llenado con datos del propietario o representante legal y no por el arrendatario del inmueble.
46	La falta al no adjuntar el contrato de arrendamiento en el la Solicitud de Permiso de Obra Menor	Art. 5.1.4 numeral 1, letra B. OGUC	Es importante en caso de corresponder a un arrendatario de un local comercial adjuntar el contrato de arrendamiento, pues posteriormente al solicitar patente comercial dicha documentación ya se encontrará en el Permiso de Obra Menor correspondiente. El Permiso y Recepción siempre saldrá a nombre del propietario

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

❖ Ampliación Vivienda Social (numeral 2, letra A).

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
47	Error al adjuntar un Informe del Arquitecto señalando tan sólo 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.
48	La omisión de individualizar cada recinto de la ampliación	Art. 5.1.4 numeral 2, letra A. Punto 5. OGUC	Se debe individualizar cada recinto para poder verificar el cumplimiento de la habitabilidad del recinto (Condiciones de habitabilidad. Art. 4.1.1, 4.1.2 y 4.1.3 OGUC)
49	Error al acotar la altura del muro de adosamiento desde el nivel de piso terminado (1° piso)	Art. 2.6.2 OGUC	Conforme a lo preceptuado en el Art. 2.6.2 de la OGUC, la altura del adosamiento se medirá desde el nivel de suelo natural. En aquellos terrenos que han sido intervenidos artificialmente se deberá determinar el nivel de suelo natural, trazando un plano imaginario que lo reemplace, resultante de tomar la información topográfica anterior a la intervención, o bien se deducirá mediante la topografía circundante en un plano refrendado por profesional competente (Art. 5.1.13 OGUC).
50	Al presentar un expediente de Ampliación de Vivienda Social muchas veces genera alteraciones interiores al adaptar lo existente con la ampliación. Por lo anterior implicaría además una alteración interior no estructural (obra menor)	Art. 5.1.4 numeral 2, letra A. OGUC Art. 5.1.4 numeral 1, letra B. OGUC	Dada la situación que al ampliar la vivienda social muchas veces generan cambios interiores y por ello además debieran ingresar un presupuesto por tales alteraciones (no por la superficie de ampliación) conforme a lo requerido como obra menor por alteraciones interiores (Art. 5.1.4, numeral 1, letra B. OGUC).

51	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.
52	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.
53	El no adjuntar Certificado de Vivienda Social emitido por la Dirección de Obras	Art. 5.1.4 numeral 2, letra A. OGUC	Es de gran importancia para poder acogerse a una ampliación de vivienda social que la vivienda original (primitiva) lo sea, para ello se debe adjuntar el Certificado que acredite tal calidad.

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

- ❖ Regularización Edificaciones anteriores al 31 de Julio de 1959 (numeral 2, letra B)

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
54	Error al adjuntar un Informe del Arquitecto señalando tan sólo 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, <u>certificando la forma</u> 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.
55	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.
56	La omisión de individualizar cada recinto de la edificación	Art. 5.1.4 numeral 2, letra B. Punto 5. OGUC	Se debe individualizar cada recinto para poder verificar el cumplimiento de la habitabilidad del recinto (Condiciones de habitabilidad. Art. 4.1.1, 4.1.2 y 4.1.3 OGUC)

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

❖ Autorización de Cambio de Destino (numeral 4).

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
57	Error al Solicitar un cambio de destino cuando realmente no corresponde como tal. Caso habitual que solicitan cambio de Servicio (oficina) a Comercio.	Art. 5.1.4 numeral 4. OGUC	<p>Cambio de destino se produce al cambiar entre los seis tipos de usos permitidos preceptuados en el Art. 2.1.24 de la OGUC (Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público, Área Verde).</p> <p>En el caso de Servicio y Comercio, ambos corresponden a clases de equipamiento conforme al Art. 2.1.33 de la OGUC, por tanto no hay cambio de destino. Ajeno a no tener que realizar un “cambio de destino”, siempre para una nueva clase, una nueva actividad al solicitar patente deberá cumplir las exigencias del cambio nuevo.</p>
58	<p>Error al solicitar un cambio de destino a una edificación ya con Permiso y Recepción y por Norma Especial de la zona del P.R.C., no daría cumplimiento.</p> <p>Por ejemplo: Caso habitual que solicitan cambio de Residencial a Comercio u Oficina.</p> <p>Otros usos distintos al Residencial sólo se permitirán en predios de un mínimo de superficie determinada (ejemplo zonas R1, R2, R2-B,R2-C, R2-D, etc....</p>	Norma Especial C.I.P conforme a una zona del P.R.C.	<p>El cambiar de destino por ejemplo de Residencial a Comercial, implica además que la edificación deberá dar cumplimiento a las exigencias que establece la norma para ese nuevo destino, ya sea en:</p> <p>a) Exigencia de dotación de estacionamientos (Art. 33 O.L.; Art. 2.4.2 OGUC)</p> <p>b) Exigencia de requerimiento de cálculo de carga ocupacional (Art. 4.2.4 OGUC).</p> <p>c) Exigencia de estacionamientos para bicicletas en caso de tener una carga ocupacional superior a 50 personas (DDU 228/2015, Art. 2.4.1 bis OGUC)</p> <p>d) Exigencia de accesibilidad Universal: Plano y Memoria de accesibilidad (Art. 4.1.7 OGUC)</p> <p>e) Exigencia al ser Equipamiento que no pueda considerarse como acceso a la propiedad por medio de un pasaje (Art. 2.3.3 OGUC).</p>

58			f) Exigencia de cumplir como Equipamiento(Clase comercio) la “ Viabilidad de existencia ” en un determinado predio (Art. 2.1.36 y 2.1.35 OGUC)
59	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)

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

- ❖ Demolición (numeral 5).

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
60	El no incorporar las medidas de mitigación que se implementarán en la obra al realizar demoliciones.	Art. 5.1.4, numeral 5 OGUC Art. 5.8.3 OGUC	En todo proyecto de demolición, el responsable de la ejecución de tal obra deberá implementar las medidas de mitigación que deberán en la obra tener resguardo de las propiedades vecinas, de los transeúntes, de los trabajadores, etc., conforme a lo preceptuado en el Art. 5.8.3 de la OGUC.

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).

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
61	El profesional que firma los planos (suscribe) a presentar para las instalaciones de faenas e instalación de grúas no es el mismo profesional competente que a su vez haya suscrito la solicitud de permiso de edificación.	Art. 5.1.3 numerales 1 y 2 OGUC	Los planos consignados para la instalación de faenas y de grúas, deberán ser firmados por profesional competente que a su vez haya suscrito la solicitud de permiso de edificación. Las entibaciones y socialzados requieren ser firmadas por un arquitecto o ingeniero. (Art. 5.1.3 OGUC)
62	El no incorporar las medidas de mitigación que se implementarán en la obra al realizar excavaciones, entibaciones y socialzados	Art. 5.8.3 OGUC	En toda obra de excavación, socialzados y entibaciones, el profesional responsable de la ejecución de tal obra deberá implementar las medidas de mitigación que deberán en la obra tener resguardo de las propiedades vecinas, de los transeúntes, de los trabajadores, etc., conforme a lo preceptuado en el Art. 5.8.3 de la OGUC.

6) Solicitud de Regularización Ley 20.898:

❖ Vivienda Superficie Máxima 90 m2, Hasta 1000 UF. Título I.

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
63	No presentan un certificado de avalúo fiscal total del bien raíz (construcciones y terreno)	DDU 302/2016 Num. 2.2, letra c)	El requerimiento es necesario para poder certificar que el avalúo total del bien raíz no sobrepasa las 1.000 U.F.
64	Error al no informar las superficies de todas las edificaciones emplazadas en el predio. En el caso de contar con una sola vivienda en el predio no informar el o los permisos anteriores	DDU 302/2016 Num. 2.2, letra d)	La superficie total de lo existente (Regularizada) más la ampliación no puede exceder a los 90 m2.
65	No individualizar los recintos de la edificación para dar cumplimiento con ventilación de locales habitables	DDU 302/2016 Num. 2.2, letra f)	Se debe individualizar cada recinto de la edificación para verificar el cumplimiento de la norma de habitabilidad.
66	Falta especificar la materialidad y resistencia del muro cortafuego	DDU 302/2016 Num. 2.2, letra f)	Para dar cumplimiento a la resistencia al fuego de los muros cortafuegos y de adosamientos no basta que el profesional competente que suscribe el proyecto de Regularización informe que cumple con las normas de habitabilidad, seguridad y estabilidad, debe certificar su cumplimiento.

6) Solicitud de Regularización Ley 20.898:

❖ Vivienda Superficie Máxima 140 m², Hasta 2000 UF. Título I.

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
67	No presentan un certificado de avalúo fiscal total del bien raíz (construcciones y terreno)	DDU 302/2016 Num. 2.2, letra c)	El requerimiento es necesario para poder certificar que el avalúo total del bien raíz no sobrepasa las 2.000 U.F.
68	Error al no informar las superficies de todas las edificaciones emplazadas en el predio. En el caso de contar con una sola vivienda en el predio no informar el o los permisos anteriores	DDU 302/2016 Num. 2.2	La superficie total de lo existente (Regularizado) más la ampliación no puede exceder a los 140 m ² .
69	No individualizar los recintos de la edificación para dar cumplimiento con ventilación de locales habitables	DDU 302/2016 Num. 2.2, letra e)	Se debe individualizar cada recinto de la edificación para verificar el cumplimiento de la norma de habitabilidad.
70	Falta especificar la materialidad y resistencia del muro cortafuego	DDU 302/2016 Num. 2.2, letra e)	Para dar cumplimiento a la resistencia al fuego de los muros cortafuegos y de adosamientos no basta que el profesional competente que suscribe el proyecto de Regularización informe que cumple con las normas de habitabilidad, seguridad y estabilidad, debe certificar su cumplimiento.
71	Error al regularizar edificaciones o ampliaciones con muros cortafuegos (adosamientos) con alturas superiores a los 3,50 m.	DDU 302/2016 Num. 2.2, letra e) Art. 2.6.2 OGUC	Este tipo de edificaciones (hasta 140 m ²) la altura máxima del muro de adosamiento es de 3,50 m.
72	Error al no dar cumplimiento a la aplicación de rasante de 45° en adosamientos con muros cortafuegos o muros de adosamiento con altura máxima de 3,50 m.	Art. 2.6.2 OGUC	Pese a dar cumplimiento con la altura máxima del muro de adosamiento (3,50 m.), no da cumplimiento al aplicar la rasante de 45° desde la altura máxima del mismo.

6) Solicitud de Regularización Ley 20.898:

❖ Edificación destinada a Microempresa inofensiva o Equipamiento Social. Título II.

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
73	Error al no informar las superficies de todas las edificaciones emplazadas en el predio o los permisos de edificación anteriormente otorgados.	DDU 302/2016 Num. 3.1	La superficie total de las edificaciones destinadas a microempresas inofensivas es de 250 m ² y de equipamiento social es de 400 m ² .
74	Tratándose de microempresas no incorporan el certificado de calificación de actividad inofensiva	DDU 302/2016 Num. 3.4, letra f)	Es un requerimiento contar con el certificado de calificación de actividad inofensiva, en conformidad a lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 7° de la ley n° 20898, emitido por la autoridad sanitaria correspondiente
75	Presentan edificaciones destinadas a microempresas con expendio de bebidas alcohólicas	DDU 302/2016 Num. 3.1	Conforme a la normativa se excluyen de las microempresas las relacionadas con salud, educación y expendio de alcoholes a que se refiere el art. 3° de la Ley n° 19.925 sobre "Expendio y Consumo de Bebidas Alcohólicas".

7) Solicitud de Aprobación de Subdivisión (Art. 3.1.2 OGUC).

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
76	<p>Corregir o completar plano de ubicación del terreno a escala no inferior a 1:5.000, con indicación de las vías o espacios de uso público existentes en su proximidad y de otros elementos referenciales relevantes del lugar, que faciliten su identificación.</p>	<p>Art. 3.1.2 OGUC punto 5</p>	<p>Con respecto a este punto, los planos de ubicación presentados, en su mayoría no son entregados a una escala adecuada, además no identifican las vías o espacios de uso público <u>existentes</u>.</p> <p>Para el caso de que el terreno a subdividir, se vea afectado por más de una zona de Plan Regulador Comunal, deberá además identificar en el plano y memoria claramente el límite de cada una de ellas.</p>
77	<p>Plano de subdivisión a escala no menor a 1:1.000, con curvas de nivel al menos cada 2 m, dimensiones de los deslindes del terreno, identificación de los lotes resultantes y sus dimensiones, cuadro de superficies de los lotes resultantes y en su caso, indicación de zonas de restricción y de riesgos que pudieren afectarlo. En caso de terrenos de más de 5 ha, las curvas de nivel podrán graficarse, a lo menos, cada 5 m.</p>	<p>Art. 3.1.2 OGUC punto 4</p>	<p>En su mayoría se han encontrado errores que dicen relación con la graficación de las fajas de protección establecidas para los cauces naturales y líneas de tendido eléctrico (Alta Tensión).</p> <p>Cuando un terreno se encuentra afecto a utilidad pública por apertura o prolongación de vías, se recomienda enviar archivo CAD georreferenciado en DATUM 84, para realizar calce de la vialidad proyectada con el Plan Regulador Comunal. Además en estos casos, se debe dejar claramente graficado en plano la superficie del área afecta, dado que el propietario del predio estará obligado a ejecutar las obras de urbanización de las respectivas áreas, con anterioridad a que el Director de Obras Municipales autorice la enajenación de los sitios resultantes.</p>
78	<p>Subdivisiones con Edificaciones que cuentan con Recepción por parte de la Dirección de Obras Municipales</p>	<p>DDU 59/2009</p>	<p>En caso de que el terreno a subdividir cuente con edificaciones con recepción dentro del predio, deberá graficarlas dentro del plano de subdivisión, siendo posible autorizar la subdivisión en la medida que la o las edificaciones existentes, sigan cumpliendo con las normas urbanísticas con que se otorgó el respectivo permiso de edificación y su recepción definitiva</p>

8) Solicitud de Aprobación de Fusión (Art. 3.1.3 OGUC).

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
79	Corregir Plano firmado por Propietario y por el arquitecto proyectista, en donde se grafique la situación anterior y la propuesta, indicando los lotes involucrados y sus roles, sus medidas perimetrales, la ubicación de los predios y un cuadro de superficies.	Art. 3.1.3 OGUC	En general los errores típicos se refieren a la falta de información aportada por el solicitante, que dice relación con la descripción de los lotes que se requiere fusionar, información tal como dirección , inscripción en CBR y Rol de cada una de las propiedades deben quedar claramente expuestas. Además en varios casos falta señalar las medidas perimetrales de los lotes de acuerdo a la escritura de cada uno de ellos.

9) Solicitud de Aprobación de Anteproyecto de Loteo (Art. 3.1.4 OGUC).

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
80	Corregir plano en que se grafique la situación actual del predio, con sus respectivos roles, a una escala adecuada para su comprensión, indicando las medidas de cada uno de los deslindes con los vecinos.	Art. 3.1.4 OGUC punto 4	En general los errores típicos se refieren a la falta de información aportada por el solicitante, que dice relación con las medidas perimetrales del o los lotes donde se emplaza el anteproyecto, de acuerdo a la escritura (s) de la (s) propiedad (es) Además en el caso de que los lotes se vean afectados por más de una zona de Plan Regulador Comunal, debe identificar claramente el límite de cada una de éstas.
81	Corregir plano del anteproyecto de loteo, a escala no menor de 1:1.000, suscrito por el propietario y el arquitecto, que deberá contener:	Art. 3.1.4 OGUC punto 5	En general los planos no son presentados a escala adecuada o falta incorporar información topográfica
81.1	Incorporar en planos, curvas de nivel cada 1 metro para pendientes promedio de hasta 25%, y cada 5 metros para pendientes superiores. Los planos deberán señalar los cursos naturales y canales de agua, líneas de tendido eléctrico y ductos de otras instalaciones que atraviesen o enfrenten el terreno.	Art. 3.1.4 OGUC punto 5, letra a	En general, falta presentar plano que incorpore la topografía del predio y la relación de éste con sus vecinos inmediatos. El plano debe identificar los elementos relevantes existentes tanto dentro del predio, tales como cursos naturales de agua, líneas de tendido eléctrico y a la vez en su entorno inmediato, identificando situaciones tales como diferencias de nivel <u>resultante</u> de movimientos de tierra que se generen con respecto a los

			vecinos colindantes o espacios de uso público existentes o proyectados.
81.2	Incorporar trazados geométricos de las nuevas vías que sitúen sus ejes y establezcan sus anchos, y los empalmes con vías existentes, en que se deberán definir tanto los trazados en planta como los perfiles transversales.	Art. 3.1.4 OGUC punto 5, letra c	En general los errores típicos se refieren, a que en los planos no quedan claramente graficados los empalmes de las vías de Plan Regulador comunal <u>existentes</u> con las vías proyectadas, además de los detalles de perfil vial. Dado lo anterior, se aconseja entregar plano Cad del Loteo Geo referenciado Datum 69 y cortes transversales de las vías existentes de PRC que deberán ser continuadas.
81.3	Incorporar en planos los requisitos establecidos en el artículo 2.2.8 de esta Ordenanza, incluyendo el trazado de la o las rutas accesibles, y los estacionamientos para personas con discapacidad contemplados en el proyecto.	Art. 3.1.4 OGUC punto 5, letra d	Error típico es que no incorpora accesibilidad universal según lo establecido en Artículo 2.2.8 OGUC
81.4	Incorporar Áreas de restricción o de riesgos que afecten el terreno y sus respectivas obras de protección cuando corresponda	Art. 3.1.4 OGUC punto 5, letra f	En su mayoría se han encontrado errores que dicen relación con la no identificación de las fajas de protección establecidas para los cauces naturales y las fajas de protección establecidas para las líneas de tendido eléctrico.
81.5	Incorporar plano de ubicación del terreno, escala no inferior a 1:5.000, con indicación de las vías y/o espacios públicos existentes en su proximidad y de otros elementos referenciales relevantes que faciliten su identificación	Art. 3.1.4 OGUC punto 5, letra h	Con respecto a este punto, los planos de ubicación en su mayoría no son presentados a una escala adecuada, además no identifican las vías o espacios de uso público <u>existentes</u> . Por último para el caso de que el terreno donde se emplaza el anteproyecto, se vea afectado por más de una zona de Plan Regulador Comunal, deberá identificar en el plano claramente el límite de cada una de ellas.
82	Aportar Medidas de prevención de riesgos provenientes de áreas colindantes y/o del mismo terreno, cuando el Director de Obras Municipales lo exija en el certificado de informaciones previas.	Art. 3.1.4 OGUC punto 6	Las medidas de prevención de riesgos deben incluir un Plano topográfico sin proyecto donde identifique el predio de acuerdo a los deslindes establecidos en la o las escritura(s) de la(s) propiedad(es). Además dicho plano deberá demarcar los elementos relevantes existentes en el predio, tales como diferencias de nivel con respecto a los vecinos, cursos naturales de agua, líneas de tendido eléctrico existentes en el lugar.

			El Plano topográfico debe presentarse firmado por un topógrafo que cuente con patente profesional vigente. En caso de terrenos en pendiente o que el proyecto contemple movimientos de tierra, deberá presentar plano de movimientos de tierra y ruta de camiones a botadero autorizado. Además deberá dar cuenta del horario de las obras y en general lo establecido en Artículo 5.8.3 OGUC.
83	Presentar plano de accesibilidad a escala adecuada que dé cuenta del cumplimiento de las normas sobre accesibilidad universal que establece el artículo 2.2.8. de esta Ordenanza, graficando todas las rutas accesibles, el mobiliario urbano, semáforos si correspondiere, postes de alumbrado público, telecomunicaciones si correspondiese, señalizaciones verticales de tránsito o transporte público, árboles y los estacionamientos para personas con discapacidad determinados en el proyecto, cuando corresponda	Art. 3.1.4 OGUC punto 7	En general falta presentar plano de accesibilidad independiente de los planos de Arquitectura firmado por Propietario y Arquitecto

10) Solicitud de Aprobación de Proyecto de Loteo (Art. 3.1.5 OGUC).

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
84	Plano de loteo con las características del número 5 del artículo 3.1.4.	Art. 3.1.5 OGUC punto 2	Según lo señalado en el Punto anterior 9)
85	Planos de los proyectos de urbanización, debidamente firmados por los profesionales competentes, incluyendo, cuando el proyecto consulte tales instalaciones, los correspondientes a redes de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, redes de electrificación, alumbrado público, gas, telecomunicaciones, pavimentación y sus obras complementarias, plantaciones y obras de ornato, y obras de defensa del terreno, todos ellos con sus respectivas especificaciones técnicas	Art. 3.1.5 OGUC punto 3	En general los solicitantes no presentan los planos de todas las urbanizaciones contempladas en un proyecto de Loteo, ni las especificaciones técnicas de cada uno de los distintos proyectos de urbanización firmados por los profesionales competentes

86	Certificado de factibilidad de dación de servicios de agua potable y alcantarillado, para la densidad propuesta, emitido por la empresa de servicios sanitarios correspondiente. De no existir empresa de servicios sanitarios en el área se deberá presentar un proyecto de agua potable y alcantarillado, aprobado por la autoridad respectiva.	Art. 3.1.5 OGUC punto 4	En general, los Certificados de factibilidad de agua potable y alcantarillado presentados, no dan cuenta de manera clara densidad propuesta ni el destino de las edificaciones
87	Memoria explicativa del loteo y EETT	Art. 3.1.5 OGUC punto 5	En general los solicitantes no presentan las especificaciones técnicas de los Loteos

11) Solicitud de Aprobación de Modificación de Loteo (art. 3.1.9 OGUC).

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
88	Lista de los documentos que se agregan, se reemplazan o se eliminan con respecto al expediente original, firmada por el arquitecto	Art. 3.1.9 OGUC punto 2	En general los errores típicos se refieren a que los solicitantes presentan la situación resultante del Proyecto de Loteo, no identificando la parte que se modifica de manera clara.
89	Planos con las modificaciones, indicando los cambios con respecto al proyecto aprobado.	Art. 3.1.9 OGUC punto 3	En general los errores típicos se refieren a que los solicitantes presentan la situación resultante del Proyecto de Loteo, no identificando la parte que se modifica de manera clara
90	Cuadro de superficies modificado	Art. 3.1.9 OGUC punto 4	En general los errores típicos se refieren a que los solicitantes presentan la situación resultante del Proyecto de Loteo, no identificando la parte que se modifica de manera clara
91	Presupuesto de las modificaciones, cuando proceda	Art. 3.1.9 OGUC punto 6	En general los errores típicos se refieren a que los solicitantes presentan la situación resultante del Proyecto de Loteo, no identificando lo que se modifica de manera clara.

12) Solicitud de Aprobación de Copropiedad Inmobiliaria (formulario 5.6 MINVU Ley 19.537)

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
92	Copia del Formulario F 2803 del SII, Solicitud de Avalúo Fiscal de las Unidades	Formulario 5.6 MINVU, Ley 19.537	En general el solicitante, no aporta copia de Formulario requerido en Formulario MINVU.

13) Otras Autorizaciones:

❖ Publicidad.

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
93	No presentan Certificado de Informaciones Previas	Art. 2.7.10 letra a) OGUC	La instalación de Publicidad debe cumplir con las normas urbanísticas de la zona en que se emplace, por tanto es de vital importancia que se adjunte el Certificado de Informaciones Previas
94	No da cumplimiento con la aplicación de rasantes	Art. 2.7.10 letra a) OGUC Art. 2.6.3 OGUC	Debe dar cumplimiento con las normas urbanísticas de la zona en que se emplace.
95	Supera la altura máxima de edificación para la zona del P.R.C.	Art. 2.7.10 letra a) OGUC Conforme al C.I.P.	Debe dar cumplimiento con las normas urbanísticas de la zona en que se emplace.
96	Se presenta avisos luminosos en zona R1Residencial	Art. 2.7.10 letra e) OGUC	Los avisos luminosos fijos o intermitentes, no podrán localizarse en zonas residenciales exclusivas determinadas por el P.R.C.
97	La instalación de letreros publicitarios no viene suscrito por profesional competente Ingeniero Civil.	Art. 2.7.10 letra b) OGUC	Conforme a lo preceptuado en el Art. 2.7.10 letra b) de la OGUC la instalación debe cumplir con resistencia y estabilidad.
98	La colocación de letreros publicitarios bloqueando vanos de una edificación	Art. 2.7.10 letra f) OGUC	Conforme a lo preceptuado en el Art. 2.7.10 letra f) de la OGUC la instalación de un elemento publicitario no podrá bloquear los vanos de una edificación ni las salidas de escape o rescate, o entorpecer los dispositivos de combate contra el fuego.

13) Otras Autorizaciones:

❖ Antenas.

ITEM	OBSERVACION	ART. OGUC – O.L RELACIONADO	ACLARACIÓN CORRECCIÓN
99	No se da cumplimiento a los distanciamientos mínimo a los deslindes de un predio	Art. 2.6.3 OGUC	Conforme a lo preceptuado en el Art. 2.6.3 de la OGUC, deberán dar cumplimiento con un distanciamiento mínimo de un tercio de su altura total.
100	No se grafica las edificaciones emplazadas en el mismo predio y menos se indican los permisos y recepciones de las mismas	OGUC	Es de importancia que en una planta de conjunto se emplace todas las edificaciones existentes en el predio con sus respectivos permisos y recepciones.