

MONITOREO DE NORMATIVA URBANA

ABRIL JUNIO 2024

ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS

ELABORADO POR: Carmen Paz Cruz Lozano

Abogada



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

1.1 DDU 497 CIRCULAR ORD. Nº 213

Esta Circular DDU se refiere a dos consultas

Primera Consulta: Respecto al artículo 2.6.12. de la OGUC, se ha consultado si los balcones o terrazas, ubicados en los 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 tercero y, en virtud de lo anterior, aclarar si corresponde aplicar a estos elementos el distanciamiento de $1/6$, $1/5$ o $1/4$ de la altura, según corresponda.

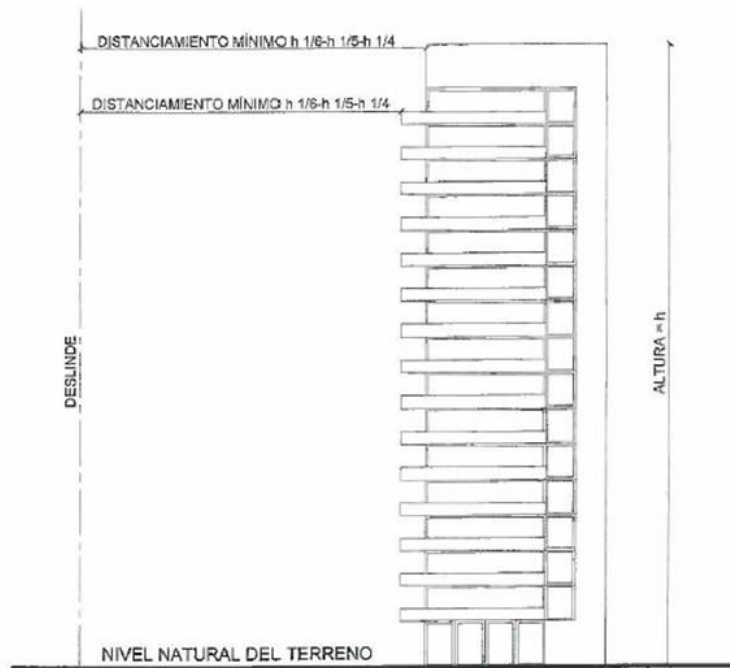
Sobre esta materia, el inciso segundo del artículo 2.7.1. de la OGUC -que se refiere a los cuerpos salientes que sobresalen del plano vertical levantado sobre la línea oficial- estipula que "Para los efectos de la aplicación de la presente norma son cuerpos salientes, entre otros, balcones, marquesinas, cornisas, pisos en volado, vigas, cortinas y toldos."

De lo anterior se desprende que los balcones o terrazas que sobresalen del plano de la fachada (o de la línea oficial como en el caso del artículo 2.7.1.) no corresponde sean catalogados como retranqueos, sino como elementos que forman parte de una fachada.

De acuerdo lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 2.6.12. de la OGUC, el distanciamiento de $1/6$, $1/5$ o $1/4$ de la altura de la edificación -o de los retranqueos si es que los hay-, debe aplicarse de acuerdo con la definición de distanciamiento, es decir, entre el "deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación", lo que significa que, en caso de contemplar balcones y/o terrazas, debe medirse entre estos elementos y el deslinde, ya que lo único que exceptúa de contabilizar la mencionada definición, son "los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas".

Lo anterior se puede ver en el siguiente esquema:

Esquema 1
(sin escala)



Segunda consulta: Respecto al artículo 2.6.13. de la OGUC, se ha consultado por la aplicación de lo dispuesto en el numeral 3 del inciso primero de dicho artículo, en el sentido de clarificar qué se entiende por "planta ortogonal" y que se pueda "tomar la orientación predominante de cada fachada", en el sentido de si en estos 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).

Al respecto, el artículo 2.6.13. de la OGUC establece: "La sombra proyectada, tanto del proyecto como del volumen teórico, podrá calcularse utilizando el siguiente procedimiento:

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%.

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

Las superficies de las sombras solo se trazarán sobre el plano, en las orientaciones sur, oriente y poniente "abatiendo los vértices superiores de los volúmenes", según el ángulo que corresponda a la tabla que se agrega a continuación de dicho numeral.

De lo señalado en los 4 numerales del inciso primero del artículo 2.6.13., podemos concluir lo siguiente:

Conclusión:

Planta ortogonal de una edificación es “Aquella conformada por planos de fachada perpendiculares, aunque no necesariamente haya una intersección perpendicular entre dichos planos”.

Debe entenderse por “tomar la orientación predominante de cada fachada” lo siguiente:

La 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

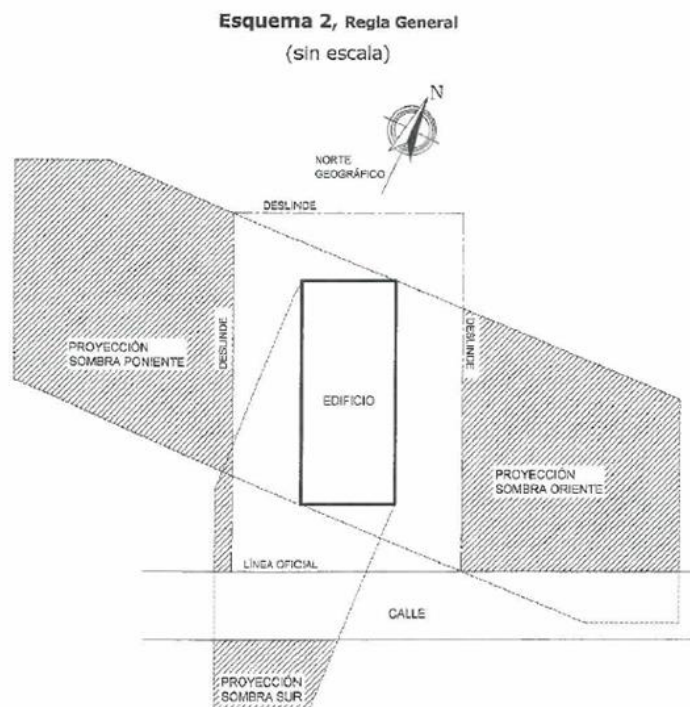


Figura 1

Esquema 4, Excepción aplicable solo a edificios de planta ortogonal
(sin escala)

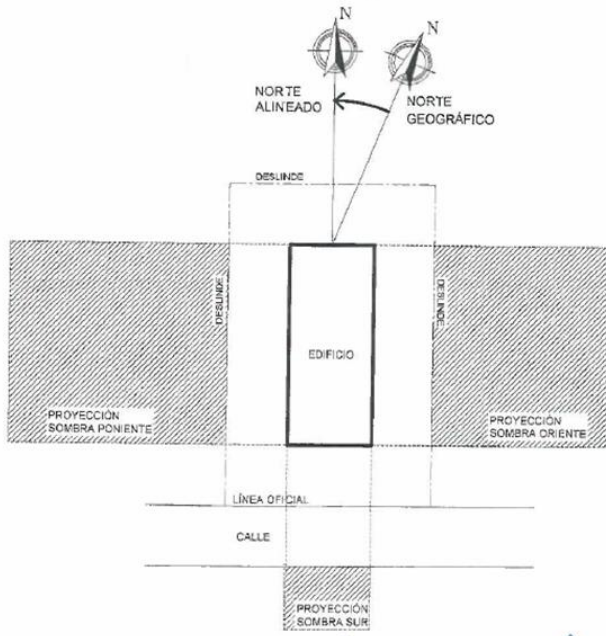


Figura 2

Esquema 3, Regla General
(sin escala)

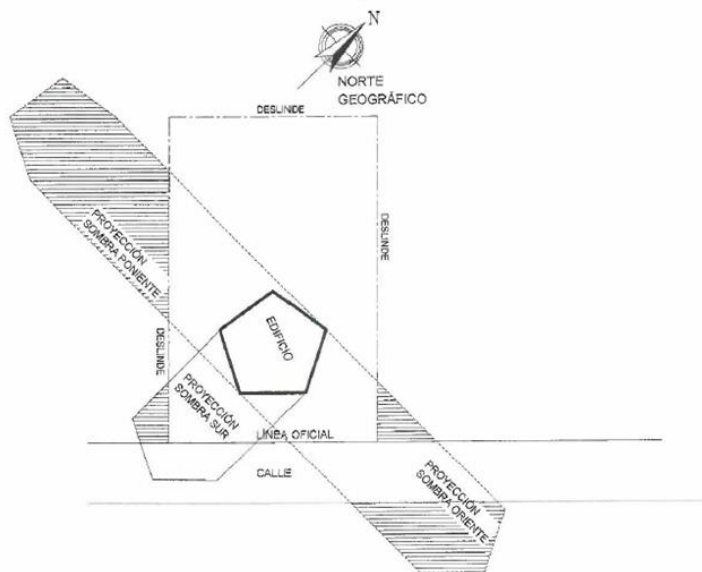


Figura 3

Esquema 4, Excepción aplicable solo a edificios de planta ortogonal
(sin escala)

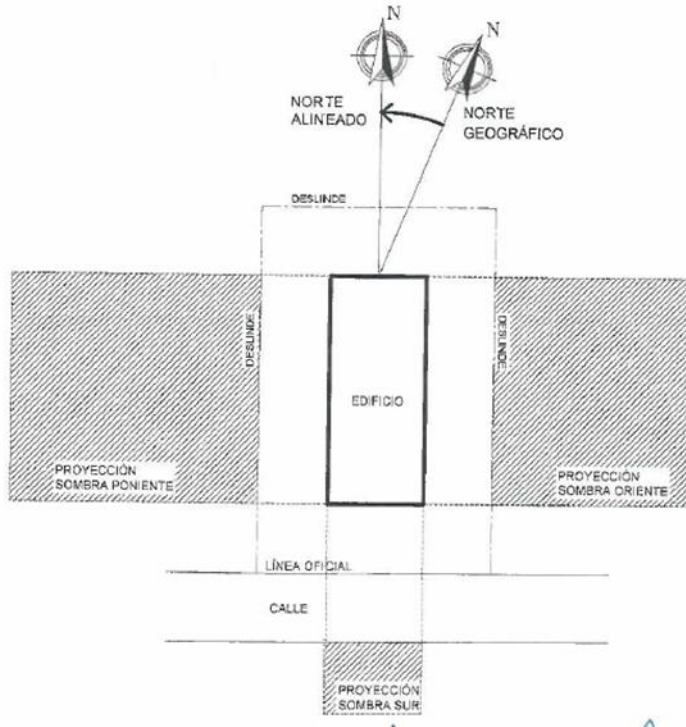


Figura 4

1.2 DDU 498 CIRCULAR ORD. N° 214

Se instruye respecto de precisar parte del contenido de la Circular Ord. N°0499, DDU-ESPECÍFICA N°16/2008, de fecha 23.06.2008, 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

- 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
<p>“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”</p>	<p>“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”</p>

Cuadro 1

1.3 CIRCULAR DDU 499 CIRCULAR ORO. N ° 227

Se emite esta Circular con el objeto de precisar el concepto de "viviendas de interés público"; en lo relativo a si ellas pueden estar destinadas a beneficiarios del decreto N° 52 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del año 2013, que aprueba el reglamento del programa de subsidio de arriendo de vivienda, y en tal caso, cuáles serían los resguardos, gravámenes u obligaciones que estas deberían cumplir.

La Ley N° 21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional incorporó el concepto de "viviendas de interés público" en el artículo 27 de la LGUC, disponiéndose al efecto lo siguiente:

“Las viviendas 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 fomenta 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”.

En consecuencia, la solución habitacional adecuada que se provee a través de las viviendas de interés público podrá ser temporal, o definitiva.

De lo anterior, se desprende que las viviendas de interés público podrán consistir en soluciones habitacionales vinculadas al arriendo de un inmueble (solución temporal), por ejemplo, conforme a los términos del decreto supremo N° 52 de 2013 del

Ministerio de Vivienda y Urbanismo, o entregadas en propiedad (solución definitiva) en el marco de programas como el regulado por el decreto supremo N° 49 de 2011 que reglamenta el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, entre otras modalidades de tenencia segura, según lo disponga el programa habitacional del Estado que beneficie al adquirente de las mismas.

En relación con cuáles serían los resguardos, gravámenes y/u obligaciones que debe cumplir una vivienda de interés público al ser destinada al arriendo, corresponde al DS N° 52 de 2013 MINVU, definir las condiciones que deberán cumplir las viviendas para ajustarse a los fines señalados en el artículo 27 de la LGUC y en consecuencia, poder ser calificadas como "vivienda de interés público".

Finalmente, sobre la misma materia cabe también tener presente que conforme a lo establecido en el artículo 184 bis, inciso primero, de la LGUC "Las viviendas de interés público que resulten de la aplicación de las condiciones, exigencias, beneficios o incentivos referidos en los artículos 27, 34, 45, 183 y 184 o en otras normas legales, deberán quedar singularizadas en los respectivos permisos de edificación y recepciones municipales".

En consecuencia, dichas viviendas deberán quedar singularizadas en su calidad de "interés público" en los respectivos permisos y recepciones definitivas cuando para su construcción se hubiese utilizado alguna de las condiciones, exigencias o incentivos referidos en los artículos citados, o en otra norma legal, en cuyo caso dicha singularización permitirá identificar, y eventualmente fiscalizar, por ejemplo, el cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 5.2.1. de la OGUC, sobre el destino que deberá darse a dichas unidades, en relación con sus beneficiarios y las condiciones de vulnerabilidad que se pretenden atenuar por su intermedio.

1.4 CIRCULAR DDU 500 CIRCULAR ORD. N° 261

Esta circular precisa los alcances del inciso tercero del artículo 184 de la LGUC, en cuanto a los efectos que se producen en el área o sector en que el plan regulador comunal otorga incentivos en las normas urbanísticas aplicables, condicionados al cumplimiento de las obligaciones que el propio plan establezca,

En relación con lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 184 de la LGUC, en toda el área o sector en que se establezcan los incentivos no será posible aplicar los artículos 63, 107, 108 y 109 de la LGUC ("fusión de terrenos" o "conjunto armónico"), lo que ha ratificado la Contraloría General de la República mediante el dictamen N° 40.730 de 2017, en el cual se señala que "La aprobación de un plan con estos incentivos (...) supone, necesariamente, una decisión, de la autoridad planificadora competente, respecto a la aplicación de uno u otro sistema de beneficios, definición que no puede ser sustituida por la vía interpretativa y que tampoco puede significar una opción para el interesado".

No obstante, se exceptúan de esta limitación aquellos casos regulados por el artículo quinto de la Ley N° 21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo que interpretando los artículos 183 y 184 señaló 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, agregando que no se aplicará en estos casos la limitación contenida en el inciso tercero del artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones" (los destacados son propios). De tal forma, en esos casos en un mismo proyecto o anteproyecto pueden utilizarse aquellos validados por la ley 21.078, con aquellos establecidos en la LGUC, en los artículos 63, 107, 108 y 109".

Respecto a lo indicado precedentemente -que puedan sumarse beneficios en un mismo proyecto-, cabe precisar que ello solo será posible en la medida que no se trate de beneficios de una misma naturaleza que se originen en una misma causa, considerando que éstos constituyen excepciones a la regla general, y por ende, deben interpretarse restrictivamente, y sin perjuicio de lo que pudiere establecer en un caso particular el plan regulador comunal como condición para la aplicación del respectivo incentivo.

Conforme a lo anterior, se complementa el apartado 6 de la Circular DDU 413.

1.5 DDU 501 CIRCULAR ORD, N° 289

Se emite la presente circular en atención a diversas consultas formuladas acerca de si la DOM puede exigir al solicitante de una recepción definitiva de obras de urbanización o edificación, la presentación de una resolución del Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) que resuelva consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, y si ello es factible, si se debe exigir a todo evento.

La DDU concluye que la DOM no está facultada para exigir la mencionada resolución de pertinencia, y que esta no es exigible bajo ninguna circunstancia.

Lo anterior, en consideración a que el artículo 1.4.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), en su inciso primero, dispone que "Los documentos y requisitos exigidos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en esta Ordenanza para la obtención de permisos, recepciones, aprobación de anteproyectos y demás solicitudes ante las Direcciones de Obras Municipales, constituyen las únicas exigencias que deben cumplirse, **sin perjuicio de requisitos que, en forma explícita y para los mismos efectos, exijan otras leyes**". (énfasis agregado)

Una de tales exigencias, que en forma explícita se establece en otra ley, se encuentra en el artículo 25 bis de la Ley N° 19.300, donde se estipula que "Las Direcciones de Obras Municipales no podrán otorgar la recepción definitiva si los proyectos o

actividades a los que se refiere el artículo 1 O no acreditan haber obtenido una resolución de calificación ambiental favorable".

Por consiguiente, en materia ambiental, lo único que puede exigir la DOM en relación con una solicitud de recepción definitiva de obras de urbanización o edificación, es la RCA favorable, pero solo cuando tenga certeza que se trata de un proyecto que debe ser sometido al SEIA, no siendo ajustado a la normativa, en ningún caso, que exija una resolución de pertinencia. Luego, si el solicitante presenta voluntariamente dicha resolución de pertinencia junto con la consulta respectiva, la DOM podrá servirse de ella para verificar si resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 25 bis de la Ley N° 19.300, pero no puede exigirla.

En dicho contexto, de acuerdo con lo informado por el SEA, se debe tener en especial consideración lo instruido mediante Oficio Ordinario N°202399102662, de fecha 18 de enero de 2023, de la Directora Ejecutiva del SEA, que imparte instrucciones sobre materias de procedimientos de carácter ambiental, en el cual se establece que la solicitud de pronunciamiento o consulta de pertinencia de ingreso al SEIA, no constituye un requisito previo necesario para el otorgamiento de un permiso sectorial, sino que consiste en un trámite efectuado por los proponentes, de carácter voluntario y previo al eventual sometimiento de un proyecto o actividad o de su modificación al SEIA.

No obstante, y ante las dudas que pudieran presentarse respecto de si un proyecto debe o no ingresar al SEIA, se debe tener en consideración que la Contraloría General de la República señaló, en el Dictamen N°23.683 de fecha 29.06.2017, que: "...en razón de lo prescrito en el citado artículo 25 bis de la ley N° 19.300 y en concordancia con lo señalado en el dictamen N° 90.563, de 2016, cumple con manifestar que tratándose de proyectos o actividades que han de ser sometidos al SEIA, para efectos de otorgar la recepción definitiva, las municipalidades deben exigir que previamente se acredite la obtención de la correspondiente resolución de calificación ambiental favorable.

En conclusión, si al revisar una solicitud de recepción definitiva, la DOM tuviese dudas fundadas en relación a si el proyecto requiere ingresar al SEIA, deberá coordinarse con el SEA, y remitirle los antecedentes necesarios, a fin de que este último, en su carácter de organismo técnico en la materia, defina tal cuestión. **Esto último deberá realizarse excepcional y exclusivamente en aquellos casos en que existan dudas fundadas.** Si se solicita la definición del SEA respecto de todas las solicitudes de recepción o sin que exista fundamento para ello, se infringirá el principio de economía procedimental (que consagra el artículo 9 de la Ley N° 19.880), y además se incurrirá en una conducta arbitraria.

En vista de lo señalado, entiéndase complementada la Circular Ord. N° 400 de fecha 06.10.2023, DDU 488, emitida por esta División.

1.6 DDU 502 CIRCULAR ORD, N° 304

Se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el propósito de precisar los alcances del inciso tercero del artículo 129° de la LGUC, referido a las cartas de resguardo que pueden otorgar los SERVIU, y aclarar cuáles son las actuaciones que las DOM pueden realizar o autorizar bajo dicho precepto.

En primer lugar, cabe señalar que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 136 de la LGUC, por regla general, mientras en un loteo o subdivisión de un predio no se hubieren ejecutado todos los trabajos de urbanización exigidos por las normas respectivas, no será lícito al propietario, loteador o urbanizador de los terrenos, enajenarlos, y en general, celebrar cualquier clase de actos o contratos que tengan por finalidad última o inmediata la transferencia del dominio de dichos terrenos. El mismo artículo agrega en lo pertinente, en su inciso tercero, que:

"No obstante, la Dirección de Obras podrá autorizar las ventas y adjudicaciones, extendiendo el correspondiente certificado de urbanización, previo otorgamiento de las garantías que señala el artículo 129°, por el monto total de las obras de urbanización pendientes".

Por su parte, el inciso tercero del artículo 129° de la LGUC-en su actual tenor modificado por la ley N°21.558-, establece una norma de excepción en materia de garantías de obras de urbanización:

"En las urbanizaciones que ejecuten los Servicios Regionales o Metropolitano del Sector Vivienda, por sí o a través de terceros, bastará que dichas Instituciones otorguen a la respectiva Municipalidad una carta de resguardo que garantice que las obras de urbanización se ejecutarán conforme a los proyectos aprobados, para que la Dirección de Obras Municipales proceda a la autorización de ventas y adjudicaciones de lotes antes de estar ejecutada y recibida la urbanización, o a la emisión de certificados de informaciones previas de ellos, o a la recepción definitiva de las viviendas, locales comerciales y obras de equipamiento comunitario que se encuentren terminadas y ejecutadas conforme a los correspondientes permisos o sus modificaciones. Se señalará en estos casos, en los certificados de recepción, que las obras de urbanización se han garantizado conforme a lo dispuesto en este inciso."

La carta de resguardo constituye un mecanismo excepcional y extraordinario de garantía que sólo es aplicable en tanto las obras de urbanización del proyecto en cuestión sean ejecutadas directamente por el SERVIU -o a través de terceros mandatados por dicho Servicio-, entendiéndose, para tales efectos, que la obligación de urbanizar debe recaer en ese Servicio, aun cuando las obras las lleve a cabo un tercero.

A continuación, otro aspecto a aclarar es la utilización de la expresión "urbanizaciones" -en un sentido genérico-, para delimitar el ámbito de aplicación de esta norma.

Siendo así, dicho término debe entenderse en su sentido amplio, sin que se desprenda de la redacción de la norma alguna distinción respecto a qué tipo de obras de urbanización podrían acogerse a esta excepción, pudiendo éstas corresponder a cualquiera de las previstas en los literales b), c) y d) del artículo 65° de la LGUC, como también las detalladas en el artículo 2.2.4. de la OGUC.

Respecto a las actuaciones que las DOM pueden realizar o autorizar en un loteo o subdivisión afecta, en el evento que SERVIU extienda a la respectiva Dirección de Obras Municipales la carta de resguardo para garantizar las obras de urbanización de un proyecto, se encuentran:

- a) La autorización de ventas y adjudicaciones de los lotes resultantes del proyecto antes de estar ejecutadas y recibidas las obras de urbanización
- b) La emisión de los respectivos Certificados de Informaciones Previas (CIP) de los lotes resultantes.
- c) El otorgamiento de permisos de edificación en dichos lotes.
- d) La recepción definitiva de las viviendas, locales comerciales y obras de equipamiento comunitario asociadas/os a los permisos de edificación antes aludidos.

Formalmente, la carta de resguardo puede consistir en un oficio ordinario dirigido al DOM, en el cual el SERVIU garantiza explícitamente que financiará y ejecutará la totalidad de las obras de urbanización correspondientes, conforme a los proyectos aprobados, pudiendo hacer referencia a uno o más documentos de los antecedentes del permiso respectivo.

La presentación de la carta de resguardo es suficiente, no se requiere acompañar un presupuesto detallado de las obras que se garantizan (como sí ocurre en el caso del art. 129 inc. 1° de la LGUC y art. 3.3.1 OGUC).

1.7 INMOBILIARIA NUEVA EL GOLF SPA / MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES, 4° JUZGADO CIVIL DE SANTIAGO – CAUSA ROL C-5078-2021

La empresa Inmobiliaria interpone demanda en juicio ordinario de indemnización de perjuicios, por responsabilidad por falta de servicio, en contra de la I. Municipalidad de Las Condes, con motivo de las diversas paralizaciones ilegales decretadas por el municipio y que afectaron el desarrollo de un proyecto ubicado en Av. Vespucio 345.

Lo anterior, se sustenta en las suspensiones de las obras decretadas por la demandada que implicaron una paralización del proyecto por más de 300 días, las obras no pudieron terminarse en el plazo establecido, viéndose agravada por la pandemia.

Al respecto, ley Orgánica Constitucional de Municipalidades establece: Artículo 152.- Las municipalidades incurrirán en responsabilidad por los daños que causen, la que procederá principalmente por falta de servicio.

No obstante, las municipalidades tendrán derecho a repetir en contra del funcionario que hubiere incurrido en falta personal.

El tribunal da por acreditado que el proyecto sufrió 3 paralizaciones por parte del municipio y que éstas fueron declaradas ilegales por y arbitrarias por la Corte de Apelaciones de Santiago (y eventualmente la Corte Suprema)

En base a ello, el tribunal establece que la municipalidad actuó de manera defectuosa e irregular al iniciar procedimientos de invalidación respecto del PE y la MP del proyecto, suspendiendo la ejecución de las obras, lo cual constituyó una falta de servicio

En dicho sentido, el tribunal señala que “[...] Lo esperable era que el municipio demandado permitiera a la inmobiliaria demandante ejercer los derechos que le había conferido sin intromisiones ni turbaciones de su parte, que interpretara y aplicara adecuadamente las normas urbanísticas y propiciara que la actora pudiera cumplir su objeto sin perturbaciones”

El tribunal señala que, sin embargo, el municipio inició procedimientos de invalidación de las autorizaciones y suspendió la ejecución de las obras, vulnerando la situación jurídica previa y cierta de la inmobiliaria, consistente en los derechos que le otorgaban la fusión de terrenos, permiso de edificación y modificación de permiso aprobadas, y, además, interpretó y aplicó incorrectamente la normativa urbanística, constructiva y procedimental que invocó como fundamento de sus decisiones; todo lo cual impidió a la inmobiliaria ejercer debidamente los derechos que le conferían los actos administrativos que el mismo municipio había dictado.

El tribunal tuvo en especial consideración la actuación impropia, deficiente e inconsistente del municipio, manifestada, por ejemplo, en que en primer lugar se defendió frente a los reclamos de ilegalidad interpuestos por vecinos, para luego allanarse a los mismo. Asimismo, apeló ante un fallo de protección desfavorable, para luego desistir de dicha apelación.

El tribunal acoge la demanda, con costas condenando a la municipalidad a pagar una indemnización de perjuicios a la inmobiliaria:

- 228.000 UF aprox., por concepto de sobrecosto total por días de paralización, mayores costos por desmovilización y reactivación de las obras, gastos adicionales de inspección técnica de obras, perjuicios financieros por refinanciamiento y extensión de pólizas
- \$25.000.000 aprox., por concepto de honorarios por asesoría legal.

Bajo este mismo contexto, el tribunal estima que, de no haber mediado las paralizaciones objetadas la obras hubiera terminado dentro del plazo esperado y no se hubiera visto perjudicada por la ocurrencia de la pandemia, puesto que al momento de la primera paralización ya se llevaban más de 600 días de ejecución.

2. CAPÍTULO 2. MODIFICACIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS

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.

La modificación del artículo 4.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, modifica sus estándares y normas técnicas referidas al acondicionamiento térmico, estableciendo requisitos y mecanismos de acreditación para las edificaciones.

Principales materias que aborda la modificación:

- **Cambios en zonificaciones térmicas:** La nueva reglamentación aumenta de 7 a 9 zonas.

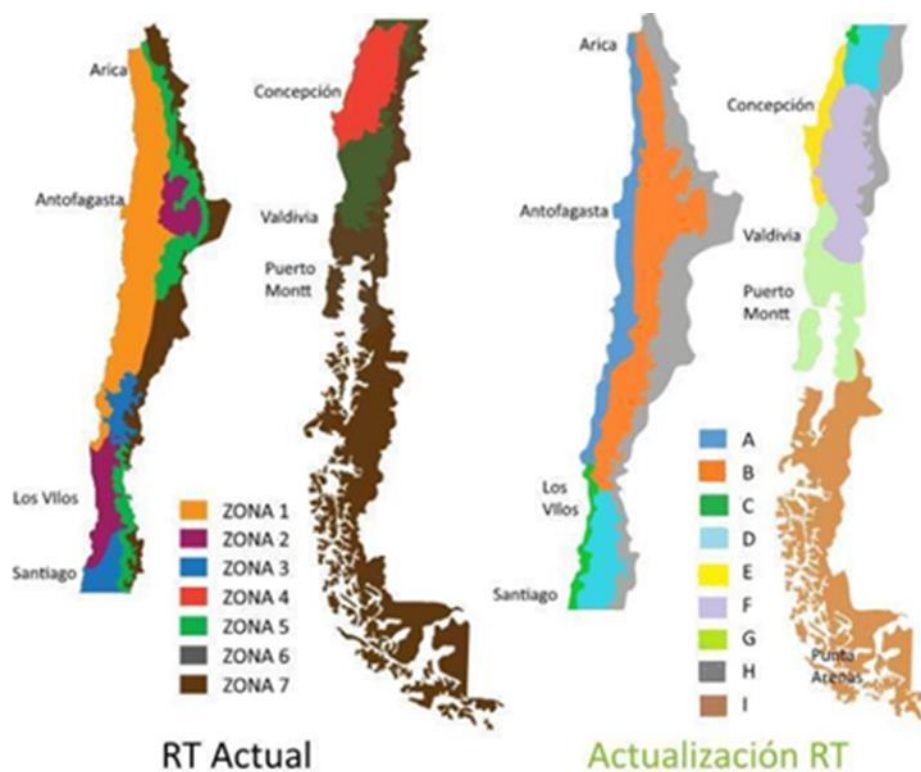


Figura 5

- **Aumento de las exigencias de aislación térmica:** Se incrementan las exigencias de aislación térmica, incluyendo ahora las puertas y aumentando significativamente los requerimientos para los muros.

- **Porcentaje máximo de ventanas por fachada:** Las fachadas norte permiten un mayor porcentaje de acristalamiento, seguidas por las fachadas poniente y oriente, y finalmente las fachadas sur, permiten el menor porcentaje de ventanas. Para edificaciones con menos del 60% de superficie de muros al exterior, se considera un porcentaje especial llamado OGT. Además, se puede optar por vidrios de menores prestaciones térmicas, ponderando la transmitancia térmica de los muros con la de los vidrios para un cumplimiento alternativo.
- **Aislamiento de sobrecimientos:** Se exigirá aislar los sobrecimientos, mientras que el radier o losa sobre terreno no requerirá la colocación de material aislante debajo de este.
- **Análisis de condensaciones superficial e intersticial:** En los complejos de muros perimetrales, techumbre y piso ventilado, se deberá verificar que no exista riesgo de condensación superficial o intersticial. El análisis deberá incluir los puentes térmicos de la solución constructiva.
- **Exigencias para infiltraciones de aire:** Las viviendas deberán cumplir con exigencias de infiltración de aire. Se requerirá realizar un ensayo en terreno con la vivienda ya construida para validar que se cumplen estas exigencias.
- **Estándares mínimos de ventilación:** Se deberán cumplir con las normas de ventilación según NCh 3308 y 3309. La tasa mínima de ventilación dependerá de cada proyecto, considerando factores como el número de dormitorios, baños y el tamaño de la cocina. El cumplimiento de estas normas se acreditará mediante un informe técnico.

En esta 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 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.