

¿CUÁL ES LA NORMATIVA LEGAL APLICABLE A LA CONSTRUCCIÓN?

La normativa nacional de urbanismo y construcción La normativa nacional está definida por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (conocidas como LGUC y OGUC) que son de uso obligatorio en todo el país. Corresponde a las Municipalidades hacer cumplir la normativa general de urbanismo y construcción en cada comuna.



EL PLAN REGULADOR COMUNAL

Según la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cada Municipalidad debe definir un Plan Regulador Comunal específico, que determine, entre otras cosas, el uso del suelo y los tipos de edificación que se permite erigir en las diferentes Zonas de la ciudad. El Plan Regulador Comunal se publica en el Diario Oficial, y está compuesto por una Ordenanza local, un Plano y una Memoria Explicativa. El Plan Regulador se va actualizando periódicamente por secciones o sectores urbanos, dando origen a los Seccionales que se publican de igual forma.

LAS ORDENANZAS MUNICIPALES LOCALES

Las Municipalidades tienen la facultad de definir normas propias de urbanismo y construcción a través de Ordenanzas locales, que son complementarias a la LGUC y OGUC.

¿CUÁLES SON LAS UNIDADES MUNICIPALES RELACIONADAS CON URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN?

Dirección de Obras (DOM)

Revisión y aprobación de todos los proyectos de obras menores, edificación, urbanización, loteos, subdivisiones, fusiones, condominios, regularización de obras, etc. en la comuna de Saavedra.

Fiscaliza la Ley y Ordenanza de Urbanismo y Construcciones.

Fiscaliza Plan Regulador Comunal y su Ordenanza.

Secretaría de Planificación (SECPLA)

Desarrollo de proyectos de obras de la Municipalidad y coordinación de proyectos de obras del Estado.

Asesoría Urbana dependiente de la SECPLA
Desarrollo y actualización del Plan Regulador Comunal.

Departamento de Rentas Municipales (Rentas)

Otorga patentes comerciales. La actividad comercial en un determinado local y zona de la ciudad debe ser aprobada por la Dirección de Obras, de acuerdo a la normativa vigente, antes de otorgarse la patente.

Departamento de administración y finanzas

Fiscaliza normativa Ordenanzas locales.

¿CÓMO SE INICIA UN TRÁMITE DE OBRAS?

Antes de iniciar un proyecto de Obras se debe solicitar un Certificado de Informaciones Previas. En este certificado, la Dirección de Obras especificará las condiciones de edificación en vigencia para la propiedad donde se pretende construir. El trámite para la aprobación de un proyecto de Obras se

inicia presentando a la Dirección de Obras la solicitud correspondiente acompañada de todos los antecedentes exigidos por la normativa. En los formularios de Obras están indicados los antecedentes que se debe presentar en cada caso. Los trámites de obras referentes a edificación, ampliación, rehabilitación, loteo, subdivisión, fusión predial, etc. son complejos y requieren el patrocinio de un arquitecto con su patente profesional al día. Los arquitectos, al conocer la normativa técnica y legal aplicable, pueden asesorar a los interesados sobre la manera más adecuada de presentar la solicitud. Las solicitudes de proyectos de Obras deben ser firmadas por el propietario y un arquitecto responsable.

¿CÓMO SE FINALIZA UN TRÁMITE DE OBRAS?

Una vez obtenido un permiso de edificación o urbanización, los interesados deben iniciar la obra y construir de acuerdo al proyecto aprobado. Cuando la obra está terminada, deben solicitar la Recepción de la misma. La Recepción consiste en la presentación de antecedentes que documenten que la obra está terminada y tiene todas las instalaciones certificadas, seguida de una visita a terreno para inspección de la obra por parte de profesionales de la Dirección de Obras, tras lo cual se emite el respectivo Certificado de Recepción. Se exige recepcionar los siguientes tipos de obras: Obras Menores, Obras Nuevas, Ampliaciones, Remodelaciones, Loteos, Obras de Urbanización y otros definidos en la normativa. Debido a que la Recepción es un trámite que sólo se introdujo en la normativa general de construcción en la década de los cincuenta, hay un cierto número de edificaciones anteriores a esa época que nunca fueron recepcionadas. Estas podrán ser Regularizadas por sus propietarios.

¿QUÉ ES UNA OBRA?

Llamamos “obra” a cualquier acto de construcción, edificación o urbanización. Cuando las obras están terminadas, llamamos también “obra” a cualquier acto de modificación, rehabilitación, ampliación o mejoramiento de las mismas, incluidas las obras de demolición.

¿POR QUÉ HAY QUE TENER PERMISO PARA HACER OBRAS?

Todo proyecto de urbanización o edificación debe contar con el respectivo permiso antes de iniciarse. ¡No basta que Ud. sea propietario del terreno! Antes de lotear, subdividir o fusionar propiedades, o construir, ampliar, modificar, remodelar o rehabilitar inmuebles, tiene que contar con autorización municipal.

¿QUÉ TRÁMITES PUEDO HACER SIN EL PATROCINIO DE UN ARQUITECTO?



No requieren de la firma de un arquitecto las solicitudes de certificación, tales como:

- Informaciones Previas
- Zonificación
- Número
- Vivienda Social
- Afectación a Utilidad Pública (Expropiación)
- Certificación de copias de documentos
- Otras solicitudes que no implican la realización de obras, por ejemplo, Denuncia de infracciones a la normativa (LGUC, OGUC y Ordenanzas locales)

¿NECESITO PERMISO DE OBRAS PARA PINTAR O HACER ARREGLOS EN MI PROPIEDAD?

La respuesta es, “depende...”

- Si desea alterar la estructura o ampliar la superficie del inmueble, deberá presentar un proyecto de Obra Menor o de Obra Nueva, dependiendo de la extensión y tipo de alteraciones que pretende realizar. Para esto debe consultar un arquitecto.
- Si quiere pintar la fachada del inmueble y necesita instalar andamios en la calle, debe solicitar a la Dirección de Obras un Permiso de Ocupación de Vía Pública por los días correspondientes.
- Si las obras de pintura, mantenimiento y habilitación se hacen para luego ocupar el inmueble para fines comerciales, estas obras deberán ser aprobadas por la Dirección de Obras antes de otorgarse la patente comercial, ya que la actividad podría tener implicaciones de seguridad u otras para el vecindario. Con base en la normativa, la localización del local y el tipo de actividad solicitada, la Dirección de Obras determinará si compete presentar solicitud de Obra Menor o no.



Dirección de Obras Municipalidad de Saavedra

Horario de atención de público:

Lunes a Viernes 08:30
a 14:00 horas

INFORMATIVO

MUNICIPALIDAD DE SAAVEDRA DIRECCION DE OBRAS



Junto a ti

La Dirección de Obras Municipales (DOM), a modo de facilitar la tramitación de las solicitudes más habituales que se nos presentan, les proporciona este folleto informativo, donde se indican las recomendaciones generales que deben tener en cuenta previo al ingreso de su solicitud.

