

APLICACIÓN DDU 25

La DDU 25 pretende clarificar la aplicación del artículo 129 de la LGUC y el 2.4.3 de la OGUC, en relación a si procede garantizar las obras derivadas del EISTU.

En el caso de las urbanizaciones indica:

- a) Sobre la materia, es pertinente señalar que la obligación de urbanizar (o en su caso, garantizar las obras de urbanización), establecida por regla general como exigencia previa a obtener la recepción definitiva de proyectos, se desprende de la interpretación armónica de lo dispuesto en diversas normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), entre las que destacan los artículos 65 y siguientes, 116 y siguientes, 129, 134 y 136 y el artículo 3.4.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- b) De ellos se concluye -para el caso de urbanizaciones- que no obstante el Director de Obras podrá emitir un “Certificado de Urbanización Garantizada”, para efectos de autorizar ventas y adjudicaciones de sitios, deberá postergar su recepción definitiva hasta que dichas obras de urbanización se encuentren ejecutadas.
- c) Al tenor de la normativa citada, queda claro que si bien el Director de Obras no puede otorgar la recepción definitiva, parcial o total, sin estar ejecutadas las obras de urbanización correspondientes, si puede emitir el certificado mencionado para los efectos descritos.

En el caso de los EISTU indica:

- a) Por su parte, el artículo 2.4.3 de la OGUC establece el umbral de estacionamientos que hace exigible la presentación de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), aprobado en los términos señalados en su inciso final, junto a la solicitud de permiso de un proyecto, señalando además que el cumplimiento de las mitigaciones que señale dicho estudio se hará exigibles a la recepción definitiva de la edificación, no siendo aplicable a estos casos las disposiciones del artículo 129 de la LGUC sobre garantías de obras.
- b) Sobre el particular, debe entenderse que las obras de urbanización que exige el art. 134 de la LGUC son de una especie distinta de las obras a que se refiere el artículo 2.4.3 de la OGUC, ya que éstas no son obras de urbanización adicional, sino de mitigación del impacto vial generado por el propio proyecto. Ambas, en todo caso, deben estar ejecutadas antes de la recepción definitiva correspondiente.
- c) En relación a la posibilidad de recepcionar parcialmente obras de edificación estando parcialmente ejecutadas las obras de mitigación del EISTU, ello es posible, atendiendo al criterio del artículo 5.2.6 de la OGUC. Sin embargo, para definir la proporción de dichas obras que permitan habilitar en forma independiente la parte a recepcionar, debe considerarse el pronunciamiento que al respecto emita la correspondiente SEREMI de Transportes que aprobó el EISTU en su oportunidad.



ASPECTOS TÉCNICOS

Definiciones Iniciales

Para la ejecución del estudio con la DDU 25 se utilizan como base las siguientes definiciones del EISTU original:

- Área de Influencia
- Catastro Operativo
- Periodización
- Corte Temporal
- Mallas de Modelación
- Medidas de Mitigación

Bajo este contexto, se deben actualizar las mediciones de flujo correspondientes, así como aspectos de diseño que pudieran modificar las mallas de modelación.

Proposición de Medidas de Mitigación

Con la modelación ajustada y actualizada, se propondrán las diversas medidas de mitigación para cada una de las etapas consideradas, intentando siempre posponer al máximo la entrada en operación de dichas medidas.

SKU_0116

Fono: (56-2) 2 912 55 00 - info@urbanoproyectos.com
Alfredo Barros Errázuriz 1953 of 903, Providencia

www.urbanoproyectos.com