

CIRCULAR ORD. N° 005 /

MAT.: Aplicación del artículo 2.6.3. inciso 13 de la OGUC, sobre distanciamientos y adosamientos de construcciones subterráneas. Reemplaza Circular Ord. N° 0155 del 19 febrero 2010; DDU-Específica N° 05/ 2010, en virtud de Dictamen N° 74.133 del 10 diciembre 2010 de la Contraloría General de la República.

Complementa materias tratadas en Circular Ord. N°0411 del 19 mayo 2008, DDU-Específica N° 12/2008.

**NORMAS URBANISTICAS;
DISTANCIAMIENTOS Y ADOSAMIENTOS DE
CONSTRUCCIONES SUBTERRANEAS.**

SANTIAGO, 18 ENE. 2011

DE: JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S)

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se emite la presente circular que reemplaza la Circular Ord. N°0155 del 19 febrero 2010; DDU-Específica N° 05/2010, ajustando sus contenidos, a lo manifestado por la Contraloría General de la República en el dictamen N° 74.133 del 10 diciembre 2010.
2. Conforme con lo anterior, es menester señalar que la preceptiva contenida en el artículo 2.6.3. inciso décimo tercero de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante OGUC, establece tres escenarios aplicables a las construcciones en subterráneos, en relación con los distanciamientos y los requisitos que estas construcciones deben cumplir.
 - a. Casos en que el Plan Regulador Comunal no consulte normas sobre distanciamientos aplicables a los subterráneos.

Bajo esta premisa, la normativa vigente permite que las construcciones en subterráneos se adosen al deslinde, con la sola excepción del área bajo el antejardín -la que corresponde a aquella ubicada entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el Plan Regulador Comunal. En tales circunstancias, bajo esta área, las construcciones subterráneas no pueden adosarse, delegando al Plan Regulador Comunal la posibilidad de establecerlo.

Adicionalmente, las construcciones que se ejecuten en el primer subterráneo no podrán superar el 70% de la superficie total del predio, a fin de asegurar la absorción de aguas lluvias al interior del predio y la arborización del mismo. En este sentido es dable inferir, que a partir del segundo subterráneo, no existe limitación respecto de la superficie de ocupación del predio, salvo -como se ha señalado-, bajo el área del antejardín, en donde no es factible efectuar construcciones adosadas.

Sin perjuicio de lo anterior se deberá dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 5.8.11. de la OGUC, que regula las excavaciones para subterráneos.

- b. Casos en que el Plan Regulador establece disposiciones sobre distanciamientos o zonas inexcavadas para las construcciones subterráneas.

Bajo este escenario, las construcciones subterráneas deben cumplir con las disposiciones que establezca el Plan Regulador Comunal, tanto en lo relativo a los distanciamientos hacia los deslindes laterales y posteriores aplicables a cada nivel de subterráneo, así como respecto de permitir un porcentaje mayor al 70% de ocupación de suelo para el primer subterráneo, y la regulación para los adosamientos, bajo el área del antejardín.

Adicionalmente la normativa prevé facultades excepcionales para que el Director de Obras Municipales, en casos calificados, pueda autorizar construcciones subterráneas adosadas a los deslindes, debiendo requerir los antecedentes mínimos que se indican en el numeral 2. del inciso décimo tercero del artículo 2.6.3. en análisis. Esta facultad no es aplicable a los adosamientos bajo el área del antejardín, toda vez que es el Plan Regulador el que las regula.

De acuerdo con lo anterior, cabe reiterar que la regla general de las disposiciones de la OGUC, respecto del área bajo el antejardín, delegan la posibilidad de efectuar construcciones adosadas al Plan Regulador Comunal, siendo procedente agregar, que en estos casos también se deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 5.8.11. de la OGUC, que regula las excavaciones para subterráneos.

- c. Casos de conexiones de construcciones subterráneas de predios contiguos, que cuenten con servidumbre de tránsito.

En este escenario, a las construcciones subterráneas que se ejecuten, no les serán aplicables las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales que establezcan zonas inexcavadas, distanciamientos u otras normas similares aplicables a los subterráneos, toda vez que la OGUC permite la interconexión de construcciones subterráneas, siempre que se cuente con un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de las normas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes, siendo procedente agregar que, al igual que en los casos anteriores, se deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 5.8.11. de la OGUC que regula las excavaciones para subterráneos.


3. Conforme con lo anterior, cabe concluir que el Plan Regulador Comunal tiene facultades para regular las normas sobre distanciamientos o zonas inexcavadas para las edificaciones subterráneas, así como, respecto de la normativa sobre adosamientos

bajo el área del antejardín y sólo en las circunstancias que dicho instrumento de planificación no las contemple, corresponderá aplicar las normas establecidas en el numeral 1 del inciso décimo tercero del artículo 2.6.3. de la OGUC, disposición que se encuentra analizada en la letra a. del punto anterior.

Sin otro particular, saluda atentamente a UD.,



ORIANA FONCEA JIMENEZ
Jefa División de Desarrollo Urbano (S)


MEBP/MLC

2109(111-4)

Artículo 2.6.3. Inciso 13 de la OGUC.

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Contraloría Interna MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
16. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades
20. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.