

DDU – ESPECÍFICA N° _____ / 2007

CIRCULAR ORD. N° 1033 / _____

ANT.: Carta de fecha 25 de septiembre de 2007

MAT.: Interconexión de edificaciones contiguas. Deja sin efecto Circular DDU Especifica N° 64/2007

NORMAS URBANÍSTICAS, DISTANCIAMIENTOS

SANTIAGO, 10 DIC. 2007

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

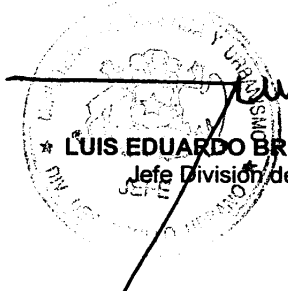
1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División un particular, quien solicita revisar lo planteado en la Circular Ord. N° 0494, DDU Especifica N° 64/2007, de fecha 24.08.06, en la que se señaló que a la conexión de propiedades contiguas -comunicadas mediante un vano- le son aplicables las normas contenidas en el inciso 14 del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dado que conforme a la definición que entrega el Diccionario de la Real Academia Española al vocablo "pasarela", ésta sería asociable a un pasillo, y en tal sentido, le sería aplicable la exigencia de cumplir con un ancho exterior no mayor a 3,5 m.

Manifiesta que dicha Circular Especifica no sería concordante con lo expresado en la Circular Ord. N° 0104 DDU 163 del 15.03.06 -emitida por esta División-, ya que esta última señala que no existe impedimento técnico o prohibición alguna para que dos o más edificios puedan interconectarse en el piso o nivel que sea, no señalando la exigencia de un ancho máximo de 3,5 m., ya que a su juicio, dicho requisito sólo sería aplicable para el caso de construcciones que comuniquen inmuebles destinados a **puentes, pasarelas y rampas**, como requisito para optar por la no aplicación de rasantes y distanciamientos.

2. Analizada la referida disposición, así como las definiciones relacionadas, se ha concluido que el vocablo "pasillo" no es asimilable al término "pasarela" empleado en el inciso 14 del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto éste último, así como también los puentes y rampas a los que refiere tal inciso, implican una condición elevada respecto del nivel natural del terreno.

3. Adicionalmente a lo anterior, se debe manifestar que tal como lo dispone el inciso tercero del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las normas de distanciamientos y rasantes que el mismo artículo contiene, sólo se aplican a las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en sectores en que el instrumento de planificación territorial permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.
4. Por su parte, el inciso catorce del artículo 2.6.3., ya mencionado, establece como excepción a lo anterior, que a aquellas construcciones que comuniquen inmuebles de distintos propietarios, destinada a puentes, pasarelas y rampas no les serán aplicables las normas de distanciamientos y rasantes que imponga el instrumento de planificación territorial o el artículo 2.6.3., vale decir, sólo a las zonas que se conectan, siempre que cumplan las condiciones mencionadas en el mismo inciso, tales como un ancho exterior máximo de 3,5 metros y que su conexión se utilice a los fines allí establecidos.
5. Lo anterior supone que las referidas construcciones se ejecutan a partir de edificaciones aisladas, de las partes aisladas de edificaciones pareadas o de edificaciones aisladas por sobre la altura máxima de la edificación continua, no siendo por lo tanto aplicable esta disposición para los sistemas de agrupamiento no mencionados, en cuyo caso le serán aplicables -a las interconexiones entre inmuebles colindantes de distintos propietarios- las normas del Código Civil, en lo referido a las servidumbres, tanto en la forma en que deben constituirse, como en las obligaciones y derechos adquiridos por uno y otro predio mediante este gravamen, y las normas contenidas en el Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en especial, las relativas a las Condiciones Generales de Seguridad y de Seguridad Contra Incendio.
6. Conforme a lo anterior, se deja sin efecto la Circular Ordinario N° 0594 DDU-Específica N° 64/2007, emitida por esta División.

Saluda atentamente a Ud.,



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano


OFJ / JEF / MEB / JAY

2071 (42-6)

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales, todas las regiones
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Contraloría 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. Sr. Juan I. Ugarte Jordana
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU