

CIRCULAR ORD. Nº 0104

MAT.: Conexión física de dos o más edificaciones emplazadas en terrenos colindantes.

CONEXIÓN DE DOS O MÁS EDIFICACIONES COLINDANTES; SERVIDUMBRES DE TRÁNSITO; RESGUARDOS ESTRUCTURALES, DE FUNCIONALIDAD Y DE SEGURIDAD.

SANTIAGO, 15 MAR. 2006

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. En reiteradas oportunidades se ha solicitado el pronunciamiento de esta División con respecto a la factibilidad de interconectar físicamente dos o más edificaciones contiguas pero, emplazadas en terrenos colindantes de distintos propietarios.

Sobre el particular esta División puede señalar, que en la actualidad no existe impedimento técnico o prohibición alguna para que dos o más edificios contiguos o colindantes de distintos dueños, existentes o proyectados, no puedan interconectarse entre ellos en el piso o nivel que sea. Para ello se requiere del consentimiento de sus propietarios y de la autorización de la Dirección de Obras Municipales respectiva, estableciendo por cierto las correspondientes servidumbres de tránsito. Los pasos o conexiones de una propiedad a otra, deben diseñarse o acondicionarse de modo tal que las actividades propias de uno no conspiran en el desarrollo de las actividades propias del otro; y se deben adoptar las medidas estructurales y seguridad en las zonas de interconexión.

Sobre esta materia, es preciso destacar que el numeral 3. del inciso trece del artículo 2.6.3. permite técnicamente la interconexión subterránea entre construcciones de distintos dueños con el informe técnico de un profesional competente en aspectos de seguridad y estabilidad estructural. También, existen normas que permiten ejecutar construcciones de interconexión sobre el nivel natural del suelo tales como puentes, pasarelas y rampas, entre inmuebles de distintos propietarios, tal es el caso de la norma contenida en el inciso 14 del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Asimismo es preciso recordar, que se ha implementado la Ley Nº 19.425, sobre la construcción, utilización y concesiones municipales de los subsuelos de los bienes nacionales (actual artículo 36º de la Ley Nº18.695, LOC de Municipalidades) a la que puede recurrirse para conectar subterráneamente dos o más edificaciones de distintos dueños bajo los subsuelos de los bienes nacionales de uso público bajo administración municipal. Situación que obviamente refuerza la idea y favorece las interacciones entre propiedades y, consecuentemente, de las actividades que en ellas se desarrollan en desmedro de la segregación y el aislacionismo.

Existe además una norma contenida en el artículo 2.7.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que data de hace mucho tiempo que permite nada menos que interconectar en forma aérea y por sobre una vía pública, previa concesión municipal, dos o más inmuebles enfrentados mediante puentes o pasarelas. Es obvio pensar que si la norma permite la interconexión de dos o más edificaciones distanciadas nada menos que por una vía de uso público, con mayor razón es factible interconectar dos o más edificaciones de carácter privadas colindantes o contiguas emplazadas en predios diferentes y de dominios distintos, siempre que se dé cumplimiento a las disposiciones que establece la normativa de urbanismo y construcciones sobre la materia.

3. En conclusión, no existe prohibición alguna para que dos o más edificaciones contiguas puedan ser interconectadas a través de una servidumbre de tránsito, con la autorización de sus propietarios, el permiso de la Dirección de Obras Municipales, debiendo adoptarse todos los resguardos estructurales, de funcionalidad y de seguridad, incluida en esta última las Condiciones Generales de Seguridad y Condiciones de Seguridad Contra Incendio de conformidad a las disposiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a usted,



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	10	18	22	23(*)	26(*)	32	33	35
37(*)	43	48	52	57	55(*)	57	59	61	72(*)
75	76	77	78	82	84	87	89	91	95
96	105	106	107	109	110	112	114	115	116
117	118	123	124	126	127	129	130	132	133
134	135	136	137	138	139	141	142	143	144
145	146	147	148	149	150	151	152	153	154
155	156	157	158	159	160	161	162		

(*): Ver Circular DDU N° 005 de 20.01.06.

OFJ/ JCM / mmb

Sobre interconexión de edificios colindantes de propietarios distintos

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
4. Sres. Jefes de División MINVU
5. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
6. Sres. Directores Regionales SERVIU
7. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
8. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
9. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
10. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
11. Sres. Unidad de Patrimonio Urbano (UPU) Subsecretaría.
12. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
13. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales
14. Cámara Chilena de la Construcción
15. Instituto de la Construcción.
16. Colegio de Arquitectos de Chile
17. Asociación Chilena de Municipalidades
18. Biblioteca MINVU
19. Mapoteca D.D.U.
20. Oficina de Partes D.D.U.
21. Oficina de Partes MINVU.