



DDU – ESPECÍFICA N° 08 / 2008

CIRCULAR ORD. N° 0348 /

MAT.: Aplicación del artículo 2.6.2. de la O.G.U.C.

NORMAS URBANISTICAS; ADOSAMIENTOS.

SANTIAGO, 22 ABR. 2008

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 arquitecto, solicitando se indique la aplicación de la disposición contenida en el artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.), en relación al tramo que debe ocupar el muro del adosamiento en el deslinde del predio, y por otra parte en relación a la aplicación de la altura de los vanos de una fachada del adosamiento en la envolvente teórica, cuando éstos se proyectan separados del deslinde.
2. Sobre esta materia, es dable señalar que el adosamiento es una norma complementaria a los tres tipos de agrupamiento que se establecen en la (O.G.U.C.) y corresponde a la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien a aquella inscrita en la envolvente teórica que puede ocupar una edificación, pudiendo ésta situarse libremente dentro de dicha envolvente, en los términos que indica el artículo 2.6.2.
3. Sobre esta materia, la normativa contenida en el citado artículo 2.6.2., determina que para resguardar las condiciones de privacidad de los vecinos, los vanos que se ubiquen a una altura superior a la del muro de adosamiento y, a menos de 1,8 m respecto al piso que sirven (no del nivel de terreno), deberán cumplir con los distanciamientos señalados en el cuadro respectivo del artículo 2.6.3. de la O.G.U.C.
4. De lo anterior, es posible colegir que en la envolvente teórica que conforma el adosamiento pueden existir vanos, siempre que éstos se ubiquen bajo la altura del muro de adosamiento. Lo anterior, a fin de resguardar la privacidad de los vecinos y que no se produzcan "abalconamientos" sobre las propiedades vecinas.

Estableciéndose, como requisito en la disposición en análisis para aquellos vanos que se proyecten sobre dicho muro, que éstos deben estar ubicados a una altura superior a 1,8 metros del piso que sirven, aspecto señalado en el punto 3. anterior.

5. Por otra parte, la disposición en análisis establece, como requisito para acogerse a esta disposición que en toda el área de adosamiento (no sólo frente a la ventana que se proyecte en la envolvente), debe construirse un muro de adosamiento con una altura mínima de 2 m y máxima de 3,50 m y, con una resistencia mínima al fuego de F-60 para el caso de edificaciones residenciales. Esta resistencia al fuego, en caso de edificaciones no residenciales puede ser mayor de acuerdo al destino y a las exigencias contenidas para dichos destinos en la O.G.U.C.
6. En atención a lo anteriormente señalado es posible concluir que, los proyectos que no cumplan con las normas contenidas en la disposición citada, deberán cumplir con las normas sobre distanciamientos mínimos exigidos por el plan regulador o la Ordenanza General, según corresponda.

Saluda atentamente a usted,


LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano


OFJ / MEB / JKP
(830 17-2)

Largo muro adosamiento en deslinde y altura ventana art. 2.6.2. OGUC

462 / (11-9)

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 I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. 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. Sr. Luis Christian Guajardo S., arquitecto.
17. Cámara Chilena de la Construcción
18. Instituto de la Construcción.
19. Colegio de Arquitectos de Chile
20. Asociación Chilena de Municipalidades
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU