



DDU – ESPECÍFICA N° 85 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0933 /

ANT.: -Carta de fecha 01.10.07

MAT.: Aplicación del artículo 5.1.13. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, determinación del suelo natural.

NORMAS URBANÍSTICAS, RASANTES.

SANTIAGO, 26 OCT. 2007

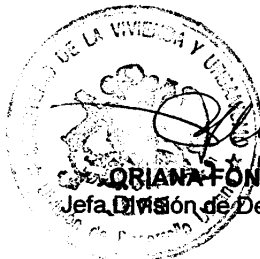
DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S).

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 grupo de arquitectos revisores independientes, quienes solicitan un pronunciamiento respecto de la aplicación del artículo 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones con relación a la determinación del suelo natural en terrenos que han sido intervenidos artificialmente. Ello, para los efectos de definir el nivel sobre el cual se aplicarán las rasantes y alturas de adosamiento.
2. Con relación a lo anterior, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 1.1.2, define como **suelo natural** al "estado natural del terreno anterior a cualquier modificación artificial practicada en él"
3. Consecuentemente con lo anterior, el artículo 5.1.13. precisa en su inciso primero, la forma de determinar el "nivel de suelo natural" en aquellos terrenos que con anterioridad hayan sido intervenidos artificialmente estableciendo que, para dichos casos, se debe trazar un plano imaginario que reemplace el nivel de suelo natural, resultante de tomar la información topográfica anterior a la intervención, o bien el nivel de suelo natural deberá ser deducido mediante la topografía circundante en un plano refrendado por profesional competente. Lo anteriormente indicado, con el propósito de considerar el suelo natural en las determinaciones de rasantes, alturas de edificación, alturas de adosamiento, etc.

4. Por su parte, el inciso segundo del mismo artículo, se aplica a los loteos en los que, por razones técnicas justificadas, se necesite modificar los niveles del terreno mediante rellenos o desmontes, en cuyo caso el nivel de suelo resultante graficado en el plano de loteo se tomará como suelo natural. Dicha disposición establece a continuación que, tratándose de casos puntuales de montículos o depresiones naturales que afecten sólo a un sector de un predio, el Director de Obras Municipales puede autorizar emparejamientos del suelo, considerando el terreno emparejado o nivelado como suelo natural del proyecto.
5. Teniendo en consideración lo anterior, es necesario tener presente que la determinación del nivel de suelo natural, responde a un objetivo morfológico, que es el de mantener la fisonomía del sector en relación a los predios que circundan, mediante la aplicación de normas del respectivo instrumento de planificación territorial (alturas máximas, distanciamientos, rasantes etc). Esto, por la necesidad de asegurar el asoleamiento y privacidad de las edificaciones; de ahí entonces que la definición del suelo natural está dirigida, tanto en la definición del vocablo del artículo 1.1.2, como en el inciso primero del artículo 5.1.13. de la Ordenanza General, a establecer el nivel del terreno a partir del cual se aplican las normas sobre alturas máximas, rasantes, etc, antes de practicar alguna intervención en él.
6. En mérito de lo expuesto precedentemente, es dable concluir que en situaciones en que tanto el predio que interesa, así como los predios vecinos hubieren sido intervenidos artificialmente, y no sea posible determinar el nivel de suelo natural mediante el trazado de un plano imaginario que resulta de tomar la información topográfica anterior a la intervención, el nivel de suelo natural deberá ser deducido mediante la topografía circundante en un plano refrendado por profesional competente, considerando en dicho caso, el área circundante que sea necesaria para determinar el nivel de suelo natural aplicable al predio.

Saluda atentamente a Ud.,


ORIANA FONSECA JIMENEZ
Jefa División de Desarrollo Urbano (S)


MEB / **MB/CRR**
2133 (43-11) artículo 5.1.13. OGUC

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra 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 U. 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. Italo Remedy F.
Dirección: iremedy@dromos.cl
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU