

CIRCULAR ORD. N° 1 0 6 6 /

MAT.: Aplicación artículo 6.2.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**PÉRMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES;
VIVIENDA SOCIAL**

SANTIAGO, 26 DIC. 2007

DE : JEFA 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, y ante reiteradas consultas efectuadas a esta División respecto de la aplicación del artículo 6.2.9. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones se ha estimado necesario emitir la presente circular a fin de precisar su preceptiva y aplicación.
2. Sobre el particular, la disposición contenida en el artículo 6.2.9. establece:
 - a. En su inciso primero, autoriza la subdivisión y/o la construcción de los predios que **cuenten con una vivienda social** o de lotes provenientes de operaciones sitios, en los siguientes términos:
 - Permite la **subdivisión** en dos lotes de predios con superficie predial que no sea inferior a 100 m² y/o la **construcción** en éstos de **una segunda vivienda social**.
 - De igual forma permite **subdividir** hasta en tres lotes, predios cuya superficie predial no sea inferior a 150 m² y/o **construir hasta dos viviendas sociales más**, sin que les sean aplicables las normas del instrumento de planificación territorial, tanto a la subdivisión como a la o las viviendas sociales que se construyan.

Para ambos casos, el inciso en análisis establece que las **condiciones de subdivisión predial** y la norma de **distanciamiento entre las viviendas** que se construyan en los lotes resultantes de la subdivisión o que sin mediar subdivisión se acojan al régimen de copropiedad inmobiliaria, **serán de iniciativa del arquitecto autor del proyecto**, debiendo cumplir en todo caso, con las disposiciones que sobre habitabilidad,

establecen los artículos 4.1.1. sobre locales habitables y no habitables, 4.1.2. referido a las características de las ventanas de los locales habitables y 4.1.3. sobre ventilación de los locales no habitables, todos de la Ordenanza General.

- b. En los incisos segundo, tercero, cuarto y quinto de la preceptiva en análisis, se establecen las normas sobre **adosamiento** de las viviendas sociales y de aquellas viviendas de este mismo carácter que se construyan en los sitios a los que se refiere el inciso primero de este artículo, precisando que el porcentaje máximo de adosamiento **en el deslinde común y la altura** que el cuerpo adosado pueda alcanzar en dicho deslinde, será aquel que resulte de aplicar la siguiente tabla:

ALTURA DE EDIFICACIÓN	PORCENTAJE MÁXIMO DE ADOSAMIENTO
Desde 2,0 y hasta 3,5 metros	70%
Sobre 3,5 metros y hasta 6,0 metros	60%

Para la aplicación de esta tabla, el adosamiento debe inscribirse dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales aplicado en el deslinde, **a partir de la altura máxima permitida para el adosamiento**, esto es, a los 3,50 metros para adosamientos que no excedan un 70% y de 6 metros para adosamientos de hasta un 60%, correspondiendo, en ambos casos, que en toda el área de adosamiento, se construya en el deslinde, un **muro de adosamiento**, con resistencia al fuego de F-60.

Sin perjuicio de lo anterior, y para la aplicación de la tabla de adosamiento contenida en el artículo 6.2.9. en análisis, la suma de los adosamientos de distintas alturas no puede ser superior al 70 % del deslinde común, pudiendo en todo caso excederse el porcentaje de adosamiento así como alcanzar una altura de hasta 7,50 metros, siempre que en estos casos se cuente en forma previa con la autorización del vecino, suscrita ante notario.

Para estos efectos las normas sobre adosamientos se aplicarán como la envolvente teórica que puede ocupar una edificación, pudiendo ésta situarse libremente dentro de dicha envolvente, sin perjuicio de las normas mínimas de habitabilidad señaladas en el Capítulo 1 del Título 4 de esta Ordenanza.

Con todo, el adosamiento no podrá ocupar en ningún caso el antejardín.

- c. Por último, la disposición contenida en el inciso sexto del artículo 6.2.9. en análisis, permite solicitar el permiso y la recepción de las viviendas sociales a que se refiere el inciso primero de este artículo, emplazadas en el **área urbana o rural**, mediante el **procedimiento simplificado** dispuesto para los permisos de Obra Menor, no siéndoles aplicables las normas de los instrumentos de planificación territorial.

Lo anterior, también, resulta aplicable para la **regularización** de la **primera vivienda social** que se encuentre en los terrenos que se acogen a este artículo, así como la regularización de sus **ampliaciones**, esto es, que los permisos se aprobarán conforme al procedimiento simplificado de Obra Menor, no siéndoles aplicables las normas de los instrumentos de planificación territorial.

Para estos efectos, el procedimiento simplificado de Obra Menor, se encuentra establecido en el artículo 5.1.4. de la Ordenanza General, que contiene el listado de antecedentes que se deben presentar ante la Dirección de Obras Municipales; y el procedimiento para la recepción de Obras Menores, se encuentra regulado en el inciso final del artículo 5.2.6.

Saluda atentamente a Ud.,



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	54	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	163	164
165	166	167	168	169	170	171	172	173	174
175	176	177	178	179	180	181	182	183	184
185	186	187	188	189	190				

(*): Ver Circular DDU 160 N° 005 de 20.01.06.

OFJ / MEB / MLC

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. Cámara Chilena de la Construcción
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile
19. Asociación Chilena de Municipalidades
20. Sr. Director de Obras Municipales de Puente Alto
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU