



DDU – ESPECÍFICA N° 05 / 2010

CIRCULAR ORD. N° 0155 /

MAT.: Aplicación del artículo 2.6.3., inciso 13, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones sobre distanciamientos de construcciones subterráneas.

Complementa materias tratadas en Circular Ord. Circular N° 0411 del 19 mayo 2008, DDU- Específica N° 12/2008.

NORMAS URBANISTICAS; ANTEJARDINES Y DISTANCIAMIENTOS EN CONSTRUCCIONES SUBTERRÁNEAS.

SANTIAGO, **19 FEB. 2010**

DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S).

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad a lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y ante diversas consultas, se ha estimado necesario impartir instrucciones sobre la aplicación de las disposiciones contenidas en el inciso décimo tercero del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, (OGUC), que regula los distanciamientos aplicables a las construcciones en subterráneo, en especial sobre las normas aplicables a las construcciones subterráneas en antejardines.
2. En primer término corresponde señalar, que el citado inciso décimo tercero del artículo 2.6.3, establece tres escenarios aplicables a las **construcciones en subterráneos** respecto de distanciamientos y requisitos que éstas deben cumplir, a saber :
 - a. Los casos en que el Plan Regulador Comunal **no contemple normas** sobre distanciamientos aplicables a los subterráneos.

En este escenario, la normativa vigente permite que las construcciones en subterráneo se adosen al deslinde, - con excepción del área bajo el antejardín -, salvo en los casos en que el Plan Regulador permita el adosamiento bajo dicha área.

En atención a ello, cabe concluir, que en términos generales siempre se encuentra prohibida la construcción en el **área bajo el antejardín**, - correspondiente a aquella área entre la línea oficial y la línea de edificación **regulada** en el instrumento de planifi-

cación territorial -, y sólo en el evento que el Plan Regulador lo permita, se podrán ejecutar construcciones en dicha área.

Adicionalmente, las construcciones que se adosen en el primer subterráneo no podrán superar el 70% de la superficie total del predio, ello a fin de asegurar la absorción de aguas lluvia al interior del predio y la arborización del mismo. Con todo, el Plan Regulador, tiene facultades para permitir un porcentaje mayor de ocupación de suelo aplicable al primer subterráneo.

Cuando los subterráneos se adosen, se deberá presentar ante la Dirección de Obras Municipales un informe de un profesional competente respecto de las medidas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes, siendo procedente indicar que en este caso debe darse cumplimiento, además, a lo estipulado en el artículo 5.8.11. de la OGUC que regula las faenas constructivas de las excavaciones para subterráneos.

- b. Los casos en que **el Plan Regulador Comunal establece disposiciones** sobre distanciamientos o zonas inexcavadas para las edificaciones subterráneas, debiendo cumplirse con dichas disposiciones tanto en lo relativo a los referidos distanciamientos, como respecto de la regulación que establezca para las construcciones bajo el área del antejardín.

En este escenario, el Director de Obras Municipales tiene facultades excepcionales y en casos calificados, podrá autorizar construcciones adosadas al deslinde, debiendo requerir los antecedentes mínimos que se indican en el numeral 2. del inciso décimo tercero del artículo 2.6.3. en análisis. Esta facultad no es aplicable a los adosamientos, bajo el área del antejardín, toda vez que es el Plan Regulador el que las regula.

De acuerdo con lo anterior, cabe reiterar que la regla general de las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto del área de antejardín, delegan su regulación en el Plan Regulador Comunal y por tanto, sólo en el evento que este instrumento de planificación lo permita, se podrán ejecutar construcciones o adosarse al deslinde en el área bajo el antejardín, siendo procedente agregar que, en estos casos también se deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 5.8.11. de la OGUC que regula las excavaciones para subterráneos.

- c. Los casos de **conexiones de construcciones subterráneas de predios contiguos** que cuenten con servidumbres de tránsito, a los cuales no les serán aplicables las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales que establezcan zonas inexcavadas, distanciamientos u otras normas similares aplicables a los subterráneos.

En estos casos la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones permite la conexión de construcciones subterráneas, siempre que se cuente con un informe de un profesional competente respecto del cumplimiento de las normas de seguridad y de estabilidad estructural correspondientes, siendo procedente agregar que, también, se deberá dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 5.8.11. de la OGUC que regula las excavaciones para subterráneos.

3. A la luz de lo anterior, cabe concluir que el Plan Regulador Comunal tiene facultades para regular las normas sobre distanciamientos o zonas inexcavadas para las **edificaciones subterráneas**, así como la normativa de antejardines que regulen las construcciones bajo el área del antejardín y, sólo en la circunstancia que dicho instrumento de planificación no las contemple, corresponde aplicar las normas establecidas en el numeral 1 del inciso décimo tercero del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, disposición que se encuentra analizada en la letra a. del punto anterior de la presente Circular.

Saluda atentamente a UD.,



MLC
MEBP/MLC
217; (11-2)

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 I a XV y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
8. Sres. Contraloría Interna 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. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU. Ley 20.285 artículo 7 letra g.