

101

ORD. : _____/

ANT. : Carta de Arqta. Carolina Madsen que solicita pronunciamiento sobre las observaciones de DOM referidas a la aplicación del art. 2.6.2 de la O.G.U.C.

MAT.: Responde a su solicitud aclarando el ámbito de aplicación del art. 2.6.2 y 2.6.3 de la O.G.U.C.

VALDIVIA, 30 ENE. 2012

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE LOS RÍOS**

**A : ARQTA. CAROLINA MADSEN B.
CHACABUCO 589 - INTERIOR
VALDIVIA**

1. En relación con la recepción en esta Seremi, de la carta de la Arqta. Carolina Madsen B. que solicita interpretación del Art. 2.6.2. de la O.G.U.C., a raíz de observaciones hechas por la DOM de Rio Bueno a un proyecto ingresado con solicitud de Permiso de Edificación, informo a Usted lo siguiente:

a. Respecto a la primera observación realizada por la DOM, en la cual se indica que la rasante de los 45° se aplica desde la "altura real del muro" - que en este caso corresponde a 2,00 mts., puedo indicar lo siguiente:

La norma establece en el artículo 2.6.2 de la O.G.U.C., que el ángulo de rasante no superior a 45°, es aplicado para el caso de los adosamientos siempre en el deslinde común, el cual debe ser medido desde la altura de 3,50 mts., independiente de la altura que tenga el muro medianero al cual se adosa la construcción.

b. Respecto a la consulta referida a si el modo de adosamiento indicado en el dibujo que se adjunta, cumple con lo indicado en la normativa que considera un muro de 2,00 mts. de altura y sobre él, continúa la edificación hasta más de 2,47 mts. puedo indicar lo siguiente:

La disposición que se analiza, se encuentra contenida en el Art. 2.6.2 de la O.G.U.C. que indica que: *"tratándose de edificaciones adosadas al deslinde, el muro de adosamiento deberá llegar hasta la cubierta del cuerpo adosado"*. Por tanto, el adosamiento consultado, no cumple con la normativa vigente, dado que no cumple con la altura indicada en la norma.

De acuerdo a lo anterior, a fin de cumplir con las exigencias de la O.G.U.C. deberá construirse el muro hasta la cubierta del cuerpo adosado, con una resistencia mínima al fuego de F-60 y contemplando un sistema de evacuación de aguas lluvia que no afecte a los predios vecinos

2. En relación con la segunda consulta, referida a la posibilidad de considerar como edificación adosada aquella fachada que se distancia en 0,57 mts. del deslinde común que no cuenta con vanos, puedo indicar lo siguiente:

a. 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 dentro de la envolvente teórica definida por un ángulo no superior a 45° aplicado en el deslinde común, desde la altura

máxima permitida de 3,50 mts., pudiendo esta situarse libremente dentro de dicha envolvente en los términos que indica el artículo 2.6.2.

- b. Asimismo, el número 1 del artículo 2.6.2. de la norma analizada, se refiere a la *longitud* del adosamiento el cual no podrá exceder del 40% del deslinde común y un mayor porcentaje de adosamiento deberá contar con la autorización notarial expresa del propietario del predio vecino. No obstante, cuando el adosamiento coincida con una edificación existente, con mayor porcentaje de adosamiento aprobada, se podrá considerar una mayor longitud, siempre que no sobrepase la edificación vecina existente.
- c. En relación con la *altura* del adosamiento, la norma establece en sus distintas formas:
- Que en el deslinde no sobrepasará los 3,50 mts. salvo cuando el adosamiento coincida con una edificación existente de mayor altura aprobada, ubicada en el predio vecino a partir del deslinde común;
 - Que el muro de adosamiento deberá tener como mínimo una altura de 2,00 mts.;
 - Que dichas alturas serán medidas desde el nivel de suelo natural.

No obstante, si el adosamiento coincide con una edificación existente aprobada de mayor altura en el predio vecino a partir del deslinde común, se puede contemplar un adosamiento siempre que no sobrepase la altura de la edificación existente.

3. Por otra parte, entendiéndose que el caso presentado - para el volumen distanciado 0,57 mts - se sustenta como parte de la disposición de la envolvente teórica que establece la O.G.U.C., debe obligatoriamente materializar un muro de adosamiento con una altura mínima de 2,00 mts. si no considera vanos, y de una altura máxima de 3,50 mts. si considera vanos, con una resistencia al fuego, en ambos casos, de F-60.
4. En consecuencia por lo indicado anteriormente, en relación con la primera consulta debe construirse el muro de adosamiento hasta llegar a la cubierta de la construcción adosada y en relación con la segunda consulta, la normativa vigente permite considerar como adosamiento una edificación distanciado solo 0,57 mts. sin vanos, siempre y cuando se cumpla con lo indicado en el punto 3 de este documento.
5. Se deja constancia que se da respuesta a lo solicitado, no teniendo a la vista las observaciones realizadas por la DOM de Rio Bueno.

Saluda atentamente a Ud.,



ERMIAN NAVARRETE SALDIVIA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE LOS RIOS

PCR/MAM/mam

23.01.12

Distribución:

- Destinatario
- DOM Rio Bueno - I. Municipalidad de Rio Bueno
- Archivo Oficina Partes Seremi Minvu Región de los Ríos
- Archivo DDU Seremi Minvu Región de los Ríos