

DDU 503

CIRCULAR ORD. N° 3 5 0 _____/

MAT.: Proyectos de alteración y de ampliación en edificaciones colectivas de viviendas económicas destinadas a vivienda social.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD; PERMISOS, APROBACIONES Y RECEPCIONES; VIVIENDAS ECONÓMICAS.

SANTIAGO, 11 JUL 2024

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo dispuesto en artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en el marco de lo señalado en el inciso segundo del artículo 4.1.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), el cual establece, en específico, la altura mínima de piso a cielo que deben contemplar los locales habitables en las edificaciones allí singularizadas, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el propósito de impartir instrucciones respecto a la correcta forma de aplicar dicha exigencia normativa, para el caso de obras de alteración y de ampliación en edificaciones colectivas existentes cuya altura de piso a cielo es inferior a la exigida por la normativa vigente.
2. En primer término, cabe recordar que el artículo 4.1.1. de la OGUC dispone, en lo que interesa, que en las edificaciones o parte de ellas destinadas a vivienda, hospedaje, oficinas y comercio, los locales habitables a que se refiere el numeral 1 de dicho artículo, tendrán una altura mínima de piso a cielo, medida en obra terminada, de 2,30m, salvo bajo pasadas de vigas, instalaciones horizontales y áreas menores de recintos ubicados directamente bajo techumbres inclinadas.
3. Lo anterior permite colegir la regla general sobre la materia cual es que los proyectos de ampliación y de alteración deben dar cumplimiento a la exigencia antes señalada, incluso en aquellos casos en que las obras se proyecten en edificaciones existentes que contemplan una altura inferior de piso a cielo, por no haber sido exigible lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 4.1.1. de la OGUC al momento de solicitar los permisos respectivos. Sin perjuicio de lo anterior, existen excepciones a dicha regla aplicables a ciertas obras de ampliación y alteración.
4. En primer lugar, el artículo 6.4.1. de la OGUC dispone, en lo que interesa, que las viviendas económicas deberán cumplir con las condiciones de habitabilidad dispuestas en los artículos 4.1.1. al 4.1.3 de la OGUC. No obstante, tratándose de viviendas económicas obtenidas mediante obras de alteración de un inmueble existente, el Director de Obras Municipales (DOM) podrá autorizar excepciones a las condiciones antes señaladas.
5. De esta manera, tratándose de obras de alteración en viviendas económicas, el DOM está facultado para autorizar una excepción a la exigencia del inciso

segundo del artículo 4.1.1. de la OGUC, quedando radicada en esa autoridad la facultad de otorgarla o no, en mérito de los antecedentes que le sean presentados.

6. Para ello, junto con la solicitud de permisos de alteración, se deberán acompañar aquellos antecedentes que fundamentan la solicitud para acogerse a la norma de excepción antes señalada, la cual, de ser autorizada, deberá constar en el permiso de alteración respectivo.
7. Por otro lado, el artículo 6.1.11. de la OGUC, en su inciso segundo, prescribe que "Las ampliaciones de las unidades correspondientes a edificaciones colectivas destinadas a vivienda social, se exceptúan de lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del artículo 4.1.1. de esta Ordenanza. En todo caso, dichas ampliaciones deberán observar la altura de piso a cielo y la altura bajo vigas o instalaciones horizontales contempladas en la edificación existente, que cuente con permiso otorgado por la Dirección de Obras Municipales respectiva" (lo destacado es propio).
8. Así, tratándose de obras de ampliación de unidades en edificaciones colectivas destinadas a vivienda social que no cumplan con la altura de piso a cielo prevista en el artículo 4.1.1. de la OGUC, la altura de piso a cielo, así como la altura bajo vigas o instalaciones horizontales contempladas en la edificación existente, será la de la unidad existente que cuente con permiso y recepción definitiva otorgados por la DOM respectiva. En estos casos, en la solicitud de permiso de ampliación se deberá indicar que el proyecto se acoge a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 6.1.11. de la OGUC y se dejará constancia que concurren los requisitos que hacen aplicable dicha norma de excepción, no correspondiendo solicitar una autorización especial a la DOM.

Saluda atentamente a Ud.

JAV / JPB / NIAM / JCB / ODM



VICENTE BURGOS SALAS
Jefe División de Desarrollo Urbano

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Contralora (S) General de la República.
3. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
4. Sres. Gobernadores, todas las regiones.
5. Biblioteca del Congreso Nacional.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. 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. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Deptos. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. D.U.I., SEREMI MINVU Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
20. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
21. Asociación Chilena de Municipalidades (AChM).
22. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
23. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial
24. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
25. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
26. OIRS.
27. Jefe SIAC.
28. Archivo DDU.
29. Oficina de Partes DDU.
30. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285.