

DDU 168

CIRCULAR ORD. N° 0193

MAT.: Aplicación de artículos 2.6.11. al 2.6.14. OGUC.

**NORMAS URBANISTICAS, RASANTE, VOLUMEN
TEÓRICO, SOMBRA PROYECTADA.**

SANTIAGO, 13 ABR. 2006

DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGUN DISTRIBUCION.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y ante reiteradas consultas hechas a esta División respecto de la aplicación del artículo 2.6.11. y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado necesario emitir la presente circular referida a diferentes casos a los que les es aplicable esta norma.
2. Al respecto cabe tener presente las siguientes consideraciones relativas a la aplicación del artículo 2.6.11 y siguientes:
 - a. El artículo 2.6.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), constituye una disposición excepcional para las edificaciones aisladas, las que podrán sobrepasar opcionalmente las rasantes contenidas en el artículo 2.6.3. con el fin de evitar planos inclinados producto de la aplicación de lo preceptuado en este artículo.
 - b. La sombra del edificio propuesto de ninguna manera podrá superar la sombra que proyecta el volumen teórico, es decir las superficies de sombra parciales del proyecto no podrán superar las superficies de sombra parciales que proyecta el volumen teórico como así mismo la superficie de sombra total.
 - c. El proyecto no podrá superar la altura total de volumen teórico.
 - d. Además el proyecto a partir de los 10,50 m. de altura, deberá respetar los distanciamientos hacia los predios vecinos de 1/6, 1/5, o 1/4 de la altura total de la edificación según sea la zona geográfica a la que corresponda, sin perjuicio de los distanciamientos señalados en el artículo 2.6.3.

- e. Para determinar el volumen teórico a un predio en particular, se aplicarán las disposiciones sobre superficies de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere, conforme lo señala el artículo 1.1.2. y
- f. En el plano comparativo de sombras, se debe graficar la planta de emplazamiento del volumen teórico y del proyecto, las cotas y superficies de las sombras y la pendiente promedio del terreno, así como las variaciones parciales y totales de las sombras y la altura permitida para las construcciones en los predios vecinos, de conformidad a lo señalado en el artículo 2.6.14. de la OGUC.

3. Sobre el particular, se exponen los siguientes casos que han sido objeto de reiteradas consultas ante esta División:

a. **En el altura total sobre superficie de la chimenea supercup super** Reemplázase la letra a. del punto 3, por la siguiente:
 "a. En el caso de un proyecto de edificación aislada que sobrepasa los 10,50 m. de altura y pretende aplicar el artículo 2.6.11. de la OGUC, se consulta si en la altura total del edificio, para efectos de determinar el distanciamiento y cálculo de sombras proyectadas, deberán considerarse los elementos ubicados en la parte superior de los edificios señalados en los incisos vigésimo al vigésimo tercero del artículo 2.6.3. de la OGUC. Sobre el particular, el inciso vigésimo de esta última norma citada, permite que las salas de máquinas, salidas de cajas de escaleras, chimeneas, estanques, y similares elementos, así como elementos arquitectónicos o construcciones abiertas tales como, iluminación ornamental, pérgolas o quinchos, o construcciones cerradas destinadas a servicios higiénicos, ubicados en la parte superior de los edificios puedan sobrepasar la altura máxima de edificación permitida, siempre que cumplan con las rasantes correspondientes y no ocupen más del 2.5% de la superficie de la azotea del último piso del edificio y no sobrepasen los 3,5 metros de altura (este último requisito sólo resulta aplicable a elementos arquitectónicos o construcciones abiertas tales como, iluminación ornamental, pérgolas o quinchas, o construcciones cerradas destinadas a servicios higiénicos). El inciso vigésimo tercero del artículo 2.6.3. señala que el piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida. Por su parte el inciso segundo del artículo 2.6.12. señala expresamente que, entre otros aspectos, el proyecto no podrá superar la altura total del volumen teórico, que en este caso será la intersección de sus ras Por tanto, cabe concluir que, a partir de los 10,50 m. de altura conforme se señala en el inciso tercero del artículo 2.6.12., con el fin de establecer el distanciamiento del proyecto propuesto hacia los predios vecinos, no se considerarán las salas de máquinas, chimeneas, estanques, y similares, así como tampoco el resto de elementos que pueden superar la altura máxima, señalados en los incisos vigésimo al vigésimo segundo, ubicados en la parte superior de los edificios. De igual modo, tampoco se considerará para dicho cálculo, el piso mecánico, siempre y cuando este se ubique en la parte superior de los edificios. Sin embargo, para efectos de calcular la sombra proyectada del edificio propuesto sobre los predios vecinos, se debe considerar la altura total del proyecto propuesto incluyendo las salas de máquinas, chimeneas, estanques y similares, así como el resto de elementos sobre la parte superior de los edificios, debiendo incluir además, el piso mecánico.

Por e entre teórico que, men

Por t en el del p máqu super ñala ento s de parte

Sin propu proyec mirac ficio del ues,

b. Para el caso de un proyecto ubicado en una zona en la cual el respectivo instrumento de planificación territorial no establece altura máxima de edificación y se pretende acoger al artículo 2.6.11. de la OGUC., se consulta si los elementos ubicados en la parte superior del edificio pueden sobrepasar la altura total del volumen teórico.

Reemplázase en la letra b. del punto 3, la frase:
"salas de máquinas, chimeneas estanques, miradores y similares elementos, aludidos en el inciso décimo noveno"
Por la siguiente:
"salas de máquinas, cajas de escalera, chimeneas, estanques y similares elementos, incluyendo los elementos arquitectónicos y construcciones aludidos en el Inciso vigésimo al vigésimo segundo, así como el piso mecánico aludido en el inciso vigésimo tercero, todos".

Conforme lo planteado en letra a) precedente, en aquellos casos en que el instrumento de planificación territorial no establece altura de edificación máxima permitida, los elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios tales como ~~salas de máquinas, chimeneas estanques, miradores y similares elementos, aludidos en el inciso décimo noveno~~ del artículo 2.6.3. de la OGUC, nunca podrán sobrepasar la altura total del volumen teórico aplicable al predio.

- c. Para el caso de edificaciones que contemplan planos de cortasol, cornisas, vigas, etc, para efectos de calcular la sombra que proyecta el edificio propuesto, se consulta si dichos elementos deben cumplir con la rasante establecida en el instrumento de planificación territorial, cuando se acogen a la disposición de excepción contemplada en el artículo 2.6.11. y siguientes de la OGUC.

Sobre esta materia, cabe tener en consideración que conforme lo define el artículo 1.1.2 de la OGUC, el volumen de la edificación, corresponde al "volumen resultante de unir los planos exteriores de una edificación para efectos de representar la sombra que proyecta sobre los predios vecinos".

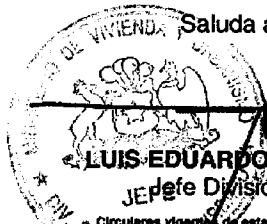
Por tanto, cuando un proyecto se acoge a la disposición de excepción contemplada en el artículo 2.6.11., no aplica la rasante que haya establecido el instrumento de planificación territorial de conformidad al artículo 2.6.3., siempre que al predio no lo afecte una condición morfológica expresamente contemplada en el Plan Regulador Comunal respectivo, como las señaladas en los artículos 2.7.7. y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- d. Finalmente, se consulta si las edificaciones aisladas emplazadas en predios que se acojan a las disposiciones de la normativa en análisis, pueden además, acogerse a otras de excepción contempladas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que permitan incrementar ciertas normas urbanísticas del plan regulador comunal, tales como:

- El artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones referido al beneficio de aumento del coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%,
- El artículo 107 del mismo cuerpo legal, que posibilita a un proyecto determinado tenga la calidad de conjunto armónico se acoja a los beneficios contemplados en el artículo 2.6.4 y siguientes de la Ordenanza General,
- Los artículos 6.1.8 y 6.2.5 de la OGUC, que permite que los proyectos que cumplen con los requisitos que en las referidas disposiciones se establecen, apliquen determinadas normas del instrumento de planificación.

Cabe tener presente que en estos casos el edificio propuesto debe considerar las normas urbanísticas aplicables al predio y los incrementos o beneficios que tanto la Ley General de Urbanismo y Construcciones como su Ordenanza permiten cuando se cumpla con las condiciones determinadas por la normativa de urbanismo y construcciones vigente. Lo anterior, de manera alguna limita la aplicación de la disposición excepcional contenida en el referido artículo 2.6.11. siempre que se dé cumplimiento a lo preceptuado en dicha disposición.

Saluda atentamente a Ud.,



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
 Jefe División de Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	10	18	21	23(*)	26(*)	32	39	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							

(*) Ver Circular DDU N° 006 de 20.01.06.

OPJ/MSB
DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana.
4. Sres. Jefes de División MINVU.
5. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
6. Sres. Directores Regionales SERVIU.
7. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
8. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
9. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
10. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
11. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
12. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
13. Cámara Chilena de la Construcción.
14. Instituto de la Construcción.
15. Colegio de Arquitectos de Chile
16. Asociación Chilena de Municipalidades
17. Biblioteca MINVU
18. Mapoteca D.D.U.
19. Oficina de Partes D.D.U.
20. Oficina de Partes MINVU