

DDU 270

CIRCULAR ORD. N° 0366 /

MAT.: Sobre aplicación artículo 2.6.12. OGUC, distanciamiento hacia los predios vecinos de edificaciones aisladas y edificaciones aisladas por sobre la edificación continua.

NORMAS URBANISTICAS; DISTANCIAMIENTOS (SOMBRAS).

SANTIAGO, 03 JUL. 2014

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. En conformidad a las facultades otorgadas a esta División por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se ha estimado necesario emitir la presente circular, con el fin de impartir instrucciones sobre la aplicación del inciso tercero del artículo 2.6.12. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en relación con los distanciamientos que deben cumplir los proyectos que se acogen al artículo 2.6.11. de la misma Ordenanza, que permite a las edificaciones aisladas sobrepasar opcionalmente las rasantes contenidas en el artículo 2.6.3. de la OGUC en tanto cumplan con la normativa dispuesta en el mismo artículo 2.6.11. y siguientes.
2. Sobre el particular el inciso tercero del artículo 2.6.12. de la OGUC determina que, *"...adicionalmente, sin perjuicio de los distanciamientos mínimos establecidos en el artículo 2.6.3. o en el respectivo instrumento de planificación territorial, las **edificaciones aisladas** que se acojan al artículo 2.6.11., **además** deberán cumplir a partir de los 10,50 m. de altura, con un distanciamiento hacia los predios vecinos no inferior a 1/6, 1/5 o 1/4 de la altura total de la edificación, según se trate de edificaciones ubicadas en cada una de las agrupaciones de regiones indicadas en la tabla de rasantes inserta en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de la OGUC".* Indica además que para *"...el caso de **edificación aislada por sobre la edificación continua**, la altura total de la edificación para aplicar dicho distanciamiento, se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua."* (Los subrayados y destacados son nuestros).
3. De lo anterior es posible colegir que el distanciamiento se aplicará de la siguiente manera:
 - La **edificación aislada**, deberá cumplir con el distanciamiento de 1/6, 1/5 o 1/4, según corresponda, a partir de los 10,50 m. de altura, medidos desde el nivel de suelo natural. La altura total de la edificación para efectos de determinar el distanciamiento de 1/6, 1/5 o 1/4 se debe medir a partir del nivel de suelo natural. Por su parte, bajo la altura de 10,50 m, corresponderá aplicar los distanciamientos previstos en el respectivo Plan Regulador Comunal o en el artículo 2.6.3. de la OGUC.

En caso de terrenos con pendiente, corresponderá determinar la altura total de la edificación, conforme a la definición de los vocablos altura de edificación y suelo natural, contenidos en el artículo 1.1.2. en armonía con el artículo 5.1.13., todos de la OGUC.

- La **Edificación aislada por sobre la edificación continua**, a diferencia del caso anterior, deberá cumplir con el distanciamiento de $1/6$, $1/5$ o $1/4$ de la altura total de la edificación, a partir de la altura máxima permitida por el Plan Regulador Comunal para la edificación continua. En estos casos, la altura total de la edificación se debe medir a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua, por lo tanto, solo es aplicable en el caso de edificaciones que consultan sistema de agrupamiento aislado por sobre la continua, no resultando aplicable dicha forma de cálculo, a edificaciones aisladas que no contemplan edificación continua.

Si la altura de la edificación continua del proyecto fuera menor a la altura máxima permitida para éstas por el Plan Regulador, al tramo de dicha diferencia, se le aplicarán los distanciamientos que determine el Plan Regulador o el artículo 2.6.3. de la OGUC según corresponda.

Saluda atentamente a Ud.,



PABLO CONTRUCCI LIRA
 Jefe División De Desarrollo Urbano

Circulares vigentes de esta serie

7	9(*)	18	22	23(*)	32	33	35	54	57
59	61	72(*)	75	76	77	78	82	84	87
91	95(*)	96	105	107	109	110	112	114	115
116	117	118	123	124	126	127	129	130	132
133	135	137	138	143	144	147	148	149	155
156	157	158	160	161	163	164	165	166	168
169	170	171	172	174	175	176	178(*)	179	180
181(*)	182	184	185	188	189	191	192	194	195
197	198	199	201	202	203	204	205	206	207
208	210	212	215	216	217	218	219	220	221
222	223	224	225	226	227	229	230	231	232
233	234	235	236	237	238	239	240	241	242
244	245	246	247	248	250	252	253	254	255
256	257	259	260	261	262	263	264	265	266
267	268	269							

(*): Ver Circular **DDU 160** y Circular **DDU 220**.

APC/ JAV/ MLC/ MSB

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
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 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. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Archivo DDU.
24. Oficina de Partes D.D.U.
25. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.