



DDU – ESPECÍFICA N° 16 / 2008

CIRCULAR ORD. N° 0499 /

ANT.: Carta de fecha 22.05.08.

MAT.: Aplicación del artículo 2.6.11. y siguientes OGUC sombra proyectada en un predio de forma irregular en zona sin límite de altura.

NORMAS URBANISTICAS; RASANTES (SOMBRAS).

SANTIAGO, 23 JUN. 2008

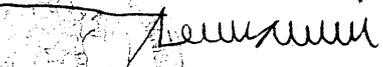
DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

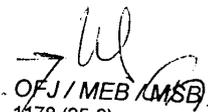
A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División una consulta de un particular, solicitando emitir un pronunciamiento con relación a la aplicación del artículo 2.6.11. y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto del cálculo de las superficies de sombra de un edificio propuesto. En particular consulta la determinación de la altura máxima de la edificación cuando se trata de un predio de forma irregular que se emplaza en una zona que no establece altura de edificación máxima.
2. Sobre el particular, nuestra circular Ord. N° 0193 del 13.04.06, DDU 168, establece consideraciones en el procedimiento para determinar la sombra que proyecta el edificio propuesto cuando se acoge al artículo 2.6.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, indicando en lo que interesa que la altura total del proyecto nunca podrá sobrepasar la altura total del volumen teórico aplicable al predio.
3. Igualmente, cabe tener presente que la determinación del volumen teórico, resultará de la aplicación en el predio, de las disposiciones sobre superficie de rasante, distanciamientos, antejardines y alturas máximas, cuando las hubiere.
4. En consecuencia la altura total del volumen teórico aplicable al predio, en zonas sin límite de altura, corresponderá al punto más alto del volumen que resulte de la aplicación de las disposiciones antes descritas, debiendo en todo caso estar contenido en la envolvente del volumen teórico.

5. Conforme a lo antes señalado, para el caso de un predio de forma irregular que se emplaza en una zona sin límites de altura, la altura máxima del edificio propuesto será la que resulte de aplicar las disposiciones señaladas en el artículo 2.6.12. de la OGUC, es decir dependerá de: que las superficies de sombra que proyecte el volumen propuesto nunca supere las superficies de sombra parciales y totales que proyecta el volumen teórico; que no sobrepase en ningún punto la altura máxima del volumen teórico aplicable al predio y cumpla con los distanciamientos señalados en dicho artículo si el edificio propuesto supera los 10,5 mts. de altura, debiendo cumplir además en lo que interesa, con la condición señalada en el inciso séptimo del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el cual señala que los edificios aislados de cinco o más pisos ubicados en zonas sin límites de altura, no podrán ocupar un volumen edificado superior al 90% del volumen teórico

Saluda atentamente a Ud.,


LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano


OFJ / MEB / MSB
1178 (25-9)

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 XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. Contraloría 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. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano)
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes U. 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. Fernando Colchero Ducci
Dirección: Av. Sta. María 2670 Of. 103, Providencia, Santiago
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU