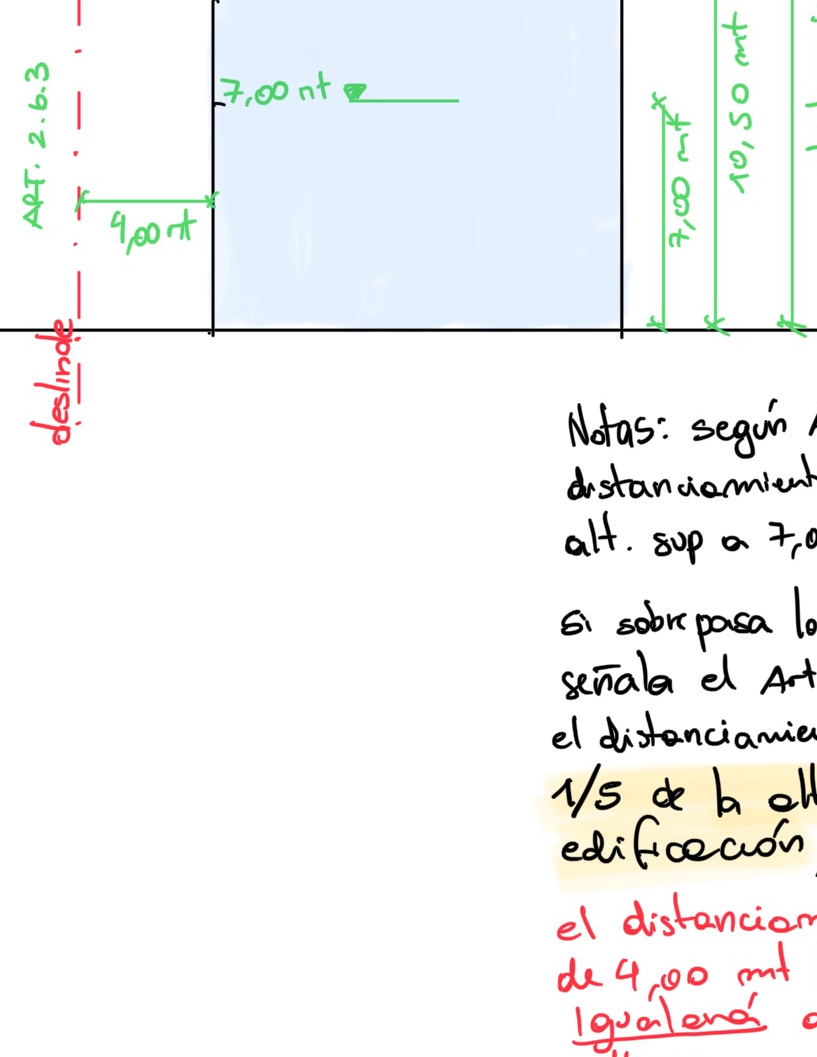
|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE ARTÍCULO 2.6.12. DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, RESPECTO DEL DISTANCIAMIENTO QUE DEBEN CUMPLIR LAS EDIFICACIONES AISLADAS QUE PRESENTAN RETRANQUEOS A PARTIR DE LOS 10,5 M. DE ALTURA.** | | | | | | |
| **PROPUESTA DDU** | **OBSERVACIONES** | **OBSERVACIONES** | **OBSERVACIONES** | **OBSERVACIONES** | **OBSERVACIONES** | **TEXTO DEFINITIVO** |
| **Artículo 2.6.12.** Para los efectos de calcular la sombra proyectada sobre los predios vecinos bastará con medir la superficie de ésta. Las áreas adyacentes con uso espacio público no se contabilizarán en dicho cálculo, a pesar de que el volumen teórico planteado les proyecte sombra.  En ningún caso el proyecto podrá superar las superficies de sombra parciales que proyecta el volumen teórico hacia las orientaciones, oriente, poniente y sur, ni por ende la superficie de sombra total producida por dicho volumen teórico edificable en el predio, así como tampoco su altura total |  |  |  | ADOM: Sin observaciones al texto  DDUI Ñuble: no tiene reparo alguno. | **ADOM**: Sin observaciones al texto  **DDUI Ñuble**: no tiene reparo alguno. | Comentarios:  **-**Observación CCHC: propone agregar inciso para retranqueos en mismos términos que texto actual.  **-**Observación de AOA puede ser aceptable no describir altura ya que altura de edificación está definida en art 1.1.2. agrega “volúmenes” que difiere de inc. 2° art 2.6.11.  -Observación de ADI: puede ser aceptable proponer deberá cumplir en vez de se medirá. Agrega volúmenes, difiere de inc. 2° art. 2.6.11.  -Obs ANRI: simplifica frase. |
| **Inciso tercero artículo 2.6.12.**  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 10,5 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 esta Ordenanza, respectivamente. **En los casos de edificaciones aisladas que consulten planos retirados o retranqueos sobre los 10,5 m de altura, el distanciamiento antes mencionado se medirá en relación a la altura de cada uno de los volúmenes superpuestos (planos retirados o retranqueos), altura que corresponderá a la distancia vertical expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de dichos planos retirados o retranqueos.** En el caso de la 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**.** | **CCHC**  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 10,5 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 esta Ordenanza, respectivamente. En el caso de la 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.  **En los casos de edificaciones aisladas que consulten planos retirados o retranqueos sobre los 10,5 m de altura, el distanciamiento ~~antes~~ mencionado en el inciso anterior se medirá en relación a la altura de cada uno de los volúmenes superpuestos (planos retirados o retranqueos), altura que corresponderá a la distancia vertical expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de dichos planos retirados o retranqueos**. **En el caso de la edificación continua, la altura total de cada volumen (retirado o retranqueado), se medirá a partir de la altura máxima permitida para edificación continua”.**  La propuesta traslada la parte final del Art. 2.6.12 actualmente vigente, con lo cual deja a la regla general actualmente consagrada en cuanto a distanciamientos, sin especificación respecto la forma de medir la altura total de la edificación.  Por otra parte, la propuesta incluye una norma de excepción en cuanto a distanciamientos, pero omite señalar cómo se calcula la altura total de cada plano retirado, retranqueo o volumen en el caso de la edificación continua, a diferencia de la DDU Específica 005/2009, que señalaba en su parte final que “*Dicho criterio debe ser aplicado asimismo a la edificación continua, con la única diferencia de que en este especial caso la altura total de cada volumen (retirado o retranqueado), se mide a partir de la altura máxima permitida para edificación continua*”. Como consecuencia de ello, podría interpretarse que la excepción introducida en el 2.6.12 en virtud de esta propuesta no es aplicable a edificación continua con planos retirados o retranqueos, o darse discusiones respecto de la forma de cálculo de la altura total para estos casos.  A fin de corregir el problema, se propone mantener en su lugar la parte final del Art. 2.6.12 de la OGUC que señala *“En el caso de la 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*” (evitando así eliminar la forma de cálculo de la altura total para la regla general en edificación continua) e introducir la nueva propuesta en un inciso aparte, que contenga la excepción a la regla general actualmente contenida en el 2.6.12.  Se propone que en este nuevo inciso se incluya la nueva propuesta, consistente en “En los casos de edificaciones aisladas que consulten planos retirados o retranqueos sobre los 10,5 m de altura, el distanciamiento antes mencionado se medirá en relación a la altura de cada uno de los volúmenes superpuestos (planos retirados o retranqueos), altura que corresponderá a la distancia vertical expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de dichos planos retirados o retranqueos” y, a continuación de ello (en el mismo inciso), se señale expresamente que en el caso de la edificación continua, la altura total de cada volumen (retirado o retranqueado), se medirá a partir de la altura máxima permitida para edificación continua; con lo cual se despejarían dudas respecto de la posibilidad de aplicar esta excepción a la edificación continua con planos retirados y retranqueos, así como de la forma de cálculo de la altura total de cada volumen, plano retirado o retranqueo en estos casos. | **ADI**  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 10,5 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 esta Ordenanza, respectivamente. **En los casos de edificaciones aisladas que consulten planos retirados o retranqueos sobre los 10,5 m de altura, el distanciamiento antes mencionado ~~se medirá~~ deberá cumplirse para cada uno de los volúmenes superpuestos en forma independiente, en relación a ~~la~~ su respectiva altura ~~de cada uno de los volúmenes superpuestos (planos retirados o retranqueos), altura que~~, la cual corresponderá a la distancia vertical expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de los volúmenes generados a partir de dichos planos retirados o retranqueos.** En el caso de la 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    1. La modificación propuesta constituye una precisión respecto al caso específico de proyectos que contemplan edificación aislada y que simultáneamente se acogen al artículo 2.6.11 y además consultan planos retirados o retranqueos sobre los 10,5 metros de altura, en el sentido de especificar cómo debe aplicarse el requerimiento de distanciamiento mínimo a los predios vecinos para dicho tipo de proyectos.  2. El contenido de la modificación parece adecuado, en el sentido de que es coherente con lo establecido en el Artículo 2.6.11 y se hace cargo de precisar un aspecto (el criterio para la aplicación de distanciamiento mínimo a predios vecinos) para una categoría de proyectos que es sumamente recurrente en la práctica, como lo son los proyectos que presentan planos retirados o retranqueos en sus fachadas.   * 1. 3. Se adjunta una propuesta alternativa al texto propuesto por la DDU, la cual se fundamenta en los siguientes dos puntos: a. En la primera oración del inciso tercero del artículo 2.6.12, se indica (el subrayado es nuestro):   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 10,5 m. de altura, con un distanciamiento hacia los predios vecinos no inferior a … 2 de 2   * 1. b. Dado que el concepto de “altura” es aplicable a cada uno de los volúmenes que se definen mediante planos retirados o retranqueos, consideramos conveniente que el lenguaje de la propuesta sea preciso al respecto, evitando referirse a “la altura de cada uno de dichos planos retirados o retranqueos”, pues esta redacción podría prestarse para confusión en su interpretación.   Mientras que el texto propuesto por la DDU para la presente Modificación es el siguiente (el subrayado es nuestro):  **En los casos de edificaciones aisladas que consulten planos retirados o retranqueos sobre los 10,5 m de altura, el distanciamiento antes mencionado se medirá en relación a la altura de…**  Consideramos que es conveniente se mantenga el uso de la expresión “deberá cumplir” en relación al distanciamiento mínimo, en vez de usar la expresión “se medirá”, puesto que el propósito de la modificación es especificar la forma en la cual se aplica esta exigencia a proyectos con retranqueos y no solamente cuál es la forma en la que se mide dicho distanciamiento para dicho tipo de proyecto. | **ANRI**  consideramos necesario se precise una mejor redacción  a fin de no dar espacios semánticos que puedan confundir.  Donde dice :**En los casos de edificaciones aisladas que consulten planos retirados o retranqueos sobre los 10,5 m de altura, el distanciamiento antes mencionado se medirá en relación a la altura de cada uno de los volúmenes superpuestos (planos retirados o retranqueos), altura que corresponderá a la distancia vertical expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de dichos planos retirados o retranqueos.**  **Debería decir**.   "En los casos de edificaciones aisladas que consulten distintos volumenes, planos retirados o retranqueos, sobre los 10,5 m de altura, el distanciamiento antes mencionado **se determinará** en relación a la altura de cada uno de ellos." | **AOA**  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 10,5 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 cada 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 esta Ordenanza, respectivamente. En los casos de edificaciones aisladas que consulten distintos volumenes, planos retirados o retranqueos, sobre los 10,5 m de altura, el distanciamiento antes mencionado **se determinará** en relación a la altura de cada uno de ellos. En el caso de la 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.[[1]](#footnote-1)  Consideramos importante incorporar la palabra “cada” para aclarar que, en caso de proyectos con dos o más edificios distintos la regla debe aplicarse, separadamente, a cada uno.  Se propone incorporar la palabra “volumenes” antes y sin agregar el adjetivo “superpuestos” que puede confundir.  Se propone no incluir este detalle o definición dado que el concepto de altura de una edificación o sus partes se menciona en varios otros artículos y, adicionalmente, siempre debe medirse desde el terreno natural dado que así lo dispone la definición de “altura de edificación” que utilizan los IPT en sus Ordenanzas.  Al ponerlo aquí se podría entender que en los otros casos, en qu eno se especifica, podría haber una regla distinta sobre como se mide.  Tampoco parece necesario agregarlo como una definición en el 1.1.2.  En conversaciones con los demás gremios surgió la duda sobre si el artículo debía incorporar el mismo texto de la circular DDU ESP 5/2009, o una explicación detallada sobre los distintos aspectos. En opinión de la AOA el texto OGUC debe ser el estrictamente necesario para fijar la norma en un decreto supremo (distinto que una circular que puede tener un objetivo pedagógico). A lo más, si se estima necesario, junto con el decreto que se envíae a toma de razón podría acompañarse una breve minuta sobre la aplicación práctica del artículo | **DDUI Metropolitana**   1. debiera incorporarse una explicación más concreta con respecto a los distanciamientos y alturas aplicables para los planos retirados y retranqueos, quizás señalando con mayor precisión los distanciamientos mínimos. 2. ya que, si bien la aplicación del distanciamiento para el caso de los estudios de sombra es a partir de los 10,5 m. de altura, efectivamente el 1/5 de la altura del edificio entre los 10,5 m y 20 m de altura (aplicando el 2.6.3.) sería menor a 4 m., por lo que habría una incongruencia con los distanciamientos del Art. 2.6.3. OGUC y particularmente con lo señalado en el Art. 2.6.12. tercer inciso donde dice “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 10,5 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.” 3. el último inciso del Art 2.6.12 no debería estar en este artículo, ya que confunde puesto que éste se refiere al cálculo de sombra proyectada, por lo que quizás debería estar incluido en el 2.6.3. que habla de distanciamientos 4. Respecto a la inconsistencia relacionada a las exigencias, de distanciamiento del 2.6.12 y el Art 2.6.3., respecto a los distanciamientos que se establecen en cuadro relativos a altura de edificación, el cual indica que sobre los 7 mts, el distanciamiento debe ser de 4 m., y en Art 2.6.12. se dispone que sobre los 10,5 m corresponderá aplicar un distanciamiento hacia los predios vecinos no inferior a 1/6, 1/5 o 1/4 de la altura total de la edificación según región, que contravendría la disposición anterior en alturas inferiores a los 10,5 m, quizás se podría hacer la precisión respecto a que sobre los 10,5 m, se aplicará el distanciamiento "no inferior a 1/5 de la altura total", siempre y cuando éste sea mayor a los 4 m., o algo como, ... se aplicará el distanciamiento "no inferior a 1/5 de la altura total", siempre y cuando éste sea mayor al distanciamiento exigido para altura de la edificación sobre 7,0 m. dispuesta en el 2.6.3. 5. Respecto del párrafo propuesto para ser incorporado, quizás debería aclararse un poco más que, “el distanciamiento debe calcularse para cada uno de los planos retirados o retranqueo” 6. En atención a que la norma de excepción (2.6.12.) señala que “adicionalmente, sin perjuicio de los distanciamientos mínimos establecidos en el art. 2.6.3. O en el instrumento de planificación territorial”, creo pertinente que se debiese dejar manifiesto que el Art. 2.6.3. Prima por sobre la norma de excepción, cosa que no quede dudas sobre el correcto cumplimiento de los distanciamientos, entendiéndose que el art 2.6.3. Resulta (en algunos casos) más restrictivo que el distanciamiento de 1/5 de la altura total que expone el art. 2.6.12. A partir de los 10,5 metros. 7. La contradicción entre estos artículos es que no podría ser aplicable el Art. 2.6.12 entre los 10,50 m y los 20 m, porque no cumpliría con el Art. 2.6.3. | 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 10,5 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 esta Ordenanza, respectivamente. **En los casos de edificaciones aisladas que consulten ~~planos retirados o~~ retranqueos sobre los 10,5 m de altura, el distanciamiento antes mencionado se medirá en relación a la altura de cada uno de ellos ~~los volúmenes superpuestos (planos retirados o retranqueos),~~ altura que corresponderá a la distancia vertical expresada en metros, entre el suelo natural y la altura de cada uno de dichos ~~planos retirados o~~ retranqueos.** En el caso de la 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**.** |

1. [↑](#footnote-ref-1)