

CIRCULAR ORD. N° 2 1 3 /

**MAT.:** Aplicación artículos 2.6.12. en lo relativo a retranqueos, distanciamientos y alturas, y 2.6.13., en relación con la orientación predominante en edificios de planta ortogonal, ambos de la OGUC.

**NORMAS URBANÍSTICAS, RASANTES, DISTANCIAMIENTOS, RETRANQUEOS, ALTURAS Y SOMBRA PROYECTADA.**

SANTIAGO, 02 MAY 2024

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

1. En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que faculta a esta División para impartir instrucciones para la aplicación de dicha Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), y en atención a diversas consultas sobre la materia, se ha estimado necesario emitir la presente Circular, con el objeto de unificar criterios para la aplicación de los artículos 2.6.12., en lo relativo a retranqueos, y 2.6.13., en relación a la orientación predominante en edificios de planta ortogonal.
2. Sobre el primer artículo aludido, el **artículo 2.6.12. de la OGUC**, se ha consultado si los balcones o terrazas, ubicados en los pisos superiores de un edificio, por sobre la altura de 10,5 metros constituyen o no un retranqueo para efectos de la aplicación del inciso tercero y, en virtud de lo anterior, aclarar si corresponde aplicar a estos elementos el distanciamiento de 1/6, 1/5 o 1/4 de la altura, según corresponda.

Sobre esta materia, se deben tener presentes las siguientes definiciones contenidas en el artículo 1.1.2. de la OGUC, para lo cual hemos destacado algunas expresiones:

*"**Altura de edificación**": la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo.*

*"**Distanciamiento**": distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el **punto más cercano de la edificación**, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas.*

*"**Fachada con vano**": paramento exterior de una edificación, desde el suelo natural hasta su punto más alto, **que incluye** entrantes y salientes, tales como puertas, ventanas, bow-windows, **balcones, terrazas, azoteas, loggias, escaleras y pasillos exteriores**, salvo que los vanos se ubiquen a una altura superior a 1,8 m con respecto al nivel interior del piso que sirven.*

"Retranqueo": escalonamiento vertical que adopta la **fachada** de un edificio hacia el interior del predio.

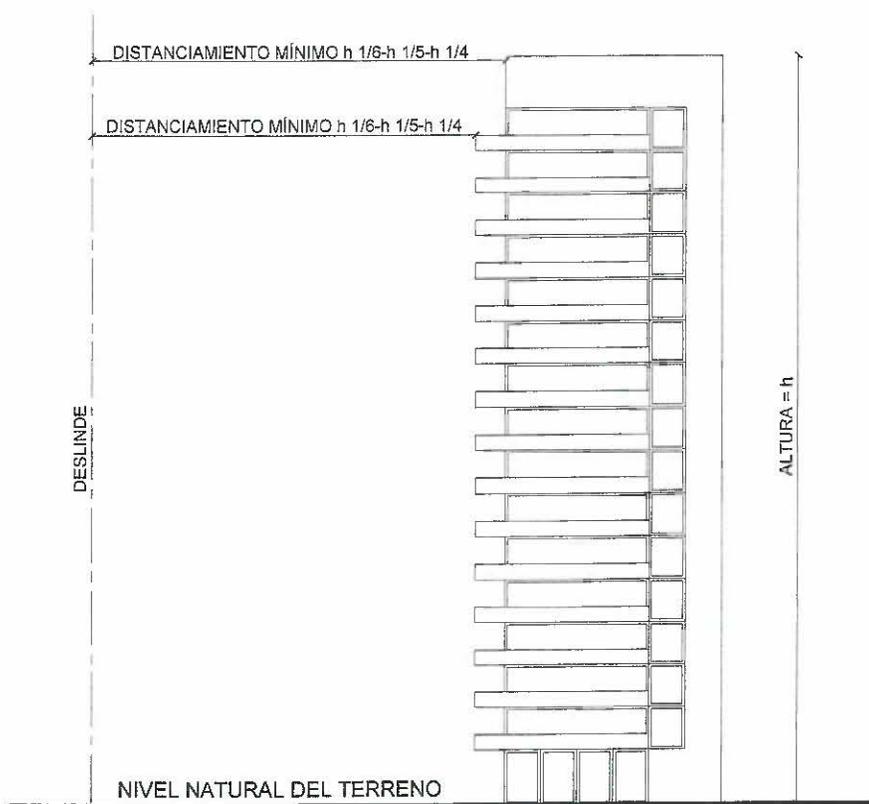
Adicionalmente, es conveniente mencionar que el inciso segundo del artículo 2.7.1. de la OGUC -que se refiere a los cuerpos salientes que sobresalen del plano vertical levantado sobre la línea oficial- estipula que "Para los efectos de la aplicación de la presente norma son **cuerpos salientes**, entre otros, **balcones**, marquesinas, cornisas, pisos en volado, vigas, cortinas y toldos."

De las definiciones citadas anteriormente, se desprende claramente que los balcones o terrazas que sobresalen del plano de la fachada (o de la línea oficial como en el caso del artículo 2.7.1.) no corresponde sean catalogados como retranqueos, sino como elementos que forman parte de una fachada.

Dicho lo anterior, y de acuerdo lo dispuesto en el inciso tercero del **artículo 2.6.12.** de la OGUC, el distanciamiento de  $1/6$ ,  $1/5$  o  $1/4$  de la altura de la edificación -o de los retranqueos si es que los hay-, debe aplicarse de acuerdo con la definición de distanciamiento, es decir, entre el "deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación", lo que significa que, en caso de contemplar balcones y/o terrazas, debe medirse entre estos elementos y el deslinde, ya que lo único que exceptúa de contabilizar la mencionada definición, son "los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas".

Lo anterior se puede ver en el siguiente esquema:

**Esquema 1**  
(sin escala)



3. Sobre el segundo artículo, el **artículo 2.6.13. de la OGUC**, se ha consultado por la aplicación de lo dispuesto en el numeral 3 del inciso primero de dicho artículo, en el sentido de clarificar qué se entiende por "planta ortogonal" y que se pueda "tomar la orientación predominante de cada fachada", en el sentido de si en estos casos sería factible proyectar las sombras respetando rigurosamente la orientación (sur, oriente y

poniente) o proyectarlas en la misma dirección que la de los muros que conforman la planta (o perpendicular a ellos).

Sobre la "**planta ortogonal**", debemos informar que la OGUC no contiene una definición para dicho concepto, por lo que sería correcto recurrir a la definición que otorga la Real Academia Española de la Lengua (RAE) que, para el caso de la palabra "ortogonal", entrega solo una acepción, que es la de "perpendicular". Por lo tanto, una planta ortogonal de una edificación es aquella conformada por planos de fachada perpendiculares, aunque no necesariamente haya una intersección perpendicular entre dichos planos.

Respecto a qué debe entenderse que se pueda "**tomar la orientación predominante de cada fachada**", es necesario analizar en general el artículo 2.6.13. de la OGUC.

El mencionado artículo, tal como lo indica su inciso primero, establece un procedimiento que permite comparar la superficie de las sombras que arrojan tanto el volumen teórico con respecto las del proyecto, de modo de verificar que se cumpla que las de este último, no sobrepasen las que arroja el volumen teórico, tal como lo exige el inciso segundo del artículo 2.6.12. de la OGUC.

Dicho procedimiento, señala -en síntesis- lo siguiente:

- El numeral 1, establece sobre qué plano se proyectarán las sombras para cada orientación cuando la pendiente del terreno del proyecto no supere el 10%.
- El numeral 2 se refiere a cómo será dicho plano cuando la pendiente promedio del terreno del proyecto supere el 10%.
- El numeral 3 -que para el caso lo transcribimos- señala lo siguiente "*En edificios de planta ortogonal se podrá tomar la orientación predominante de cada fachada.*"
- Finalmente, el numeral 4 dice que las superficies de las sombras solo se trazarán sobre el plano, en las orientaciones sur, oriente y poniente "*abatiendo los vértices superiores de los volúmenes*", según el ángulo que corresponda a la tabla que se agrega a continuación de dicho numeral.

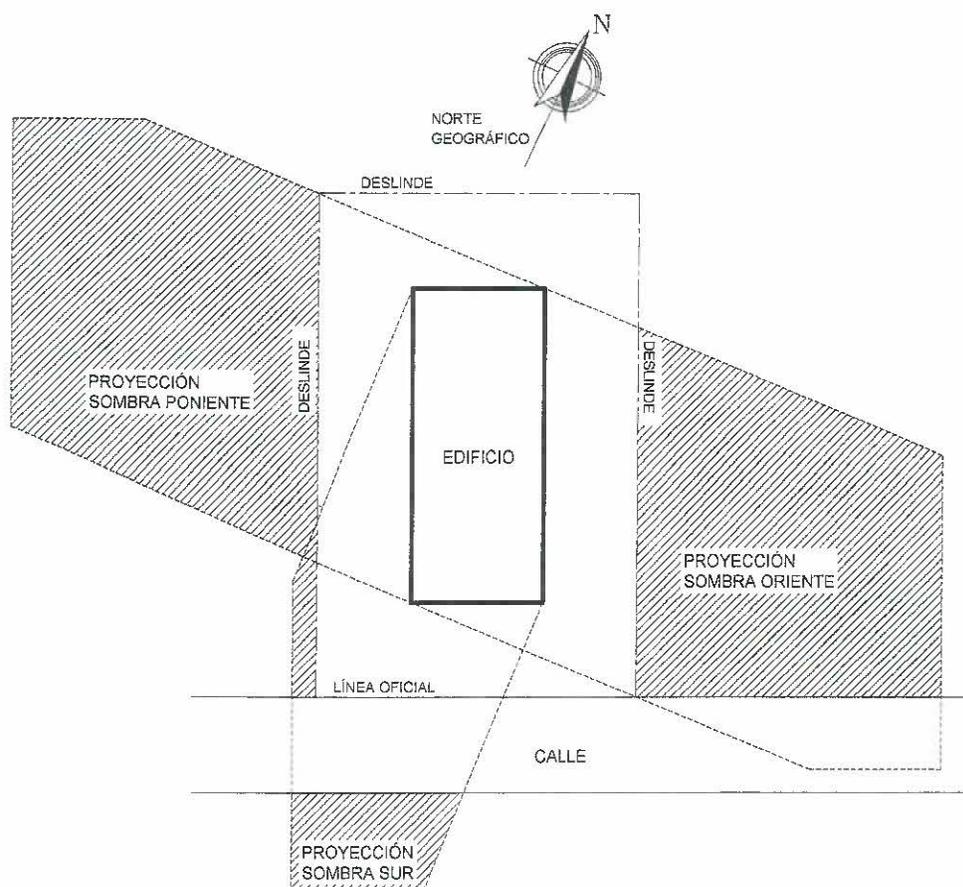
De lo señalado en los 4 numerales del inciso primero del artículo 2.6.13., podemos concluir lo siguiente:

- a) Que existe una **regla general** para todo tipo de edificios, incluyendo los de planta ortogonal, que consiste en que las sombras se proyectan, **siempre**, respetando fielmente cada orientación (hacia el sur, hacia oriente y hacia poniente). Esto sería según el numeral 4 del 2.6.13. cuya aplicación inhibiría el ejercicio del numeral 3 que se indica a continuación (ver esquema 2 y esquema 3)<sup>1</sup>.
- b) Para dicha regla, existe una **excepción**, contenida en el numeral 3 del 2.6.13., la que solo podría ser ocupada en aquellos proyectos que tienen **planta ortogonal**, por cuanto estipula que, en estos casos **se podrá** tomar la orientación predominante de cada fachada.
- c) Por consiguiente, cuando se opte por esta vía de excepción y para efecto de proyectar las sombras, la orientación debe **alinearse** con la planta ortogonal, de modo que el norte quede en forma perpendicular a la fachada en que dicha orientación sea predominante. A partir de ello, las sombras se proyectarán en forma perpendicular respecto de las fachadas (hacia el sur, oriente y poniente), es decir, abatiendo los vértices superiores de los volúmenes, según la orientación "alineada", aplicando el ángulo que se indica en la tabla del numeral 4 del 2.6.13., según la región en que se emplace el proyecto (ver esquema 4).

<sup>1</sup> Como se vio en la Circular DDU 311 debe existir el mismo sistema para calcular la sombra tanto del volumen teórico como la del proyecto.

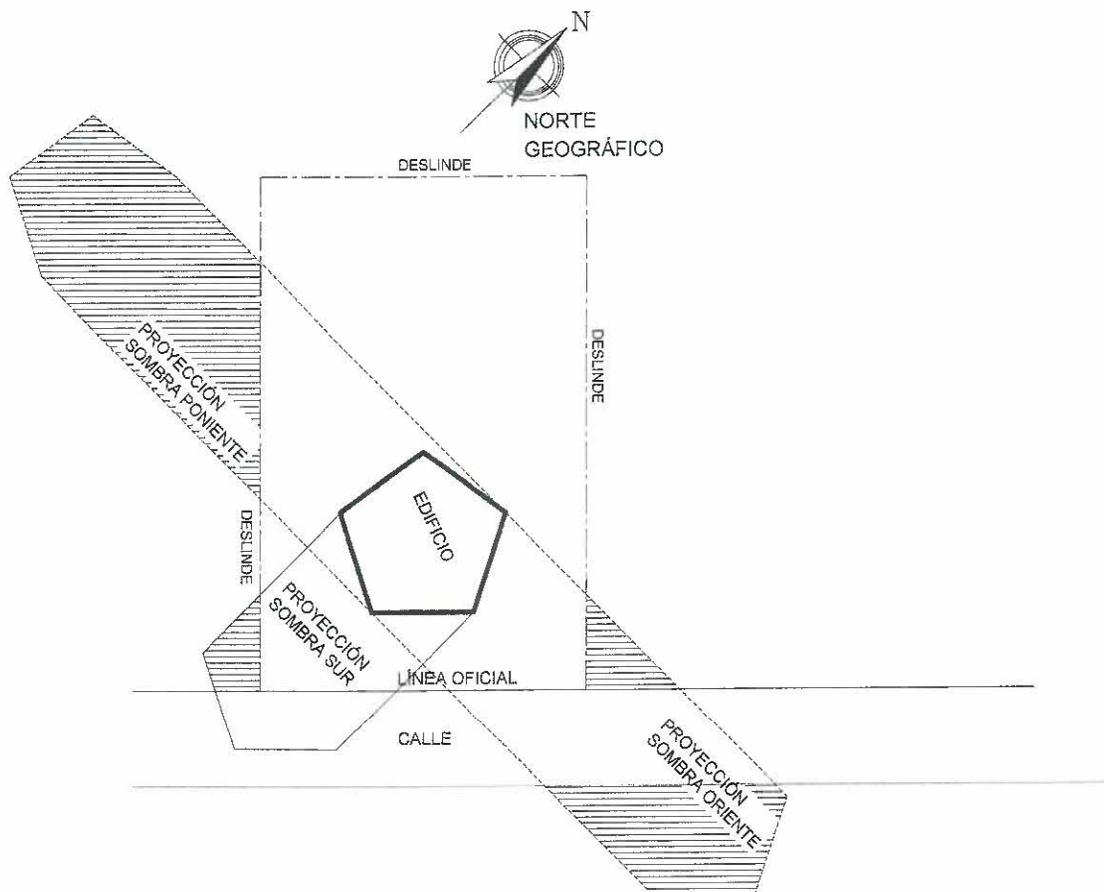
### Esquema 2, Regla General

(sin escala)



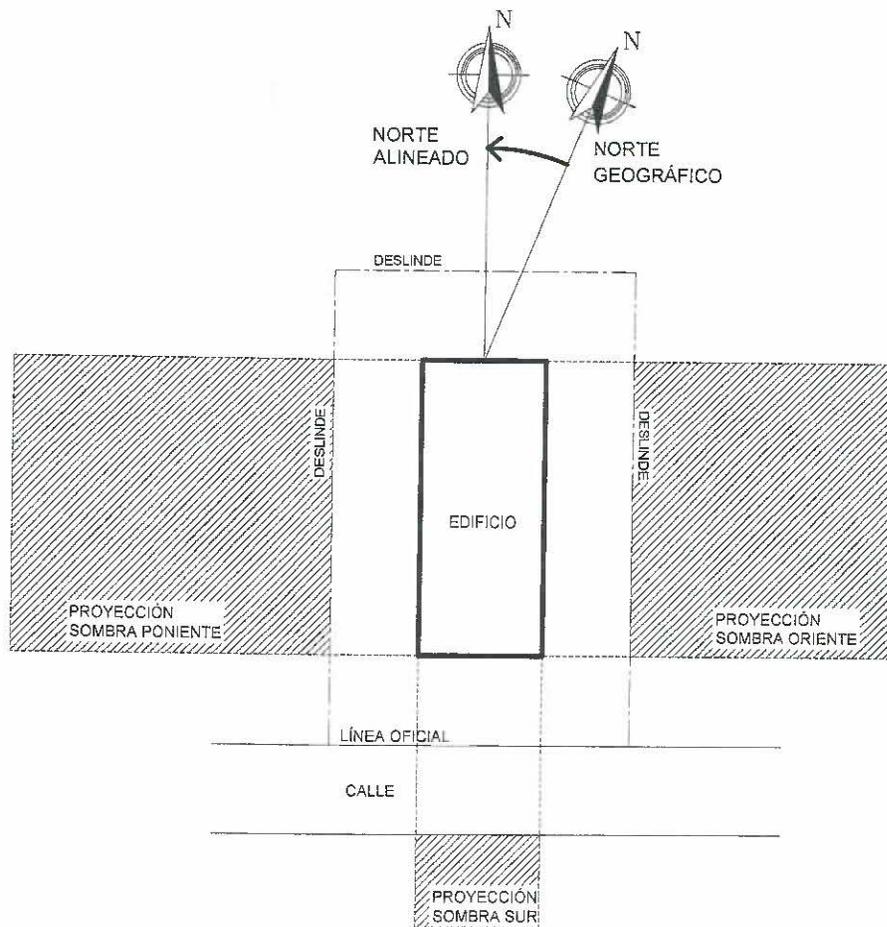
### Esquema 3, Regla General

(sin escala)



**Esquema 4, Excepción aplicable solo a edificios de planta ortogonal**

(sin escala)



Saluda atentamente a Ud.



VICENTE BURGOS SALAS  
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / AVC

**DISTRIBUCIÓN:**

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Contralora 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. Ministerio del Medio Ambiente
17. Colegio de Arquitectos de Chile.
18. Instituto de la Construcción.
19. Cámara Chilena de la Construcción.
20. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
21. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
22. Asociación Chilena de Municipalidades (ACHM).
23. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
24. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
25. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
26. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
27. OIRS.
28. Jefe SIAC.
29. Archivo DDU.
30. Oficina de Partes D.D.U.
31. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285