

CIRCULAR ORD. N° 0279 /

MAT.: Aplicación artículo 2.6.3. inciso vigésimo de la OGUC. Terrazas y elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios.

NORMAS URBANÍSTICAS, ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN, ELEMENTOS EXTERIORES UBICADOS EN LA PARTE SUPERIOR DE LOS EDIFICIOS.

SANTIAGO, 19 JUL. 2016

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANÍSTICO

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LUGUC) se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de impartir instrucciones sobre la aplicación del artículo 2.6.3. inciso vigésimo de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), referido a los "elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios", específicamente en relación a si las terrazas pueden entenderse incluidas en dicha norma de exención.
2. Al respecto, cabe tener presente que el Inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC establece, en lo que interesa, que *"Las salas de máquinas, chimeneas, estanques, miradores, barandas o paramentos perimetrales, y similares elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida, siempre que se encuentren contempladas en el proyecto aprobado, cumplan con las rasantes correspondientes y no ocupen más del 20% de la superficie de la última planta del edificio."*
3. Acorde a dicha disposición y en el entendido que la ocupación de salas de máquinas, chimeneas, estanques, miradores, barandas o paramentos perimetrales y similares elementos exteriores en la parte superior de los edificios, no constituye superficie edificada, tal como dispone el artículo 5.1.11. de la OGUC, ni locales habitables y no habitables a que se refiere el artículo 4.1.1. de la OGUC, es factible por tanto entender que puedan sobrepasar la altura máxima permitida en las condiciones que establece el Inciso vigésimo del artículo 2.6.3. ya comentado.

4. En el caso de una terraza, el diccionario de la Lengua Española de la Real Academia, señala que corresponde a una "Cubierta plana y practicable de un edificio provista de barandas o muros". Por tanto, en el caso que estas terrazas abiertas y descubiertas ubicadas en la parte superior de los edificios estén confinadas por barandas, y no constituyan superficie edificada ni locales habitables o no habitables conforme a los artículos 5.1.11 y 4.1.1. de la OGUC, a juicio de esta División son también factibles de asimilarse a los elementos exteriores ya aludidos. En dicho contexto, tanto a las terrazas como a los miradores o a las superficies que delimiten las barandas, les son aplicables las condiciones impuestas por el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC.
5. Sin embargo, las construcciones que se emplazan en la parte superior de los edificios, tales como quinchos, salas de reuniones y otras áreas de permanencia de personas que permiten la estancia de un número considerable de personas durante cierto tiempo, incluso terrazas o miradores techados que no reúnan las características para considerarles dentro de los elementos similares exteriores a que se refiere el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC, deben considerarse, en caso que el proyecto los contenga, como un piso más.

Saluda atentamente a Ud.,



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. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.