

DDU 322

CIRCULAR ORD. N° 0494 /

MAT.: Aplicación inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC. sobre elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios, aplicable a edificios acogidos a artículo 6.1.8. de la OGUC.

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

SANTIAGO, 30 NOV. 2016

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Conforme a las facultades establecidas en 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 respecto de si el emplazamiento de salas de máquinas y similares elementos exteriores de un proyecto acogido al artículo 6.1.8. de la OGUC, es factible cumpla con las condiciones impuestas por el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) -referido a los "elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios"-, vale decir, pueda sobrepasar la altura máxima permitida de 14 m.
2. ~~Al respecto, cabe hacer 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." (El destacado es nuestro)~~
3. Por su parte el artículo 6.1.8. de la OGUC, constituye una disposición de excepción que establece en lo que interesa, como condición para acceder al beneficio

Reemplázase el numeral 2 por el siguiente:

2. Al respecto, cabe hacer presente que el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la aGUC establece, que "Las salas de máquinas, salidas de cajas de escaleras, chimeneas, estanques, y similares elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida, siempre que dichos elementos se encuentren contemplados en el proyecto aprobado, cumplan con las rasantes correspondientes y no ocupen más del 25% de la superficie de la azotea del último piso del edificio." Agrega la mencionada norma que dentro de dicho porcentaje, se podrán incluir "elementos arquitectónicos o construcciones abiertas tales como, iluminación ornamental, pérgolas o quinchos, al igual que construcciones cerradas, las que solo podrán ser destinadas a servicios higiénicos" los que deberán cumplir con las rasantes que correspondan, pudiendo contemplar cubiertas no transitables, no pudiendo superar la altura de 3,5 metros".

Adicionalmente, los incisos vigésimo primero y vigésimo segundo del artículo 2.6.3., también contemplan ciertos elementos que pueden sobrepasar la altura, tales como barandas, jardineras, Elementos ornamentales, paneles solares, entre otros."

señalado en dicho artículo, que éstos conjuntos no sobrepasen los cuatro pisos con una altura máxima de edificación de 14 m.

4.

~~Conforme a lo anterior, y en virtud de lo dispuesto en el artículo vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC, es dable colegir que en edificios de conjuntos de viviendas de hasta cuatro pisos a los que se refiere el artículo 6.1.8. 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 máxima de edificación de 14 m., debiendo en todo caso cumplir con las condiciones señaladas para ello en los incisos 19º y 20º del artículo 2.6.3. de la OGUC.~~

Saluda atentamente a Ud.,

Reemplázase el numeral 4 por el siguiente:
4. Conforme a lo anterior, es dable colegir que en edificios de conjuntos de viviendas de hasta cuatro pisos, a los que se refiere el artículo 6.1.8. los elementos exteriores ubicados en la parte superior de dichos edificios, según lo indicado en los incisos vigésimo, vigésimo primero y vigésimo segundo del artículo 2.6.3., podrán sobrepasar la altura máxima de edificación de 14 m, debiendo en todo caso cumplir con las condiciones señaladas para ello en los incisos mencionados del artículo 2.6.3. de la OGUC.



PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

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.