Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

DDU 408

CIRCULAR ORD. N° 0260 /

MAT.: Aplicación artículo 2.6.3., inciso vigésimo, de la OGUC, sobre terrazas y elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios. Deja sin efecto Circulares **DDU 316 y DDU 379**.

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

SANTIAGO, 05 JUL. 2018

DEROGADA

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 (OGUC) se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de impartir instrucciones respecto de 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 excepción, a la luz de lo dispuesto en los dictámenes N° 14.578 del 05.04.17, N° 33.338 del 12.09.17 y N° 11.275 del 03.05.18 de la Contraloría General de la República.

2. En efecto, 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. Acorde con lo anterior, para entender el sentido de la disposición transcrita cabe tener presente las siguientes definiciones dispuestas por la OGUC, a saber: *"Construcción": obras de edificación o de urbanización."; "Edificio": toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino." Y "Recinto": espacio abierto o cerrado destinado a una o varias actividades."*

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 de terrazas abiertas y descubiertas ubicadas en la parte superior de los edificios que estén confinadas por barandas, y sean factibles de asimilarse a los elementos exteriores ya

referidos, les serían aplicables las condiciones impuestas por el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC.

5. Sin embargo las construcciones que se emplacen en la parte superior de los edificios que no reúnan las características para ser consideradas dentro de los elementos similares exteriores a que se refiere el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. deberán estimarse como un piso más.

6. Con todo, conforme a lo señalado al respecto por la Contraloría General de la República en su dictamen N° 33.338 del 12.09.17, …"*el factor que se debe tener en consideración para efectos de que una instalación pueda superar la altura máxima permitida es que reúnan las características para considerarlas dentro de los elementos similares exteriores a que ahí se alude, ponderación que en todo caso, corresponde a la administración activa según las características de cada proyecto en particular y en la medida que se cumplan los restantes requisitos que el referido inciso vigésimo contempla.*",

7. En consecuencia, se dejan sin efecto las Circulares Ord N° 0279 del 19.07.16, **DDU 316** y Ord. N° 0368 del 03.10.17, **DDU 3**.

Saluda atentamente a Ud.,

PAZ SERRA FREIRE
Jefa División de Desarrollo Urbano

JAV / MCA / MSB
784/(93-1)

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro 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. Sres. 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. OIRS.
24. Jefe SIAC.
25. Archivo DDU.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g

DEROGADA