

Circular Modificada por
Circular Ord. N°214,
de fecha 02 de mayo
de 2024, **DDU 498**
(numeral 7.)

CIRCULAR ORD. N° 88 /

MAT.: Aplicación artículo 2.6.3. incisos vigésimo, vigésimo primero, vigésimo segundo y vigésimo tercero de la OGUC, sobre terrazas y elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios y pisos mecánicos.

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

SANTIAGO, 25 FEB 2021

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 en atención a diversas consultas relacionadas con la aplicación de los incisos vigésimo, vigésimo primero, vigésimo segundo y vigésimo tercero del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) relativos a terrazas, elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios y pisos mecánicos, a la luz de las modificaciones introducidas por el Decreto Supremo N° 58 (V. y U.), publicado en el D.O. el 28.02.2019.
2. En efecto, el Decreto N° 58, modificó el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC y agregó tres nuevos incisos: vigésimo primero, vigésimo segundo y vigésimo tercero, quedando como sigue:

Inciso vigésimo

*“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. Adicionalmente, dentro del porcentaje señalado, 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. Las referidas construcciones o elementos exteriores **deberán cumplir con las rasantes que correspondan**, pudiendo*

contemplar cubiertas no transitables, no pudiendo superar la altura de 3,5 metros. (el destacado es nuestro)

Inciso vigésimo primero *El resto de la superficie de la azotea del último piso del edificio no ocupada por los elementos y construcciones mencionados, podrá ser destinada a terrazas, piscinas, vegetación, jardineras y elementos ornamentales, en tanto no sobrepasen la mitad de la altura de las barandas o paramentos perimetrales, como a albergar la instalación de paneles solares, los que no podrán sobrepasar los 2 m de altura desde el nivel de la azotea.*

Inciso vigésimo segundo *Las barandas o paramentos perimetrales de la azotea del último piso del edificio no podrán tener una altura mayor a 1,5 m desde el nivel de piso terminado, debiendo tener a lo menos un 80% de transparencia y no ser escalables.*

Inciso vigésimo tercero *El piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida ni para el coeficiente de constructibilidad, siempre que se ubique en la parte superior de los edificios y se contemplen paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior."*

3. Del texto de la norma transcrita es posible inferir que:

- a) Conforme al inciso vigésimo, existen dos tipos de elementos que, de acuerdo a dicha disposición, se pueden ubicar en la parte superior de los edificios:
 - i) Las salas de máquinas, salidas de cajas de escaleras, chimeneas, estanques, y similares elementos exteriores.
 - ii) Los elementos arquitectónicos y construcciones abiertas, tales como iluminación ornamental, pérgolas o quinchos, al igual que construcciones cerradas, las que sólo podrán ser destinadas a servicios higiénicos.

Ambos grupos de elementos deberán cumplir con las rasantes correspondientes y no podrán ocupar más del 25% de la superficie de la azotea del último piso del edificio, en conjunto.

La altura de 3,5 m. de las construcciones o elementos exteriores, indicada en la parte final de dicho inciso, debe medirse desde el nivel de piso terminado de la azotea y sólo es aplicable al grupo de elementos mencionados en el numeral ii) precedente (elementos arquitectónicos y 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 además pueden contemplar cubiertas, en tanto no sean transitables.

Por lo anterior, la altura de 3,5 metros no es aplicable al grupo de elementos exteriores indicados en el numeral i), tales como las salas de máquinas, salidas de cajas de escaleras, chimeneas, estanques, y similares elementos exteriores.

- b) Para efectos de la aplicación de estos incisos, se entenderá como superficie de la azotea del último piso, a toda ésta, incluyendo superficies de salidas de cajas de escaleras, chimeneas y similares elementos exteriores.
- c) Las terrazas, piscinas, vegetación, jardineras y elementos ornamentales, aludidos en el inciso vigésimo primero podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida, en los términos que se indican en el mismo inciso.

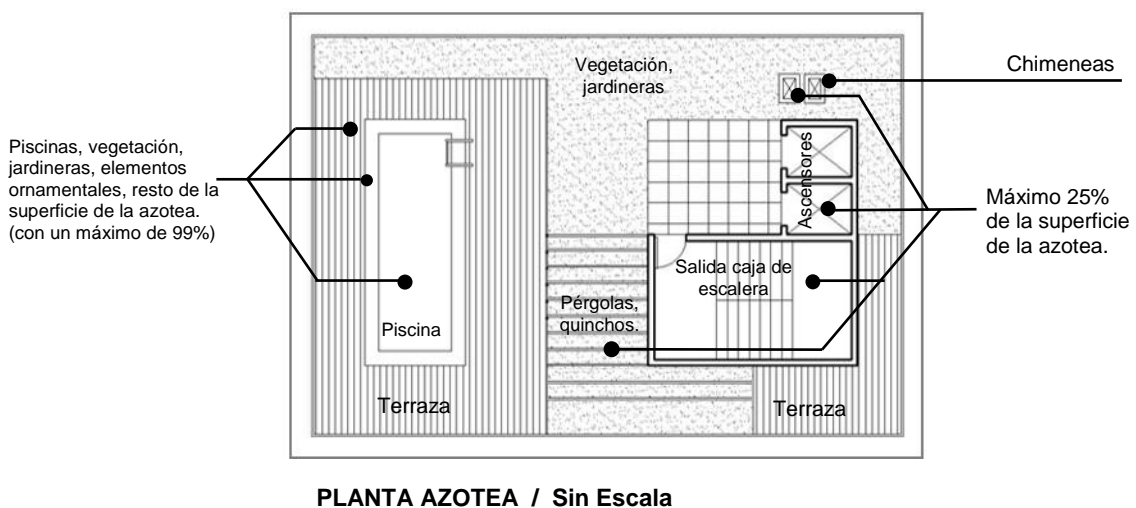
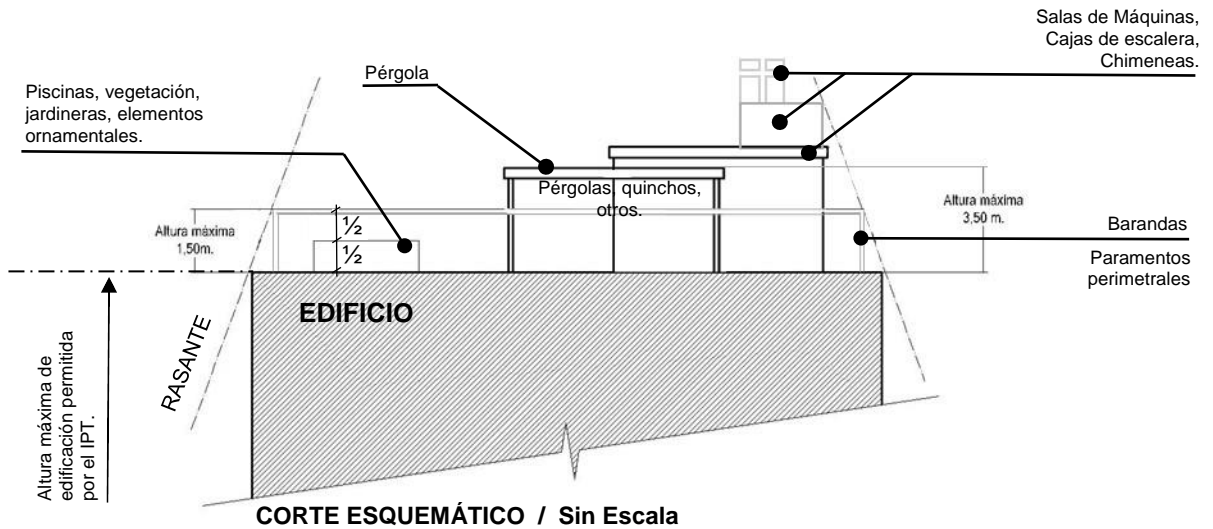
Las obras singularizadas en el párrafo anterior, que ocupen el resto de la superficie de la azotea del último piso, no deben sobrepasar la mitad de la altura

de las barandas o paramentos perimetrales del proyecto. A modo de ejemplo, si la baranda tiene 1,2 m de altura, los elementos y construcciones indicados en el inciso vigésimo primero no podrán tener más de 0,60 m. de altura.

Asimismo, respecto de la superficie a ocupar, es necesario aclarar que la norma se refiere al "resto" de la superficie de la azotea no ocupada, por tanto, como el 25% a que alude el inciso vigésimo, es el máximo que pueden ocupar los elementos exteriores allí indicados, el "resto" será la diferencia con el 100%. A modo de ejemplo, las terrazas, piscinas, vegetación, jardineras y elementos ornamentales podrán ocupar el 85% de la superficie de la azotea, si las salas de máquinas, salidas de cajas de escaleras, chimeneas, estanques, quinchos, pérgolas o una construcción destinada a servicios higiénicos, ocupan el 15% en conjunto.

- d) Además, en el resto de la superficie de la azotea del último piso a que se refiere la letra c) precedente, existe la posibilidad de albergar paneles solares, los cuales no podrán sobrepasar una altura de 2 metros, también medidos desde el nivel de piso terminado de la azotea. Dichos paneles deben cumplir con las rasantes correspondientes.
- e) Las barandas o paramentos perimetrales, mencionados en el inciso vigésimo primero, podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida en los términos que indica dicho inciso, siempre que no tengan una altura mayor a 1,5 m. desde el nivel de piso terminado, que contemplen, a lo menos, un 80% de transparencia y que no sean escalables. Estos elementos deben cumplir con las rasantes correspondientes.

4. A continuación, se presenta un esquema ilustrativo que sintetiza algunos de los aspectos abordados en la presente Circular:



5. En el inciso vigésimo tercero, quedó la disposición que se refiere a los pisos mecánicos, los que, para efecto del cumplimiento de la altura máxima permitida y para el coeficiente de constructibilidad indicado en dicho inciso, no se contabilizarán, siempre que se ubiquen en la parte superior de los edificios y contemplen paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior.

Para efectos de diferenciar el piso mecánico de los otros elementos que pueden estar sobre la parte superior de los edificios, es importante considerar la definición de "piso mecánico" contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC que dice que es "*el destinado a contener exclusivamente las instalaciones de un edificio, tales como ventilaciones, equipos de aire acondicionado, extractores, estanques y maquinaria de ascensores*", vale decir, es un piso completo, que contiene exclusivamente las instalaciones que indica. La naturaleza restrictiva de la definición, le impide contemplar otro tipo de instalaciones y recintos no considerados en la misma, como serían por ejemplo recintos habitables o no habitables, quinchos, piscinas, servicios higiénicos, entre otros.

Por otra parte, si bien es cierto que el piso mecánico no necesariamente puede estar localizado en el último piso, para efectos de que no se considere en la altura de edificación y en el coeficiente de constructibilidad indicado en el inciso vigésimo tercero del artículo en comento, sólo es aplicable a aquellos que se ubiquen en la parte superior de los edificios.

Respecto de la altura del piso mecánico, y dado que su destino es contener exclusivamente las instalaciones ya descritas, ésta dependerá de las características de estas mismas instalaciones, de sus dimensiones particulares, de las dimensiones de la estructura que las soporta cuando corresponda, sumadas a las dimensiones necesarias para su revisión, registro o mantención.

Por último, y en lo que se refiere a las características materiales u otras, que diferencian al piso mecánico de los demás pisos de un edificio, cabe volver a señalar que de acuerdo a la disposición en comento, el requisito establecido determina sólo la consideración de contemplar paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior, por tanto, se debe entender que estos elementos podrán ser los mismos de la fachada, u otros distintos, determinados por las características particulares de aquellas instalaciones.

6. Por otra parte, acorde con lo mencionado en la Circular DDU 168 respecto de que no se considerarán los elementos ubicados en la parte superior de los edificios para efectos de establecer el distanciamiento hacia los predios vecinos, conforme señala el inciso tercero del artículo 2.6.12. de la OGUC, tampoco corresponderá considerar el piso mecánico en la altura de la edificación para el mismo efecto, en atención a lo dispuesto en el inciso vigésimo tercero del artículo 2.6.3. de la OGUC, siempre y cuando estos se ubiquen en la parte superior de los edificios.

Sin perjuicio de lo anterior, cumple con informar que, tal como lo señala la Circular DDU 168, para los efectos de calcular la sombra proyectada del edificio propuesto sobre los predios vecinos, sí se deberá considerar la altura total del proyecto propuesto, incluyendo el piso mecánico y lo mencionado en dicha Circular.

Para reforzar lo anterior, en el último punto de la presente Circular, se adecuará la mencionada Circular DDU 168.

7. Para adecuarse a los cambios normativos introducidos por el Decreto N° 58, es necesario modificar las siguientes Circulares, en los términos que se indican a continuación;

Circular	Materia(s) que se modifica(n)	Motivo y/o Consideraciones
<p>DDU 339 Circular Ord. N° 0087 de fecha 06.03.2017</p>	<p>Se deja sin efecto por completo la Circular</p>	<p>La materia contenida en la Circular DDU 339 se aborda en el punto 5 6 de esta Circular, la que actualiza la referencia al inciso en que quedó la norma que señala que, para efectos de la altura, no se contabilizarán los pisos mecánicos en la parte superior de los edificios.</p> <p>Materias que además se incorporan en la Circular DDU 168.</p> <p>Mediante Circular Ord. N°214, de fecha 02.05.2024, DDU 498, se aclara que la materia contenida en la Circular DDU 339 se aborda en el punto 6 y no en el 5 como de había indicado previamente.</p>
<p>DDU 322 Circular Ord. N° 0494 de fecha 30.11.2016</p>	<p>a) Reemplázase el numeral 2 por el siguiente:</p> <p>2. Al respecto, cabe hacer presente que el inciso vigésimo del artículo 2.6.3. de la OGUC establece, que <i>"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."</i> Agrega la mencionada norma que dentro de dicho porcentaje, se podrán incluir <i>"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"</i>.</p> <p>Adicionalmente, los incisos vigésimo primero y vigésimo segundo del artículo 2.6.3., también contemplan ciertos elementos que pueden</p>	<p>Adecuar las citas y textos contenidos en la Circular DDU 322, a los incisos que contienen los elementos ubicados en la parte superior de los edificios.</p>

Circular	Materia(s) que se modifica(n)	Motivo y/o Consideraciones
	<p>sobrepasar la altura, tales como barandas, jardineras, elementos ornamentales, paneles solares, entre otros.”</p> <p>b) Reemplázase el numeral 4 por el siguiente:</p> <p>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.</p>	
<p>DDU 168 Circular Ord. N° 0193 de fecha 13.04.2006</p>	<p>a) Reemplázase la letra a. del punto 3, por la siguiente:</p> <p>“a. En el caso de un proyecto de edificación aislada que sobrepasa los 10,50 m. de altura y pretende aplicar el artículo 2.6.11. de la OGUC, se consulta si en la altura total del edificio, para efectos de determinar el distanciamiento y cálculo de sombras proyectadas, deberán considerarse los elementos ubicados en la parte superior de los edificios señalados en los incisos vigésimo al vigésimo tercero del artículo 2.6.3. de la OGUC.</p> <p>Sobre el particular, el inciso vigésimo de esta última norma citada, permite que las salas de máquinas, salidas de cajas de escaleras, chimeneas, estanques, y similares elementos, así como elementos arquitectónicos o construcciones abiertas tales como, iluminación ornamental, pérgolas o quinchos, o construcciones cerradas destinadas a servicios higiénicos, ubicados en la parte superior de los edificios puedan sobrepasar la altura máxima de edificación permitida,</p>	<p>Cambios efectuados a las letras a. y b. del numeral 3 se efectúan para adecuarse a los nuevos incisos (vigésimo al vigésimo tercero) y los contenidos de los mismos, según el decreto N° 58 de 2019. Dado que las materias contenidas en la Circular DDU 339 se incorporan en estos numerales, corresponde dejar sin efecto a la Circular DDU 339.</p>

Circular	Materia(s) que se modifica(n)	Motivo y/o Consideraciones
	<p>siempre que cumplan con las rasantes correspondientes y no ocupen más del 25% de la superficie de la azotea del último piso del edificio y no sobrepasen los 3,5 metros de altura (este último requisito sólo resulta aplicable a elementos arquitectónicos o construcciones abiertas tales como, iluminación ornamental, pérgolas o quinchos, o construcciones cerradas destinadas a servicios higiénicos).</p> <p>El inciso vigésimo tercero del artículo 2.6.3. señala que el piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida,</p> <p>Por su parte el inciso segundo del artículo 2.6.12. señala expresamente que, entre otros aspectos, el proyecto no podrá superar la altura total del volumen teórico, que en este caso será la intersección de sus rasantes.</p> <p>Por tanto, cabe concluir que, a partir de los 10,50 m. de altura conforme se señala en el inciso tercero del artículo 2.6.12., con el fin de establecer el distanciamiento del proyecto propuesto hacia los predios vecinos, no se considerarán las salas de máquinas, chimeneas, estanques, y similares, así como tampoco el resto de elementos que pueden superar la altura máxima, señalados en los incisos vigésimo al vigésimo segundo, ubicados en la parte superior de los edificios. De igual modo, tampoco se considerará para dicho cálculo, el piso mecánico, siempre y cuando este se ubique en la parte superior de los edificios.</p> <p>Sin embargo, para efectos de calcular la sombra proyectada del edificio propuesto sobre los predios vecinos, se debe considerar la altura total del proyecto propuesto incluyendo las salas de máquinas, chimeneas estanques y similares, así como el resto de elementos sobre la parte superior de los edificios, debiendo incluir además, el piso mecánico.”</p>	

Circular	Materia(s) que se modifica(n)	Motivo y/o Consideraciones
	<p>b) Reemplázase en la letra b. del punto 3, la frase:</p> <p>“salas de máquinas, chimeneas estanques, miradores y similares elementos, aludidos en el inciso décimo noveno”</p> <p>Por la siguiente:</p> <p>“salas de máquinas, cajas de escalera, chimeneas, estanques y similares elementos, incluyendo los elementos arquitectónicos y construcciones aludidos en el inciso vigésimo al vigésimo segundo, así como el piso mecánico aludido en el inciso vigésimo tercero, todos”.</p>	

Saluda atentamente a Ud.,



MICH / ODM / MSB / JAV / JPB
 680/(141-1)
 871/(165-2)
 872/(165-3)
 1136/(195-5)
 1264 (101-6), OFPA 1384



ENRIQUE MATUSCHKA AYCAGUER
 Jefe División de Desarrollo Urbano

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. 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 de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
20. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
21. Asociación de Directores de Obra (ADOM)
22. Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI)
23. Asociación Chilena de Municipalidades (ACHM).
24. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
25. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU).
26. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial
27. Asociación de Ingenieros de Cálculo Estructural (AICE)
28. Biblioteca MINVU
29. Mapoteca D.D.U.

30. OIRS.
31. Jefe SIAC.
32. Archivo DDU.
33. Oficina de Partes D.D.U.
34. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285