



DDU – ESPECÍFICA Nº 58 / 2007

CIRCULAR ORD. Nº 0583 /

ANT.: Oficio Ord. Nº 540 / 2007 DOM. Lo Barnechea. Fecha 01.06.07.

MAT.: Aplicación de inciso 19 del artículo 2.6.3. de OGUC.

**NORMAS URBANISTICAS, ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN, PISO MECANICO E INSTALACIONES Y ELEMENTOS EXTERIORES UBICADOS EN LA PARTE SUPERIOR DE EDIFICIOS.**

SANTIAGO, JUNIO. 2007.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División un Director de Obras Municipales, solicitando se aclare la aplicación del inciso diecinueve del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, pues en su consideración no está clara la diferencia entre "*los elementos exteriores ubicados en la parte superior del edificio*" y "*piso mecánico*", y en la similitud dicho Director de Obras aprecia, se dificultaría la correcta aplicación de las mismas.

Consulta además si, el piso mecánico puede ser un piso de altura habitable, o si debe tener otras características que lo diferencien del resto de pisos de un edificio, en consideración a que no se contabiliza para la altura máxima permitida.

2. Sobre el particular, cabe señalar que según el inciso diecinueve del artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las salas de máquinas, chimeneas, estanques, miradores y similares elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios, **podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida siempre que se cumplan los siguientes requisitos:** encontrarse aprobados en el proyecto, cumplir con las rasantes correspondientes, y no ocupar más del 20% de la superficie de la última planta del edificio.

Asimismo, esta disposición establece que el piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida, es decir dicho piso podrá sobrepasar la altura máxima permitida, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: ubicarse en la parte superior de los edificios, y contemplar paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior.

No obstante, para lo anterior, se debe considerar la definición de piso mecánico contenida en el artículo 1.1.2. de la Ordenanza General que señala a éste, como aquel destinado a **contener exclusivamente las instalaciones de un edificio**, tales como ventilaciones, equipos de aire acondicionado, extractores, estanques y maquinarias de ascensores.

3. Conforme lo preceptuado en la disposición en comento, cabe señalar que en ambos casos, se trate del "piso mecánico" o los "elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios", se podrá superar la altura de edificación máxima permitida en tanto se cumplan los requisitos ya comentados en cada caso.

No obstante, dado el carácter restrictivo que tiene la definición de piso mecánico, no se podrá incorporar en dicho piso recintos de **naturaleza distinta** a las instalaciones de un edificio, como serían aquellos elementos exteriores, miradores o similares, como asimismo incorporar recintos habitables y no habitables, definidos en los términos que señala el artículo 4.1.1. de la Ordenanza General.

4. 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.
5. Por último, y en lo que se refiere a las características materiales u otras, que diferencien 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.

Saluda atentamente a Ud.,



**LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

*MLQ*  
OFJ / MEBP / RLP  
1150 / (24-12)

Aplicación de inciso 19° Art. 2.6.3. y piso mecánico según artículo 1.1.2. OGUC.

**DISTRIBUCIÓN**

1. Sra. Ministro de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII 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. Sres. 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. Director de Obras Municipales de Lo Barnechea
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU