**COMPARADO – RESPUESTAS A CONTRIBUCIONES**

**PROPUESTA DECRETO TECHOS VERDES**

Diciembre de 2018

**PRIMER PROCESO DE CONSULTA,** en propuesta de Modificación OGUC en materia de **Calidad de la Construcción** (efectuada mediante **Consulta Simplificada** entre los días 02.09.16 al 30.09.16)

| **NORMA VIGENTE DE LA OGUC A MODIFICAR** | **DISPOSICIONES A INCORPORAR EN LA OGUC** | **CONTRIBUCIONES RECIBIDAS**  **EN EL MARCO DE LA CONSULTA a la propuesta de Modificación OGUC en materia de Calidad de la Construcción** | **RESPUESTAS**  **A LAS CONTRIBUCIONES RECIBIDAS** | **TEXTO DEFINITIVO DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS POR EL DECRETO** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Artículo 2.6.3.** (penúltimo inciso)  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 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. | **Artículo 2.6.3.** (penúltimo inciso)  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 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. | CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN  El Piso mecánico quedaría contemplado en el cálculo de coeficiente de constructibilidad. Pero no se condice con el nuevo artículo 5.1.12.  Artículo 5.1.12. Para la aplicación del coeficiente de constructibilidad se usará la superficie edificada total, descontadas la superficie del piso mecánico, así como las superficies en subterráneos correspondientes a bodegas, estacionamientos que forman parte de la dotación exigida por el instrumento de planificación territorial, instalaciones y equipos.  COLEGIOS PROFESIONALES:   * Colegio de Arquitectos * Colegio de Ingenieros * Colegio de Constructores   ORGANIZACIONES:   * AOA * ANRI * ANRICH   Se propone mantener el actual texto en especial para no contabilizar el piso mecánico en el coeficiente de constructibilidad . Como consecuencia del aumento de los estándares de los edificios se ha modificado y actualizado las normas técnicas de los servicios y especialidades que forma parte de la obra. . Esto ha traido mayores demandas en las instalaciones y ductos en las cubiertas. La normativa actual permite resolver la adecuada disposición de las instalaciones en cubierta en armonía, con la imagen formal del edificio, favoreciendo una mejor imagen urbana de los edificios en la ciudad . Por lo anterior no se considera adecuado modificar la actual disposición.  En este mismo sentido es interesante analizar el inciso 4° a fin de que la aplicación de rasantes y sombras no se transforme en una regla formal que vaya delinendo la volumetría de los edificios por estos parámetros, generando tipologías formales estándares típicas de la norma( caso de los edificios lustrines) | Se acogen observaciones de CChC y Colegios Profesionales. | **Artículo 2.6.3.** (penúltimo inciso)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 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. |

**SEGUNDO PROCESO DE CONSULTA,** en propuesta de Modificación OGUC en materia de **Normas Urbanísticas** (efectuada mediante **Consulta Pública Ciudadana** entre los días 04.10.17 al 07.11.17)

| **NORMA VIGENTE DE LA OGUC A MODIFICAR** | **DISPOSICIONES A INCORPORAR EN LA OGUC** | **CONTRIBUCIONES RECIBIDAS**  **EN EL MARCO DE LA CONSULTA CIUDADANA a la propuesta de Modificación OGUC en materia de Normas Urbanísticas** | **RESPUESTAS**  **A LAS CONTRIBUCIONES RECIBIDAS** | **TEXTO DEFINITIVO DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS POR EL DECRETO** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Artículo 2.6.3.***  ***(…)***  ***Inciso vigésimo***  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 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. | ***Artículo 2.6.3.***  ***(…)***  **Reemplazainciso vigésimo que pasa a ser vigésimo primero**  Las salas de máquinas, chimeneas, estanques, 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.  Dentro de dicho porcentaje se podrán incluir pérgolas, quinchos, miradores, iluminación decorativa, en tanto constituyan elementos arquitectónicos abiertos y sin cubierta. El piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida, 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. Con todo, los elementos a que hace referencia este inciso, no podrán superar la altura de 3,5 m.  **Agrega nuevo inciso vigésimo segundo**  También podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida las barandas o paramentos perimetrales, siempre que no tengan una altura mayor a 1,5 m desde el nivel de piso interior terminado, que se inscriban dentro de las rasantes, que se distancien a lo menos 1,5 m desde el plomo exterior de las fachadas, que tengan a lo menos un 80% de transparencia y no sean escalables. Las terrazas que configuren dichas barandas o paramentos podrán contemplar jardineras y obras ornamentales, siempre que no sobrepasen la mitad de la altura de las barandas, además de paneles solares que no podrán sobrepasar los 2 m de altura desde el nivel de piso interior terminado y se inscriban dentro de las rasantes. | MARIETTA MÉNDEZ CARVAJAL (DDU, SEREMI MINVU ANTOFAGASTA):  Se debiese incorporar la salida de la caja de escaleras.  JOSÉ TOMÁS RIEDEL GREZ (CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN):  Se estima que se requiere precisar la redacción de los incisos vigésimos primero y vigésimo segundo propuestos, ya que son confusos y se prestan para confusión. Se considera que esta norma debiera señalar lo siguiente respecto de los elementos que exceden la altura máxima:   * **Incentivar la instalación de techos verdes y paneles solares** en la parte superior de los edificios, sin restricción alguna. * **Permitir siempre las terrazas en el 100% de la parte superior de los edificios**, cuyas barandas estén distanciadas a lo menos 1,5 m del plomo del edificio, ya que de esta manera se evitan los efectos indeseados hacia las propiedades vecinas. Indicar que en las terrazas siempre se pueden ubicar pérgolas, quinchos, miradores, piscinas, iluminación decorativa y otros elementos arquitectónicos abiertos. * **Limitación del 20% de ocupación solo** **a las salas de máquinas, chimeneas y estanques** ubicados en la parte superior de los edificios. * **No establecer la limitación del 20% al piso mecánico**. * **Establecer características de las barandas que se ubiquen en la parte superior de los edificios**, excedan o no la altura máxima (altura máxima 1,5 m, que se inscriban dentro de las rasantes, que se distancien a lo menos 1,5 m desde el plomo exterior de las fachadas, que tengan a lo menos un 80% de transparencia y no sean escalables).   PABLO ANDRÉS BOLGERI CONDEMARIN (INDEPENDIENTE):  Primero; modificación del artículo 2.6.3., en lo que respecta la aplicación de la rasante y lo relativo a elementos exteriores ubicados en la parte superior de los edificios, se sugiere incluir los proyectos de ampliación y/o modificación de edificios existentes, y no solo a aquellas obras “contempladas en el proyecto aprobado”. Lo anterior con el objeto de permitir la necesaria adaptación y aggiornamiento de los edificios existentes a nuevos usos o mejoramientos de los estándares de confort o habitabilidad; por ejemplo, edificios residenciales existentes podrían convertir sus azoteas en terrazas, quinchos o miradores, dotando así de instalaciones para el disfrute de la respectiva comunidad o unidad de que se trate, agregándole valor a toda la edificación. De este modo, se propendería a mantener vigentes las edificaciones existentes, promoviendo su adaptación, y en consecuencia evitar su deterioro y el del barrio donde se emplaza, más aún si se reconoce el sistema de agrupamiento con el cual fue aprobado ese edificio en su momento, el que no necesariamente se condice con las nuevas normas de un plan regulador reciente. En este contexto, bajo ciertas excepciones, el Director de Obras podría autorizar un porcentaje de ocupación mayor al 20% de la última planta de un edificio existente o la no aplicación de las rasantes. | No se es posible acoger las contribuciones, ya que se estima que la norma propuesta no inhibe la instalación de techos verdes, ya que permite el uso de jardineras, sin las limitaciones del inciso anterior (máximo 20%).  Lo mismo ocurre con el uso de la terraza, siempre que se cumplan con la rasante y un distanciamiento desde el borde.  Las “adaptaciones” o remodelaciones de edificios ya recibidos definitivamente, deben someterse al trámite del correspondiente permiso de edificación, debiendo cumplir con las exigencias y normas técnicas y urbanísticas que apliquen en cada caso. | ***(…)***  **Reemplazainciso vigésimo que pasa a ser vigésimo primero**  Las salas de máquinas, chimeneas, estanques, 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.  Dentro de dicho porcentaje se podrán incluir pérgolas, quinchos, miradores, iluminación decorativa, en tanto constituyan elementos arquitectónicos abiertos y sin cubierta. El piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida, 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. Con todo, los elementos a que hace referencia este inciso, no podrán superar la altura de 3,5 m.  **Agrega nuevo inciso vigésimo segundo**  También podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida las barandas o paramentos perimetrales, siempre que no tengan una altura mayor a 1,5 m desde el nivel de piso interior terminado, que se inscriban dentro de las rasantes, que se distancien a lo menos 1,5 m desde el plomo exterior de las fachadas, que tengan a lo menos un 80% de transparencia y no sean escalables. Las terrazas que configuren dichas barandas o paramentos podrán contemplar jardineras y obras ornamentales, siempre que no sobrepasen la mitad de la altura de las barandas, además de paneles solares que no podrán sobrepasar los 2 m de altura desde el nivel de piso interior terminado y se inscriban dentro de las rasantes. |

**TERCER PROCESO DE CONSULTA,** en propuesta de Modificación OGUC para **adecuarla a la Ley 21.078 Transparencia del Mercado del Suelo y otras leyes** (efectuada mediante **Consulta Simplificada** entre los días 20.07.18 al 30.07.18)

| **NORMA VIGENTE DE LA OGUC A MODIFICAR** | **DISPOSICIONES A INCORPORAR EN LA OGUC** | **CONTRIBUCIONES RECIBIDAS**  **EN EL MARCO DE LA CONSULTA a la propuesta de Modificación OGUC** **para adecuarla a la Ley 21.078 Transparencia del Mercado del Suelo y otras leyes** | **RESPUESTAS**  **A LAS CONTRIBUCIONES RECIBIDAS** | **TEXTO DEFINITIVO DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS POR EL DECRETO** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Artículo 2.6.3.** (penúltimo inciso)  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 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. | **Artículo 2.6.3.** (reemplaza inciso penúltimo, por dos nuevos incisos)  Las salas de máquinas, chimeneas, estanques, 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. Dentro de dicho porcentaje se podrán incluir pérgolas, quinchos, miradores, iluminación decorativa, en tanto constituyan elementos arquitectónicos abiertos y sin cubierta. El piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida, 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. Con todo, los elementos a que hace referencia este inciso, no podrán superar la altura de 3,5 m.  También podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida las barandas o paramentos perimetrales, siempre que no tengan una altura mayor a 1,5 m desde el nivel de piso interior terminado, que se inscriban dentro de las rasantes, que se distancien a lo menos 1,5 m desde el plomo exterior de las fachadas, que tengan a lo menos un 80% de transparencia y no sean escalables. Las terrazas que configuren dichas barandas o paramentos podrán contemplar jardineras y obras ornamentales, siempre que no sobrepasen la mitad de la altura de las barandas, además de paneles solares que no podrán sobrepasar los 2 m de altura desde el nivel de piso interior terminado y se inscriban dentro de las rasantes. | Observaciones ADOM:  Aclarar tema de elementos que pueden sobrepasar la altura máxima de edificación en punto que dice "...También podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida las barandas o paramentos perimetrales..." ¿Sigue estando dentro del 20% máximo? (debería contabilizarse todo lo que está sobrepasando la altura dentro del 20%).  Se solicita agregar en inciso 21, lo siguiente:  “Las plantas destinadas a cubiertas podrán contemplar vegetación, “techos verdes”, en toda la parte que exceda el porcentaje correspondiente al 20%. Asegurando el paso de personal a cargo de la mantención, restringiendo el paso de los habitantes del edificio”, quedando de la siguiente forma:  *“Las salas de máquinas, chimeneas, estanques, 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. Dentro de dicho porcentaje se podrán incluir pérgolas, quinchos, miradores, iluminación decorativa, en tanto constituyan elementos arquitectónicos abiertos y sin cubierta. Las plantas destinadas a cubiertas podrán contemplar vegetación, “techos verdes”, en toda la parte que exceda el porcentaje correspondiente al 20%. Asegurando el paso de personal a cargo de la mantención, restringiendo el paso de los habitantes del edificio, El piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida, 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. Con todo, los elementos a que hace referencia este inciso, no podrán superar la altura de 3,5 m.”*  JOSÉ TOMÁS RIEDEL GREZ (CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN):  Se estima que se requiere precisar la redacción propuesta, ya que se prestan para confusión. Se considera que esta norma debiera señalar lo siguiente respecto de los elementos que exceden la altura máxima:  - Incentivar la instalación de techos verdes y paneles solares en la parte superior de los edificios, sin restricción alguna.  - Precisar que las terrazas abiertas y descubiertas confinadas por las barandas, podrán ocupar hasta el 100% del área confinada, y que no le son aplicables la limitación del 20%. Complementario a las terrazas, se puede contemplar piscinas, iluminación, o quinchos siempre que mantengan la condición descubierta y abierta.  - Se reemplaza “los Plan Reguladores Comunales” por “*el Instrumento de Planificación Territorial*”, es decir faculta al PRI y al PRM, para establecer mayores exigencias de rasantes y distanciamientos, lo cual es materia de la planificación urbana comunal y, excede las atribuciones que el artículo 35 de la LGUC le otorga a la planificación urbana intercomunal.  - Se solicita regular o aclarar la situación de la ocupación de la techumbre en aquellos casos en que no se supera la altura máxima. | Se acogen en general las contribuciones en el siguiente sentido:   * El penúltimo inciso que se propone agregar en el que se hace referencia a las barandas, no tendrían la limitación del 20%. De todos modos, deben cumplir con las condiciones que se indican. * Los paneles solares están mencionados expresamente con limitación de no sobrepasar los 2 metros de altura. * La propuesta no inhibía la colocación de techos verdes (jardineras), pero se agregará expresamente. * Se agregan piscinas. Los quinchos están en el inciso anterior. | Las salas de máquinas, chimeneas, estanques, 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. Dentro de dicho porcentaje se podrán incluir pérgolas, quinchos, miradores, iluminación decorativa, en tanto constituyan elementos arquitectónicos abiertos y sin cubierta. El piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida, 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. Con todo, los elementos a que hace referencia este inciso, no podrán superar la altura de 3,5 m.  También podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida las barandas o paramentos perimetrales, sin la limitación de superficie mencionada en el inciso anterior, siempre que no tengan una altura mayor a 1,5 m desde el nivel de piso interior terminado, que se inscriban dentro de las rasantes, que se distancien a lo menos 1,5 m desde el plomo exterior de las fachadas, que tengan a lo menos un 80% de transparencia y no sean escalables. Al interior de las terrazas que configuren dichas barandas o paramentos podrán contemplar piscinas, jardineras, techos verdes y obras ornamentales, siempre que no sobrepasen la mitad de la altura de las barandas, además de paneles solares que no podrán sobrepasar los 2 m de altura desde el nivel de piso interior terminado y se inscriban dentro de las rasantes. |

**CUARTO PROCESO DE CONSULTA,** en propuesta de Modificación OGUC en materia de **Adecuación de la OGUC a Leyes 20.016, 20.791, 20.958 y 20.943** (efectuada mediante **Consulta Simplificada** entre los días 26.10.18 al 12.11.18)

| **NORMA VIGENTE DE LA OGUC A MODIFICAR** | **DISPOSICIONES A INCORPORAR EN LA OGUC** | **CONTRIBUCIONES RECIBIDAS**  **EN EL MARCO DE LA CONSULTA a la propuesta de Modificación OGUC en materia de Adecuación de la OGUC a Leyes 20.016, 20.791, 20.958 y 20.943** | **RESPUESTAS**  **A LAS CONTRIBUCIONES RECIBIDAS** | **TEXTO DEFINITIVO DE LOS ARTÍCULOS MODIFICADOS POR EL DECRETO** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Artículo 2.6.3.** (penúltimo inciso)  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 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. | **Artículo 2.6.3.** (reemplaza inciso penúltimo, por tres nuevos incisos)  Las salas de máquinas, chimeneas, estanques, 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. Dentro de dicho porcentaje se podrán incluir pérgolas, quinchos, miradores, iluminación decorativa, en tanto constituyan elementos arquitectónicos abiertos y sin cubierta. El piso mecánico no se contabilizará para la altura máxima permitida, 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. Con todo, los elementos a que hace referencia este inciso, no podrán superar la altura de 3,5 m.  También podrán sobrepasar la altura de edificación máxima permitida las barandas o paramentos perimetrales, sin limitación de superficie respecto de la última planta del edificio, siempre que no tengan una altura mayor a 1,5 m desde el nivel de piso interior terminado, que se inscriban dentro de las rasantes, que se distancien a lo menos 1,5 m desde el plomo exterior de las fachadas, que tengan a lo menos un 80% de transparencia y no sean escalables. Dentro del espacio destinado a terrazas o cubiertas que configuren dichas barandas o paramentos, se podrá contemplar vegetación, jardineras y elementos decorativos, siempre que estos últimos no sobrepasen la mitad de la altura de las barandas, además de paneles solares que no podrán sobrepasar los 2 m de altura desde el nivel de la terraza o cubierta terminada y se inscriban dentro de las rasantes.  Las instalaciones o elementos mencionados en los dos incisos anteriores, podrán ubicarse en la parte superior de los edificios, sin limitación de superficie, en tanto se inscriban dentro de la altura máxima de edificación establecida en el Instrumento de Planificación Territorial, sea en metros y/o en pisos. | LILIANA VERGARA – ASOCIACIÓN NACIONAL DE REVOISRES INDEPENDIENTES (ANRI):  La altura de 3,5m es insuficiente para contener determinadas instalaciones, por lo que se propone considerar la autorización de mayor altura para el piso mecánico en caso que se justifique técnicamente por la instalación de equipos que lo requieran. Esto puede ser por medio de la presentación de proyectos de especialidad y sus EETT, lo que se deberá corroborar en la recepción definitiva del edificio.  La distancia de 1.50m. propuesto para las barandas o paramentos perimetrales condiciona una morfología arquitectónica y genera problemas constructivos en la solución de techumbre. Se sugiere eliminar esta exigencia y permitir su solución en el mismo plomo exterior de las fachadas.  Los paneles solares debieran poder tener a lo menos la misma altura permitida para el piso mecánico y autorizar su ubicación sobre otras instalaciones o construcciones indicadas en este mismo artículo, como pérgolas o quinchos.  Es importante complementar que se deben inscribir dentro de las rasantes o en su defecto cumplir con art. 2.6.11. al 2.6.14. referidos a estudio de sombras.  Eliminar la expresión “sea en metros y/o en pisos”, y reemplazar por: “en metros” y a continuación indicar "En el caso que dicha altura sólo se exprese en pisos, se estará a lo indicado en el inciso segundo del art. 2.1.23 para definir la altura máxima de edificación permitida en metros"    LUCÍA RÍOS – ASOCIACIÓN DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA), propone la siguiente redacción:  Siempre que se encuentren contenidos en el proyecto de arquitectura, sobre la altura máxima de edificación podrán contemplarse elementos de instalaciones del edificio, tales como salas de máquinas, sobrerrecorrido de ascensores, cajas de escaleras, paneles solares, estanques y similares. Asimismo podrán contemplarse recintos, cubiertos o descubiertos para la utilización de la azotea por personas, tales como terrazas, quinchos, piscinas y similares, incluidos estares, servicios higiénicos, camarines, salas de primeros auxilios o bodegas. En ambos casos la superficie cubierta de los elementos y recintos no podrá superar el 20% de la superficie edificada del piso inmediatamente inferior del edificio. También podrán superar la altura máxima de edificación barandas y paramentos verticales de hasta 2 m de altura sobre la altura máxima.  En el caso de proyectos que consideren un piso mecánico, la altura que contemple no se contabilizará para la altura máxima permitida ni para el coeficiente de constructibilidad, siempre que contemplen paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior.  ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS (ADI)  Inciso Veinte  Se considera que la exigencia establecida respecto de que las pérgolas, quinchos, miradores e iluminación decorativa no cuenten con cubierta no resulta razonable. Esto en atención a que, por una parte, ya se establecen límites de superficie y altura para dichas áreas (máximo 20% de la última planta del edificio y máximo 3,5m de altura) y, por otra parte, no resulta lógico diseñar espacios con las características mencionadas y obligar a que no cuenten con una protección para el sol, lluvia, etc.  CHARLES HOLMES, propuso la siguiente redacción:  Los paneles solares, ubicadas sobre el terreno o incorporadas a la edificación o sobre esta última, se entenderán siempre admitidos. Adicionalmente, los referidos paneles solares deberán considerarse como fachadas sin vano y no requerirán cumplir con los distanciamientos y rasantes exigidos en el presente artículo.  En las terrazas o miradores ubicados en la parte superior de los edificios, se podrán contemplar instalaciones o equipamientos en beneficio del edificio, o asignadas en uso y goce exclusivo de algunas unidades acogidas al régimen de copropiedad inmobiliaria, en la medida que cumplan con la altura máxima permitida y cuenten con las barandas de seguridad que aseguren su habitabilidad. Dichas barandas no requerirán cumplir con rasantes ni la altura máxima de la edificación.  El piso mecánico se entenderá siempre admitido.  Al referido piso mecánico no se aplicarán las exigencias de altura máxima, ni coeficiente de constructibilidad, ni rasantes y distanciamientos.  En caso que el piso mecánico se ubique en la parte superior de los edificios, no podrá tener más de 3,5 metros de altura y deberá contemplar paramentos que impidan la visión de las instalaciones desde el exterior, salvo en aquella porción que contemplare placas solares en la parte superior, si las tuviera. | Se acogen parcialmente las contribuciones conforme a texto propuesto en 4 nuevos incisos. | **Artículo 2.6.3.** (reemplaza inciso penúltimo, por cuatro nuevos incisos)  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 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.  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.  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. |