

CIRCULAR ORD. Nº 0508 /

**MAT.:** Artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**PLANIFICACIÓN URBANA; NORMAS URBANISTICAS; TIPO DE USO DE SUELO AREA VERDE.**

SANTIAGO, 13 AGO 2019

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

**DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en el contexto de las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), y ante consultas dirigidas a esta División, referidas a la correcta aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.31., específicamente respecto a los destinos de las edificaciones que permite y a la forma de cálculo del porcentaje aludido en el inciso segundo del citado artículo, se ha estimado necesario emitir la presente Circular.
2. En primer término, cabe consignar que el artículo 2.1.31. de la OGUC que regula el tipo de uso de suelo Área Verde, entendiéndose por tal, aquellos terrenos definidos en los instrumentos de planificación territorial (IPT) como parques, plazas y áreas libres destinadas a áreas verdes, que no son Bienes Nacionales de Uso Público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.
3. En efecto, la disposición contenida en el inciso segundo del citado artículo 2.1.31., prevé, **excepcionalmente**, la posibilidad de construir edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, ello siempre que conste la concurrencia previa y copulativa de los siguientes requisitos: que exista un terreno destinado a estos usos en un instrumento de planificación territorial, que **el área verde no se hubiere materializado como tal**, y que la referida **área verde no sea bien nacional de uso público**, lo cual tiene su explicación en que la situación relativa a los bienes que tienen tal carácter, corresponden al tipo de uso "espacio público", reglamentado en el artículo 2.1.30. de la OGUC.
4. Dado que la referida disposición solo permite el desarrollo de proyectos destinados a edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, se estima pertinente aclarar dichos conceptos.

En este sentido, cabe recordar la definición del concepto "*Edificaciones con destinos complementarios al área verde*" contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, a saber: "*construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y*

obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos."

Igualmente, según establece el inciso séptimo del artículo 2.1.31., en las áreas verdes a que se refiere dicho artículo, se entenderán siempre admitidos como destinos complementarios y compatibles, los equipamientos Científico, Culto y Cultura, Deporte y Esparcimiento.

Por su parte y conforme a la definición que entrega el artículo 1.1.2 de la OGUC para el vocablo "Edificio de uso público", que corresponde a "aquel con destino de equipamiento cuya carga de ocupación total, es superior a 100 personas", se advierte que las edificaciones que se realicen en aquellos terrenos definidos en los IPT con uso de suelo área verde, deben corresponder a una de las clases de equipamiento que se establecen en el artículo 2.1.33. de la OGUC, sin perjuicio de las condiciones específicas que sobre estos usos de suelo establezca el IPT.

5. En relación a las materias analizadas, la solicitud de autorizaciones de proyectos que se acojan a las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.31. de la OGUC, podrá realizarse por separado en el tiempo o de una sola vez, sin sobrepasar, como ocupación, **el 20% de la superficie total del predio**, destinado a uso Área Verde en el respectivo IPT; y por último, conforme señala expresamente el inciso quinto del citado artículo 2.1.31., será requisito para la recepción definitiva de las edificaciones, la materialización y mantención de áreas verdes equivalentes como mínimo a 4 veces la superficie utilizada por el proyecto.
6. A mayor abundamiento, conforme a lo señalado en el inciso segundo del artículo 2.1.31., "Se deberá **incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para estos usos**, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; **también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno** y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Instrumento de Planificación Territorial." (Destacado Nuestro)

Por lo tanto, el 20% de la superficie total del predio de que se trate, calculada sobre la superficie destinada a uso Área Verde en el respectivo IPT, corresponderá a la ocupación en primer piso, incluyendo en ese porcentaje, las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y a la vialidad interna necesaria para los edificios de uso público o aquellos destinos complementarios al área verde contemplados en el proyecto respectivo; el que se someterá a las autorizaciones que corresponda, de acuerdo a lo establecido en el inciso tercero del citado artículo 2.1.31., previo a la obtención del permiso de edificación ante la Dirección de Obras Municipales respectiva.

Saluda atentamente a Ud.,



JAV / PCC  
140 (79-5)



Jefa 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 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.