

**DDU 512**

**CIRCULAR ORD. N°** N° 608 /

**MAT.:** Artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**PLANIFICACIÓN URBANA; NORMAS  
URBANÍSTICAS; USOS DE SUELO; ESPACIO  
PÚBLICO.**

**SANTIAGO,** 04 DIC 2024

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4° del D.F.L. N° 458, de 1975 Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y ante consultas recibidas sobre la correcta aplicación del artículo 2.1.30. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, aprobada por D.S. N° 47 de 1992 (OGUC), referidas específicamente 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 2.1.30. de la OGUC regula el tipo de uso Espacio Público, el cual se refiere al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público.
3. El inciso segundo de la disposición en referencia, prevé que la Municipalidad podrá autorizar determinadas construcciones en las áreas verdes y parques, entendiéndose que estos mantienen su carácter de tales, siempre y cuando:
  - i) Se trate de edificaciones con destinos complementarios al área verde<sup>1</sup> o destinadas a equipamiento;
  - ii) El área destinada a estos usos no sea superior al 5% del total del área verde o parque; y
  - iii) Se ejecuten o garanticen las obras paisajísticas que establezca la respectiva Municipalidad, incluyendo la mantención de las mismas.
4. El inciso tercero, por su parte, dispone que "*Se deberá incluir en el porcentaje recién indicado todas las edificaciones proyectadas y existentes, las vías internas para vehículos motorizados necesarias para estos usos, con excepción de la definida en el instrumento de planificación territorial, si la hubiere, y las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el instrumento de planificación territorial". (subrayados nuestros).*
5. Conforme a las normas descritas, la OGUC admite determinadas construcciones en las áreas verdes y parques<sup>2</sup> –incluyendo las otras superficies señaladas en el inciso tercero–

<sup>1</sup> Al respecto, se debe considerar la definición consagrada en el artículo 1.1.2. de la OGUC y lo instruido en la Circular Ord. N° 0303 de fecha 15 de mayo de 2019, **DDU 419**.

<sup>2</sup> En relación con la aplicación de esta norma y sobre lo que para estos efectos se considerará como áreas verdes y parques, la División de Desarrollo Urbano emitió la Circular Ord. N° 0433 de fecha 27 de noviembre de 2017, **DDU 383**.

siempre que, entre otros requisitos, el área destinada a dichos fines no sea superior al 5% del total del área verde o parque de que se trate.

6. Al respecto, en primer lugar, se hace presente que la base de cálculo para la aplicación del mencionado 5% no es ni puede ser el total de la superficie graficada con ese uso de suelo en el Instrumento de Planificación Territorial (IPT). Una interpretación en ese sentido podría llegar al absurdo de concentrar el equivalente al 5% de todas las áreas verdes y parques con uso de suelo espacio público consideradas en un IPT, en un único parque o área verde pública.

En tal sentido, el 5% máximo posible de ocupar, deberá ser calculado sobre la superficie del área verde o parque en que pretendan emplazarse las construcciones, esto es, sobre la superficie delimitada por sus deslindes o líneas oficiales existentes.

Al respecto, se recuerda que conforme al artículo 1.1.2. de la OGUC, "línea oficial" se define como "la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público". En consecuencia, un parque o un área verde pública, puede tener un deslinde, no solo con terrenos particulares, sino que también con otro bien nacional de uso público, como una vialidad.

Lo señalado precedentemente es sin perjuicio de la posibilidad de ejercer, en un caso concreto y atendidas sus específicas circunstancias, las facultades de interpretación de los instrumentos de planificación territorial por parte de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, conforme al artículo 4° de la LGUC, en cuyo caso corresponderá tener en consideración el criterio expuesto en esta circular.

7. En segundo lugar, una vez individualizado el polígono del área verde o parque en que se pretenda ejecutar las construcciones y usos mencionados, conforme al artículo 2.1.30. de la OGUC, corresponde determinar cómo se calcula el 5% sobre la superficie de dicho parque o área verde. A tal efecto, conforme al tenor literal de la norma, el 5% corresponde al área de dicho espacio público que podría ser destinada a los otros usos.

Para aclarar el sentido de la mencionada expresión, corresponde tener en vista los siguientes conceptos definidos en el artículo 1.1.2. de la OGUC:

"Área verde" se define como "**superficie de terreno** destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios" (el destacado es propio).

"Parque" se define como "**espacio libre** de uso público arborizado, eventualmente dotado de instalaciones para el esparcimiento, recreación, prácticas deportivas, cultura, u otros" (el destacado es propio).

Por su parte, "área" según el diccionario de la Real Academia Española en sus acepciones más pertinentes, significa "terreno" o "superficie comprendida dentro de un perímetro".

8. Conforme a lo anterior, y a modo de ejemplo, un parque, que es bien nacional de uso público, y que tiene una superficie total de 5.000 m<sup>2</sup>, solo podrá destinar a los otros usos una superficie de terreno de 250 m<sup>2</sup>, equivalente al 5% de los 5.000 m<sup>2</sup>. En esos 250 m<sup>2</sup> deberán incluirse las edificaciones proyectadas y existentes, las vías internas para vehículos motorizados necesarias para estos usos -con excepción de la definida en el instrumento de planificación territorial-, las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el instrumento de planificación territorial.

9. En lo que respecta a las edificaciones, corresponde precisar que para el cálculo deberá considerarse toda la superficie que ocupan en el primer piso, sin descontar la superficie correspondiente a vacíos, ductos verticales y escaleras que forman parte de una vía de evacuación, a que hace alusión el artículo 5.1.11. de la OGUC o cualquier otra superficie interior que no represente metros cuadrados construidos. Lo anterior, por cuanto dichas rebajas están contempladas en la normativa para efectos de determinar la superficie edificada y el coeficiente de ocupación de suelo, y no para determinar el área del espacio

público que dejaría de ocuparse como tal, ya que se utilizará con los otros usos. Dicho de otro modo, al descontar dicha superficie de aquella edificada, podría en el caso del ejemplo, ocuparse más de los 250 m<sup>2</sup> de superficie del bien nacional de uso público, lo cual contravendría el tenor literal de la norma.

10. En lo que refiere a los estacionamientos, cabe indicar que aquellos que deben ser computados dentro del porcentaje antes aludido, son los que están emplazados sobre el terreno, es decir, excluyéndose del cálculo aquellos ubicados en subterráneo. Para tales efectos, y para determinar la superficie ocupada en el primer piso de cualquier edificación -especialmente cuando se trata en un terreno en pendiente-, deberá estarse a las definiciones de "piso subterráneo"<sup>3</sup> y "primer piso"<sup>4</sup> que consagrada el artículo 1.1.2. de la OGUC.
11. Finalmente, se hace presente que los criterios expuestos en los numerales precedentes, son también aplicables para el caso regulado en el inciso cuarto del artículo 2.1.30. de la OGUC, referido a áreas verdes o parques que correspondan a bienes nacionales de uso público que no se hubieren materializado como tales, caso en el cual la Municipalidad podrá autorizar construcciones hasta un 10% del total del área verde o parque.

Saluda atentamente a Ud.,



**VICENTE BURGOS SALAS**  
JEFE DE DIVISION DE DESARROLLO URBANO

JAV / MFGC

**DISTRIBUCIÓN:**

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sra. Contralora General de la República.
4. Sres. Gobernadores Regionales, todas las regiones.
5. Biblioteca del Congreso Nacional.
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.D.U.I. SEREMI MINVU Regionales.
16. Ministerio del Medio Ambiente.
17. Colegio de Arquitectos de Chile.
18. Instituto de la Construcción.
19. Cámara Chilena de la Construcción.
20. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA)
21. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI)
22. Asociación Chilena de Municipalidades (ACHM)
23. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH)
24. Asociación de desarrolladores inmobiliarios (ADI)
25. Consejo Nacional de Desarrollo Territorial.
26. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales
27. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
28. OIRS
29. Jefe SIAC
30. Archivo DDU
31. Oficina de Partes DDU
32. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285

<sup>3</sup> «Piso subterráneo»: planta o nivel de un edificio cuyos paramentos que la definen exteriormente se encuentran bajo la superficie del terreno circundante con el que están en contacto, correspondiente al suelo natural o al suelo resultante del proyecto, en caso que éste fuere más bajo que el suelo natural. Se considerará también como subterráneo aquel piso que emerge del terreno circundante en un porcentaje inferior al 50% de la superficie total de sus paramentos exteriores, aun cuando una o más de sus fachadas queden al descubierto parcial o totalmente.

<sup>4</sup> «Primer piso»: planta o nivel de un edificio que está inmediatamente sobre el nivel del suelo natural o del suelo resultante del proyecto si fuere más bajo que el terreno natural o inmediatamente bajo éste si parte del piso está parcialmente enterrado en menos de un 50% de sus paramentos exteriores y no cumple las condiciones para ser considerado piso subterráneo.