

DDU 373

CIRCULAR ORD. Nº 0337 /

MAT.: Aplicación de los artículos 6.1.8. y 4.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

VIVIENDAS ECONÓMICAS; SUPERFICIE DE PATIO.

SANTIAGO, 08 SET. 2017

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a consultas recibidas sobre el asunto citado en la materia, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de precisar la aplicación del artículo 6.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), respecto de la posibilidad de satisfacer la superficie mínima de patio requerida por el mencionado artículo en las terrazas o azoteas de edificios, en consideración de lo dispuesto en el artículo 4.1.7. de la OGUC.
2. En primer lugar, cabe mencionar que el inciso primero del artículo 6.1.8. de la OGUC dispone que: *"A los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura sólo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial"*, los cuales se detallan expresamente en el mismo inciso. Luego, el inciso segundo del mismo artículo, dispone que para acogerse a los beneficios del primer inciso se deberá cumplir, entre otras condiciones con *"(...) una superficie mínima de patio de 24 m2 por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común."*

En relación a la superficie mínima de patio o de la citada superficie equivalente de área verde para uso común, cabe recordar que se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1.1.2. de la OGUC, que define los vocablos "área verde" y "patio" principalmente –en lo que interesa– como la "superficie de terreno (...)" y la "superficie desprovista de toda construcción (...)" respectivamente.

3. Al respecto, en la Circular Ord. Nº702 de 04.09.2009, **DDU ESPECÍFICA 47/2009**, de esta División, se indica en el punto 3. las condiciones que, copulativamente a la definición contenida en el artículo 1.1.2. de la OGUC, debe cumplir el patio para satisfacer las exigencias del artículo 6.1.8. del mismo cuerpo normativo.
4. Por otra parte, en lo que respecta a la normativa de accesibilidad universal, el inciso primero del artículo 4.1.7. de la OGUC dispone que: *"Todo edificio de uso*

público y todo aquel que sin importar su carga de ocupación, preste un servicio a la comunidad, así como las edificaciones colectivas, deberán ser accesibles y utilizables en forma autovalente y sin dificultad por personas con discapacidad, especialmente por aquellas con movilidad reducida (...)”, debiendo cumplir con los requisitos mínimos establecidos en el mismo inciso.

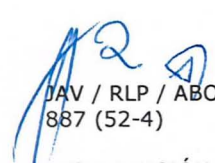
Adicionalmente el inciso quinto del artículo 2.6.17. de la OGUC establece que: *“(…) en los condominios Tipo A y Tipo B, se deberá contemplar al menos una ruta accesible que conecte su acceso desde el espacio público con las unidades o edificios que el proyecto contemple, los estacionamientos para personas con discapacidad y los locales o recintos de uso común que sean bienes comunes del condominio. Lo anterior, sin perjuicio de cumplir con las disposiciones contenidas en el artículo 4.1.7. de esta Ordenanza que les sean aplicables.”.*

5. De este modo, y de conformidad con lo antes señalado, cabe colegir que, sin perjuicio de que fuese posible dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 4.1.7. de la OGUC respecto de accesibilidad para terrazas y azoteas, las condiciones normadas por el artículo 6.1.8. del mismo cuerpo normativo no se cumplirían en caso de tratarse de áreas de patio habilitadas en las losas de azoteas o terrazas de edificios.

Saluda atentamente.


PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
DIV. DESARROLLO URBANO
JEFE


JAV / RLP / ABO
887 (52-4)

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra 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.