

CIRCULAR ORD. N° 300 /

MAT.: Artículos 5.1.11. y 6.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

SUPERFICIE EDIFICADA, CALCULO DE SUPERFICIE.

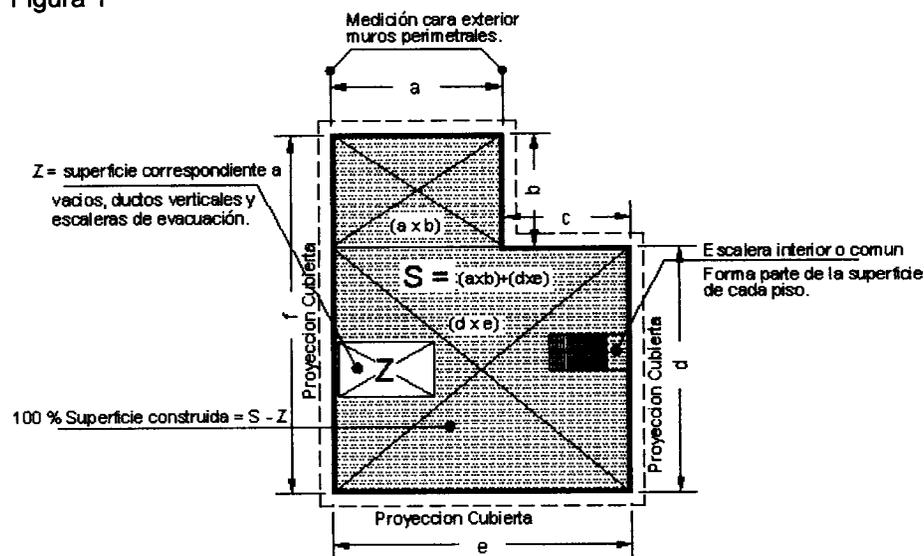
SANTIAGO, 14. AGOSTO. 2002

DE : JEFA DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCION.

1. En cumplimiento del artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y debido a consultas formuladas a esta División, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el propósito de impartir instrucciones sobre la correcta aplicación del cálculo de superficies, según lo dispuesto en el artículo 5.1.11. y para el caso de viviendas económicas en el artículo 6.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
2. De acuerdo a lo establecido en el artículo 5.1.11. la superficie edificada de una construcción comprenderá la suma de las superficies parciales de acuerdo al grado de cerramiento, a la altura interior y al tipo de elementos estructurales que soportan la cubierta.
3. Se considerará como superficie edificada, el 100% de la superficie construida, techada y lateralmente cerrada en forma total en cada piso. Dicha superficie se medirá desde la cara exterior de los muros perimetrales, incluyendo todos sus elementos, esto comprende las escaleras interiores o comunes de una edificación cuya superficie edificada se entenderá formando parte de la superficie total en cada piso. Sin embargo no se calculará la superficie correspondiente a vacíos, ductos verticales y escaleras que forman parte de una vía de evacuación. (Figura 1)

Figura 1



4. No se contabilizará para el cálculo de superficie edificada el área bajo un plano inclinado cuya altura interior sea inferior a 1,60 m. (Figura 2a). Así mismo en el caso de cuerpos salientes, no se computará la superficie horizontal de ellos si su altura libre interior es inferior a 1,60 m. (Figura 2b)

Figura 2a

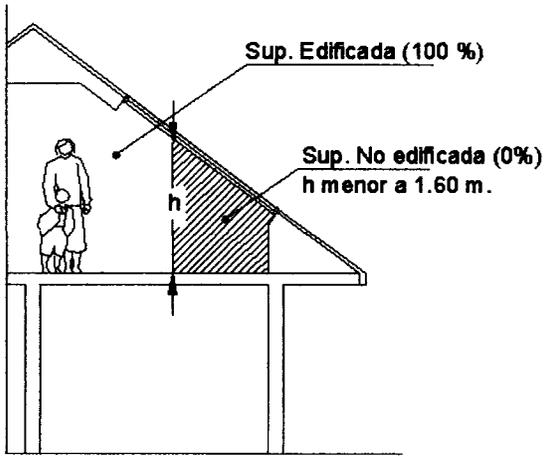
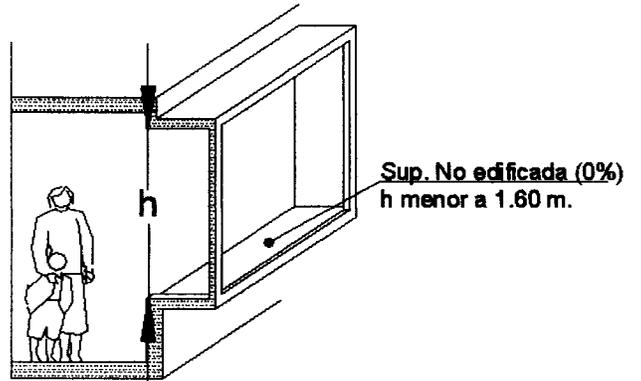


Figura 2b



5. Para el cálculo de superficie edificada se considerará en cada piso, el 50% de la superficie construida, techada y lateralmente abierta, siempre que su profundidad no sea superior al frente abierto (Figuras 3a y 3b)

Figura 3a

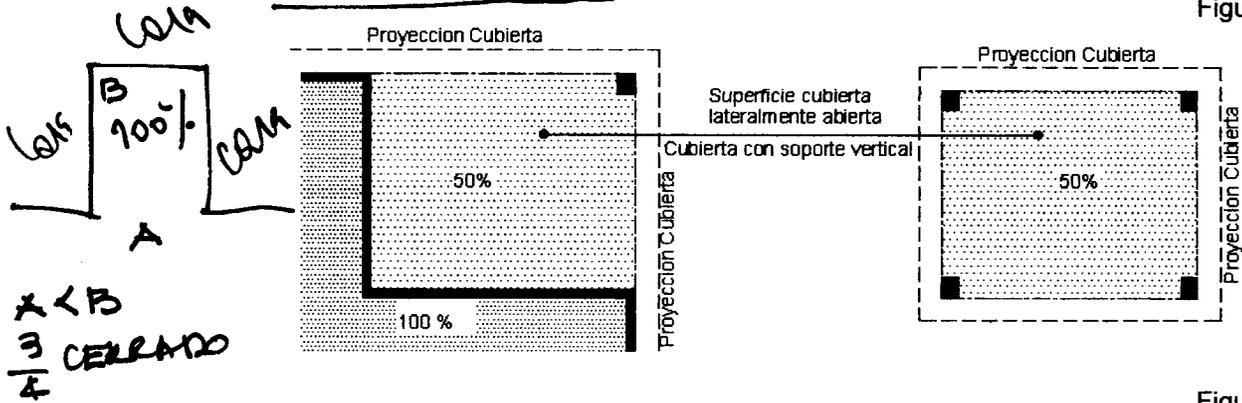
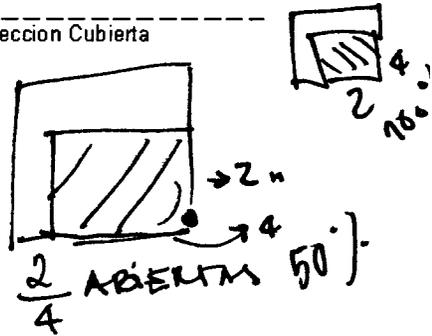
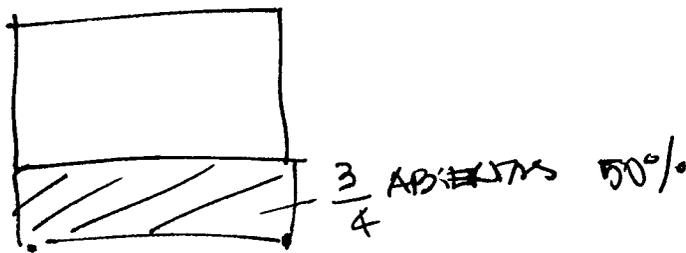
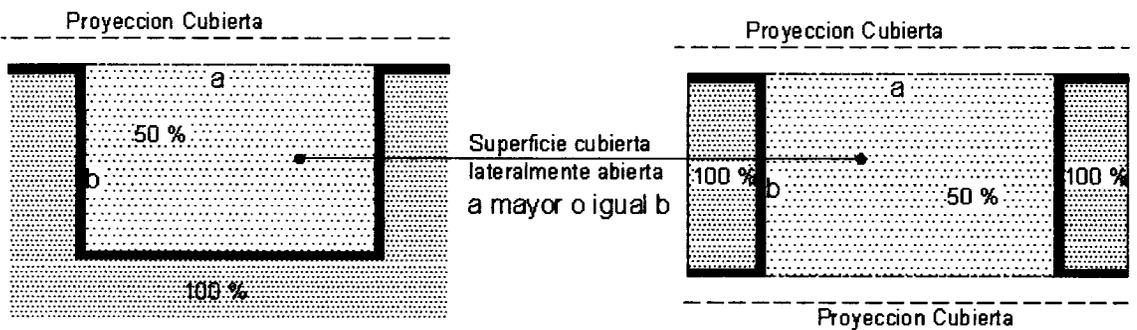
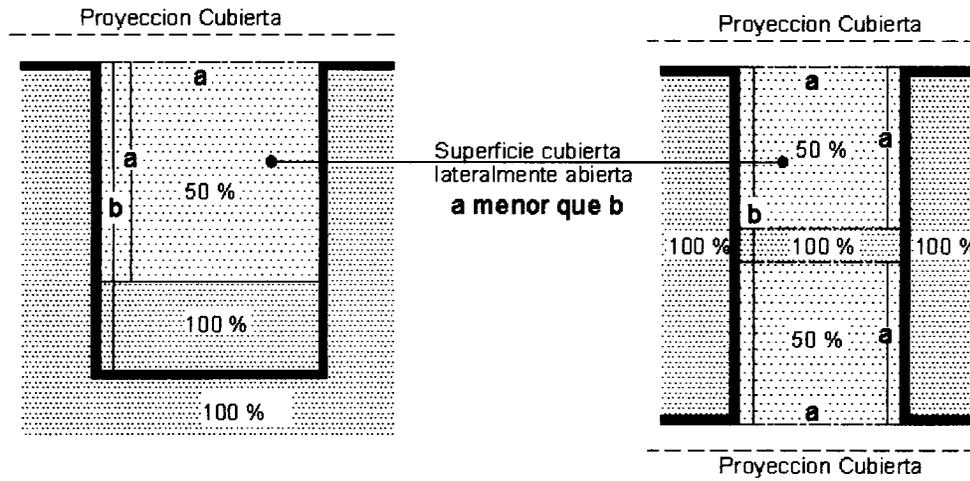


Figura 3b



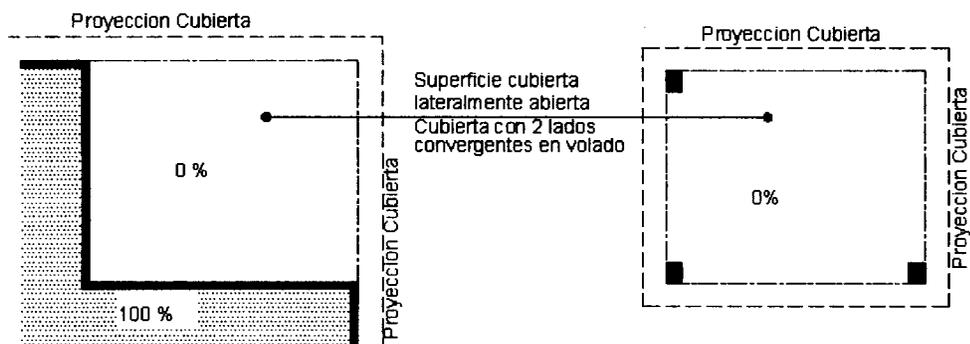
6. En el caso que el frente abierto sea menor a la profundidad se debe considerar como superficie completa al área que sobrepase el equivalente al frente abierto. (Figura 4)

Figura 4



7. Para el cálculo de la superficie edificada en cada piso, no se contabilizarán las superficies abiertas cuya cubierta esté en volado por dos o más lados convergentes, las jardineras exteriores y los espacios cubiertos y abiertos del primer piso que sean de uso común. (Figura 5)

Figura 5



8. A partir de lo establecido en el citado artículo 5.1.11. se pueden presentar combinaciones que contemplen más de un caso presentado anteriormente, como se grafica en algunos ejemplos. (Figura 6a, Figura 6b)

Figura 6a

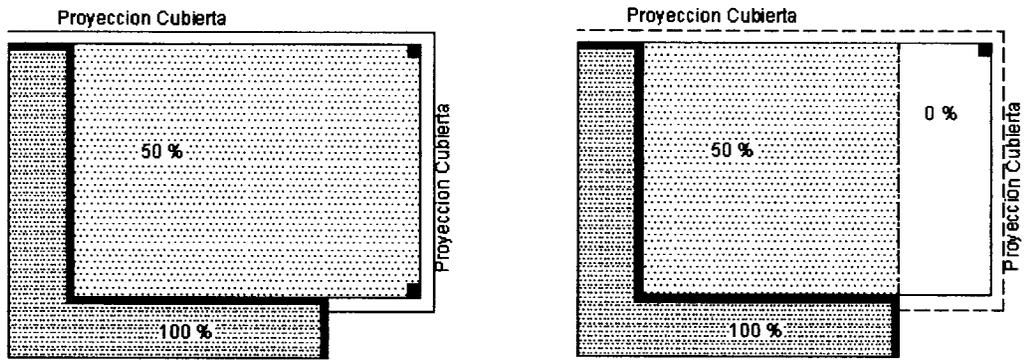
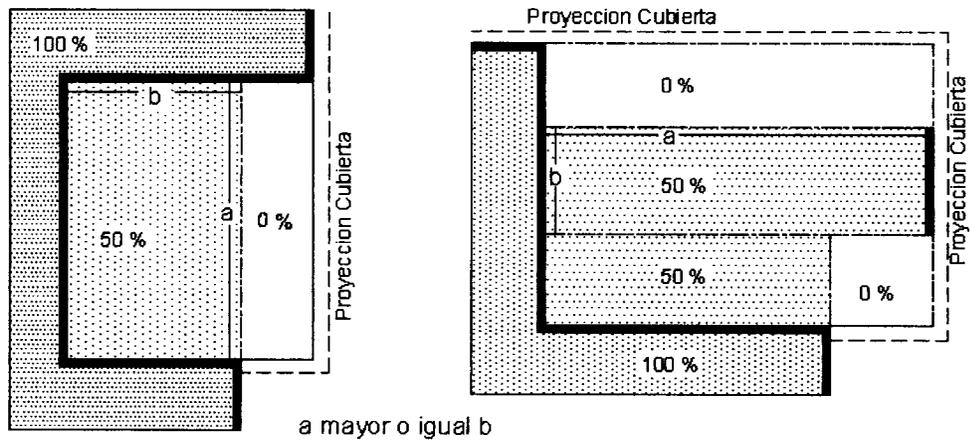
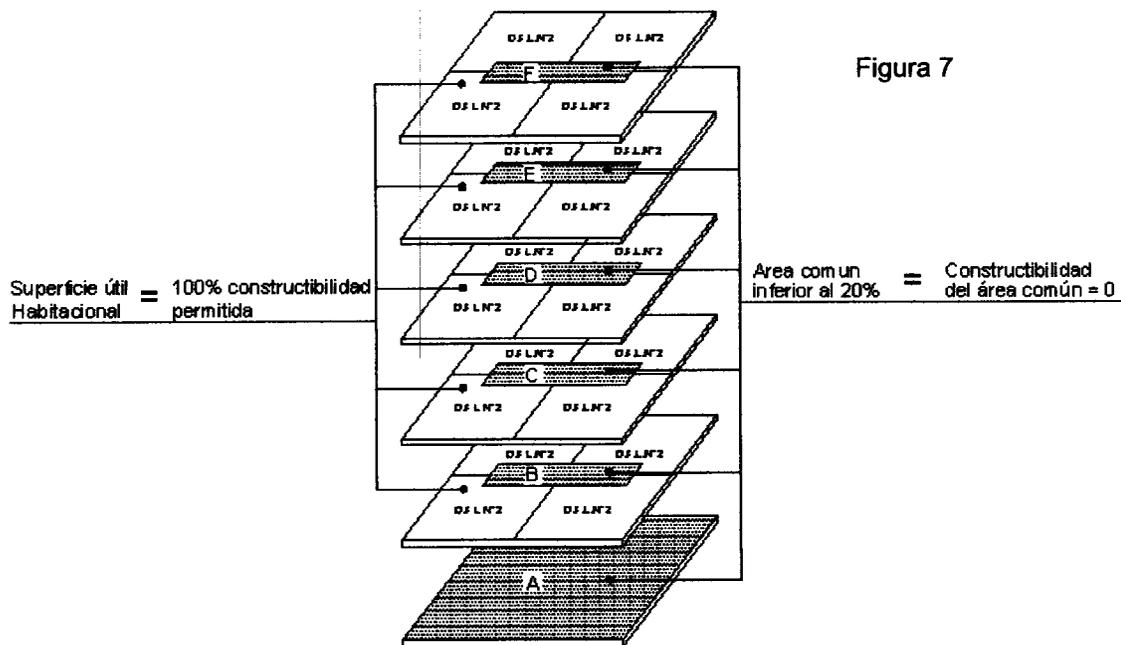


Figura 6b



9. De acuerdo a lo establecido en el artículo 6.1.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para el caso del cálculo de superficies por unidad de vivienda o departamento acogido al D.F.L 2, se aplicará lo dispuesto en el artículo 5.1.11. Sin embargo y como un modo de igualar las condiciones de edificación entre las viviendas que se construyen en extensión (las que no requieren de superficies comunes para su funcionamiento) a aquellas que se construyen en altura, no se contabilizará en coeficiente de constructibilidad la superficie común habitacional del proyecto si ésta es inferior al 20% de la superficie útil habitacional. En el caso que la superficie común habitacional supere el 20 %, deberá contabilizarse el excedente para la aplicación del coeficiente de constructibilidad. (Figura 7)
- Si el proyecto ocupa menos del 20% de superficie común, el excedente no podrá ser utilizado como incremento en la constructibilidad de la superficie útil habitacional. Para efectos de calcular los derechos municipales, se utilizará la superficie edificada total sin la exención señalada para las viviendas económicas en relación al coeficiente de constructibilidad.



Saluda atentamente a Ud.,

CARLA GONZALEZ MAIER
Jefa División de Desarrollo Urbano

circulares vigentes de esta serie

1	3	4	6	7	9	10	12	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	25	26
27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
37	38	39	40	42	43	44	45	48	50
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
61	62	63	64	66	69	71	72	73	74
75	76	77	78	79	81	82	83	84	85
88	87	89	90	91	92	95	96	97	98
99	101	102	103	104	105	106	107	108	109

ESE/MRS

DISTRIBUCION

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales.
4. Sres. Directores Regionales SERVIU.
5. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
6. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
7. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana.
8. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente-GORE Metropolitano.
9. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
10. Sres. Jefes de División.
11. Sres. Jefes Departamento, División de Desarrollo Urbano
12. Sres. Jefes Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI Regionales
13. Biblioteca MINVU.
14. Colegio de Arquitectos de Chile.
15. Cámara Chilena de la Construcción.
16. Asociación Chilena de Municipalidades.
17. Mapoteca D.D.U.
18. Oficina de Partes D.D.U.