

CIRCULAR ORD. N° **0224** /

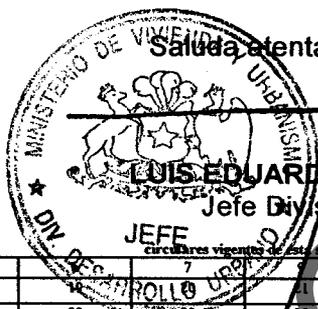
MAT.: Aplicación artículo 2.1.22. de la O.G.U.C.

**PLANIFICACIÓN, DENSIDAD EXPRESADA EN
HABITANTES POR HECTÁREA Y EQUIVALENCIA
EN VIVIENDAS POR HECTÁREA.****SANTIAGO, 10 JUN. 2005****DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.****A : SEGUN DISTRIBUCION.**

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el propósito de impartir instrucciones respecto de la aplicación del inciso segundo del artículo 2.1.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.) cuando un Instrumento de Planificación Territorial fija densidad expresada en viviendas por hectárea.
2. Sobre el particular es preciso tener en consideración que el inciso primero del artículo 2.1.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que, los instrumentos de planificación que fijen densidad, deberán expresarla en **habitantes por hectárea** y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.
3. De igual manera, el inciso segundo del mencionado artículo 2.1.22. indica que, sin perjuicio de lo anteriormente señalado, en el caso de los conjuntos de viviendas con excepción de los conjuntos de viviendas sociales, para efectos de aplicar la densidad, "su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida en el Instrumento de Planificación Territorial por 2 cuando la superficie total de la vivienda no supere los 35 m² y no considere más de 2 recintos habitables y por 1 cuando la superficie total de la vivienda no supere los 25 m² y no considere más de 1 recinto habitable".
4. A la luz de lo anteriormente señalado, se entiende que, para los casos en que el instrumento de planificación establece la norma urbanística de densidad determinada en habitantes por hectárea, es factible convertir dicha densidad en la forma indicada en el citado inciso segundo del artículo 2.1.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por cuanto, al fijar el Instrumento de Planificación Territorial densidades expresadas en habitantes por hectárea, está definiendo una demanda específica de habitantes sobre el territorio, situación que no es vulnerada al aplicar el valor de conversión ya expresado.

5. Lo anterior, no acontece cuando el instrumento de planificación haya fijado, con anterioridad a esta norma, la densidad expresada en viviendas por hectárea, en la cual el número de habitantes no está determinado, pero sí el total de las unidades habitacionales. En estos casos, no es posible aplicar el factor de conversión aludido en el inciso segundo de la disposición antes citada para la densidad propuesta, ya que con ello se modificaría la norma urbanística establecida en el respectivo Instrumento de Planificación territorial.
6. Por lo tanto cabe concluir que, no es aplicable la disposición contenida en el inciso segundo del artículo 2.1.22. de la preceptiva en análisis, para el caso de conjuntos de viviendas descritos en dicho inciso, cuando el respectivo Instrumento de Planificación Territorial establece densidades expresadas en viviendas por hectárea.

Saluda atentamente a Ud.,



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

1	3	4	7	10	12	14	15
16	17	18	21	22	23	26 ¹	28
29	30	31	32	35	36	37	38
40	42	43	44	45	48	50	51
54	55	56	57	58	59	60	61
64	66	69	71	72	73	74	75
78	79	81	82	83	84	85	86
91	92	95	96	97	99	101	102
105	106	107	108	109	110	111	112
115	116	117	118	119	120	122	123
126	127	128	129	130	131	132	133
136	137	138	139	140	141	142	143
146	147	148	149	150	151	152	144
							145

¹ Derogada parcialmente en lo relativo a usos de suelo y subdivisiones en el área rural de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos.

OFJ/MSB

DISTRIBUCIÓN.

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