

DDU 348

CIRCULAR ORD. N° 0130 _____/

MAT.: Aplicación de los artículos 1.4.8., 2.1.21. y 2.1.22. de la OGUC para el caso de la norma de densidad máxima.

NORMAS URBANÍSTICAS; INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL; DENSIDADES MÁXIMAS.

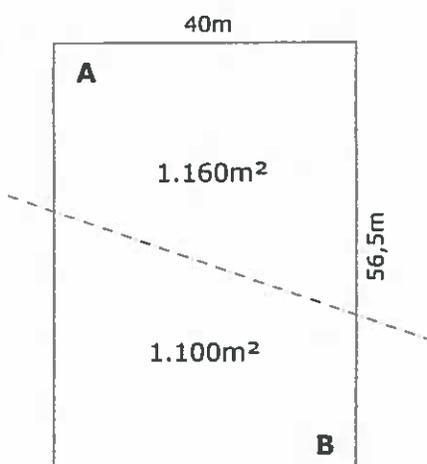
SANTIAGO, -4 ABR. 2017

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN
DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y ante diversas consultas dirigidas a esta División, se ha estimado necesario emitir la presente circular, relacionada con la aplicación del inciso segundo del artículo 1.4.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en el caso de un predio afecto a dos o más zonas o subzonas de uno o más instrumentos de planificación territorial (IPT), cuando los valores máximos de densidad posibles de contemplar en un predio, calculados para cada zona por separado, resultan con una fracción. En particular, se requiere aclarar si dichas fracciones se aproximan al entero superior por separado o bien se suman los decimales para luego aproximar.
2. Sobre la materia y en relación a lo establecido en el primer inciso del artículo 2.1.21. de la OGUC, corresponde precisar que, la posibilidad de promediar las normas citadas para el predio en su conjunto, en particular para la norma de densidad, debe considerar el cálculo o cabida máxima en cada zona por separado, sin aproximar al entero superior, para posteriormente ser sumados los parciales y así obtener el promedio. Si del valor de dicho promedio resulta una fracción igual o mayor a 0,5, corresponderá, en armonía con lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 1.4.8. de la OGUC, aproximarse al entero superior.

A modo de ejemplo, se tiene un predio emplazado en dos zonas de un IPT que establecen diferentes normas de densidad máxima, de la siguiente manera:

Norma urbanística de Densidad Máxima	
Zona A	300 hab/há
Zona B	480 hab/há



Y una vez determinada la densidad máxima posible (cabida) para cada porción del terreno (de acuerdo a su tamaño, incluida la superficie exterior), resulta lo siguiente:

- Porción del terreno en Zona A: 34,8 habitantes
- Porción del terreno en Zona B: 52,8 habitantes

Deberá estimarse el promedio sumando los parciales sin aproximar, obteniendo un valor de 87,6 habitantes. Dado que de este último valor resulta una fracción mayor a 0,5, corresponderá aproximar al entero superior, pudiendo emplazarse en dicho predio un total de 88 habitantes, es decir, 22 viviendas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.22. de la OGUC.

- Finalmente, es dable advertir, en relación a lo señalado en el inciso segundo del artículo 1.4.8. de la OGUC, que *"Cuando de la aplicación de los coeficientes o parámetros de las normas urbanísticas del instrumento de planificación territorial, resulte una fracción igual o mayor que 0,5, éstos se aproximarán al entero superior"*, esto resultará aplicable, para el caso de norma de densidad máxima, solo cuando se requiera conocer el número total de habitantes o viviendas que se pueden emplazar en un predio (de acuerdo a su superficie) y no para el cálculo de la densidad resultante de un proyecto.
- Con todo, la aplicación del inciso segundo del artículo 1.4.8. de la OGUC implicará, necesariamente, que el proyecto supere levemente la norma urbanística establecida por el IPT, aspecto que queda en evidencia cuando el Director de Obras Municipales (DOM) revise el cumplimiento de las normas urbanísticas, pues, en el caso reseñado haría el cálculo partiendo por el número de viviendas, transformándolas en habitantes, para llegar a la densidad del proyecto.

En tal sentido, se hace recomendable que el estudio de cabida de la densidad, se incorpore en detalle en el informe del Revisor Independiente o del Profesional Competente, de modo que el DOM pueda verificar el cumplimiento de la norma urbanística, y las normas asociadas como la analizada.

Saluda atentamente a Ud.



PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV/UGG
1743 (41-3) / 454 (25-4)

DISTRIBUCIÓN:

- Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.

2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII, XIV, 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. Sres. 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. Biblioteca MINVU.
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU; Ley 20.285, artículo 7, letra g.