

DDU - ESPECÍFICA N° 90 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0962 /

ANT.: Carta de arquitecto de 11/10/2007.

MAT.: Responde consulta sobre aplicación de coeficiente de constructibilidad a propiedad afecta por área verde o área de riesgo.

**NORMAS URBANÍSTICAS; COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD**

**SANTIAGO, 12 NOV. 2007**

**DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S).**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

1. Se ha dirigido a esta División un arquitecto, consultando por la aplicación del coeficiente de constructibilidad en un terreno afectado, parcialmente, por un "área de riesgo o un área verde". Sobre el particular, primeramente es necesario distinguir entre los dos casos consultados, por cuanto difieren en su definición y tratamiento en la normativa vigente.
2. Si el área verde corresponde a un parque intercomunal o comunal, se trata de las áreas afectas a utilidad pública, referidas en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), en tanto si se trata de terrenos privados, cuyo tipo de uso de suelo es el de área verde, corresponden a lo estipulado en el artículo 2.1.31. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).
3. Para el cálculo del coeficiente de constructibilidad del predio, la superficie correspondiente a los parques intercomunales y comunales que provengan de la aplicación del artículo 59 LGUC debe descontarse, mientras la declaratoria de utilidad pública mantenga su vigencia, de conformidad a los plazos dispuestos al efecto en el mismo artículo y en el artículo transitorio de la ley 19.939.
4. A su vez, las construcciones que se localicen en terrenos privados, cuyo tipo de uso de suelo sea de área verde, se regirán por lo dispuesto en el artículo 2.1.31. de la OGUC. En aquellas que aún no se hubieran materializado como tales, se podrá autorizar la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que no ocupen más del 20 % de ésta.
5. Por su parte, las áreas de riesgo se rigen por lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC y por las normas urbanísticas establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial. En estas áreas podrán establecerse zonas no edificables o de condiciones restringidas de edificación, pudiendo estas últimas disminuirse en caso de que los motivos que las originan sean subsanables con obras de ingeniería o estudios fundados de profesionales especialistas.

6. En mérito de lo precedentemente expuesto, se concluye que, en los casos de terrenos afectados parcialmente por una declaratoria de utilidad pública por parque o vialidad, para efectos del cálculo del coeficiente de constructibilidad, ésta debe descontarse de la superficie total del terreno. En el caso de un terreno emplazado en un área con uso de suelo de área verde, debe aplicarse el coeficiente de constructibilidad que establezca el Plan Regulador respectivo, estándose a lo dispuesto en el artículo 2.1.31 OGUC. Finalmente, en casos de terrenos parcialmente afectados por un área de riesgo, éstos se rigen por lo dispuesto en el artículo 2.1.17. de la OGUC y por las normas urbanísticas establecidas en el Instrumento de Planificación Territorial.

MEBP / PEM  
(2245 / 45-01)

  
ORIANA BONCEA JIMÉNEZ  
Jefa División de Desarrollo Urbano (S)



DISTRIBUCIÓN

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. 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. Sr. Jorge Rodríguez, arquitecto
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU

DEROGADA