

**DDU - ESPECÍFICA N° 03 / 2015**

**CIRCULAR ORD. N° 0293 /**

**MAT.:** Aplicación del artículo 2.1.21. de la OGUC, cuando en un predio afecto a dos o más zonas del IPT, una o más edificaciones se emplazan en ambas zonas, una de las cuales no tiene limitación.

**NORMAS URBANÍSTICAS; INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, DENSIDADES MÁXIMAS.**

**SANTIAGO, 25 JUN. 2015**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN**  
**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

1. En cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y ante consulta dirigida a esta División, se ha estimado necesario emitir la presente circular relacionada con la aplicación del inciso primero de artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), cuando en predio afecto a dos o más zonas del instrumento de planificación territorial (IPT), una o más edificaciones se emplazan en ambas zonas, de las cuales una no tiene limitación.
2. Sobre el particular, el inciso primero del artículo 2.1.21. de la OGUC establece, como regla general, que en los casos en que un predio quede afecto a dos o más zonas de uno o más IPTs, las disposiciones de éstos, se aplicarán en cada una de dichas zonas. Sin embargo, la misma norma permite que 3 de dichas disposiciones puedan promediarse, luego de calculadas, para el predio en su conjunto, salvo que una de tales zonas no tuviese limitación, en cuyo caso no podrán promediarse.

Las 3 normas urbanísticas susceptibles de promediarse según dicha norma son: la densidad, el coeficiente de constructibilidad, y coeficiente de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores.

3. Cuando las edificaciones se encuentren emplazadas en dos o más zonas de un IPT, y en una de estas zonas las normas señaladas no tuvieren limitación, dado que no pueden promediarse, se debe acudir a la regla general del inciso primero del artículo 2.1.21. de la OGUC, es decir, las disposiciones establecidas en los IPTs deberán cumplirse en cada una de las zonas.

Conforme a lo anterior, para el cálculo de cualquiera de las 3 normas urbanísticas mencionadas, que en una situación como la indicada no serían susceptibles de promediarse, sólo es posible calcularlas bajo un mismo criterio, es decir, según la porción de la edificación que se emplace efectivamente en la zona normada:

- Para el caso del coeficiente de constructibilidad, sólo debe computarse la porción de m2 construidos de la edificación emplazada en la zona con esta norma.
- Para el caso del coeficiente de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, igualmente debe computarse sólo la porción de m2 construidos de la edificación emplazada en la zona con esta norma.
- Para el caso en que las edificaciones sean viviendas, la densidad solo podría calcularse según la proporción de la edificación emplazada en la zona con norma de densidad, teniendo presente que el artículo 2.1.22. de la OGUC, establece una equivalencia entre el número de viviendas y la densidad dividida por el coeficiente 4. En este sentido, si una unidad tiene un 75% de su superficie en una zona sin límite de densidad, y un 25% en la zona con limitación de densidad, para efectos de cálculo y verificación del cumplimiento de la norma, debiera considerarse en este ejemplo, sólo una persona (25% de 4).

Saluda atentamente a Ud.



**PABLO CONTRUCCI LIRA**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV/UGG  
706 (101-4)

**DISTRIBUCIÓN:**

1. 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.