



DDU -ESPECIFICA N° 04 /2011

CIRCULAR ORD. N° 0233 /

MAT.: Complementa materias tratadas en Circular Ord. N°03 del 02 febrero 2011, DDU-Específica N° 03/2011, con ejemplo para dar aplicación al inciso primero del artículo 2.1.21. de la OGUC.

NORMAS URBANISTICAS; PLAN REGULADOR COMUNAL, DENSIDADES MAXIMAS

SANTIAGO, 04 ABR. 2011

DE : JEFA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S).

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y ante diversas consultas se ha estimado necesario emitir la presente circular con la finalidad de complementar la Circular Ord. N°03 del 02 febrero 2011, DDU-Específica N° 03/2011, que impartió instrucciones sobre la aplicación de lo establecido en el inciso primero del artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto a la forma de calcular la norma urbanística de densidad, en los casos que un predio se encuentre afecto a dos o más zonas con distintas superficies en cada una de ellas y diferente densidad. Conforme con lo anterior en la presente circular se ejemplifica lo explicitado en su numeral 3.

Ejemplo:

Zonas del IPT (presentes en el predio)	Densidad (hab/ha)	Superficie hectáreas en cada zona
A	130	2,8
B	40	1,5
		4,3 ha Superficie total del predio

1. Cálculo para determinar el % de la Zona A en el predio

$$\begin{array}{l} 100\% = 4,3 \text{ ha} \\ X = 2,8 \text{ ha} \end{array} \quad 65,12\% \text{ del predio, corresponde a la Zona A}$$

2. Cálculo para determinar el % de la Zona B en el predio

$$\begin{array}{l} 100\% = 4,3 \text{ ha} \\ X = 1,5 \text{ ha} \end{array} \quad 34,88\% \text{ del predio corresponde a la Zona B}$$

3. Factor de ponderación (Promedio ponderado, ya que las superficies y las densidades de cada zona son distintas)

Zona A	Zona B	
(0,651 x 130 hab/ha.)	+ (0,348 x 40 hab/ha)	
84,6 hab	+ 13,92 hab	= 98,52 hab/ha

Por aproximación son 99 hab/ha (densidad promedio ponderada)

4. Densidad promedio ponderada aplicada a la totalidad del predio

$$\begin{array}{l} 99 \text{ hab} = 1 \text{ ha} \\ X \text{ hab} = 4.3 \text{ ha} \end{array} \quad X = 426 \text{ habitantes}$$

2. De acuerdo al cálculo efectuado para el ejemplo dado, de la densidad promedio ponderada resulta una cabida máxima de 426 habitantes, los que podrán ser distribuidos en las 4,3 hectáreas totales del predio, según lo determine el arquitecto autor del proyecto, el que deberá respetar en todo caso,- luego de efectuar similar cálculo para las normas urbanísticas de coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores,- las alturas máximas permitidas por el instrumento de planificación territorial para cada zona presente en el predio.

Sin otro particular, saluda atentamente a UD.,



JEFERAJANA FONCEA JIMENEZ

Jefa División de Desarrollo Urbano (S)

[Handwritten signature]
MEBP/MLC

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 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.