SEREMI
Región de Arica y Parinacota

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

107

ORD: Nº _____/2017
ANT: Carta recibida con fecha 04 de Enero de 2018 mediante la cual solicita pronunciamiento del concepto de densidad.
MAT.: Pronunciamiento respecto a la aplicación de la norma urbanística de densidad en proyectos de vivienda.
ADJ.: No hay
Arica, 01 FEB 2018

DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA

A: ARQUITECTO SRA. MARIA GRACIELA RAMIREZ
EDUARDO MARQUINA 3937 PISO 10 OF 1001
VITACURA - SANTIAGO

Junto con saludar cordialmente y en atención a carta indicada en antecedentes, mediante la cual solicita pronunciamiento de esta Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo , respecto a la aplicación de la norma urbanística para el cálculo de densidad en proyectos con uso residencial . De conformidad a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y a pesar de no presentar mayores antecedentes o un proyecto específico, se informa lo siguiente:

La Ordenanza Genera de Urbanismo y Construcciones en su artículo 1.1.2. define :

> **"Densidad":** número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectárea, etc.)

Como Usted indica el uso residencial de acuerdo a lo definido en el Art 2.1.25 de la O.G.U.C. corresponde a :

> *"El tipo de uso Residencial contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos, tales como bares, restaurantes o discotecas, en cuyo caso requerirán que en el lugar donde se emplazan esté admitido algún uso comercial".*

Con respecto a la aplicación de la norma de densidad el art 2.1.22 de la O.G.U.C. establece :

> *"Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta 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.*
> *El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo Residencial".*

De la interpretación de este artículo se concluye que el coeficiente de densidad establecido en el Instrumento de Planificación corresponde sólo al destino de vivienda, por lo cual no aplicaría a los usos de hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje incluidas en los usos de suelo Residenciales, en base a esto no correspondería aplicar criterio de densidad para las actividades de hospedaje, debiendo sus construcciones regirse por las otras condiciones de edificación establecidas para la Zona por el Plan Regulador Comunal.

Sin embargo es importante considerar que el art 2.2.5. O.G.U.C. establece que en conformidad al Art 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en los loteos se deberá ceder para áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación, las superficies de terreno que resultan de la aplicación de la norma indicada en el art 2.2.5 O.G.U.C.

Así para el cálculo de la densidad de los proyectos de loteo, se consideran viviendas, industrias y otros usos de acuerdo a las características definidas para cada uso en el art 2.2.5 O.G.U.C. pero como se indica relacionado con las áreas a ceder producto del proceso de urbanización.

En su carta indica además, que se están desarrollando dos proyectos uno de vivienda y otro de un Hotel, sin mencionar si ambos se encuentran en el mismo predio. Al respecto es importante indicar que existe circular DDU 374 de fecha 12 de Septiembre de 2017, mediante la cual se impartieron instrucciones respecto de la aplicación del Art 165° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en virtud de la entrada en vigencia de la Ley N° 20.741 (D.O. 01.04.2014) que modificó el Decreto con Fuerza de Ley N° 2 de 1959 en el sentido de eliminar el inciso segundo del Art 19° del DFL-2.

De acuerdo a lo indicado en la DDU 374 y en virtud de lo dispuesto por el artículo 165 de la L.G.U.C., los locales factibles de emplazar en un grupo de viviendas económicas, son los dispuestos expresamente en el art 165 °, es decir comercio y profesionales, estacionamientos y bodegas, servicios públicos o de beneficio común, no permitiéndose otros destinos distintos a los señalados en el artículo 165°, como serían por ejemplo hotel o apart hotel, entre otros.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION ARICA Y PARINACOTA
Secretaria Regional Ministerial

GIOVANNA PASTEN CASTRO
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)
REGIÓN DE ARICA Y PARINACOTA

GPC/gpc
Distribución:
- Secretaria Seremi
- Depto. DUI
- Oficina de Partes