



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA  
UNIDAD SUPERVISIÓN  
Equipo Supervisión Normativa  
Interno N° 021- 2561 -2011  
Carátula N° 6336 de fecha 31.08.2011.

C/4041

FERNANDO FUENTES  
7476308-4  
FNU  
21.10.11

4820

ORD. N° \_\_\_\_\_ /

- ANT.: 1) Presentación Sr. Juan Pablo Parentini Gayani y Sr. Carlos Aguirre Mandiola de fecha 28.06.2011.  
2) ORD. N° 3078 de fecha 13.07.2011, de esta Seremi.  
3) ORD. N° 3965 de fecha 02.09.2011, de esta Seremi.  
4) ORD. N° 700 / 940 / 2011, de fecha 17.08.2011, de D.O.M. de Padre Hurtado.

MAT.: **PADRE HURTADO:** emite pronunciamiento aplicación artículo 2.1.21. de la O.G.U.C.

SANTIAGO, 19 OCT, 2011

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. BORIS GOLPPI ROJAS  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE PADRE HURTADO

1. Mediante ORD. citado en el antecedente 4), esa Dirección de Obras Municipales remite informe solicitado por esta Secretaría Ministerial, relativo a la aplicación del artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para un proyecto de loteo con construcción simultánea, para efectos de aplicar la norma urbanística de densidad de hab./Há, por cuanto emplazado en tres zonas del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado con distintas densidades.
2. Según dicho informe, si bien el predio en análisis se encuentra afecto a más de una zona, también es necesario aclarar que, existe restricción expresa indicada en el Instrumento de Planificación Territorial, tal como se hace la salvedad en el dictamen N° 32019 de fecha 10.07.2006, de la Contraloría General de la República. Lo anterior debido a que el inciso final del artículo 4.3.2. del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado, señala: "No obstante las normas indicadas precedentemente para las distintas zonas del plan, en el "área de transición urbana" correspondiente a la franja de 100 m. de ancho graficada en el plano de zonificación del PRCPH - 01 de Padre Hurtado, definida al interior del límite urbano, entre los puntos 11 y 20 del mismo, ambos inclusive, la densidad máxima permitida en los proyectos de uso residencial será de 90 hab./há." lo que configura una situación especial, por lo que corresponde aplicar el carácter restrictivo de la condicionante, en el sentido de considerar para esta franja de 100 metros la densidad indicada en el Plan Regulador Comunal.
3. Al respecto puedo informar a usted que el dictamen N° 32019 de fecha 10.07.2006, de la Contraloría General de la República por usted citado, fue solicitado por el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo con el fin de obtener la reconsideración parcial del Dictamen N° 12.387/2006, en el sentido de aclarar el alcance del inciso segundo del artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referido a los usos de suelo admisibles en la situación de los predios afectos a dos o más zonas o subzonas del Instrumento de Planificación correspondiente, manifestando al efecto que dicho Dictamen entiende que el Instrumento de Planificación Territorial que allí se indica contiene una restricción expresa cuando señala como usos prohibidos "todo uso no indicado precedentemente", lo que a su juicio, se apartaría del tenor literal del citado artículo 2.1.21. que alude a la situación de que "algunos de los destinos tuviere restricción expresa".
4. Se señala en primer término que del Dictamen N° 12.387/2006 antes citado, versa en lo sustancial sobre la metodología de cálculo de los índices urbanísticos señalados en el mencionado artículo 2.1.21., en aquellos predios que se encuentran afectos a dos o más




zonas o subzonas de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial, determinando, en lo esencial, que la locución "promediarse" utilizada por dicha norma se refiere a que se deberán calcular los metros cuadrados resultantes de la aplicación de los coeficientes respectivos para cada zona por separado y éstos sumarlos para aplicarlos en su totalidad al proyecto a ejecutar.

5. De lo anterior se deduce que no existe una restricción expresa contenida en el inciso final del artículo 4.3.2. del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado, sino más bien se indica que en el área de transición urbana, la densidad máxima es de 90 hab./Há, igualmente como para las zonas B3 y C2 se indica que la densidad máxima es de 350 hab./Há para ambas, por lo que no existe algún inconveniente que para el proyecto en análisis se aplique lo establecido en el inciso primero del artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido que para las normas sobre densidad, coeficiente de constructibilidad, de ocupación de suelo y de ocupación de los pisos superiores, las cuales, luego de calculadas para cada zona por separado, podrán promediarse para el predio en su conjunto, para luego distribuirse según determine el arquitecto autor del proyecto, respetando en todo caso las alturas máximas permitidas para cada zona.

Saluda atentamente a usted,

  
**MARISOL ROJAS SCHWEMMER**  
**ARQUITECTA**  
**SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

  
FBP/JPR/eat  
DISTRIBUCIÓN:

Destinatario

C/c Sr. Juan Pablo Parentini Gayani.  
Teléfono 02 - 2070339

Secretaria Ministerial Metropolitana  
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura  
Equipo Supervisión Normativa  
Archivo.  
(JPR11-133)