



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE PLANIFICACIÓN

Equipo Planificación Regional

Interno N° 022- 3457 -2012

Carátula N° 8643 de 30.11.2011

ORD. N° 0398 /

ANT.: Su consulta de fecha 29.11.2011.

MAT.: PADRE HURTADO: Aclara aplicación de norma PRMS respecto proyectos en área AUDP.

SANTIAGO, **02 FEB 2012**

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. FREDERICK BRASS M.
ARQUITECTO

- 1.- Mediante solicitud individualizada en antecedentes, solicita aclarar las condiciones de desarrollo de proyectos en los territorios normados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), en particular en lo que se refiere a las condiciones de densidad de las Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario (AUDP) y el grado de flexibilidad en su aplicación, para un proyecto a emplazarse en el área de extensión urbana poniente de la comuna de Padre Hurtado.
- 2.- De su consulta se observa que su petición se concentra en las exigencias que se establecen en el literal g) del punto 2, del artículo N° 4.7 de la Ordenanza del PRMS, para proyectos que se emplacen en predios de más de 5 há. de superficie. La norma indicada establece entre otros requisitos, para proyectos emplazados en territorios AUDP, consultar dos áreas con rangos de densidades mínimas, aplicables al 2 % (de 300 a 400 hab/há) y al 3 % (401 a 500 hab/há) de la superficie total loteada o urbanizada, las edificaciones en estos sectores deberán respetar una altura máxima de 7 m, sin perjuicio de enmarcarse en la densidad bruta máxima general de 160 hab/há., señalada en el artículo 4.3.2. de la Ordenanza del PRMS.

Sobre el particular cabe hacer las siguientes consideraciones:

- 2.1.- El sentido de esta disposición es propender a incluir viviendas de menor valor en grandes proyectos de desarrollo inmobiliario que se ejecuten en las áreas de extensión urbana previstas en los IPT. Es por ello que, no obstante la cabida genérica de los territorios AUDP (160 hab/há), en parte de ellos se induce el emplazamiento de soluciones habitacionales con densidades expresamente mayores a objeto de disminuir el efecto del valor del suelo sobre los precios venta, facilitando así el acceso a la demanda de carácter social.

La localización de estos sectores es de libre disposición por los proyectistas, motivo por el cual no constituyen zonas planificadas por un instrumento de planificación y su inclusión en los proyectos está orientada a generar un desarrollo urbano diverso inhibiendo aspectos segregativos en las intervenciones en gran escala.

- 2.2.- El artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), establece la operatoria cuando en un predio el instrumento de planificación territorial (IPT) competente establece mas de una zona, no siendo aplicable al caso en comento toda vez que los sectores de un proyecto no pueden homologarse con las zonas de un IPT.
- 2.3.- En lo que respecta a la aplicabilidad del artículo 6.1.8. de la OGUC, si el proyecto consta de viviendas que puedan ser calificadas como económicas, sería plenamente aplicable cumpliendo las restantes condiciones que la propia norma plantea.



- 3.- En consecuencia, la flexibilidad solicitada se encuentra prevista en el instrumento toda vez que la exigencia o condición de factibilidad de proyecto, está referida a rangos de densidad y no a indicadores fijos.

Saluda atentamente a usted.

JORGE VERA TOLEDO
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

FBP/PAA/ACD/gjs.
DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: Arquitecto Sr. Frederick Brass M.
Dirección: La Niña 3086 - Las Condes
Teléfono: 207.38.25 – 207.33.47

Secretaria Ministerial Metropolitana
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.