



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Planificación Regional (EPR)
Interno N° 1926 -2013
Ingreso N° 0300975 de fecha 06.06.2013.

ORD. N° **3791** /

ANT.: Su presentación del 05.06.2013

MAT.: **BUIN:** Solicita pronunciamiento respecto de ingreso de Factibilidad de Zonificación de Proyecto de Condominio Ubicado en Área AUDP.

SANTIAGO, **16 AGO 2013**

DE: SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SR. EDUARDO MARTÍNEZ – AGS ESTUDIOS LTDA.

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en el antecedente, mediante la cual solicita pronunciamiento respecto a la necesidad de ingreso de Factibilidad de Zonificación de Proyecto Condominio Tipo A, ubicado en Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario de la comuna de Buin.

2. Respecto a su consulta informamos lo siguiente:

El Título 4° de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) que define la Intensidad de utilización del suelo metropolitano establece:

- En su artículo 4.3.: Para los efectos de la aplicación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en tanto se actualizan o formulan los Planes Reguladores Comunales y definen sus propias metas de población, se establecen las siguientes exigencias de densidad bruta según los sectores y comunas:

3.- En las Áreas Urbanizables graficadas de acuerdo a la Resolución N° 76, de fecha 10.10.2006, y publicada en el Diario Oficial el 24.10.2006, las densidades serán las siguientes:

3.5.- Densidad Bruta Máxima 16 Hab/há.

Sector	Comuna
Buin/Maipo Norte	Buin
Buin/Maipo Sur	Buin

- En su artículo 5.2: Área Urbanizable de Desarrollo Prioritario-AUDP: En tanto no se formulen o ajusten y aprueben los Planes Reguladores Comunales respectivos, los proyectos de loteo o urbanización que se emplacen en las Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario deberán cumplir con la siguiente Densidad Bruta Máxima de Proyecto:

Comuna	Centro Poblado	Densidad Bruta Máx. de Proyecto Hab/Há.
Buin	Buin/Linderos	160
	Alto Jahuel	100
	Valdivia de Paine	100

1



Los proyectos de loteo o urbanización que se emplacen en las Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario podrán superar la Densidad Bruta Máxima precedentemente establecida, fundamentados en la realización de un Estudio de Impacto Urbano (EIU) cuyos contenidos mínimos serán los enunciados en las letras a) a la f) del punto 2. del artículo 4.7. de la presente Ordenanza.

En loteos de superficie superior a 5 ha se deberá cumplir con lo indicado en la letra g) del punto 2. del mismo artículo 4.7. Se exceptúan de esta norma, los conjuntos de viviendas sociales conforme a las características establecidas en el Título 6°, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

3. Los Condominios de tipo A, se rigen por el Régimen de Copropiedad Inmobiliaria normado por la Ley N°19537 que establece:

“Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley”.

4. De los antecedentes presentados se desprende que:

- Las Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario consisten en una condición especial de las Áreas Urbanizables y requieren para su implementación el cumplimiento de los parámetros establecidos en la Ordenanza del PRMS, entre los que sólo se hace mención a proyectos de Loteo o urbanización.
- Sólo los proyectos de loteo o urbanización emplazados en las Áreas Urbanizables de Desarrollo Prioritario que sobrepasen las 5 ha de extensión deberán presentar una propuesta de Factibilidad de Zonificación.

Saluda atentamente a usted,

NATALIA MELLADO FAHRENBUEHLER
INGENIERO CIVIL
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

BGP
FBP/PAA/PGW/orm.

Incluye Antecedentes ingresados.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: Sr. Eduardo Martínez

Dirección: Calle Lota N° 2257, oficina 803, comuna de Providencia.

Teléfono / Celular: 2 231 94 54 / 09 – 504 38 94

C/c Sr. Secretario Regional Ministerial de Agricultura R.M.

Secretaria Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.