LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Fusión de Roles

Artículo 63º.-

La fusión de dos o más terrenos en uno solo tendrá un **beneficio de mayor densidad**, a través de aumentar el coeficiente de constructibilidad del predio en un 30%.

Cuando resulten terrenos de 2.500 m2. o más, podrán acogerse a los beneficios que otorga el concepto de "Conjunto Armónico".

Artículo inalterado desde su origen en 1980

Fusión de Roles

Densidad:

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

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Fusión de Roles

- Artículo 2.1.22. Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla 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.
- Sin perjuicio de lo anterior, para los efectos de la densidad aplicable a los conjuntos de viviendas que se desarrollen en edificación colectiva, con excepción de los conjuntos de viviendas sociales, su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida en el Instrumento de Planificación Territorial por 2 cuando la superficie total de la vivienda no supere los 35 m2 y no considere más de 2 recintos habitables y por 1 cuando la superficie total de la vivienda no supere los 25 m2 y no considere más de 1 recinto habitable.

Fusión de Roles y su efecto

Caso 1
Comuna de Providencia

Premiando Densidad
Si el premio de fusión se aplicara sólo a la densidad, este se traduciría solo en **más unidades de menor tamaño**, en la misma superficie construida**.**

$$\left(\frac{1.040}{10.000} \times Xm^2\right) \div 4 = \#\ de\ Unidades$$

Número de unidades permitidas

$$\left(\frac{1.040 \times 1.3}{10.000} \times 2.000\right) \div 4 = 68$$

Superficie de cada unidad sin fusión

$$\left(\frac{2.000 \times 1.6}{52}\right) = 61.53\ m^2$$

3.200

Superficie de cada unidad con fusión

$$\left(\frac{2.000 \times 1.6}{68}\right) = 47\ m^2$$

3.200

Fusión de Roles y su efecto

Caso 2
Comuna de Providencia

Premiando Constructibilidad
Haciendo el cálculo según interpretación de la DDU tendremos que en un terreno de 2000 m^2 se podrán construir **52** unidades **independiente** de la constructibilidad del terreno. Esto se traducirá solamente en un **aumento de la superficie** promedio por unidad de un 30% al tener el premio de fusión.

$$\left(\frac{1.040}{10.000} \times Xm^2\right) \div 4 = \#\ de\ Unidades$$

Número de unidades permitidas

$$\left(\frac{1.040}{10.000} \times 2.000\right) \div 4 = 52$$

Superficie de cada unidad sin fusión

$$\left(\frac{2.000 \times 1.6}{52}\right) = 61.53\ m^2$$ **3.200**

Superficie de cada unidad con fusión

$$\left(\frac{2.000 \times 2.08}{52}\right) = 80\ m^2$$ **4.160**

Fusión de Roles y su efecto

Caso 3
Comuna de Providencia

Haciendo el cálculo según interpretación de la DOM de Providencia, tendremos que en un terreno de 2000 m^2 se podrán construir **52** unidades con la densidad del PRC y **68** unidades al aumentar esta densidad en 30%. Esto se traduce en un efectivo aumento de la densidad, con en una mantención de la superficie promedio de cada unidad.

$$\left(\frac{1.040}{10.000} \times Xm^2\right) \div 4 = \# \; de \; Unidades$$

Número de unidades permitidas

$$\left(\frac{1.040 \times 1.3}{10.000} \times 2.000\right) \div 4 = 68$$

Superficie de cada unidad sin fusión

$$\left(\frac{2.000 \times 1.6}{52}\right) = 61.53 \; m^2$$

3.200

Superficie de cada unidad con fusión

$$\left(\frac{2.000 \times 2.08}{68}\right) = 61 \; m^2$$

4.160

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Fusión de Roles

Premiando solo la Densidad

Premio consistiría en construir las más unidades pero más chicas.

Solo hay aumento de la DENSIDAD.

Premiando solo la Constructibilidad (DDU)

Premio consiste en construir las mismas unidades pero más grandes.

NO HAY AUMENTO DE LA DENSIDAD.

Premiando Constructibilidad y Densidad (DOM Providencia)

Premio consiste en construir más del mismo tamaño promedio, con aumento efectivo de la DENSIDAD.

Fusión de Roles

- Artículo 2.1.22. Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla 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.
- Sin perjuicio de lo anterior, para los efectos de la densidad aplicable a los conjuntos de viviendas que se desarrollen en edificación colectiva, con excepción de los conjuntos de viviendas sociales, su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida en el Instrumento de Planificación Territorial por 2 cuando la superficie total de la vivienda no supere los 35 m2 y no considere más de 2 recintos habitables y por 1 cuando la superficie total de la vivienda no supere los 25 m2 y no considere más de 1 recinto habitable.

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Fusión de Roles

DOM Providencia				
Terreno	**Coeficiente con fusión**	**Sup. Edif.**	**# Unidades**	**sup. /Unidad**
2000	2.08	4160	68	61.18
			40	**35**
			48	**57.5**
DDU				
2000	2.08	4160	52	80
			36	**35**
			17	**60**
			17	**110**