

CIRCULAR ORD. N° 0392 /

MAT.: Incremento coeficiente de
constructibilidad.

**CONJUNTOS ARMÓNICOS ACOGIDOS AL
DFL-2 DE 1959 Y AUMENTO DE
CONSTRUCTIBILIDAD POR ARTÍCULO 7.1.5.**

SANTIAGO, 03 DE AGOSTO DE 2001.

DE : JEFA DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCION.

1. En cumplimiento del artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y debido a las consultas presentadas a esta División, se ha estimado oportuno emitir la presente Circular con respecto a la aplicación simultánea de las disposiciones sobre aumento del coeficiente de constructibilidad aplicables a los proyectos de edificación que contemplan los artículos 2.6.4, sobre Conjuntos Armónicos y 7.1.5. sobre viviendas económicas del D.S. N° 47, (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
2. En opinión de esta División, y atendido lo manifestado por la División Jurídica de este Ministerio mediante Ord. N° 179 de fecha 01.08.2001, se ha concluido, que es factible sumar al coeficiente de constructibilidad de los proyectos de edificación que se acogen a los beneficios contemplados para Conjuntos Armónicos, el incremento de este coeficiente contemplado para la vivienda económica en el artículo 7.1.5.

3. Al respecto, el informe de la División Jurídica antes señalado, indica lo siguiente:

“1.- Por ordinario del antecedente, se ha solicitado un pronunciamiento de esta División respecto de la consulta planteada por la SEREMI Metropolitana mediante Ord. N° 2960, de 12.07.2001, acerca de si es factible que a la aplicación del inciso segundo del artículo 7.1.5. del D.S. N° 47, (V. y U.), de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que permite que las viviendas acogidas al D.F.L. N° 2, de 1959, excedan en un 20% el coeficiente de constructibilidad determinado en el instrumento de planificación territorial, se le sume el beneficio del incremento del coeficiente de constructibilidad establecido para los proyectos que tengan la calidad de Conjuntos Armónicos en el artículo 2.6.4. de la citada Ordenanza General.

2.- Conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 7.1.5. , en relación con el número 2 del artículo 5.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, tratándose de viviendas económicas, para determinar las superficies máximas que pueden construirse por aplicación del coeficiente de constructibilidad, no deben considerarse los pisos subterráneos y puede excederse hasta en un 20% la superficie máxima resultante de la aplicación de dicho coeficiente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 7.2.6. de la citada Ordenanza General.

3.- De acuerdo al artículo 2.6.4. de la misma Ordenanza General, para que un proyecto tenga la calidad de Conjunto Armónico debe cumplir alguna de las condiciones de dimensión, de uso o de localización y ampliación que dicho precepto señala, pudiendo excederse el coeficiente de constructibilidad establecido en el instrumento de planificación territorial en los porcentajes señalados para cada una de dichas condiciones, en los artículos 2.6.5., 2.6.6. y 2.6.7., respectivamente.

4.- Según el artículo 63 del D.F.L. N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, la fusión de dos o más terrenos en uno sólo tiene un beneficio de mayor densidad, a través de aumentar en un 30% el coeficiente de constructibilidad y si de la fusión resultan terrenos de 2.500 m² o más, permite acogerse a los beneficios que otorga el concepto de Conjunto Armónico. Conforme al artículo 2.6.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, este 30% de aumento del coeficiente de constructibilidad se entiende incluido en los porcentajes de exceso de dichos coeficientes que otorgan los artículos 2.6.5., 2.6.6. y 2.6.7., según se trate de condiciones de dimensión, de uso o de localización y ampliación, respectivamente.

5.- Tratándose de viviendas económicas que se proyecten acoger a la calidad de Conjunto Armónico, sólo resulta aplicable la

condición de dimensión, toda vez que la condición de uso requiere que el proyecto esté destinado íntegramente a equipamiento, y la condición de localización y ampliación exige que el proyecto esté localizado en el mismo terreno en que estén emplazados inmuebles declarados Monumentos Nacionales o Históricos y proyectados como ampliación, restauración o reciclaje de los mismos.

6.- De las normas antes reseñadas, en opinión de esta División, podría colegirse que es posible sumar los aumentos de coeficiente de constructibilidad reconocidos tanto en el artículo 2.6.5 para los proyectos de Conjuntos Armónicos que cumplan con la condición de dimensión, como en el inciso segundo del artículo 7.1.5. cuando se trate de viviendas económicas, aplicándose en todo caso lo dispuesto en el artículo 2.6.8. si hubiere mediado una fusión de terreno como requisito para acogerse a Conjunto Armónico.

7.- La conclusión anterior se sustenta en que, si bien por regla general no es posible sumar beneficios de una misma naturaleza, en el caso de las viviendas económicas el Título 7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que tiene el carácter de reglamento especial para este tipo de viviendas, y al cual se remite el D.F.L. N°2, de 1959, no contempla para las viviendas económicas una norma expresa que impida tal acumulación. Con todo, por la vía de invocar la acumulación de ambos beneficios, no podrían sobrepasarse otras normas urbanísticas de los instrumentos de planificación territorial, entre ellas las relativas a densidades, que deben respetarse aun en el caso de los proyectos de loteos de viviendas económicas con construcción simultánea y de los conjuntos de viviendas económicas de hasta cuatro pisos de altura, normados en los artículos 7.2.6. y 7.1.6., respectivamente, permitiéndose en estos casos de excepción sólo un incremento de la densidad de hasta un 25%.”.

Saluda atentamente a Ud.,

CARLA GONZALEZ MAIER
JEFA DIVISIÓN DESARROLLO URBANO

circulares vigentes de esta serie

1	3	4	6	7	9	10	12	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
56	57	58	59	60	61	62	63	64	65
66	67	68	69	70	71	72	73	74	75

76	77	78	79	80	81	82	83	84	85
86	87								

ESE/PRC/cga.

DISTRIBUCION

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales.
4. Sres. Directores Regionales SERVIU.
5. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
6. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
7. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente-GORE Metropolitano.
8. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
9. Sres. Jefes de División.
10. Sres. Jefes Departamento, División de Desarrollo Urbano
11. Sres. Jefes Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI Regionales
12. Biblioteca MINVU.
13. Colegio de Arquitectos de Chile.
14. Cámara Chilena de la Construcción.
15. Asociación Chilena de Municipalidades.
16. Suscriptores Circulares.
17. Mapoteca D.D.U.
18. Oficina de Partes D.D.U.