

DDU 291

CIRCULAR ORD. N° 0369 /

MAT.: Aplicación del artículo 5.1.18. de la OGUC, cuando un proyecto tiene la calidad de conjunto armónico.

CONJUNTO ARMÓNICO; MODIFICACIÓN DE PROYECTO, NORMAS URBANÍSTICAS.

SANTIAGO, 20 AGO. 2015

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN
DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. En cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se ha estimado necesario emitir la presente circular relacionada con la factibilidad de modificar determinado tipo de proyecto cuando tiene la calidad de conjunto armónico.
2. Cabe señalar que, un proyecto específico adquiere la calidad de conjunto armónico, al cumplir alguna de las condiciones señaladas en el inciso primero del artículo 2.6.4. de la Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones (OGUC), y con las exigencias que para cada caso se establecen en el inciso segundo del mismo artículo. Esta normativa especial entrega a estos proyectos la posibilidad de acogerse al beneficio de exceder, en un determinado porcentaje, alguna de las normas urbanísticas establecidas en el Plan Regulador respectivo, según se establece en los artículos 2.6.5., 2.6.6., 2.6.7. y 2.6.9. para cada uno de los casos que allí se indica.
3. Sobre el particular, el inciso segundo del artículo 119° de la LGUC establece, que es posible introducir modificaciones o variantes al proyecto una vez concedido el permiso. La tramitación de tales modificaciones será en conformidad al procedimiento reglamentado en el artículo 5.1.17. de la OGUC, y si fuese el caso que en el transcurso entre el otorgamiento del permiso de edificación y previo a la recepción de sus obras, se modificara dicha Ordenanza o el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente, debe estarse a lo normado en el artículo 5.1.18. de la misma Ordenanza.
4. Al respecto, el inciso segundo del mencionado artículo 5.1.18., permite modificar el proyecto en base a las mismas normas con que éste fue aprobado, siempre que no se contemple un aumento de superficie edificada mayor al 5% o nuevos destinos no admitidos por la normativa.

No obstante, en los casos de un proyecto acogido a conjunto armónico la modificación conforme a lo indicado en el mencionado inciso segundo del artículo 5.1.18., solo es posible efectuarla siempre que no se alteren las condiciones de

origen que permitieron acceder al beneficio de mayor constructibilidad o de mayor altura, establecidos en los artículos 2.6.5., 2.6.6., 2.6.7. y 2.6.9. de la OGUC., ya que de hacerlo, se pierde dicho beneficio específico, teniendo que ajustarse a la nueva condición, como ocurriría por ejemplo, si se cambia de destino equipamiento (que obtuvo por ese hecho un 50% de mayor constructibilidad según condición de uso, numeral 2 del inciso primero del artículo 2.6.4. de la OGUC), a un destino vivienda que sólo podría optar a la condición de dimensión que otorga un 30% de mayor constructibilidad (en el caso que el proyecto solo podría calificar al numeral 1 letra c) del mismo inciso primero del artículo 2.6.4.), en cuyo evento no podría aumentar en un 5% la superficie anteriormente aprobada, sino que debería reducirla en conformidad al caso ilustrado.

Lo anterior, en relación a que cada uno de los beneficios para los conjuntos armónicos normados en la Ordenanza, está relacionado con la condición que debe cumplir cada proyecto, ya sea según condición de dimensión, condición de uso o condición de localización y ampliación, indicadas en los numerales 1, 2 y 3, del artículo 2.6.4. de la OGUC respectivamente.

Saluda atentamente a Ud.



PABLO CONTRUCCI LIRA

División de Desarrollo Urbano

JEFE

JAW / MRJ

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII, XIV, XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitana).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Biblioteca MINVU.
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU; Ley 20.285, artículo 7, letra g.