

DDU – ESPECÍFICA N° 23 /2008
CIRCULAR ORD. N° 0589 /

ANT.: Consultas de particulares de 23.06.2008 y 24.06.2008

MAT.: Aplicación del artículo 2.1.21. de la OGUC, usos de suelo admitidos en terrenos afectados por dos o más zonas del PRC.

PLAN REGULADOR COMUNAL; NORMAS URBANÍSTICAS.

SANTIAGO, 22 JUL. 2008

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se han dirigido a esta División dos consultas de particulares sobre la aplicación del inciso segundo del artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en relación con el uso de suelo aplicable a un predio afecto a dos o más zonas o subzonas del Plan Regulador con distintos usos de suelo, ninguna de las cuales alcanzan a constituir dos tercios o más de la superficie del mismo, tanto para el caso en que el predio enfrente a dos vías del mismo ancho, como para el caso en que, además, una de ellas sea "existente" y la otra "proyectada" por el Plan Regulador respectivo.
2. Sobre el particular, cabe señalar que el artículo citado preceptúa, en su inciso segundo, que si al predio lo afectaren dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, se admitirán todos los que permita su frente a la calle de mayor ancho o los que permita la zona que afecte a dos tercios o más de la superficie del terreno, salvo que alguno de los destinos tuviere restricción expresa indicada en el instrumento de planificación territorial o que se trate de los usos Actividades Productivas o Infraestructura.

En tal sentido, para efectos de establecer la restricción expresa, se debe estar a lo señalado en la Circular Ord. N° 0979 de fecha 15.11.2007, DDU – Específica N° 92/2007 de esta División de Desarrollo Urbano.

Dejada sin efecto la frase final del numeral 4 según indica la gráfica, por aplicación de la ley 20.791.

3. De lo anteriormente expuesto, es dable concluir que si las calles existentes son de igual ancho y la diferencia de superficie de las distintas zonas o subzonas que afectan al predio no alcanza la proporción de dos tercios o más, cabe concluir que no es posible aplicar la disposición contenida en el inciso segundo del citado artículo, debiendo a este respecto aplicarse la regla general preceptuada en el inciso primero del mismo artículo 2.1.21., esto es, que las disposiciones sobre uso de suelo establecidas en el plan regulador deben cumplirse en cada zona o subzona que afecte al predio.
4. No obstante lo anterior, si en el plan regulador una de las vías es "existente" y la otra "proyectada" que consulta un ensanche con el cual igualaría con el ancho de la primera, y el proyecto no se encuentra en una de las situaciones definidas en el artículo 2.2.4., de la OGUC, -que establece los casos en que el propietario se encuentra obligado a ceder y ejecutar las obras de urbanización de las franjas afectas a utilidad pública por el plan regulador-, corresponde considerar, para efectos de la aplicación del inciso segundo del artículo 2.1.21. de la OGUC, el ancho existente de la vía y no el proyectado, ~~toda vez que no se cuenta con la certeza de su materialización, entre otros aspectos, por la caducidad de las declaratorias de utilidad pública que impone el artículo 59 de la LGUC.~~


LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano


OFJ / PEM

(1491 / 30-9 y 1492 / 30-10)

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Sres. 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 Metropolitano)
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. Sr. Rodrigo López Regonesi, Arquitecto
21. Sra. Consuelo Balbontín H., Arquitecto
22. Biblioteca MINVU
23. Mapoteca D.D.U.
24. Oficina de Partes D.D.U.
25. Oficina de Partes MINVU