

DDU – ESPECIFICA N° 35 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0474 /

**ANT.:** Consulta DOM Lo Barnechea.

**MAT.:** Aplicación art.2.6.4 OGUC para proyectos acogidos a la calidad de conjunto armónico, emplazados en terrenos con áreas afectas a utilidad pública.

**CONJUNTOS ARMONICOS.**

SANTIAGO, 12 JUN 2007

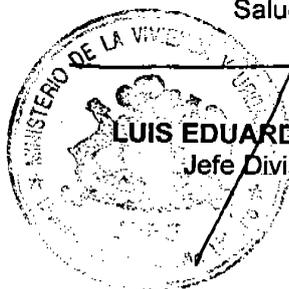
**DE :** JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

**A :** SEGÚN DISTRIBUCION

1. En virtud de lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se ha dirigido a esta División la Directora de Obras Municipales (S) de Lo Barnechea, solicitando un pronunciamiento referido al Art. 2.6.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que indica las condiciones de un proyecto para acogerse a la calidad de conjunto armónico y específicamente respecto de las exigencias de superficies prediales mínimas, en el caso de terrenos gravados por áreas afectas a declaratoria de utilidad pública, aclarar si la superficie predial mínima debe cumplirse descontada previamente del terreno las áreas afectas.
2. Al respecto se observa que la Ley General de Urbanismo y Construcciones en sus artículos 107 y 108 prescribe que, en los proyectos acogidos al concepto de conjunto armónico, podrán autorizarse variaciones a las normas generales de los planes reguladores, en materia de agrupación de las construcciones, coeficientes de constructibilidad, alturas de la edificación y tamaños de los predios, siempre que dichos beneficios no impliquen la afectación de los espacios de uso público, la línea de edificación, destino y asoleamiento de las construcciones colindantes. Por tanto estas materias asociadas al diseño del proyecto pueden diferir de las establecidas en la ordenanza del plan regulador comunal, generando una mayor volumetría y cabida del conjunto dentro de los márgenes señalados en el artículo 2.6.4 de la Ordenanza General.
3. Por otra parte, el aludido artículo 2.6.4 de la Ordenanza también consigna los requisitos que deben cumplir los proyectos para ameritar la calificación de conjunto armónico y en este sentido, establece las exigencias según las distintas causales de dimensión, de uso, y de localización y ampliación. En este aspecto, entre las condiciones de dimensión se indica que el proyecto debe estar emplazado en un terreno cuya superficie no sea inferior a 5.000m<sup>2</sup> o en su defecto de 2.500m<sup>2</sup> si fuera resultante de una fusión predial, conforme al artículo 63 de la Ley General. De igual modo, en caso que el destino del proyecto sea equipamiento, se establece como condición de uso, que el terreno de emplazamiento corresponda a una superficie total no inferior a 2.500m<sup>2</sup>.

4. Complementariamente los mismos cuerpos normativos contienen diversas materias que involucran la superficie o tamaño del predio, recurriendo a un criterio uniforme cuando se presentan terrenos gravados con declaratoria de utilidad pública, esto es, que el terreno asociado a un proyecto se define una vez descontadas las áreas afectas a la declaratoria, tal como se manifiesta por ejemplo en los coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo, o también en el cálculo de las densidades atribuibles a un proyecto de edificación, entre otras.
5. Consecuente con la aplicación armónica de las disposiciones prescritas tanto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones como en su Ordenanza, esta División mantiene el criterio utilizado en la reglamentación general respecto de la materia en consulta y, en mérito a lo señalado precedentemente considera que la superficie predial mínima exigida para el emplazamiento de un proyecto que requiera la calidad de conjunto armónico, debe corresponder a la superficie resultante una vez descontada el área afecta a la declaratoria de utilidad pública.

Saluda atentamente a Ud.,



*[Handwritten signature]*  
**LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER**  
 Jefe División de Desarrollo Urbano

*[Handwritten initials]*  
 OFJ/ MEBP/ AMG/cga/mmb.  
 995; (21-1)

Art. 2.6.4. OGUC.  
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. Biblioteca MINVU
21. Mapoteca D.D.U.
22. Oficina de Partes D.D.U.
23. Oficina de Partes MINVU