

DDU – ESPECÍFICA N° 53 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0538 /

ANT.: Carta de fecha 14.05.07.

MAT.: Aplicación artículo 1.4.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

ANTEPROYECTO.

SANTIAGO, - 9 JUL. 2007

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

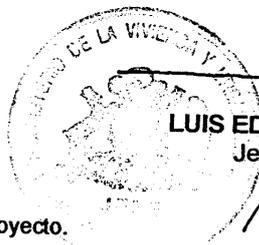
1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División la consulta de un arquitecto revisor independiente, solicitando complementar la Circular Específica N° 01 de fecha 21.03.2007, en el sentido de aclarar o precisar cuándo se considera que un proyecto mantiene la volumetría general del anteproyecto aprobado.

Por otra parte, se solicita aclarar si lo señalado en el Ord. N° 229 de fecha 01.07.2004 emitido por esta División, está vigente en relación a que la densidad aprobada en un anteproyecto puede aumentar, aún cuando la densidad propuesta sobrepase lo permitido por las disposiciones vigentes en el Instrumento de Planificación Territorial, siempre que se cumpla con las condicionantes establecidas en la Ordenanza General.

2. En relación con lo consultado y complementando lo señalado en la circular, antes indicada, se debe tener presente, en primer término, la definición del vocablo "**Anteproyecto**", del artículo 1.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece que corresponde a la *"presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza"*.
3. Por su parte, el inciso quinto del artículo 1.4.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala en armonía con lo establecido en el inciso sexto del mismo artículo que, se entenderá que un proyecto se ajusta íntegramente al anteproyecto aprobado, cuando éste estuviere **vigente y mantiene los elementos sustantivos del anteproyecto de arquitectura**, pudiendo presentar variaciones formales propias de su desarrollo. Entendiéndose por elementos sustantivos del anteproyecto de edificación el o los destinos contemplados y su volumetría general.

4. En tal sentido, la disposición en análisis permite el incremento de la constructibilidad aprobada en el anteproyecto hasta en un 20%, siempre que ello esté permitido en el instrumento de planificación territorial respectivo que se encontraba vigente al momento de ingresar la solicitud del permiso de edificación.
5. Consecuente con lo anterior, cabe señalar que en los casos que el instrumento de planificación territorial vigente a la fecha de la solicitud del permiso permita el incremento de la constructibilidad aprobada en el anteproyecto, las demás normas urbanísticas que se relacionan con el aumento de dicha constructibilidad, estarán condicionadas al cumplimiento de aquellas que se encontraban vigentes a la fecha de aprobación del anteproyecto.
6. De lo anterior cabe concluir que se encuentran incluidas dentro de las variaciones formales propias del desarrollo del proyecto, la modificación de la constructibilidad aprobada y de aquellas normas urbanísticas que se vinculan con ellas en los términos señalados en la presente. En cuanto a la disminución de dichos parámetros se debe estar a lo señalado en la Circular DDU Específica 01/2007 de fecha 21.03.07.

Saluda atentamente a Ud.,



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

OF/J/ MEBP/ CRR
1010/(21-7)

Art. 1.4.7. OGUC anteproyecto.

DISTRIBUCIÓN.

1. Sra. Ministro 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. Mauricio Fuentes Penroz.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU