

DDU – ESPECÍFICA N° 01 2008

CIRCULAR ORD. N° 0002 /

ANT.: Carta de fecha 21.11.2007.

MAT.: Aplicación artículos 2.6.15 y 2.6.16., ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

**NORMAS URBANÍSTICAS, CONJUNTO ARMÓNICO;
PROYECTO APROBADO EN DOS O MÁS PREDIOS.**

SANTIAGO, 04 ENE. 2008

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, solicitando aclarar la correcta aplicación respecto del coeficiente de constructibilidad en los casos de proyectos mixtos que consultan edificios habitacionales y de otros usos, emplazados en dos o más predios, que se acogen a las disposiciones sobre Conjunto Armónico, en acuerdo con los artículos 2.6.15 y 2.6.16. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Lo anterior, en aquellos casos en que el Plan Regulador haya establecido normas urbanísticas diferenciadas para cada destino.

2. Sobre esta materia, es preciso señalar que el inciso segundo del artículo 2.6.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones permite la aprobación de un proyecto acogido a Conjunto Armónico, que se **emplace en 2 o más predios colindantes**, siempre que el total de los predios involucrados cumpla con las disposiciones del artículo 2.6.4. de dicho reglamento y, que se apruebe en **un solo permiso**, el que deberá ser suscrito por todos los respectivos propietarios, en los términos establecidos en la citada disposición.

En tal sentido, el artículo 2.6.15. preceptúa en su inciso quinto que para efectos de aplicar las normas urbanísticas en un proyecto acogido a Conjunto Armónico -emplazado en dos o más predios-, éstas se calcularán como si se tratara de **un solo predio**, y en el caso que los predios queden afectos a dos o más zonas o subzonas del instrumento de planificación territorial, se aplicará lo preceptuado en el artículo 2.1.21. de la Ordenanza General.

En estos casos y para efectos de contar con un **control de las normas urbanísticas** utilizadas por los proyectos de conjunto armónico emplazados en dos o más predios, la Dirección de Obras Municipales deberá llevar un **registro separado** de los mismos, de tal forma

que las futuras modificaciones de proyecto o nuevos permisos que se aprueben en los terrenos involucrados no excedan las normas urbanísticas definidas en el plan regulador.

- Adicionalmente, la disposición contenida en el artículo 2.6.16. de la Ordenanza General señala que a estos proyectos, no les serán aplicables las normas sobre rasantes y distanciamientos en los deslindes entre predios de un mismo Conjunto Armónico, permitiendo redistribuir la capacidad máxima de edificación de cada predio en el total del proyecto, siempre que el volumen total del proyecto no supere la suma de las capacidades máximas de los predios individuales y la altura máxima que resulte de la aplicación del artículo 2.6.9. que permite a estos proyectos exceder la altura máxima establecida en el Plan Regulador.

Lo anterior, sin perjuicio de las facultades que otorga el artículo 2.6.19. al Plan Regulador Comunal, disposición que permite disminuir hasta en un 50 % los incrementos de altura establecidos en el citado artículo 2.6.9., facultad ésta que por el plazo de 2 años a contar del 11.07.07, puede ser ejercida conforme al procedimiento simplificado previsto en el inciso segundo del artículo 2.1.14. de la Ordenanza General.

- En virtud de lo anteriormente señalado, cabe concluir que en el caso de un proyecto acogido a Conjunto Armónico, emplazado en 2 o más predios colindantes, cuyas normas urbanísticas sean diferenciadas por destinos o actividades, la capacidad máxima de edificación para cada destino deberá ser calculada como si se tratara de un solo predio, pudiendo, en estos casos, redistribuirse la capacidad de edificación de cada predio en el total del proyecto, siempre que el volumen total del proyecto no supere la suma de las capacidades máximas de edificación de los predios individuales.

Saluda atentamente a Ud.,



OFJ

2597/(52-6)

Art. 2.6.15. y 2.6.16. OGUC Conjunto Armónico.

DISTRIBUCIÓN.

- Sra. Ministro de Vivienda y Urbanismo
- Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo
- Sr. Contralor General de la República.
- Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
- Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana
- Sres. Jefes de División MINVU
- Sres. Contraloría Interna MINVU
- Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
- Sres. Directores Regionales SERVIU
- Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
- Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU)
- 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 Fuente
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. Oficina de Partes D.D.U.
24. Oficina de Partes MINVU