

DDU – ESPECÍFICA N° 20 / 2008

CIRCULAR ORD. N° 0541 /

ANT.: Carta de fecha 09.05.2008.

MAT.: Improcedencia de acoger loteos con construcción simultánea, a los artículos 2.6.4., 2.6.15. Y 2.6.16. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

CONJUNTO ARMÓNICO.

SANTIAGO, 07 JUL 2008

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha dirigido a esta División una oficina de abogados, solicitando emitir un pronunciamiento respecto a precisar la aplicación del inciso primero del artículo 2.6.15. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en lo referente a proyectos acogidos a conjunto armónico.

En el caso expuesto, se consulta si la exigencia de la superficie predial mínima de 2.500 m² se aplica también a los predios individuales resultantes de un **loteo con construcción simultánea** que se ha solicitado acoger a conjunto armónico.

2. Sobre esta materia, en primer término es necesario señalar que lo establecido en el artículo 107 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre las disposiciones que rigen los proyectos que tengan la calidad de "conjunto armónico", es decir aquellos proyectos cuyas agrupaciones de construcciones constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector, ya sea por condiciones de uso, localización, dimensión o ampliación; están reglamentadas en el artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y son, por regla general, aplicables a proyectos que se desarrollan **en un solo predio**.
3. En tal sentido, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece en su artículo 2.6.15., sólo dos excepciones a lo antes señalado y por tanto debe aplicarse restrictivamente. La primera, referida a permitir la **división en partes** de un proyecto ya acogido a Conjunto Armónico, siempre que los predios resultantes no tengan una superficie inferior a 2.500 m² y que cada parte cumpla individualmente con las normas contenidas en el Título 4º "De la Arquitectura" de la Ordenanza General, y la segunda, que permite aprobar proyectos acogidos a conjunto armónico en **dos o más predios colindantes**.

4. De lo anterior se desprende que no es posible que un proyecto de loteo con construcción simultánea -que contempla la generación de nuevos lotes y la apertura de vías públicas- sea acogido a "conjunto armónico", toda vez que la preceptiva que los rige sólo contempla las excepciones antes indicadas en los casos de existencia o generación de más de un predio.

Adicionalmente, cabe hacer presente que los proyectos de loteo con construcción simultánea resultan incompatibles con las exigencias que dispone la normativa de urbanismo y construcciones vigente para los conjuntos armónicos, toda vez que, el proceso de subdivisión simultánea del suelo se contraponen con el concepto de unidad espacial y con las disposiciones que permiten aprobar proyectos acogidos a conjunto armónico, las que suponen la existencia de los predios en los cuales se presenta el proyecto y sólo son aplicables a predios colindantes.

Saluda atentamente a Ud.,



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
Jefe División de Desarrollo Urbano

OFJ/MEB/CRR
1064/(22-9)

Art. 2.6.4., 2.6.15. y 2.6.16. OGUC conjunto armónico.

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