

DDU – ESPECÍFICA N° 01 /2015

CIRCULAR ORD. N° _____ /

MAT.: Aplicación numeral 1 letra a) artículo 2.6.4. de la OGUC -condición de dimensión en proyecto que se acoge a conjunto armónico-, cuando el predio se encuentra en dos zonas del Plan Regulador Comunal con distinta superficie predial mínima.

CONJUNTO ARMÓNICO; REQUISITO CONDICIÓN DE DIMENSIÓN; NORMAS URBANÍSTICAS.

SANTIAGO,

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. En cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha estimado necesario emitir la presente circular relacionada con la aplicación de la condición de dimensión que debe cumplir un proyecto que pretenda acogerse a Conjunto Armónico, dispuesta en el numeral 1 letra a) del artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), con el objeto de unificar criterios para su aplicación, en los casos que al predio lo afecten dos o más zonas del Plan Regulador Comunal con diferentes superficies prediales mínimas.
2. Sobre la materia, cabe indicar que como regla general el artículo 2.6.4. de la OGUC dispone tres condiciones a cumplir para que un proyecto sea considerado Conjunto Armónico. Así en lo que respecta al tema acotado en el punto 1 precedente, el numeral 1.- letra a) de dicho artículo señala como condición el *"estar emplazado en un terreno cuya superficie total sea igual o superior a 5 veces la superficie predial mínima establecida por el Plan Regulador respectivo, siempre que la superficie total no sea inferior a 5.000 m2."*
3. De lo anteriormente expuesto, se sigue que, en la circunstancia que un predio se emplace en dos o más zonas del Plan Regulador que establezcan diferentes superficies prediales mínimas, para aplicar lo señalado en el numeral 1, letra a), corresponderá que la superficie total del predio sea igual o superior a la sumatoria de 5 veces las superficies prediales mínimas ponderadas (que le toca al predio en las zonas que lo afectan), conforme a la condición dispuesta en la letra a) ya mencionada, debiendo hacer presente que en ningún caso el terreno podrá tener una superficie total inferior a 5.000 m2.
4. Para mejor comprensión se analizan dos situaciones siguientes:

Situación 1, cumple con la condición:

Un predio de **7.500 m²**, del cual el **75%** se encuentra en una zona A que establece una superficie predial mínima de **1.200 m²** y el **25%** en zona B con **450 m²** como superficie predial mínima.

Zona A: $1.200 \text{ m}^2 \times 5 = 6.000 \text{ m}^2 \times 0.75 = 4.500 \text{ m}^2$
Zona B: $450 \text{ m}^2 \times 5 = 2.250 \text{ m}^2 \times 0.25 = \underline{562,5 \text{ m}^2}$
Total 5.062,5 m² < 7.500 m²
(sup predio)

Situación 2, no cumple con la condición:

Un predio de **7.500 m²**, del cual el **75%** se encuentra en una zona A que establece una superficie predial mínima de **2.000 m²** y el **25%** en zona B con **200 m²** como superficie predial mínima.

Zona A: $2.000 \text{ m}^2 \times 5 = 10.000 \text{ m}^2 \times 0.75 = 7.500 \text{ m}^2$
Zona B: $200 \text{ m}^2 \times 5 = 1.000 \text{ m}^2 \times 0.25 = \underline{250 \text{ m}^2}$
Total 7.750 m² > 7.500 m²
(sup. predio)

Saluda atentamente a Usted,


PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV YMSB
1593 (175-5)

DISTRIBUCIÓN

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo
3. Sr. Contralor General de la República
4. Sres. Biblioteca del Congreso Nacional
5. Sres. Intendentes Regionales I a XII, XIV, XV y Región Metropolitana
6. Sres. Jefes de División MINVU
7. Contraloría Interna MINVU
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU
9. Sres. Directores Regionales SERVIU
10. Dres. Directoras 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 Metropolitana)
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; Ley 20.285, artículo 7, letra g.