

CIRCULAR ORD. N° 140 _____/

ANT.: Dictamen N° **E417334/2023** de fecha 17.11.2023 de la Contraloría General de la República.

MAT.: Deja sin efecto Circular Ord. N° 474 de fecha 12.07.2007, **DDU-ESPECÍFICA N°35/2007** e instruye sobre la aplicación del artículo 2.6.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) en casos que indica.

NORMAS URBANÍSTICAS, SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA, CONJUNTO ARMÓNICO.

SANTIAGO, 26 MAR 2024

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Conforme a las facultades establecidas en artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a lo señalado por la Contraloría General de la República (CGR) mediante el dictamen N° E417334 de fecha 17.11.2023, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el propósito de rectificar las instrucciones impartidas mediante la Circular Ord. N° 474 de fecha 12.07.2007, **DDU-ESPECÍFICA N° 35/2007**.
2. Cabe recordar que en el marco de una consulta recibida el año 2007, referida a la aplicación del artículo 2.6.4. de la Ordenanza General para el caso de proyectos emplazados en terrenos con áreas afectas a utilidad pública, la circular en comento instruyó que para que dichos proyectos pudieran acogerse a la calidad de conjunto armónico, la superficie del terreno a que hace referencia la normativa aludida, debía calcularse descontando previamente del terreno las áreas afectas a utilidad pública.
3. En la materia, mediante el dictamen del Antecedente y en el marco de un examen realizado por CGR a la mencionada Circular, esa Sede de Control concluyó, en lo que importa, *"...que del tenor literal de la normativa citada no se aprecia que, tratándose de proyectos acogidos a conjunto armónico, para computar la superficie predial mínima exigida, deba previamente descontarse el área afecta a declaratoria de utilidad pública como lo prevé en su N° 5 la circular en comento."*

4. De este modo, atendido el criterio sostenido por el Órgano Contralor en el dictamen N° E417334, de 2023, es menester señalar que para el caso de proyectos que deseen acogerse a la calidad de conjunto armónico en los términos previstos en el artículo 2.6.4. de la Ordenanza General, ya sea por condición de dimensión o por condición de uso, según sea el caso, y específicamente respecto de las exigencias de la superficie en el caso de terrenos gravados por áreas afectas a declaratoria de utilidad pública, la correcta forma de considerar la superficie del predio es sin descontar las respectivas áreas afectas a utilidad pública.
5. En mérito de lo expresado, se deja sin efecto la Circular Ord. N° 474 de fecha 12.07.2007 **DDU-ESPECÍFICA N° 35/2007**, considerándose como vigentes para todos los efectos las instrucciones impartidas mediante la presente Circular.

Saluda atentamente a Ud.



VICENTE BURGOS SALAS

Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV / AVC / JPB

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sra. Contralora General de la República.
4. Sres. Gobernadores, todas las regiones.
5. Biblioteca del Congreso Nacional.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. 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. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Deptos. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. D.U. I., SEREMI MINVU Regionales.
16. Ministerio del Medio Ambiente
17. Colegio de Arquitectos de Chile.
18. Instituto de la Construcción.
19. Cámara Chilena de la Construcción.
20. Asociación de Oficinas de Arquitectos de Chile (AOA).
21. Asociación Nacional de Revisores Independientes (ANRI).
22. Asociación Chilena de Municipalidades (ACHM).
23. Asociación de Municipalidades de Chile (AMUCH).
24. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
25. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
26. Centro de Documentación (CEDOC) MINVU
27. OIRS.
28. Jefe SIAC.
29. Archivo DDU.
30. Oficina de Partes D.D.U.
31. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285

DDU – ESPECIFICA N° 35 / 2007

CIRCULAR ORD. N° 0474 /

**Circular dejada sin efecto
mediante Circular Ord. N°140,
de fecha 26 de marzo de 2024,
DDU 496.**

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

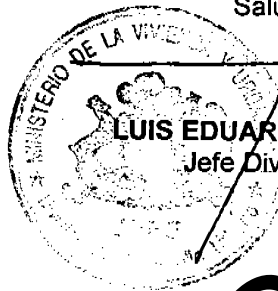
DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

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 obligantes. 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 5.000m² o en su defecto de 2.500m² 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 2.500m².

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.,



reunión
LUIS EDUARDO BRESIANI LECANNELIER
 Jefe División de Desarrollo Urbano

7 H 9
 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 SEREMI.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Regionales 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