

CIRCULAR ORD. Nº 0563 /

MAT.: Ratifica y complementa la Circular DDU 76, respecto de atribuciones y funciones del Director de Obras y Asesores Urbanistas relativas a los Conjuntos Armónicos y sobre los beneficios de este tipo de proyectos.

CONJUNTOS ARMÓNICOS**SANTIAGO, 20 NOV. 2001****DE : JEFA DIVISION DE DESARROLLO URBANO.****A : SEGÚN DISTRIBUCION.**

1. En cumplimiento del artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y debido a las consultas presentadas a esta División, se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el propósito de impartir nuevamente instrucciones sobre la aprobación de los proyectos que califiquen de "Conjuntos Armónicos".

2. Al respecto, mediante Circular Nº 0199 (DDU 76) de fecha 17 de Abril de 2001, la que se encuentra a la fecha, plenamente vigente, se impartieron instrucciones orientadas a aclarar las atribuciones del Asesor Urbanista y del Director de Obras Municipales en relación a la aprobación de los "Conjuntos Armónicos", a la luz de las nuevas funciones y atribuciones que al efecto, fija la Ley 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, modificada por la Ley 19.602 del año 1999, precepto legal que difiere y modifica con las tradicionales funciones de los Asesores Urbanistas consagrados en el artículo 10º de la Ley General.

En la Circular aludida, se reproduce íntegramente el Dictamen Nº 10.347 de fecha 21 de Marzo de la Contraloría General de la República.

En la parte final y resolutive del Dictamen Nº 10.347 se dice:

"En consecuencia, cabe concluir que la norma contemplada en el artículo 10º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, **se encuentra tácitamente derogada**, por lo que, en la actualidad, los conjuntos armónicos deben ser sometidos, **únicamente**, a la autorización de la respectiva Dirección de Obras Municipales para obtener permiso de construcción."

3. Esta División de Desarrollo Urbano comparte el pronunciamiento de la Contraloría General de la República, puesto que las antiguas funciones de los Asesores Urbanistas, consagradas en el artículo 10º de la Ley General, y consecuente con ello, las reguladas en el artículo 108º del mismo cuerpo legal, se encuentran tácitamente derogadas por la Ley 18.695, dado que, en el nuevo artículo 21, inciso tercero, que trata de las funciones y atribuciones de dicha Autoridad, ya no se encuentra la tarea de pronunciarse sobre los "Conjuntos Armónicos".

En la actualidad, el pronunciamiento para que un proyecto sea calificado de "Conjunto Armónico" recae exclusivamente sobre el Director de Obras Municipales, quien, según el artículo 24º de la Ley 18.695, concentra todas las funciones y atribuciones para el otorgamiento de los permisos, tanto de edificación como de subdivisión y urbanización.

5. A mayor abundamiento, cabe destacar que dicho criterio fue asumido posteriormente por el Ejecutivo mediante la modificación que sufrió la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones a través del D.S. 75 (MINVU) de 2001, el cual incorporó el artículo 2.6.18, en el cual se aclara que para la aprobación de los proyectos acogidos a "Conjunto Armónico" **sólo le corresponde intervenir al Director de Obras Municipales**, sin la concurrencia del Asesor Urbanista como ocurría en el pasado. En consecuencia, no procede que el Asesor Urbanista, que en la actualidad realiza funciones de planificación, intervenga en la calificación de los proyectos acogidos a "Conjunto Armónico".
6. Es de interés además aclarar que, la aprobación de una solicitud de edificación de un proyecto que cumple con los requisitos y condiciones para acogerse a la calificación de "Conjunto Armónico", en los términos que señala la Ordenanza General, debe ser tramitada como cualquier solicitud de edificación tradicional y que su calificación no es facultad discrecional del Director de Obras, sino que de la verificación de los requisitos que la Ordenanza General exige para ello.
7. En relación al artículo 2.6.15 de la Ordenanza General, incorporado por el D.S. 75 (MINVU) de 2001, se reglamenta para los proyectos que califiquen de "Conjunto Armónico" un nuevo beneficio, que se describe a continuación:

"Artículo 2.6.15. Un proyecto acogido a Conjunto Armónico podrá dividirse en partes, siempre que los predios resultantes de cada parte no sean inferiores a 2.500 m² y que cada parte cumpla individualmente con las normas de esta Ordenanza.

Al respecto cabe aclarar que los requisitos y condiciones relativas a "Conjunto Armónico" **deben estar cumplidas para el proyecto en su conjunto, y no para las partes en que éste se divide.** La alusión relativa a que "cada parte cumpla individualmente con las normas de esta Ordenanza" se refiere a las demás normas generales, tales como normas contra incendio, de seguridad, evacuación, habitabilidad, etc.

Asimismo, podrán aprobarse proyectos acogidos a Conjunto Armónico emplazados en 2 o más predios colindantes, siempre que cada uno de ellos cumpla las condiciones indicadas en el inciso anterior."

El artículo 2.6.16 de la Ordenanza General, advierte que "a los proyectos acogidos a Conjunto Armónico que se emplacen en dos o más predios, no les serán aplicables las normas sobre rasantes y distanciamientos en los deslindes entre predios del mismo proyecto" se debe entender que, la división en partes a que alude el artículo 2.6.15 se puede generar en cualquier figura, incluida aquella en que atraviese un edificio si éste puede funcionar independientemente, con la única condición de que cada una de tales partes represente una superficie predial mínima de 2.500 m². Para estos efectos, se entenderá que se trata de una "subdivisión simple" en los términos a que alude el artículo 3.1.2, razón por la cual, procede el cobro de derechos municipales por concepto de "subdivisión" a que se refiere el numeral 1) de la tabla contenida en el artículo 130º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El momento en que un propietario puede acogerse al señalado beneficio de dividir en partes, un proyecto de "Conjunto Armónico" es conjuntamente con el permiso de edificación o después de otorgado éste.

En relación al inciso segundo del artículo 2.6.15., cabe aclarar que los proyectos acogidos a Conjunto Armónico emplazados en 2 o más predios colindantes, pueden ser de un mismo propietario o de propietarios distintos, caso en el cual deben concurrir todos a la solicitud del permiso correspondiente.

Saluda atentamente a Ud.,

CARLA GONZALEZ MAIER
Jefa División de Desarrollo Urbano

circulares vigentes de esta serie

1	3	4	6	7	9	10	12	14	15
16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
36	37	38	39	40	41	42	43	44	45
46	47	48	49	50	51	52	53	54	55
56	57	58	59	60	61	62	63	64	66
67	68	69	71	72	73	74	75	76	77
78	79	80	81	82	83	84	85	86	87
88	89	90	91	92	94	95	96		

PRC/mmb.

DISTRIBUCION

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sra. Subsecretaria de Vivienda y Urbanismo.
3. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales.
4. Sres. Directores Regionales SERVIU.
5. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU)
6. Sres. Intendentes Regionales I a XII y Región Metropolitana.
7. Sres. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente-GORE Metropolitano.
8. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU)
9. Sres. Jefes de División.
10. Sres. Jefes Departamento, División de Desarrollo Urbano
11. Sres. Jefes Departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura SEREMI Regionales
12. Biblioteca MINVU.
13. Colegio de Arquitectos de Chile.
14. Cámara Chilena de la Construcción.
15. Asociación Chilena de Municipalidades.
16. Suscriptores Circulares.
17. Mapoteca D.D.U.
18. Oficina de Partes D.D.U.