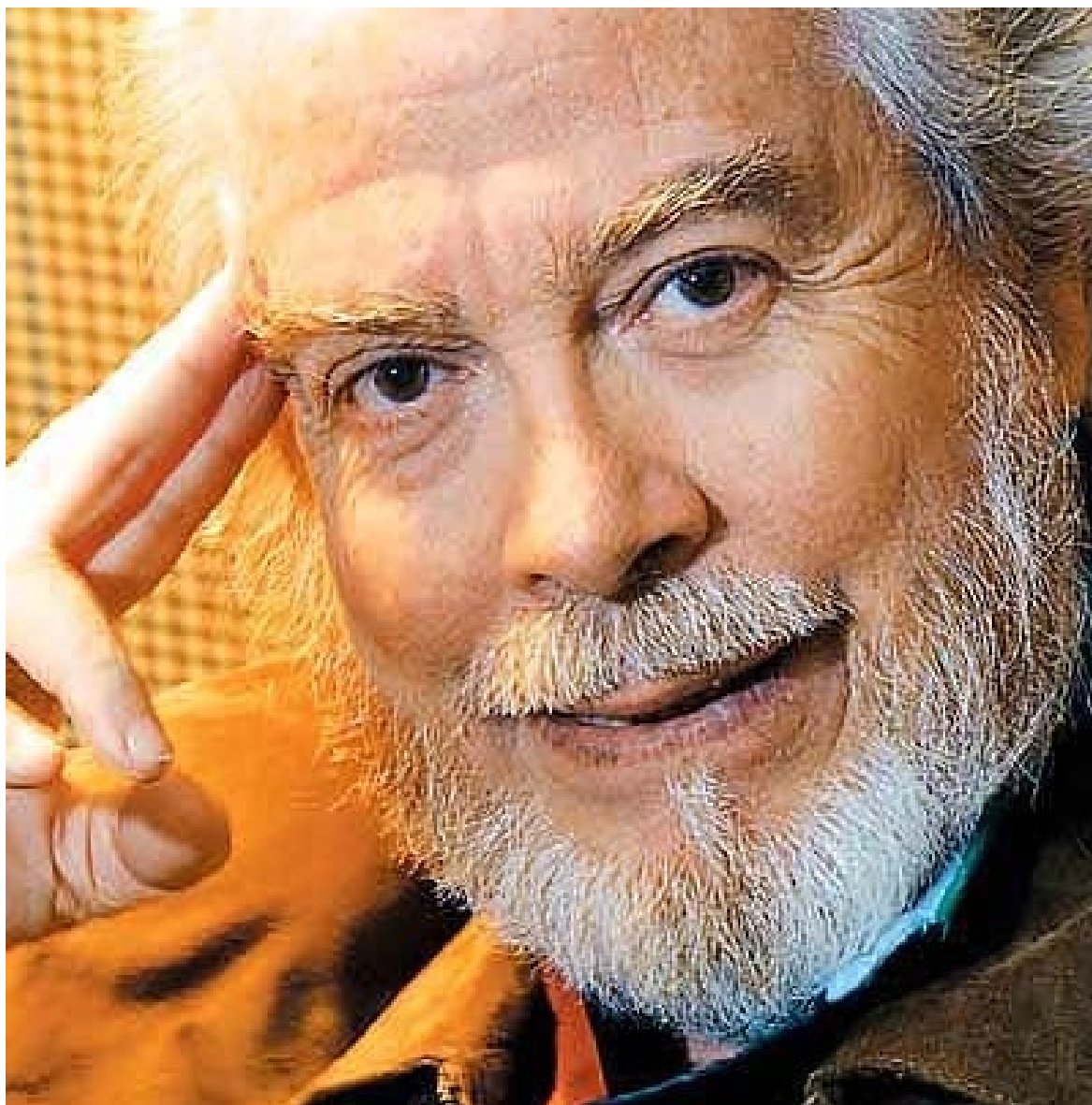
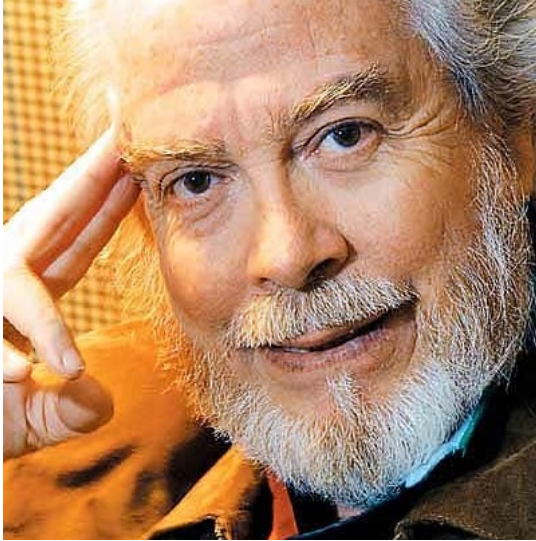


COLUMNAS

“Conjunto Armónico” : así se sobrepasan las normas municipales

El Ciudadano · 31 de marzo de 2016





En el título de esta columna de opinión nos referimos a las *normas urbanísticas* contenidas en los distintos planes reguladores de todas las comunas que hay en el país, las que son vulneradas si el proyecto inmobiliario se califica como Conjunto Armónico. Esta utilitaria figura se aplica mayoritariamente en los sectores de las comunas que se permite construir en altura y en donde es fuerte la demanda. Así es como la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en su artículo 107º establece el concepto del “Conjunto Armónico” para que así los más poderosos actores privados del mercado inmobiliario puedan obtener más altas rentabilidades por sus inversiones, ello pues con esa discrecional disposición se les permite aumentar las alturas mínimas y máximas y los coeficientes de constructibilidad en sus proyectos de inversión.

Ese artículo de la LGUC dice que “*se consideran Conjuntos Armónicos aquellas agrupaciones de construcciones que, por condición de uso, localización y dimensión o ampliación de otras, estén relacionadas entre sí, de tal manera que constituyan una unidad espacial propia, distinta del carácter general del barrio o sector*”. Con la conocida hipocresía del sector público sectorial, cuando alude a las normas urbanísticas locales dice que podrán “variarse” en circunstancias que debió decirse “aumentarse”.

Concluimos entonces que solo dos o más edificaciones afines de un proyecto, si se dan las condiciones establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) podría ser considerado “Conjunto Armónico”, lo que ha sido esclarecido en diversas Circulares de la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu) y en otros tantos dictámenes de la Contraloría General de la República (CGR), pero ello no siempre es obedecido cuando los proyectos contemplan lo que los arquitectos denominan “placa comercial” con un volumen aislado sobre esta, pues ellos como los Directores de Obras Municipales entienden que si el acceso a dicha placa es independiente de la del volumen aislado, aun tratándose de un único edificio, constituiría el “segundo edificio” a pesar de que no lo es.

En todo caso el concepto “placa” no está definido como tal en la OGUC, razón por la cual ya le propusimos al arquitecto Pablo Contrucci, jefe de la DDU Minvu, que le asignara en esa OGUC un significado a dicha palabra, ante lo cual nos contestó que iba a proceder en tal sentido, lo que no ha hecho hasta ahora. Si se busca la palabra placa en el diccionario se encontrarán decenas de definiciones, pero en el sector inmobiliario hay que relacionarla con “edificación continua”, que es la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.

Ahora bien, el artículo 2.6.6 de la OGUC dice que los proyectos calificados como Conjuntos Armónicos que cumplan con la condición de uso aumentan en un 50%

el coeficiente de constructibilidad y el artículo 2.6.9 de la misma OGUC dice que los mismos proyectos que cumplan con la condición de dimensión y/o de uso, podrán exceder hasta en un 25% la altura máxima establecida por el Plan Regulador Comunal (PRC). En el caso que dicho PRC contemple edificación continua, y el Conjunto Armónico no ocupe una manzana completa, el aumento de altura regirá sólo para las edificaciones aisladas construidas por sobre la altura máxima de la edificación continua, y se aplicará a partir de la altura máxima fijada para la edificación continua por el PRC.

Recientemente conocimos un permiso de edificación cursado por la Dirección de Obras de Las Condes a una persona jurídica asociada al Banco Santander, institución que se lo acaba de vender al grupo Angelini, acto administrativo destinado a servicios profesionales que contempla un edificio de 22 pisos sobre la Avenida Isidora Goyenechea al llegar a El Bosque Norte, zona que permite una altura máxima de 15 pisos, calificado, ¡era qué no!, como Conjunto Armónico porque el avezado titular para justificar los aumentos de las normas urbanísticas ya señaladas está construyendo un diminuto apéndice de 2 pisos que él considera como un segundo edificio. Está claro que estamos ante un ardid para mejorar la rentabilidad del negocio.

Por lo anterior y por otras travesuras menos abusivas, objetamos el permiso ante la Directora de Obras de Las Condes y como no contestó, elevamos los antecedentes ante su jefatura técnica que es el Seremi de Vivienda y Urbanismo, función que resolverá en los próximos días.

Por lo relatado estamos de acuerdo con la columna de opinión publicada en **Portalinmobiliario.com** titulada “*Los conjuntos armónicos : normas que generan incertidumbre*” del arquitecto Carlos Frías, Director de Obras de Ñuñoa, ver *link* <http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticiaID=11138> quien dice que esta regulación es poco clara y que sólo acarrea problemas. Entre otras cosas burlescas, dice que la portería o un club house de un edificio, en sus condiciones de volúmenes anexos del principal, le daría al proyecto la calidad de Conjunto Armónico, ello a pesar de que esos agregados de menor cuantía y funcionalidad no son edificios.

El arquitecto funcionario Carlos Frías propone que, de mantenerse la figura del Conjunto Armónico, al menos para evitar la discrecionalidad, el Minvu debería transparentar la regulación a objeto de definir con claridad las proporcionalidades mínimas entre el edificio principal y el edificio complementario. Nosotros vamos más allá, pues actualmente los Conjuntos Armónicos se rigen por la lacra institucionalizada de la *interpretación* y de las amigables entrevistas tácticas público-privadas, razón por la cual lo más sano es derogar esta disposición de alcance nacional que infringe abiertamente las normas urbanísticas de los PRC.

En sentido contrario, pues la industria inmobiliaria acostumbrada a los privilegios, no aceptará que se termine con esta regulación de excepción, es urgente que el Minvu por escrito defina con exactitud qué se entiende por un segundo edificio y por placa comercial para que el proyecto inmobiliario sea considerado como Conjunto Armónico.

Fuente: [El Ciudadano](#)