



ORD.: N° 482 /

ANT.: Carta de fecha 06.05.2013 Sr. André Clement Campillo, Arquitecto y Carlos Pérez Acevedo, Arquitecto Revisor Independiente 1° Categoría MINVU.

MAT.: Remite pronunciamiento respecto del concepto "profundidad máxima de la continuidad".

COPIAPÓ, 29 MAY 2013

**A : SR. CARLOS PEREZ ACEVEDO  
CLUB HIPICO N° 401 DEPTO 101- SANTIAGO**

**DE : SECRETARIA MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (S)  
REGIÓN DE ATACAMA.**

Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en conformidad con el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ha recibido de los Señores André Clement Campillo, Arquitecto y Carlos Pérez Acevedo, Arquitecto Revisor Independiente 1° Categoría MINVU, una consulta que dice relación con la correcta aplicación del concepto "*profundidad máxima de la continuidad*", de acuerdo a lo establecido en los artículos N° 14 y N° 22 de la Ordenanza Local del Plan Regulador comunal vigente. Al respecto señaló a Ud.:

1. El artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante la OGUC, establece en el inciso sexto lo siguiente: "*Se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en esta ley, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección*".
2. Forma parte de estas normas urbanísticas los sistemas de agrupamiento, los que de acuerdo a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, artículo 1.1.2. son Aislado, Continuo y Pareado. A mayor abundamiento el artículo 2.6.1. del mismo cuerpo legal plantea; "*El agrupamiento de los edificios se determinará en los Planes Reguladores Comunales o Planes Seccionales y estará destinado a definir las alternativas de emplazamiento de éstos dentro de un predio.*"
3. Respecto al sistema de agrupamiento CONTINUO, el mismo cuerpo legal, en el inciso tercero del artículo 2.6.1. plantea; "*los Planes Reguladores Comunales podrán establecer las características que deberán cumplir las edificaciones continuas, incluidas las posibilidades de retranqueos, encuentros con predios en que exista edificación aislada, y sitios esquina en zonas con antejardín obligatorio.*"

En caso que nada se diga, se admitirán excepciones a la continuidad del plano de fachada hasta en un tercio del frente del predio, siempre que no se trate de Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica. En casos debidamente fundados, el Director de Obras Municipales podrá admitir excepciones mayores a dicha continuidad”.

4. Ahora bien, dicho lo anterior se entiende por, conforme lo establece el artículo 1.1.2. de la O.G.U.C., Edificación CONTINUA *“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.”*
5. Es importante señalar que la aplicación de las normas urbanísticas están referidas al propio predio, así el artículo 1.4.4. de la OGUC establece que; *“La Dirección de Obras Municipales, a petición del interesado, emitirá, en un plazo máximo de 7 días, un Certificado de Informaciones Previas, que contenga las condiciones **aplicables al predio** de que se trate, de acuerdo con las normas urbanísticas derivadas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo.”*
6. Respecto al artículo 22, letra g, de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Copiapó, en el cual se plantea *“La profundidad máxima de la faja para la edificación continua en el deslinde común, será de 75% para la vivienda y de 100%, para otros usos.”*, es necesario indicar que la frase deslinde común induce a error, ya que se aparta de la definición de edificación continua, señalando conceptos que corresponde a la definición de la edificación pareada.  
El concepto de profundidad máxima de la faja para la edificación continua es la distancia máxima, expresada en porcentaje, del predio en que se puede aplicar la continuidad, la cual está referida a los deslindes laterales opuestos o concurrentes del propio predio. Esta norma es una de las facultades que puede definir el plan regulador para las edificaciones continuas. Para el caso de la zona A del plan regulador comunal vigente, es de un 75%. Esta distancia se aplica al predio, así como todas las normas urbanísticas enunciadas en el artículo 116 de la LGUC.
7. Conforme lo anterior, no resulta procedente referirse en la profundidad máxima de la faja para la edificación continua incorporando la frase **“en el deslinde común”**, será de 75% para la vivienda y de 100%, para otros usos, lo correcto es de la siguiente manera;  
*“La profundidad máxima de la faja para la edificación continua, será de 75% para la vivienda y de 100%, para otros usos.”*

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,



**ROCIO DIAZ GOMEZ**  
**SECRETARIA REGIONAL (S)**

**DISTRIBUCIÓN:**

- Interesado
- Director de Obras Municipales de Copiapó (c.l.)
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Ley de Transparencia, artículo 7/g.

RAZ/raz (PRON-profundidadmaxina-continuidad)  
DDU INTERNO N° 186.-