



000659

ORD.: N° _____/

ANT.: ORD. N° 315 del 18 de Mayo de 2016. Sr. Juan Cortés Olivares, Director Regional de Arquitectura.
MAT: Remite pronunciamiento en relación a la Zona de Conservación Histórica, plan regulador comunal de Copiapó.
ADJ: DDU-Específica N° 03/2014. ORD. 488 del 29.05.12. SRM V y U.

COPIAPÓ, 06 JUN. 2016


A : DIRECTOR REGIONAL DE ARQUITECTURA
DE : SECRETARIO MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA

1. Se ha dirigido a esta Secretaría el Sr. Director Regional de Arquitectura MOP quien solicita un pronunciamiento respecto de la dicotomía existente entre el plano del Plan Regulador Comunal que grafica la Zona de Conservación A 2. Alameda Manuel Antonio Matta, Estación de Ferrocarriles de Copiapó, identificada en el Certificado de Informaciones Previas N° 1449 de fecha 07.05.2014 y la Ordenanza Local del mismo plan, en la cual se describe los límites de la zona.
2. Además argumenta el Director, que ellos serán Unidad Técnica del proyecto denominado "Remodelación y Ampliación para la habilitación de un centro diurno, SENAMA, Copiapó", el cual se emplaza en calle Atacama N° 80, agrega que en el mismo predio se emplazará el proyecto correspondiente a un centro de larga estadía (ELEAM) para el adulto mayor.
3. Sobre el particular, esta Secretaría se pronunció mediante ORD. N° 488 de fecha 29.05.2012, definiendo que lo que prima, para la ZCH-A2, entre el plano y la Ordenanza Local, ambas del plan regulador vigente, es el plano, decisión que debe ser cautelada por esa DOM al emitir los respectivos CIP.
4. En otro orden de materia, el sistema de agrupamiento para la ZCH-A2, del plan regulador comunal vigente, corresponde a Edificación Continua, definida por el artículo 2.6.1. de la OGUC. A este respecto la División de Desarrollo Urbano mediante la Circular ORD. N° 0547 de fecha 14.10.2014; DDU-Específica N° 03/2014, (se adjunta) ha aclarado en el numeral 5, literal c) "Puede convivir con la norma antejardín, en cuyo caso, la edificación continua debe emplazarse a partir de la línea de edificación, siendo el área entre ésta y la línea oficial, el que define el antejardín".

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted.



RODRIGO OCARANZA SALOMÓN
SECRETARIO REGIONAL


R.O./RAZ/raz (PRON-serviu-villaelcerromarzo-16)
DDU INTERNO N° 348.-
DISTRIBUCIÓN:
- Destinatario
- DOM Municipalidad de Copiapó.
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.



SERVIU REGION DE ATACAMA
OF. DE PARTES
29 MAY 2012
Nº FOLIO 488
DERIVADO A _____

ORD Nº 488

ANT.: Carta Sr. Luis Estay Gutiérrez de fecha 19.04.2012.

MAT.: Emite pronunciamiento.

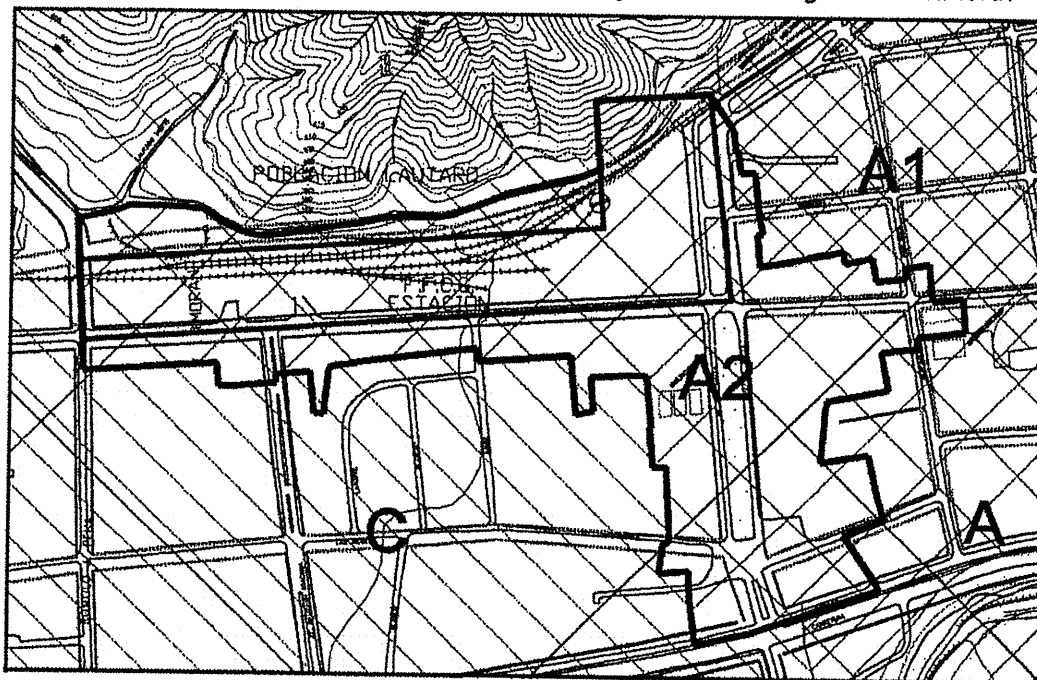
COPIAPO, 29 MAY 2012

A : SR. LUIS ESTAY GUTIERREZ
DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE ATACAMA

Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en conformidad con el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, ha recibido del Señor Luis Estay Gutiérrez, una solicitud de pronunciamiento para determinar en que zona del Plan Regulador Comunal (PRC) de Copiapó se encuentra el inmueble emplazado en calle Juan Martínez Nº 145, Rol de Avalúo Nº 023-040, de Copiapó.

1.- Según el Plano del PRC de Copiapó, el inmueble ubicado en calle Juan Martínez Nº 145 de Copiapó, se emplaza en zona **A2, Sector de Conservación Histórica Alameda Manuel Antonio Matta, Estación de Ferrocarriles de Copiapó.**

La zona A2 del PRC de Copiapó en el plano se grafica de la siguiente manera:



Fuente: Plano PRC de Copiapó

2.- Por otra parte, la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Copiapó, indica los límites del **Sector de Conservación A2, Alameda Manuel Antonio Matta, Estación de Ferrocarriles de Copiapó**, como se indica a continuación:

Los límites del sector son: los ejes de calle Lautaro, Av. Juan Martínez, y calle Rómulo J. Peña, los fondos de predio de ambos frentes de la Alameda Manuel Antonio Matta y los fondos de predio que enfrentan la acera sur poniente de calle Juan Godoy.

Si graficamos los límites descritos anteriormente, el polígono de la zona A2, sería el siguiente:



Fuente: Elaboración Propia

Según los límites indicados en la Ordenanza Local del PRC de Copiapó, la fachada sur de calle Juan Martínez, donde se emplaza la propiedad objeto de la consulta, queda fuera de la zona A2, contraponiéndose a lo graficado en el plano del PRC de Copiapó.

El certificado de Línea N° 736 de Julio de 2010 emitido por la Dirección de Obras Municipales de Copiapó, indica que la propiedad individualizada anteriormente, se encuentra emplazada en **Zona C, Vivienda y Equipamiento Complementario**.

3.- En la Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal de Copiapó, se definen cada uno de los roles y características más relevantes de los diversos sectores urbanos de la ciudad, definiéndose para la **Zona A2** y **Zona C**, lo siguiente:

Zona A Área Central

La Zona A denominada Área Central, está conformada por el Subsistema Casco Central y por parte de los Subsistemas La Chimba y Candelaria, definidos en el Análisis Morfológico de Copiapó.

Por tratarse de un sector fundacional y tradicional elemento de referencia de la ciudad, se propone mantener su carácter, en relación al aspecto morfológico de la edificación, tipo y emplazamiento de actividades, por esto se considera conveniente fortalecer el sistema de agrupamiento continuo y la predominancia de las actividades de servicio y comercial.

En la Zona A, por su incompatibilidad con las demás actividades se prohíbe el uso de industria y se restringen el de taller y de almacenamiento inofensivo.

*En la parte nor poniente de la zona se localiza el **Sector Especial A2**, de gran interés patrimonial, conformado por el área adyacente a la Alameda Manuel Antonio Matta dentro del cual se encuentra la Casa de los Empleados del Ferrocarril y los recintos de la antigua Estación del Ferrocarril, declarado Monumento Histórico el año 1981 y el sector vecino de bodegas, patio ferroviario y andén, que fue declarado Zona Típica en 1991.*

Zona C Vivienda y Equipamiento Complementario

La **Zona C** está conformada por el Subsistema La Chimba, parte del Subsistema Callejones y los frentes de los predios que enfrentan Av. Los Carrera y Av. Copayapu, en el Subsistema Rural.

Corresponde a una zona de usos preferente de vivienda y de equipamiento complementario, por corresponder a un área existente de carácter residencial, con viviendas con antejardín aisladas y pareadas.

Para preservar este carácter se prohíbe el uso de industria y se establecen restricciones para la instalación de talleres y almacenamiento inofensivo, exigiéndoles mayor superficie y frente predial, junto con reducir el coeficiente de constructibilidad, para desincentivar este tipo de instalaciones en la zona.

Según lo anteriormente expuesto, los roles para cada una de las zonas difieren según las características propias de cada sector, en consecuencia, las normas urbanísticas planteadas en la Ordenanza Local también presentan diferencias reflejadas principalmente en la intensidad de uso de las propiedades, por lo tanto es necesario establecer en que zona del PRC se emplaza la propiedad en comento.

3.- La Circular N° 227 División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo indica: La **Ordenanza Local** se configura como un instrumento normativo a través del cual se establecen las disposiciones que regirán cada una de las zonas o subzonas del territorio que se norma. Por otra parte indica, **los Planos** expresan gráficamente las zonas o subzonas en que se divide la comuna.

Dicho lo anterior, en Av. Juan Martínez, entre calle Romulo Peña y la Alameda Manuel Antonio Matta, se deberán considerar las mismas condiciones urbanísticas en ambos frentes, prevaleciendo los límites indicados en el Plano del Plan Regulador Comunal de Copiapó, manteniendo condiciones homogéneas de intensidad y uso de suelo de los inmuebles por ambos frentes.

En mérito de lo expuesto, el polígono de la Zona A2, es el que se define en el Plano del Plan Regulador Comunal de Copiapó, debiéndose corregir los límites que se describen en la Ordenanza Local de dicho instrumento, según polígono graficado en plano.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



PABLO CARRASCO MILLA
SECRETARIO REGIONAL

[Handwritten signature]
RDG/RAZ/MLDPA/mldpa

DDU N° 201 INTERNO

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario
- Dirección de Obras, Ilustre Municipalidad de Copiapó
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M
- Oficina de Partes S.R.M.
- Ley de Transparencia Art. 7/g



DDU – ESPECÍFICA N° 03/2014

CIRCULAR ORD. N° 0547 /

MAT.: Aplicación artículo 2.6.1. de la OGUC, profundidad de la edificación continua, y su relación con los porcentajes de adosamiento referidos en el artículo 2.6.2.

NORMAS URBANÍSTICAS; SISTEMAS DE AGRUPAMIENTO; EDIFICACIÓN CONTINUA.

SANTIAGO, 14 OCT. 2014

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, y ante diversas consultas que se han recibido en esta División, relacionadas con la aplicación del artículo 2.6.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), específicamente en relación con la profundidad de la edificación continua cuando los planes reguladores comunales no establecen disposiciones que regulen esta característica y la relación que tendría con los porcentajes de adosamiento contenidos en el artículo 2.6.2., se ha estimado necesario emitir la presente Circular, con el objeto de unificar criterios para su aplicación.
2. Sobre la materia, es preciso tener presente en primer término, que la edificación continua -que corresponde a uno de los tres tipos posibles de agrupamiento de las edificaciones, a los cuales se refiere el artículo 2.6.1. de la OGUC-, por definición dispuesta en el artículo 1.1.2. de la OGUC es aquella que ocupa todo el frente de un predio entre los deslindes laterales, opuestos o concurrentes de un mismo predio, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y cumpliendo con la altura que fije el plan regulador, no estableciendo dicha preceptiva más exigencias adicionales.

Por su parte el inciso cuarto del artículo 2.6.1. de la OGUC dispone que, en los casos en que se permita edificación continua, el Plan Regulador Comunal tiene la facultad de establecer las características de dicho sistema de agrupamiento, incluidas las posibilidades de retranqueos, encuentros con predios en que exista edificación aislada, y sitios esquinas en zonas con antejardín obligatorio, como asimismo, la profundidad de la edificación continua y las excepciones a la continuidad, todas ellas tratadas en el numeral 3.2.3.3.1. de la Circular **DDU 227**, emitida por esta División.
3. Teniendo en cuenta lo antes señalado, el Plan Regulador Comunal puede establecer la profundidad de la edificación continua, que puede expresarse en metros o en porcentaje, y que deberá aplicarse en cada proyecto a partir de la línea de edificación.

En este sentido, entiende esta División que la profundidad de la edificación continua, debe necesariamente entenderse en armonía con el resto de normas urbanísticas fijadas por el Instrumento de Planificación Territorial (IPT) para la zona. Por ejemplo, si el coeficiente de ocupación de suelo fijado por el IPT es 1 (con un 100% de ocupación del predio), la profundidad de la continuidad permitida debiera ser igual o cercana a ese porcentaje.

4. Con todo, y conforme establece el inciso final del citado artículo 2.6.1. de la OGUC, cuando el instrumento de planificación territorial no establezca disposiciones en relación a los sistemas de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de libre determinación.

Esta División entiende que dicha regla es también aplicable a aquellas características no definidas en el Plan Regulador Comunal, como sería por ejemplo la profundidad de la edificación continua, regla que en todo caso no sería aplicable a los retranqueos, ya que a falta de definición en el Plan, se aplica el inciso cuarto del artículo 2.6.1. de la OGUC.

En consecuencia, en aquellos casos en que el Plan Regulador no define la profundidad de la edificación continua, ésta será de libre determinación por parte del arquitecto, sin perjuicio del cumplimiento de la altura máxima permitida para la zona y las demás normas urbanísticas.

5. Adicionalmente, y debido a múltiples interpretaciones erróneas, se estima pertinente recalcar además que, sin perjuicio de la obligación de cumplir con las otras normas urbanísticas, para el sistema de agrupamiento continuo es aplicable lo siguiente:

- a) Es obligatorio que el proyecto ocupe todo el frente del predio, ya sea entre los deslindes laterales opuestos o entre los deslindes concurrentes (como sería en el caso de terrenos esquina).
- b) La altura y la profundidad de la edificación, son máximos que no pueden sobrepasarse, pudiendo el proyecto en todo caso presentar dimensiones menores en estos aspectos. Cabe recordar que la "altura mínima" no es una norma urbanística reconocida en el inciso sexto del artículo 116 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- c) Puede convivir con la norma de antejardín, en cuyo caso, la edificación continua debe emplazarse a partir de la línea de edificación, siendo el área entre ésta y la línea oficial, el que define el antejardín.

6. Por otra parte, se debe recordar que según el artículo 2.6.2. de la OGUC, el adosamiento corresponde a una norma complementaria a los tres tipos de agrupamiento, la que se rige por las disposiciones que el mismo artículo 2.6.2. establece.

Por consiguiente, si un proyecto se acoge al sistema de agrupamiento edificación continua, no corresponde que a dicha parte de la edificación se le exija cumplir con los porcentajes de adosamiento, dado su carácter continuo, y por ende no le serían exigibles los requisitos de autorización expresa del propietario del predio vecino a que se refiere el artículo 2.6.2. de la OGUC (aplica dictamen N° 823 del 05.01.12 de la Contraloría General de la República).

Lo anterior no obsta en que -dado el carácter de norma complementaria a los tres tipos de agrupamiento- en la parte no ocupada por la edificación continua, pueda adosarse una edificación, en cuyo caso, serán aplicables a dicha parte todas las disposiciones contenidas en el artículo 2.6.2. de la OGUC, debiendo descontarse el tramo ocupado por la edificación continua, para efectos de calcular los porcentajes de adosamiento contenidos en el numeral 1 del aludido artículo.

Saluda atentamente a Usted,



PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano


APC / DAV
(54 0-6)

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 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 e 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.