



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo Supervisión Normativa (ESN)

Interno N° 879 -2016

Ingreso N° 0100245 de fecha 07.04.2016.

ORD. N° 2138 /

ANT.: 1) ORD. N° 1188 de fecha 29.02.2016, de esta Seremi.
2) ORD. N° 0143 de fecha 07.04.2016, de la División de Desarrollo Urbano - MINVU.

MAT.: ESTACIÓN CENTRAL: Remite pronunciamiento sobre aplicación artículo 2.6.1. de la División de Desarrollo Urbano - MINVU.

SANTIAGO, 27 ABR 2016

DE : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SR. ARMIN SEEGER HERNANDEZ
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE ESTACIÓN CENTRAL**

1. Esta Secretaría Ministerial, respecto de la aplicación del artículo 2.6.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones sobre edificación continua, emitió una consulta a la División de Desarrollo Urbano - MINVU, quien se pronunció al respecto, mediante oficio ORD. citado en el número 2 del antecedente y cuya copia se adjunta.
2. Se puede concluir de éste, que mientras el instrumento de planificación territorial respectivo no defina como norma urbanística la altura de la edificación, no procede que el Director de Obras Municipales la señale, dado que sería arbitrario, ni autorice este tipo de agrupamiento de edificación continua, en tanto no se perfeccione dicha norma en el plan regulador respectivo.
3. Por lo señalado, se adjunta el citado oficio para su conocimiento y aplicación, en atención a la particular situación en que se encuentra esa comuna, que posee un área que no cuenta con regulación comunal (ex Plan Seccional "Alameda - Poniente", actualmente regulada por PRMS 1994), la cual no contempla la normativa urbanística suficiente que permita aplicar el sistema de agrupamiento continuo.

Saluda atentamente a usted,



**MALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO**

FBP/FKS/lpc.

Incluye: ORD. N° 0143 de fecha 07.04.2016, de la División de Desarrollo Urbano - MINVU.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario.

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo



ORD. N° 0143 /

ANT.: Oficio Ord. N° 1188 de fecha 29.02.16. Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo.

MAT.: Informa sobre aplicación artículo 2.6.1. de la OGUC, respecto de edificación continua cuando el respectivo IPT no establece su altura máxima.

SANTIAGO, 07 ABR. 2016

A : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

DE: JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO

1. Se ha recibido en esta División de Desarrollo Urbano su oficio del antecedente, mediante el cual, solicita un pronunciamiento en relación con la aplicación del artículo 2.6.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) para la edificación continua. En particular respecto de la aplicación de rasantes y edificación aislada por sobre la continua en zonas no normadas ya sea por inexistencia de Plan Regulador Comunal o porque el respectivo Plan Regulador Comunal no establece entre otros, la altura máxima permitida para la edificación continua.

Para lo anterior cita como antecedentes en la aplicación de la edificación continua diversos oficios de esta División que tratan sobre el tema como asimismo la Circular Ord. N° 0547 del 14.10.14; DDU-ESPECIFICA N° 03/2014; referida a la determinación de la profundidad de la edificación continua.

2. Al respecto, me permito hacer presente que el artículo 1.1.2. de la OGUC define como edificación continua la emplazada a partir de 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 establece el instrumento de planificación territorial.
3. Por su parte el inciso final del artículo 2.6.1. de la OGUC, dispone que cuando el instrumento de planificación territorial no establezca disposiciones en relación con los sistemas de agrupamiento de las construcciones, estas serán de libre determinación.

Conforme a lo anterior, es posible entender que dicha regla es aplicable a aquellas características no definidas en el Plan Regulador como sería la profundidad de la edificación continua, aspecto tratado en la circular DDU-ESPECIFICA N° 03/2014.

4. Sin embargo, dicho criterio no es aplicable a la altura de la edificación, por cuanto es una de las condiciones con que debe cumplir la edificación continua conforme a su definición, debiendo entenderse que si el respectivo instrumento de planificación

territorial no contempla altura en estos casos, la norma urbanística estaría incompleta.

5. En consecuencia, no procede que el Director de Obras Municipales señale una altura a la edificación continua ya que sería arbitrario, ni autorice este tipo de agrupamiento de edificación continua en tanto no se perfeccione dicha norma en el instrumento de planificación territorial respectivo, por cuanto no es posible que una edificación continua, sin normas que la delimiten -conforme a su definición-, varíe libremente la altura de su volumen.

Sin otro particular, saluda atentamente a Ud.,



JAL/MSB
8741(71-4)

DISTRIBUCIÓN

1. Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
2. Depto. Planificación y Normas Urbanas D.D.U.
3. Oficina de Partes D.D.U.