

**DDU 360**

**CIRCULAR ORD. Nº 0223 /**

**MAT.:** Aplicación de los artículos 2.6.1. y 2.6.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), respecto de la profundidad de la edificación continua.

Complementa Circular Ord. N° 4 del 14.10.2014, DDU- ESPECÍFICA 03/2014.

**NORMAS URBANÍSTICAS; SISTEMAS DE AGRUPAMIENTO; EDIFICACIÓN CONTINUA.**

**SANTIAGO, 12 JUN. 2017**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.**

1. De conformidad a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y en atención a las consultas recibidas sobre el asunto citado en la materia, se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de precisar la aplicación de los artículos 2.6.1. y 2.6.2., ambos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), respecto de la posibilidad de parcializar en tramos, la profundidad máxima de una edificación continua -definida en el Plan Regulador Comunal (PRC)- a lo largo del deslinde.
2. Sobre el particular, cumple informar que artículo 2.6.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) prescribe, en su inciso primero, que *"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"*, luego, en su inciso segundo, distingue tres tipos de agrupamiento de las edificaciones: aislada, pareada y continua.
3. En consecuencia, el artículo 1.1.2. de la OGUC, define "Edificación continua" como *"la edificación 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"*.

Complementando lo anterior, de acuerdo al significado que entrega la Real Academia de la Lengua Española (RAE), el vocablo "continuo/a" se define como: *"Que dura, obra, se hace o se extiende sin interrupción"*.

Agrega el citado artículo que el concepto "Edificación aislada" corresponde a *"la edificación separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza"*.

4. Por su parte el artículo 2.6.2. de la OGUC, considera el adosamiento como una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento mencionados, entendiendo por tal la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquella inscrita en la envolvente que describen los puntos que señala dicho precepto.
5. Pues bien, de lo precedentemente expuesto, entiende esta División que la edificación continua se debe extender desde la línea de edificación sin interrupción, por tanto, en el evento que un proyecto contemple parcializar su profundidad definida en el PRC, dicha porción del proyecto dejaría de ser una de la edificación continua.

En tal caso, si se generara adosamiento de la edificación será importante recordar que corresponde a una norma urbanística complementaria a los tipos de agrupamiento, la cual deberá regirse por las disposiciones que establece el artículo 2.6.2. de la OGUC.

Asimismo, si dicha parte del proyecto se transforma en edificación aislada, tal como lo dispone en su definición, se le deberá aplicar, entre otras, las normas sobre distanciamientos y rasantes que establezca el PRC respectivo.



**ABELO CONTRUCCI LIRA**  
Jefe División de Desarrollo Urbano

JAV/ ABO

DISTRIBUCIÓN:

1. Sra. Ministra de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría General de la República.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Sr. Director de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sr. Jefe Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. OIRS.
24. Jefe SIAC.
25. Archivo DDU.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.