

DDU 391

CIRCULAR ORD. N° 0465 /

MAT.: Aplicación artículos 1.1.2. y 2.6.1. de la OGUC respecto de características de la edificación continua.
Deja sin efecto Circular **DDU 360**.

NORMAS URBANISTICAS, SISTEMA DE AGRUPAMIENTOS, EDIFICACION CONTINUA.

SANTIAGO, 06 DIC. 2017

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO.

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) se ha estimado necesario emitir la presente circular con el fin de impartir instrucciones sobre la aplicación de los artículos 1.1.2. y 2.6.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) para la edificación continua, en relación a sus características a partir del plano de fachada.
2. Al respecto, cabe 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. En atención a la definición anterior, es preciso tener presente lo indicado en la circular **DDU-ESPECIFICA N° 03/2014** en relación con la aplicación del sistema de agrupamiento continuo:
 - 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 el caso de terrenos esquina).*
 - b) *La altura y 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 LGUC.*
 - 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."*
4. Asimismo, cabe tener presente que el sistema de agrupamiento continuo es una herramienta que configura la fisonomía del espacio público, constituyéndose en una características arquitectónica y morfológica de la zona establecida por el respectivo Plan Regulador.
5. De lo señalado precedentemente, y lo indicado expresamente en la Circular **DDU-ESPECIFICA N° 03/2014**, es posible entender, que la profundidad de la edificación continua debe cumplirse a partir del plano de fachada.

6. Asimismo, por requerimientos particulares de diseño, dentro de la profundidad máxima de la edificación continua establecida por el plan regulador, el cuerpo continuo puede presentar interrupciones en el deslinde, y/o presentar al interior del volumen mismo, vacíos, características que no alterarían la condición de continuidad y las particularidades de la misma que estableció el IPT.
7. Por otra parte, en armonía con lo señalado en la Circular **DDU 109** -referida a la aplicación de rasantes-, la parte aislada del volumen al interior del predio que sobrepase la profundidad máxima de la edificación continua, deberá cumplir con las normas sobre rasantes que se determinen en el instrumento de planificación territorial respectivo o en su defecto las que establece la OGUC para la edificación aislada.
8. Lo señalado en los numerales anteriores, es sin perjuicio de la aplicación de disposiciones especiales que el respectivo plan regulador establezca sobre el emplazamiento de otros volúmenes posteriores a la profundidad máxima, en atención a que conforme lo dispone el inciso cuarto del artículo 2.6.1. de la OGUC, "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."(el destacado es nuestro).
9. Finalmente, en zonas donde el plan regulador no establezca la profundidad de la edificación continua, se ha señalado conforme a lo instruido mediante la Circular **DDU-ESPECIFICA 03/2014**, que esta será de libre determinación, pudiendo en consecuencia, la edificación unirse en cualquier parte a los deslindes, debiendo respetar en todo caso, el resto de normas urbanísticas que le sean aplicables, tales como la altura máxima de edificación y los coeficientes de ocupación de suelo y de los pisos superiores.
10. Conforme a lo anterior, se deja sin efecto la Circular Ord. N° 0223 del 12.06.17. **DDU 360**.

Saluda atentamente a Ud.,



PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

MIN / PCC / ABO / MEB
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 Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores 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. 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 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.