

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 / JAV
654 (7-6)

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 de 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.