



**ORD.:** N° 0382

**ANT.:** ORD. N°023/2011 de fecha 20.04.2011 de Asesor Urbanista Municipalidad de Alto Hospicio:  
"Solicita se informe sobre aplicación de la norma urbanística edificación continua para el uso de suelo vivienda definido para las Zonas Z2, Z3 y Z8, artículo 59°, 60° y 66° Ordenanza Local IPT vigente"

**MAT.:** Informa sobre aplicación de la norma urbanística "Sistemas de Agrupamiento", en Zonas Z2, Z3 y Z8, conforme al IPT vigente en la Comuna de Alto Hospicio.

IQUIQUE, 11 MAY 2011

**A :** ASESOR URBANISTA MUNICIPALIDAD DE ALTO HOSPICIO

**DE :** SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO  
REGION DE TARAPACA

1. Mediante ORD. citado en el ANT. ese Asesor Urbanista requirió a esta SEREMI, informar sobre aplicación de la norma urbanística "sistema de agrupamiento", en particular respecto de la edificación continua para el uso de suelo vivienda definido para las Zonas Z2, Z3 y Z8, artículo 59°, 60° y 66° Ordenanza Local IPT vigente.
2. Al respecto, en uso de las facultades de esta Secretaría Regional Ministerial, contenidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en cuanto a interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, cúpleme señalar lo siguiente:
  - 2.1 El artículo 2.6.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que las normas de distanciamiento y rasantes allí contenidas se aplicarán en forma simultánea y regirán para las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en sectores en que el **Instrumento de Planificación Territorial permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.**  
Asimismo, indica que el nivel de aplicación general de las rasantes corresponde al nivel de suelo natural, excepto cuando el Plan Regulador Comunal o Seccional permite construcción aislada por sobre la construcción continua, en cuyo caso **el nivel de aplicación de las rasantes será el de la altura máxima permitida para la construcción continua.**
  - 2.2 El artículo 22° de la Ordenanza Local del Plan Seccional Alto Hospicio – Alto Molle indica lo siguiente:  
*"Los conjuntos que adopten el **agrupamiento pareado o continuo**, según corresponda a las condiciones de cada zona, limitarán su altura máxima en los deslindes según lo dispuesto para cada zona, altura desde la cual se aplicará la rasante."*  
Al respecto, es dable colegir que el instrumento de planificación permite la edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.

2.3 A su turno el artículo 50° de la Ordenanza Local del Plan Seccional Alto Hospicio – Alto Molle indica lo siguiente:

*“A) Vivienda : Para la presente Ordenanza se entenderá por Vivienda Unifamiliar, la destinada a residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público.*

*Corresponde a la siguiente tipología:*

- **Continua**
- Aislada
- Pareada
- En Altura Media, hasta 4 pisos
- En altura, hasta 15 pisos

*Su tipología estará determinada según las normas correspondientes de cada zona.”*

3. Teniendo en consideración lo expuesto en los puntos precedentes, y en relación a las normas urbanísticas definidas para las Zonas Z2, Z3 y Z8, estas se encuentran contenidas en la Ordenanza Local, en los artículos 59°, 60° y 66° respectivamente.

Respecto de las disposiciones allí contenidas, cabe advertir que dentro de los usos de suelo permitidos se encuentra el de **“vivienda continua”**.

No obstante lo anterior, los cuadros que establecen las normas urbanísticas específicas aplicables a cada destino, no hacen referencia explícita a la normas aplicables para el caso de la vivienda continua.

Al respecto, hecho el análisis de la situación, a juicio de esta SEREMI procede lo siguiente:

- En las zonas Z2, Z3 y Z8 se encuentra permitido el destino de vivienda, la que podrá adoptar el **sistema de agrupamiento aislado, pareado o continuo**.
- Las normas urbanísticas aplicables para el caso de vivienda continua, son las mismas establecidas para el caso de vivienda aislado y/o pareada. Lo anterior implica que **la altura máxima de la edificación continua es de 10,5 metros o 3 pisos**, a partir de la cual se encuentra permitida la edificación aislada, la que deberá respetar los distanciamientos y rasantes aplicables al caso.
- En el caso de la profundidad máxima para la edificación continua, esta **será de libre determinación** del autor del proyecto, toda vez que el instrumento no establece disposiciones al respecto.

Saluda atentamente a usted,



**JUAN CARLOS VELOSO ZALAZAR**  
**ARQUITECTO**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL**

**DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE TARAPACA**

JCVZ/MPRYVGC

DISTRIBUCION:

- Destinatario
- Alcalde Municipalidad de Alto Hospicio
- Dirección de Obras Municipales de Alto Hospicio
- D.U.I. (2)
- Oficina de Partes

---

**SECRETARÍA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE TARAPACÁ**

Patricio Lynch 50 – Casilla 250  
Teléfonos 57-371200 Fax 57-371253