

ORD. N° 000022

ANT.: Carta N° 196-2022 de fecha 01.12.2022, de la Sra. Lorena Castillo Araya, Representante Legal de Ticsa Consultora Limitada.

MAT.: Se pronuncia acerca de observación realizada por la DOM de Copiapo, relacionada al tipo de agrupamiento para un inmueble emplazado en la Zona B del Plan Regulador de Copiapó.

COPIAPO, 10 ENE. 2023

A : **SRA. LORENA CASTILLO ARAYA – TICSA CONSULTORA LIMITADA.**
MANUEL RODRIGUEZ N° 390 - DEPTO. 403
COPIAPO

DE : **ROCIO DIAZ GOMEZ**
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA

Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en relación a su solicitud de pronunciamiento respecto al sistema de agrupamiento de tipo continuo y su cumplimiento para una solicitud de permiso de edificación ubicado en Pasaje Peatonal Gaspar Cabrales Castillo N° 851, teniendo en cuenta lo indicado en el acta de observaciones Folio N° 2231505 de fecha 04.08.2022, emitida por la DOM de Copiapo, y que establece que "deberá verificar y modificar el sistema de agrupamiento señalado de acuerdo con el artículo 2.6.1 de la OGUC", al respecto y en virtud a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), informa a Ud.:

1.- El artículo 2.6.1. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), indica, 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.", agrega en el inciso segundo que "Para los fines previstos en el inciso anterior, se distinguen tres tipos de agrupamiento de las edificaciones: aislada, pareada y continua."

2.- Por otra parte, el artículo 1.1.2. del mismo cuerpo legal establece "Edificación Continua" como "la 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".

3.- El PRC de Copiapó en su Ordenanza Local, para la zona B, donde se emplaza el inmueble, permite la edificación continua y establece solo dos normas que regulan dicho tipo de agrupamiento, a saber: la altura máxima de edificación continua de 7.00 mt. y la profundidad máxima de faja para edificación continua que corresponde a 60% (para Uso vivienda), cabe señalar que la disposición de altura máxima no obsta a que la altura de una edificación continua pueda ser menor o presentar diversas alturas en su plano de fachada. Por otro lado, si dicha edificación esta acogida al sistema de agrupamiento continuo, no le son aplicables las normas referidas al adosamiento.

4.- De acuerdo a lo establecido en los puntos anteriores, esta Secretaría, informa que el proyecto de edificación presentado cumple con las dos condiciones de la Ordenanza Local para la norma urbanística de agrupamiento "Edificación Continua", establecida en el PRC de Copiapo y en conformidad con la OGUC, no siendo pertinente la observación al respecto contenida en la precitada acta de observaciones de la DOM.

Sin otro particular, saluda atentamente a Usted,



ROCIO DIAZ GOMEZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL

Distribución

- Interesada.
- DOM Ilustre Municipalidad de Copiapo
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Artículo 7 letra g), ley de Transparencia

POM/381/jgj (DDU 2023/Prontos/Pron. Ticsa_Continuidad)
DDU INTERNO N° 007



Ant: No hay.
Mat: Solicita pronunciamiento respecto a Edificación Continua.

CARTA N°196 - 2022
Copiapó, 1 de diciembre de 2022.

**A: SEÑORA
ROCÍO DÍAZ GÓMEZ
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA**

**DE: TICSА CONSULTORA LIMITADA
ENTIDAD PATROCINANTE**

Junto con saludarle, Ticsa Consultora Limitada, en el marco del desarrollo de proyectos de viviendas, en la modalidad sitio propio, para radicación en asentamientos precarios ya urbanizados, los que serán presentados al Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, regulado por el D.S. N° 49 (V. y U.), año 2011 y sus modificaciones, nos dirigimos a Ud., para solicitar pronunciamiento respecto de la siguiente observación efectuada a uno de los proyectos:

"Deberá verificar y modificar el sistema de agrupamiento señalado de acuerdo con el artículo 2.6.1 de la OGUC", observación emitida por la Dirección de Obras de Copiapó, a través del ACTA DE OBSERVACIONES Folio Interno 2231505, respecto de la solicitud de permiso de edificación para el inmueble ubicado en pasaje peatonal Gaspar Cabrales Castillo N°851, rol 455-035, Copiapó.

En razón del artículo citado y lo indicado en el Certificado de Informaciones Previas N°1339 de fecha 26 de octubre de 2021, emitido para la propiedad antes mencionada, se indican las siguientes condiciones urbanísticas:

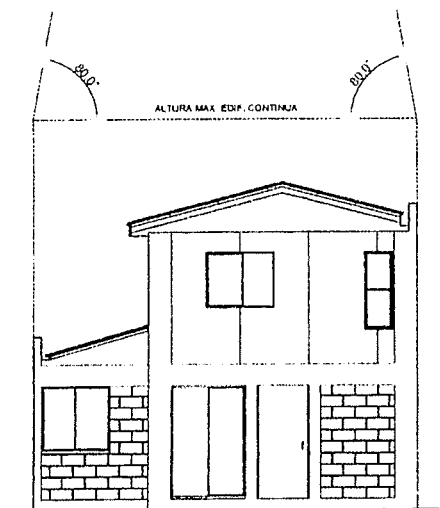
***SISTEMA DE AGRUPAMIENTO.** *Sistema de Agrupamiento: Aislado: Pareado o Continuo.*

***ALTURA Y DISTANCIAMIENTOS.** La definición de la altura y los distanciamientos de la edificación se regirán por las disposiciones del Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.*

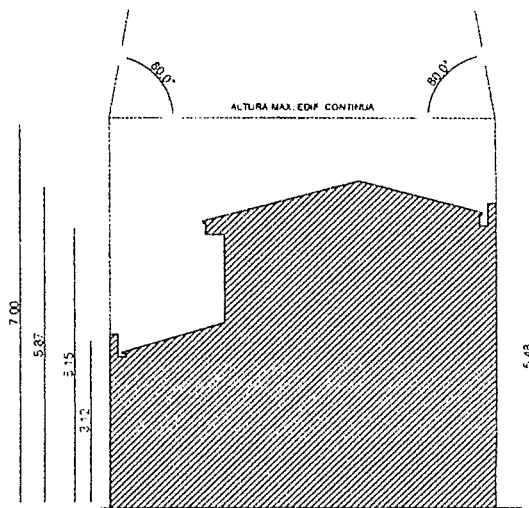
Para la edificación continua la altura máxima será de 7,00 m. Sobre la construcción continua se permitirá la construcción aislada, cuya altura máxima resultará de la aplicación de las rasantes establecidas en el referido Artículo 2.6.3. de la Ordenanza General, a partir de los 7,00 m. en los deslindes laterales y de fondo, y desde el eje de la calle que enfrenta el predio.

De lo informado previamente, y respecto del concepto de fachada continua, la cual se define como: *“La emplazada a partir de los deslindes laterales o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de este, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial”*. (se adjunta esquema grafico explicativo)

Respecto de nuestro proyecto, el instrumento de planificación territorial a través del CIP, decreta una altura máxima para la aplicación de la fachada continua (7 mts) no estableciendo cumplimiento de altura mínima y/o una línea continua de altura para la fachada continua, por cuanto nuestra propuesta se grafica de la siguiente manera, dando interpretación a una fachada continua con alturas distintas:



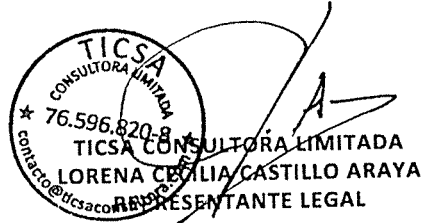
ELEVACION FRONTAL
FACHADA CONTINUA
ESCALA 1/100



ALTURAS MINIMAS EN
PLANO DE FACHADA CONTINUA
ESCALA 1/100

Solicitamos a usted de sus buenos oficios, emitir pronunciamiento favorable respecto de la anteriormente expresado, condición que nos permitirá seguir desarrollando soluciones habitacionales para familias en el marco del plan de emergencia habitacional impulsado por vuestro ministerio.

Saluda atentamente,



Adjunto.

- Plano de proyecto
- CIP N°1339/2021
- Acta de observaciones DOM

Distribución:

- Destinatario
- Archivo