



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA  
UNIDAD SUPERVISIÓN  
EQUIPO SUPERVISIÓN NORMATIVA  
Interno N° 021- 1776 -2011  
Carátula N° 2632 de 14.04.2011.  
Carátula N° 3889 de 03.06.2011.

ORD. N° 3468

ANT.: 1) Presentación de Sr. Juan Pablo Papic González, de fecha 14.04.2011.  
2) ORD. N° 1836 de fecha 25.04.2011, de esta Seremi.  
3) Informe N° 029 / 2011 / de fecha 31.05.2011, de D.O.M. de Maipú.

MAT.: MAIPÚ. Emite informe relativo a sistema de agrupamiento continuo.

SANTIAGO, 04 AGO 2011

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRA. MARIA LUISA PEREZ TOLEDO.  
DIRECTORA DE OBRAS MUNICIPALES DE MAIPÚ.

1. Mediante Oficio citado en el antecedente 3), esa Dirección de Obras remite informe solicitado por esta Secretaría Ministerial, respecto de una observación formulada a un Anteproyecto de Edificación de locales comerciales ubicados en Av. Pajaritos N° 5040, con agrupamiento continuo, mediante la cual esa DOM habría exigido que dichos locales debían retomar el plano de fachada de las edificaciones colindantes.
2. Según dicho informe, el criterio adoptado por esa Dirección de Obras para la formulación de de tal exigencia, se basa en lo señalado en el artículo 1.1.2. de la OGUC: "*Edificación Continua es el sistema de agrupación que cumple con la condición de ocupar todo el frente del predio "manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial"*", por lo que es esa condición normativa la que el proyecto no cumple, dado que no mantiene un mismo plano de fachada con las construcciones colindantes, y que lo proyectado genera una tipología de adosamiento, excediendo la altura máxima establecida de 3.50 mts., y ángulo de 45° aplicado a esta altura.
- 3.- Analizados los antecedentes, informo a Usted que el artículo 2.6.1., Capítulo 6 del Título 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, "Del agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo", establece en su inciso cuarto, que "*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. En caso que nada se diga, se admitirán excepciones a la continuidad del plano de fachada hasta en un tercio del frente del predio,...*"
4. De la normativa antes señalada, se deduce que al no establecer el Plan Regulador Comunal de Maipú ninguna característica con la que deban cumplir las edificaciones continuas, y considerando además que el proyecto se emplaza en un sitio esquina con antejardín

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - [www.seremi13minyu.cl](http://www.seremi13minyu.cl)  
Calle Bandera N° 46, piso 7, Santiago. Teléfonos 09-66675165

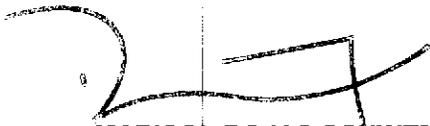
OFICINA DE PARTES - Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 8º, Santiago. Teléfono (02) 351 29 16



obligatorio de 5 metros, las excepciones a la continuidad del plano de fachada, deben aplicarse desde la línea de edificación **hasta** en un tercio del frente del predio, por lo que el proyecto en análisis cumple con las condiciones de continuidad establecidas en el artículo 2.6.1. de la O.G.U.C.

5. Respecto de las observaciones referidas a los datos de inscripción del terreno y a otras copias de planos de arquitectura y especificaciones técnicas necesarias para la emisión de la aprobación del anteproyecto, estas no son procedentes por cuanto no son exigencias para los anteproyectos en conformidad con lo establecido en el artículo 5.1.5. de la O.G.U.C.
6. En virtud de lo expuesto, y en el marco de las competencias que el artículo 4° de la L.G.U.C. le confiere a esta Secretaría Ministerial, esa Dirección de Obras deberá readmitir a tramitación el respectivo expediente, por haber sido rechazado por una causal no válida según la legislación vigente sobre urbanismo y construcciones, lo cual deberá ser informado en un plazo máximo de 5 días, una vez presentado el expediente a tramitación por parte del interesado.

Saluda atentamente a usted,

  
**MARISOL ROJAS SCHWEMMER**  
**ARQUITECTA**  
**SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

  
**FBP/PP**  
**DISTRIBUCIÓN:**

Destinatario.

C/c Sr. Juan Pablo Papic González. C.E. [jpapic@varq.cl](mailto:jpapic@varq.cl)

Secretaria Ministerial Metropolitana.

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura.

Equipo Supervisión Normativa.

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo. (JPR11-91)