

**ANT.: SOLICITUD DE DON CLAUDIO  
MAGNA HATTE**

**MAT.: ACLARA CONCEPTO DE  
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO  
CONTINUO**

**ADJ.: NO HAY**

ARICA, **04 MAY 2010**

**DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL MINVU  
REGION DE ARICA Y PARINACOTA**

**A: SR. DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE ARICA**

- 1.- Don Claudio Magna Hatte se ha dirigido a esta SEREMI para solicitar la aclaración de la aplicación del concepto de Sistema de Agrupamiento "Continuo", ya que Dirección de Obras Municipales estaría exigiendo dicho sistema para la regularización de una construcción ubicada en Av. Velásquez, entre Lastarria y Juan Noé, específicamente en el predio del edificio Tignamar.
- 2.- Al respecto, se hace presente que el Plan Regulador de Arica, en su Ordenanza Local, establece -en lo pertinente- para el sector ZCA en que se encuentra emplazado el predio, lo siguiente:

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA	
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	200 m2
DENSIDAD MAXIMA	900 Hab/ha
EMPLAZAMIENTO	
AGRUPAMIENTO	Continuo. Se puede adoptar continuidad de cuatro pisos de altura máximo y sobre ella edificación aislada limitada por las rasantes y distanciamientos
ANTEJARDIN MINIMO	No exigible
DISTANCIAMIENTOS MINIMOS	Sobre continuidad lo definido según O.G.U.C.
ADOSAMIENTOS	Según O.G.U.C.
ENVOLVENTE	
ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION	Libre limitada por rasantes y distanciamiento
RASANTE	Sobre 14 m o 4 pisos 30° sexagesimales
SUPERFICIE EDIFICADA	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	6
COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO	1
COEF. OCUPACION PISOS SUPERIORES	Limitado por Rasantes y distanciamiento

- 2.- Por otra parte, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones define edificación continua como sigue:

**"Edificación continua":** 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.

A su vez, define línea oficial, línea de edificación y antejardín, como sigue:

**"Línea oficial"**: la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial, como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.

**"Línea de edificación"**: la señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

**"Antejardín"**: área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.

- 3.- En el caso en análisis, el predio colinda por sus cuatro costados con vías públicas (Calles Lastarria, Baquedano, Juan Noé y Velásquez), por lo cual no hay deslindes laterales opuestos o concurrentes entre medianeros, sino sólo líneas oficiales hacia las cuatro calles. Por lo tanto, respecto de los cuatro deslindes se debe aplicar el concepto de línea oficial, línea de edificación y antejardín –área entre la línea oficial y la línea de edificación- que, en el caso en análisis no es exigible.
- 4.- Por otra parte, es imposible exigir el mantener el mismo plano de fachada con la edificación colindante, si el predio colinda con un bien nacional de usos público (calle).
- 5.- En consecuencia, no es procedente que Dirección de Obras Municipales exija "sistema de agrupamiento continuo" respecto de los deslindes de un predio con un Bien Nacional de Uso Público, correspondiendo, en estos casos, la aplicación de los conceptos de "línea oficial", "línea de edificación" y "antejardín", si procediere.

Saluda atentamente a usted,



*Karla Villagra Rodríguez*  
**KARLA VILLAGRA RODRIGUEZ**

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL

VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE ARICA Y PARINACOTA

*KVB*  
KVR/GPC/KvBA/kvb

DISTRIBUCION:

- Destinatario
- Arqto. Sr. Claudio Magna T: 252362
- Secretaría SEREMI
- Asesoría Jurídica
- Auditoría Interna
- DUI (3)
- **Oficina de Partes**