SEREMI
Región de Atacama

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

TRABAJANDO
PARA USTED

ORD. N° - 000923 /

ANT.: -Ord. N° 2631249 de fecha 05.08.2026 del Sr. Alonso Castillo Hidalgo, Director de Obras Municipales. Comuna de Copiapó.
-Ord. N° 559, de fecha 12.06.2026, de la SEREMI MINVU de Atacama.

MAT.: Se pronuncia respecto a su solicitud de reconsideración de lo informado en el Ordinario MINVU N° 559 del antecedente.

ADJ.: Circular Especifica DDU N° 03/2014

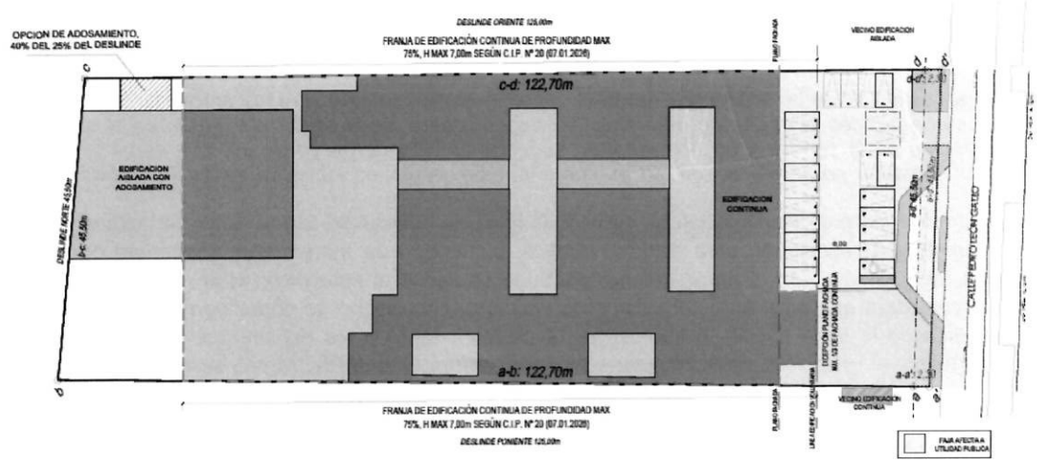
COPIAPO, 13 OCT 2026

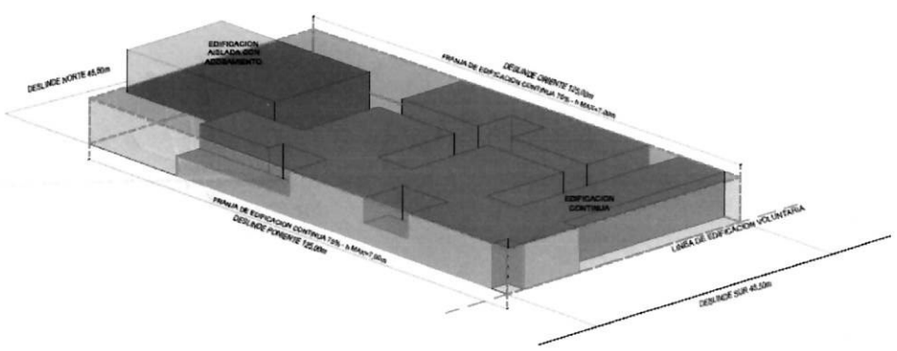
A : SR. ALONSO CASTILLO HIDALGO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE COPIAPO

DE : MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE ATACAMA

Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en relación a su solicitud de reconsideración del Ordinario N° 559 de fecha 12 de junio del año 2026, respecto al sistema de edificación continua, para un Anteproyecto de Obra Nueva destinado a Establecimiento Educacional, emplazado en Calle Pedro Leon Gallo N° 615, de la comuna de Copiapó, Rol de Avalúo 579-10, al respecto y en virtud a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informa a usted, lo siguiente:

1.- En relación con los antecedentes aportados por el requirente y que aplican o son pertinentes al caso, estos fueron suficientes para la revisión y pronunciamiento respectivo, al respecto se adjunta imagen de los antecedentes.





2.- Cabe señalar que la edificación colindante hacia el deslinde sur a la que se refiere corresponde a un proyecto en sitio esquina y cuyo frente o fachada principal no corresponde a la calle Pedro Leon Gallo, por otro lado, la edificación colindante hacia el deslinde norte, corresponde a edificación aislada, y la configuración del resto de la calle no corresponde a un sector en el que prevalezca la edificación continua, como puede ser en el sector centro que posee manzanas regulares, una estructura urbana que lo permite y donde este criterio debiera primar, en dicha calle que corresponde a un antiguo callejón extenso, conviven en su desarrollo todos los agrupamientos que permite el Plan Regulador, vale decir Aislado, Pareado y Continuo.

3.- Si bien la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 1.1.2 define la 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".* y la Circular DDU 391, establece que dicho tipo de agrupamiento constituye una herramienta destinada a configurar la fisonomía del espacio público, no obstante, el Instrumento de Planificación permite en la misma zona otros tipos de agrupamiento y la aplicación de normas complementarias que en conjunto constituyen la fisonomía del espacio público buscada por el planificador.

Se entiende la preocupación por mantener una imagen homogénea, no obstante para este sector que corresponde a la Zona B, el mismo Instrumento de Planificación permite mediante disposiciones explicitas esta heterogeneidad, por ello la definición literal de edificación continua y su aplicación restrictiva podría entenderse para el casco central o histórico como en las zonas A, A1, A2, A3 y A4, en que la estructura con manzanas regulares promueve una imagen o morfología urbana determinada, pero para ello, el Instrumento de Planificación debe ser concordante y no permitir o al menos restringir la convivencia con otras normas complementarias.

4. En relación con el caso y para clarificar o fundamentar más aun el criterio del pronunciamiento respecto de la edificación continua y el antejardín, se debe tener en cuenta lo que dispone la Circular DDU Especifica N°03 del año 2014 (se adjunta), que establece en el punto número 5, lo siguiente (el subrayado es propio).

> *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 emplazase a partir de la línea de edificación, siendo el área entre ésta y la línea oficial, el que define el antejardín.*

Al respecto, el artículo 13° de la Ordenanza del PRC, dispone explícitamente que los antejardines, *"En general son opcionales, sin embargo, con el objeto de mantener la imagen urbana de la calle, se exigirán en el caso que existan en el mismo costado de la cuadra y en una longitud superior al 50% del largo de ella. En estos casos los nuevos edificios deberán consultar un antejardín de 3.0 m. como mínimo, pudiendo aumentarse a voluntad del propietario."*

Por lo tanto, el Instrumento de Planificación ha definido la línea de edificación con carácter variable estableciendo un mínimo de 3.0 metros de antejardín para edificios nuevos, pudiendo este aumentarse a voluntad del propietario, a esta disposición, que convive con el agrupamiento continuo se acoge el anteproyecto en comento. Adicionalmente esta Secretaría considera que para un establecimiento educacional el hecho de poder normativamente posicionarse más atrás respecto de la línea oficial, le aporta más seguridad, tanto a los estudiantes cuando salen o llegan al colegio, como también al resguardo de la infraestructura del mismo, al no tener frentes abiertos hacia la calle.

5.- Siendo consecuente con lo anteriormente señalado, esta Secretaría confirma y reitera lo establecido en el Ord. MINVU N° 559 del 12.06.2026, por lo tanto, el anteproyecto cumple con la norma urbanística de agrupamiento "Edificación Continua", establecida en el PRC y en conformidad con la OGUC**.**

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION ATACAMA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL

Distribución
- Interesado
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M.
- Unidad Juridica S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.
- Artículo 7 letra g), ley de Transparencia

RAZ/FKG/JGJ/jgj (DDU 2026/Prontos/Pron. DOMCoppo_ReconContinuidad)
DDU INTERNO N° 482

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 emplazase 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 e 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.