

ORD. N° 000559

**ANT.:** Carta N° 156, de fecha 15.05.2026, del Sr. Manuel Muñoz Ramos.

**MAT.:** Se pronuncia acerca de variadas observaciones realizadas por la DOM de Copiapó a solicitud de aprobación de Anteproyecto de Colegio.

COPIAPO, 12 JUN 2026

**A :** SR. MANUEL MUÑOZ RAMOS  
**FONO:** 9 9841 6429  
**CORREO:** [manuel@macroconsultores.cl](mailto:manuel@macroconsultores.cl)  
**VILLA ALEMANA**

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

Esta Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en atención a su solicitud de pronunciamiento respecto de algunas observaciones realizadas por la DOM mediante Acta Folio Interno N°2630638 de fecha 20.04.2026, a una solicitud de aprobación de Anteproyecto emplazado en Calle Pedro León 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 Ud., lo siguiente:

**1.-** El acta de observaciones precitada indica en su punto 1.2 que *"La forma de cumplimiento del aporte al espacio público, no es posible hacerlo en forma combinada, es decir mediante cesión y aporte, solo se acepta aporte al espacio público. Conforme lo anterior debe corregir Formulario relacionado con este cálculo."*

A este respecto la OGUC señala en el Artículo 2.2.5. Bis E. lo siguiente: - *"El interesado podrá dar cumplimiento a su obligación de ceder conforme a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 2.2.5. Bis. de esta Ordenanza, combinando las cesiones de terrenos con aportes en dinero, o, en estudios, proyectos, obras y medidas, según sea el caso, conforme al artículo 179 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones"*

De acuerdo a los antecedentes aportados, el calculo de aporte al espacio público compromete una cesión de 11,35%, como la propiedad se encuentra afecta a declaratoria de utilidad pública por línea oficial de calle Pedro León Gallo, con una superficie de 104,65 m<sup>2</sup>, esto es equivalente al 1,84% del terreno, a esto se declara el aporte en dinero de 9,51% del avalúo fiscal, por lo tanto, cumple con la cesión combinada conforme lo permite el precitado Artículo 2.2.5 Bis E. de la OGUC, al respecto esta SEREMI no ve impedimento reglamentario para dar cumplimiento del aporte al espacio público de forma combinada, por lo que esta observación no es procedente.

**2.-** El acta de observaciones precitada indica en su punto 1.5 que - *"El ORD. MINVU N°000836 de fecha 03 de agosto de 2018, en el cual Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo se pronuncia sobre cumplimiento de continuidad en Proyecto de Colegio ubicado, en calle Pedro León Gallo N°791, no corresponde a este proyecto presentado. Por lo anterior, esta interpretación de la normativa no aplica para este proyecto"*.

Al respecto y en relación con los antecedentes presentados del Anteproyecto, es preciso indicar que el precitado Ordinario MINVU N° 000836 de fecha 03 de agosto del 2018, emitido por esta Secretaría, se encuentra plenamente válido y vigente, por lo cual el criterio establecido en dicho caso es también aplicable al inmueble en consulta, de acuerdo a las siguientes conclusiones y conceptos:

El PRC de Copiapó en su Ordenanza Local, para lo zona B, permite 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 de 75% (para Uso Equipamiento).

Por otro lado, el artículo 13° de la Ordenanza Local del mismo PRC, establece que los antejardines son opcionales y que cuando se establezcan deben tener una profundidad de 3.0 mt. como mínimo, pudiéndose aumentar 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 para edificios nuevos.

El caso en cuestión corresponde a un anteproyecto que cumple con las dos condiciones de la Ordenanza Local, además se emplaza tras la línea oficial y para su línea de edificación aplica el inciso segundo del artículo 13° de la Ordenanza del PRC, es decir, consulta un antejardín de al menos 3.0 metros, pudiendo aumentarse a voluntad del propietario, disposición a la cual se acoge, por lo tanto, cumple con la norma urbanística de agrupamiento "Edificación Continua", establecida en el PRC de Copiapó y en conformidad con la OGUC.

**3.-** Relacionada a lo anterior, el punto 2.1 indica lo siguiente: *"El Anteproyecto presentado no cumple sistema de agrupamiento propuesto de Edificación continua, ya que tal como lo señala la normativa, el plano de fachada no solo debe ocupar todo el frente de la propiedad, solo en un tercio de la propiedad puede salir del plano de fachada, sino que también debe cumplir con mantener el mismo plano de fachada de la edificación colindante, que en este caso sería la línea de edificación vecina, manteniendo la misma profundidad del antejardín. (Art. 1.1.2 y 2.6.2 de OGUC)"*

A este respecto es también aplicable el precitado Ordinario MINVU N° 000836 de fecha 03 de agosto del 2018, de acuerdo al punto anterior y adicionalmente señalar que, la definición relativa al mismo plano de fachada con la edificación colindante debe entenderse y precisarse como el plano posible reglamentario a partir de las líneas oficiales y de edificación establecidas a las que debe o puede acogerse una edificación según la normativa, no corresponde a cualquier edificación colindante existente (o inexistente) que no se encuentren acogidas al tipo de agrupamiento continuo o que posea un plano de fachada que no cumpla con la línea oficial establecida por el PRC.

En consecuencia, esta Secretaría informa que, también en este aspecto, el anteproyecto cumple con la norma urbanística de agrupamiento "Edificación Continua", establecida en el PRC y en conformidad con la OGUC.

**4.-** Por otro lado, el Punto 2.3, de la precitada acta de observaciones señala lo siguiente:

*"El diseño de acceso vehicular y parada de buses escolares, debe cumplir con lo siguiente (Título 2 capítulo 4, OGUC.):*

- 1.- El acceso vehicular no puede interrumpir las soleras, ya que es parte de la ruta accesible, la cual debe ser diseñada y representada en planos, conforme a la OGUC.*
- 2.- La vereda deberá proyectarse a partir de la línea oficial de cierre de la propiedad. En el anteproyecto presentado, esta ingresa hacia el área de antejardín, lo que no se ajusta a la normativa.*
- 3.- Debe indicar acceso peatonal, con sus cotas respectivas, ya que el recinto debe contar con acceso diferenciado para vehículos y personas.*
- 4.- Debe identificar los elementos diseñados para acceso, paradas y refugios peatonales y vehiculares graficados en plano, los cuales deben cumplir normativa OGUC."*

En relación con esta observación cabe señalar que para la aprobación de una solicitud de Anteproyecto no es pertinente solicitar requerimientos adicionales a las normas urbanísticas, según lo dispone el Art 1.1.2 de la OGUC, a saber:

*"Anteproyecto: presentación previa de un proyecto de loteo, de edificación o de urbanización, en el cual se contemplan los aspectos esenciales relacionados con la aplicación de las normas urbanísticas y que una vez aprobado mantiene vigentes todas las condiciones urbanísticas del Instrumento de Planificación respectivo y de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones consideradas en aquél y con las que éste se hubiera aprobado, para los efectos de la obtención del permiso correspondiente, durante el plazo que señala esta Ordenanza."*

De acuerdo a las disposiciones indicadas, esta Secretaría informa que lo requerido es materia a presentar y resolver en instancias de la solicitud de permiso de edificación respectivo y mediante el correspondiente IMIV.

**5.-** Finalmente, el punto 2.4 se observa que, *"No corresponde que un proyecto que se acoge a edificación continua señale o se refiera a porcentajes de adosamiento, en la faja de edificación continua, esta última debe señalarse como profundidad máxima de la edificación continúa expresada en porcentaje de acuerdo a lo exigido en el Plan Regulador Comunal de Copiapó. El adosamiento como norma complementaria puede aplicarse a un proyecto en la parte no ocupada por la edificación continua, en este caso en el 25% restante del deslinde común, conforme lo anterior a los adosamientos le serán aplicables a dicha parte 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."*

En relación con esta observación, se informa que es pertinente, en el sentido que solo puede aplicarse la norma complementaria de adosamiento, en un porcentaje máximo (40%) que se debe calcular sobre el 25% restante del deslinde común, no obstante, se consulta por alcances y condiciones para edificación continua que permite la altura máxima de 7.0 metros y una profundidad máxima de 75%. Al respecto estas condiciones definen una envolvente teórica donde se circunscriben la altura y profundidad permitidas de la edificación, los cuales son máximos que no pueden sobrepasarse, pudiendo el proyecto en todo caso presentar dimensiones menores, tanto en altura como en profundidad, sin que además sea obligatoria ni necesaria la simetría y homogeneidad entre sus colindancias.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,



**MAXIMILIANO BARRIONUEVO GARCÍA**  
**SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL**

**Distribución**

- Destinatario
- DOM I. Municipalidad de Copiapo(c.i.)
- Depto. Desarrollo Urbano S.R.M.
- Oficina de Partes S.R.M.

Artículo 7 letra g), ley de Transparencia

POM/RAZ/JGJ/jgj (DDU 2026/Prontos/Pron. ManuMuñoz\_ObsDom)

**DDU INTERNO N° 294**