Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

ORD. N° 01137 /

ANT: Su Carta de Julio de 2014

MAT: Responde Consulta Antejardín.

TEMUCO, 02 SEP 2014

A : PLAENGE CHILE LTDA.

DE : SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL (S) DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LA ARAUCANIA

1. En relación a su consulta formulada a través de Carta del Antecedente, en que solicita pronunciamiento, debido a una discrepancia con la Dirección de Obras del Municipio de Temuco, respecto a la Altura de Edificación Adicional Condicionada, analizada la Legislación aplicable informo a Ud. que :

   - Los Artículos 4, sobre antejardines y, 16, sobre la Tablas de Uso de Suelo y Condiciones de Edificación Condicionadas, de la Ordenanza del Plan Regulador de Temuco, establecen que se permite mayor altura a la indicada en la tabla de edificación de una zona, siempre que se cumpla con las siguientes condiciones o criterios básicos:

     a) Corresponder a un predio cuya ubicación enfrente, al menos por una de sus caras, una vía de más de 13 metros de ancho entre líneas oficiales. Sobre este ancho vial mínimo, la opción de altura adicional consiste en:

        - Sobre 13 metros, hasta 20 metros = un piso adicional (3,5 metros)
        - Sobre 20 metros, hasta 25 metros = dos pisos adicionales (7,0 metros)
        - Sobre 25 metros, hasta 30 metros = tres pisos adicionales (10,5 metros)
        - Sobre 30 metros = cuatro pisos adicionales (14,0 metros)

     b) Ofrecer un distanciamiento mayor respecto de la línea oficial, consistente en al menos el doble del antejardín mínimo exigido para la zona o calle en que se emplaza.

     c) Ofrecer una solución arquitectónica cuya ocupación de suelo, independiente de la máxima permitida para la zona, sea menor al 50% de la superficie del predio.

2. La Zona ZM2 del Instrumento de edificación en lo referido a antejardines, establece un antejardín de 5 mts. frente a vialidad expresa, trocal y colectora y 3,0 mts vías de servicio o locales.

3. En el caso específico de esta edificación, claramente se emplaza con sus accesos principales frente a calle Manuel Rodriguez, lo que implicaría un antejardín de 10 mts., para poder construir bajo el precepto de altura de edificación condicionada.

4. Por lo anterior esta Secretaria Regional Ministerial, comparte lo observado por la Dirección de Obras de la Municipalidad de Temuco.

Saluda atentamente a Ud.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO SECRETARIA REGION ARAUCANIA SECRETARIA MINISTERIAL

MARIA ELENA HARCHA ABUHADBA
SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL (S) DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LA ARAUCANIA

RNA/SCR/HRF
Distribución:
1. PLAENGE
2. Dirección de Obras I. Municipalidad de Temuco
3. Departamento Desarrollo Urbano
4. Archivo Oficina de Partes SEREMI MINVU.