SEREMI
Región del Maule

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

ORD N° 438

ANT: :- Carta de fecha 27. 02. 2015 de Juan Álvares Tartari, solicita pronunciamiento respecto de norma urbanística "altura máxima de edificación continua".
- Oficio Ord. N°0317 de 26.02.2015 de Constanza Muñoz G., Directora de Obras I. Municipalidad de Talca, que solicita pronunciamento sobre altura máxima de edificación contínua para terreno esquina.

MAT: Responde consulta referida a norma urbanística del Plan Regulador de Talca.

Talca, 26 MAR. 2015

A: Constanza Muñoz Gaete
Directora de Obras Municipales de Talca

DE: Rodrigo Sepúlveda Espinoza
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región del Maule

Junto con saludarle, y en atención a consulta referida a solicitud de edificación de propiedad ubicada en calle 1 oriente N°176 esquina de calle 12 ½ sur B de esa comuna que de acuerdo a las normas urbanísticas de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal en su artículo 3° señala la altura máxima de continuidad permitida según la vía que la enfrenta correspondiendo a calle 12 ½ sur una altura de 10.50 m no cumpliendo el proyecto al presentar una altura superior, asimilando la altura al ancho de 15m correspondiente a calle 1 oriente de 14,00m de altura de edificación.

La consulta se refiere a cuál debe ser la altura de la edificación continua de un terreno en esquina que es el caso, teniendo en consideración que el Plan Regulador Comunal de Talca diferencia en una misma zona distintas alturas dependiendo la vía que enfrenta el predio.

En primer término esta Secretaría Regional Ministerial en consideración al mandato del artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que debe supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, ha analizado los antecedentes presentados, y a la luz de las disposiciones del Plan Regulador Comunal de Talca es posible sostener que el instrumento de planificación considera distintas alturas de continuidad en una misma zona dependiendo del ancho de la vía que enfrenta el predio no dando solución al caso de predios en esquina.

Si se considera que el artículo 2.6.1 inciso 4° de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lo expresa 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, siempre que no se trate de Monumentos Nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica. En casos debidamente fundados, el Director de Obras Municipales podrá admitir excepciones mayores a dicha continuidad".

En este contexto el departamento de Desarrollo Urbano propone dar respuesta a la problemática expuesta, considerando el interés del planificador en la propuesta del instrumento, en relación a dos objetivos, como son: la altura de la edificación con el ancho de la calle por condición de iluminación y ventilación y la altura por ordenamiento de la imagen urbana.

Ante los objetivos expuestos señala que la altura propuesta esté referida directamente al ancho de la vía de acuerdo a la rasante a partir de su eje, referido a la vía de menor ancho en la menor altura de continuidad esto con el fin que la edificación que se proponga permita condiciones de mayor habitabilidad en cuanto a su iluminación y ventilación del espacio público.

Es necesario señalar que el Departamento de Desarrollo Urbano de esta Secretaría Ministerial ante las múltiples consultas relativas a las normas del Plan Regulador Comunal de Talca que no se ajustan a normas legales actuales, recomienda a ese municipio actualizar su instrumento territorial a la brevedad.

Saluda atentamente,

Rodrigo Sepúlveda Espinoza
Secretario Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región del Maule

DSV/MAR/TAV /.

Distribución:
- Indicado
- Juan Álvarez Tartari- 6 norte N°832 D, Talca
- DDUI regional
- Oficina de Partes