



2127

ORD. : _____/

ANT. : Plan Regulador Comunal de Curicó D.O. 02.AGO.2011.

MAT. : EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 4º DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, ESTA SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL INTERPRETA RESPECTO DE LA APLICACIÓN DE LA ALTURA DE EDIFICACIÓN EN ZONAS DONDE EL PRC CURICÓ ESTABLECE EL SISTEMA DE AGRUPAMIENTO CONTÍNUO.

TALCA,

28 NOV. 2018

A : JAVIER MUÑOZ RIQUELME
ALCALDE COMUNA DE CURICÓ

DE: GONZALO MONTERO VIVIEROS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DEL MAULE

1. De conformidad de lo establecido en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en atención a diversas consultas recibidas sobre la aplicación de la altura máxima de edificación aplicable para la edificación continua, en las zonas donde el Plan Regulador de Curicó D.O. 02.AGO.2011 permite este sistema de agrupamiento, se ha estimado necesario emitir la presente interpretación del instrumento de modo completar la norma urbanística establecida, para su correcta aplicación.

2. Considerando lo establecido en el Artículo 42º, de **Ley General de Urbanizaciones:**

"El Plan Regulador Comunal estará compuesto de:

- a) **Una Memoria explicativa**, que contendrá los antecedentes socio-económicos; los relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial y demás antecedentes técnicos que sirvieron de base a las proposiciones, y los objetivos, metas y prioridades de las obras básicas proyectadas;
- b) **Un estudio de factibilidad** para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, en relación con el crecimiento urbano proyectado, estudio que requerirá consulta previa al Servicio Sanitario correspondiente de la Región;
- c) **Una Ordenanza Local** que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes, y
- d) **Los planos**, que expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc..

Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal."(las negritas son nuestras).-

Se hace necesario analizar los contenidos del PRC en su completitud, de manera de comprender los criterios que dieron base al establecimiento de la norma urbanística específica en cada una de las zonas que lo conforman.

3. La **Ordenanza Local** del PRC Curicó, establece las zonas en las cuales estará permitido el sistema de agrupamiento continuo, sin indicar cuál es la altura máxima de manera específica, remitiéndose sólo a determinar la altura máxima de edificación aplicable de manera general en la zona, de manera sintética, y enfocado en lo que interesa a continuación se detalla cada una de las zonas.

ZONA	DESCRIPCIÓN	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	ALTURA
ZCC	Zona Centro Cívico	Aislado	14m
		Continuo	14 m
ZU-1	Zona Urbana Central 1	Aislado	-
		Continuo ¹	
ZU-2	Zona Urbana Pericentral 2	Aislado	48 m 14 m (A. Productivas)
		Pareado	
		Continuo	
ZU-3	Zona Urbana Mixta 3	Aislado	48 m 14 m (A. Productivas)
		Pareado	
		Continuo	
ZU-4	Zona Urbana Mixta 4	Aislado	21 m 11 m (A. Productivas)
		Pareado	
		Continuo	
ZU-5	Zona Urbana Mixta 5	Aislado	7 m
		Pareado	
		Continuo	
ZU-6	Zona Residencial 6	Aislado	21 m
		Pareado	
		Continuo	
ZU-7	Zona Residencial 7	Aislado	7 m
		Pareado	
		Continuo	

En el caso de la zona **ZCC ZONA CENTRO CIVICO**, no existirían dudas de que la Altura Máxima de Edificación Continua se refiere a los 14 metros, por tanto el resto del análisis continuará sólo con el resto de las zonas involucradas.-

4. La Memoria Explicativa del PRC Curicó, en el capítulo **"6. PLAN PROPUESTO"**, establece las bases de la formulación del mismo, en específico en el punto **"6.1.1 Propuesta de Zonificación Urbana"**, se hace una descripción de cada una de las zonas, en lo que interesa, a continuación se extrae lo que se refiere a la imagen objetivo de cada zona respecto de los volúmenes teóricos que se busca regular:

¹ La Ordenanza Local además establece una condición de Retranqueo en el nivel +3 de 3 metros, norma que solo es aplicable en el sistema de agrupamiento continuo y aislado sobre continuo, este último **no se encuentra permitido** en ninguna zona del plan.

ZU-1	Zona Urbana Central 1 <i>"...se propone la distribución de la masa edificada en dos escalas alternadas una definida por el frente comercial o servicios en una piso de altura media, y utilización alternativa de elementos destinados a la protección de aceras, como línea de arborización obligatoria en frentes prediales para algunas escalas de equipamiento, según el nivel de jerarquía de los mismos. Desplazado del frente predial se desarrolla un segundo frente de ocupación que admite mayor altura de los planos edificados, destinado a estimular el destino de uso mixto, de residencia y/u oficinas en altura media de hasta 4 pisos de edificación."</i> (las negritas son nuestras).-
ZU-2	Zona Urbana Pericentral 2 <i>"...Esta zona posibilita la localización de equipamientos en consonancia con los usos residenciales, admitiendo amplias posibilidades de agrupamiento siguiendo el patrón de ocupación actual de los principales ejes urbanos, que actualmente se observa en el área, pero posibilitando una mayor intensificación de usos del espacio mediante incentivos para la renovación urbana de dicho sector, ello a través de la flexibilización de las normas de constructibilidad propuestos, al igual que en la ZU-1. Disposiciones específicas se consideran para el eje O'Higgins incentivando una mayor altura de edificación hasta 14 metros."</i> (las negritas son nuestras).-
ZU-3	Zona Urbana Mixta 3 <i>"...Corresponde a zonas de localización de equipamiento de mayor jerarquía según la centralidad de servicios a gran escala. Permite un mayor manejo de superficies libres complementarias a las superficies de los bienes nacionales de uso público. El criterio es mayor dispersión de dichas zonas en todo el área urbana de desarrollo, con el fin de equiparar servicios en todos los sectores de la ciudad, además de emplazarse en torno a ejes estructurantes por los requerimientos propios de accesibilidad Inter e intra urbana."</i> (las negritas son nuestras).-
ZU-4	Zona Urbana Mixta 4 <i>"...Corresponden a una zona de equipamiento escala media, mixta, conformando los principales corredores interurbanos y sub. centros periurbanos, como nuevas centralidades, dirigida a cubrir una demanda comunal. Se complementa con la generación Disposiciones específicas a los equipamientos de escala comunal emplazadas en los faldeos del cerro Condell con frente de acceso a Manso de Velasco y Condell, incentivando a las sesiones de espacio público, permeado flujos circulatorios de acceso y proximidad al Cerro. Se plantea lograr un tratamiento especial de borde, frentes prediales y deslindes, y habilitación de áreas libres intra prediales."</i> (las negritas son nuestras).-
ZU-5	Zona Urbana Mixta 5 <i>"...Corresponden a zonas preferentemente de equipamientos de escala básica nivel 3 o 4, complementarios a la vivienda y que están dirigidos a cubrir las necesidades de las comunidades en conjuntos residenciales y barrios. Busca reducir la escala de las operaciones habitacionales extensivas por loteos de viviendas unifamiliares, conformando un tejido urbano de usos más diversos en sectores homogéneos socio-económicamente, otorgando cobertura a las necesidades de los habitantes, desde la conformación de vecindades."</i> (las negritas son nuestras).-
ZU-6	Zona Residencial 6 <i>"...Con una densidad que se asocia a los emplazamientos existentes de viviendas sociales y económicas, y una volumetría variable propia de los centros urbanos menores de la comuna."</i> (las negritas son nuestras).-

ZU-7	Zona Residencial 7 <i>"...Son zonas habitacionales de menor densidad y por ende emplazadas continuas a las anteriores en una gradiente de menor intensidad de suelo hacia la periferia urbana, desplazamiento hacia el espacio rural.</i> <i>Se proyecta una mixtura socioeconómica, a partir de la diferenciación de oferta habitacional factible de emplazar en las distintas zonas habitacionales, así en esta zona se proyecta la localización de viviendas dirigidas a los estratos medios, con una mayor oferta de equipamiento y dotación de áreas verdes por habitantes. "(las negritas son nuestras).-</i>
------	--

- En **Estudio de Factibilidad** del PRC Curicó, no se encontraron criterios que permitan la determinación de potenciales alturas para el sistema de agrupamiento continuo.
- En **Los Planos** del PRC Curicó, se puede visualizar que existe una tendencia a la gradiente en la aplicación de la zonificación, es decir, la **ZCC ZONA CENTRO CIVICO**, es la que se encuentra en el sector más histórico y consolidado de los centros poblados, lo mismo pasa, con algunas variaciones el resto de las zonas se distribuyen en el sentido del número correlativo que aparece en su nombre, siendo el **ZU-1** el de la zona más cercana al centro destinadas principalmente a aumentar la intensidad de ocupación y renovación de sectores que ya están siendo ocupados y/o se encuentra construidos y así sucesivamente hasta ocupar el total de del límite urbano proyectado, por tanto las zonas **ZU-6**, **ZU-7**, etc. son las que se encuentran en sectores destinados al desarrollo de nuevo proyectos en extensión.
- En armonía con lo anteriormente expuesto, y en uso de las facultades que le confiere lo establecido en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones esta secretaria interpreta para cada zona que la altura a aplicar para el sistema de agrupamiento continuo será el que se describe en el cuadro siguiente.

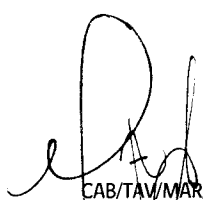
ZONA	DESCRIPCIÓN	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA	CRITERIO
ZCC	Zona Centro Cívico	14 m	Lo indicado en la Ordenanza Local, ver final del punto 2.-
ZU-1	Zona Urbana Central 1	14 m ⁽²⁾	Conversión de los 4 pisos indicados en la Memoria Explicativa, por 3,5 metros según lo establecido en la OGUC
ZU-2	Zona Urbana Pericentral 2	14 m	Lo indicado en la Memoria Explicativa.-
ZU-3	Zona Urbana Mixta 3	7 m	Según El Plano son sectores que ya cuentan con bastantes construcciones solo están destinados a permitir una mayor intensidad de ocupación
ZU-4	Zona Urbana Mixta 4	7 m	
ZU-5	Zona Urbana Mixta 5	7 m	

² Se debe considerar la aplicación de un retranqueo de 3 metros de profundidad a partir de los 7 metros de altura según lo establecido en la Ordenanza Local.

ZU-6	Zona Residencial 6	3,5 m	Pertenece en general a nuevos sectores urbanos con una ocupación menor donde se proyecta una menor intensidad de uso
ZU-7	Zona Residencial 7	3,5 m	

Sin otro particular, saluda atentamente,


GONZALO MONTERO VIVEROS
 SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
 DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DEL MAULE


 CAB/TAV/MAR/mar

Distribución:

- Alcalde comuna de Curicó
- Dpto. Desarrollo Urbano
- Archivo Seremi
- Oficina Partes

