

ORD. N° 0549 /

- ANT.:**
- 1) Ord. 1802/0485 de 26.06.07 de DOM Estación Central.
 - 2) Ord. N°1962 de 04.06.07 SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

MAT.: Remite antecedentes para su pronunciamiento.

SANTIAGO, 10 JUL. 2007

DE : JEFE DIVISION DE DESARROLLO URBANO.

A : SR. SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO.

1. Mediante el número 1) del antecedente, el Director de Obras Municipales de Estación Central solicita instrucciones sobre la aplicación de los artículos 1.1.2., 2.6.1. y 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en lo referido a la edificación continua y al nivel de aplicación de las rasantes, en relación con la solicitud de aprobación de un anteproyecto de construcción aislada por sobre la construcción continua, ubicado según los planos adjuntos, en la Av. B. O'Higgins N°4499 de esa Comuna.

Agrega, que el área de la consulta, se encuentra regida por el Plan Regulador Metropolitano, instrumento de nivel superior, que no se refiere a estos aspectos por lo que esas áreas se norman a través de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C.), dejando la edificación continua sin restricción de profundidad ni de altura.

2. Al respecto, la definición de "Edificación continua" contenida en el artículo 1.1.2. de la O.G.U.C., señala que es la emplazada manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.
3. Por otra parte, el inciso 6° del artículo 2.6.1. de la O.G.U.C. precisa, que en los casos que el plan regulador comunal o seccional no consulte disposiciones sobre los sistemas de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de libre determinación.

Lo anterior, significa al elegir el sistema de agrupamiento de edificación continua, ésta debe cumplir con la altura que establece el instrumento de planificación territorial.
4. Según el inciso 4° del artículo 2.6.3. de la O.G.U.C., en el caso que el plan regulador comunal o seccional permite construcción por sobre la construcción continua, el nivel de aplicación de las rasantes será el de la altura máxima permitida para la construcción continua.

De acuerdo a los antecedentes, en la zona en la que se emplaza el anteproyecto no existe normativa para la edificación aislada sobre la continua y tampoco se establece altura máxima para la edificación continua, por lo cual en este caso la norma urbanística es incompleta.

5. Por lo anterior, no es posible que una edificación continua, sin normas que la delimitan, varíe libremente la altura de su volumen.


Tampoco procede que el Director de Obras Municipales señale una altura a la edificación continua ya que sería arbitrario, ni autorice este tipo de agrupamiento de edificación continua, en tanto no se perfeccione dicha norma en el instrumento de planificación respectivo.

6. Por último, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la interpretación de los instrumentos de planificación territorial es facultad de esa Secretaría, por lo cual se remiten los oficios del antecedente y sus planos para el pronunciamiento en relación al caso específico, debiendo responderse directamente a la Dirección de Obras Municipales de Estación Central.

Saluda atentamente a Ud.,



LUIS EDUARDO BRESCIANI LECANNELIER
JEFE DE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO


OFJ/MEB/JKP/cga
1330 - 29-2

Art. 2.6.3. de O.G.U.C. Edificación continua sin normas urbanísticas.

Incl.: Oficios y planos anteproyecto.

DISTRIBUCIÓN.

1. Sr. Secretario Ministerial Metropolitano MINVU.
2. Sr. Director de Obras Municipales de Estación Central.
3. Depto. Planificación y Normas Urbanas D.D.U.
4. Oficina de Partes D.D.U.