



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

ORD. N° - - - 51

ANT.: Su presentación ingresada con fecha 11.12.2015

MAT.: Informar respecto de normativa de altura aplicable a zona ZCHLF del PRC Valparaíso.

VALPARAISO, 08 ENE 2016

DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

A : ITALO REMEDY F.

1. Mediante la presentación señalada en ANT. se ha solicitado a esta SEREMI MINVU verificar la aplicación de la normativa del PRC de Valparaíso, en especial a lo referido en la letra B.3.2 Alturas de la zona ZCHLF, con el fin de poder aprobar un anteproyecto en un predio que cuenta con permiso de edificación aprobado y que además se encuentra con las propiedades demolidas al amparo del permiso de demolición N° 72/2012 y nuestro Ord. N° 1074/2012 (Por aplicación del Art. 60 de la LGUC).
2. Analizados los antecedentes, debemos informar a Ud. lo siguiente:
A través del certificado de Informaciones Previas N° 1545/2015, la DOM de Valparaíso informó que el predio rol N° 7132-2 debe dar cumplimiento a las normas establecidas en la zona ZCHLF del PRC de Valparaíso.

Dicha zona establece en su numeral B.3.2, Alturas, lo siguiente.

La altura máxima de edificación en todos los casos no podrá superar en más de un piso la edificación con permiso municipal existente en el predio, debiendo respetar el procedimiento y condiciones estipuladas en el artículo 31 de la presente Ordenanza, la que se considerará como situación base a respetar como mínimo respecto al concepto de "copropiedad del ojo".

La misma altura debe respetarse en caso que la edificación sea demolida, no considerándose sitio eriazos, salvo que se acredite que lo construido:

- a) Ocupa hasta un 20% del predio.
- b) Presenta un estado ruinoso y sin ocupación por más de diez años.
- c) Carece de antecedentes de permiso de edificación.

En caso de edificación en sitios que, a la vigencia de esta normativa, se encuentren eriazos, ésta no podrá sobrepasar la altura máxima existente en la manzana, con un máximo de 4 pisos.

Para todos estos efectos se aplicará lo indicado en el artículo 2.1.23 de la OGUC.

3. De la norma antes citada se desprende:

1° Que para todos los casos la altura de edificación no podrá ser superior a un piso (3.5m según art. 2.1.23 de la OGUC)

2° La misma altura (1 piso o 3.5m según OGUC) debe respetarse en caso que la edificación sea demolida, lo que no será considerado sitio eriazo. (Válido para el caso en análisis).

Sin perjuicio de lo señalado con anterioridad, la edificación demolida podrá considerarse sitio eriazo siempre que se acredite ante la DOM las 3 condiciones que señala el mismo numeral B.3.2. en sus literales a), b) y c).

4. En mérito de lo anterior, y de conformidad a los antecedentes tenidos a la vista, esta Secretaría Regional Ministerial informa que la demolición de una edificación podrá considerarse eriazo, siempre que se cumplan las condiciones señaladas en el numeral 3 del presente oficio.

Por otro lado el poder considerar una altura máxima de 4 pisos, queda supeditado a que en el sitio donde se pretende realizar el anteproyecto, a la vigencia de esta normativa, se encuentren eriazos, lo que deberá ser corroborado por la DOM de Valparaíso al momento de ingresar la solicitud correspondiente.

Saluda atentamente a Ud.,



MAURICIO CANDIA LLANCAS
Secretario Regional Ministerial de
Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso



MVVD / PEG
DISTRIBUCION:

- Destinatario

- Archivo

- Oficina de partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)