

ORD.: N° ---2447-- /

ANT.: Carta de fecha 15 de julio de 2016 de Revisores Independientes Italo Remedy y Horacio López

MAT.: Interpretación norma de distanciamiento establecida en zona V3 del PRC de Viña del Mar, aplicación art 4 LGUC.

VALPARAISO, 13 SEP 2016

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

**A : ITALO REMEDY FLORES, REVISOR INDEPENDIENTE
HORACIO LÓPEZ VERGARA, REVISOR INDEPENDIENTE**

1. Mediante oficio citado en Antecedentes, los revisores independientes indicados han solicitado un pronunciamiento respecto de la aplicación de la norma de distanciamiento establecida en la zona V3 del PRC de Viña del Mar.
2. La referida norma señala literalmente lo siguiente:

"...Para edificaciones aisladas: 7 metros. Sin embargo, la proyección horizontal del volumen de la edificación (excluidos balcones, terrazas o cualquier área cubierta y lateralmente abierta en voladizo), que sobresale del deslinde o respecto del frente predial más alto no podrá superar el 60% de su largo total, medido perpendicularmente..."
3. Según se indica en la presentación del solicitante, el modo de aplicación de la norma en predios de topografía irregular, inhibe en ciertas circunstancias, la posibilidad de cumplirse, señalando además que ella se sustenta en situaciones de hecho variables como la dimensión de los deslindes, motivo por el cual solicita la procedencia de su aplicación.
4. Solicita además, en caso de estimarse procedente la aplicación de dicha norma, la aclaración de los términos "sobre sale del deslinde", "frente predial más alto", "Más alto" y "Sobre sale del deslinde o frente predial más alto"
5. En virtud de la consulta planteada, estimamos oportuno señalar en primer término, que parte de la consulta planteada, ha sido abordada anteriormente por esta SEREMI mediante su oficio ORD N°2731 de 2013, en la cual se estableció un forma para calcular el cumplimiento de la no superación del indicador vinculado a la proyección del volumen en el deslinde, en los casos en que estos son curvos.
6. Ahora bien, abordando la consulta que se formula, cabe resolver en primer término si acaso la norma es procedente de ser aplicada y exigida, y, en segundo término, aclarar en caso que corresponda, los términos indicados en el punto 4 anterior.
7. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, establece los distanciamientos que deben exigirse a las edificaciones aisladas en su artículo 2.6.3, el cual en su inciso final, permite a los PRC disponer mayores exigencias a las establecidas en la tabla de su inciso octavo, lo que ocurre en el caso de la zona V3, donde se establece un distanciamiento de 7 metros.
8. La regulación establecida en la zona V3 del PRC de Viña del Mar, en complemento a lo anterior, agrega a la exigencia de 7m, un requisito adicional, el cual no se expresa en una media determinada en metros, sino en un guarismo

(porcentaje), vinculado con la relación que debe cumplir la proyección de la edificación con el tamaño del deslinde o frente predial más alto, en las condiciones que ahí se establecen.

9. Al respecto es necesario señalar que, de la jurisprudencia de Contraloría General de la República, se desprende en primer término, que no resulta procedente delimitar la aplicación de normas urbanísticas en función de situaciones de hecho inciertas y variables (aplica criterio de dictamen 32.020 de 2009 y 51.664 de 2010). Señalado lo anterior, cabría concluir que no procedería que los instrumentos de planificación territorial, como en este caso el PRC de Viña del Mar, requieran el cumplimiento de exigencias adicionales a la norma de distanciamiento en función de una relación de índole variable como lo es la relación entre la proyección de la edificación y su deslinde.
10. Señalado lo anterior, es preciso incorporar un segundo elemento en el análisis de la jurisprudencia de Contraloría General de la República, el cual dice relación con que no resulta procedente que las DOM hagan exigible el cumplimiento de normas que no se ajustan a derecho, lo cual se encuentra a su vez en armonía con lo señalado por Contraloría General de la República a través de sus dictámenes 30.764 de 2014, 49.412 de 2012 y 32.132 de 2013.
11. En otro orden de ideas, es oportuno anotar que establecer una exigencia de distanciamiento en la forma de una proporción entre un aspecto volumétrico de la construcción y el deslinde o frente de la propiedad como acontece en el presente caso, se aparta de la definición de la norma "distanciamiento" establecida en el artículo 1.1.2 de la OGUC, la cual queda determinada del siguiente modo:

"...distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas..."
12. En conclusión, si bien procede que se aplique la norma de distanciamiento de 7m establecida en la zona V3 del PRC, no es posible hacer exigible la disposición adicional vinculada con la relación entre proyección de la edificación y el deslinde o frente predial de 60%, todo lo cual se informa en virtud de las facultades de interpretación de los Instrumentos de Planificación Territorial establecidas en el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
13. Se deja constancia, de acuerdo al análisis y conclusiones expuestas que la interpretación vertida en nuestro oficio ORD N°2731 de 2013 queda sin efecto.

Saluda atentamente a Ud.,




RUVB/FZV

RODRIGO URIBE BARAHONA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO



DISTRIBUCION

- Destinatario
- Archivo
- Oficina de Partes
- Publicar Transparencia

SI () NO (X)