



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

ORD. N° **-- 729**

ANT.: -Su Ord. N° 425/2016
 -Dictámenes de la CGR N° 4680/2009 y
 5802/2010.

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

VALPARAISO, **18 MAR 2016**

**DE : SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL (S) DE
 VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO**

A : DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES DE VALPARAISO

1. Mediante la presentación señalada en ANT. se ha solicitado a esta SEREMI MINVU precisar condiciones de sitio eriazo en zona ZCHLF del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, y reconsiderar los criterios señalados en los numerales 2 y 3 de nuestro Ord. N° 51 de fecha 08.01.2016.
2. A través de nuestro Ord. N° 51/2016 se informó que la propiedad rol N° 7132-2 debía dar cumplimiento a las normas establecidas en la zona ZCHLF del PRC de Valparaíso, concordante con el CIP N° 1545/2016 emitido desde su Dirección Municipal, debiendo la altura máxima de edificación, regirse por las normas señaladas en el numeral B.3.2.

Dicha norma establece que 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 eriazo, 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 esta SEREMI estableció en su pronunciamiento, que la edificación demolida podrá considerarse sitio eriazo siempre que se acredite ante su DOM las 3 condiciones que señala el mismo numeral B.3.2. en sus literales a), b) y c), sin perjuicio de que a juicio de esta Secretaría, el sitio no podía ser considerado eriazo debido a que la edificación fue demolida.
4. Del análisis efectuado por su Dirección Municipal, a través del Ord. N° 425/2016, se establece que la situación de sitio eriazo queda resuelta al cumplir con la letra c) del numeral B.3.2 de la Ordenanza Local del PRC, debido a que a su entender las letras a) y b) quedaron resueltas al momento que esta SEREMI MINVU autorizó la demolición de la construcción existente, a través del Ord. N° 1074/2012, por encontrarse en estado ruinoso y por no ocupación desde hacía varios años.

Afirma además que no existen asociados al predio en referencia, un permiso de edificación, debido a que el permiso de edificación que existía, N° 07/2013, se encuentra caducado, y anteriormente no existían antecedentes que acreditaran permisos asociados a las construcciones ruinosas que se demolieron (Construcciones que tenían un data del año 1910).

Concluye su análisis señalando que cómo se podría determinar la altura máxima de edificación si no existe en el predio edificación con permiso municipal.

Finalmente su Dirección Municipal señala que está en condiciones de acreditar que el predio puede considerarse sitio eriazo, para efectos de la definición de altura máxima de edificación, toda vez que cumple con la principal de las tres consideraciones establecidas en el IPT (criterio c), ya que los otros criterios (a y b) fueron cumplidos al momento de autorizarse la demolición, por lo tanto el anteproyecto ingresado en la DOM, que se encuentra vigente, debiera acogerse a la altura máxima de 4 pisos, en las condiciones que establece la Ordenanza Local del PRC.

5. Analizados los antecedentes, debemos informar que esta Seremi mantiene la postura y pronunciamiento esgrimido a través del Ord. N° 51/2016, al señalar que el sitio no puede considerarse eriazo en las condiciones que señala el numeral B.3.2 de la Ordenanza Local del PRC de Valparaíso para la zona ZCHLF, debido a que la edificación que existía en la propiedad fue demolida.

Lo anterior es plenamente concordante con el Dictamen de la Contraloría General N° 4680 de fecha 29.01.2009, que se pronuncia acerca de si, para los efectos de la aplicación de las condiciones de altura en la zona ZCHLF del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, debe considerarse como eriazo un sitio en que exista una vivienda que, por ser anterior a la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 4563 (*del año 1929*), no cuente con permiso de edificación.

Frente a la consulta planteada, dicho Órgano de Control señaló que las mencionadas condiciones de altura se encuentran reguladas, para la zona indicada, establecida a través del decreto N° 132 de 2004 de la Municipalidad de Valparaíso, en su artículo 25, en términos de que “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 32° (*hoy artículo 31°*), la que se considerará como situación base a respetar como mínimo respecto al concepto de copropiedad del ojo. La misma base debe respetarse en caso que la edificación sea demolida, no considerándose sitio eriazo.” Añade la regulación en comento que “En caso de edificaciones en sitios que, a la vigencia de esta normativa, estén eriazos, ésta no podrá sobrepasar la altura máxima existente en la manzana, con un máximo de 4 pisos” y que “Para todos estos efectos se aplicará lo indicado en el artículo 2.1.23 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones”. (Cursiva y subrayado nuestro)

En seguida, dicha Contraloría señala que debe tenerse presente que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 32 (*hoy art. 31*) de la Ordenanza Local del mencionado Pla Regulador, "Las condiciones generales para obras nuevas en sitios eriazos existentes dentro de la Zona de Conservación Histórica, o las intervenciones que se propongan en inmuebles existentes no declarados como Conservación Histórica dentro de la misma zona, deberán mantener en forma específica e individual, las características urbano no arquitectónica generales, y los patrones de asentamientos del barrio en que se encuentran". Agrega ese precepto que "Se deberá presentar un anteproyecto o proyecto que indique la relación con el vecino inmediato sino con el entorno visual dentro de las cuadras colindantes a la manzana en que se emplaza". (Cursiva y subrayado nuestro)

Establece además que del contexto normativo analizado aparece que la expresión "eriazos" se encuentra utilizada en su sentido natural y obvio, refiriéndose a terrenos sin uso, que no han experimentado transformaciones en su estructura original, de manera que no comprende los predios en que existan viviendas que, por ser anteriores a la fecha de entrada en vigencia de la citada ley N° 4563, no cuenten con permiso de edificación. (Aplica dictamen N° 6655 de 1983)

Finalmente concluye que sostener lo contrario, por lo demás- esto es, asimilar la situación de tales predios a un sitio eriazos-, resultaría contradictorio con la circunstancia de que la regulación de altura que se analiza ni siquiera considera como sitio eriazos los casos en que la edificación sea demolida. (Aplica también dictamen N° 5802 de fecha 29.09.2010)

6. En mérito de lo expuesto, y conforme a las facultades otorgadas a través del artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta SEREMI MINVU informa que la altura máxima de edificación no podrá superar en más de un piso la edificación que existía en el predio Rol N° 7132-2, esto pues la edificación que se demolió no requería permiso de edificación por ser anterior a 1920. Así mismo, deberá ceñirse a lo estipulado en el artículo 31 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, "Normas Generales para Obras Nuevas o Ampliaciones en Zonas de Conservación Histórica", que establece para dicha zona, que todas las obras nuevas o intervenciones realizadas en inmuebles no declarados ICH, deberán respetar los Patrones de Asentamiento del Barrio en que se emplazan, en conformidad a lo que se encuentra registrado en la Memoria Explicativa.

Se deberá presentar un anteproyecto o proyecto con una Memoria explicativa breve, que indique su correlación con la altura, volumetría y proporciones de las edificaciones vecinas, considerando no sólo la relación con el edificio vecino inmediato sino con el entorno visual dentro de las cuadras colindantes a la manzana en que se emplaza. Deberá explicar la forma en que su emplazamiento y volumetría armoniza con el Espacio Público existente ya construido.

Saluda atentamente a Ud.,




NERINA PAZ LOPEZ
Secretario Regional Ministerial (S)
De Vivienda y Urbanismo Región de Valparaíso




MVVD / PPG
DISTRIBUCION:

- Destinatario
- Archivo
- Oficina de partes

PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)