



DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD : -----370--

ANT.: Su carta ingresada con fecha 09.01.2019

MAT.: informa respecto de norma aplicable a zona ZHM, PRC Valparaíso, sector Placilla.

VALPARAISO, 25 ENE 2019

DE: SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE VALPARAISO

A: GONZALO MENESES B.

1. Mediante carta citada en ANT., se ha solicitado a esta Secretaría Regional Ministerial, interpretación del Plan Regulador Comunal de Valparaíso, Sector de Placilla, específicamente la zona HM, literal b.4, el cual indica lo siguiente:

Para la industria, talleres, bodegaje y actividades de impacto similar, el distanciamiento mínimo a los deslindes vecinos y a la línea oficial de cierre será de 5 metros hasta una altura de 7 m; para los demás usos será de 3 metros, hasta dos pisos de altura. Sobre estas alturas el distanciamiento aumentará en 1.5 metros por cada piso real edificado.

La norma antes descrita no se ajustaría al ordenamiento jurídico vigente ni a la circular DDU 227, debiendo los distanciamientos mínimos a los medianeros ser fijos y no que estos se calculen basados en una variable determinada solo por la propia solicitud del proyecto. Bajo esta premisa, los distanciamientos establecidos en el literal b.4 son superiores a los determinados en el artículo 2.6.3 de la OGUC. Más aun el punto b.5 de dicho instrumento condiciona la aplicación de la altura máxima de edificación a lo establecido en el literal b.4, por lo que este plan y zona no define alturas máximas de edificación acorde a lo instruido en la circular DDU 227.

2. En atención a su consulta, y conforme a las atribuciones entregadas a esta SEREMI MINVU a través del artículo 4° de la LGUC, debemos informar a Ud. lo siguiente:
El Plan Regulador Comunal de Valparaíso, sector Placilla de Peñuelas, es un instrumento vigente que fue sancionado por D° Alcaldicio N° 1073 de fecha 21.10.2004, y publicado en el Diario Oficial con fecha 30.10.2004, mientras que la Circular DDU 227 es de fecha 01.12.2009, posterior al instrumento señalado.

Cabe recordar que lo señalado en la mencionada circular nace de la necesidad permanente de adecuar instrumentos de planificación comunal y sus modificaciones, a los cambios urbanos, institucionales, reglamentarios y metodológicos ocurridos en la última década, de ahí que dicho instructivo está referido a la "Formulación y Ámbito de Acción de los Planes Reguladores Comunales", con el fin de que sea una herramienta para las autoridades municipales, regionales y profesionales de la planificación urbana, y así facilitar la construcción de planes de calidad técnica.



El Plan Regulador de Valparaíso, sector Placillas, y la norma en discusión, se ampararon en las instrucciones otorgadas a través de la circular DDU 55 del año 1999, hoy derogada por la DDU 227/2009.

En esa oportunidad, la circular DDU 55/1999 definió que *"las de alturas responden a objetivos morfológicos, -mantener la fisonomía de los barrios -, y a la necesidad de asegurar el asoleamiento y privacidad visual de otras edificaciones, posibilitando su acceso al paisaje."*

Prosigue dicha circular señalando que *"El Plan podría omitir la fijación de altura máxima, en amplias zonas de la comuna, en tanto las edificaciones respondan a rasantes y coeficientes de constructibilidad adecuados y a las exigencias que deriven de la capacidad vial del plan regulador."*

En cuanto a las rasantes, su principal propósito es proteger los derechos de los vecinos respecto de las edificaciones en terrenos colindantes."

3. En virtud de lo anterior, y conforme a que el Plan Regulador Comunal de Valparaíso, sector de Placilla, se confeccionó en base a normas vigentes antes de su entrada en vigencia, es posible establecer que las normas que rigen la zona HM de dicho IPT, siguen vigentes mientras el Municipio de Valparaíso no modifique dicho Plan bajo las normas hoy vigentes.

Finalmente cabe agregar que de acuerdo a la norma de distanciamientos hoy vigente en el inciso final del artículo 2.6.3 de la OGUC, *"los planes reguladores comunales, según las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, podrán disponer mayores exigencias que las señaladas en las tablas contenidas en el presente artículo"*, por lo tanto hoy la norma de distanciamiento establecida en el literal b.4 del PRC de Valparaíso, tendría sustento en la normativa vigente de urbanismo y construcciones.

Saluda atentamente a Ud.




EVELYN MANSILLA MUÑOZ

SECRETARIA REGIONAL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE VALPARAISO



HEG: / REG:
DISTRIBUCION:

- Destinatario. asesoria@holdingrevisores.cl
- Departamento Desarrollo Urbano
- Archivo
- PUBLICAR TRANSPARENCIA

SI () NO (X)