

1871

1871



ORD. N° **39' 2**

ANT.: Su carta consulta ingresada al portal ciudadano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo N° CAS 3213254

MAT.: Respuesta consulta web indicada en el antecedente.

Valdivia **0 4 MAYO 2015**

DE: CARLOS MEJIAS GONZALEZ
SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS.

A: JACQUELINE HERMOSILLA SIEGLE
SERRANO 689 LA UNIÓN

Junto con saludarte, comunico a Ud, que hemos recibido su consulta ingresada al portal ciudadano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de fecha 22.04.2015, ante lo cual informamos lo señalado a continuación:

En relación a la consulta N°1, se debe indicar que el proceso de subdivisión consultado, dependerá de la subdivisión predial mínima definida en la zona de emplazamiento del lote a subdividir, del instrumento de planificación comunal (Plan Regulador Comunal), de esta manera, si el Plan Regulador Comunal define, para la zona de emplazamiento del terreno a subdividir, una subdivisión predial mínima igual o menor a los 150 m2, el predio podría ser dividido en los metrajes consultados, de lo contrario, si la subdivisión predial mínima fuese superior a los 150 m2, no se podría ejecutar dicha división.

No obstante lo anterior, de acuerdo al artículo 6.2.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en áreas urbanas, los predios con una vivienda económica podrán subdividirse en dos o contemplar la construcción de otra vivienda, por una sola vez, sin que les sean aplicables las normas del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, siempre que los sitios resultantes no sean inferiores a lo establecido en el inciso tercero del artículo 6.2.5., esto es, tamaños prediales no inferiores a 60 m2 para viviendas en dos pisos o más y a 100 m2 para viviendas en un piso.

En relación a la consulta N°2, se debe indicar que para las edificaciones aisladas, el distanciamiento a los deslindes de la propiedad, está definido por el tipo de fachada que enfrenta, ya sea con vano (ventana o puerta) o sin vano (muro ciego), en este sentido, toda edificación aislada que cuente con vano (ventana) deberá distanciarse del deslinde común, dependiendo de la altura de la edificación:

Altura de la Edificación	Distanciamiento *	
	Fachada con vano	Fachada sin vano
Hasta 3,5 m	3,0 m	1,4 m
Sobre 3,5 m y hasta 7,0 m	3,0 m	2,5 m
Sobre 7,0 m	4,0 m	4,0 m

No obstante lo anterior, si los vanos (ventanas) se encuentran a más de 1,80 mts. del piso al que sirven, estas fachadas se considerarán como sin vanos, manteniendo sí, el distanciamiento expresado en tabla anterior en columna "fachada sin vano".

De esta manera, específicamente en relación a lo consultado, la altura permitida para colocar una ventana (vano) hacia el sitio vecino, no se encuentra restringida, en la medida que el vano se encuentre de acuerdo a los distanciamientos exigidos en cuadro anterior.

No obstante lo aquí señalado, corresponderá la revisión en detalle de la situación en consulta, una vez que el proyecto sea presentado por profesional competente ante la Dirección de Obras Municipales para cumplir con la obtención de los permisos respectivos que estas situaciones ameritan de acuerdo a la normativa vigente.


CARLOS MEJIAS GONZALEZ
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO REGION DE LOS RIOS

Distribución:

- La indicada
- Archivo DDUI Seremi MINVU Región de Los Rios
- Archivo Siac Seremi MINVU Región de Los Rios
- Archivo Of. Partes