SEREMI
Región de Valparaíso

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

DEPARTAMENTO DESARROLLO URBANO

ORD.: **N°** 2731 /

ANT.: Carta de solicitud de interpretación PRC Viña del Mar ingresada con fecha 9 de septiembre de 2013

MAT.: Se pronuncia respecto de interpretación PRC de Viña del Mar para aplicación de disposición de distanciamiento para la zona V3

VALPARAISO, 25 OCT 2013

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

A : ITALO REMEDY F., REVISOR INDEPENDIENTE

1. Mediante carta citada en el antecedente, se ha solicitado a esta SEREMI indicar el procedimiento para la aplicación de la norma de distanciamiento establecida para la zona V3 del Plan Regulador Comunal de Viña del Mar.

2. Específicamente se consulta sobre la aplicación de la norma cuando esta recae sobre predios cuyo frente predial más alto presentan una geometría distinta a una recta, tales como trazados con uno o varios radios de curvatura.

3. De acuerdo al Plan regulador Comunal, aprobado por DA N° 10.949 de 2002, la norma de distanciamiento para la zona V3, para el caso de edificaciones aisladas, señala expresamente 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.***

4. De la norma precitada se puede colegir lo siguiente:

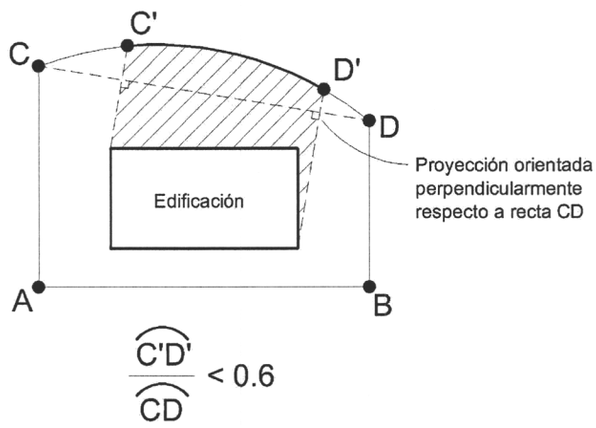
   4.1 Que el distanciamiento para la zona V3 es de 7 metros

   4.2 Que la norma establece una exigencia adicional relativa al porcentaje de la proyección horizontal de la edificación que sobresale del deslinde o respecto del frente predial más alto.

   4.3 Que dicha norma se vuelve inaplicable para determinadas situaciones en que el deslinde más alto es de geometría curva, ante lo cual, se requiere de una interpretación para su aplicación.

5. Por lo señalado en el numeral anterior, ante la necesidad de precisar la aplicación de esta norma, y, habiéndose estudiado la memoria del plan donde se aprecia la necesidad de aplicar una exigencia mayor de distanciamiento, se estima necesario determinar que cuando el deslinde más alto sea de geometría curva, la referida perpendicularidad debe orientarse respecto a una recta entre los puntos extremos que definen el frente predial al modo como lo indica la figura 1:

Figura 1:



6. El presente pronunciamiento se emite en virtud de las facultades establecidas en el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a Ud.,

MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO V REGION

MATIAS AVSOLOMOVICH FALCON
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGIÓN DE VALPARAÍSO

GAA/MPR/FZV

DISTRIBUCION

- Destinatario
- DOM Viña del Mar
- Archivo
- Oficina de Partes
- **Publicar Transparencia**
  SI ( ) NO ( )