



ORD N°

1630

ANT: Carta de fecha 13.08.2015 de Jorge Ramón Cruz Weston, quien solicita pronunciamiento respecto a porcentaje de ocupación de suelo, indicado en Certificado de Informaciones Previas emitido, por la Dirección de Obras Municipales de Talca.

MAT: Responde e interpreta de acuerdo artículo 4° de la LGUC, consulta referida al Coeficiente de Ocupación de Suelo según lo establecido en Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Talca.

Talca, **02 NOV. 2015**

**A: Jorge Ramón Cruz Weston.
Arquitecto**

**DE: Rodrigo Sepúlveda Espinoza
Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo antecedentes
Región del Maule**

Junto con saludarle y de acuerdo a su carta del antecedente, mediante la cual solicita a esta Secretaría Ministerial pronunciamiento respecto a aclarar lo expresado en Certificado de Informaciones Previas emitido por la Dirección de Obras Municipales de Talca. Esto es, en relación al Coeficiente de Ocupación de Suelo en que establece dos condiciones 0,6 y 0,4 este último para edificios.

En primer término esta Secretaría analizado los antecedentes, respecto de las normas de subdivisión y edificación de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, efectivamente se establecen dos coeficientes para la misma norma urbanística.

Si se observa el artículo 1.1.2 Definiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), la definición de "Edificio: es toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino", es decir no hay diferencias de usos o características en su significado, es una definición genérica. Ahora, el conocimiento de edificio, en su sentido estricto, permite denominar a cualquier construcción hecha por el hombre, ejemplo de edificios son: gimnasio, teatro o iglesia. Sin embargo, el lenguaje cotidiano apela al término para hacer referencia a construcciones verticales que tienen más de una planta o piso.

Al respecto, esta Secretaría Regional Ministerial en consideración al mandato del artículo 4° de la LGUC que debe supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización e interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, ha analizado los antecedentes presentados, y a la luz de las disposiciones del Plan Regulador Comunal de Talca es posible sostener que el instrumento de planificación consideró distintos coeficientes de ocupación de suelo para el caso edificaciones de un piso de altura y para edificaciones de más de un piso de altura.

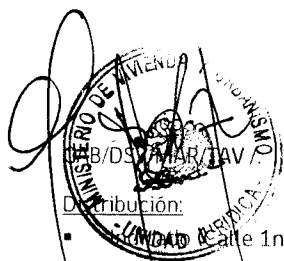
En este contexto el departamento de Desarrollo Urbano propone dar respuesta a la problemática expuesta considerando, en el caso del coeficiente de 0,4 el interés del planificador en la propuesta del instrumento de planificación, en atención a los objetivos, como es propender a una mayor ocupación de terrenos en sectores con baja densidad de la ciudad y adecuada regeneración del tejido urbano incrementando la constructibilidad y rebajando el coeficiente de ocupación de suelo.

En consecuencia, el coeficiente de ocupación de suelo estará de acuerdo al proyecto, si se trata de una construcción en un piso, debe ocupar el coeficiente de ocupación del suelo correspondiente a 0.6, si presenta ampliación en segundo piso debe considerar el coeficiente de ocupación de los pisos superiores de 0.4, al igual que el coeficiente de edificio en dos pisos o más de altura.
Es cuanto puedo informar.

Saluda atentamente,



RODRIGO SEPÚLVEDA ESPINOZA
Secretario Ministerial de Vivienda y Urbanismo
Región del Maule



Distribución:

- UNIDAD Calle 1norte 963 of.402-A Edificio Centro 2000, Talca)
- DDUI regional
- Oficina de Partes
- "Art.7(g- Transparencia Activa"