



ORD. : \_\_\_\_\_/

ANT. : Plan Regulador Comunal de Curicó D.O. 02.AGO.2011.

MAT. : EN VIRTUD DE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 4º DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, ESTA SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL INTERPRETA RESPECTO DE LA APLICACIÓN DE LA SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA EN LAS ZONAS DONDE EL PLAN REGULADOR ESTABLECE DISTINTAS SUPERFICIES RESPECTO DE LOS DIFERENTES USOS PERMITIDOS.

TALCA,

14 DIC. 2018

A : **JAVIER MUÑOZ RIQUELME**  
ALCALDE COMUNA DE CURICÓ

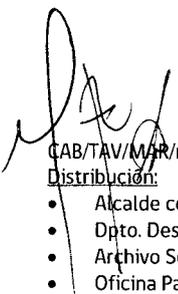
DE: **GONZALO MONTERO VIVIEROS**  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DEL MAULE

1. De conformidad de lo establecido en el artículo 4º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y en atención a diversas consultas recibidas sobre la aplicación de la norma **"Superficie Predial Mínima"** que establece el Plan Regulador Comunal de Curicó, en las zonas en que se definen distintas superficies respecto de los distintos usos de suelo allí permitidos, se ha estimado necesario emitir la presente interpretación del instrumento de modo clarificar la norma urbanística para su correcta aplicación.
2. Según lo establecido en la letra c), del Numeral 3 del inciso primero del artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los Planes Reguladores Comunales, podrán determinar la: *"...Zonificación o definición de subzonas en que se dividirá la comuna, en base a algunas de las siguientes normas urbanísticas: usos de suelo, sistemas de agrupamiento de las edificaciones, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos mínimos a los medianeros, antejardines, ochavos y rasantes; **superficie de subdivisión predial mínima**; densidades máximas, alturas de cierros, exigencias de estacionamientos según destino de las edificaciones; áreas de riesgo o de protección, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso, conforme a los artículos 2.1.17. y 2.1.18. de este mismo Capítulo."* (las negritas son nuestras)
3. **EL Dictamen CGR Nº: 44.803 de 2011** indica que: *"...no procede que para las zonas H1A, H2A, H2B, HM1, HM2, AP2 y AP4, se fije la norma de superficie de subdivisión predial mínima distinguiendo por uso de suelo, atendido que según lo preceptúa el citado artículo 2.1.10., aquella corresponde a una norma urbanística que debe fijarse en relación a la zona o subzona de que se trate."*

4. **EL Dictamen CGR N°: 48.546** de 2011 indica que: *"...En consecuencia, como es dable advertir, la norma de subdivisión predial mínima dispuesta por el aludido Plan Regulador Comunal en la zona de que se trata guarda relación con los procesos de división del suelo, tales como la subdivisión o el loteo de terrenos, de manera que no resulta exigible tratándose de permisos de naturaleza diversa, como el de la especie..."*
  
5. Por lo anteriormente expuesto, y conforme a las facultades establecidas por Ley, esta Secretaría Regional entiende que deben hacerse los cambios necesarios en el Plan Regulador Comunal de Curicó, de manera de ajustar sus normas a la Jurisprudencia vigente. No obstante, mientras esto no ocurra, el término **"Superficie Predial Mínima"** deberá entenderse como **"Superficie de Subdivisión Predial Mínima"** y aplicase sólo a procesos de división del suelo, entiéndase, subdivisiones prediales y/o loteos.
  
6. Ahora bien, y respecto de la determinación de la superficie de subdivisión predial mínima en cada una de las zonas del PRC Curicó, en donde se establecen contrariamente a la Jurisprudencia analizada diferentes superficies dependiendo de los usos permitidos en ellas, y en consideración a que no resulta prudente que a través de una interpretación de PRC, se aumenten las afectaciones a predios de propietarios no informados, la superficie de subdivisión predial mínima a aplicar, debe ser la de menor superficie.

Sin otro particular, saluda atentamente,

  
VII REGION  
Secretaría Regional Ministerial  
**GONZALO MONTERO VIVEROS**  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DEL MAULE

  
CAB/TAV/MAR/mar  
Distribución:

- Alcalde comuna de Curicó
- Dpto. Desarrollo Urbano
- Archivo Seremi
- Oficina Partes

