SEREMI
Región del Maule

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

ORD. : 1303 /

ANT. : Plan Regulador Comunal de Constitución D.O. 06.FEB.1988.

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 NORMA URBANÍSTICA SUPERFICIE PREDIAL MINIMA**

TALCA,

06 AGO. 2019

A : **CARLOS VALENZUELA GAJARDO**
ALCALDE COMUNA DE CONSTITUCIÓN

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 consulta recibida de parte del Sr. Gonzalo Aravena Garrido, Arquitecto, con ocasión del desarrollo de un proyecto en un predio que según acta de observaciones N° 156 del 24 de Abril de 2019, emitida por la Dirección de Obras Municipales de Constitución, *"NO SE CUMPLE CON SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA PARA EQUIPAMIENTO"*, revisado el contenido del Certificado de Información Previas N° 368 del 13 de Marzo de 2017 y el Artículo 19 del Plan Regulador Comunal de Constitución vigente desde el 06 de Febrero de 1988; se ha estimado necesario emitir la presente interpretación del instrumento de modo esclarecer la aplicabilidad de la norma urbanística involucrada.
2. EL Dictamen CGR N° 54.958 de 2009 indica que: *"No procede la regulación que se contiene en ella, que establece distintas condiciones para los diferentes proyectos que describe, ... por cuanto las exigencias de las solicitudes de loteos y edificaciones constituyen una materia propia de la OGUC."*
3. 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"*.
4. El Dictamen CGR N° 44.803 de 2011indica que: *"...cabe consignar que no procede que para las zonas H1A, H... ...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..."*

5. Por lo anteriormente expuesto, en respuesta a la consulta, en primer lugar, conforme a las facultades establecidas en el Artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), esta Secretaría Regional entiende que deben hacerse los cambios necesarios en el Plan regulador Comunal de Constitución, de manera de ajustar sus regulaciones a la normativa y jurisprudencia vigente. No obstante, mientras esto no ocurra, el término "Superficie Predial Mínima" deberá entenderse como "Superficie de Subdivisión Predial Mínima" y aplicarse sólo en procesos de división de suelo, entiéndase, subdivisiones y/o loteos.
6. Ahora bien, en segundo lugar, y dado que no corresponde que existan diferentes superficies de subdivisión predial mínima en una misma zona o subzona. Para el caso consultado, Z-1, 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 que genera las mayores oportunidades, es decir la de menor metraje cuadrado (160 m2). Por otra parte y dado que el proyecto en cuestión corresponde a una edificación y no a la división del terreno, el proyecto deberá cumplir con las demás normas urbanísticas, no siendo aplicable ninguna restricción relativa al tamaño del predio.

Sin otro particular, saluda atentamente,

GONZALO MONTERO VIVEROS
SEREMI
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO REGION DEL MAULE

JRR/TAV/MAR/mar
Distribución:
- Alcalde de Constitución
  Sr. Gonzalo Aravena **(ci.)** - Freire #98 Constitución - Enviar copia al arq.design.giag@gmail.com
  Director de Obras Municipales de Constitución **(ci.)**
- Dpto. Desarrollo Urbano
- Archivo Seremi
- Oficina Partes