

INTERPRETACIÓN 1-2021



ORD.: 458 /

ANT. : ORD N° 1630/2015 del SEREMI de vivienda y Urbanismo Región del Maule que Interpreta Coeficiente de Ocupación de Suelo para la “Zona U-3 Densificación Residencial” según lo establecido en Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Talca.

MAT.: INTERPRETA COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO PARA LA “ZONA U-3 DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL” SEGÚN LO ESTABLECIDO EN ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE TALCA.

DEJA SIN EFECTO INTERPRETACIÓN ORD N° 1630/2015

TALCA, **14 ABR. 2021**

A : ALCALDE COMUNA DE TALCA

DE : GONZALO MONTERO VIVEROS
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DEL MAULE

1. En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), que faculta a esta Secretaría de Estado para interpretar las disposiciones de los instrumentos de planificación territorial, se estimado necesario emitir el presente documento, con objeto de aclarar la aplicación del Coeficiente de Ocupación de Suelo para la “Zona U-3 Densificación Residencial”, según lo establecido en Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal (PRC) de Talca. Esto es en relación a que dicho cuerpo normativo, consulta dos coeficientes 0,6 y 0,4 aclarando para el segundo “para edificios”.
2. El concepto “Edificio” si bien se encuentra definido den el artículo 1.1.2 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) de manera genérica como “toda edificación compuesta por uno o más recintos, cualquiera sea su destino”, el lenguaje cotidiano apela al término para hacer referencia a construcciones verticales que tienen más de una planta o piso.
3. De lo anteriormente expuesto se debe entender que el PRC Talca, estaría regulando una norma urbanística discriminado su aplicación según el tipo de construcción, ya que ambos coeficientes se encuentran en una misma zona de planificación.

4. La Contraloría General de la República (CGR), en el Dictamen N° 91838 del 21 de diciembre de 2016, indica en lo que interesa, que no es jurídicamente admisible que los PRC, regulen normas urbanísticas diferenciándolas por tipo de edificación, toda vez que de hacerlo, esto iría en contra de lo establecido en el artículo 2.1.10., hoy 2.1.10 bis de la OGUC, en lo referente a que la Ordenanza Local del PRC, fijará las normas urbanísticas propias de este nivel de planificación territorial entre otros aspectos a zonificación o definición de subzonas, el artículo 2.1.10.bis hoy amplía a “sectores o una porción específica del territorio” (aplica criterios contenidos en los dictámenes N°s. 24.592, de 2012, y 85.598, de 2013, CGR, entre otros)
5. Conforme a lo anteriormente expuesto, esta Secretaría puede colegir que, el PRC Talca al establecer en su Ordenanza Local para la “Zona U-3 Densificación Residencial”, dos Coeficientes de Ocupación de Suelo, 0,6 y 0,4; diferenciando que el segundo se aplicará cuando el proyecto corresponda a edificaciones de más de una planta, incumplió lo establecido en el mencionado artículo 2.1.10., hoy 2.1.10 bis de la OGUC (aplica criterio contenido en el dictamen N° 91838 del 21 de diciembre de 2016 CGR), por tanto no es posible emplear dicha distinción debiéndose ajustar la regulación sólo al Coeficiente de Ocupación de Suelo que se fijó de manera genérica, es decir 0,6; debiendo la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Talca hacer los ajustes necesarios para que los Certificados de Informaciones Previas futuros no repliquen la ya mencionada inconsistencia.
6. Por este mismo acto se deja sin efecto la Interpretación realizada por esta misma repartición pública a través del ORD N° 1630 del 02 de noviembre del año 2015.

Sin otro particular, saluda atentamente,



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



JRM/MGM/MAR/mar

icc/pcv

Distribución:

- Alcalde comuna de Talca - 1 NORTE 797, Talca
- Dirección de Obras Municipales de Talca – enviar al correo constanza.munoz@talca.cl
- Asesor Urbanista de Talca – enviar al correo adelapuente@talca.cl
- Dpto. Desarrollo Urbano
- Archivo Seremi
- Oficina Partes