



ORD.N° 1244 /

ANT. : Carta de fecha del Sr. Francisco José Alcayaga Schneider, Arquitecto. Solicita pronunciamiento respecto de aclarar aplicación de norma urbanística de subdivisión predial mínima.

MAT. : Emite pronunciamiento requerido respecto de aclarar aplicación de norma urbanística de subdivisión predial mínima.

La Serena, 30 JUL 2012

**DE: SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
REGION DE COQUIMBO**

**A: SR. FRANCISCO JOSÉ ALCAYAGA SCHNEIDER
ARQUITECTO
LOS PERALES 1246, LA SERENA, FONOS 51-488434**

- 1.- En atención a vuestra carta señalada en el antecedente, respecto de solicitud de pronunciamiento en relación con aclarar aplicación de norma urbanística de subdivisión predial mínima, en particular sobre la pertinencia de aplicar esta norma en la solicitud de permisos de edificación de obras que se proyectan en un lote existente de superficie inferior a lo dispuesto en el P.R.C., ello en atención a observaciones emanada en Dirección de Obras de La Región de Coquimbo, según lo que indica en su presentación.
- 2.- Al respecto y con el fin de dar respuesta a su consulta cabe hacer presente lo establecido en el art. 1.1.2. de la O.G.U. y C., en el cual se define el concepto de normas urbanísticas, estableciendo que son todas aquellas disposiciones de carácter técnico derivadas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones de esta Ordenanza y del Instrumento de Planificación Territorial respectivo aplicables a **subdivisiones, loteos y urbanizaciones tales como**, ochavos, **superficie de subdivisión predial mínima**, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, **o que afecten a una edificación tales como**, usos de suelo, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, exigencias de estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública, áreas de riesgo y de protección, o cualquier otra norma de este mismo carácter, contenida en la Ley General de Urbanismo y Construcciones o en esta Ordenanza, aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones o a una edificación.

- 3.- A la luz de lo anterior se puede concluir que clara y expresamente, en el citado artículo, se diferencian las normas urbanísticas aplicables a subdivisiones, loteos y urbanizaciones de las normas urbanísticas que le son aplicables y/o afectan a edificaciones, en cuyo caso la de **subdivisión predial le es sólo aplicable a las subdivisiones, loteos y urbanizaciones**, no así a las edificaciones que se emplazan en terrenos existentes, aun cuando estos predios tengan una superficie inferior a los exigidos por el instrumento de planificación territorial vigente a la fecha de la tramitación del permiso de edificación respectivo.

Saluda atentamente a Ud.,



FERNANDO HERMAN HERRERA
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL
VIVIENDA Y URBANISMO
REGIÓN DE COQUIMBO

JYR/MGS/EVM.-
Ord. N°408/2012

DISTRIBUCION

- Destinatario
- DIRECTORES DE OBRAS 15 COMUNAS DE LA REGION DE COQUIMBO
- Archivo Desarrollo Urbano SEREMI MINVU (2)
- Oficina de Partes