

**DDU 440**

**325**

**CIRCULAR ORD. N° \_\_\_\_\_/**

**MAT.:** Modifica Circular **DDU 398**, según indica. Reemplaza numeral 3 del "MANUAL PARA LA CONFECCIÓN DE LAS ORDENANZAS LOCALES DE LOS PLANES REGULADORES COMUNALES (PRC)".

**DE LA PLANIFICACIÓN URBANA, PLAN REGULADOR COMUNAL (PRC); NORMAS URBANÍSTICAS.**

**SANTIAGO, 07 AGO 2020**

**A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN.**

**DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S).**

1. Conforme a las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), se ha estimado necesario emitir la presente Circular con el fin de modificar la Circular **DDU 398** que instruye sobre la elaboración de Ordenanzas para Instrumentos de Planificación Territorial, mediante el "Manual para la confección de Ordenanzas de los Instrumentos de Planificación Territorial".


Lo anterior en atención al Decreto Supremo N° 14 del 18 de abril de 2019, publicado con fecha 30 de septiembre de 2019, que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), conforme a la Ley N° 21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento por Ampliación del Limite Urbano y la Ley N° 20.958, que Establece un Sistema de Aportes a Espacio Público, y a lo indicado en el Dictamen N° 24.831 de fecha 12.09.2019 de la Contraloría General de la República, que se refiere al alcance del término "prohibición expresa" previsto en los artículos 2.1.21., 2.1.33. y 2.2.4. de la OGUC.

2. Al tenor de lo señalado precedentemente, se reemplaza el **numeral 3 "MANUAL PARA LA CONFECCIÓN DE LAS ORDENANZAS LOCALES DE LOS PLANES REGULADORES COMUNALES (PRC)"** del Manual para la Confección de Ordenanzas de los Instrumentos de Planificación Territorial contenido en la Circular **DDU 398**, por el texto que se adjunta.

3. Las instrucciones que se incorporan en el numeral 3 antes señalado serán de carácter obligatorio para los procesos de formulación, actualización o modificación de planes reguladores comunales que no hayan iniciado la etapa de Anteproyecto. Para estos últimos, será optativa su adecuación al presente Manual.
4. Cabe advertir que la versión actualizada que esta División mantendrá disponible en la página web de este Ministerio, que corresponderá al texto refundido con las modificaciones que se incorporan con la presente modificación, podrá experimentar cambios en la numeración de las páginas y de las notas al pie de página.

Saluda atentamente a Ud.,

  
**MARCELO LONGÁS URANGA**  
Jefe División de Desarrollo Urbano (S)

  
GMR / MICH / SLB / JAV / PCC / MSB

DISTRIBUCIÓN:

1. Sr. Ministro de Vivienda y Urbanismo.
2. Sr. Subsecretario de Vivienda y Urbanismo.
3. Sr. Contralor General de la República.
4. Biblioteca del Congreso Nacional.
5. Sres. Intendentes Regionales I a XV y Región Metropolitana.
6. Sres. Jefes de División MINVU.
7. Contraloría Interna MINVU.
8. Sres. Secretarios Regionales Ministeriales MINVU.
9. Sres. Directores Regionales SERVIU.
10. Sres. Directores de Obras Municipales (a/c SEREMI MINVU).
11. Sres. Asesores Urbanistas (a/c SEREMI MINVU).
12. Sres. Secretarios Comunales de Planificación y Coordinación (a/c SEREMI MINVU).
13. Depto. de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (GORE Metropolitano).
14. Sres. Jefes Depto. D.D.U.
15. Sres. Jefes Depto. D. U. e I. SEREMI Regionales.
16. Cámara Chilena de la Construcción.
17. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano
18. Instituto de la Construcción.
19. Colegio de Arquitectos de Chile.
20. Asociación Chilena de Municipalidades.
21. ACPLAN A.G., Asociación de Consultores en Planificación Territorial.
22. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
23. Biblioteca MINVU
24. Mapoteca D.D.U.
25. OIRS.
26. Jefe SIAC.
27. Archivo DDU.
28. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g



### **3. MANUAL PARA LA CONFECCIÓN DE LAS ORDENANZAS LOCALES DE LOS PLANES REGULADORES COMUNALES (PRC).**

El Plan Regulador Comunal es un instrumento que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados. Está constituido por un conjunto de normas referidas al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.

Las materias que regula un Plan Regulador Comunal de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.10 y 2.1.10 bis de la OGUC son las siguientes:

- a) El límite urbano de sus centros poblados.
- b) La red vial del área urbana de la comuna, especificando las vías colectoras, de servicio, locales y pasajes. En todos estos casos, se deberá indicar la clasificación de la vía, la asimilación en caso de las existentes según el artículo 2.3.1., sus respectivos anchos de acuerdo a los criterios definidos en los artículos 2.3.2. y 2.3.3. de la OGUC, el eje de la vía, las líneas oficiales, las líneas de edificación, así como las franjas sujetas a expropiación para su materialización (apertura o ensanche); de igual modo, se deberán incluir las vías expresas y troncales, cuando estas hubieren sido definidas en la planificación intercomunal o metropolitana, debiendo en estos casos indicar la clasificación de la vía, los anchos, el eje de la vía, las líneas oficiales, las líneas de edificación, así como las franjas sujetas a expropiación para su materialización (apertura o ensanche), sin perjuicio de lo señalado en el artículo 28 de la LGUC y artículo 2.1.3. de la OGUC.
- c) Los terrenos destinados a circulaciones (red vial), plazas y parques, incluidos sus ensanches, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59° de la LGUC.
- d) Zonas o inmuebles de conservación histórica, Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales, conforme a lo dispuesto en los artículos 2.7.8. y 2.7.9. de la OGUC.
- e) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.
- f) Zonificación en que se dividirá la comuna, la que podrá ser desagregada, a su vez, en subzonas o sectores o una porción específica del territorio, 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, exigencias de estacionamientos para automóviles según destino de las edificaciones y exigencias de estacionamientos para bicicletas en

función de la carga de ocupación o la cantidad de estacionamientos para automóviles; 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 la OGUC.

- g) Disposiciones relacionadas con los siguientes aspectos urbanísticos, conforme a la normativa legal vigente;
  - g 1) Alturas de cierros hacia el espacio público y sus porcentajes de transparencia en el caso de propiedades abandonadas;
  - g 2) Exigencias de distintos usos de suelo y destinos de una misma zona, subzona, sector o porción específica del territorio;
  - g 3) Las características referidas a los espacios públicos del territorio del plan, entre otras, las referidas a: arborización, vegetación, iluminación externa, aceras y bandejones, los cuales, si fuere necesario, podrán ser fijados con exactitud a través de planos de detalle. (Aspecto vinculado al artículo 28 ter de la LGUC).
  - g 4) Determinación de los sectores vinculados con monumentos nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica, en los cuales se exija un determinado sistema de agrupamiento de los edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse, los cuales, si fuere el caso, podrán ser fijados con exactitud a través de planos de detalle. (Aspecto vinculado al artículo 28 ter de la LGUC).
  - g 5) Asimismo, podrá exigir la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de las fachadas en ciertos sectores, el agrupamiento de los edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse, los cuales, si fuere el caso, podrán ser fijados con exactitud a través de planos de detalle. (Aspecto vinculado al artículo 28 ter de la LGUC).

En los dos últimos casos (literales g 4) y g 5)), dichas características arquitectónicas estarán referidas –o, dicho de otro modo, podrán consistir en exigencias relativas a: - área libre (porcentaje de), antejardín, tipos de agrupamiento conforme a los destinos del proyecto, frente predial mínimo, tratamiento de fachadas, cubiertas, azoteas, mansardas, instalaciones subterráneas, portales y marquesinas, entre otros.

Con todo, el instrumento podrá definir la aplicación de las distintas normas y disposiciones, a las que se refieren las letras anteriores, supeditándolas entre sí.

Adicionalmente, el Plan Regulador Comunal podrá otorgar incentivos en las normas urbanísticas, aplicadas en todo o parte de su territorio, según lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de

integración social y sustentabilidad urbana. En tales casos los Planes Reguladores Comunales, podrán establecer los incentivos con el objeto de fomentar la apertura de espacios privados al uso o tránsito público; la inclusión de medidas que propicien el cuidado del medio ambiente o eficiencia energética. Asimismo, podrán establecer normas que fomenten un determinado uso de suelo, destino y/o sistema de agrupamiento con el objeto de favorecer la cohesión territorial.

Cabe tener presente que el Plan Regulador Comunal deberá precisar el territorio en que dichos incentivos sean aplicables, por cuanto la aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en dichos territorios los artículos 63°, 107°, 108° y 109° de la LGUC.

Precisado lo anterior, se realiza en primer lugar una propuesta de Estructura Lógica que ordene y jerarquice las disposiciones que contendrá la Ordenanza del Plan, acorde al ámbito de acción antes señalado y conforme a la normativa de urbanismo y construcción vigente. Lo anterior, se sintetiza en el siguiente cuadro:

**CUADRO 2:** ESTRUCTURA LÓGICA DE ORDENANZA DE UN PLAN REGULADOR

<b>TÍTULO</b>	<b>CAPÍTULO</b>	<b>NORMA</b>
<b>Título I Disposiciones Generales</b>	Capítulo 1: Normas de competencia y delimitación del territorio	Identificación del instrumento de planificación y sus componentes
		Descripción del Límite urbano
		Identificación de las áreas, zonas, subzonas y sectores o porciones específicas del territorio que integran el Plan, incluyendo, cuando corresponda, las referidas a exigencias de características especiales y de incentivos normativos.
		Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública. (2.1.10. bis OGUC)
	Capítulo 2: Normas de aplicación general	Prohibición de emplazamiento de infraestructuras en zonas que permiten actividad de industria, si las hubieren (2.1.28. OGUC)
		Emplazamiento de equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría. (2.1.36. OGUC)
		Proporción entre frente y fondo en superficies a ceder para áreas verdes en sentido transversal al espacio público (2.2.5. OGUC inciso final)

TÍTULO	CAPÍTULO	NORMA
		<p>Dotación mínima de estacionamientos (2.4.1. y 2.4.1.bis OGUC)</p> <p>Construcciones en antejardines (2.5.8. OGUC)</p> <p>Construcciones en subterráneos (2.4.2. y 2.6.3. OGUC)</p> <p>Disminución de incrementos de norma urbanística en proyectos acogidos a Conjunto Armónico (2.6.19. OGUC)</p> <p>Cuerpos salientes (2.7.1. y 2.7.11. OGUC)</p> <p>Construcciones que comuniquen inmuebles (2.7.2. OGUC)</p> <p>Construcción de portales y marquesinas (2.1.10. bis y 2.7.7. OGUC)</p> <p>Características de cierros (2.1.10. bis, 2.5.1. y 4.13.7. OGUC)</p> <p>Instalación de publicidad (2.7.10. OGUC)</p> <p>Aumento de tamaños prediales (6.2.5. OGUC)</p> <p>Incentivos en las normas urbanísticas (2.1.10. bis)</p>
<p align="center"><b>Título II</b> <b>Disposiciones Específicas</b></p>	<p>Capítulo 1: Zonificación y Normas urbanísticas</p>	<p>Zonas, subzonas, sectores o porciones específicas del territorio del Plan y sus normas urbanísticas.</p>
	<p>Capítulo 2: Áreas restringidas al desarrollo urbano</p>	<p>Áreas de riesgo</p> <p>Zonas no edificables</p>
	<p>Capítulo 3: Áreas de protección</p>	<p>Áreas de protección de recursos de valor natural</p> <p>Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural</p>
	<p>Capítulo 4: Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública</p>	<p>Circulaciones</p> <p>Plazas y Parques</p>
	<p>Capítulo 5: Red Vial Estructurante</p>	<p>Clasificación de la red vial del área urbana</p>

TÍTULO	CAPÍTULO	NORMA
<p style="text-align: center;"><b>Título III</b> <b>Disposiciones</b> <b>Transitorias de</b> <b>carácter supletorio</b></p>		Alcance de las disposiciones
		Definición de actividades productivas y/o infraestructura de impacto intercomunal
		Red Vial Estructurante
		Área de Extensión Urbana
		Normas urbanísticas para actividades productivas de impacto intercomunal
		Normas urbanísticas para edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal
		Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública, destinados a Circulaciones, Plazas o Parques de nivel intercomunal
Áreas Verdes de Nivel Intercomunal		

Las materias identificadas en la columna de normas del cuadro precedente corresponden a todas aquellas que el Plan puede normar acorde a su ámbito propio y que pueden motivar la redacción de uno o más artículos, incluyendo las que eventualmente incorpore en carácter supletorio según el artículo 28 de la LGUC y el artículo 2.1.3. de la OGUC.

En los puntos siguientes se abordará cada una de estas normas en función del Título y Capítulo que la contiene, identificando lo siguiente:

- Definición, entendida como el alcance y soporte normativo.
- Redacción, correspondiente a las orientaciones y elementos de estilo para estos efectos.
- Coherencia, entendida como aquellos elementos a tener presente respecto a la concordancia con el marco legal y normativo vigente, como así también con el resto de los componentes del Plan.

## COHERENCIA

El Plan podrá definir la aplicación de las distintas normas y disposiciones, a las que se refiere artículo 2.1.10. bis, letras a) a la g), supeditándolas entre sí.

El Plan podrá otorgar incentivos en las normas urbanísticas, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 184 de la LGUC, aplicados a todo o parte del territorio, condicionados conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.10. bis., con el objeto de fomentar: la apertura de espacios privados al uso o tránsito público, la inclusión de medidas que propicien el cuidado del medio ambiente o eficiencia energética, entre otros, según indican los incisos tercero y cuarto. El Plan deberá precisar el territorio en que serán aplicables los incentivos.

### 3.1. TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.

#### 3.1.1. Capítulo 1 Normas de Competencia y delimitación del territorio.

En este capítulo se contienen todas aquellas disposiciones relativas a los componentes del plan e identificación del territorio regulado por el mismo.

##### 3.1.1.1. Identificación del instrumento de planificación y sus componentes.

De conformidad con la definición contenida en la LGUC, la planificación urbana de nivel comunal promueve el desarrollo armónico del territorio comunal y en particular de sus centros poblados, que constituyen su bien jurídico protegido.

Entre las normas de competencia corresponde establecer con claridad la identificación del instrumento de planificación urbana comunal en términos de su alcance territorial, vale decir, la identificación clara de los centros poblados que abarca, y el tipo de acto jurídico que involucra, esto es, si se trata de una formulación, modificación o actualización.

Igualmente corresponde identificar sus componentes legales, acorde a lo dispuesto en el artículo 42 de la LGUC y lo propio respecto del artículo 2.1.10. y 2.1.10. bis de la OGUC. A continuación, se expone un ejemplo de redacción para estos efectos:

#### **"Artículo x**

*El presente instrumento de planificación territorial se compone de los documentos que se indican a continuación:*

- *Memoria explicativa*
- *Ordenanza Local*
- *Planos*
- *Estudio de Factibilidad, para ampliar o dotar de Agua Potable, alcantarillado y aguas lluvias.*



*Conforme a lo establecido en la normativa de urbanismo y construcciones, para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo normativo.”*

En complemento a lo antes indicado, es posible señalar que es habitual la identificación de los planos que componen el instrumento de planificación mediante dígitos o códigos, en particular cuando estos abarcan más de un centro poblado, o dependiendo del tamaño y escala de representación cartográfica, más de una lámina por centro poblado.

Para efectos de lo anterior, se propone el siguiente ejemplo de redacción:

**"Artículo xx**

*Los Planos que componen el Plan Regulador Comunal son los siguientes:*

<b>Centro Poblado (área urbana)<sup>1</sup></b>	<b>Código<sup>2</sup> N° de láminas<sup>3</sup></b>	<b>Escala</b>
<i>Nombre de la Localidad o ciudad</i>	<i>Plano NM 1-3 Plano NM 2-3 Plano NM 3-3</i>	<i>1:2000    o 1:5000</i>

*Igualmente, resulta oportuno consignar que, como parte de los fundamentos técnicos de las proposiciones del plan, la memoria explicativa se acompaña de los siguientes estudios especiales, los cuales forman parte de la misma:*

- *Estudio de Movilidad Urbana y Capacidad vial*
- *Estudio de Riesgos*
- *Estudio de Protección Ambiental o de Áreas de Protección del patrimonio natural y cultural*
- *Estudio de Equipamiento Comunal”*

<sup>1</sup> “Centro Poblado”: Identifica el nombre del área urbana o centro poblado.

<sup>2</sup> “Código”: Refiere a la nomenclatura o código identificador del Plano.

<sup>3</sup> “N° de láminas”: Refiere al número de láminas que componen un plano

## COHERENCIA

Desde el punto de vista de su coherencia interna, cabe indicar que los distintos componentes del Plan Regulador deben quedar claramente referidos en la ordenanza del plan, particularmente en el caso de Planos que componen el plan.

Igualmente, es importante precisar que no procede que la Ordenanza contenga aspectos procedimentales referidos a la aprobación del Plan, o la derogación de instrumentos vigentes, toda vez que dicha materia corresponde a la resolución del Gobierno Regional o al decreto alcaldicio, según corresponda, que promulga el instrumento.

### 3.1.1.2. Descripción del límite urbano.

Acorde a lo prescrito en los artículos 2.1.10. y 2.1.10. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador Comunal debe definir el límite urbano de sus centros poblados. Lo anterior, en concordancia con la escala de resolución cartográfica en que se ha desarrollado el Instrumento de Planificación. Asimismo, debe establecer las áreas, zonas, subzonas, y sectores o porciones específicas de territorio en que se dividirá la comuna, cuando corresponda -tal como se señala en el punto 3.1.1.3. de este capítulo- para efectos de establecer en las mismas, las normas urbanísticas respectivas.

Tal como se señala en los artículos 52 de la LGUC y 1.1.2. de la OGUC, el Límite Urbano corresponde a la *línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolos del resto del área comunal.*

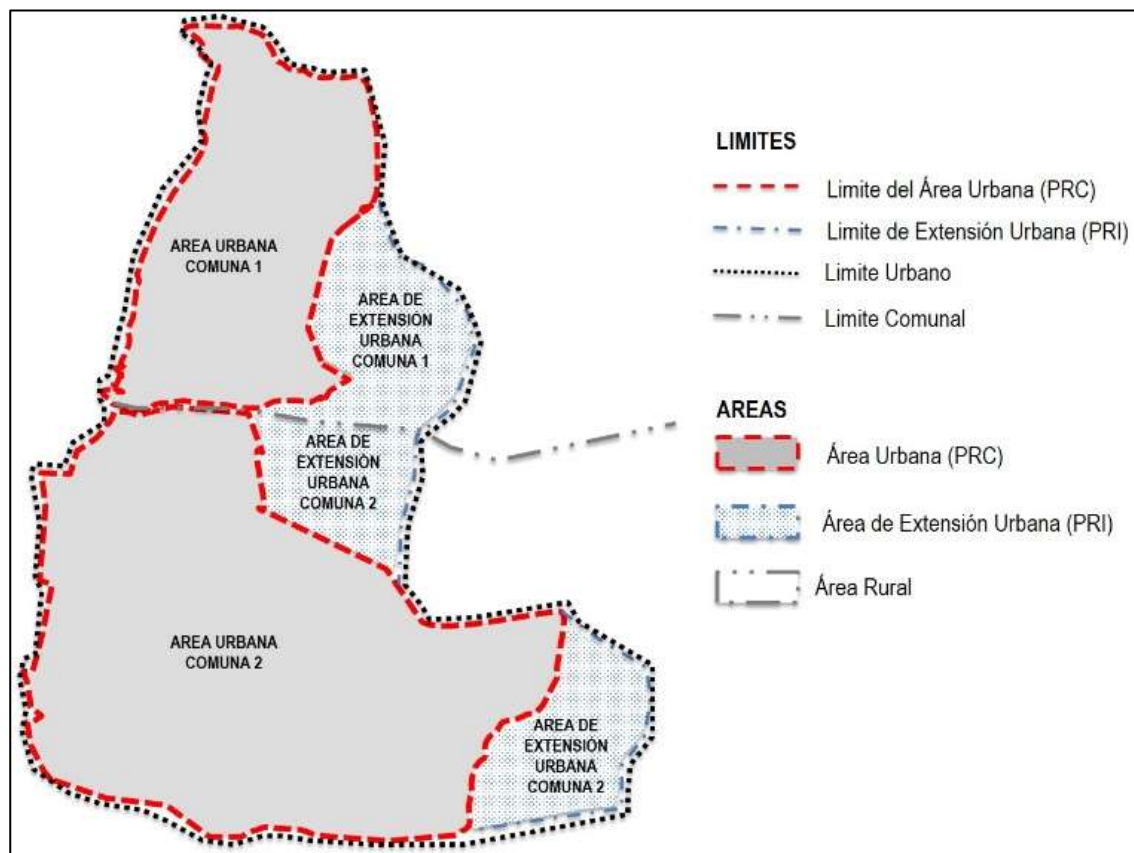
Para los efectos de elaboración de los Planes Reguladores Comunales se debe tener presente que la delimitación señalada debe atenerse a dos situaciones, claramente señaladas en la legislación.

La **primera situación** es que la comuna se encuentre regulada por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, en cuyo caso corresponderá que el Plan Regulador Comunal se enmarque, imperativamente, dentro de los límites de extensión urbana establecidos en el nivel intercomunal, no pudiendo sobrepasarlos.

En estos casos sólo corresponderá que el Plan Regulador Comunal defina si el territorio de planificación abarcará la totalidad del territorio prescrito en el nivel intercomunal de planificación o sólo parte de él.

La **segunda situación** se observa cuando el territorio de la comuna sujeta a planificación urbana comunal no cuenta con regulación del nivel intercomunal de planificación, en cuyo caso es el propio instrumento el que define el límite del área urbana, para diferenciarla respecto del territorio rural de la comuna.

**IMAGEN 8.** APLICACIÓN DE LÍMITES URBANOS



Desde el punto de vista instrumental, el límite urbano se encuentra definido por una poligonal conformada por puntos y tramos de referencia que lo caracterizan y que tiene una clara representación en la cartografía del plan, para cada uno de los centros poblados que componen el Instrumento de Planificación Comunal.

Para su descripción se utilizan referencias alfanuméricas, y para el posicionamiento de los puntos es posible adjuntar a los cuadros de descripción de posicionamientos mediante coordenadas geográficas.

A modo de ejemplo se puede observar a continuación un cuadro descriptivo de un límite urbano:

#### **Ejemplo 1:** Comunas con 1 área urbana

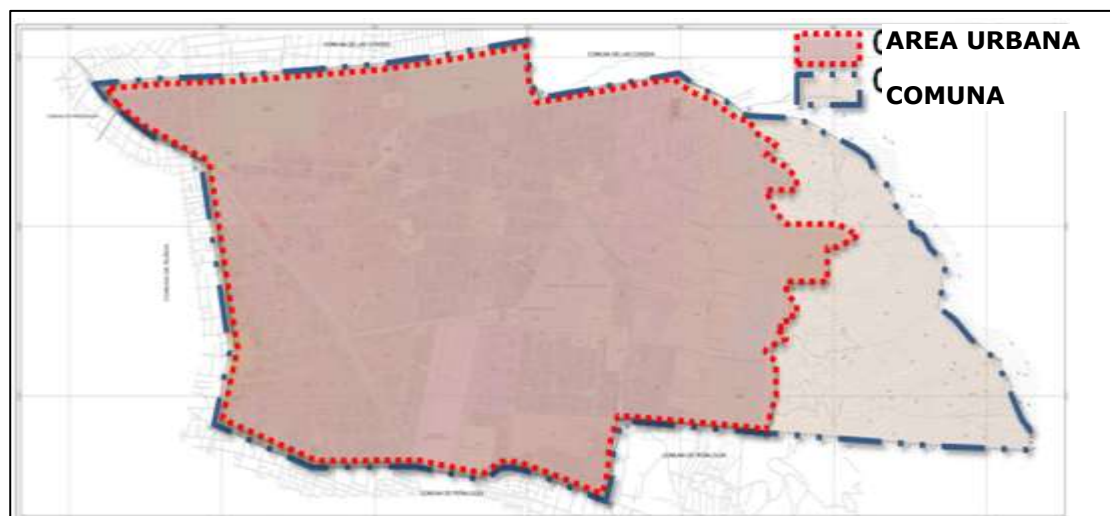
##### **"Artículo xxx**

*El límite urbano que compone el Plan Regulador de xxxx se encuentra definido por la poligonal que une los puntos 1,2,3,.....n, y cuya descripción se detalla a continuación:*

**a) Límite Urbano**

PUNTO	COORDENADAS		DESCRIPCIÓN PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN TRAMO
	NORTE	ESTE			

**IMAGEN 9: LÍMITE URBANO ASOCIADO A UN ÁREA URBANA**



**Ejemplo 2: Comunas con 2 o más áreas urbanas**

**"Artículo xxx**

*El límite urbano que compone el Plan Regulador de xxxx se encuentra definido por la poligonal que une los puntos 1,2,3,.....n para la localidad 1 y la poligonal que une los puntos 1,2,3...n de la localidad 2, y cuya descripción se detalla a continuación:*

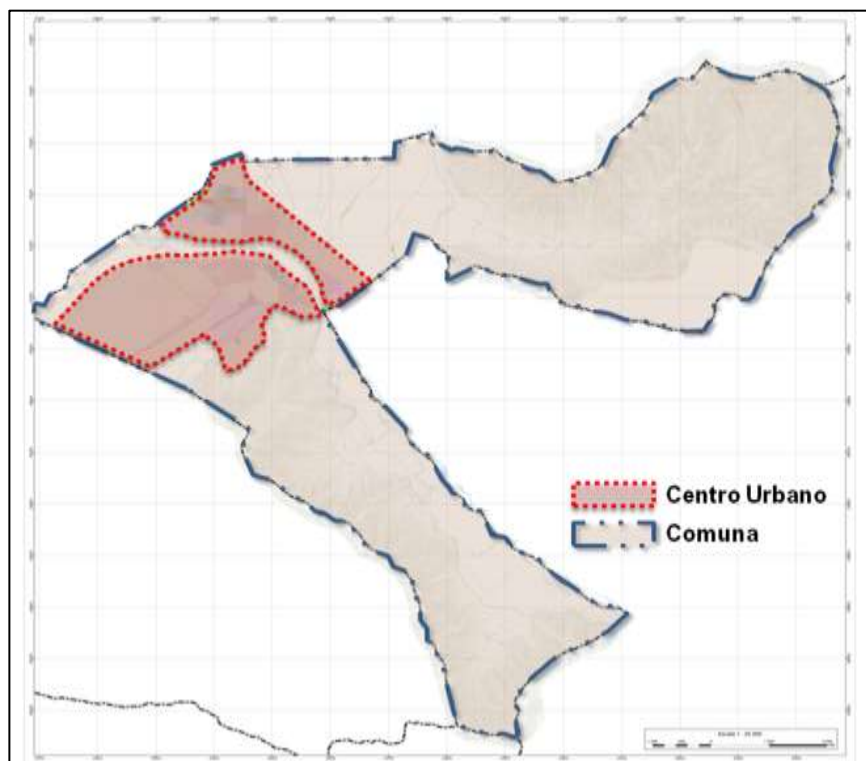
**a) Límite Urbano Localidad 1**

PUNTO	COORDENADAS		DESCRIPCIÓN PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN TRAMO
	NORTE	ESTE			

**b) Límite Urbano Localidad 2**

PUNTO	COORDENADAS		DESCRIPCIÓN PUNTO	TRAMO	DESCRIPCIÓN TRAMO
	NORTE	ESTE			

**IMAGEN 10: LÍMITE URBANO ASOCIADO A DOS ÁREAS URBANAS**



Respecto a la información a consignar en el cuadro antes expuesto, corresponde que la descripción se efectúe en función de elementos de carácter fijo, utilizando elementos cartográficos reconocidos en cartas oficiales cuando se alude a hitos geográficos y la toponimia de los planos.

Se entiende por elementos cartográficos de carácter fijo o estable, todos aquellos identificados como topónimos en la cartografía del Instrumentos de Planificación Comunal, tales como:

- Elementos o componentes de la geografía o la geomorfología: puntos, hitos, líneas que definen componentes altimétricos, líneas de alta marea. Todos estos deben tener referencia geoespacial topológica mediante puntos o líneas.
- Elementos o componentes de carácter antrópico: caminos públicos nacionales, calles o avenidas, ferrovías o infraestructuras energéticas, siempre que estos se encuentren claramente identificados en la cartografía del plan. Se debe definir claramente los elementos de referencia a los cuales se hace alusión cuando se utilizan elementos de representación numéricos tales como distancias y su respectiva unidad de medida.
- Elementos o componentes de la cartografía respecto de los cuales sea posible establecer la historia jurídica, tales como límites político administrativo, límites urbanos en la medida que se identifique los decretos que los promulgan.

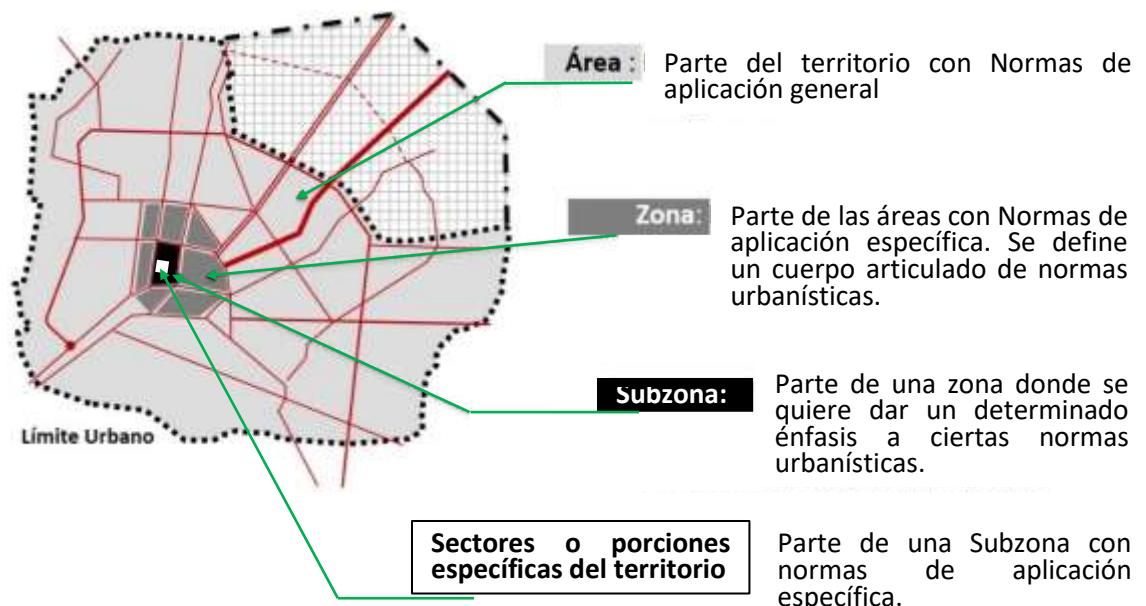
## COHERENCIA

Tratándose de comunas reguladas por un Plan Regulador Intercomunal que ha definido los límites de extensión urbana, cabe hacer presente que acorde a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.10 de la OGUC, el Plan Regulador Comunal posee atribuciones para precisar las disposiciones del nivel de planificación superior. Lo anterior cobra relevancia respecto a la norma de límite urbano, toda vez que las escalas de resolución cartográfica utilizadas en la formulación de cada instrumento difieren de forma significativa, y por tanto resultará siempre necesario precisar los límites de extensión urbana fijados en el nivel intercomunal. Para estos efectos resulta recomendable generar las coordinaciones necesarias con la SEREMI MINVU respectiva, a objeto de generar los acuerdos técnicos que otorguen certezas en relación a esta materia, en el proceso de formulación o modificación del PRC.

### 3.1.1.3. Identificación de las áreas, zonas, subzonas, y sectores o porciones específicas del territorio que integran el Plan.

La planificación urbana se puede desarrollar en relación a distintos referentes espaciales jerárquica y copulativamente organizados en **áreas, zonas, subzonas, sectores o porciones específicas del territorio**. Se entiende que dicha prelación jerárquica ayuda a explicar la consistencia jurídica de los referentes espaciales.

**IMAGEN 11:** ÁREAS, ZONAS, SUBZONAS Y SECTORES O PORCIONES DEL TERRITORIO.



## **"Artículo xxxx**

*El territorio del Plan se encuentra dividido en las siguientes áreas y zonas:*

- **Área urbana (o urbanizable)**
  - *Zonas mixtas residenciales y de equipamiento*
  - *Zonas Especiales de equipamiento*
  - *Zonas de Actividades Productivas e Infraestructura*
- **Parques y Plazas**
  - *Zonas de Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (art. 2.1.30 OGUC)*
  - *Zonas de área verdes. (art. 2.1.31 OGUC)*
- **Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano.**
  - **Áreas de riesgo**
    - *Áreas Inundables o potencialmente Inundables.*
    - *Áreas Propensas a Remoción en masa de aluviones o rodados.*
    - *Áreas de Peligro por actividad volcánica*
    - *Áreas de riesgos generados por la actividad o intervención humana.*
  - **Zonas No edificables**
- **Áreas de Protección**
  - **De recursos de valor natural**
    - *SN Santuario de la Naturaleza*
    - *MN Monumento Natural*
    - *RN Reserva Nacional*
    - *AD Autodestinaciones BBNN*
    - *HU Humedal Urbano*
  - **De recursos de valor patrimonial cultural**
    - *ZT Zona Típica*
    - *MH Monumento Histórico*
    - *ZCH Zona de Conservación Histórica*
    - *ICH Inmueble de Conservación Histórica"*

Asimismo, para efectos de zonificación, es necesario entender que "los sectores o porciones específicas del territorio" corresponden a partes de una subzona, sobre las cuales pueden establecerse normas de aplicación específica.



## COHERENCIA

La descripción de áreas, zonas, subzonas, y sectores o porciones específicas del territorio, no es recomendable que se efectúe en forma tan detallada como se hace para el caso del límite urbano, que incluye en un cuadro los puntos, las coordenadas y los tramos, pues ello extendería innecesariamente la Ordenanza Local. Sí es necesario que su delimitación quede clara, tanto en la gráfica del plano como en la descripción en la Memoria Explicativa, detallando los criterios que se tuvieron en cuenta para su definición, de preferencia referencias geográficas estables como podrían ser, entre otros, ejes de calle o manzanas. Debe evitarse, dentro de lo posible, la definición de los límites de las zonas, subzonas o sectores en relación a los deslindes de los fondos de sitio, ya que estos pueden alterarse por efecto de la fusión de predios, acción esta última que en ningún caso puede modificar el plan regulador y los límites que estableció. La claridad de esta definición, evitará futuros problemas de interpretación del instrumento.

### 3.1.2. Capítulo 2 Normas de aplicación general.

En este capítulo se incluyen aquellas disposiciones que pueden aplicarse a la totalidad del territorio del plan, pudiendo definirse al margen de una zona o subzona específica, referidas a materias tales como exigencias de plantaciones y obras de ornato, dotación mínima de estacionamientos, construcciones en antejardines, instalación de publicidad, aplicación de incentivos en las normas urbanísticas, entre otras, aspecto tratado en número 3.2.1.3. de este Manual.

Las normas de aplicación general comprenden un conjunto de disposiciones normativas que los instrumentos de Planificación se encuentran expresamente facultados para ejercer, entre estos destacan:

- Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.<sup>4</sup>
- Prohibición de emplazamiento de infraestructuras en zonas que permiten actividad de industria.
- Emplazamiento de equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría.
- Proporción entre frente y fondo en superficies a ceder para áreas verdes en sentido transversal al espacio público.
- Dotación mínima de estacionamientos.
- Construcciones en antejardines.

---

4 Correspondientes a los terrenos consultados en el plan, destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59 de la LGUC. En este caso, el Plan también podría establecer estas exigencias en cada una de las afectaciones.



- Disminución de incrementos de norma urbanística en proyectos acogidos a Conjunto Armónico.
- Cuerpos salientes.
- Construcciones que comuniquen inmuebles.
- Construcción de portales y marquesinas.
- Instalación de publicidad.

La aplicación de estas disposiciones puede ser de carácter general, esto es, a todo el territorio del Plan, o de carácter específico, por zonas o subzonas, según sea el caso.

### **3.1.2.1. Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.**

En concordancia con lo establecido en el artículo 134° de la LGUC, referido a las obligaciones del urbanizador, la acción de urbanización conlleva como obligación la ejecución por parte del propietario, entre otras, de las obras asociadas a **plantaciones y obras de ornato**, lo que se encuentra especificado a su vez en el artículo 2.2.4. de la OGUC.

En concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.1.10. bis de la OGUC, los Planes Reguladores Comunales pueden establecer, entre otros aspectos urbanísticos, exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a **declaratoria de utilidad pública**, acorde a lo prescrito en el artículo 59° de la LGUC, las que corresponderán a circulaciones, plazas y parques.

Para dichos efectos, debe estarse a lo señalado en el artículo 3.2.11. de la OGUC, que identifica como plantaciones y obras de ornato las siguientes: mobiliario urbano, iluminación, pavimentos peatonales y vegetación adecuada al clima, incluida su correspondiente solución de riego.

De lo anterior se desprende que las exigencias de plantaciones y obras de ornato que puede establecer el plan regulador comunal, deben asociarse a los aspectos antes reseñados, para cuyos efectos se exponen los siguientes ejemplos de redacción:

- a) EXIGENCIA DE PLANTACIONES EN ÁREAS SUJETAS A DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA, COMO DISPOSICIÓN GENERAL DEL PLAN.

*"Artículo XX Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a utilidad pública.*

*En las áreas afectas a utilidad pública, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59° de la LGUC, se deberán cumplir las exigencias de plantaciones y obras de ornato que se detallan a continuación:*

**1. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones.**

*Tratándose de circulaciones asociadas a vías colectoras y de servicio se deberán cumplir las siguientes exigencias.*

a) Plantaciones:

*En el caso de medianas y aceras, se deberá conformar una línea de plantación de especies arbóreas del tipo tamarugos o algarrobos. La distancia entre árboles no podrá ser menor a 10 m. ni superior a 20 m.*

b) Obras de ornato:

*En las aceras se deberá considerar un módulo de mobiliario urbano que integre sombreadero, bancas y basureros, en estructura metálica y madera.*

**2. Áreas afectas a utilidad pública destinadas a Parques y Plazas.**

a) Plantaciones:

*Se deberá consultar la plantación de especies arbóreas del tipo tamarugos o algarrobos.*

*La densidad de especies a colocar deberá ser de 1 cada 20 m<sup>2</sup> de superficie de parque o plaza.*

*Deberá considerar sistema de riego automatizado.*

*Cada 100 m<sup>2</sup> de superficie deberá consultar 1 bebedero.*

b) Obras de ornato:

*En aceras se deberá considerar mobiliario urbano (bancas, escaños, basureros) en madera, con elementos de soporte metálico."*

b) COMO DISPOSICIÓN ESPECÍFICA REFERIDA A LA CLASIFICACIÓN DE VÍAS.

**"Artículo xxx.** *Exigencias de plantaciones y obras de ornato en áreas afectas a utilidad pública destinadas a circulaciones.*

*Se establecen las siguientes exigencias de plantaciones para circulaciones afectas a utilidad pública consultadas en el Plan:*

- *Para las vías expresas y troncales, se deberá considerar la plantación de árboles retirados a lo menos 2 m. de las calzadas vehiculares y especies que tengan una altura de 25 m.*
- *Para las vías colectoras y de servicio, se exige la plantación de árboles que tengan un distanciamiento mínimo de 1m de sus calzadas pavimentadas y especies caducifolias de una altura de hasta 15 m.*
- *Para las vías locales se deberán considerar especies cuya altura no supere los 10 m."*

### **3.1.2.2. Prohibición de emplazamiento de infraestructuras en zonas que permiten actividad de industria.**

De conformidad con lo señalado en el inciso tercero del artículo 2.1.28. de la OGUC, en aquellos casos en que el instrumento de planificación territorial permita la actividad de industria, estará siempre admitido el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura que sean calificadas conforme al artículo 4.14.2. de la OGUC, en forma idéntica o con menor riesgo al de la actividad permitida.

Añade la misma disposición que el propio instrumento de planificación territorial tiene la facultad de prohibir la aplicación de este inciso dentro de su territorio de planificación, para cuyos efectos se proponen los siguientes ejemplos de redacción:

#### **Ejemplo 1**

---

**"Artículo x** *Emplazamiento de uso de suelo infraestructura.*

*Las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidas al emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura cuando el instrumento de planificación territorial permite la actividad de industria, no serán aplicables dentro del territorio normado por el Plan.*

*El emplazamiento de las edificaciones e instalaciones asociadas al uso de suelo de infraestructura se encuentra regulado específicamente en cada una de las zonas del presente Plan."*

#### **Ejemplo 2**

---

**Artículo x** *Emplazamiento de uso de suelo infraestructura.*

*Las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidas al emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura, cuando el instrumento de planificación territorial permite la actividad de industria, no serán aplicables en aquellas zonas del Plan que se encuentran afectas a áreas de riesgo."*

### **3.1.2.3. Emplazamiento de equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría.**

De conformidad con lo prescrito en el inciso final del artículo 2.1.36. de la OGUC, el instrumento de planificación puede aceptar la localización de equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría que las señaladas en el mismo artículo, siempre que esta decisión de planificación se encuentre avalada por el respectivo estudio de capacidad vial contenido en dicho instrumento de planificación.

La aplicación de esta facultad del IPT se puede establecer como disposición general aplicable a todo el instrumento de planificación, o diferenciado por zona del plan, según se expone en los siguientes ejemplos:

**"Artículo X: Emplazamiento de equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría**

*Conforme a las facultades delegadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y lo señalado en el estudio de capacidad vial, en el territorio del Plan se podrán emplazar equipamientos de escala mayor en predios que enfrenten vías colectoras, expresas y troncales."*

**"Artículo X: Zona A**

*Conforme a las facultades delegadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en esta zona se podrán emplazar equipamientos de escala mediana en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, expresas y troncales."*

#### **3.1.2.4. Proporción entre frente y fondo en superficies a ceder para áreas verdes en sentido transversal al espacio público.**

El inciso final del artículo 2.2.5. de la OGUC señala que las superficies a ceder para áreas verdes, acorde a las exigencias contenidas en la misma disposición, podrán disponerse en sentido transversal con respecto al espacio público, siempre que, cuando el área verde tenga sólo un frente hacia la vía pública, se cumpla la proporción entre frente y fondo que establezca el respectivo Plan Regulador Comunal o Seccional.

De lo anterior, se desprende que el instrumento de planificación comunal tiene la facultad de establecer la proporción entre frente y fondo en el sentido transversal al espacio público, de los terrenos a ceder área verde que tengan sólo un frente hacia la vía pública.

La aplicación de esta facultad por parte del PRC se puede observar en el ejemplo siguiente:

**"Artículo X: Disposición de superficies a ceder para áreas verdes.**

*Tratándose de superficies a ceder para áreas verdes conforme a lo dispuesto en la LGUC y OGUC, que se dispongan en sentido transversal con respecto al espacio público y que tengan sólo un frente hacia la vía pública, deberán cumplir con una proporción no superior a 1:3 entre frente y fondo."*

### **3.1.2.5. Dotación de estacionamientos.**

Conforme lo dispone el artículo 28 quáter de la LGUC que fija estándares urbanísticos mínimos para los IPT, el Plan Regulador debe ajustarse en lo que a estacionamientos se refiere, a lo siguiente: *"El mínimo de estacionamientos que estarán localizados en el interior del predio que determine la Ordenanza General, con las excepciones que esta misma establezca. Para el caso de viviendas, será uno por cada dos unidades, a menos que el propio instrumento contemple límites diferentes, sean inferiores o superiores, por razones de congestión o densidad, y sin perjuicio de respetar lo dispuesto en el artículo 8 de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria. Tratándose de usos distintos del habitacional, se estará a lo que determine la Ordenanza General en función del destino e intensidad de ocupación."*

De la primera parte del mencionado artículo, se debe aplicar el inciso primero del artículo 2.4.1. de la OGUC, el instrumento de planificación territorial determinará la dotación "mínima" de estacionamientos para automóviles, con la que todo edificio que se construya debe proyectarse.

A su turno el artículo 2.4.1. bis del citado cuerpo reglamentario, expresa que el Plan Regulador Comunal puede igualmente establecer la dotación "mínima" de estacionamientos para bicicletas, en función de la carga de ocupación o la cantidad de estacionamientos para automóviles del proyecto. El IPT podrá igualmente determinar la proporción aplicable para efectos de descontar parte de los estacionamientos para automóviles para el cumplimiento de la exigencia de estacionamientos de bicicletas.<sup>5</sup> Otro aspecto a tener presente, es que conforme al mismo artículo, el IPT no puede hacer exigencias de estacionamientos para bicicletas a las viviendas unifamiliares.

No obstante, hay que tener presente lo que, el mismo inciso del artículo 28 quáter establece que, para el caso de viviendas, será "uno por cada dos unidades", a menos que el propio instrumento "contemple límites diferentes, sean inferiores o superiores", por razones de congestión o densidad, y sin perjuicio de respetar lo dispuesto en el artículo 8 de la ley N° 19.537, sobre copropiedad inmobiliaria. En otras palabras, para el caso de viviendas, podría eventualmente establecerse un mínimo y un máximo.

---

5 Acorde a lo señalado en punto 3.4 de Circular Ord. N°0310 de fecha 09.07.2015 – DDU 288.

Conforme a la parte final de inciso ya citado del artículo 28 quáter, para los usos distintos del habitacional se estará a lo que determine la OGUC en función del destino e intensidad de ocupación, debiendo en estos casos, establecer la obligación de dotación mínima.

Para efectos del establecimiento de la exigencia de estacionamientos para automóviles, según destino de las edificaciones, esta podrá realizarse en función de parámetros tales como los que se indican a continuación:

- Superficie útil o edificada.
- Carga de ocupación de la edificación.
- Otros elementos, en la medida que se exprese la forma en que se determinará el cálculo respectivo, tales como unidades de vivienda.

En el caso de la exigencia de estacionamientos de bicicletas, cabe indicar que acorde a lo dispuesto en el artículo 2.4.1. bis de la OGUC, la exigencia deberá ser dispuesta estrictamente en función del número de estacionamientos para automóviles, o la carga de ocupación de la edificación.

A modo de ejemplo se pueden establecer distintas modalidades para hacer efectiva estas exigencias:

**"Artículo xxx** *Exigencia de estacionamientos.*

*Los proyectos de obras nuevas, ampliaciones, y los cambios de destino parcial o total de edificaciones existentes, deberán cumplir las normas y estándares mínimos de estacionamiento indicados en el cuadro siguiente, contenido en el presente artículo.*

*La determinación del número de estacionamientos en aquellos casos en que las exigencias han sido establecidas en función del número de personas, se efectuará conforme a la carga de ocupación de la edificación de acuerdo al artículo 4.2.4. de la OGUC.*

*Para los proyectos que consulten dos o más destinos, el número de estacionamientos que se exija será el que resulte de sumar la aplicación de los estándares correspondientes a cada uno de los destinos."*

A continuación, se exponen tres ejemplos de cuadros:

**Ejemplo 1:**

---

En este caso se trata de un cuadro de carácter más general, que resulta recomendable, en el caso de sistemas urbanos de baja complejidad, en términos de usos de suelo y destinos, en los que no se requiere detallar o precisar la exigencia más allá de referirla al destino de la edificación:

<i>Uso de suelo</i>	<i>Destino</i>	<i>Exigencia de estacionamientos automóviles</i>	<i>Exigencia de estacionamientos de bicicletas</i>

### Ejemplo 2:

El segundo ejemplo resulta un formato aconsejable en aquellos casos en que, dada la complejidad del sistema urbano y la diversidad de tipologías edificatorias que se presentan y proyectan en estos, resulta necesario definir exigencias de manera más precisa y diferenciada para tipos de edificación, en función de parámetros tales como superficie, carga de ocupación, entre otros:

<b>DESTINO</b>		<b>ESTACIONAMIENTOS</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>		<b>AUTOMÓVILES</b>	<b>BICICLETAS</b>	
VIVIENDA	UNIFAMILIAR	Hasta 100 m <sup>2</sup> de superficie edificada	1	-
		Sobre 100 m <sup>2</sup> de superficie edificada	2	-
	VIVIENDA EN CONDOMINIO, LEY DE COPROPIEDAD	Condominios de vivienda social	Según Ley 19.537 + 10% para visitas	-
		Condominios en general	1 por cada vivienda + 20% para visitas	1 cada 3 estacionamientos de automóviles
HOSPEDAJE		1 / 100 m <sup>2</sup> de superficie útil de dormitorios	1 cada 5 estacionamientos de automóviles	

<b>DESTINO</b>	<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	
<b>CLASE COMERCIO</b>	<b>AUTOMÓVILES</b>	<b>BICICLETAS</b>
Supermercados y mercados	1 cada 50 m <sup>2</sup> de superficie edificada + 2 estacionamientos para camiones	1 cada estacionamiento de automóviles
Grandes tiendas y centros comerciales	1 cada 60 m <sup>2</sup> de superficie edificada + 2 estacionamientos para camiones	1 cada estacionamiento de automóviles
Terminales de distribución	1 cada 150 m <sup>2</sup> de superficie edificada + 2 estacionamientos para camiones	1 cada 2 estacionamientos de automóviles
Restaurantes, bares, pubs, casinos de alimentación	1 cada 100 m <sup>2</sup> de superficie edificada	1 cada 2 estacionamientos de automóviles
Discotecas, salas de baile	1 cada 40 m <sup>2</sup> de superficie edificada	1 cada 2 estacionamientos de automóviles

<b>CLASE EDUCACIÓN</b>	<b>AUTOMÓVILES</b>	<b>BICICLETAS</b>
<i>Establecimientos de nivel Pre básica y parvulario</i>	<i>1 cada 65 personas</i>	<i>1 cada 3 estacionamiento de automóviles</i>
<i>Establecimientos de nivel Básica, básica especial, media y centros de capacitación</i>	<i>1 cada 65 personas + 1 para bus</i>	<i>1 cada 2 estacionamientos de automóviles</i>
<i>Establecimientos de nivel superior, técnica</i>	<i>1 cada 45 personas + 1 para bus</i>	<i>1 cada 2 estacionamientos de automóviles</i>
<i>Centros de orientación y rehabilitación conductual</i>	<i>1 cada 150 m<sup>2</sup> de superficie edificada + 1 para bus</i>	<i>1 cada estacionamiento de automóviles</i>

<b>DESTINO</b>	<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	
<b>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</b>	<b>AUTOMÓVILES</b>	<b>BICICLETAS</b>
<i>Industrias</i>	<i>1 cada 180 m<sup>2</sup> de superficie edificada + 1 para bus cada 300 m<sup>2</sup> de superficie edificada</i>	<i>1 cada estacionamiento de automóviles</i>
<i>Instalaciones de almacenamiento y bodegaje</i>	<i>1 cada 200 m<sup>2</sup> de superficie edificada + 1 para camión cada 350 m<sup>2</sup> de superficie edificada</i>	<i>1 cada 4 estacionamientos de automóviles</i>
<i>Talleres</i>	<i>1 cada 80 m<sup>2</sup> de superficie edificada + 1 para bus cada 250 m<sup>2</sup> de superficie edificada</i>	<i>1 cada 2 estacionamientos de automóviles</i>

### **Ejemplo 3:**

El tercer ejemplo, que es recomendable también para casos complejos, en que, "por razones de congestión o densidad", es establecer un rango o límite a la cantidad de estacionamientos, cuestión que, tal como se expuso, solo puede efectuarse para destinos de vivienda. Esto puede efectuarse de dos maneras:

- a) Con una referencia general, aplicable a la tabla del destino vivienda: "El número de estacionamientos de automóviles de cada proyecto destinado a vivienda no podrá exceder en más de un 25% la dotación mínima exigida en la tabla precedente".
- b) Hacer la diferenciación en la misma tabla:



DESTINO			ESTACIONAMIENTOS		
RESIDENCIAL			AUTOMÓVILES		BICICLETAS
			mínima	máxima	
VIVIENDA	UNIFAMILIAR	Hasta 100 m2 de superficie edificada	1	2	-
		Sobre 100 m2 de superficie edificada	2	3	-
	VIVIENDA EN CONDOMINIO, LEY DE COPROPIEDAD	Condominios de vivienda social	Según Ley 19.537 + 10% para visitas		
		Condominios en general	1 por cada vivienda + 20% para visitas	1,5 por cada vivienda + 20% para visitas	1 cada 3 estacionamientos de automóviles
HOSPEDAJE			1 / 100 m2 de superficie útil de dormitorios	1 cada 5 estacionamientos de automóviles	

### 3.1.2.6. Construcciones en antejardines.

Según lo dispone el artículo 2.5.8. de la OGUC, siempre que el instrumento de planificación territorial no lo prohíba, en los antejardines se podrá consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente.

En armonía con lo antes referido, el artículo 122° de la LGUC expresa que, en los antejardines fijados en los Planes Reguladores Comunales, sólo podrán efectuarse las construcciones que estén expresamente admitidas en la Ordenanza General o en la ordenanza del respectivo instrumento de planificación.

**IMAGEN 11: APLICACIÓN DE ANTEJARDIN.**



De lo anterior, se desprende que el Plan Regulador se encuentra facultado para permitir o prohibir las construcciones en ellos, o su uso como estacionamientos de visitas, en los términos reseñados en la LGUC y OGUC expuestos precedentemente.<sup>6</sup> Para estos efectos se proponen los siguientes ejemplos de redacción:

**"Artículo X: Construcciones en antejardines.**

*En los antejardines fijados por el presente Plan se prohíbe el emplazamiento de estacionamientos de visitas."*

**"Artículo X: Construcciones en antejardines.**

*En los antejardines fijados por el presente Plan se prohíbe el emplazamiento de caseta de portería, estacionamientos de visitas, pérgolas u otras de similar naturaleza."*

### **3.1.2.7. Construcciones en subterráneos.**

Los Planes Reguladores Comunes poseen diversas facultades en materia de regulación de construcciones en subterráneos.

En primer lugar, acorde lo dispone el inciso primero del artículo 2.4.2. de la OGUC, los estacionamientos subterráneos (en tanto destino o uso de suelo, no respecto de la dotación) en predios de dominio privado serán considerados como una actividad complementaria a cualquier uso de suelo, sin restricción respecto de su localización, salvo que se trate de zonas en que estén expresamente prohibidos por el Plan Regulador Comunal o Seccional.

A su turno, el artículo 2.6.3. de la OGUC se refiere a la facultad del PRC de contemplar disposiciones sobre distanciamientos o zonas inexcavadas aplicables a los subterráneos. La misma disposición faculta al PRC a permitir el emplazamiento de construcciones en subterráneo en el área bajo el antejardín.

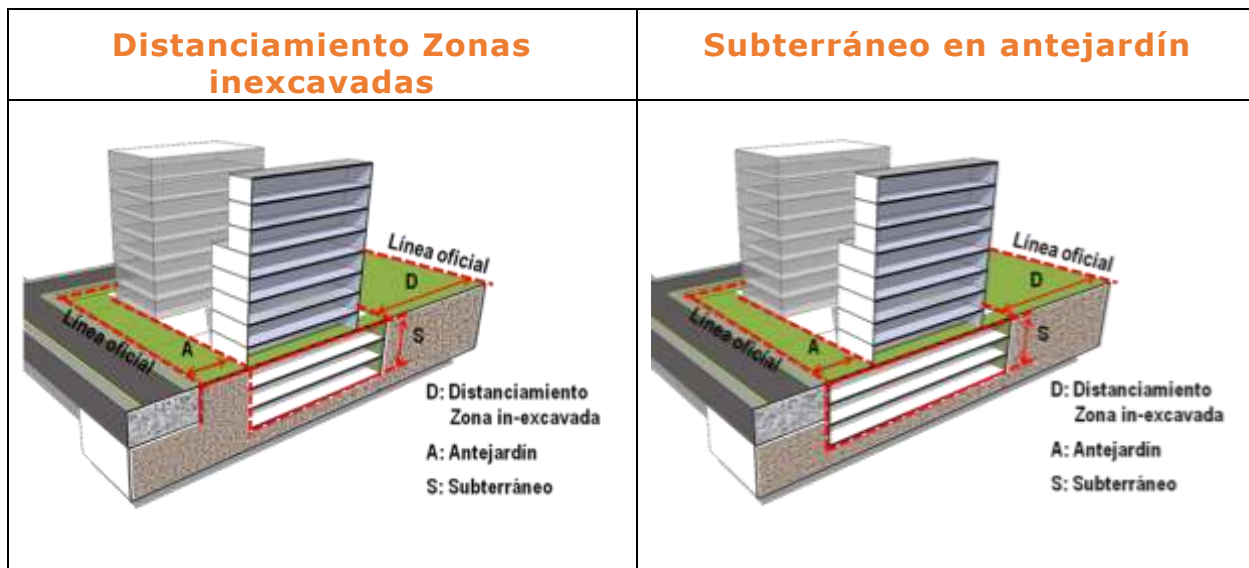
En síntesis, el Plan Regulador Comunal puede establecer las siguientes disposiciones respecto a construcciones en subterráneos:

- Prohibir el emplazamiento de estacionamientos subterráneos en zonas o subzonas del Plan.
- Fijar normas de distanciamientos.
- Permitir su emplazamiento en el área bajo el antejardín.
- Permitir un % mayor al 70% de ocupación del primer subterráneo.

---

<sup>6</sup> Aplica dictamen N°50.843 de 2016 de CGR.

**IMAGEN 12:** DISTANCIAMIENTOS EN ZONAS INEXCAVADAS EN SUBTERRÁNEOS.



### 3.1.2.8. Disminución de incrementos de norma urbanística en proyectos acogidos a Conjunto Armónico.

Según lo prevé el artículo 2.6.19. de la OGUC, el Plan Regulador se encuentra facultado para disminuir sólo en un 50% los incrementos de altura asociados a proyectos acogidos a Conjunto Armónico establecidos en los artículos 2.6.9. y para rebajar hasta un 50%, los porcentajes de mayor constructibilidad contenidos en los artículos 2.6.5., 2.6.6., y 2.6.7. de la OGUC.

Cabe señalar que según lo dispone el referido artículo 2.6.19., esta materia debe ser regulada en relación a las zonas o subzonas del Plan, según los ejemplos que se indican a continuación:

#### **"Artículo X: Zona A.**

*En esta zona el incremento de altura establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para proyectos acogidos a Conjunto Armónico se entenderá rebajado en un 50%, es decir, se podrá exceder hasta en un 12,5% la altura máxima.*

*Asimismo, el incremento de coeficiente de constructibilidad aplicable a los referidos proyectos se entenderá rebajado un 20%, vale decir, de 50% a 40%, y de 30% a 24%, según sea el caso."*

#### **"Artículo X: Zona B.**

*En esta zona el incremento de altura establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para proyectos acogidos a Conjunto Armónico se entenderá rebajado en un 50%, es decir, se podrá exceder hasta en un 12,5% la altura máxima.*

*El beneficio de mayor constructibilidad aplicable a los referidos proyectos se entenderá rebajado igualmente un 25%, vale decir, de 50% a 37,5%, y de 30% a 22,5%, según sea el caso.”*

### **3.1.2.9. Cuerpos salientes.**

Según lo dispone el inciso segundo del artículo 2.7.1. de la OGUC, son cuerpos salientes, entre otros, los balcones, marquesinas, cornisas, pisos en volado, vigas, cortinas y toldos.

En relación a ellos, el Plan Regulador posee las siguientes facultades:

- Permitir que a partir de la altura de 3 m existan cuerpos salientes de la línea oficial hasta un ancho de 1,80 m. Tratándose de marquesinas y toldos podrá permitir mayores salientes.<sup>7</sup> Establecer disposiciones que rijan los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín.<sup>8</sup>
- Sobre la misma materia, cabe añadir que el artículo 2.7.11. de la OGUC expresa que los PRC podrán establecer disposiciones que rijan los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín.

Para estos efectos, el Plan puede regular esta materia acorde a los siguientes ejemplos:

#### **"Artículo X: Cuerpos salientes.**

*En el territorio normado por el presente Plan, se permitirán cuerpos salientes hasta un ancho de 1,50 m. a partir de la altura de 3 m.*

*Tratándose de cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín, estos se permitirán a partir de la altura de 6 m y hasta un ancho de 2,0 m.”*

#### **"Artículo X: Cuerpos salientes.**

*Tratándose de edificaciones asociadas a uso residencial y equipamiento, se permitirán cuerpos salientes hasta un ancho de 1,50 m. a partir de la altura de 4 m, con las excepciones que se indican en el siguiente inciso. En el caso de marquesinas y toldos el ancho podrá ser de 2 m.*

*En zonas en que se permite edificación continua, los cuerpos salientes se permitirán a partir de la altura máxima de la edificación continua.*

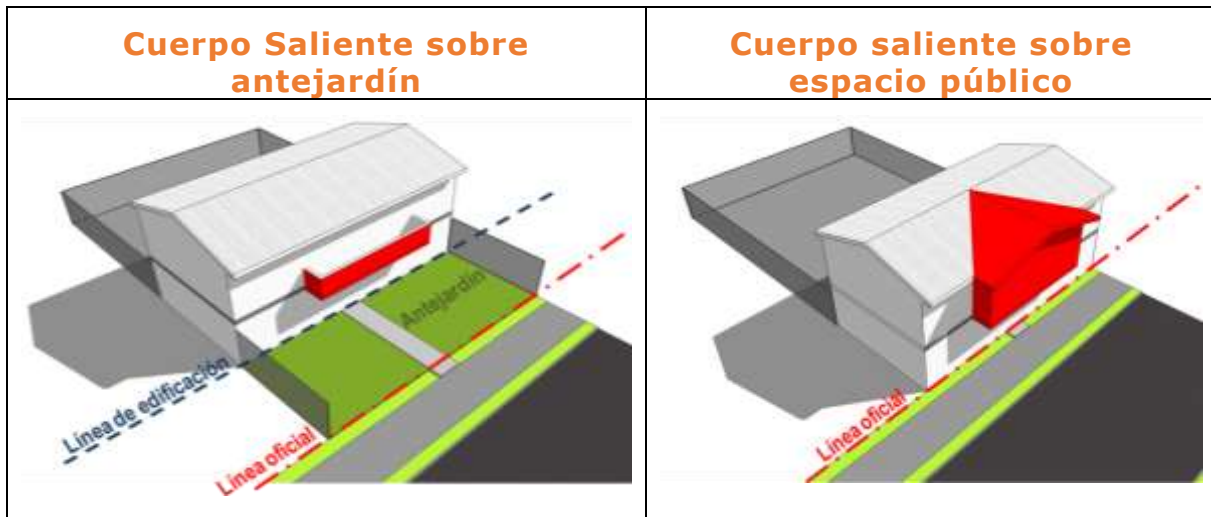
*En antejardines con un ancho igual o superior a 5 m, se permitirán cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación a partir de la altura de 3 m y hasta un ancho de 1,5 m.”*

---

7 Acorde a lo previsto en el artículo 2.7.1. de la OGUC.

8 De conformidad a lo establecido en el artículo 2.7.11. de la OGUC

**IMAGEN 13:** CUERPOS SALIENTES.



### **3.1.2.10. Construcciones que comuniquen inmuebles.**

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.7.2. de la OGUC se pueden autorizar construcciones que comuniquen inmuebles que se enfrenten en ambos costados sobre una vía pública, previa concesión o permiso otorgado por la Municipalidad, y cumpliendo con los requisitos que la misma disposición expresa.

Para estos efectos, el Plan Regulador Comunal se encuentra facultado para determinar el máximo de espacio público a cubrir por la respectiva construcción. La regulación de esta materia se ejemplifica a continuación:

#### **Caso 1**

**"Artículo X:** Construcciones que comuniquen inmuebles.

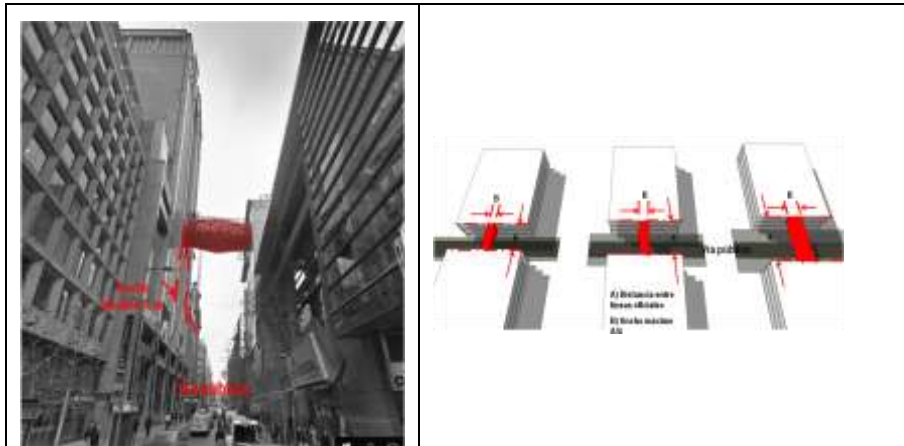
*Las construcciones que comuniquen inmuebles sobre una vía pública, a las que se refiere la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, podrán tener un ancho máximo de 5 m."*

#### **Caso 2**

**"Artículo X:** Construcciones que comuniquen inmuebles.

*Las construcciones que comuniquen inmuebles sobre una vía pública, a las que se refiere la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, tendrán un ancho no superior al 25% de la distancia entre líneas oficiales entre ambos predios."*

**IMAGEN 14:** CONSTRUCCIONES QUE COMUNICA INMUEBLES SOBRE ESPACIO PÚBLICO.



### **3.1.2.11. Cierros.**

Acorde a lo establecido en literal g) del artículo 2.1.10. bis de la OGUC el Plan Regulador Comunal puede fijar la altura de los cierros hacia el espacio público.

Adicionalmente, y sólo tratándose de sitios eriazos y propiedades abandonadas con y sin edificación, se podrá determinar el porcentaje de transparencia de los cierros hacia el espacio público.<sup>9</sup>

En todo caso, tratándose de terminales y depósitos de vehículos, (artículo 4.13.7. OGUC) y en caso que el Plan Regulador Comunal no contemple disposiciones, deberán considerar un cierre opaco hacia las propiedades vecinas, y considerar un cierre transparente hacia el espacio público de hasta 2,2. m. de altura.<sup>10</sup>

### **3.1.2.12. Construcción de portales y marquesinas.**

Según las facultades otorgadas por los artículos 2.1.10. bis y 2.7.7. de la OGUC, el Plan Regulador Comunal puede exigir la construcción de portales o marquesinas en los edificios que enfrentan a un espacio, o edificios, de uso público.

Para estos efectos el PRC podrá contemplar disposiciones como las que se ejemplifican a continuación:

**"Artículo X: Construcción de portales.**

*Los edificios cualquiera sea su destino que enfrenten la vía X deberán contemplar la construcción de portales".*

---

9 Aspecto regulado en el artículo 2.5.1. de la OGUC

10 Acorde a lo dispuesto en el artículo 4.13.7. de la OGUC.



**"Artículo X: Subzona Centro Cívico.**

*En esta subzona los edificios que enfrentan un espacio público deberán contemplar la construcción de marquesinas".*

Es importante considerar que el PRC posee atribuciones para fijar las características de los portales o marquesinas, a través de planos de detalle conforme al artículo 2.1.10. bis. Igualmente, el Plan Regulador podrá exigir portales y marquesinas en edificios que enfrenten un espacio público o edificios de uso público conforme al artículo 2.7.7. de la OGUC. Las exigencias en esta materia deberán basarse en razones fundadas, debidamente contenidas en la memoria explicativa.

**IMAGEN 15: MARQUESINAS Y PORTALES.**



**3.1.2.13. Instalación de publicidad.**

La instalación de publicidad en la vía pública o que pueda ser vista u oída desde la vía pública, se encuentra regulada en el artículo 2.7.10. de la OGUC, disposición que contiene las condiciones mínimas aplicables en la especie.

Sin embargo, y acorde a lo expresado en la misma disposición, el Plan Regulador Comunal se encuentra facultado para establecer mayores restricciones<sup>11</sup> que las contempladas por la referida norma, respecto a los aspectos que se detallan a continuación:

---

11 En relación a esta materia, corresponde considerar lo expresado en Dictamen N°64438 de 2009 de CGR, que expresa que las "mayores restricciones" no pueden sino decir relación con normas urbanísticas propias de las competencias de los instrumentos de planificación territorial. Lo anterior considerando que acorde a lo dispuesto en el artículo 41 N°5 del Decreto Ley N°3.063 de 1979 Ley de Rentas Municipales, el legislador encomienda la determinación de las normas para regular los estándares técnicos de diseño y emplazamiento para la instalación de publicidad a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- Permitir la ubicación de soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público destinado a vialidad.
- Prohibir la instalación de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada.

**IMAGEN 15:** SOPORTE Y CARTELES PUBLICITARIOS.



A continuación, se exponen ejemplos de regulación de esta materia:

**"Artículo X** *Sobre publicidad hacia el espacio público.*

*De conformidad con lo señalado en el artículo 2.7.10. de la O.G.U.C., la publicidad en la vía pública, o que pueda ser vista desde la vía pública, deberá cumplir con las siguientes condiciones:*

- No se podrán ubicar soportes de carteles publicitarios en el espacio de uso público, destinado a vialidad clasificada como local o servicio, por el presente instrumento de planificación.*
- Se prohíbe la instalación de carteles publicitarios en inmuebles de propiedad privada, que se emplacen en las siguientes zonas:  
Zona XXX  
Zona YYY"*



## COHERENCIA

Cabe hacer presente que las disposiciones que el PRC establezca en relación a esta materia, no resultan aplicables a las instalaciones de propaganda y publicidad necesarias para singularizar la actividad que se desarrolla en un inmueble, dado que éstas se rigen por las disposiciones que al respecto establezca la Municipalidad respectiva, a través de la Ordenanza de Propaganda y Publicidad. Misma situación acontece respecto a la propaganda y publicidad electoral, la que corresponde a una materia propia de la Ley N°18.700 Orgánica Constitucional sobre votaciones populares y escrutinios.

### 3.1.2.14. Aumento de tamaños prediales.

El artículo 6.2.5. de la OGUC establece las disposiciones que regulan los proyectos de loteo con construcción simultánea de viviendas económicas, acorde a los requisitos y características que allí se consignan.

En ese contexto, dispone que en estos conjuntos no se podrá consultar tamaños prediales inferiores a 60 m<sup>2</sup>, para viviendas en dos pisos o más, y a 100 m<sup>2</sup> para viviendas en un piso.

Añade que los Instrumentos de Planificación Territorial podrán aumentar hasta en tres veces los tamaños mínimos prediales indicados anteriormente, cuando se trate de loteos emplazados en predios cuya pendiente promedio sea de más de 20%.

En virtud de lo anterior, se exponen a continuación ejemplos de regulación de esta materia:

#### Ejemplo 1:

**"Artículo X: Aumento de tamaños prediales en loteos D.F.L. N°2.**

*Tratándose de proyectos de loteo con construcción simultánea, a los que se refiere el artículo 6.2.5 de la OGUC, emplazados en predios con una pendiente promedio superior a 20%, los tamaños mínimos prediales establecidos en dicha normativa se entenderán aumentados en un 200%."*

#### Ejemplo 2:

**"Artículo X: Aumento de tamaños prediales en loteos D.F.L. N°2.**

*En el caso de proyectos de loteo con construcción simultánea, a los que se refiere el artículo 6.2.5 de la OGUC, que se emplacen en predios con una pendiente promedio superior a 20%, los tamaños mínimos prediales establecidos en dicha normativa se entenderán aumentados acorde a lo señalado en la siguiente tabla:*

<b>Pendiente promedio (X)</b>	<b>Tamaño mínimo predial</b>		
	<b>Vivienda en 1 piso</b>	<b>Vivienda de dos pisos</b>	<b>Vivienda de 3 o más pisos</b>
<i>20% &lt; X &lt; 25%</i>	<i>150 m<sup>2</sup></i>	<i>90 m<sup>2</sup></i>	<i>90 m<sup>2</sup></i>
<i>25% &lt; X &lt; 30%</i>	<i>200 m<sup>2</sup></i>	<i>135 m<sup>2</sup></i>	<i>120 m<sup>2</sup></i>
<i>30% &lt; X</i>	<i>250 m<sup>2</sup></i>	<i>180 m<sup>2</sup></i>	<i>150 m<sup>2</sup></i>

## **3.2 TÍTULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.**

### **3.2.1 Capítulo 1 Zonificación y normas específicas.**

Este capítulo contiene todas aquellas normas relativas a las zonas, subzonas, sectores o porciones específicas del territorio, que define el Plan, incluyendo las normas de uso de suelo, subdivisión y/o edificación, aplicables al interior de las mismas, tales como altura máxima de edificación, densidad máxima, sistema de agrupamiento, entre otros.

El artículo 116 de la LGUC establece en su inciso séptimo que se entenderá por normas urbanísticas aquellas contenidas en la LGUC, en su Ordenanza General y en los instrumentos de planificación territorial que afecten a edificaciones, subdivisiones, fusiones, loteos o urbanizaciones, en lo relativo a los usos de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública y áreas de riesgo o de protección.

Acorde con lo anterior, el artículo 2.1.10. bis de la OGUC dispone que el PRC en su Ordenanza local establecerá la zonificación o definición de subzonas, sectores o porciones específicas del territorio, en base a alguna de las 17 normas urbanísticas referidas en el artículo 116 de la LGUC.

Sobre lo anterior, resulta relevante considerar que el PRC no se encuentra en el imperativo de establecer todas y cada una de las 17 normas citadas.

En ese contexto, resulta relevante considerar que la definición de normas urbanísticas dependerá del tipo de centro urbano objeto de planificación, y deben contribuir al desarrollo del asentamiento poblado, en virtud de sus potencialidades y limitaciones, haciendo de las normas urbanísticas un conjunto de herramientas al servicio del proceso de planificación, las cuales deben ser utilizadas en la medida de la complejidad y atributos del territorio que se planifica y la imagen objetivo deseada.

Para estos efectos el Plan deberá en primer lugar generar una adecuada división del territorio, reconociendo áreas homogéneas, áreas con potencialidad de desarrollo o reconversión, áreas con interés de protección o restricciones al desarrollo urbano, fijando las normas urbanísticas acorde a dichas particularidades.

Precisado lo anterior, se exponen en los siguientes puntos todas las normas urbanísticas que el Plan puede establecer en cada una de las zonas, subzonas, sectores o porciones específicas del territorio, definidas por él.

### **3.2.1.1. Normas de Usos de suelo.**

Acorde a lo dispuesto en el artículo 2.1.25. de la OGUC, es función de los Instrumentos de Planificación Territorial, en el ámbito de acción que les es propio, definir los usos de suelo de cada zona, subzonas, sectores o porciones específicas del territorio, los que corresponden a los siguientes:

- Residencial.
- Equipamiento.
- Actividades Productivas.
- Infraestructura.
- Espacio Público.
- Área Verde.

Los usos de suelo son susceptibles de emplazarse simultáneamente en una misma zona, subzonas, sectores o porciones específicas del territorio, lo cual deberá ser reglamentado por el Instrumento de Planificación Territorial correspondiente, en orden a compatibilizar los efectos de unos y otros.

El PRC puede establecer los usos de suelo que se aplican a la zonificación del territorio, en base a un conjunto genérico de los 6 tipos de usos posibles de emplazar de manera simultánea en una misma zona, lo cual debe quedar debidamente reglamentado.

Siendo ello así, los instrumentos de planificación deben procurar preferentemente la aplicación de las normas de uso de suelo de carácter mixto para cada una de las zonas, subzonas, sector o porciones específicas del territorio, reservando los usos de suelo exclusivos sólo para casos de excepción. Igualmente, en predios que enfrenten vías expresas o troncales, los citados instrumentos preferentemente admitirán, dos o más tipos de uso de suelo, distintos del uso Espacio Público.<sup>12</sup>

No obstante, y conforme lo establece el artículo 2.1.10. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los Planes Reguladores Comunales están facultados para establecer exigencias de distintos usos de suelo y destinos en una misma zona,

---

12 Acorde a lo dispuesto en el artículo 2.1.37. de la OGUC

subzona, sector o porción específica del territorio. A modo ejemplar, pueden consignar la exigencia usos de suelo o destinos diferenciada por pisos, cuestión que se justificaría en sectores comerciales o áreas con riesgo de inundación, en los que se quiera diferenciar los primeros pisos de las edificaciones.

### COHERENCIA

Resulta relevante aclarar que no es erróneo o improcedente efectuar prohibiciones de usos o destinos en forma genérica mediante redacciones tales como *“usos prohibidos: todos los no señalados como permitidos”*.

Sobre lo antes señalado, es útil aclarar que una redacción de ese tipo sólo posee la limitación de no constituirse como una “prohibición expresa”, aspecto que resulta exigible para la aplicación de ciertas disposiciones establecidas en la OGUC, tales como las contenidas en los artículos 2.1.21 o 2.1.33.

Asimismo, se enmarca dentro de la prohibición expresa a que se refiere el inciso final del artículo 2.1.33. de la OGUC, una redacción, en el plan regulador, como sigue: “El resto de los tipos de usos de suelo clases y actividades no mencionadas se entienden como prohibidos”.

Lo expuesto precedentemente se encuentra debidamente aclarado en el dictamen N°79.455 de 2016 y dictamen N°24.831 de 2019.

En general los tipos de uso de suelo comprenden a su vez destinos o clases, o actividades. A continuación, se exponen las consideraciones en relación a cada uso de suelo (relación de género y especie), y finalmente se consignan ejemplos de redacción para esta norma.

#### a) USO DE SUELO RESIDENCIAL.

Contempla preferentemente los siguientes destinos:

- **Vivienda**
- **Hogares de acogida**

Se consideran en este destino actividades tales como, **hogares de estadía para adultos mayores**, u hogares de ancianos, que no contemplen recintos para tratamientos médicos de carácter quirúrgico que se asimilen al uso de equipamientos de salud.

- Hogares de acogida para niños.
- Hogares de acogida para adolescentes.
- Hogares de acogida para mujeres.
- Hogares estudiantiles, salvo que se emplacen en el mismo predio que un local escolar.<sup>13</sup>

- **Edificaciones y locales destinados a hospedaje**, sea este remunerado o gratuito, siempre que no preste servicios comerciales, tales como bares, restaurantes o discotecas.

### COHERENCIA

Cabe hacer presente que, si bien existen diversas tipologías de vivienda, éstas corresponden justamente a un tipo de vivienda, pero no a un destino, y por tanto el Plan Regulador no puede aludir a estas tipologías de viviendas, debiendo remitirse a hacer referencia sólo al destino vivienda o habitacional.

Si bien el PRC posee atribuciones para prohibir este destino en algunas zonas, subzonas, sectores o porciones específicas del territorio, acorde a lo prescrito en el inciso final del artículo 2.1.25 de la OGUC, en los predios ubicados en zonas en que no esté permitido el uso de suelo residencial, se podrán localizar las viviendas necesarias para complementar la actividad permitida. En estos casos, la superficie construida total de las viviendas no podrá superar el 5% de la superficie total del predio.

Igualmente corresponde indicar que según lo dispone el artículo 2.1.26 de la OGUC, las viviendas podrán consultar el funcionamiento de pequeños comercios, industrias artesanales, o el ejercicio de una actividad profesional, en tanto su principal destino subsista como habitacional. Para efectos de lo anterior, se considerará que el destino subsiste como habitacional cuando las actividades complementarias a la vivienda indicadas anteriormente, no sobrepasen la mitad de la superficie edificada de la misma.

En relación a lo antes señalado, cabe hacer presente que el Plan Regulador tiene facultades para fijar porcentajes distintos para las actividades complementarias, acorde a las características de cada zona.

#### b) USO DE SUELO EQUIPAMIENTO.

El Plan Regulador puede establecer los equipamientos en base a las siguientes clases y/o destinos indicados en el artículo 2.1.33. de la OGUC.

- **Científico**: Establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.
- **Comercio**: en establecimientos destinados principalmente a las actividades de compraventa de mercaderías diversas, tales como centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares.
- **Culto y Cultura**: en establecimientos destinados principalmente a actividades de desarrollo espiritual, religioso o cultural, tales como catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios,

centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.

- **Deporte**: en establecimientos destinados principalmente a actividades de práctica o enseñanza de cultura física, tales como estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.
- **Educación**: en establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
- **Esparcimiento**: en establecimientos o recintos destinados principalmente a actividades recreativas, tales como parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.
- **Salud**: en establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud, tales como hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios, y crematorios.
- **Seguridad**: en establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, tales como unidades policiales y cuarteles de bomberos, o destinados a cárceles y centros de detención, entre otros.
- **Servicios**: en establecimientos destinados principalmente a actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago, bancos, financieras; y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.
- **Social**: en establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.

## COHERENCIA

De conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.32. de la OGUC, para los efectos de armonizar los diversos equipamientos con otros usos de suelo, o de aquellos entre sí, los Instrumentos de Planificación Territorial podrán distinguir clases de equipamiento y limitar o fomentar actividades específicas dentro de cada una de las clases.

Acorde a lo prescrito en el artículo 2.1.33. de la OGUC, los servicios artesanales y profesionales se encuentran siempre incluidos en cualquier uso destinado a equipamiento, aun cuando el PRC no lo indique de manera expresa. Sin embargo, no procede que el Plan Regulador prohíba estas actividades cuando se encuentra permitido el uso de equipamiento.

Asimismo, los demás servicios (públicos y/o privados) se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo que el Plan Regulador Comunal haya dispuesto su prohibición expresa. Sobre la prohibición expresa, corresponde señalar que dicha materia fue analizada en el dictamen 32.019 de 2006, señalando en lo que importa, que no corresponde homologar la restricción genérica de los usos de suelo mediante expresiones tales como "usos prohibidos: todo uso no indicado como permitido", en aquellos casos en que se requiere que se contemple específica y explícitamente por parte del IPT la actividad que no puede desarrollarse en la zona, subzona, o sector o porción específica correspondiente.

Finalmente, se hace presente que estas normas deben armonizarse adecuadamente con la red vial definida por el plan, ya que las categorías de vías definidas incidirán directamente en las escalas de equipamiento posibles de emplazar en cada zona o subzona.

### c) USOS DE SUELO ACTIVIDAD PRODUCTIVA.

Acorde a lo dispuesto en el artículo 2.1.28. de la OGUC, respecto de todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales<sup>14</sup>, los instrumentos de planificación pueden establecer limitaciones a su instalación. En efecto, tal como se puede colegir de la aplicación de las disposiciones jurídicas en distintos pasajes de la OGUC, es posible identificar la referencia a normas urbanísticas concernientes a edificaciones o actividades relacionadas con este tipo de uso de suelo, en orden a compatibilizar sus efectos o disminuir el impacto que pueden provocar sobre el resto de los usos de suelo, tales como el control de la superficie predial mínima, distanciamientos mayores, prohibición de adosamientos, o tamaño de antejardines.

Se debe tener presente que para los efectos de distinguir los riesgos que el funcionamiento de las actividades productivas produce sobre los trabajadores, el entorno, y la comunidad, es posible calificarlas en peligrosas, insalubres o contaminantes, molestas e inofensivas, calificación a la que el Plan Regulador puede

hacer referencia a efectos de permitir las (asignándole normas urbanísticas) o prohibirlas:

- **Peligroso**: el que por el alto riesgo potencial permanente y por la índole eminentemente peligrosa, explosiva o nociva de sus procesos, materias primas, productos intermedios o finales o acopio de los mismos, pueden llegar a causar daño de carácter catastrófico para la salud o la propiedad, en un radio que excede los límites del propio predio.
- **Insalubre o contaminante**: el que por destinación o por las operaciones o procesos que en ellos se practican o por los elementos que se acopian, dan lugar a consecuencias tales como vertimientos, desprendimientos, emanaciones, trepidaciones, ruidos, que puedan llegar a alterar el equilibrio del medio ambiente, por el uso desmedido de la naturaleza o por la incorporación a la biósfera de sustancias extrañas, que perjudican directa o indirectamente la salud humana y ocasionan daños a los recursos agrícolas, forestales, pecuarios, piscícolas u otros.
- **Molesto**: aquel cuyo proceso de tratamientos de insumos, fabricación o almacenamiento de materias primas o productos finales, puede ocasionalmente causar daños a la salud o la propiedad, y que normalmente quedan circunscritos al predio de la propia instalación, o bien, aquéllos que puedan atraer insectos o roedores, producir ruidos o vibraciones, u otras consecuencias, causando con ello molestias que se prolonguen en cualquier período del día o de la noche.
- **Inofensivo**: aquel que no produce daños ni molestias a la comunidad, personas o entorno, controlando y neutralizando los efectos del proceso productivo o de acopio, siempre dentro del propio predio e instalaciones, resultando éste inocuo.

### COHERENCIA

Acorde a lo prescrito en el artículo 2.1.10. y 2.1.10. bis de la OGUC, corresponde que el PRC incorpore aquellas disposiciones que el nivel intercomunal haya establecido en relación al uso de suelo de actividades productivas, particularmente en lo relativo a normas urbanísticas para actividades productivas de impacto intercomunal.

En ese marco, el PRC deberá ceñirse a su ámbito propio, no pudiendo establecer normas urbanísticas respecto de aquellas actividades productivas que hayan sido definidas de impacto intercomunal. Sin perjuicio de lo anterior, podrá definir las normas urbanísticas aplicables a otros usos emplazados en zonas en que se encuentre permitido el uso de actividades productivas de impacto intercomunal.

Adicionalmente, cabe señalar que acorde al criterio contenido en Dictámenes N°s 16.565 de 2016, y 82.478 de 2015, forman parte de este uso de suelo las plantas de revisión técnica.



d) USOS DE SUELO INFRAESTRUCTURA.

Según lo establece el artículo 2.1.29. de la OGUC, el uso de suelo infraestructura se refiere a tres componentes: las edificaciones, las instalaciones y las redes o trazados, destinados a:

- **Infraestructura de transporte**: tales como, vías y estaciones ferroviarias, terminales de transporte terrestre, recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios, etc.
- **Infraestructura sanitaria**: tales como, plantas de captación, distribución o tratamiento de agua potable o de aguas servidas, de aguas lluvia, rellenos sanitarios, estaciones exclusivas de transferencia de residuos, etc.
- **Infraestructura energética**: tales como, centrales de generación o distribución de energía, de gas y de telecomunicaciones, gasoductos, etc.

El Plan Regulador Comunal definirá en las áreas al interior del límite urbano, las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para este tipo de uso, que no formen parte de la red, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales, de las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de la OGUC, y demás disposiciones pertinentes.

Se establece una clara distinción respecto de las redes de comunicaciones y de servicios domiciliarios, trazados de infraestructura asociados a redes de conducción, traslado o distribución, los cuales se encuentran siempre admitidos al interior de las áreas urbanas, por lo que no tiene cabida la aplicación de normas urbanísticas y, por lo tanto, no es necesario que el Plan Regulador haga referencia a las redes o trazados.

Forman parte de las redes y trazados de infraestructura<sup>15</sup>:

- **Infraestructura de Transporte**: Vías y Trazados ferroviarios.
- **Infraestructura Sanitaria**: Ductos, Plantas elevadoras de aguas servidas.
- **Infraestructura Energética y de Comunicaciones**: Postación, antenas de telefonía celular, cableado, Concentradores de telefonía, televisión o de transmisión de datos, subestaciones eléctricas.

El PRC puede establecer disposiciones específicas respecto de las edificaciones e instalaciones de uso de suelo infraestructura que no forman parte de la red, las cuales pueden ser calificadas de manera análoga a las actividades productivas, en relación con los efectos que éstas pueden provocar.

## COHERENCIA

Acorde a lo prescrito en el artículo 2.1.10. de la OGUC, corresponde que el PRC incorpore aquellas disposiciones que el nivel intercomunal haya establecido en relación al uso de suelo de infraestructura, particularmente en lo relativo a normas urbanísticas para edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal.

En ese marco el PRC deberá ceñirse a su ámbito propio, no pudiendo establecer normas urbanísticas respecto de aquellas infraestructuras que hayan sido definidas de impacto intercomunal. Sin perjuicio de lo anterior, podrá definir las normas urbanísticas aplicables a otros usos, emplazados en zonas en que se encuentre permitido el uso de actividades productivas de impacto intercomunal.

Igualmente corresponde señalar que el Plan deberá analizar la pertinencia de permitir el uso de suelo de infraestructura sanitaria asociada a plantas de distribución de agua potable o de tratamiento de aguas servidas, en aquellas zonas en que se admite el destino vivienda, y, sin embargo, no cuentan con dotación de servicios sanitarios, y respecto del cual cada proyecto deberá consultar las soluciones domiciliarias acorde a lo prescrito al artículo 134 de la LGUC.

### e) USO DE SUELO ESPACIO PÚBLICO.

Según lo dispone el artículo 2.1.30. de la OGUC, el tipo de uso Espacio Público se refiere al sistema vial, a las plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de **Bienes Nacionales de Uso Público**.

El Plan Regulador Comunal debe reconocer los bienes nacionales de uso público existentes en la comuna. En relación a esta materia, cabe indicar que, según lo dispone el artículo 2.1.10. de la OGUC, los Planos deberán graficar con precisión los límites de los espacios públicos de la comuna, y de las áreas que se propone declarar afectas a utilidad pública.

Para efectos de lo anterior, resulta relevante que el Plan reconozca de manera específica todos aquellos terrenos que por aplicación de alguno de los mecanismos que el ordenamiento jurídico contempla, se han incorporado al dominio nacional de uso público.

En general, las disposiciones que rigen a este uso de suelo se encuentran reguladas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en atención a lo cual, cabe concluir que el Plan Regulador Comunal debe señalarlo como un uso siempre permitido en las diversas zonas que regula.

El plan Regulador Comunal podrá, según lo establecido en el artículo 2.1.10 bis de la OGUC, referirse a las características de los espacios públicos en relación con

aspectos tales como arborización, vegetación, iluminación externa, aceras y bandejonas, los cuales, si fuere necesario, podrán ser fijados con exactitud a través de planos de detalle.

f) USO DE SUELO ÁREA VERDE.

El tipo de uso Área Verde que puede ser definido en el Plan Regulador Comunal, acorde a lo señalado en el artículo 2.1.31. de la OGUC, se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde que no constituyen Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

La definición del uso de suelo Área Verde en un Plan Regulador Comunal no implica una declaratoria de utilidad pública, por lo que las propiedades así definidas no se encuentran afectas a expropiación.

Siendo ello así, en las áreas verdes, como uso de suelo, que no se hubieren materializado como tales, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones autoriza la construcción de edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, siempre que el área destinada a estos usos no ocupe más del 20% de la superficie total del predio destinado a uso de área verde en el instrumento de planificación. Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para el desarrollo de las actividades ligadas a estos usos, con excepción de la definida en el Instrumento de Planificación Territorial, si la hubiere; también las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y cualquier otro porcentaje admitido previamente por el Plan Regulador, debiendo cumplirse con todos los requisitos que establece para estos casos la OGUC.

El Plan Regulador Comunal tiene facultades para definir los terrenos o zonas destinadas a este uso de suelo, no obstante, las disposiciones que lo regulan se encuentran establecidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

### **COHERENCIA**

Acorde a lo prescrito en el artículo 2.1.10. de la OGUC, corresponde que el PRC incorpore aquellas disposiciones que el nivel intercomunal haya establecido en relación al uso de suelo de área verde, particularmente en lo relativo a áreas verdes de nivel intercomunal.

A continuación, se exponen ejemplos de redacción para la norma de uso de suelo área verde, los que se indican para el caso de asentamientos poblados de menor complejidad, y por tanto de una norma de carácter más general, pasando por casos de asentamientos poblados de complejidad media o mayor, y para los que requieren de una norma más detallada:

## Ejemplo menor complejidad

---

### "Zona A:

#### Usos de suelo permitidos:

- Residencial
- Equipamiento de clases: comercio (excepto grandes tiendas), educación, salud (excepto cementerios y crematorios), seguridad (excepto cárceles y centros de detención) y servicios
- Actividades productivas inofensivas
- Espacio Público
- **Áreas Verdes**

#### Usos de suelo prohibidos:

- Todos los no señalados como permitidos"

## Ejemplo complejidad media

---

### "Zona A1.

#### Usos de suelo:

<b>USOS DE SUELO</b>	
<b>USO/CLASE/DESTINO</b>	<b>Permitidos- Prohibidos</b>
RESIDENCIAL	Permitido
EQUIPAMIENTOS	
CIENTÍFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido, excepto discotecas, bares
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACIÓN	Permitido
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido, excepto cementerios y crematorios
SEGURIDAD	Permitido, excepto cárceles y centros de detención
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA	
I. TRANSPORTE	Permitido solo del tipo inofensivas
I. SANITARIA	Prohibido
I. ENERGÉTICA	Prohibido
<b>ÁREAS VERDES</b>	<b>Permitido</b>
ESPACIO PÚBLICO	Permitido

## Zona B

### Usos de suelo:

<b>USOS DE SUELO PERMITIDOS</b>		
<i>RESIDENCIAL</i>	<i>DESTINO</i>	
	<i>Vivienda</i>	
	<i>Hospedaje</i>	
	<i>Hogares de acogida</i>	
<i>EQUIPAMIENTO</i>	<i>CLASE</i>	<i>ACTIVIDADES o DESTINOS</i>
	<i>Científico</i>	
	<i>Comercio</i>	
	<i>Culto y Cultura</i>	
	<i>Deporte</i>	
	<i>Educación</i>	
	<i>Esparcimiento</i>	
	<i>Salud</i>	
	<i>Seguridad</i>	
	<i>Servicios</i>	
	<i>Social</i>	
<i>ACTIVIDADES PRODUCTIVAS</i>	<i>DESTINO-CALIFICACIÓN</i>	
	<i>Industrias</i>	
	<i>Instalaciones de impacto similar al industrial</i>	
<i>INFRAESTRUCTURA</i>	<i>DESTINO</i>	
	<i>Transporte</i>	
	<i>Sanitaria</i>	
	<i>Energética</i>	
<b>USO DE SUELO PROHIBIDOS:</b>		
<b><i>Todos los no indicados como permitidos</i></b>		

## Ejemplo complejidad mayor

### "Zona C

### Usos de suelo:

<b>USOS DE SUELO</b>			
<b>Tipo de uso de suelo</b>	<b>Clases o destinos</b>	<b>Destinos o actividades</b>	
		<b>Permitidos</b>	<b>Prohibidos</b>
<i>Residencial</i>	<i>Vivienda</i>	<i>Vivienda</i>	-
	<i>Hospedaje</i>	<i>Hoteles, residenciales, hospederías</i>	<i>Moteles</i>
	<i>Hogares de acogida</i>	<i>Todos</i>	-
<i>Equipamiento</i>	<i>Científico</i>	<i>Todos</i>	-
	<i>Comercio</i>	<i>Todos, excepto los señalados como prohibidos</i>	<i>Discotecas</i>
	<i>Culto y cultura</i>	<i>Todos</i>	-
	<i>Deporte</i>	<i>Todos, excepto los señalados como prohibidos</i>	<i>Estadios y autódromos</i>

	<i>Educación</i>	<i>Todos, excepto los señalados como prohibidos</i>	<i>Centros de orientación o rehabilitación conductual</i>
	<i>Esparcimiento</i>	<i>Todos, excepto los señalados como prohibidos</i>	<i>Parques de entretenimientos, zoológicos, áreas de picnic</i>
	<i>Salud</i>	<i>Todos, excepto los señalados como prohibidos</i>	<i>Centros de rehabilitación, cementerios, cementerios-parque, crematorios</i>
	<i>Seguridad</i>	<i>Todos, excepto los señalados como prohibidos</i>	<i>Cárceles y centros de detención</i>
	<i>Servicios</i>	<i>Todos</i>	<i>-</i>
	<i>Social</i>	<i>Todos</i>	<i>-</i>
	<i>Industria</i>	<i>-</i>	<i>Industria</i>
<i>Actividades Productivas</i>	<i>Instalaciones de impacto similar al industrial</i>	<i>Talleres</i>	<i>Grandes depósitos, Bodegas Industriales</i>
	<i>Transporte</i>	<i>-</i>	<i>Todos</i>
<i>Infraestructura</i>	<i>Sanitaria</i>	<i>-</i>	<i>Todos</i>
	<i>Energética</i>	<i>-</i>	<i>Todos</i>
<i>Espacio Público</i>	<i>Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas</i>	<i>Todos</i>	<i>-</i>
<b><i>Áreas Verdes</i></b>	<b><i>Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde</i></b>	<b><i>Todos</i></b>	<b><i>-</i></b>

### 3.2.2. Normas de subdivisión y edificación.

A continuación, se exponen las normas urbanísticas que afectan los procesos de subdivisión y edificación, y sus respectivos alcances acorde a las disposiciones de urbanismo y construcciones vigentes. Al final de este numeral se exponen ejemplos de redacción para la definición de estas normas en la Ordenanza del Plan.

#### a) CESIONES.

Las disposiciones que regulan esta norma urbanística se encuentran contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.<sup>16</sup>

<sup>16</sup> Específicamente los artículos 70 de la LGUC y 2.2.5. y 2.2.5. Bis de la OGUC.

Acorde a lo anterior, las competencias del Plan Regulador Comunal en relación a esta norma, corresponden a la definición de la proporción entre frente y fondo de las superficies a ceder para áreas verdes que se dispongan en sentido transversal con respecto al espacio público, y con un solo frente hacia la vía pública, aspecto tratado previamente en el presente Manual.

a) SISTEMAS DE AGRUPAMIENTO.

Acorde a lo previsto en el artículo 2.6.1. de la OGUC, el agrupamiento de los edificios es determinado por el Plan Regulador Comunal, y tiene por objeto definir las alternativas de emplazamiento de éstos dentro de un predio.

En ese contexto, se distinguen tres tipos de agrupamiento: aislado, pareado y continuo, cuyas definiciones<sup>17</sup> se señalan a continuación:

- **"Edificación aislada"**: la separada de los deslindes, emplazada por lo menos a las distancias resultantes de la aplicación de las normas sobre rasantes y distanciamientos que se determinen en el instrumento de planificación territorial o, en su defecto, las que establece la presente Ordenanza.
- **"Edificación continua"**: la emplazada a partir de los deslindes laterales opuestos o concurrentes de un mismo predio y ocupando todo el frente de éste, manteniendo un mismo plano de fachada con la edificación colindante y con la altura que establece el Instrumento de Planificación Territorial.
- **"Edificación pareada"**: la que corresponde a dos edificaciones emplazadas a partir de un deslinde común, manteniendo una misma línea de fachada, altura y longitud de pareo. Las fachadas no pareadas deberán cumplir con las normas previstas para la edificación aislada.

**IMAGEN 16:** SISTEMAS DE AGRUPAMIENTO



En los casos que el Plan Regulador Comunal no consulte disposiciones sobre los sistemas de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de libre

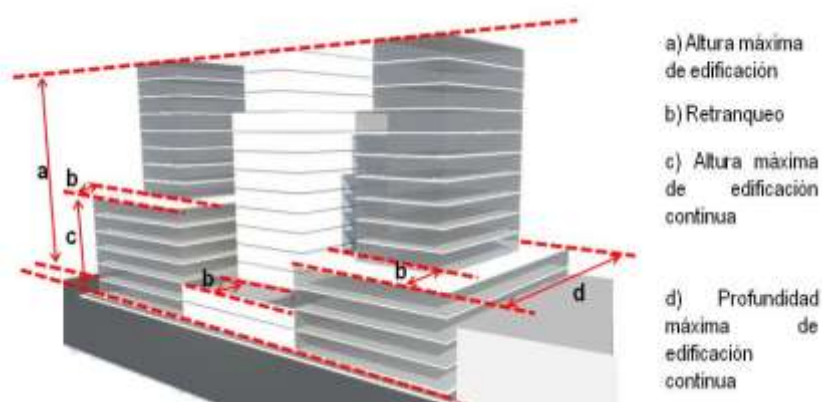
<sup>17</sup> Acorde al artículo 1.1.2. de la OGUC.

determinación. No obstante lo anterior, es del caso señalar que no es posible aplicar a una edificación un sistema de agrupamiento con edificación continua cuando el PRC no le ha determinado la altura máxima permitida.<sup>18</sup>

En síntesis, las facultades que tiene el PRC en relación a esta norma urbanística son las siguientes:

- Definir el sistema de agrupamiento permitido en cada zona o subzona del Plan. En el marco de esta definición podrá permitir edificación aislada por sobre la edificación continua. En este caso, es importante precisar que la edificación aislada por sobre la continua, siempre está supeditada a la materialización de la edificación continua. Se debe tener presente que, en estos casos, la norma urbanística de altura máxima de edificación, debe ser clara en términos de cuál es aplicable a la edificación continua, y cuál a la edificación aislada sobre la continua, considerando que ambas se miden desde el nivel de suelo natural, según la definición en la OGUC.
- En relación al sistema de agrupamiento continuo, en caso que se permita, se podrán establecer sus características en relación a los siguientes aspectos:
  - Posibilidades de retranqueos.
  - Encuentros con predios en que exista edificación aislada, y sitios esquinas en zonas con antejardín obligatorio.
  - Excepciones a la continuidad.
  - Profundidad de la edificación continua.

**IMAGEN 17:** CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN CONTINUA





## COHERENCIA

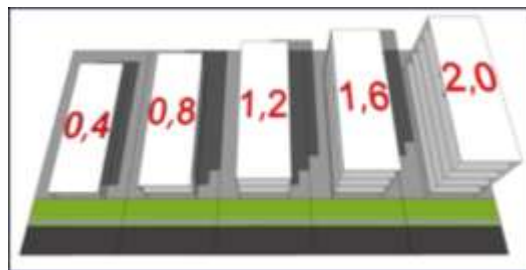
Se estima necesario hacer presente que esta norma urbanística resulta de suma relevancia para delinear una imagen urbana específica y deseada. En ese contexto, las definiciones en relación a los sistemas de agrupamiento permitidos deberán reflejar de manera explícita la voluntad del planificador. Acorde a lo antes señalado, es importante consignar que permitir en una zona todos los sistemas de agrupamiento, ya sea de forma expresa, o por ausencia de definición, no expresa una voluntad de planificación clara, y no contribuye a una correcta aplicación e interpretación futura

### b) COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD.

El Plan Regulador Comunal puede establecer la norma urbanística correspondiente al coeficiente de constructibilidad aplicable en las zonas o subzonas del Plan.

Acorde a lo señalado en el artículo 1.1.2. de la OGUC, esta norma corresponde al número que, multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.

**IMAGEN 18:** COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD



## COHERENCIA

Resulta necesario que al definir esta norma no se utilicen otros vocablos, tales como "índice de constructibilidad", "coeficiente máximo de constructibilidad", "porcentaje de constructibilidad", entre otros, debiendo ajustarse estrictamente a la denominación que para este vocablo contempla la normativa de urbanismo y construcciones vigente.

Igualmente corresponde tener en consideración que, según lo dispone el artículo 5.1.12. de la OGUC, para la aplicación del coeficiente de constructibilidad, debe distinguirse el cálculo de superficie edificada, separado en superficie edificada sobre el terreno natural o el suelo resultante del proyecto, si éste fuere más bajo que el terreno natural y la superficie edificada en subterráneo, para los efectos de no contabilizar ésta última. De lo anterior se desprende que la superficie edificada en subterráneo no se contabiliza para la determinación de esta norma, salvo cuando en los subterráneos se contemplen unidades con destino residencial, en cuyo caso, las superficies útiles de estas unidades deberán contabilizarse para el coeficiente de constructibilidad.

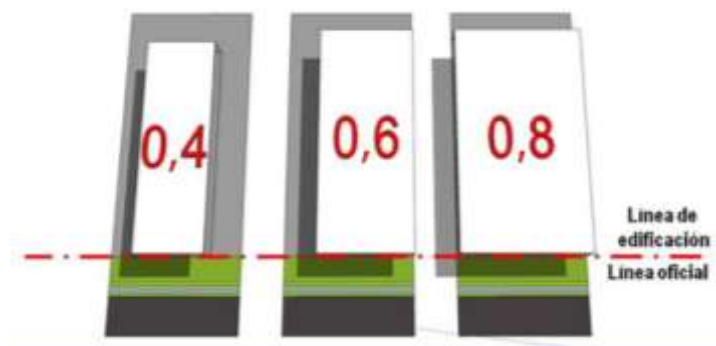
Asimismo, corresponde precisar que esta norma debe expresarse mediante un factor numérico y no como un porcentaje.

Finalmente, es oportuno hacer presente que la LGUC contempla a través de sus artículos 63° y 107°, 108° y 109° beneficios de mayor constructibilidad, que permiten incrementar los valores que para estos fines haya dispuesto el IPT. En ese contexto, es necesario estimar adecuadamente este coeficiente considerando la eventual aplicación de estos incrementos, a objeto de dimensionar de mejor forma la "intensidad de ocupación" que puede generarse en el área urbana o sectores de ella. Lo anterior, salvo que el Plan considere incentivos en las normas urbanísticas en el territorio que precise, en cuyo caso, quedarán sin aplicación los incentivos de la LGUC mencionados, conforme lo establece el artículo 184° de la LGUC y 2.1.10. bis de la OGUC.

### c) COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO.

Esta norma urbanística corresponde al número que, multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso, acorde a lo señalado en el artículo 1.1.2. de la OGUC. En ese contexto, el Plan Regulador Comunal fija el número que determina la aplicación de esta norma en cada zona o subzona del Plan.

**IMAGEN 19:** COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO



### COHERENCIA

Resulta necesario que, al definir esta norma, no se utilicen otros vocablos, tales como "índice de ocupación de suelo", "coeficiente máximo de ocupación de suelo", entre otros, debiendo ajustarse estrictamente a la denominación que para este vocablo contempla la normativa de urbanismo y construcciones vigente.

Igualmente corresponde precisar que esta norma debe expresarse mediante un factor numérico y no como un porcentaje.

Por otra parte, cabe hacer presente que, para el cálculo del coeficiente de ocupación de suelo en edificaciones escalonadas, se considerarán todas las plantas o niveles que cumplan con las condiciones establecidas en la definición de primer piso, independiente de la denominación que tenga cada nivel. Siendo por tanto, la sumatoria de los planos horizontales en contacto con el suelo natural o resultante, la superficie a considerar para el cálculo de dicho coeficiente.<sup>19</sup>

Finalmente, es del caso indicar que es conveniente compatibilizar la definición de esta norma con aquellas referidas a zonas inexcavadas y antejardines.

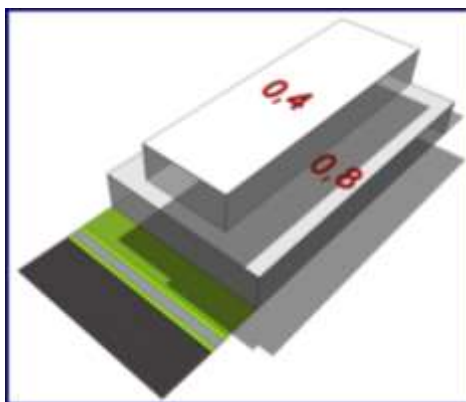
#### d) COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE LOS PISOS SUPERIORES.

Corresponde al número que, multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de ésta las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de superficie edificada posible de construir en cada uno de los pisos superiores al primero.

Es una norma que los planes determinan de manera poco frecuente y que resulta de utilidad tratándose de sectores que, en base a características arquitectónicas o morfológicas, requieran de un tratamiento especial respecto de la ocupación de los pisos superiores de las edificaciones.

Para efectos de su definición, el Plan de Regulador Comunal podrá definir un único factor numérico aplicable a todos los pisos superiores, o distinguir por pisos o agrupaciones de los mismos, cuidando que esta norma no se superponga a otras de similar naturaleza, o que pueden cumplir la misma función, como por ejemplo las disposiciones relativas a rasantes y distanciamientos.

**IMAGEN 20:** COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE LOS PISOS SUPERIORES.



#### e) SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA.

Para la definición de esta norma urbanística, corresponde tener presente que la normativa de urbanismo y construcciones vigente contempla dos vocablos que corresponden a este concepto, "superficie predial mínima" y "superficie de subdivisión predial mínima".<sup>20</sup> Ambos vocablos se refieren al proceso de división del suelo.

En virtud de lo anterior, el Plan Regulador Comunal posee atribuciones para regular dicho proceso, debiendo para estos efectos fijar una norma para la zona, subzona, sector o porción del territorio respectiva, con las siguientes consideraciones:

- Para efectos de determinar esta norma, deberá estarse a lo previsto en el artículo 2.1.20. de la OGUC, que expresa que, en el área urbana, excluidas las áreas de extensión urbana, la superficie predial mínima será de 2.500 metros cuadrados o menor.
- En las áreas de extensión urbana, el instrumento de planificación territorial no tiene limitaciones para determinar el valor de la superficie predial mínima.
- Cuando el Plan Regulador Comunal no regula esta norma, resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 2.1.20. de la OGUC, que será de libre determinación.

---

<sup>20</sup> Acorde a las disposiciones contenidas en los siguientes artículos: 66, 116 y 107 de la LGUC y, 2.1.7, 2.1.10.bis y 2.1.20. de la OGUC.

- El Plan Regulador Comunal puede establecer superficies prediales mínimas de cualquier tamaño cuando la zona afecta a dicha disposición presenta alguna de las siguientes condiciones:
- Estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial cultural, que se deba proteger, conforme a lo establecido para estos casos en la OGUC.
- Tener una pendiente promedio superior al 20%.
- Carecer de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías públicas.

### **COHERENCIA**

La presencia de las condiciones que permiten establecer superficies prediales mínimas, de cualquier tamaño, deberá quedar claramente expresada en la Memoria Explicativa del Plan.

#### **f) ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN.**

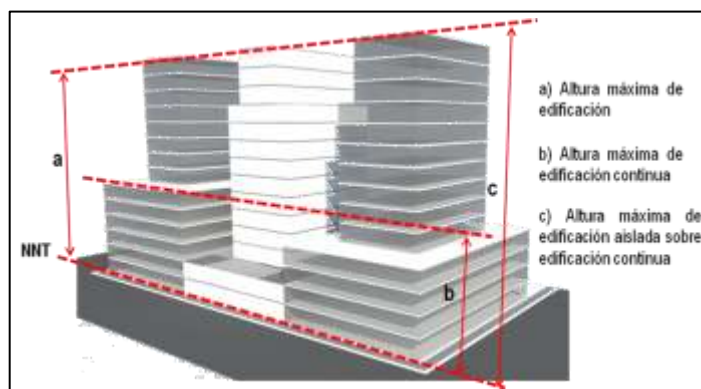
Esta norma urbanística corresponde a la distancia vertical expresada en metros entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo<sup>21</sup>, tanto para terrenos horizontales o en pendiente. El Plan Regulador Comunal se encuentra facultado para fijar esta distancia expresándola en metros, pudiendo adicionalmente fijar un número máximo de pisos, debiendo, en estos casos, cumplirse copulativamente con ambas exigencias.

Cabe indicar además que las construcciones de uno o dos pisos siempre podrán contemplar mansarda de hasta un piso de altura, en tanto no superen el coeficiente de constructibilidad, las rasantes, ni la altura máxima en metros, que el Plan Regulador Comunal hubiere establecido.

Precisado lo anterior, corresponde indicar que el PRC se encuentra facultado para establecer esta norma urbanística respecto a los siguientes casos:

- Altura máxima de las edificaciones (que aplicará a todos los sistemas de agrupamiento).
- Altura máxima de edificación continua.
- Altura máxima de la edificación aislada sobre edificación continua.

**IMAGEN 21:** ALTURA DE EDIFICACIÓN.



### COHERENCIA

En relación a la altura máxima para la edificación aislada sobre la continua, resulta importante efectuar dos precisiones.

En primer lugar, destacar que acorde a las definiciones contenidas en el artículo 1.1.2. de la OGUC, la altura máxima en todos los casos es una distancia que se mide desde el nivel de suelo natural de terreno. En ese contexto es relevante aclarar que aun tratándose de la altura máxima de la edificación aislada por sobre la continua, ella debe definirse considerando que esta se medirá desde el nivel de suelo natural, y no desde la altura máxima para la edificación continua.

En segundo lugar, señalar que la edificación aislada por sobre la continua, siempre está supeditada a la existencia de la edificación continua.

### g) ADOSAMIENTOS.

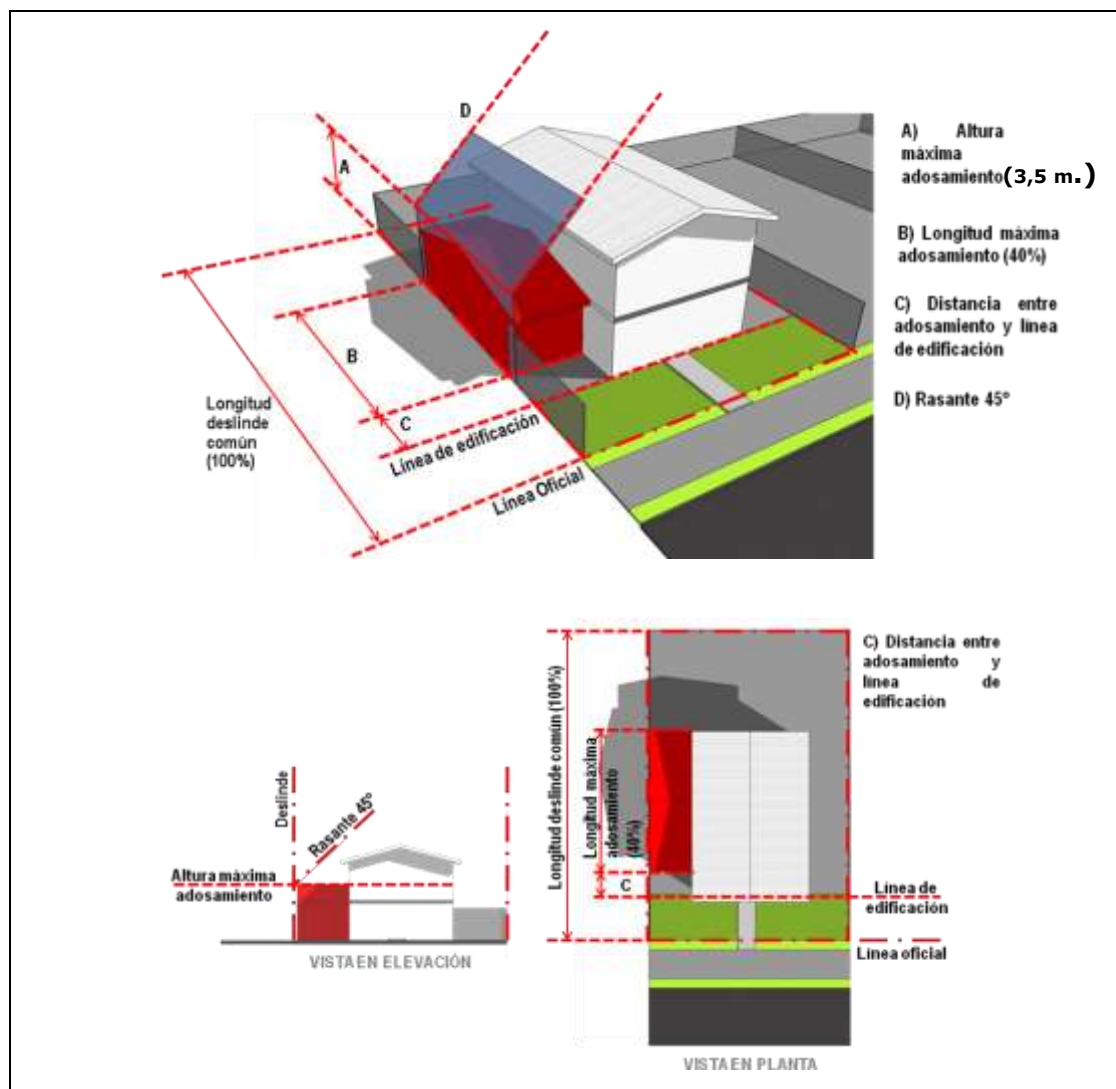
Esta norma urbanística corresponde a lo señalado en el artículo 2.6.2 de la OGUC, es decir, a una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento establecidos en el artículo 2.6.1 del citado cuerpo reglamentario: aislado, pareado, continuo.

Por definición, el adosamiento corresponde a la edificación no subterránea que se ubica contigua a los deslindes, o bien aquélla inscrita en la envolvente generada a partir de la altura de 3,50 metros dentro de un ángulo no superior a 45 grados sexagesimales, aplicado en el deslinde común, desde la citada altura máxima y siempre que no exceda el 40% de la longitud total del deslinde común con el vecino.

En general las disposiciones aplicables a esta norma se encuentran reguladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, siendo competencia del IPT regular sólo algunos aspectos, relacionados con las siguientes situaciones:

- Determinar la distancia mínima de los adosamientos respecto de la línea de edificación.<sup>22</sup>
- Prohibir los adosamientos para cualquier uso, destino, o actividad, con excepción del uso de suelo residencial, en el cual sólo podrá prohibirlo en predios de superficie superior a 500 metros cuadrados.

**IMAGEN 22: ADOSAMIENTOS**



#### h) DISTANCIAMIENTOS.

Esta norma corresponde, acorde a lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, a la distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano

<sup>22</sup> Acorde al numeral 1 del inciso primero del artículo 2.6.2 de la OGUC, el adosamiento no podrá en ningún caso ocupar el antejardín.

de la edificación, sin contar los elementos de techumbre en volado, aleros, vigas, jardineras o marquesinas.

Esta norma aplica a las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas, y la edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.

Los distanciamientos mínimos a los medianeros establecidos en el artículo 2.6.3. de la OGUC, medidos en cada una de las alturas de la edificación, se señalan en la siguiente tabla:

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	DISTANCIAMIENTO	
	FACHADA CON VANO	FACHADA SIN VANO
Hasta 3,5 m	3,0 m	1,4 m
Sobre 3,5 m y hasta 7,0 m	3,0 m	2,5 m
Sobre 7,0 m	4,0 m	4,0 m

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones faculta a los Planes Reguladores Comunales, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, para disponer mayores exigencias que las señaladas en la tabla precedente.

**IMAGEN 23:** DISTANCIAMIENTO



Excepcionalmente, los Planes Reguladores Comunales de las regiones de Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta, de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y de la Antártica Chilena, están facultados para disponer menores exigencias, esto es, distancias menores a las expuestas en el cuadro precedente.



En síntesis, el Plan Regulador Comunal puede establecer disposiciones en relación a esta norma, referidas a lo siguiente:

- Distanciamientos mínimos a los medianeros, pudiendo para estos efectos disponer mayores exigencias de distanciamiento que las señaladas en el artículo 2.6.3 de la OGUC, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento.
- Tratándose de las regiones Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta, de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y de la Antártica Chilena, los PRC están facultados para disponer menores exigencias, esto es, distancias menores a las expuestas en el cuadro contenido en el artículo 2.6.3 de la OGUC.
- Distanciamientos o zonas inexcavadas en los subterráneos.

Adicionalmente, el Plan Regulador puede disponer mayores exigencias para la distancia mínima libre horizontal entre edificios colectivos contenidas en el artículo 4.1.13. de la OGUC, según se resume en el siguiente cuadro:

<b>DISTANCIA MÍNIMA HORIZONTAL FRENTE A FACHADAS CON VANOS DE RECINTOS HABITABLES EN EDIFICIOS COLECTIVOS NO CONTIGUOS</b>		
<b>REGIONES</b>	<b>ALTURA DEL RESPECTIVO PISO EN RELACIÓN AL SUELO NATURAL</b>	<b>OBSERVACIÓN</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De Arica y Parinacota</li> <li>- De Tarapacá</li> <li>- De Antofagasta</li> <li>- De Atacama</li> </ul>	1/4	<p>La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece las siguientes distancias mínimas libres horizontales frente a los vanos de recintos habitables:</p> <p>Ubicados a una altura de hasta 3,5 m: 4 m</p> <p>Ubicados a una altura sobre 3,5 m y hasta 7 m: 6 m.</p> <p>Ubicados a una altura sobre 7 m: 8 m.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De Coquimbo</li> <li>- De Valparaíso</li> <li>- Metropolitana de Santiago</li> <li>- Del Libertador General Bernardo O'Higgins</li> <li>- Del Maule</li> <li>- De Ñuble</li> <li>- De Biobío</li> <li>- De La Araucanía</li> </ul>	1/3	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De Los Ríos</li> <li>- De Los Lagos</li> <li>- De Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo</li> <li>- De Magallanes y de la Antártica Chilena</li> </ul>	1/2	

## COHERENCIA

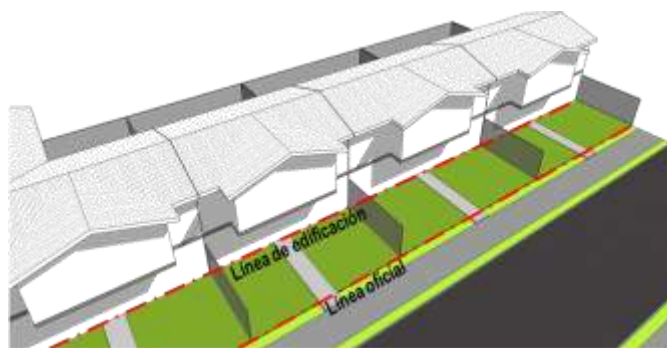
Tratándose de edificación aislada por sobre la edificación continua, para la aplicación de las normas de distanciamiento, la altura de la edificación se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua.

### i) ANTEJARDINES.

Según lo establece el artículo 1.1.2 de la OGUC, esta norma urbanística corresponde al área entre la línea oficial, y la línea de edificación regulada por el Plan Regulador Comunal. En relación a esta norma es posible establecer las siguientes disposiciones:

- Ancho de la franja de antejardín, la que se mide entre la línea oficial, y la línea de edificación. Cabe indicar que esta norma no corresponde a un ancho mínimo o máximo, sino que a una dimensión obligatoria a la que deben sujetarse estrictamente las edificaciones.
- Construcciones que se podrán consultar en el antejardín.<sup>23</sup>
- Permitir que los subterráneos ocupen el área bajo el antejardín.<sup>24</sup>

**IMAGEN 24:** ANTEJARDÍN EN SISTEMA DE AGRUPAMIENTO CONTINUO.



<sup>23</sup> Aspecto tratado en el punto 3.1.2.6 del presente documento.

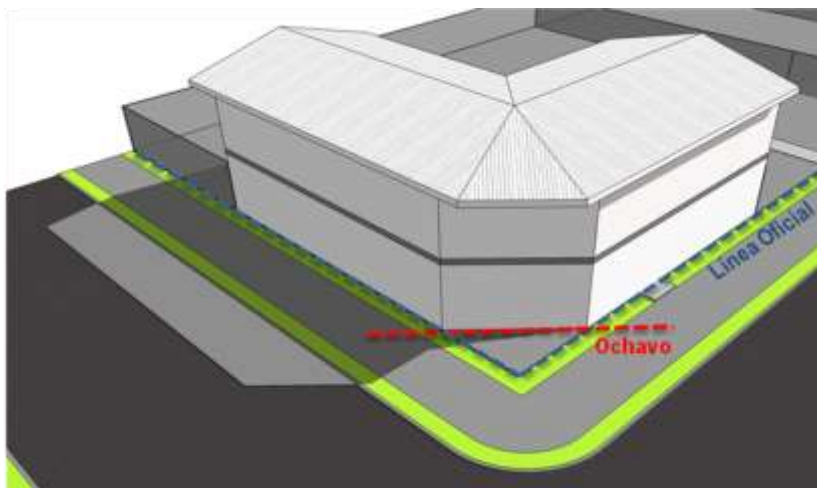
<sup>24</sup> Si el PRC no establece nada al respecto, aplica esta norma acorde a lo prescrito en el inciso décimo tercero del artículo 2.6.3 de la OGUC.

j) OCHAVOS.

Acorde a lo prescrito en el artículo 1.1.2 de la OGUC, esta norma urbanística corresponde al chaflán que se aplica a un edificio o cierre situado en la esquina de vías de circulación vehicular o peatonal, y que en los predios de esquinas rectangulares se constituye como servidumbre de vista. En relación a esta norma el Plan posee las siguientes facultades:

- Determinar las esquinas de calles y pasajes en que los muros de fachada, o cierros, ubicados en la línea oficial formarán ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial.
- La longitud de los ochavos. En caso que el PRC nada diga, dicha distancia la determinará el DOM en el Certificado de Informaciones Previas y variará entre 4 y 8 m.

**IMAGEN 25:** NORMA URBANÍSTICA OCHAVO.



### COHERENCIA

Las disposiciones que el Plan establezca, en relación a esta materia, se entienden complementarias a lo reglamentado por la OGUC en los artículos 2.5.4, 2.5.5, 2.5.6 y 2.5.7.

Resulta importante consignar que, en concordancia con la definición de esta norma urbanística, la línea del ochavo constituirá una línea de edificación, pero no una línea oficial, toda vez que el espacio exterior del ochavo corresponde a una parte del predio que queda incorporada visualmente al espacio público circundante, pero no afectando el dominio del terreno.

k) LINEA OFICIAL.

Según la definición dispuesta en el artículo 1.1.2. de la OGUC, corresponde a la indicada en el plano del instrumento de planificación territorial como deslinde entre propiedades particulares y bienes de uso público o entre bienes de uso público.

l) RASANTES.

Las rasantes corresponden a la recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación.

Esta norma aplica a las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas, y la edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua, las que no podrán sobrepasar en ningún punto las rasantes fijadas por el PRC o la OGUC, según sea el caso<sup>25</sup>.

Esta norma no aplica a la edificación continua.

Las rasantes se levantan en todos los puntos que forman los deslindes con otros predios, y en el punto medio entre líneas oficiales del espacio público que enfrenta el predio. Cuando el predio colinde con un área verde pública, las rasantes se aplicarán en el deslinde entre ambos.

El nivel de aplicación general de las rasantes corresponde al nivel de suelo natural, excepto cuando el Plan Regulador Comunal, o Seccional, permite edificación aislada por sobre la construcción continua, en cuyo caso el nivel de aplicación de las rasantes será el de la altura máxima permitida para la construcción continua.

El ángulo máximo de las rasantes con respecto al plano horizontal, expresado en grados sexagesimales, se señala en la siguiente tabla (ver artículo 2.6.3 de la OGUC):

REGIONES	ANGULO DE LAS RASANTES
<ul style="list-style-type: none"><li>- De Arica y Parinacota</li><li>- De Tarapacá</li><li>- De Antofagasta</li><li>- De Atacama</li></ul>	80°
<ul style="list-style-type: none"><li>- De Coquimbo</li><li>- De Valparaíso</li><li>- Metropolitana de Santiago</li><li>- Del Libertador General Bernardo O'Higgins</li><li>- Del Maule</li><li>- De Ñuble</li><li>- De Biobío</li></ul>	70°

REGIONES	ANGULO DE LAS RASANTES
- De La Araucanía	
- De Los Ríos - De Los Lagos - De Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo - De Magallanes y de la Antártica Chilena	60°

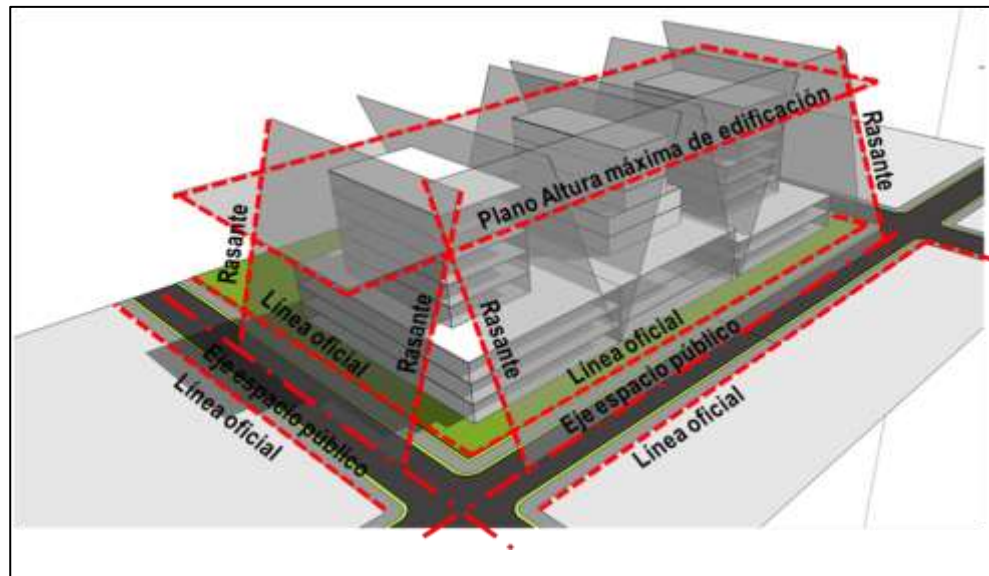
La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones faculta a los Planes Reguladores Comunes, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, para disponer mayores exigencias que las señaladas en la tabla precedente.

Excepcionalmente los Planes Reguladores Comunes de las regiones Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta, de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y de la Antártica Chilena, están facultados para disponer menores exigencias, esto es, distancias menores a las expuestas en el cuadro precedente.

En síntesis, el Plan Regulador Comunal puede establecer disposiciones en relación a esta norma, referidas a lo siguiente:

- Ángulo máximo de las rasantes con respecto al plano horizontal, el que deberá expresarse en grados sexagesimales, pudiendo para estos efectos disponer mayores exigencias de rasantes que las señaladas en el artículo 2.6.3 de la OGUC, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento.
- Tratándose de las regiones Arica y Parinacota, de Tarapacá, de Antofagasta, de Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo y de Magallanes y de la Antártica Chilena, los PRC están facultados para disponer menores exigencias, esto es, ángulos mayores a los expuestos en el cuadro contenido en el artículo 2.6.3 de la OGUC.

**IMAGEN 26:** ESQUEMA DE RASANTES



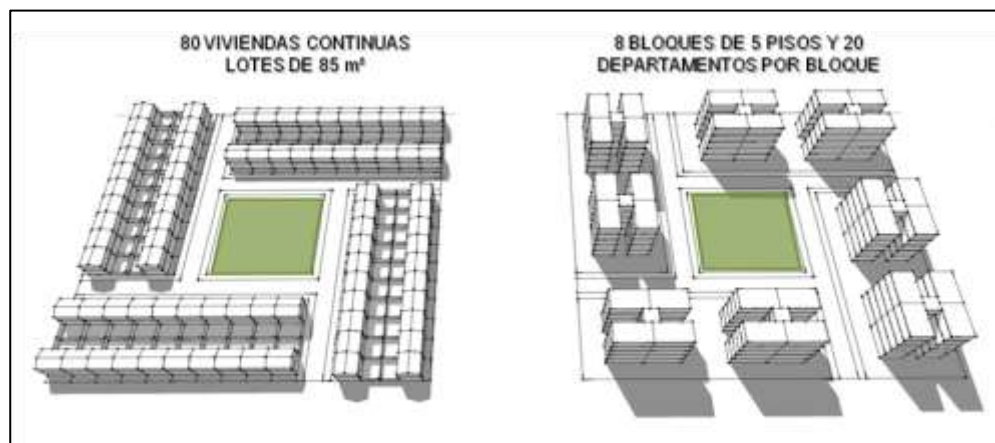
m) DENSIDAD MÁXIMA.

El Plan Regulador Comunal al fijar la densidad de una zona o subzona deberá expresarla en densidad bruta máxima en habitantes por hectárea. Se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.<sup>26</sup>

Cabe hacer presente que esta norma sólo se aplica al destino vivienda del tipo de uso de suelo residencial. Igualmente se debe precisar que, acorde a lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, la densidad bruta corresponde al número de habitantes o viviendas por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 metros.

<sup>26</sup> Todo acorde a lo establecido en el artículo 2.1.22 de la OGUC.

**IMAGEN 26:** DENSIDADES COMPARADAS



### COHERENCIA

El instrumento de nivel comunal deberá cumplir en su elaboración las disposiciones establecidas por el Plan Regulador Intercomunal relativas al cumplimiento de las densidades promedio y las densidades máximas, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas, cuando las hubiere. Para demostrar que se cumple con estas disposiciones, en la memoria explicativa se deberán contener los cálculos de las densidades promedio que lo demuestren.

Igualmente corresponde considerar que existen disposiciones generales contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que permiten incrementar las densidades establecidas en el Plan Regulador, como es el caso de las contenidas en los artículos 6.1.8 y 6.2.5 de la OGUC

### EJEMPLOS DE APLICACIÓN DE NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN.

A continuación, se exponen diversos ejemplos asociados a la definición de normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación explicadas en los literales precedentes:

#### "Zona A

##### Normas de subdivisión y/o edificación:

- Sistema de agrupamiento : Aislado
- Coeficiente de constructibilidad : 1,5
- Coeficiente de ocupación de suelo : 0,5
- Superficie de subdivisión predial mínima : 1.000 m<sup>2</sup>
- Altura máxima de edificación : 21 m - 7 pisos<sup>27</sup>

27 Si se define en metros y además en N° de pisos, los proyectos deberán cumplir ambas.

### "Zona B

#### Normas de subdivisión:

- Superficie de subdivisión predial mínima : 800 m<sup>2</sup>

#### Normas de edificación:

- Sistema de agrupamiento : Aislado, Continuo
- Coeficiente de constructibilidad : 2
- Coeficiente de ocupación de suelo : 0,8
- Altura máxima de edificación : 21 m - 7 pisos
- Altura máxima de edificación continua : 7 m - 2 pisos
- Densidad Bruta Máxima : 500 Hab./Ha"

### "Zona C

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
Superficie de subdivisión predial mínima	200 m <sup>2</sup>
Densidad bruta máxima	500 Hab/Ha
Altura máxima de edificación	21 m - 6 pisos
Altura máxima de edificación continua	7 m
Coeficiente de ocupación de suelo	1
Coeficiente de constructibilidad	2,5
Sistema de agrupamiento	Continuo y aislado sobre continuo.
Profundidad máxima de edificación continua	7 m
Rasantes	Según lo dispuesto en la OGUC
Distanciamiento	Según lo dispuesto en la OGUC
Adosamientos	Longitud: Según OGUC Distancia mínima a la línea de edificación: 10 m.
Ochavos	Según lo dispuesto en la OGUC"

#### **3.2.1.3. Incentivos en las normas urbanísticas.**

Con fecha 15.10.2016 se publicó en el Diario Oficial la Ley 20.958 que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público. Si bien esta iniciativa legal ha sido conocida principalmente por sus alcances, en términos de la definición de una nueva regulación aplicable a la forma en que los proyectos deben mitigar, respecto a las externalidades generadas, y aportar al espacio público, resulta importante destacar que también incluye importantes modificaciones en materia del ámbito de acción



de los instrumentos de planificación territorial, tanto de nivel intercomunal como comunal.

En ese contexto, cabe hacer presente que el nuevo artículo 184 introducido a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, expresa lo que sigue:

*"Artículo 184.- Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.*

*El cumplimiento de las condiciones anteriores será requisito para la recepción de los proyectos, aplicándoseles lo dispuesto en el artículo 173 de la L.G.U.C.*

*La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en el territorio planificado los artículos 63, 107, 108 y 109 de esta ley."*

De la lectura de la disposición antes transcrita, es posible inferir lo siguiente:

- Los Planes Reguladores Comunales pueden otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicables respecto de todo o parte de su territorio.
- Dichos incentivos de normas urbanísticas, se encuentran condicionados a las siguientes situaciones:
  - Desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes.
  - Materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos.
  - Instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público.
  - Cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

Sin lugar a dudas, lo antes referido constituye un avance significativo en la normativa de urbanismo y construcciones, y fundamentalmente en las herramientas con las que cuentan los Planes Reguladores Comunales para materializar sus objetivos de planificación.

Con todo, se debe tener presente que, acorde lo dispone el citado artículo 184 de la LGUC, la aprobación de un Plan con estos incentivos dejará sin aplicación -en el territorio específico en que se incorporen los incentivos en las normas urbanísticas-, los artículos 63, 107, 108 y 109 de la LGUC.

Por otra parte, cabe destacar que el cumplimiento de las condiciones para acceder a los incentivos en normas urbanísticas, conforme al artículo 184 de la LGUC, no es posible cumplirlo con cargo al cumplimiento de las obligaciones emanadas de la ley de Aportes al Espacio Público y las obras contempladas en los “planes de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público”.

Conforme dispone el artículo 2.1.10.bis de la OGUC, los Planes Reguladores Comunes podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas, aplicadas en todo o parte de su territorio, condicionados:

- Al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes,
- A la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos,
- A la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público, o
- Al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

Asimismo, los incentivos podrán ser otorgados con el objeto de fomentar algunos de los siguientes aspectos:

- Apertura de espacios privados al uso o tránsito público.
- Cuidado del medio ambiente.
- Eficiencia energética.

Finalmente, los planes reguladores comunales podrán incentivar determinados usos de suelo, destinos y/o sistemas de agrupamiento con el objeto de favorecer la cohesión territorial.

Siendo así se exponen a continuación, algunos ejemplos de aplicación de incentivos urbanísticos enmarcados en las situaciones previstas en el referido artículo 184 de la LGUC.

## **EJEMPLOS DE INCENTIVOS ASOCIADOS AL DESARROLLO O MEJORAMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS.**

### **Ejemplo 1**

#### **“Zona XX**

Normas de subdivisión y edificación

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
<i>Superficie de subdivisión predial mínima</i>	<i>2000 m<sup>2</sup></i>
<i>Densidad bruta máxima</i>	<i>40 Hab/Ha</i>
<i>Altura máxima de edificación</i>	<i>7 m - 2 pisos</i>
<i>Coeficiente de ocupación de suelo</i>	<i>0,3</i>

<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	<i>0,6</i>
<i>Sistema de agrupamiento</i>	<i>Aislado</i>
<i>Rasantes.</i>	<i>70°</i>
<i>Distanciamiento</i>	<i>4 m.</i>
<i>Adosamientos</i>	<i>OGUC</i>

Cuando se encuentre ejecutado el Parque Comunal X, los proyectos que se desarrollen en esta zona podrán acceder a las normas urbanísticas que se identifican en el siguiente cuadro:

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
<i>Superficie de subdivisión predial mínima</i>	<i>500 m2</i>
<i>Densidad bruta máxima</i>	<i>380 Hab/Ha</i>
<i>Altura máxima de edificación</i>	<i>28 m - 8 pisos</i>
<i>Coeficiente de ocupación de suelo</i>	<i>0,6</i>
<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	<i>1,5</i>
<i>Sistema de agrupamiento</i>	<i>Aislado - Continuo</i>
<i>Rasantes.</i>	<i>70°</i>
<i>Distanciamiento</i>	<i>6 m.</i>
<i>Adosamientos</i>	<i>Se prohíbe para el uso habitacional"</i>

## **Ejemplo 2:**

### **"Zona XX**

#### **Normas de subdivisión y edificación**

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
<i>Superficie de subdivisión predial mínima</i>	<i>2500 m2</i>
<i>Densidad bruta máxima</i>	<i>20 Hab/Ha</i>
<i>Altura máxima de edificación</i>	<i>7 m - 2 pisos</i>
<i>Coeficiente de ocupación de suelo</i>	<i>0,3</i>
<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	<i>0,6</i>
<i>Sistema de agrupamiento</i>	<i>Aislado</i>
<i>Rasantes.</i>	<i>70°</i>
<i>Distanciamiento</i>	<i>4 m.</i>
<i>Adosamientos</i>	<i>OGUC</i>

Cuando se encuentren materializadas las vías *Proyectada 3* y *Proyectada 5*, los proyectos que se desarrollen en esta zona podrán acceder a las normas urbanísticas que se identifican en el siguiente cuadro:

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
<i>Superficie de subdivisión predial mínima</i>	1000 m <sup>2</sup>
<i>Densidad bruta máxima</i>	500 Hab/Ha
<i>Altura máxima de edificación</i>	35 m - 10 pisos
<i>Coeficiente de ocupación de suelo</i>	0,6
<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	2
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Rasantes.</i>	70°
<i>Distanciamiento</i>	8 m.
<i>Adosamientos</i>	Se prohíbe para todos los usos excepto vivienda"

### **Ejemplo 3:**

#### **"Incentivos de normas urbanísticas en Zona XX:**

*Cuando se encuentre ejecutado el ensanche de la Vía Existente 9, los coeficientes de ocupación de suelo y de constructibilidad de la zona XX podrán incrementarse en un 20%. Igualmente, la densidad bruta máxima se incrementará en un 30%."*

## **EJEMPLOS DE INCENTIVOS ASOCIADOS A LA MATERIALIZACIÓN, REPARACIÓN O MEJORAMIENTO DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

### **Ejemplo 1:**

#### **"Incentivos de normas urbanísticas en Zona XX:**

*Los proyectos asociados a crecimiento urbano por extensión o densificación que contemplen el mejoramiento o reparación de equipamientos sociales y deportivos municipales identificados en la cartera priorizada de la Municipalidad, equivalente en un 10% del avalúo del predio del proyecto, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y densidad bruta máxima en un 20%."*

### **Ejemplo 2:**

#### **"Incentivos de normas urbanísticas en Zona XX:**

*Los proyectos que consulten cesiones gratuitas de terrenos que representen al menos un 8% de la superficie del predio y estén destinados a*

*la localización de equipamientos de clase educación o salud, podrán incrementar la densidad bruta máxima de la zona en un 30%."*

## **EJEMPLO DE INCENTIVOS ASOCIADOS A LA INSTALACIÓN O INCORPORACIÓN DE OBRAS DE ARTE EN EL ESPACIO PÚBLICO.**

### **Ejemplo:**

#### **"Incentivos de normas urbanísticas en Zona XX:**

*Los proyectos que consulten la incorporación de obras de arte en espacios públicos identificados en este Plan Regulador, podrán incrementar la densidad bruta máxima de la zona en un 10%."*

## **EJEMPLOS DE INCENTIVOS ASOCIADOS A CONDICIONES QUE INDUZCAN O COLABOREN EN EL MEJORAMIENTO DE LOS NIVELES DE INTEGRACIÓN SOCIAL URBANA.**

### **Ejemplo 1:**

#### **"Zona XX**

#### **Normas de subdivisión y edificación**

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
<i>Superficie de subdivisión predial mínima</i>	<i>800 m<sup>2</sup></i>
<i>Densidad bruta máxima</i>	<i>100 Hab/Ha</i>
<i>Altura máxima de edificación</i>	<i>14 m - 4 pisos</i>
<i>Coeficiente de ocupación de suelo</i>	<i>0,3</i>
<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	<i>0,6</i>
<i>Sistema de agrupamiento</i>	<i>Aislado</i>
<i>Rasantes.</i>	<i>70°</i>
<i>Distanciamiento</i>	<i>4 m.</i>

*Los proyectos de vivienda que contemplen al menos un 30% de unidades destinadas a ser adquiridas u ocupadas con subsidio del Estado, podrán acceder a las normas urbanísticas que se identifican en el siguiente cuadro.*

*Dichas viviendas deberán quedar sujetas, mediante escritura pública, a la prohibición de ser transferidas a personas que no cancelen total o parcialmente el precio de la misma, con el subsidio correspondiente.*

<b>NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN</b>	
<i>Superficie de subdivisión predial mínima</i>	<i>200 m<sup>2</sup></i>
<i>Densidad bruta máxima</i>	<i>420 Hab/Ha</i>
<i>Altura máxima de edificación</i>	<i>21 m - 6 pisos</i>

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	<i>0,6</i>
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	<i>1,5</i>
<i>Sistema de agrupamiento</i>	<i>Aislado-Pareado-Continuo</i>
<i>Rasantes.</i>	<i>70°</i>
<i>Distanciamiento</i>	<i>3 m."</i>

## **Ejemplo 2:**

### ***"Incentivos de normas urbanísticas en Zona XX:***

*Los proyectos que consulten un porcentaje no inferior a 20% del total de viviendas del proyecto destinadas a beneficiarios de programas de subsidio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de sectores vulnerables, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y densidad de la zona en un 30%.*

*Las viviendas asociadas al referido porcentaje mínimo sólo podrán ser enajenadas al Servicio de Vivienda y Urbanización respectivo, lo que será consignado en la escritura pública correspondiente."*

## **3.2.2. Capítulo 2 Áreas Restringidas al desarrollo urbano.**

En este capítulo se incluyen las disposiciones aplicables a las áreas de riesgo que define el Plan, las que corresponden a terrenos en los que se limita determinado tipo de construcciones, por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes. Igualmente se incluyen aquellas normas asociadas a franjas o radios de protección de obras de infraestructura tales como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, entre otros, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

Las áreas restringidas al desarrollo urbano por el PRC corresponden a las categorías señaladas en el artículo 2.1.17. de la OGUC, y corresponden a las Áreas de Riesgo y las Áreas No Edificables.

### **3.2.2.1. Áreas de riesgo.**

En atención a lo establecido en el artículo 2.1.17. de la OGUC, se entenderán como áreas de riesgo aquellos territorios en los cuales se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, en base a las siguientes características:

- Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos.
- Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.

- Zonas con peligro de ser afectadas por actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.
- Zonas o terrenos con riesgos generados por la actividad o intervención humana.

De acuerdo a lo anterior, el PRC, previo estudio fundado, determinará las áreas de riesgo, y corresponderá definir las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que se cumplan los requisitos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En relación a esto último, corresponderá que la determinación de normas urbanísticas se efectúe acorde al ámbito de acción propio del instrumento, en función del área en que se emplaza el área de riesgo definida, pudiendo presentarse las situaciones que se analizan a continuación:

a) **ÁREAS DE RIESGO SUPERPUESTAS A LA ZONIFICACIÓN SOBRE ZONAS URBANIZADAS O URBANIZABLES.**

En estos casos, cabe tener presente que la definición de normas urbanísticas, por parte del Plan Regulador Comunal, se efectúa sobre un territorio que ya se encuentra urbanizado o potencialmente urbanizable. La regulación de esta norma por parte del Plan podría efectuarse acorde al siguiente ejemplo:

***"Artículo X: Área de Riesgo AR1.***

*Se identifican como AR1 aquellos territorios inundables o potencialmente inundables asociados a los siguientes cauces:*

- *Río A*
- *Estero B*
- *Porción poniente del estero C*

*Para estos efectos el área de riesgo queda definida por la franja de 50 m a cada costado del eje geométrico del respectivo cauce.*

*Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponderán a las disposiciones de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo."*

## COHERENCIA

En estos casos, en la o las respectivas zonas (bajo la capa superpuesta), deberá consignarse que, tratándose de predios emplazados en área de riesgo, las normas urbanísticas de dicha zona sólo resultarán aplicables previo cumplimiento de las disposiciones del artículo 2.1.17. de la OGUC.

Por lo mismo, no se debe cometer el error de establecer en la capa superpuesta (correspondiente al área de riesgo) el resto de las normas urbanísticas, puesto que se aplicarán las de la zona o subzona. Es decir, no deben quedar, por ejemplo, normas de uso de suelo en la capa y además en la zona bajo la capa. En este caso, el área de riesgo superpuesta actúa como una condición, que hace exigible los estudios y medidas contemplados en el artículo 2.1.17. de la OGUC.

### b) ÁREAS DE RIESGO SUPERPUESTAS A LA ZONIFICACIÓN EMPLAZADAS SOBRE ZONAS DE ÁREA VERDES.

Cuando se presenten estas situaciones, es importante aclarar que el área de riesgo se emplaza sobre un territorio en el que el Plan determina limitaciones de ocupación, por lo que las normas urbanísticas acorde a su ámbito de acción serán compatibles con el uso de suelo área verde.

#### **"Artículo X: Área de Riesgo AR1.**

*Se identifican como AR1 aquellos territorios inundables o potencialmente inundables asociados a los siguientes cauces:*

- Río A
- Estero B
- Porción poniente del estero C

*Para estos efectos el área de riesgo queda definida por la franja de 50 metros a cada costado del eje geométrico del respectivo cauce. Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones serán las definidas para la Zona XXX (de áreas verdes):"*

## COHERENCIA

En estos casos, se deben tener las precauciones mencionadas en el punto anterior.



c) **ÁREAS DE RIESGO DEFINIDAS MEDIANTE ZONAS O SUBZONAS ESPECÍFICAS.**

Corresponde a aquellas zonas identificadas en los instrumentos de planificación en las cuales, en razón de sus particularidades, se determina que las normas urbanísticas deben disponerse directamente mediante la definición de una zona. A continuación, se expone un ejemplo de regulación para estas zonas:

**"Artículo XX Zona de riesgo propensa a avalanchas o rodados:**

*Esta zona se encuentra graficada en el Plano XX y corresponde a aquellos territorios en que existen altas probabilidades que se produzcan efectos tales como sedimentación, erosión, derrumbes o aludes.*

*Las normas urbanísticas que aplicarán en estas áreas, cuando se cumplan los requisitos que establece la OGUC, serán las siguientes:*

▪ **Usos de suelo permitidos:**

- *Áreas Verde y edificaciones con destinos complementarios al área verde.*
- *Espacio Público.*

▪ **Usos de suelo prohibidos:**

- *Todos los no señalados como permitidos, y expresamente vivienda y equipamiento de clases de educación, salud, seguridad y servicios públicos.*

▪ **Condiciones de subdivisión y/o edificación:**

- *Superficie de subdivisión predial mínima : 2.000 m<sup>2</sup>*
- *Coefficiente de ocupación de suelo : 0,1*
- *Coefficiente de constructibilidad : 0,2*
- *Distanciamiento : 15 m*
- *Sistema de agrupamiento : aislado (se prohíbe el adosamiento)*
- *Altura máxima de edificación : 7 m - 2 pisos*
- *Rasante : según OGUC*
- *Antejardín : 10 m"*

**3.2.2.2. Zonas no edificables.**

De conformidad a lo establecido en el inciso primero del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador señalará los terrenos que por su especial naturaleza y ubicación no sean edificables, aceptándose en ellas sólo la ubicación de actividades transitorias.

En armonía con lo antes expresado, el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, dispone que las zonas no edificables corresponden a aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales

como aeropuertos, helipuertos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gasoductos, u otras similares, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente.

En virtud de lo anterior, corresponde que el Plan Regulador Comunal reconozca aquellas zonas no edificables existentes en el territorio de planificación correspondiente, identificando el marco jurídico que sustenta su definición.

Asimismo, y acorde a lo prescrito en el artículo 2.1.29. de la OGUC, también deberá reconocer las fajas o zonas de protección determinadas por la normativa vigente y destinarlas a áreas verdes, vialidad, o a los usos determinados por dicha normativa.

A continuación, se presenta un ejemplo de texto normativo a considerar para estos efectos:

#### ***"Artículo X: Zonas no edificables***

*Las zonas no edificables corresponden, de conformidad a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, a aquellas franjas o radios de protección de infraestructura peligrosa establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, en las cuales sólo se podrán autorizar actividades transitorias, siempre que éstas se ajusten a la normativa que las rige."*

En el territorio del Plan se reconocen las siguientes:

- Fajas no edificables bajo los tendidos eléctricos, de acuerdo con el artículo 56 del D.F.L. N° 1 de Minería, de 1982, y en los artículos 108° al 111° del Reglamento SEC: NSEG 5En.71, "Instalaciones de Corrientes Fuertes".
- Fajas senderos de inspección de los canales de riego o acueductos fijados en el Código de Aguas, D.F.L. N°.1.302, de 1990.
- Territorios afectados por las superficies limitadoras de obstáculos que determine la Dirección de Aeronáutica Civil en los terrenos aledaños a Aeropuertos o Aeródromos.
- Corresponde a las áreas en que se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones. La declaración de estas zonas y la delimitación del espacio aéreo se rigen por lo establecido en el Código Aeronáutico, aprobado por Ley N° 18.916 de 1990, del Ministerio de Justicia, D.O. del 18/02/1990.
- Fajas de terrenos adyacentes a trazados de ferrocarriles, según lo previsto en la Ley General de Ferrocarriles, D.S. N° 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.
- Resguardo de las infraestructuras energéticas de oleoductos, gasoductos, poliductos, según lo normado por el D.S. N° 160 de 2008 del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, D.O. del 7 de Julio de 2009, que aprobó el Reglamento de Seguridad para el Almacenamiento, Refinación, Transporte y Expendio al público de combustibles líquidos derivados del petróleo."

### COHERENCIA

Es importante señalar que no todas las zonas no edificables tienen representación areal, ya sea como polígono o franja de restricción en la cartografía del Plan Regulador Comunal, por lo que en estos casos su representación es a partir de símbolos o topónimos.

### 3.2.3. Capítulo 3 Áreas de Protección.

En este capítulo se incluyen aquellas normas asociadas a zonas o elementos naturales protegidos por la legislación vigente tales como, bordes costeros, parques o reservas nacionales, santuarios de la naturaleza, etc., que el Plan reconoce. Asimismo, aquellas normas asociadas a inmuebles declarados monumentos nacionales que también el Plan debe reconocer, y aquellas relativas a zonas e inmuebles de conservación histórica definidas por el Plan.

#### 3.2.3.1. Áreas de protección de recursos de valor natural.

Acorde a lo dispuesto en el artículo 2.1.18 de la OGUC, las áreas de protección de recursos de valor natural son todas aquéllas en que existan zonas o elementos naturales protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, tales como bordes costeros marítimos, lacustres o fluviales, parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales o humedales urbanos.

En estas áreas corresponde al instrumento de planificación territorial establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones que se pretendan emplazar en dichas áreas. Estas condiciones deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para estas.

En relación con lo anterior, corresponde al Plan Regulador Comunal reconocer aquellas áreas de protección presentes en el territorio regulado por el Plan, consignando el marco normativo que sustenta su reconocimiento. Igualmente corresponderá definir las normas urbanísticas respectivas.

A continuación, se expone un ejemplo para regular esta norma:

#### **"Artículo X: Áreas de protección de recursos de valor natural**

*En el territorio del Plan se reconocen en esta categoría las áreas de protección que se señalan a continuación, las que se grafican en Planos como AP1.*

<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>LOCALIDAD</b>	<b>DECRETO</b>
<i>Santuario de la Naturaleza X</i>	<i>Localidad 1</i>	<i>Decreto Exento N° XX del Ministerio XX, de fecha XXX (D.O. XXX)</i>
<i>Humedal Urbano YY</i>	<i>Localidad 2</i>	<i>Decreto XX (MMA) de fecha (D.O. XXX)</i>

*Las normas urbanísticas que aplicarán en esta área serán las siguientes:*

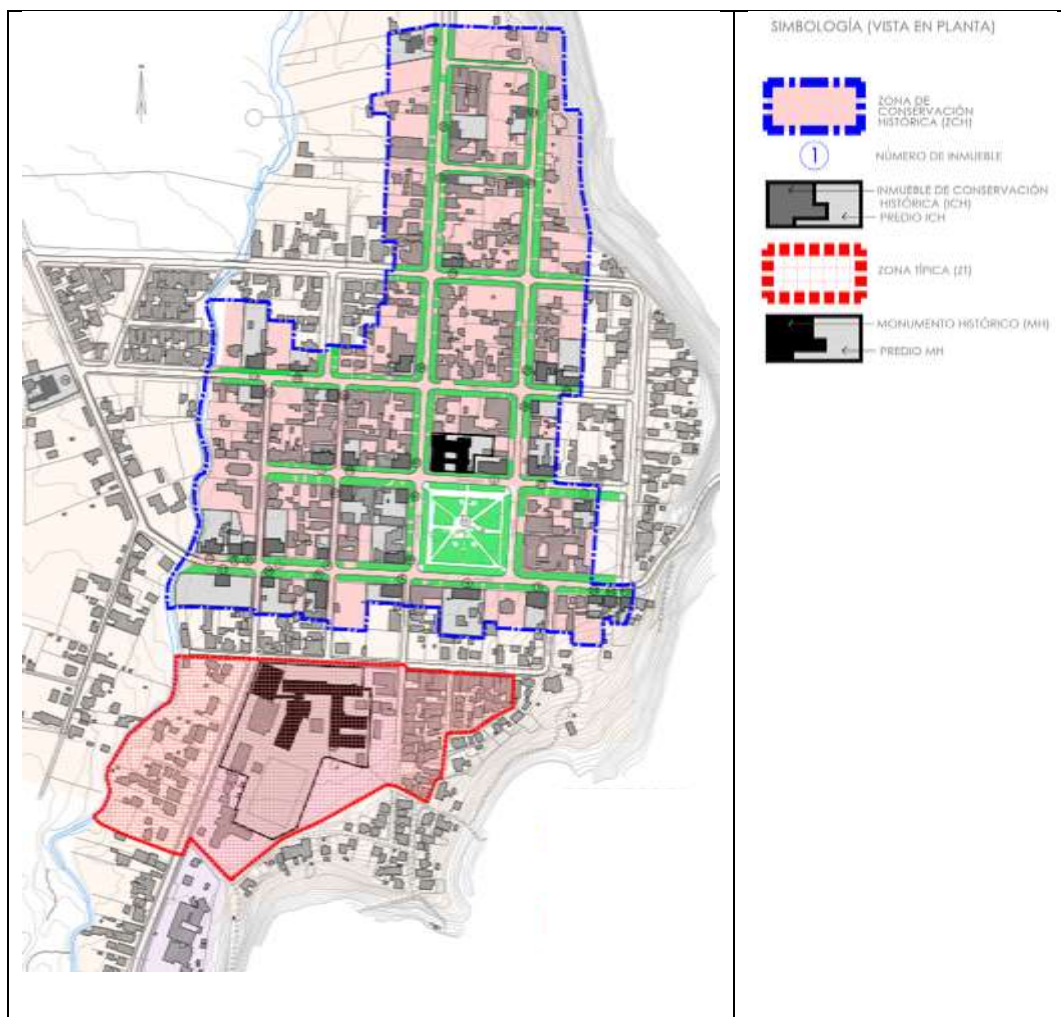
- *Uso de suelo permitido: Área verde*
- *Uso de suelo prohibido: Todos los no señalados como permitidos."*

### 3.2.3.2. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

Acorde a lo dispuesto en el artículo 2.1.18. de la OGUC, las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, son aquellas zonas o inmuebles de conservación histórica que defina el Plan Regulador Comunal, e inmuebles declarados monumentos nacionales en sus distintas categorías.

Respecto de ellas, el Plan deberá establecer las normas urbanísticas aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, cuando corresponda. Estas normas deberán ser compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.

**IMAGEN 28:** ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS DE VALOR PATRIMONIAL CULTURAL



En concordancia con lo anterior, el artículo 2.1.10. bis de la OGUC, dispone que al Plan Regulador Comunal le corresponderá definir, entre otras materias, las zonas e inmuebles de conservación histórica, y reconocer las Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.

Cabe hacer presente que la Circular DDU 400 instruye sobre la declaración, reglamentación y reconocimiento, según corresponda, de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural, en el PRC, referidos a Zonas y/o Inmuebles de Conservación Histórica, y Monumentos Nacionales. En ese contexto es necesario evitar la doble protección (Ámbito Nacional y Local), dado que se complejizan los procesos para intervenir en los inmuebles y obtener los permisos de edificación respectivos.

De lo anterior se desprende que el PRC posee las siguientes atribuciones en esta materia:

- Reconocer los inmuebles declarados Monumentos Nacionales acorde a las disposiciones contenidas en la Ley 17.288, sobre Monumentos Nacionales, en sus distintas categorías. (Zonas Típicas y Monumentos Históricos)
- Definir Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica.
- En los casos detallados precedentemente, el Plan Regulador deberá establecer las normas urbanísticas, compatibles con la protección, aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones, u obras menores, que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría.

Para efectos de lo antes señalado, el Plan reconocerá los Monumentos Nacionales tales como Zonas Típicas, graficándolos como zonas o subzonas del Plan, o Monumentos Históricos los que podrán graficarse como sectores.

La misma situación acontece con las zonas e inmuebles de conservación histórica que el Plan define. Siendo así, la definición de las normas urbanísticas aplicables para el caso de zonas de conservación históricas, se asocia a la zona o subzona e inmuebles de conservación histórica a un sector.

Adicionalmente, conforme a lo establecido en el artículo 28 ter de la LGUC y el artículo 2.1.10. bis de la OGUC, el Plan Regulador Comunal podrá definir sectores, vinculados con monumentos nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica, en los cuales se exija un determinado sistema de agrupamiento de los edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse, los que, si fuere el caso, podrán ser fijados con exactitud a través de planos de detalle.

A continuación, se exponen ejemplos de redacción para estos casos:

**"Artículo X:** Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

En el territorio del Plan se reconocen en esta categoría las áreas de protección que se señalan a continuación, las que se grafican en Planos como MH y ZT según corresponda.

<b>CÓDIGO</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>DECRETO</b>
MH1	Monumento Histórico 1	Decreto Exento N° XX del Ministerio de Educación, de fecha XXX (D.O. XXX)
MH2	Monumento Histórico 2	Decreto Exento N° XX del Ministerio de Educación, de fecha XXX (D.O. XXX)
	Zona Típica A	Decreto Exento N° XX del Ministerio de Educación, de fecha XXX (D.O. XXX)

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación, aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, serán las de la respectiva zona en que se emplaza el inmueble."

**"Artículo X:** Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.

En el territorio del Plan se definen las Zonas e Inmuebles de Conservación Histórica que se individualizan en los siguientes cuadros.

#### ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

<b>CÓDIGO</b>	<b>DENOMINACIÓN</b>
ZCH1	Zona de Conservación Histórica 1

Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación, aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en esta zona, serán las que se detallan a continuación:

#### ▣ Zona de Conservación Histórica 1 – ZCH1

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>Tipo de Uso de Suelo</b>	<b>Clases, destinos, o tipos</b>	<b>Destinos, actividades o calificación permitidas o prohibidas</b>
Residencial	Vivienda	Permitida
	Hospedaje	Se permiten hoteles, hostales y residenciales. Se prohíben expresamente apart-hotel, moteles, cabañas o camping
	Hogares de Acogida	Permitido
Equipamiento	Científico	Prohibidos

<b>USOS DE SUELO</b>		
<b>Tipo de Uso de Suelo</b>	<b>Clases, destinos, o tipos</b>	<b>Destinos, actividades o calificación permitidas o prohibidas</b>
	Comercio	Se permiten locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda, bares y salones de té. Se prohíben expresamente supermercados, mercados y estaciones o centros de servicio automotor.
	Culto y Cultura	Permitidos
	Deporte	Se permiten saunas y baños turcos. Se prohíben expresamente centros y clubes deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas y estadios.
	Educación	Se permiten establecimientos destinados a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica. Se prohíben expresamente centros de orientación o rehabilitación conductual.
	Esparcimiento	Prohibidos
	Salud	Se permiten policlínicos, consultorios, postas y centros de rehabilitación. Se prohíben expresamente hospitales, clínicas, cementerios, crematorios.
	Seguridad	Prohibidos
	Servicios	Permitidos
Actividades Productivas	Social	Permitidos
	Industrias	Prohibidas
	Grandes depósitos	Prohibidos
	Talleres	Prohibidos
Infraestructura	Bodegas industriales	Prohibidas
	Transporte	Prohibida
	Sanitaria	Prohibida
Espacio Público	Energética	Prohibida
	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido



<b>NORMAS URBANISTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACION</b>	
<i>Superficie de subdivisión predial mínima</i>	300 m <sup>2</sup>
<i>Densidad bruta máxima</i>	140 hab/ha
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Continuo
<i>Altura máxima de edificación</i>	14 m - 4 pisos
<i>Altura máxima de edificación continua</i>	7 m - 2 pisos
<i>Coeficiente de ocupación de suelo</i>	0,6
<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	1
<i>Cierros</i>	<i>Tratándose de cierros que enfrenten espacios públicos, correspondientes a sitios eriazos o propiedades abandonadas con o sin edificaciones, deberán tener una altura máxima de 1,2 m., y un 50% de transparencia mínima.</i>

#### INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

<b>Código</b>	<b>Denominación</b>	<b>Dirección</b>	<b>Rol</b>
<i>ICH1</i>	<i>Casa A</i>	<i>Calle 1 N°10</i>	<i>xxx-xx</i>
<i>ICH2</i>	<i>Palacio B</i>	<i>Avenida 2 N°20</i>	<i>xxx-xx</i>
<i>ICH3</i>	<i>Edificio C</i>	<i>Calle 2 N°30</i>	<i>xxx-xx</i>

*Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación, aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en esta zona, serán las de la zona en que se emplaza el inmueble."*

**"Artículo X:** *Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural.*

*En el territorio del Plan se reconocen o definen en esta categoría las áreas de protección que se señalan en los numerales siguientes:*

#### MONUMENTOS NACIONALES

*En esta categoría se reconocen aquellos inmuebles protegidos acorde a las disposiciones contenidas en la Ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales que se individualizan a continuación:*



<b>Código</b>	<b>Denominación</b>	<b>Decreto</b>
MH1	Monumento Histórico 1	Decreto Exento N° XX del Ministerio de Educación, de fecha XXX (D.O. XXX)
MH2	Monumento Histórico 2	Decreto Exento N° XX del Ministerio de Educación, de fecha XXX (D.O. XXX)

*Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación, aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en inmuebles que correspondan a esta categoría, serán las siguientes:*

- **Usos de suelo permitidos:**
  - Residencial
  - Equipamiento de clases científico, educación y de servicios
- **Usos de suelo prohibidos:**
  - Todos los no señalados como permitidos

*Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación serán las de la respectiva zona en que se emplaza el inmueble.*

### **3.2.4. Capítulo 4 Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública.**

En este capítulo se contienen aquellas disposiciones referidas a la identificación de terrenos afectos a utilidad pública, de conformidad a lo establecido en el artículo 59 de la LGUC.

Tratándose del nivel de planificación comunal, dichos terrenos pueden estar asociados a Plazas y Parques y a vialidad estructurante de este nivel, que corresponde a vías colectoras, servicio, locales o pasajes.

#### **3.2.4.1. Plazas y Parques de nivel comunal.**

Según lo establece el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se encuentran afectos a declaratoria de utilidad pública, entre otros, los terrenos localizados al interior del área urbana consultadas en los Planes Reguladores Comunales, que se encuentran destinados a plazas y parques.

En ese contexto, corresponde que el Plan determine, en base a criterios urbanísticos, aquellos terrenos que ameritan ser definidos como plazas y parques de nivel comunal, pudiendo utilizarse como parámetros, entre otros, que considere una superficie predial que justifique su destinación en esta categoría, o que permitan la definición de un sistema de futuros espacios públicos para la comuna.

Sobre lo anterior, cabe expresar que las definiciones en esta materia corresponden a una de las atribuciones más importantes con que cuenta el Plan Regulador Comunal para generar la dotación futura de espacios públicos necesaria para el adecuado equilibrio entre el medio construido y las necesidades de áreas verdes públicas.

En virtud de lo anterior, procede que el Plan Regulador Comunal señale en la Ordenanza y Planos los terrenos destinados a Plazas y Parques, como se ejemplifica a continuación:

**"Artículo X: Plazas y Parques.**

*Los terrenos consultados como Plazas y Parques por el presente Plan se grafican en Planos como PZ o PQ, según corresponda, y son los que se indican a continuación:*

<b>CÓDIGO</b>	<b>NOMBRE</b>
<i>PZ 1</i>	<i>Plaza Proyectada Sector Estero Seco</i>
<i>PQ 1</i>	<i>Parque Propuesto Borde Río</i>
<i>PQ 2</i>	<i>Parque Central Vía Circunvalación</i>

El ejemplo antes descrito aplica a aquellos casos en que la Ordenanza consigna una identificación general del parque, estableciéndose su delimitación más precisa en el plano correspondiente.

Sin embargo, en aquellos casos en que por diversas razones se requiera precisar o detallar de mejor forma la delimitación de la Plaza o Parque, y se cuente con los antecedentes suficientes para ello, podría recurrirse al siguiente ejemplo de redacción:

**"Artículo X: Plazas y Parques.**

*Los terrenos consultados como Plazas y Parques por el Plan, son los que se identifican en el siguiente cuadro:*

<b>NOMBRE</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>				<b>OBSERVACIONES</b>
	<b>NORTE-SUR</b>		<b>ORIENTE-PONIENTE</b>		
	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	
<i>PZ 1</i>	<i>Ribera poniente Estero Seco</i>	<i>Vía Proyectada 4</i>	<i>Línea oficial poniente Av. Central</i>	<i>Límite oriente zona Z-4</i>	
<i>PQ 1</i>	<i>Límite sur zona ZAV</i>	<i>Av. del Río</i>	<i>Ribera poniente Río Grande</i>	<i>Av. Circunvalación</i>	

En concordancia con las disposiciones referidas en el presente punto, no procede que la ordenanza del Plan disponga que los terrenos consultados como parques "se

declaran de utilidad pública”, toda vez que la declaración de utilidad pública constituye una materia propia de ley<sup>28</sup>.

Tampoco procede establecer normas urbanísticas aplicables a estos terrenos, toda vez que su regulación debe ajustarse a lo dispuesto en el artículo 59 bis de la LGUC.

#### **COHERENCIA**

Es importante señalar que los terrenos identificados como Plazas y Parques se encuentran afectos a declaratoria de utilidad pública, acorde a lo previsto en el artículo 59 de la LGUC, y el régimen que les resulta aplicable es el dispuesto en el artículo 59 bis del citado cuerpo legal. En ese contexto, es importante precisar que, si bien la expresión gráfica en planos de los terrenos consultados como Plazas y Parques, es similar al de una zona, estos no ostentan una categoría de zona, en la que el Plan defina normas urbanísticas, toda vez que como ya fuera señalado, el régimen aplicable en ellos corresponde al establecido en la LGUC, no existiendo atribuciones para que el Plan disponga normas aplicables en ellos. En concordancia con lo anterior, igualmente es importante hacer presente que frecuentemente se confunde a estos terrenos con aquellos que tienen uso de suelo espacio público, y que se rigen por el artículo 2.1.30 de la OGUC, lo que no resulta procedente en este caso en tanto dichos terrenos no sean expropiados y materializados como tales, momento a partir del cual si adquirirán la condición de bienes nacionales de uso público.

#### **3.2.4.2. Vialidad estructurante de nivel comunal.**

La LGUC, en su artículo 59, declara de utilidad pública los terrenos localizados en las áreas urbanas, que, en los Planes Reguladores Comunales, se identifiquen como circulaciones y cuya finalidad es dotar de los espacios públicos necesarios para absorber el desarrollo urbano propuesto por el IPT, en un escenario de máxima demanda.

---

28 De conformidad al artículo 19 N°24 de la Constitución Política, y acorde al criterio contenidos en dictámenes N°s 52696 de 2013, 48301, 47952, 47951 y 33246 todos de 2009.

**IMAGEN 29:** RED VIAL ESTRUCTURANTE



La red vial estructurante es una de las atribuciones más importantes con que cuenta el Plan Regulador Comunal para generar la dotación de espacios públicos necesaria para el desarrollo del sistema de movilidad urbana. Si bien la legislación conserva aún un marcado acento en el modo transporte vehicular motorizado, es posible encontrar en los textos normativos distintas alusiones a modos de transporte diversos, ya sea peatonal o bicicletas, que posiciona el concepto de "movilidad urbana sustentable".

En relación al vocablo circulaciones<sup>29</sup>, el cual fue introducido por la Ley 20.791 (D.O. del 29.10.2014) que, entre otras materias, modificó el artículo 59° de la LGUC, cabe hacer presente que este corresponde a un concepto genérico aplicable a cualquiera de las categorías viales actualmente contempladas en la normativa de urbanismo y construcciones, acorde al ámbito de competencia de cada instrumento. En el caso del Plan Regulador Comunal, este instrumento puede identificar terrenos destinados a vías colectoras, de servicio, locales y pasajes, o sus ensanches, así como a otros dispositivos de circulación peatonal de bicicletas independiente de su clasificación.

En complemento a lo antes expresado, es del caso destacar que la mencionada Ley 20.791 introdujo otros cambios que es importante tener a la vista al momento de aplicar esta preceptiva, entre estos destacan:

- Que la Ley General de Urbanismo y Construcciones no establece plazos limitados de vigencia de las declaratorias de utilidad pública, tampoco para hacer efectiva la expropiación o adquisición de los inmuebles afectados.

29 Acorde a lo señalado en las Circulares DDU 277 y 279.

- Para el cumplimiento de las disposiciones relativas a las declaratorias de utilidad pública, los particulares o urbanizadores se encuentran obligados a ceder y ejecutar a su costa, en determinadas circunstancias, las obras que emanen de una declaratoria de Utilidad Pública, en concordancia con el artículo 51° de la LGUC.
- Que los propietarios afectos a declaratorias de Utilidad Pública por un Plan Regulador, podrán solicitar a la municipalidad, o a la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según corresponda, que a través de Planos de Detalle se grafique con exactitud la parte de los terrenos afecta a declaratoria de utilidad pública cuando el IPT no lo haya establecido.
- El artículo 59 bis establece que la parte afectada de los inmuebles sujetos a declaratoria de utilidad pública no podrá aumentar el volumen edificado, salvo las excepciones que la propia Ley establece. Entre estas están:
  - Para el caso que haya edificaciones, aplicarán las excepciones a que hace referencia el artículo 62° LGUC,
  - Para el caso en que no haya edificaciones en el área con declaratoria de utilidad pública, sólo se admitirá una vivienda de hasta dos pisos, en lotes recibidos (pre-existentes) a la fecha de la declaratoria.

En virtud de la normativa citada precedentemente, corresponde que el Plan identifique aquellos terrenos destinados a circulaciones en el área urbana que se encontrarán afectos a utilidad pública, de conformidad al artículo 59° de la LGUC.

Para efectos de lo antes señalado se propone el siguiente cuadro que permite la identificación de terrenos afectos a utilidad pública, asociado a vías existentes, con ensanches, o a nuevas vías. Cabe hacer presente que los terrenos y/o vías del cuadro siguiente sobre aperturas y ensanches, deben incorporarse en el cuadro de **Clasificación de la Red Vial Pública**, para una mejor comprensión de la totalidad de la red vial del área urbana de la comuna.

**Terrenos destinados a circulaciones (aperturas y ensanches).**

CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	Existente	Proyectado	

Para efectos de incorporar la información en el cuadro antes indicado, se hacen presentes las siguientes consideraciones:

**Código:**

Se sugiere identificar a través de un código las distintas vías que define el Plan, por ejemplo vías colectoras como VC y vías de servicio VS.

### Categoría:

La clasificación por categoría corresponderá, acorde al ámbito propio del PRC, a vías Colectoras, Servicio, Locales y Pasajes, pudiendo incorporar, a partir de la modificación del artículo 59 LGUC, el amplio concepto de circulaciones, y debe ser correspondiente con las características y parámetros técnicos definidos en el artículo 2.3.2 y 2.3.3 de la OGUC, en concordancia con su función principal, sus características físicas, y operacionales. Igualmente, deberá reconocer las vías expresas y troncales definidas en el nivel de planificación intercomunal<sup>30</sup>, que se encuentren afectas a declaratoria de utilidad pública.

**CUADRO 4: CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y OPERACIONALES SEGÚN CLASIFICACIÓN DE VIALIDAD ESTRUCTURANTE.**<sup>31</sup>

Características	Colectora	Servicio	Local (1)	Pasajes (2)
<b>Rol Principal</b>	Corredor de distribución entre la residencia y los centros de empleo y de servicios, y de repartición y/o captación hacia o desde la trama vial de nivel inferior.	Rol principal es permitir la accesibilidad a los servicios y comercio emplazados en sus márgenes.	Relaciones entre las vías Troncales, Colectoras y de Servicios y de acceso a la vivienda	Destinados a la circulación de peatones y al tránsito eventual de vehículos.
<b>Continuidad Funcional / Velocidad de Diseño</b>	Distancia mayor a 3 km - Velocidad de diseño 40 a 50 Km/hr	Distancia mayor a 1 km - Velocidad de diseño 30 a 40 Km/hr	Atiende desplazamientos a cortas distancias. Velocidad de diseño 20 a 30 Km/hr	---
<b>Capacidad desplazamiento</b>	1500 Veh/hr	600 Veh/hr	Media o baja	---
<b>Flujo Predominante</b>	Automóviles , restricción para	Locomoción colectiva. Restricción	Flujo de automóviles y vehículos de	Circulación de peatones y

30 Acorde a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.10 de la OGUC. "No obstante lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.1.9., los Planes Reguladores Comunales deberán incluir las disposiciones propias del Plan Regulador Intercomunal que afecten el respectivo territorio comunal, pudiendo precisarlas."

<sup>31</sup> Acorde a lo dispuesto en los artículos 2.3.2. y 2.3.3.

	vehículos de tracción animal	para vehículos de tracción animal	tracción animal y humana, excepcionalmente locomoción colectiva.	tránsito eventual
<b>Cruces o intersecciones</b>	Con vías o circulaciones peatonales pueden ser a cualquier nivel. Sin limitación de distancia entre cruces a nivel.	Cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sólo respecto a las vías locales y pasajes. Sin limitación de distancia entre cruces a nivel.	Sus cruces pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía. Sólo respecto a los pasajes.	---
<b>Segregación funcional</b>	Sin Segregación	Sin Segregación	Sin Segregación	---
<b>Estacionamiento</b>	Prohibición Opcional	Permite estacionamiento de vehículos	Permite estacionamiento de vehículos	---
<b>Conformación de Cauce</b>	Bidireccional o Unidireccional conformando sistema par de vías.	Conformada por un solo cauce	Conformada por un solo cauce	Conformada por un solo cauce
<b>Distancia Mínima entre Líneas Oficiales</b>	Bidireccional : 20m Unidireccional (par): 15 m	15m	11m	8 m
<b>Ancho Calzadas Pavimentadas</b>	Bidireccional : 14m Unidireccional (par): 7 m	7m	7m	3,5 y 4,5 m
<b>Aceras ancho mínimo</b>	Aceras ambos costados de ancho 3m.	Aceras ambos costados de ancho 2,5 m	2m	No consulta aceras, pero deberá considerarse una distancia mínima entre línea oficial a calzada de 2,25 m.

**Nota 1: Para vías locales se deben considerar los siguientes aspectos de diseño.**

---

Cuando este tipo de vía cuente con acceso desde un solo extremo, la mayor distancia entre el acceso de un predio y la vía vehicular continua más cercana será de 100 m, debiendo contemplar en su extremo opuesto un área pavimentada que permita el giro de vehículos livianos. Podrá prolongarse dicha longitud hasta un máximo de 200 m, si cuenta con un tramo inicial equivalente como mínimo al 50% de la longitud total, de 15 m de ancho entre líneas oficiales, y un ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 m, que permita el estacionamiento adicional de vehículos en uno de sus costados a lo menos en 2 m de ancho. Cuando su longitud sea inferior a 50 m podrán tener hasta 1 m menos las medidas contempladas de ancho mínimo entre líneas oficiales y ancho mínimo de calzadas que correspondan.

**Nota 2: Para pasajes se deberán considerar las siguientes condiciones de diseño:**

---

- Los pasajes sin salida podrán tener un largo máximo de 50 m. Corresponden a aquellos a los que se accede sólo por uno de sus extremos, desde una vía de circulación vehicular continua, y contemplan en el otro extremo un área pavimentada que permita el giro en 180° de vehículos, incluidos los de emergencia, cuyo radio interior no sea inferior a 6 m.
- Los pasajes con salida consultan un largo máximo de 100 m, y corresponden a aquéllos en que por ambos extremos se accede a vías de circulación vehicular continua.
- Los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento, y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda. (artículo 2.3.3. OGUC).
- Los pasajes peatonales exclusivos no podrán constituir el único acceso a las viviendas, salvo en los casos en que no existan vías públicas que le den acceso.

**Nombres de Calles:**

Los nombres de calles, elementos o hitos que sirven de base para describir los tramos de una vía, deben estar debidamente graficados en los Planos, en relación con cada categoría (expresas, troncales, colectoras, de servicio, locales)

**Tramos:**

Se deben establecer los tramos de vías en relación a los cambios que se observan en los anchos entre líneas oficiales, en concordancia con la escala de resolución del instrumento. Los tramos deben estar definidos desde su inicio y fin, y deben ser correlativos, utilizando como elementos de referencia, intersecciones de calles y distanciamientos a elementos fijos, tales como



líneas oficiales existentes, elementos topográficos e infraestructura vial, por ejemplo, puentes, entre otros.

#### **Ancho entre Líneas oficiales:**

El ancho existente entre líneas oficiales, corresponde a la dimensión del bien nacional de uso público que se reconoce. En relación a ello, corresponde reiterar la importancia de reconocer como existente sólo aquellas vías que ostentan la calidad de bien nacional de uso público, para cuyos efectos debe haber operado algunos de los mecanismos que el ordenamiento jurídico<sup>32</sup> contempla para incorporar un terreno al dominio nacional de uso público. Lo anterior cobra relevancia considerando que, en el área rural que eventualmente puede ser incorporada al área urbana, existen una serie de caminos privados o servidumbres que no corresponden a bienes nacionales de uso público.

El ancho proyectado entre líneas oficiales corresponde al ancho total que se contempla para una vía, el que en algunos casos implicará ensanches o apertura de vías, los que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 2.3.2 de la OGUC, según sea el caso.

#### **Observaciones:**

En la columna observaciones deberá indicarse cuando se trata de apertura o ensanches. En este último caso, deberá especificarse el costado hacia el cual se proyecta el ensanche, de manera de determinar con claridad los terrenos que se encontrarán afectos a utilidad pública, acorde al artículo 59 de la LGUC.

### **3.2.5. CAPÍTULO 5 RED VIAL ESTRUCTURANTE.**

En este capítulo se encuentran aquellas disposiciones referidas a vías colectoras, servicio, locales, o pasajes, que el Plan reconoce como existentes, y que permiten establecer las relaciones viales en la comuna.

#### **3.2.5.1. Clasificación de la red vial pública.<sup>33</sup>**

La noción de sistema de movilidad urbana depende, entre otros factores, de una estructura jerarquizada de vías, tal como se señala en el artículo 41 de la LGUC, la que responde a diversos parámetros físicos y operacionales, tales como las disposiciones técnicas de la ingeniería de tránsito, los conceptos urbanísticos que guían el desarrollo de los distintos sectores que componen el área urbana, las características de las actividades urbanas que se emplazan en los bordes de las vías estructurantes, y la dotación de infraestructura prevista para los distintos modos de transporte, descritos en el artículo 2.3.2 de la OGUC, tales como:

- Rol de la vía.

---

<sup>32</sup> A modo de ejemplo las que derivan del artículo 135 de la LGUC y art 64 del DL N° 1.939 de 1977, entre otras.

<sup>33</sup> Que incluye la vialidad existente y la proyectada por el PRC.

- Tamaños de calzadas.
- Capacidad de desplazamiento.
- Flujo predominante y velocidad de diseño.
- Cruces peatonales y con otras vías de circulación.
- Segregación funcional selectiva y física del entorno.
- Presencia de estacionamientos.
- Distancia entre líneas oficiales.
- Ancho mínimo de calzadas pavimentadas.
- Conformación de cauces (unidireccionales o bidireccionales).
- Otros dispositivos de movilidad complementarios, tales como calzadas locales, bicicletas, anchos de aceras.

En relación a los parámetros y características físicas y funcionales descritos, la red vial estructurante se encuentra clasificada en vías expresas, troncales, colectoras, servicio, y locales.

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.3.1. de la OGUC, cada IPT está facultado para establecer la red vial en el nivel que les es propio, en el caso de los Planes Reguladores Comunales, estos se encuentran facultados para establecer los trazados de vías de circulación de clasificación Colectora, Servicio, Local y Pasajes, y en general todo trazado de circulación, con excepción de las vías clasificadas como Expresa y Troncales, puesto que la definición de ellas es propia del nivel intercomunal de planificación.

En relación a estas vías, corresponde que el Plan Regulador Comunal reconozca aquellas vías expresas y troncales definidas en el nivel de planificación superior en calidad de existentes.

Cabe hacer presente que, según lo dispone el inciso segundo del referido artículo 2.3.1., tratándose de vías existentes, el Plan Regulador puede asimilarlas a las clases de su ámbito propio, aun cuando éstas no cumplan los anchos mínimos, o las condiciones y características que la OGUC determina para cada caso.

Para efectos de lo antes señalado se propone el siguiente cuadro destinado a clasificar la red vial del Plan.

### Clasificación de la Red Vial del Plan

CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXISTENTE	PROYECTADO	

Para efectos de incorporar la información en el cuadro antes indicado, se hacen presentes las siguientes consideraciones:

#### i) Código:

Se sugiere identificar a través de un código las distintas vías que reconoce o define el Plan, por ejemplo, vías colectoras como VC y vías de servicio VS.

#### ii) Categoría:

La clasificación por categoría corresponderá, acorde al ámbito propio del PRC, a vías Colectoras, Servicio, Locales y Pasajes, y debe ser correspondiente con las características y parámetros técnicos definidos en el artículo 2.3.2. y 2.3.3. de la OGUC, en concordancia con su función principal, sus características físicas y operacionales, salvo en aquellos casos en que se trata de vías asimiladas acorde a lo previsto en el artículo 2.3.1. de la OGUC. Igualmente, deberá reconocer las vías expresas y troncales definidas en el nivel de planificación intercomunal en condición de existentes. Cabe hacer presente que en el ejercicio de esta atribución podrá precisar las disposiciones asociadas a esta materia.

**CUADRO 5: CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y OPERACIONALES SEGÚN CLASIFICACIÓN DE VIALIDAD ESTRUCTURANTE.**

Características	Colectora	Servicio	Local (1)	Pasajes (2)
<b>Rol Principal</b>	Corredor de distribución entre la residencia y los centros de empleo y de servicios, y de repartición y/o captación hacia o desde la trama vial de nivel inferior.	Rol principal es permitir la accesibilidad a los servicios y comercio emplazados en sus márgenes.	Relaciones entre las vías Troncales, Colectoras y de Servicios y de acceso a la vivienda	Destinados a la circulación de peatones y al tránsito eventual de vehículos.
<b>Continuidad Funcional / de Velocidad de Diseño</b>	Distancia mayor a 3 km - Velocidad de diseño 40 a 50 Km/hr	Distancia mayor a 1 km - Velocidad de diseño 30 a 40 Km/hr	Atiende desplazamientos a cortas distancias. Velocidad de diseño 20 a 30 Km/hr	---

<b>Capacidad desplazamiento</b>	1500 Veh/hr	600 Veh/hr	Media o baja	---
<b>Flujo Predominante</b>	Automóviles, restricción para vehículos de tracción animal	Locomoción colectiva. Restricción para vehículos de tracción animal	Flujo de automóviles y vehículos de tracción animal y humana, excepcionalmente locomoción colectiva.	Circulación de peatones y tránsito eventual
<b>Cruces o intersecciones</b>	Con vías o circulaciones peatonales pueden ser a cualquier nivel. Sin limitación de distancia entre cruces a nivel.	Cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía sólo respecto a las vías locales y pasajes. Sin limitación de distancia entre cruces a nivel.	Sus cruces pueden ser a cualquier nivel, manteniéndose la preferencia de esta vía. Sólo respecto a los pasajes.	---
<b>Segregación funcional</b>	Sin Segregación	Sin Segregación	Sin Segregación	---
<b>Estacionamiento</b>	Prohibición Opcional	Permite estacionamiento de vehículos	Permite estacionamiento de vehículos	---
<b>Conformación de Cauce</b>	Bidireccional o Unidireccional conformando sistema par de vías.	Conformada por un solo cauce	Conformada por un solo cauce	Conformada por un solo cauce
<b>Distancia Mínima entre Líneas Oficiales</b>	Bidireccional: 20m Unidireccional (par): 15 m	15m	11m	8 m
<b>Ancho Calzadas Pavimentadas</b>	Bidireccional: 14m Unidireccional (par): 7 m	7m	7m	3,5 y 4,5 m
<b>Aceras ancho mínimo</b>	Aceras ambos costados de ancho 3m.	Aceras ambos costados de ancho 2,5 m	2m	No consulta aceras, pero deberá considerarse una distancia mínima entre línea

				oficial a calzada de 2,25 m.
--	--	--	--	------------------------------------

**Nota 1: Para vías locales se deben considerar los siguientes aspectos de diseño.**

Cuando este tipo de vía cuente con acceso desde un solo extremo, la mayor distancia entre el acceso de un predio y la vía vehicular continua más cercana será de 100 m, debiendo contemplar en su extremo opuesto un área pavimentada que permita el giro de vehículos livianos. Podrá prolongarse dicha longitud hasta un máximo de 200 m, si cuenta con un tramo inicial equivalente como mínimo al 50% de la longitud total, de 15 m de ancho entre líneas oficiales y un ancho de calzada pavimentada no inferior a 7 m, que permita el estacionamiento adicional de vehículos en uno de sus costados a lo menos en 2 m de ancho. Cuando su longitud sea inferior a 50 m, podrán tener hasta 1 m menos las medidas contempladas de ancho mínimo entre líneas oficiales y ancho mínimo de calzadas que correspondan.

**Nota 2: Para pasajes se deberán considerar las siguientes condiciones de diseño:**

- Los pasajes sin salida podrán tener un largo máximo de 50 m. Corresponden a aquellos a los que se accede sólo por uno de sus extremos, desde una vía de circulación vehicular continua, y contemplan en el otro extremo un área pavimentada que permita el giro en 180° de vehículos, incluidos los de emergencia, cuyo radio interior no sea inferior a 6 m.
- Los pasajes con salida consultan un largo máximo de 100 m, y corresponden a aquéllos en que por ambos extremos se accede a vías de circulación vehicular continua.
- Los pasajes no podrán considerarse como acceso para los usos de suelo de infraestructura, actividades productivas, equipamiento y residencial, con excepción del destino de vivienda. En este último caso los pasajes no podrán servir de acceso exclusivo a viviendas que excedan los dos pisos de altura más mansarda ( 2.3.3. OGUC)
- Los pasajes peatonales exclusivos no podrán constituir el único acceso a las viviendas, salvo en los casos en que no existan vías públicas que le den acceso.

**Nombres de Calles:**

Los nombres de calles, elementos o hitos que sirven de base para describir los tramos de una vía, deben estar debidamente graficados en los Planos.

**Tramos:**

Se deben establecer los tramos de vías en relación a los cambios que se observan en los anchos entre líneas oficiales, en concordancia con la escala de resolución del instrumento. Los tramos deben estar definidos desde su

inicio y fin, y deben ser correlativos, utilizando como elementos de referencia, intersecciones de calles y distanciamientos a elementos fijos tales como, líneas oficiales existentes, elementos topográficos e infraestructura vial, por ejemplo, puentes, entre otros.

#### Ancho entre Líneas oficiales:

El ancho existente entre líneas oficiales, corresponde a la dimensión del bien nacional de uso público que se reconoce. En relación a ello, corresponde reiterar la importancia de reconocer como existente sólo aquellas vías que ostentan la calidad de bien nacional de uso público, para cuyos efectos debe haber operado algunos de los mecanismos que el ordenamiento jurídico contempla para incorporar un terreno al dominio nacional de uso público<sup>34</sup>. Lo anterior cobra relevancia considerando que en el área rural que eventualmente puede ser incorporada al área urbana, existen una serie de caminos privados o servidumbres que no corresponde a bienes nacionales de uso público.

Asimismo, para las aperturas o ensanches, el ancho proyectado entre líneas oficiales corresponde al ancho total que se contempla para una vía, el que en algunos casos implicará ensanches o apertura de vías, los que deberán cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en el artículo 2.3.2 de la OGUC, según sea el caso, indicándose el ancho proyectado.

#### Observaciones:

En la columna observaciones deberá indicarse cuando se trata de apertura o ensanches. En este último caso, deberá especificarse el costado hacia el cual se proyecta el ensanche, de manera de determinar con claridad los terrenos que se encontrarán afectos a utilidad pública acorde al artículo 59 de la LGUC.

En el caso de vías existentes, deberá dejarse constancia de cuando la vía se asimila, acorde a lo dispuesto en el artículo 2.3.1 de la OGUC.

#### COHERENCIA

Resulta relevante hacer presente que la definición de la red vial, por parte del Plan Regulador Comunal, tiene una injerencia directa con la posibilidad de emplazamiento de equipamientos en predios que enfrenten las vías.

En relación a ello, es del caso hacer presente que el artículo 2.1.36 de la OGUC, expresa que, para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación, respecto de la categoría de la vía que enfrentan.

La relación entre escala de equipamiento y categoría de vía que debe enfrentar el predio en que se emplaza, se muestra en el siguiente cuadro:

<sup>34</sup> A modo de ejemplo las que derivan del artículo 135 de la LGUC y art 64 del DL N° 1.939 de 1977, entre otras

Escala de Equipamiento	Vía que debe enfrentar
Mayor (carga de ocupación superior a 6.000 personas)	Expresas y troncales
Mediano (carga de ocupación superior a 1.000 personas y hasta 6.000 personas)	Expresas, troncales y colectoras
Menor (carga de ocupación superior a 250 personas y hasta 1.000 personas)	Expresas, troncales, colectoras y servicio
Básico (carga de ocupación de hasta 250 personas)	Expresas, troncales, colectoras, servicio y locales

**Nota:** Los PRC tienen la facultad de admitir equipamiento de mayor escala en vías de menor categoría (art 2.1.36)

### 3.3. TÍTULO III DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE CARÁCTER SUPLETORIO.

#### 3.3.1. Normas supletorias de nivel intercomunal.

En este capítulo se incluyen aquellas normas de carácter supletorio que aplican a la totalidad del área de extensión urbana del Plan, definida en carácter supletorio de nivel intercomunal.

Cabe hacer presente que, si bien el Plan Regulador Comunal debe ajustarse a su ámbito propio acorde a lo establecido en el artículo 2.1.10. de la OGUC, podrán regular aquellas disposiciones propias del Plan Regulador Intercomunal mediante disposiciones transitorias de carácter supletorio<sup>35</sup>, en la medida que se cumplan los requisitos que se indican a continuación:

- Que se trate de territorios no regulados por un instrumento de planificación territorial de nivel comunal.
- Que las normas urbanísticas respectivas sean definidas mediante disposiciones transitorias con carácter supletorio.
- Que dichas normas queden sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial que contenga las normas correspondientes a ese ámbito de competencia, no siendo imperativas para dicho instrumento.

<sup>35</sup> Acorde a lo previsto en el inciso segundo del artículo 28 de la LGUC y artículo 2.1.3 de la OGUC.

El uso de estas facultades debe tener en consideración que los instrumentos de planificación de nivel intercomunal no poseen atribuciones para regular normas urbanísticas, salvo las que expresamente se consignan en el artículo 2.1.7 de la OGUC, las que se refieren principalmente a actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal y áreas verdes de nivel intercomunal.

De lo anterior se desprende que, en caso que el PRC defina zonas de extensión urbana, no resulta posible definir las normas urbanísticas aplicables al interior de las mismas, situación que puede producir efectos urbanos adversos o no deseados, ya que, al tratarse de territorios sin mayor regulación pueden incentivar su ocupación, en desmedro de sectores con mayores condiciones para acoger el crecimiento urbano proyectado.

### **3.3.1.1. Alcance de las disposiciones.**

Corresponde que el Plan, indique en primer término el alcance de las disposiciones transitorias que regula, lo que se vincula al cumplimiento de los requisitos señalados precedentemente.

Para estos efectos se presenta el siguiente ejemplo:

#### ***“Artículo 1 Transitorio: Alcance de las disposiciones***

*Las disposiciones contenidas en el presente Título tienen el carácter de supletorio, toda vez que corresponden a materias propias del ámbito de la planificación urbana intercomunal y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia las normas del Plan Regulador Intercomunal que incorpore estos territorios, de conformidad a lo establecido en el artículo 28 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y no serán imperativas para el instrumento de planificación intercomunal.”*

### **3.3.1.2. Normas de nivel intercomunal en el área urbana.**

El Plan Regulador Comunal puede establecer en carácter supletorio de nivel intercomunal, disposiciones en relación a las siguientes materias:

- Definición de actividades productivas de impacto intercomunal.
- Definición de infraestructuras de impacto intercomunal.
- Red vial estructurante, en relación a la clasificación de la red vial mediante la definición de vías expresas y troncales, así como su asimilación. Igualmente podrá identificar los terrenos destinados a las referidas vías o sus ensanches, afectos a declaratoria de utilidad pública, acorde a lo establecido en el artículo 59 de la LGUC.
- Definición de los límites de extensión urbana, estableciendo para estos efectos el Área de Extensión Urbana y sus respectivas zonas.
- Normas urbanísticas para actividades productivas de impacto intercomunal.



- Normas urbanísticas para edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal.
- Terrenos destinados a Parques de Nivel Intercomunal, acorde con lo establecido en el artículo 59 de la LGUC.
- Áreas Verdes de Nivel Intercomunal.

Para efectos de redacción de las materias antes consignadas, se estará a lo señalado en el punto 2 del presente informe, en que se aborda en específico cada una de ellas.

Igualmente cabe consignar que la numeración de los artículos que integran el Título de Disposiciones Transitorias, no es correlativa respecto al resto del articulado de la Ordenanza, siendo recomendable que su denominación sea Artículo 1 Transitorio, Artículo 2 Transitorio, y así sucesivamente según sea el caso.