Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

DDU 398

CIRCULAR ORD. N° 0054 /

Modifica por Circular General DDU 440 Circular Ord. N°0325 de fecha 07 de Agosto del 2020.
Reemplaza numeral 3 del "Manual para la confección de las Ordenanzas Locales de los Planes Reguladores Comunales (PRC)".

MAT.: Instruye respecto de la elaboración de Ordenanzas para los Planes Reguladores Intercomunales y Metropolitanos, y Ordenanzas Locales para los Planes Reguladores Comunales, Seccionales y Enmiendas mediante el "Manual para la confección de Ordenanzas de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT)".

Complementa circular ORD. N°0353 de fecha 29.05.2009, **DDU 219 y DDU 227.**

DE LA PLANIFICACION URBANA, PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL (PRI) O METROPOLITANO (PRM), PLAN REGULADOR COMUNAL (PRC), PLAN SECCIONAL Y ENMIENDAS.

SANTIAGO, 05 FEB. 2018

A : SEGÚN DISTRIBUCIÓN

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO

1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y habiendo transcurrido 9 años desde la emisión de la Circular ORD. N°0353 de fecha 29.05.2009, **DDU 219** y Circular ORD. N°0935 de fecha 01.12.2009, **DDU 227**, que impartieron instrucciones respecto a la formulación y ámbito de acción de planes reguladores intercomunales o metropolitanos y planes reguladores comunales respectivamente, se ha estimado necesario emitir la presente circular que instruye respecto de la elaboración de Ordenanzas de Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), mediante el **"Manual para la confección de ordenanzas de los Instrumentos de Planificación Territorial".**

2. El referido Manual, complementa las circulares antes mencionadas y tiene por objeto esencial el constituirse como una herramienta que oriente en forma clara y didáctica la adecuada elaboración de las Ordenanzas de los IPT.

3. Se busca con ello, no sólo apoyar la labor de los profesionales vinculados con la planificación urbana, sino también la de las autoridades que finalmente tienen la responsabilidad de aprobar los instrumentos de planificación conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción (LGUC) y su Ordenanza General.

4. En términos generales, y tal como se expone en el Manual, la Ordenanza corresponde a uno de los componentes del IPT, y como tal debe ceñirse al ámbito de acción propio correspondiente, debiendo además corresponder a un texto debidamente estructurado, coherente y con una redacción que exprese un lenguaje normativo que mandate de

manera clara el cumplimiento de una norma específica, reflejando la voluntad del planificador y facilitando su aplicación posterior por parte de todos los actores intervinientes.

5. Finalmente, esta División recomienda, para el uso del Manual, utilizar la versión actualizada que mantendrá disponible en la página web de este Ministerio, que corresponderá al texto refundido con las modificaciones que posteriormente se le vayan introduciendo, entre otras, producto de modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

Saluda atentamente a Ud.,

PABLO CONTRUCCI LIRA
Jefe División de Desarrollo Urbano

PAV/ PCC

DISTRIBUCIÓN:
1. Sra. Ministra 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. Instituto de la Construcción.
18. Colegio de Arquitectos de Chile.
19. Asociación Chilena de Municipalidades.
20. Sr. Secretario Ejecutivo Consejo de Monumentos Nacionales.
21. Biblioteca MINVU
22. Mapoteca D.D.U.
23. OIRS
24. Jefe SIAC
25. Archivo DDU.
26. Oficina de Partes D.D.U.
27. Oficina de Partes MINVU Ley 20.285 artículo 7 letra g.

"MANUAL PARA LA CONFECCIÓN DE ORDENANZAS DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL"

1. INTRODUCCIÓN 1

1.1. DEFINICIONES GENERALES **1**
1.1.1. Principios generales 1
1.1.2. Características y objetivos del componente Ordenanza en los IPT. 3
1.1.3. Recomendaciones de técnica normativa 4
1.1.4. Elementos estructurantes del componente Ordenanza de los IPT. 6
A. ESTRUCTURA LÓGICA 7
B. REDACCIÓN 10
C. COHERENCIA 12

2. MANUAL PARA LA CONFECCIÓN DE ORDENANZAS DE LOS PLANES REGULADORES INTERCOMUNALES (PRI), O PLANES REGULADORES METROPOLITANOS (PRM). 14

2.1. TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES **17**
2.1.1 Capítulo 1 Normas de competencia y delimitación del territorio. 17
2.1.1.1. Identificación del Instrumento de Planificación y sus componentes. 17
2.1.1.2. Límite del Territorio comprendido por el Plan 18
2.1.1.3. División del territorio del Plan. 21
2.1.2. Capítulo 2 Normas de Aplicación General. 22
2.1.2.1. Definición de actividades productivas de impacto intercomunal. 22
2.1.2.2. Definición de infraestructuras de impacto intercomunal. 24
2.1.2.3. Aplicación del inciso tercero Artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el territorio del Plan. 25
2.1.2.4. Aplicación del inciso tercero Artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el territorio del Plan. 26

2.2. TÍTULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA EL ÁREA URBANA 27
2.2.1. Capítulo 1 Definición del Límite de Extensión Urbana. 27
2.2.2.1. Área urbana (Definida por el PRC) 27
2.2.2.2. Área de Extensión Urbana. 28
2.2.2. Capítulo 2 Normas de Impacto Intercomunal. 30
2.2.2.1. Normas urbanísticas para actividades productivas de impacto intercomunal. 30
2.2.2.2. Normas urbanísticas de aplicación general por actividad. 30
2.2.2.3. Normas urbanísticas de aplicación específica por zona. 31
2.2.2.4. Normas urbanísticas para edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal. 33
2.2.2.5 Normas urbanísticas de aplicación general por actividad 33
2.2.2.6. Normas urbanísticas de aplicación específica por zona 34
2.2.3. Capítulo 3 Áreas verdes de Nivel Intercomunal. 36
2.2.3.1. Áreas verdes de Nivel Intercomunal 36
2.2.4. Capítulo 4 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano. 37
2.2.4.1. Áreas de riesgo de nivel intercomunal en área urbana. 37
2.2.4.2. Zonas no edificables de nivel intercomunal en área urbana. 40
2.2.5. Capítulo 5 Áreas de Protección. 41
2.2.5.1. Áreas de protección de recursos de valor natural en área urbana 41
2.2.5.2. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural en área urbana. 42
2.2.6. Capítulo 6 Terrenos afectos declaratoria de utilidad pública 43
2.2.6.1. Parques de nivel intercomunal 43
2.2.6.2. Vías expresas y troncales, incluidos sus ensanches 44
2.2.7. Capítulo 7 Red Vial estructurante. 47
2.2.7.1. Clasificación de la red vial. 47
2.2.7.2. Condiciones de diseño en vías de nivel intercomunal 48
2.2.8. Capítulo 8 Densidades Promedio y Máximas. 48
2.2.8.1. Densidades promedio 48

2.2.8.2. Densidades máximas 49

2.3. TÍTULO III DISPOSICIONES ESPECIFICAS PARA EL ÁREA RURAL. 50
2.3.1. Capítulo 1 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano. 50
2.3.1.1. Áreas de riesgo de nivel intercomunal en área rural 50
2.3.1.2. Zonas no edificables de nivel intercomunal en área rural 51
2.3.2. Capítulo 2 Áreas de Protección. 51
2.3.2.1. Áreas de protección de recursos de valor natural en área rural 51
2.3.2.2. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural en área rural. 52
2.3.3. Capítulo 3 Vialidad en área rural. 52
2.3.3.1. Terrenos destinados a vialidad en área rural afectos a declaratoria de utilidad pública 52
2.3.4. Capítulo 4 Disposiciones de aplicación específica. 54
2.3.4.1. Usos de suelo para efectos de la aplicación del artículo 55 de la LGUC. 54
2.3.4.2. Subdivisión predial mínima en área rural 56

2.4. TÍTULO IV DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE CARÁCTER SUPLETORIO. **56**
2.4.1. Normas supletorias de nivel comunal. 56
2.4.1.1. Definición del alcance de las disposiciones. 57
2.4.1.2. Dotación mínima de estacionamientos 57
2.4.1.3. Zonificación y normas urbanísticas aplicables en las áreas de extensión urbana 58

~~3. MANUAL PARA LA CONFECCIÓN DE LAS ORDENANZAS LOCALES DE LOS PLANES REGULADORES COMUNALES (PRC).~~ 60

~~3.1. TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES,~~ **~~62~~**
~~3.1.1. Capítulo 1 Normas de Competencia y delimitación del territorio.~~ ~~62~~
~~3.1.1.1. Identificación del instrumento de planificación y sus componentes.~~ ~~62~~
~~3.1.1.2. Descripción del límite urbano.~~ ~~63~~
~~3.1.1.3. Identificación de las áreas, zonas y subzonas que integran el Plan.~~ ~~67~~
~~3.1.2. Capítulo 2 Normas de aplicación general.~~ ~~68~~
~~3.1.2.1. Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.~~ ~~68~~
~~3.1.2.2. Emplazamiento de infraestructuras en zonas que permiten actividad de industria.~~ ~~70~~
~~3.1.2.3. Emplazamiento de equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría.~~ ~~70~~
~~3.1.2.4. Proporción entre frente y fondo en superficies a ceder para áreas verdes en sentido transversal al espacio público.~~ ~~71~~
~~3.1.2.5. Dotación mínima de estacionamientos.~~ ~~71~~
~~3.1.2.6. Construcciones en antejardines.~~ ~~74~~
~~3.1.2.7. Construcciones en subterráneos.~~ ~~74~~
~~3.1.2.8. Disminución de incrementos de norma urbanística en proyectos acogidos a Conjunto Armónico.~~ ~~75~~
~~3.1.2.9. Cuerpos salientes~~ ~~76~~
~~3.1.2.10. Construcciones que comuniquen inmuebles.~~ ~~77~~
~~3.1.2.11. Construcción de portales y marquesinas.~~ ~~78~~
~~3.1.2.12. Instalación de publicidad.~~ ~~78~~
~~3.1.2.13. Aumento de tamaños prediales.~~ ~~79~~

NUMERAL 3 REEMPLAZADO POR NUEVO NUMERAL 3 DE DDU 440/2020.
NUEVO TEXTO EN ESA CIRCULAR.

~~3.2 TÍTULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.~~ **~~80~~**

~~3.2.1 Capítulo 1 Zonificación y normas específicas.~~ **~~80~~**
~~3.2.1.1. Normas de Usos de suelo.~~ ~~81~~
~~3.2.2. Normas de subdivisión y edificación.~~ ~~89~~
~~3.2.1.3. Incentivos en las normas urbanísticas~~ ~~104~~
~~3.2.2. Capítulo 2 Áreas Restringidas al desarrollo urbano~~ ~~109~~
~~3.2.2.1. Áreas de riesgo.~~ ~~109~~
~~3.2.2.2. Zonas no edificables.~~ ~~111~~
~~3.2.3. Capítulo 3 Áreas de Protección.~~ ~~112~~
~~3.2.3.1. Áreas de protección de recursos de valor natural~~ ~~112~~
~~3.2.3.2. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural~~ ~~113~~
~~3.2.4. Capítulo 4 Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública~~ ~~117~~
~~3.2.4.1. Plazas y Parques de nivel comunal~~ ~~117~~
~~3.2.4.2. Vialidad estructurante de nivel comunal~~ ~~119~~

~~3.2.5. CAPÍTULO 5 RED VIAL ESTRUCTURANTE.~~ **~~122~~**
~~3.2.5.1. Clasificación de la red vial pública.~~ ~~122~~

~~3.3. TÍTULO III DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE CARÁCTER SUPLETORIO~~ **~~126~~**
~~3.3.1. Normas supletorias de nivel intercomunal.~~ ~~126~~
~~3.3.1.1. Alcance de las disposiciones~~ ~~127~~

3.3.1.2.Normas de nivel intercomunal en el área urbana 127

4. MANUAL PARA LA CONFECCIÓN DE ORDENANZAS LOCALES DE LOS PLANES SECCIONALES. 128

5. MANUAL PARA LA CONFECCIÓN DE ORDENANZAS LOCALES DE ENMIENDAS DE LOS PLANES REGULADORES COMUNALES (PRC). 130

BIBLIOGRAFÍA 133

INTRODUCCIÓN

El presente Manual, tiene por objeto primordial constituirse en una guía y herramienta que oriente la confección de Ordenanzas de los Instrumentos de Planificación Territorial, en sus niveles intercomunal y comunal.

A la fecha, diversos han sido los Instrumentos que después de años de procesos de formulación y aprobación, no han logrado su entrada en vigencia, siendo objeto de reparos de diversa índole en el marco del trámite de toma de razón practicado a los mismos por parte de Contraloría General de la República. Lo anterior, supone un conflicto no menor si consideramos que la velocidad en que nuestras ciudades se transforman en la actualidad, requiere que los marcos regulatorios que las rigen logren dar una respuesta oportuna a estas transformaciones y dinámicas.

La Contraloría General de la República ha entregado a la fecha una serie de Manuales Prácticos de Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunales e Intercomunales, que han permitido identificar de manera sistematizada los errores más recurrentes que se detectan en la formulación de estos instrumentos.

El presente documento, pretende aportar y avanzar en este esfuerzo de entregar herramientas que permitan orientar de forma adecuada la elaboración y confección de Planes Reguladores, centrándose en el componente Ordenanza, y poniendo énfasis en el proceso de construcción de este importante documento.

La propuesta que se expone ha sido el resultado de un proceso técnico desarrollado en tres fases.
La primera fase se centró en definir un adecuado enfoque metodológico, para cuyos fines se utilizaron los criterios sobre esta materia impartió el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través del ORD. N°303 del 08.05.2015.

La segunda fase consistió en la construcción de un diagnóstico, a través de la revisión y análisis de todos aquellos textos normativos que entraron en vigencia en el período 2005-2015, lo que permitió definir una importante base de datos y fotografía actual en la construcción de Ordenanzas. Formó parte de esta fase también el desarrollo de encuestas y grupos focales en los que participaron diversos profesionales de los Departamentos de Desarrollo Urbano e Infraestructura y Unidades Jurídicas de las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo del país, como así también del Departamento de Planificación y Normas Urbanas de la División de Desarrollo Urbano que desde su experiencia en el hacer, realizaron un significativo aporte a la construcción del presente documento.

Finalmente, se culminó con una Fase de Propuesta, en la que se clasificaron elementos de estilo a utilizar en las Ordenanzas, y posteriormente se trabajaron propuestas preliminares de Manual que fueron analizadas en conjunto con los profesionales expertos que participaron en la fase anterior, lo que permitió estructurar la versión final del presente documento, que como ya fuera señalado tiene por principal objetivo constituirse en una herramienta práctica para los diversos profesionales y actores que interactúan en los procesos de construcción y aprobación de Planes Reguladores.

1.1. DEFINICIONES GENERALES

Para el presente Manual, se establecen las siguientes definiciones generales, que constituyen su soporte teórico.

1.1.1. **Principios generales**, que orientan y determinan los alcances y ámbito de planificación urbana;

a) Los IPT tienen fuerza legal en su aplicación y en ese sentido sus diversos componentes corresponden a un cuerpo de normas de carácter reglamentario, acorde a lo prescrito en el inciso segundo del artículo 29 de la LGUC.

b) Igualmente, según lo disponen los artículos 35 y 42 del citado cuerpo legal, los Planes Reguladores Intercomunales y Comunales respectivamente, se conforman de una serie de documentos que, para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, constituyen un solo cuerpo legal.

   Entre ellos, la Ordenanza es el componente que contiene las disposiciones reglamentarias propias del nivel de planificación respectivo, y constituye un cuerpo que debe guardar coherencia lógica e interna entre sus disposiciones, como así también con el resto de documentos que conforman el IPT.

c) Como ya fuera señalado en el literal anterior, la normativa de urbanismo y construcciones dispone que los IPT se conforman de una serie de documentos. Uno de dichos documentos corresponde a la Ordenanza, cuyo objetivo es contener las disposiciones reglamentarias, relativas al ámbito de acción propio que le compete acorde a lo previsto para cada caso.

d) En relación a lo anterior, cabe señalar que, a través de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, particularmente sus artículos 2.1.7 y 2.1.10, se enumeran las materias que constituyen el ámbito propio de los Planes Reguladores Intercomunales y Comunales, respectivamente.

e) De la lectura de dichas disposiciones se desprende que las materias a abordar por cada nivel de planificación, están identificadas claramente en un orden lógico que abarca desde materias más generales a las más específicas.

f) En ese sentido es posible colegir que las Ordenanzas, como documento que contiene las disposiciones reglamentarias del caso, deben constituirse como un cuerpo jerarquizado, en que cada materia posee un orden y relación lógica, lo que será reforzado en el punto 1.1.2 siguiente, en base a otros antecedentes que han sido materia de análisis durante el proceso técnico del presente estudio.

g) La LGUC y OGUC otorgan al IPT la posibilidad de fijar un conjunto de normas, cuya definición debe ser acorde al tipo y complejidad del sistema urbano que se regula.

El ámbito de acción propio de los Planes Reguladores otorga en términos prácticos, un conjunto de herramientas, para que estos puedan abordar el desarrollo urbano de los centros urbanos.

En virtud de lo anterior, resulta de suma relevancia que los procesos de elaboración o actualización de los Instrumentos de Planificación identifiquen claramente las características, fortalezas, debilidades, potencialidades y oportunidades del sistema urbano objeto de planificación, condiciones que a la postre serán un soporte para su formulación.

Lo anterior permitirá identificar claramente en primer lugar; cuáles son aquellas herramientas del ámbito de acción propio del Plan que deberán ser utilizadas en la construcción del Instrumento de Planificación y, por otra parte, de qué forma deben ser utilizadas dichas herramientas para lograr los objetivos propuestos.

Sobre lo anterior, resulta de suma relevancia comprender que la normativa de urbanismo y construcciones contempla materias, -a regular en los Instrumentos de Planificación Territorial- que deben entenderse como un marco o contorno máximo al cual deberá ceñirse la potestad regulatoria a proponer, no resultando obligatorio en ningún caso regular cada una de las materias posibles de abordar.

Es ampliamente conocido que la realidad territorial en Chile es diversa, y por tanto, los sistemas de centros poblados poseen igualmente características particulares, en términos de tamaño, funcionalidad o escala, y por tanto cada plan regulador deberá dar cuenta de las particularidades de los territorios de planificación, haciendo un uso selectivo, eficiente y eficaz de las herramientas que le otorga el marco normativo

vigente, en cuanto se vincularán a distintos sistemas urbanos, tales como ciudades costeras, mediterráneas, singulares o metropolitanos, entre otros.

Cada uno de ellos debe constituirse como el punto de partida del proceso de planificación, siendo un desafío relevante que las Ordenanzas; no sólo se ajusten al marco normativo, sino que logren contener aquellas disposiciones reglamentarias que se constituyan como la mejor respuesta para abordar el crecimiento de los sistemas urbanos que se planifican.

1.1.2. Características y objetivos del componente Ordenanza en los IPT.

Por medio de los artículos 35 y 42 la LGUC identifica los documentos que componen los Planes Reguladores Intercomunales y Comunales, respectivamente. En ambos casos, es la Ordenanza, la que contiene las disposiciones reglamentarias pertinentes a nivel de planificación territorial, acorde al ámbito de acción correspondiente.

En cuanto a la redacción y lenguaje a contemplar, atendido el carácter de documento normativo de la Ordenanza, esta debe tratarse de un texto debidamente estructurado, coherente y con una redacción que exprese un lenguaje normativo que mandate de manera clara el cumplimiento de una materia específica. Lo anterior supone que, debe evitarse la utilización de textos narrativos, descriptivos, vagos, imprecisos y que en general correspondan a declaraciones sin contenido normativo.[1]

En otro orden de consideraciones, es relevante agregar que debe distinguirse adecuadamente entre la Ordenanza y el Acto Administrativo que aprueba y promulga el respectivo Instrumento de Planificación Territorial.

A este respecto, cabe señalar que acorde lo dispone el inciso penúltimo del artículo 43 de la LGUC, los actos administrativos que promulguen la aprobación o modificación de un instrumento de planificación territorial deberán publicarse en el Diario Oficial, junto con la respectiva ordenanza.

En el caso de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos estos son aprobados por el Consejo Regional y promulgados mediante resolución del Intendente, la cual será publicada en el Diario Oficial, debiendo incluirse en la publicación el texto íntegro de la Ordenanza.

En el caso de los Planes Reguladores Comunales su aprobación corresponde al Concejo Municipal y son promulgados mediante Decreto Alcaldicio o Resolución del Intendente, dependiendo si el territorio comunal está o no incluido en un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.

Acorde a la normativa vigente, a los actos administrativos antes individualizados, les corresponde referirse, según corresponda, a lo siguiente:

a) La aprobación expresa del Instrumento de Planificación Territorial respectivo, identificando sus componentes.

b) Disponer la modificación o derogación total o parcial del Plan Regulador vigente a esa época, cuando así corresponda.[2]

c) Incluir el texto íntegro de la Ordenanza del Plan Regulador respectivo cuando se promulga un nuevo IPT o se reemplaza completamente.

---

[1] Aplica criterio contenido en dictámenes N°s 76.796 de 2015, 39.390 de 2014, 76.619 y 66.458 de 2013, 70.559 y 20830 de 2012.

[2] Esta situación resulta relevante tratándose de territorios que ya cuentan con un IPT vigente, toda vez que en algunos casos no se especifica si el instrumento que se promulga reemplaza íntegramente al instrumento vigente o lo modifica parcialmente uno o todos sus componentes.

d) Consignar a través de disposiciones transitorias, una vigencia diferida del Instrumento que se aprueba, cuando así se haya determinado.[3]

e) Señalar los lugares en que cualquier interesado podrá adquirir, a contar de esa misma fecha, la totalidad o algunos de los antecedentes que conforman el nuevo Instrumento de Planificación Territorial.

f) Disponer el archivo de los documentos que integran el Plan, según sea el caso.[4]

g) Dejar sin efecto el acto administrativo que con anterioridad haya dispuesto la promulgación y aprobación del IPT, y que no hubiera culminado su trámite de aprobación.[5] Esto ocurre en aquellos casos en que se han devuelto sin tramitar actos administrativos por parte de la Contraloría General de la República, en atención a observaciones detectadas en el trámite de razón.

Es importante destacar que no procede que la Ordenanza contenga disposiciones asociadas a las situaciones expuestas en los literales precedentes, toda vez que corresponden a materias ajenas a su ámbito de competencia.[6]

Sobre lo antes señalado, se estima relevante diferenciar adecuadamente las disposiciones transitorias referidas en el literal d) precedente, las que son propias del acto administrativo de promulgación del IPT, de las disposiciones transitorias de carácter supletorio a las que se refiere el inciso tercero del artículo 28 de la LGUC, que sí son propias del documento Ordenanza.

En relación a las primeras, cabe señalar que las disposiciones transitorias, corresponden a un artículo numerado en forma consecutiva en un tratado, ley o reglamento que tiene una vigencia momentánea o temporal. Su carácter es secundario, en la medida que actúa como auxiliar de los artículos principales, para precisar el momento de la entrada en vigor del nuevo texto legal o para determinar otras especificaciones sobre las condiciones en que la nueva legislación comenzará a surtir efectos legales.[7]

A su turno, las disposiciones transitorias de carácter supletorio a las que se refiere el artículo 28 de la LGUC, poseen una naturaleza diversa, en tanto su función es regular, sólo para territorios no planificados, materias propias del otro nivel de planificación, sea éste superior o inferior. La condición de disposición transitoria de estos artículos radica en que estas quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia el instrumento de planificación territorial que contenga las normas correspondientes a ese ámbito de competencia.

1.1.3. Recomendaciones de técnica normativa

Como fuera señalado en el punto precedente, la Ordenanza como uno de los componentes de los IPT es un documento de carácter normativo, y debe contener aquellas disposiciones reglamentarias propias del nivel de planificación que corresponda.

Lo anterior, implica que este documento debe considerar una adecuada utilización de la técnica normativa, la que entenderemos como la acción que tiene por objeto formular directrices para construir un ordenamiento jurídico bien estructurado en sus

---

[3] Acorde a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 2.1.4 de la OGUC.

[4] De conformidad a lo dispuesto en los artículos 2.1.9 y 2.1.11 de la OGUC.

[5] Esta situación aplica en aquellos casos en que un Plan Regulador haya sido aprobado mediante un acto administrativo afecto al trámite de razón de Contraloría General de la República, y que en dicho proceso sea devuelto sin tramitar por el referido Ente de Control, lo que implicará la emisión de un nuevo acto administrativo de aprobación. (aplica criterio contenido en dictámenes N°s 9202 de 2005 y 35.217 de 1997

[6] Aplica dictámenes N°s 33.626 de 2015 y 6.271 de 2013 de Contraloría General de la República.

[7] Berlín Valenzuela, Francisco, Diccionario de Términos Parlamentarios, 1997.

principios e integrado por normas correctamente formuladas, esto es, un ordenamiento que cumpla el principio de seguridad jurídica. [8]

Sobre lo anterior, cabe señalar que la diversa jurisprudencia administrativa contenida en dictámenes emitidos por la Contraloría General de la República, a propósito de la revisión de Planes Reguladores del país, la que incluso ha sido sistematizada en los Manuales de Jurisprudencia Administrativa, permite advertir una serie de situaciones y reparos asociados justamente a problemas que se vinculan con la utilización de la técnica normativa en las Ordenanza de IPT.

En el contexto, se exponen a continuación una serie de recomendaciones generales de técnica normativa:

a) Acorde al principio establecido en el artículo 7 de la Constitución Política de Chile, los órganos del Estado actúan dentro de su competencia y en la forma que prescribe la ley, no pudiendo atribuirse otra autoridad o derechos que los que expresamente les hayan sido conferidos en virtud de la Constitución y las leyes.

   En ese contexto, considerando que el ámbito de acción de los Instrumentos de Planificación Territorial se encuentra claramente delimitado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General, estos deben ceñirse estrictamente a dicho ámbito, no pudiendo regular materias para los cuales no han sido facultados.

b) No corresponde definir conceptos ya contenidos en otros cuerpos normativos o transcribir sus definiciones, más aún cuando estas se varían o explican de forma diversa a la ya establecida.

c) No resulta procedente que se establezcan exigencias de cumplimiento de normas específicas contenidas en otros cuerpos normativos, requerimientos de documentación o aprobación de organismos públicos específicos.

d) Sin perjuicio de lo antes señalado, cabe hacer presente que en relación a algunas materias, como es el caso de áreas restringidas al desarrollo urbano, es posible que en una disposición se haga mención a cuerpos normativos determinados o al requerimiento de aprobaciones de organismos, dicha alusión debe efectuarse al "organismo competente", y en ningún caso a un servicio público específico, toda vez que la definición de la competencia de los servicios públicos es una materia ajena a la naturaleza de los instrumentos de planificación territorial.

En términos más específicos, resulta importante consignar las siguientes recomendaciones para el caso de modificaciones parciales de Instrumentos de Planificación Territorial:

a) Acorde a lo previsto en los artículos 35 y 42 de la LGUC, los documentos que componen los Planes Reguladores, constituyen un solo cuerpo legal para los efectos de su aprobación, **modificación** y aplicación.

   En virtud de lo anterior, resulta importante consignar que las modificaciones de IPT corresponden entonces a transformaciones de los documentos que conforman el Plan Regulador vigente.

b) Siendo así, el texto normativo de la Ordenanza, no corresponde a un articulado nuevo, sino que a un texto modificatorio de un articulado ya existente asociado al Plan Regulador vigente. Por lo anterior, debe redactarse considerando la numeración y composición de artículos ya existentes, identificando de manera clara y precisa el reemplazo o modificación de artículos, incisos, frases o guarismos.[9]

---

[8] Sainz Moreno Fernando, 1995, "Problemas actuales de la técnica normativa", III Jornadas de estudio: El Parlamento, cuestiones actuales, Anuario Jurídico de La Rioja

[9] Expresión de cantidad compuesta de dos o más cifras

1.1.4. Elementos estructurantes del componente Ordenanza de los IPT.

El proceso técnico del presente Manual ha puesto su foco en tres elementos estructurantes que deben estar presentes en las Ordenanzas, a saber, estructura lógica, coherencia y redacción.

A objeto de definir dichos elementos se ha tenido como base el ORD. N°303 de la Ministra de Vivienda y Urbanismo que estableció seis criterios a tener presentes en la formulación de las ordenanzas de los IPT, y que se indican a continuación:

a) Estructura, referido a contar con una estructura lógica, partiendo con disposiciones generales, y culminar con disposiciones transitorias, cuando así corresponda.

b) Claridad, en cuanto a la utilización de lenguaje preciso, claro y conciso, resultando comprensibles para cualquier profesional vinculado a las materias tratadas.

c) Normativo, utilizando un lenguaje de carácter normativo (en el sentido que mandata), evitando textos narrativos, descriptivos, vagos e imprecisos.

d) Técnica normativa (o legislativa), tendiente a guardar coherencia con el ordenamiento jurídico y con el resto de disposiciones del cuerpo normativo, especialmente en el caso de modificaciones a planes reguladores vigentes. En estos casos resulta relevante identificar adecuadamente si se reemplazan o modifican sólo algunas disposiciones del instrumento vigente o si este se deroga por completo.

e) Transcripción de normas, evitando dicha situación respecto de normas contenidas en otros cuerpos normativos, especialmente aquellas contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, y más aún cuando estas transcripciones se apartan de la redacción original.

f) Texto normativo, particularmente en el caso de modificaciones de instrumentos vigentes, tramitando un texto normativo cuya redacción aluda a la modificación o reemplazo de disposiciones específicas.

Los seis criterios ya indicados fueron agrupados considerando características comunes, lo que permite sintetizarlos en tres elementos estructurantes, según se muestra en la siguiente imagen:

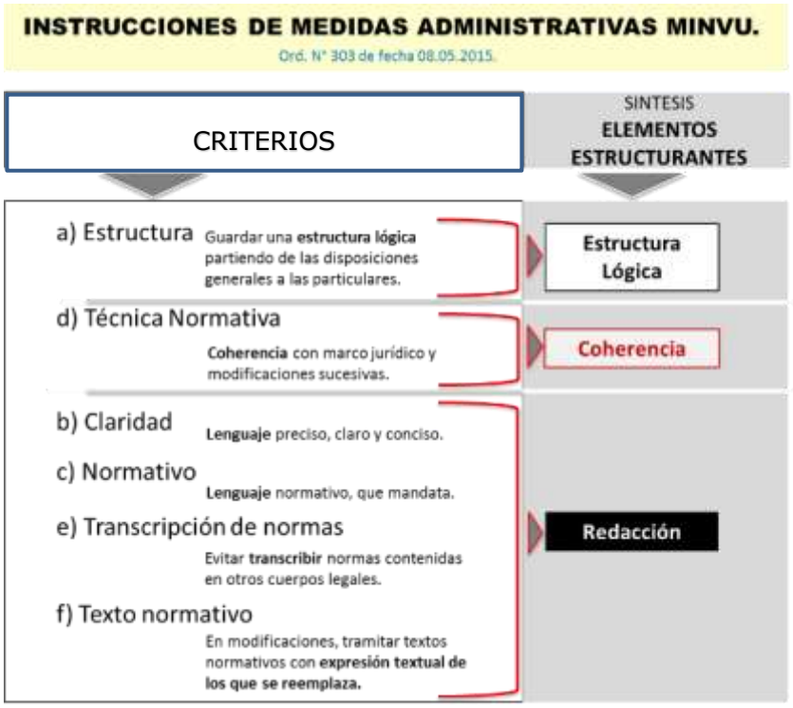


IMAGEN 1: DEFINICIÓN DE ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LAS ORDENANZAS DE IPT

Precisado lo anterior, se exponen a continuación los alcances y características de cada uno de los elementos estructurantes.

A. ESTRUCTURA LÓGICA

Este elemento se concibe como la columna vertebral de la Ordenanza, a objeto de dotar de orden, jerarquía y relato coherente a las disposiciones que ella contiene.

Para efectos de su definición se propone el **análisis de la técnica normativa** empleada por el legislador en la Ley 19.880, promulgada el 23 de mayo de 2003 y publicada en el Diario Oficial el 29 de mayo de 2003, que establece las bases de los procedimientos administrativos que rigen los actos de los Órganos de la Administración del Estado.

La historia de la mencionada legislación reconoce un estilo en base a capítulos, títulos en razón de coherencia y estructura lógica que a continuación se detalla:

En el ***capítulo 1*****,** disposiciones generales, se establecen las normas de regulación del procedimiento administrativo y se dispone cómo regirá éste, sin perjuicio de algunas normas específicas sobre procedimientos especiales, por ejemplo, la relativa a la toma de razón de los actos de la Administración del Estado que está regulada por la Ley Orgánica Constitucional de la Contraloría General de la República.

En seguida, se establecen conceptualizaciones acerca de la vigencia del proyecto desde el punto de vista de su extensión. También se dispone cuáles serán los principios fundamentales a que se someterá la ley en proyecto, por ejemplo, en cuanto a indicar que los procedimientos administrativos deberán ser necesariamente escritos; que se ajustarán a principios como el de la **celeridad,** de la **impugnabilidad** (que permita la posibilidad de reclamar respecto de ciertos actos de la Administración); de la **publicidad**, como norma general de los actos administrativos.

En otras palabras, el primer capítulo establece normas de aplicación general tales como conceptualizaciones, principios fundamentales, entre otros.

El ***capítulo 2****,* se refiere a la regulación del procedimiento administrativo. A continuación, se establece la definición del acto administrativo. En seguida, se refiere

a la capacidad para actuar frente a la Administración; a quiénes habrá de estimarse interesados en el procedimiento administrativo. Luego, se agregan disposiciones referentes a la iniciación del procedimiento administrativo, tanto de oficio como a petición de parte; a las medidas provisionales que la Administración podrá disponer; a la instauración o instrucción del procedimiento; a la prueba a que se someterán en un momento dado las solicitudes que los particulares planteen, y a la finalización del procedimiento.

Este capítulo reconoce normas de contenido particular en el procedimiento administrativo, normando reglas acerca de la definición del mismo, origen, etc. Al analizar la relación que existe entre los capítulos 1 y 2 es posible advertir una estructura lógica jerárquica en razón del alcance normativo, que regula desde lo general a lo particular.

El ***capítulo número 3***, consigna normas pormenorizadas sobre publicidad y especificidad de los actos administrativos: la notificación, la publicación, la ejecución, el principio de la ejecutoriedad del acto administrativo (que significa que una vez aprobado el acto regirá instantáneamente) y la eventual retroactividad del mismo. Tal como se explicó, una vez establecida la jerarquía, este capítulo no hace sino regular de manera aún más específica el contenido.

El ***capítulo 4*** establece la posibilidad de revisión de los actos administrativos, disponiendo que todo acto emanado de la Administración será objeto o susceptible de recursos, no contenciosos, sino pura y simplemente administrativos, regulando específicamente la existencia de un recurso de reposición ante la misma autoridad de la cual ha emanado el acto, o de recurso jerárquico ante el superior respectivo, que podrá, por esa vía, conocer del acto emanado del inferior y, eventualmente, o aceptarlo o enmendarlo. Es decir, refleja una vez más el orden reconocido por el legislador pues una vez regulado lo general, seguido de normas particulares, consagra la posibilidad de revisión en un acápite distinto y a continuación del cuerpo que norma el fondo de la regulación.

En síntesis, la Ley 19.880 constituye un ejemplo de técnica normativa a tener en consideración, pues no sólo reconoce una estructura lógica, sino que además es posible advertir coherencia y redacción uniformes en su cuerpo. Junto con lo anterior, también se advierte el factor de temporalidad en la estructura, vale decir una secuencia lógica y a la vez temporal respecto al procedimiento y proceso que comienza con definiciones, sigue con los efectos y concluye, coherentemente, con los medios para impugnar los actos de la administración. Es relevante destacar esta técnica ya que, aunque parezca obvio, es necesario contar con una estructura que otorgue orden a las normas de acuerdo a una relación de causa efecto, esto es, el acto administrativo produce efectos y éstos pueden ser revisados. A contrario sensu, no parece lógico regular primero los efectos del acto administrativo sin antes haberlo definido, tampoco regular los mecanismos de impugnación sin antes haber precisado los efectos de los actos.

En ese sentido, se propone una estructura normativa que recoja elementos que permitan establecer un criterio de regulación desde lo general a lo particular, estableciendo normas de carácter genérico y reglas comunes para luego decantar en regulaciones específicas, siempre estableciendo un criterio de jerarquía determinado por el orden.

En conclusión, se propone una estructura lógica de ordenanzas compuesta acorde se muestra en la siguiente imagen.

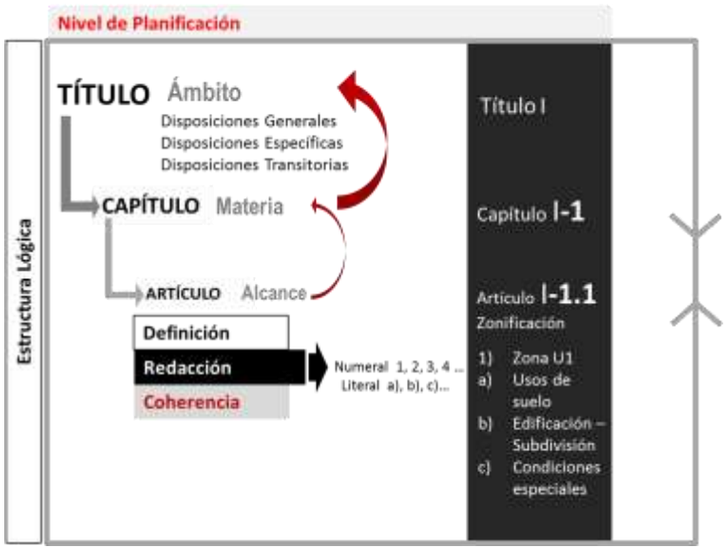


IMAGEN 2:SECUENCIA DE CONTENIDOS PROPUESTA MANUAL DE ORDENANZAS DE LOS IPT.

La estructura lógica propuesta se construye en base a tres elementos de orden, ámbito, materia y alcance.

Ámbito de aplicación de la norma, para cuyos efectos se definen **Títulos**. Como ámbito entenderemos el contexto y régimen dentro del cual aplicarán las disposiciones del Plan, pudiendo corresponder a las siguientes:

a) Disposiciones generales, entendidas como todas aquéllas referidas a materias de carácter y aplicación general en la totalidad del territorio normado por el Plan, sin asociarse a una zona o subzona específica.
b) Disposiciones específicas, correspondientes a todas aquellas asociadas a cuestiones de carácter específico y que en general se vinculan a zonas o subzonas del Plan para su definición.
c) Disposiciones transitorias, referidas a disposiciones que no forman parte del nivel de planificación respectivo, y que por tanto corresponden a normas de carácter supletorio del nivel inferior o superior de planificación.

Materia, la que será asociada a **Capítulos.** La materia corresponde a una categoría temática que permite agrupar una serie de disposiciones de igual o similar alcance.

En general las materias se referirán a aquellas temáticas que constituyen el ámbito de acción propio del instrumento de planificación respectivo, acorde a lo dispuesto en los artículos 2.1.7 y 2.1.10 de la OGUC según corresponda.

A modo de ejemplo podríamos indicar que un Capítulo podría referirse a "Normas de Impacto Intercomunal", "Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano", "Áreas de Protección" o "Red Vial Estructurante".

Alcance, el que se encontrará asociado a un **artículo.** El alcance corresponderá a regulación específica de materias que integran los Capítulos, y está destinada a explicitar aspectos normativos en el territorio del Plan, pudiendo para estos efectos contemplar categorizaciones o divisiones internas.

De forma ejemplar es posible señalar que un alcance puede referirse a aspectos tales como: "Áreas de Riesgo" (que corresponde a un alcance de las "Áreas Restringida al Desarrollo Urbano"), "Áreas de protección de recursos de valor natural" (asociada a la materia de "Áreas de Protección") o "Clasificación de la red vial" (vinculada a Red Vial Estructurante).

B. REDACCIÓN

Este segundo elemento se refiere al lenguaje comprensivo, claro y preciso, que permite que el texto sea entendido por los diversos actores que intervienen en los procesos vinculados a la normativa urbana, cautelando el carácter normativo de los textos de las Ordenanzas, de modo que el texto no permita más que una sola interpretación al momento de su aplicación.

Para su definición se consideró como referente, el ordenamiento jurídico nacional contenido en el Código Procesal Penal[10]. Dicho cuerpo normativo, incorpora por primera vez una técnica de redacción, estructura y orden única en Chile. A partir de esa fecha, diversas leyes han adecuado su cuerpo normativo a éste.

De conformidad al texto de la historia de la Ley 19.696, en relación al formato y estilo de la misma, consta que se adoptó una estructura consistente en:

- Aposición[11] de títulos,
- Rúbricas o epígrafes previos al texto de cada artículo.

Así, según consta en la historia de dicha ley, si se observa el articulado del Código, se podrá ver que después de la palabra artículo y del número correspondiente a él, figura un título, rúbrica o epígrafe, previo al texto mismo. A la fecha de la dictación del Código se trataba de una práctica innovadora. A mayor abundamiento, en el marco de la tramitación de la ley se reconoció que excepcionalmente esta técnica legislativa se ha recogido, siguiendo el modelo implementado en sus similares argentino e italiano, que le han servido de fuentes.

De conformidad al texto fidedigno de la historia de la ley, el legislador entendió que el título sirve para indicar el contenido del artículo mediante palabras que, en síntesis, lo reflejen, tornando fácil e inmediata su identificación. Por lo mismo, debe ser único, **preciso, exacto y completo,** pero también breve, conciso y concreto. Desde un punto de vista doctrinal, cuatro elementos son fundamentales para su redacción: **concisión, precisión de términos, claridad y realidad**. Además, se dice que deben ser gráficos, expresivos y nemotécnicos, ya que han de grabarse en la memoria. En lo posible, deben contener las mismas palabras que aparecen en el texto del artículo.

Para un sistema de informática jurídica, es importante que el contenido del artículo — que generalmente constituye la unidad de búsqueda — sea destacado mediante la aposición de un título, constituido, en lo posible, por una sola palabra significativa, pues simplifica el procedimiento y permite un nivel de acceso más rápido y eficaz. Una práctica como la descrita, continúa explicando el legislador, ayuda a crear diccionarios normalizados de terminología legal, con vocablos, locuciones, conceptos y elementos estructurales que posibilitan al investigador, a las bibliotecas, a los parlamentos y a las unidades de información, el acabado conocimiento y tratamiento del material jurídico de que se trate. Durante el debate, se destacó que era la primera vez que se haría una ley con una técnica de redacción legislativa novedosa, cual es colocarles títulos a los artículos. Se lo justificó diciendo que era uno de los aspectos del proyecto que había sido valorado tanto por personas del mundo académico como por los propios ministros de la Corte Suprema o por los jueces que lo han conocido, por ser ordenador, fácil y didáctico para la lectura de un cuerpo legal nuevo. Además de su propósito didáctico, este sistema se transforma en un buen régimen de ayuda en la interpretación, habiendo sido recogido este esquema del título anticipador del contenido del artículo en todos los códigos procesales modernos de Latinoamérica.

[10] Ley 19.696, promulgado el 29 de septiembre del año 2000 y publicado en el Diario Oficial el 12 de octubre del mismo año.

[11] Frase que ofrece información adicional.

En conclusión, a partir de lo previamente descrito, se propone como técnica de redacción normativa, la empleada por el legislador al momento de incorporar el Código Procesal Penal y, de ese modo, alcanzar en forma congruente y coherente la redacción de los instrumentos de planificación.

A partir de lo expuesto precedentemente, se proponen dos criterios de redacción para las Ordenanzas.

El primer criterio corresponde a la numeración y rotulación correlativa de los títulos, capítulos y artículos para cuyos efectos se propone la utilización de tres numerales para su identificación, según se ejemplifica a continuación:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

→ ***CAPÍTULO I-1 NORMA DE COMPETENCIA E IDENTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO***

→ ***Artículo I-1.1. Denominación y componentes del Plan***

Así, el primer numeral se asociará al número del Título en el cual se contiene el ámbito de la disposición, el segundo numeral corresponderá al número del capítulo que contiene la materia de la disposición, y el tercer numeral corresponderá a la numeración correlativa del artículo al interior del capítulo respectivo en que se contiene el alcance.

Lo anterior se complementa mediante la inclusión de un epígrafe que acompaña cada título, capítulo y artículo, permitiendo así, comprender de forma preliminar el ámbito, materia y alcance de una disposición.

El epígrafe en cada caso, debe ser de utilidad para indicar el contenido respectivo, permitiendo una fácil e inmediata identificación, a través de un texto breve, conciso y concreto, evitando caer en textos vagos y descriptivos que no cumplan con el objetivo propuesto o se aparten de la normativa urbana.

A modo de ejemplo, puede señalarse que el capítulo que contenga las normas de uso de suelo, subdivisión y edificación del Plan, podría denominarse "Zonificación y Normas Urbanísticas", lo que resulta más adecuado y preciso que denominarlo "De la División del Suelo Urbano y su Intensidad de Uso".

Se exceptúan de las reglas antes señaladas las disposiciones transitorias de carácter supletorio, cuya identificación se efectuará de la siguiente forma:

TÍTULO X DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE CARÁCTER SUPLETORIO

Artículo 1 Transitorio

Artículo 2 Transitorio

Lo antes expresado, obedece a la circunstancia que estas disposiciones poseen un régimen particular establecido en el artículo 28 de la LGUC, acorde al cual, es posible que un instrumento de planificación pueda regular materias propias del otro nivel de planificación, en tanto se cumplan las condiciones que allí se establecen, esto es:

a) Que estas disposiciones se establezcan para territorios no planificados.

b) Que se realice mediante disposiciones transitorias de carácter supletorio.

c) Que las referidas disposiciones no serán imperativas para el nuevo instrumento cuyo ámbito se está supliendo.

El segundo criterio corresponde a la estructura del artículo respectivo, mediante el reconocimiento de ciertos elementos que lo constituyen, para cuyos efectos se propone la utilización en primer lugar de "numerales" y en segundo lugar de "literales", que faciliten la expresión e identificación de los contenidos de la norma.

A continuación, se expone un ejemplo de utilización de los criterios antes expuestos:

"Artículo II-1.1 (numeración) Zonificación y normas urbanísticas (epígrafe)

El territorio del Plan se compone de las siguientes zonas y subzonas con sus respectivas normas urbanísticas, según se detalla a continuación: (preámbulo o explicación):

1) Zona Habitacional 1 (ZH1)
a) Usos de suelo.

- *Residencial*
- *Equipamiento …..*

b) Normas de edificación y o subdivisión.

- *Densidad*
- *Subdivisión….*

2) Zona Mixta 1 (ZM1)
a) Usos de suelo…
b) Normas de edificación y o subdivisión…

CUERPO O CONTENIDO

Respecto a los elementos antes identificados, resulta importante efectuar las recomendaciones y precisiones de redacción, que se señalan a continuación.

El preámbulo o explicación debe permitir situar el cuerpo o contenido del artículo, siempre a través de una redacción de carácter normativo, evitando recurrir a reseñas o aspectos descriptivos.

Utilizando el mismo ejemplo consignado anteriormente, un preámbulo o explicación que resultaría inadecuado sería el siguiente:

"El desarrollo urbano propuesto por el presente Plan se materializa en una propuesta de zonificación que abarca territorios consolidados y no consolidados. Estos últimos se encuentran dotados de condiciones de conectividad y factibilidad de servicios propicios para su incorporación al área urbana."

En cuanto al cuerpo o contenido, este deberá expresar claramente el alcance específico del artículo, señalando aquello que se define, permite, prohíbe o los términos en que se limita.

C. COHERENCIA

Este último elemento se refiere principalmente a la correcta utilización de la técnica normativa, acorde a lo expuesto en el elemento redacción, teniendo como objetivo primordial la lectura, concordancia y debida armonía entre los distintos componentes del Plan, como así también con la normativa vinculada a materias urbanas y territoriales contenidas en otros cuerpos legales y reglamentarios.

En relación a los componentes del Plan, corresponde reiterar que cada uno de ellos posee una función propia, y por tanto su elaboración debe ser acorde a la misma, permitiendo de esta forma que el instrumento en su integridad refleje adecuadamente la intención del planificador.

En ese contexto, y haciendo mención a aquellos componentes distintos de la Ordenanza, cabe hacer presente que la Memoria Explicativa, tanto en IPT de nivel intercomunal como comunal, contiene los aspectos conceptuales y técnicos que

justifican las decisiones de planificación adoptadas en relación con los elementos estructurantes territoriales y funcionales pertinentes, relativos a aspectos socio-económicos, crecimiento demográfico y desarrollo urbano, materias que en la especie revisten un carácter general y descriptivo.

A su turno, y sólo en el caso del nivel comunal de planificación, el Estudio de Factibilidad Sanitaria, analizará todos aquellos elementos y condiciones que permitan determinar las posibilidades de dotación de agua potable y alcantarillado, acorde al crecimiento urbano proyectado por el Plan Regulador.

Finalmente, los Planos corresponden a la expresión gráfica de los contenidos del Plan acorde a su ámbito de acción, siendo en la especie un componente de mayor detalle.

Acorde a lo antes señalado, corresponde que, en materia de coherencia, la Ordenanza del Plan, cumpla con su función propia, evitando incorporar aquellas materias de índole general, descriptiva, analítica y gráfica, que resultan propios de los otros componentes, acorde a lo expuesto precedentemente.

Por otra parte, y en relación a la coherencia con la normativa contenida en otros cuerpos normativos, corresponde reiterar que no resulta procedente que la Ordenanza se refiera de forma específica a otros cuerpos legales o reglamentarios, ni se citen o transcriban disposiciones contenidas en los mismos. Lo anterior, habida consideración que acorde lo ha señalado la reiterada jurisprudencia administrativa, dichas disposiciones cuentan con su propio imperio.

Precisados los aspectos conceptuales y metodológicos de carácter general del Manual expuestos precedentemente, en los puntos siguientes se desarrollan los contenidos específicos del Manual, para cada nivel de planificación, esto es, Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos, Planes Reguladores Comunales, Planes Seccionales y Enmiendas.

2. MANUAL PARA LA CONFECCIÓN DE ORDENANZAS DE LOS PLANES REGULADORES INTERCOMUNALES (PRI), O PLANES REGULADORES METROPOLITANOS (PRM).

El Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano corresponde, al instrumento que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana. En aquellos casos en que esta unidad sobrepase los 500.000 habitantes, le corresponde la denominación de Metropolitano.[12]

Las materias que regula un Plan Regulador Intercomunal y/o Metropolitano son de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.7 de la OGUC son las siguientes:

- ☐ La definición del límite del territorio comprendido por el respectivo Plan Regulador Intercomunal.

- ☐ En el área urbana:

  a) La definición de los límites de extensión urbana, para los efectos de diferenciar el área urbana del resto del territorio, que se denominará área rural.

  b) La clasificación de la red vial pública, mediante la definición de las vías expresas y troncales, así como su asimilación, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1. de esta Ordenanza.

  c) Los terrenos destinados a vías expresas, troncales y parques de nivel intercomunal, incluidos sus ensanches, afectos a declaratoria de utilidad pública en conformidad al artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

  d) Las normas urbanísticas para las edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal.

  e) Las normas urbanísticas que deberán cumplir las actividades productivas de impacto intercomunal.

  f) La fijación de las densidades promedio y/o las densidades máximas que podrán establecerse en los planes reguladores comunales para su elaboración o modificación, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas.

  g) La definición del uso de suelo de área verde de nivel intercomunal.

  h) La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de esta Ordenanza.

  i) Con todo, mediante estudios de mayor detalle, los Planes Reguladores Comunales podrán precisar o disminuir dichas áreas de riesgo y zonas no edificables.

  j) El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, de conformidad al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza, cuando corresponda.

12 Acorde a lo establecido en el artículo 34 de la LGUC.

□ En el área rural:

a) La definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17. de esta Ordenanza.

b) El reconocimiento de áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural de conformidad al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza, cuando corresponda.

c) La definición de subdivisión predial mínima en los casos de los Planes Reguladores Metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción.

d) Establecer los usos de suelo, para los efectos de la aplicación del artículo 55° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Precisado lo anterior, se realiza en primer lugar una propuesta de Estructura Lógica que ordene de forma coherente 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 1: ESTRUCTURA LÓGICA ORDENANZA PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL

TITULO	CAPITULO	NORMA
Título I Disposiciones Generales	Capítulo 1: Normas de competencia y delimitación del territorio	Identificación del instrumento de planificación y sus componentes.
		Límite del territorio comprendido por el Plan.
		División del territorio del Plan.
	Capítulo 2: Normas de aplicación general	Definición de actividades productivas de impacto intercomunal.
		Definición de infraestructuras de impacto intercomunal.
		Aplicación del inciso tercero del artículo 2.1.21 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el territorio del Plan.
		Aplicación del inciso tercero del artículo 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el territorio del Plan.
Título II Disposiciones Específicas para el área urbana	Capítulo 1: Definición del límite de extensión urbana	Área urbana
		Área de extensión urbana
	Capítulo 2: Normas de impacto intercomunal	Normas urbanísticas para actividades productivas de impacto intercomunal
		Normas urbanísticas para edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal
	Capítulo 3: Áreas Verdes de nivel intercomunal	Áreas Verdes de nivel intercomunal
	Capítulo 4:	Áreas de riesgo de nivel intercomunal.

TITULO	CAPITULO	NORMA
	Áreas restringidas al desarrollo urbano	Zonas no edificables de nivel intercomunal
	Capítulo 5: Áreas de protección	Áreas de protección de recursos de valor natural
		Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural
	Capítulo 6: Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública	Vías expresas y troncales incluidos sus ensanches
		Parques de Nivel Intercomunal
	Capítulo 7: Red vial estructurante	Clasificación de la red vial
		Condiciones de diseño en vías de nivel intercomunal
	Capítulo 8: Densidades promedio y/o máximas	Densidades promedio
		Densidades máximas
Título III Disposiciones Específicas para el área rural	Capítulo 1: Áreas restringidas al desarrollo urbano	Áreas de riesgo de nivel intercomunal
		Zonas no edificables de nivel intercomunal
	Capítulo 2: Áreas de protección	Áreas de protección de recursos de valor natural
		Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural
	Capítulo 3: Vialidad en área rural	Terrenos destinados a vialidades afectas a declaratoria de utilidad pública
	Capítulo 4: Normas de aplicación específica	Usos de suelo para efectos de la aplicación del artículo 55 LGUC
		Subdivisión predial mínima
Título IV Disposiciones Transitorias de carácter supletorio de nivel comunal		Alcance de las disposiciones
		Dotación mínima de estacionamientos
		Red Vial Estructurante de nivel comunal
		Zonificación y normas urbanísticas

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.

En los capítulos 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 que faciliten su lectura.

- Coherencia, entendido como aquellos elementos a tener presentes respecto a la concordancia con el marco legal y normativo vigente, como con el resto de los componentes del Plan.

2.1. TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Este título se encuentra contenidas todas aquellas disposiciones cuyo ámbito de aplicación se asocia a materias y alcances de carácter general, esto es, que resultan comunes a la totalidad del territorio regulado por el Plan, tales como competencia, delimitación del territorio y normas comunes.

2.1.1 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 Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.

2.1.1.1. Identificación del Instrumento de Planificación y sus componentes.

Corresponde a la descripción de los componentes que contiene el Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, en relación a los documentos que dispone la normativa de urbanismo y construcciones[13]:

- ☐ Memoria Explicativa
- ☐ Ordenanza.
- ☐ Planos.

Conforme a lo establecido en la normativa de urbanismo y construcciones, para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos tres documentos constituyen un solo cuerpo legal. En ese contexto, procede que la Ordenanza identifique la denominación del instrumento de planificación y sus componentes, particularmente considerando que en el caso de los Planos, generalmente se consulta más de 1 plano o lámina, y que éstos además se identifican a través de un código, que debe ser coincidente con el resto de los elementos constitutivos del plan.

A continuación, se expone un ejemplo de redacción para estos efectos:

> *"Artículo X*
>
> *El Plan Regulador Intercomunal X, en adelante el Plan, es un instrumento de planificación territorial que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de las comunas de (...) y se encuentra compuesto por Memoria Explicativa, la presente Ordenanza y el Plano a escala 1:50.000 denominado XX.*
>
> *Conforme a lo dispuesto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal."*

COHERENCIA:

Si bien la normativa de urbanismo y construcciones vigente no establece una escala gráfica para la elaboración de los Planos de los Planes Reguladores Intercomunales, en general ha permanecido la práctica de elaborarlos a escala 1:50.000, acorde a lo que señalaba el antiguo artículo 2.1.3 de la OGUC, en su versión del año 1992.

[13] De conformidad a lo establecido en el artículo 35 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

En ese contexto, es importante señalar, que este nivel de planificación comprende una mirada general del territorio intercomunal, usualmente sobre una base aerofotogrametría a escala 1:50.000, la que ofrece una mirada más agregada y por lo tanto carece de una serie de elementos de detalle, lo que debe ser debidamente ponderado al momento de adoptar decisiones de planificación, en aspectos tales como normas supletorias en territorios no planificados, áreas de riesgo o vialidad estructurante.

Acorde a lo antes señalado, el planificador siempre deberá ponderar la necesidad, pertinencia e implicancia de establecer disposiciones sobre los aspectos antes referidos, considerando en primer lugar el nivel de detalle y relevancia de aquello que se desea normar, como así también la incidencia que ello tendrá en los procesos de modificación y actualización de planes reguladores comunales cuyos territorios están comprendidos en el territorio de planificación del PRI/PRM. Particular mención merece el caso de definición de áreas de riesgo de nivel intercomunal, que incide en las definiciones que posteriormente el PRC deberá realizar para precisar, disminuir o complementar análisis y regulaciones en esta materia.

Finalmente, es importante precisar que no procede que la Ordenanza contenga disposiciones sobre la aprobación del Plan, o la derogación de instrumentos vigentes, toda vez que dicha materia corresponde a la resolución del Gobierno Regional respectivo que promulga el instrumento.[14]

2.1.1.2. Límite del Territorio comprendido por el Plan

Acorde a lo prescrito en el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador Intercomunal debe definir el límite del territorio comprendido por el Plan, el que corresponde a lo menos a 2 o más comunas. Cabe hacer presente que para estos efectos el Plan puede definir dicho límite abarcando la totalidad del territorio político administrativo de las comunas que conforman el Plan, o solo considerar partes del territorio, según se ejemplifica en las siguientes imágenes:

[14] Aplica dictamen N°6271 de 2013 de Contraloría General de la República

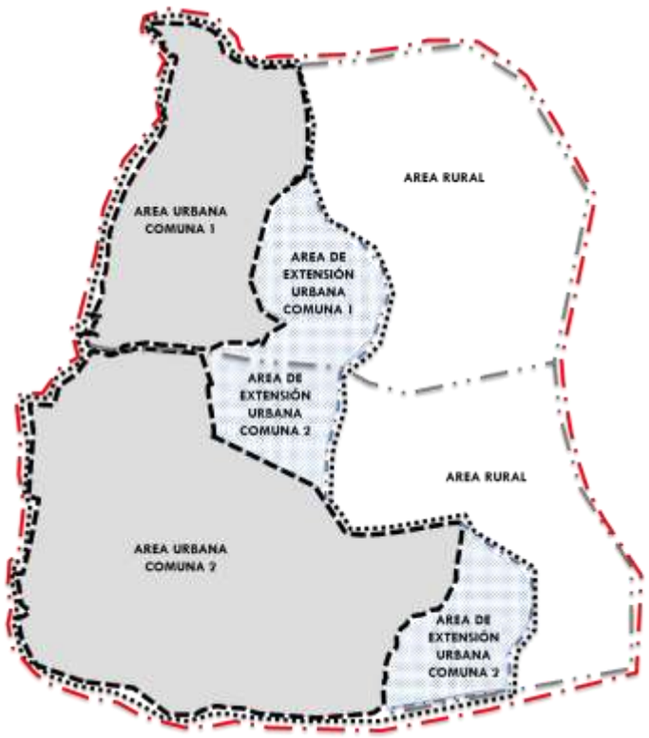


IMAGEN 3: DEFINICIÓN DEL LÍMITE DEL TERRITORIO COMPRENDIDO POR EL PLAN

Plan Regulador Intercomunal que comprende la totalidad del territorio de las comunas que regula.

IMAGEN 4: DEFINICIÓN DEL LÍMITE DEL TERRITORIO COMPRENDIDO POR EL PLAN

Plan Regulador Intercomunal que comprende parcialmente el territorio de las comunas que regula.

IMÁGENES 3 Y 4: DEFINICIÓN DEL LÍMITE DEL TERRITORIO COMPRENDIDO POR EL PLAN

Respecto a la segunda situación expuesta, cabe señalar respecto de las áreas rurales emplazadas fuera del territorio regulado por el Plan, que dicho instrumento no tiene competencias para establecer regulaciones en estos territorios, toda vez que quedan fuera de las áreas que optó por regular.

En aquellos casos en que el Plan abarque la totalidad del territorio de las respectivas comunas, se propone el siguiente ejemplo de redacción:

> ***"Artículo X:***
> ***El límite del territorio comprendido por el presente Plan queda definido por la totalidad del área de las siguientes comunas: Comuna 1, Comuna 2, (...)"***

Por el contrario, cuando el territorio comprendido por el Plan abarque de manera parcial el área de una o más comunas, se propone definir el límite del territorio a través de la siguiente redacción:

> **"Artículo X:**
>
> **El territorio comprendido por el presente Plan abarca parte de las siguientes comunas: Comuna 1, Comuna 2, (...) y su límite queda definido por la línea poligonal cerrada que se describe a continuación"**

PUNTO	COORDENADAS		TRAMOS	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
	NORTE	ESTE		
1	334.794,820	7.116.742,683		
2	354.514,205	7.127.927,328	1 - 2	Límite regional norte de la región de Atacama con región de Antofagasta, que une los puntos 1 y 2.

Respecto a la información a consignar en este cuadro, corresponde que la descripción se efectúe en función de elementos de carácter fijo, utilizando elementos cartográficos reconocidos en cartas oficiales a la escala de planificación del respectivo instrumento.

Se entiende por elementos cartográficos de carácter fijo o estable todos aquellos identificados como topónimos en las cartas oficiales del Instituto Geográfico Militar o en la cartografía generada en el instrumento de planificación[15], los que deben ser reconocidos en la cartografía propia del Plan:

- Elementos o componentes de carácter antrópico tales como: elementos de la infraestructura, caminos públicos nacionales, ferrovías o infraestructuras energéticas, siempre que éstos se encuentren definidos en cartas oficiales.

- Elementos o componentes de la geografía o la geomorfología tales como: hidrología, puntos, hitos, líneas que definen componentes altimétricos tales como las curvas de nivel, líneas de alta marea.

- 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 identifiquen los decretos que los promulgan.

COHERENCIA:

En la memoria explicativa, deberán identificarse los decretos que definen los límites político-administrativos de las comunas respectivas. Particular atención deberá tenerse en aquellos casos de comunas fronterizas, en que se deberán efectuar las coordinaciones necesarias con la Dirección Nacional de Fronteras y Límites del Estado (DIFROL), organismo técnico del Ministerio de Relaciones Exteriores, para efectos de una correcta referencia a los límites comunales.

[15] Si bien la normativa de urbanismo y construcciones vigente no contiene disposiciones que regulen la escala cartográfica de este nivel de planificación, frecuentemente se utilizan las escalas 1:50.000, 1:20.000 o 1:10.000, en concordancia con las disposiciones del antiguo artículo 2.1.3 de la OGUC en su versión del año 1992.

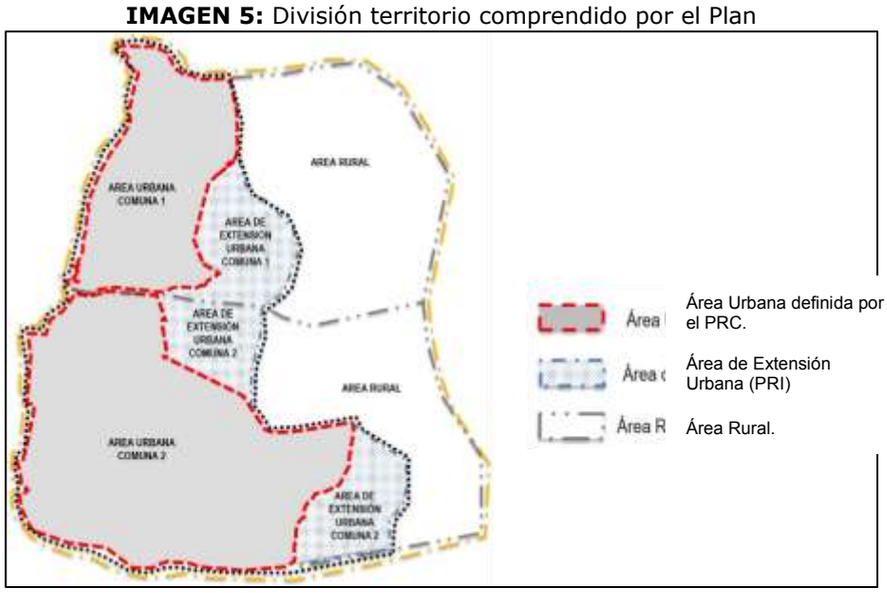
Respecto de la utilización de referencia topológicas, estas deben estar supeditadas a la escala de representación cartográfica con que se está trabajando el IPT, no se debe citar elementos no contenidos en la escala de representación o extractados de bases que no sean las originales, tales como planos o imágenes georreferenciadas.

2.1.1.3. División del territorio del Plan.

El nivel de planificación intercomunal es aquel que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana[16] le corresponde, entre otras materias, la definición de los límites de extensión urbana, para los efectos de diferenciar el área urbana del resto del territorio, que se denominará área rural.[17]

En virtud de lo anterior, el territorio comprendido por el Plan se encuentra integrado por distintas áreas, las que deberán identificarse adecuadamente, según se muestra en la siguiente imagen:

IMAGEN 5: División territorio comprendido por el Plan



En términos de redacción se propone el siguiente ejemplo:

> ***"Artículo X:***
> ***El territorio comprendido por el Plan, se divide en:***
>
> - ***ÁREAS URBANAS.***
> - ***ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA Y,***
> - ***ÁREA RURAL.***
>
> ***Las definiciones de cada uno de estos vocablos -área urbana, área de extensión urbana y área rural- se encuentran establecidos en la normativa de urbanismo y construcciones."***

16 Acorde a lo establecido en el artículo 34 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

17 Según lo dispuesto en el artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2.1.2. Capítulo 2 Normas de Aplicación General.

En este capítulo se encuentran contenidas todas aquellas disposiciones referidas a materias que aplican a todo el territorio del Plan. Las normas de aplicación general agrupan todas aquellas disposiciones normativas que el Plan tiene facultad de establecer de manera independiente a las zonas o subzonas que lo componen, y corresponde a definiciones o alcances de aplicación normativa para la generalidad del territorio de planificación.

2.1.2.1. Definición de actividades productivas de impacto intercomunal.

Conforme al ámbito de acción propio del Plan Regulador Intercomunal, a este nivel de planificación le corresponde definir las normas urbanísticas que deberán cumplir las actividades productivas de impacto intercomunal.[18]

Lo anterior en concordancia con lo señalado por la División de Desarrollo Urbano mediante Circular Ord. N°0353 de fecha 29.05.2009 – DDU 219[19], que expresa que las actividades productivas de impacto intercomunal corresponderán a aquellas que defina el Plan Regulador Intercomunal.

Toda definición que la legislación urbana puede efectuar en términos de alcance, debe atenerse al bien jurídico protegido por la planificación urbana, vale decir, al desarrollo del sistema de asentamientos humanos, o tal como se identifica en el artículo 27 de la LGUC, los "centros urbanos".

En consecuencia, toda definición de impacto intercomunal debe hacer referencia a los efectos sobre los centros urbanos. No corresponde a este ámbito normativo establecer prescripciones relativas a impactos ambientales, por cuanto éstos se encuentran regulados en su propio imperio por la legislación ambiental que define dichos impactos.

En ese contexto, el Plan Regulador Intercomunal podrá para estos efectos determinar cuáles serán aquellas actividades productivas de impacto intercomunal, sobre la base de criterios que tengan directa relación con los impactos sobre el desarrollo urbano o "impacto urbano". En el artículo 4.14.2 de la OGUC, se hace referencia a los impactos de carácter directo que el funcionamiento de las actividades productivas puede causar sobre los trabajadores, el vecindario y la comunidad, para lo cual establece la calificación en cuatro categorías: peligroso, insalubre o contaminante, molesto o inofensivo.

Por otro lado, la legislación urbana ha reconocido como impactos urbanos aquellos que pueden ser provocados por emplazamiento de actividades, los cuales se relacionan con:

- ☐ Los efectos o alteraciones provocados sobre el sistema de transporte.
- ☐ Los efectos provocados sobre el sistema de uso de suelo.
- ☐ Los efectos o daños sobre la arquitectura y el patrimonio cultural inmueble.
- ☐ Los efectos o daños provocados sobre el paisaje urbano.
- ☐ Los efectos o alteraciones sobre la higiene y seguridad de los espacios urbanos.

Para estos efectos se puede utilizar uno o más de los siguientes criterios contenidos en su propia legislación:

---

[18] De acuerdo a la letra e) del numeral 2 del artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

[19] Instrucciones impartidas en una de las atribuciones que confiere a dicha División el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

- ☐ Que el impacto de la actividad productiva trascienda a la comuna en que se emplace la actividad.

- ☐ Destinos asociados al uso de actividades productivas, que comprende todo tipo de industrias e instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales. [20]

- ☐ Calificación inofensiva, molesta, insalubre, contaminante o peligrosa de las actividades productivas. [21]

- ☐ Superficie predial mínima para el emplazamiento de estas actividades [22]

- ☐ Carga de ocupación de la edificación. [23]

Acorde con lo anterior, se exponen a continuación ejemplos de redacción de texto normativo para estos efectos:

> ***"Artículo X:***
>
> ***Para efectos del presente Plan, se considerarán de impacto intercomunal las actividades productivas que de conformidad a lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones sean calificadas como insalubres o contaminantes y peligrosas"***
>
> ***"Artículo X:***
>
> ***Para efectos del presente Plan, se considerarán de impacto intercomunal las actividades productivas emplazadas en predios con una superficie predial mínima igual o superior a 10.000 m2."***
>
> ***"Artículo X:***
>
> ***Para efectos del presente Plan, se considerarán de impacto intercomunal las siguientes actividades productivas:***
> - ***Industrias calificadas como molestas, insalubres o contaminantes y peligrosas***
> - ***Grandes depósitos y bodegas industriales con una carga de ocupación igual o superior a 6.000 personas"***

COHERENCIA

Resulta importante destacar que la definición de impacto intercomunal debe siempre vincularse al ámbito de urbanismo y construcciones, no resultando procedente referirla a condiciones o exigencias emanadas de otros cuerpos legales o reglamentarios, tales como exigencias ambientales.

Igualmente, en la Memoria Explicativa deberán consignarse los fundamentos y elementos de análisis considerados para efectos de la determinación de impacto intercomunal.

20 De conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

21 Según lo establecido en el artículo 4.14.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

22 Según expresa el inciso primero del artículo 2.1.28 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones referido al uso actividades productivas, el Instrumento de Planificación Territorial podrá establecer limitaciones a su instalación.

23 De acuerdo a las disposiciones contenidas en el artículo 4.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2.1.2.2. Definición de infraestructuras de impacto intercomunal.

El ámbito de acción propio del Plan Regulador Intercomunal, otorga a este nivel de planificación la facultad de definir las normas urbanísticas para las edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal.[24]

Para dichos efectos, resulta necesario que previamente el instrumento defina cuáles serán aquellas edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras que se considerarán de impacto intercomunal.

Lo anterior es concordante con lo señalado por la División de Desarrollo Urbano mediante Circular Ord. N°0353 de fecha 29.05.2009 – DDU 219[25], que expresa que las infraestructuras de impacto intercomunal corresponderán a aquellas que defina el Plan Regulador Intercomunal.

En ese contexto, el Plan Regulador Intercomunal podrá para la determinación de aquellas infraestructuras de impacto intercomunal, utilizar uno o más de los siguientes criterios:

- ☐ Que el impacto de la infraestructura trascienda a la comuna en que se emplace la actividad.
- ☐ Destinos asociados al uso de infraestructura, el que comprende infraestructura de transporte, sanitaria y energética.[26]
- ☐ Calificación inofensiva, molesta, insalubre, contaminante o peligrosa de las infraestructuras que contemplen un proceso de transformación.[27]
- ☐ Superficie predial mínima para el emplazamiento de estas actividades.[28]
- ☐ Carga de ocupación de la edificación.[29]

De acuerdo a lo señalado, se exponen a continuación ejemplos de redacción de texto normativo para estos efectos:

> ***"Artículo X:***
>
> ***Para efectos del presente Plan, se considerarán de impacto intercomunal las siguientes infraestructuras:***
>
> - ***Infraestructura de transporte: recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios.***
> - ***Infraestructura sanitaria: plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios.***

> ***"Artículo X:***
>
> ***Para efectos del presente Plan, se considerarán de impacto intercomunal las siguientes infraestructuras:***
>
> - ***Infraestructura de transporte: recintos marítimos o portuarios, instalaciones o recintos aeroportuarios con una carga de ocupación igual o superior a 6.000 personas.***

---

[24] De acuerdo a la letra d) del numeral 2 del artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

[25] Instrucciones impartidas en uno de las atribuciones que confiere a dicha División el artículo 4 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones

[26] De conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

[27] Según lo establecido en los artículos 2.1.29 y 4.14.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

[28] Según expresa el inciso cuarto del artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones referido al uso infraestructura, el Instrumento de Planificación Territorial respectivo 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.

[29] De acuerdo a las disposiciones contenidas en el artículo 4.2.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- *Infraestructura sanitaria: plantas de tratamiento de aguas servidas, rellenos sanitarios calificados como molestos, insalubres o contaminantes y peligrosos.*
- *Infraestructura de energía: centrales de generación de energía."*

COHERENCIA

Resulta importante destacar que la definición de impacto intercomunal debe siempre vincularse al ámbito de urbanismo y construcciones, no resultando procedente referirla a condiciones o exigencias emanadas de otros cuerpos legales o reglamentarios, tales como exigencias ambientales, ya que además en otros ámbitos se entiende por infraestructura a otras obras, tales como puentes, vías, etc lo que dista de la normativa de urbanismo y construcciones.

Igualmente, en la Memoria Explicativa deberán consignarse los fundamentos y elementos de análisis considerados para efectos de la determinación de impacto intercomunal.

2.1.2.3. Aplicación del inciso tercero Artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el territorio del Plan.

Las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones regulan los casos en que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial.

En ese contexto dispone en su inciso tercero que si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo.

Sin embargo, el Plan Regulador Intercomunal tiene atribuciones para prohibir la aplicación del inciso antes referido, no encontrándose en el imperativo de regular esta materia.

No obstante, el alcance de esta atribución debe conciliarse adecuadamente con el ámbito de acción propio del Plan, el cual en materia de usos se refiere a actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal.

Igualmente, la prohibición de este inciso puede disponerse respecto a la totalidad del territorio del Plan o para zonas o comunas específicas del Plan, y debe ser expresa.

Para efectos de la aplicación de esta disposición en el Plan, es posible indicar los siguientes ejemplos:

"Artículo X:

Tratándose de actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal, las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que indican que si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo, no serán aplicables dentro del territorio normado por el Plan"

"Artículo X:

Las disposiciones contenidas en el inciso tercero del artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que indican que si del predio afecto a dos o más zonas o subzonas con distintos usos de suelo, al menos el 30% de su superficie permite los usos de suelo de actividades productivas y/o

infraestructura, se admitirá en todo el terreno dicho uso de suelo, no serán aplicables respecto a actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal emplazadas en la zona X".

2.1.2.4. Aplicación del inciso tercero Artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en el territorio del Plan.

El artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su inciso tercero contiene una norma de carácter general que dispone: en aquellos casos en que el instrumento de planificación territorial permita la actividad de industria, siempre será admitido el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones destinadas a infraestructura que sean calificadas conforme al artículo 4.14.2. de la referida Ordenanza, en forma idéntica o con menor riesgo al de la actividad permitida. Sin embargo, corresponde señalar que el Plan Regulador Intercomunal tiene atribuciones para prohibir la aplicación del inciso tercero del artículo 2.1.28. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no encontrándose en el imperativo de regular esta materia.

El alcance de esta atribución debe conciliarse adecuadamente con el ámbito de acción propio del Plan, el cual en materia de usos se refiere a actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal.

Igualmente, la prohibición de este inciso puede disponerse respecto a la totalidad del territorio del Plan o para zonas o comunas específicas del Plan.

Para efectos de la aplicación de esta disposición en el Plan, se señalan los siguientes ejemplos:

"Artículo X:

Tratándose de actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal, 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".

"Artículo X:

En el caso de actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal, 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 el área urbana y extensión urbana de la comuna X".

"Artículo X:

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 respecto a actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal emplazadas en la zona X".

2.2. TÍTULO II DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA EL ÁREA URBANA

2.2.1. Capítulo 1 Definición del Límite de Extensión Urbana.

En este capítulo se encuentran contenidas aquellas normas aplicables a las áreas urbanas normadas por Planes Reguladores Comunales, al momento de aprobar el IPT, y la identificación de las zonas que componen el área de extensión urbana del Plan.

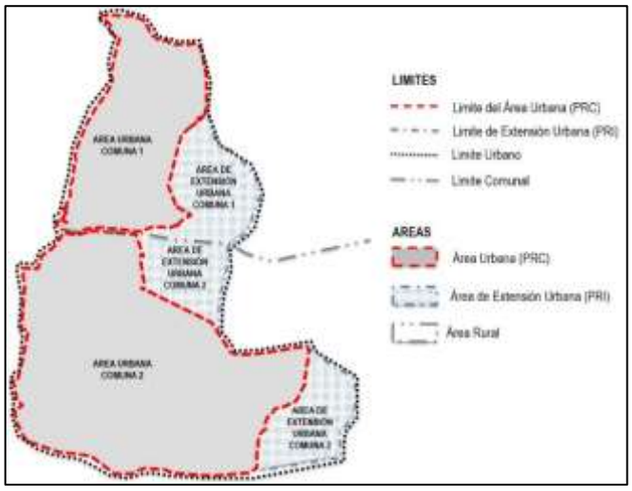


IMAGEN 5: LÍMITE DE EXTENSIÓN URBANA.

2.2.2.1. Área urbana (Definida por el PRC)

El Plan Regulador Intercomunal regula áreas urbanas de diversas comunas que por sus relaciones se integran en una unidad urbana. Si bien no existe una definición clara de lo que es una unidad urbana, la legislación a través del artículo 39 de la LGUC, faculta a las Seremi de Vivienda y Urbanismo para calificar las áreas sujetas a Planificación Urbana Intercomunal.

Un elemento de utilidad para estos fines, pueden ser las disposiciones contenidas en el Plan Regional de Desarrollo Urbano, instrumento del nivel superior de planificación que define roles de los centros urbanos y sus áreas de influencia recíproca, relaciones gravitacionales, metas de crecimiento, etc.[30]

Por otra parte, cabe añadir, que el área urbana por definición corresponde a la superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano[31], lo que incluye tanto las áreas urbanas normada por un PRC como el área de extensión urbana definida por el PRI.

Sin perjuicio de lo anterior, y para efectos del presente punto, se fijará la atención sólo en aquella Área Urbana definida en un instrumento de planificación territorial de nivel comunal vigente.

El Plan Regulador Intercomunal debe reconocer e identificar las áreas urbanas existentes en el territorio normado por el Plan, de acuerdo a lo establecido en planes reguladores comunales, planes seccionales o límites urbanos vigentes.

Para dichos efectos, podrá enlistar las distintas zonas urbanas por comuna, según se muestra en los siguientes ejemplos:

30 Acorde a lo dispuesto en el artículo 31 de la LGUC.

31 Según lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC

"Artículo X:
En el territorio del Plan se reconocen las áreas urbanas definidas en los planes reguladores comunales, planes seccionales y límites urbanos vigentes, que se identifican a continuación:
Comuna 1: Área Urbana 1, Área Urbana 2
Comuna 2: Área Urbana 3
Comuna 3: Área Urbana 4, Área Urbana 5, Área Urbana 6.

Las áreas urbanas antes detalladas se grafican en el Plano como ZU."

En términos de redacción, resulta importante precisar que no resulta procedente que el Plan contemple reseñas descriptivas de las áreas urbanas a modo de declaraciones sin contenido normativo. Tampoco corresponde que se indique que las normas aplicables corresponden a la de los planes reguladores comunales respectivos, o identificando los actos administrativos asociados a la aprobación de cada instrumento, toda vez que información de ese carácter es propia de la Memoria Explicativa. [32].

COHERENCIA

La normativa de urbanismo hace uso de manera indistinta de los vocablos "Área" o "Zona", respecto de las cuales no existe una adecuada distinción de ámbito espacial o territorial, cuando esta se enfrenta a su expresión cartográfica en los planos del instrumento de planificación. Es por ello que resulta recomendable, aun cuando no exista definiciones específicas sobre la materia, y a objeto de evitar confusiones, que el planificador establezca claramente criterios para esta distinción.

A modo de ejemplo y en atención a las definiciones ya contenidas en la OGUC, se puede establecer el siguiente criterio de coherencia:

Por "Área" se entiende una capa que se superpone a las zonas donde aplican las disposiciones emanadas de los cuerpos normativos superiores reconocido en el IPT.

Por "Zona", podemos entender como la unidad espacial o territorial donde se reciben o aplican las normas urbanísticas propias del nivel de planificación.

2.2.2.2. Área de Extensión Urbana.

Acorde a lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, compete al Plan Regulador Intercomunal la definición de los **límites de extensión urbana**, para los efectos de diferenciar el área urbana del resto del territorio, que se denominará área rural.

A su turno, el artículo 1.1.2. de la citada Ordenanza, define el área de extensión urbana como la superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal. En virtud de lo anterior, al PRI corresponde la definición del Área de Extensión Urbana, la cual podrá estar integrada por zonas y subzonas.

Cabe hacer presente que este nivel de planificación intercomunal no posee atribuciones para establecer las normas urbanísticas aplicables en cada zona o subzona que integra el Área de Extensión Urbana, toda vez que ello compete al Plan Regulador Comunal una vez que incorpore estos territorios, salvo tratándose de actividades productivas e infraestructuras de nivel intercomunal.

[32] Aplica dictámenes 66.458 de 2013 y 76796 de 2015 de Contraloría General de la República.

No obstante, el Plan Regulador Intercomunal podrá establecer, sólo para territorios no planificados, disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias propias del nivel comunal.[33]Precisado lo anterior, se exponen a continuación ejemplos para la redacción de las disposiciones asociadas a esta materia:

> ***"Artículo X: Área de Extensión Urbana***
> ***El área de extensión urbana del presente Plan Regulador Intercomunal queda delimitada por el límite de extensión urbana graficado en Planos y se compone de las siguientes zonas y subzonas:***
>
> ***Zona de Extensión Urbana 1***
>
> ***Zona de Extensión Urbana 2***
> ***Subzona de Extensión Urbana 2.1***
> ***Subzona de Extensión Urbana 2.2***
>
> ***Zona de Extensión Urbana 3***
> ***Las normas urbanísticas aplicables a las zonas y subzonas detalladas precedentemente se establecen en el Título X "Disposiciones Transitorias" de la presente Ordenanza, y éstas se aplicarán supletoriamente toda vez que corresponden a materias propias del ámbito de la planificación urbana comunal y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia las normas del Plan Regulador Comunal que incorpore estos territorios."***
>
> ***"Artículo X: Zona de Extensión Urbana 1***
> ***La Zona de Extensión Urbana 1 se grafica como ZEU1 en Planos y corresponde a los siguientes territorios:***

Comuna	*Localidad o sector*
Comuna 1	*Sector oriente Ruta X.*
Comuna 2	*Localidad de X*

Es importante señalar que no resulta procedente que en las disposiciones que regulan esta materia se incluyan reseñas descriptivas que no tengan carácter normativo, tales como las que se indican a continuación:[34]

> ***"La Zona de Extensión Urbana 1 comprende aquellos territorios en proceso de urbanización que cuentan con adecuadas condiciones de conectividad para ser incorporadas a la planificación intercomunal"***
>
> ***"La Zona de Extensión Urbana 2 abarca sectores de segunda prioridad para su urbanización y desarrollo futuro"***

COHERENCIA:

Finalmente, corresponde indicar que el Plan deberá cautelar que las normas urbanísticas establecidas de manera transitoria en carácter supletoria, sean adecuadas a la condición de estas zonas, cuya función esencial es acoger el crecimiento urbano futuro. En ese contexto, es posible expresar que en la mayoría de los casos, los territorios integrados al área de extensión urbana poseen bajos niveles de urbanización, conectividad y factibilidad sanitaria, y por tanto no resulta recomendable establecer normas urbanísticas de la escala comunal que permitan una intensidad de uso y ocupación de suelo asimilables a áreas urbanas consolidadas, en tanto no se realicen los estudios y análisis

[33] Acorde a lo dispuesto en los artículos 28 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 2.1.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

[34] Ejemplos elaborados en atención a disposiciones observadas por Contraloría General de la República en dictámenes 70.559 de 2012 y 66.458 de 2013

específicos de factibilidad sanitaria, capacidad vial, equipamiento, entre otros, necesarios para sustentar adecuadamente el crecimiento urbano previsto.

2.2.2. Capítulo 2 Normas de Impacto Intercomunal.

En este capítulo se encuentran contenidas aquellas disposiciones asociadas a las normas urbanísticas de uso de suelo, subdivisión y/o edificación aplicable a las edificaciones e instalaciones vinculadas a actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal.

2.2.2.1. Normas urbanísticas para actividades productivas de impacto intercomunal.

Según lo dispone el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponde al Plan Regulador Intercomunal la definición de las normas urbanísticas que deberán cumplir las actividades productivas de impacto intercomunal al interior del área urbana.

Para estos fines, cabe indicar en primer término que las normas urbanísticas a definir en este caso corresponden a las establecidas en el inciso sexto del artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las que corresponden a las siguientes: 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.

Las referidas normas urbanísticas sólo pueden ser aplicadas a aquellas actividades productivas que hayan sido definidas como de impacto intercomunal previamente por el Plan, pudiendo establecerlas de dos formas.

Por una parte, pueden ser fijadas como normas de aplicación general asociadas a una actividad específica. Adicionalmente pueden ser fijadas mediante la definición de una zonificación específica que contendrá las normas urbanísticas correspondientes.

En relación a lo anterior, cabe señalar que ambas modalidades tienen implicancias y beneficios específicos, pero fundamentalmente, deben ser adecuadamente ponderadas acorde a las características del territorio que se desea regular.

Por ejemplo, la definición de normas de aplicación general para una actividad específica resulta apropiada cuando se advierte la presencia de diversas actividades productivas al interior de áreas urbanas vigentes, y resulta complejo confinarlas al interior de un polígono o zona determinada, dado que coexisten con otros usos distintos.

Por otra parte, la definición de normas por zona resulta propicia en aquellos casos en que la actividad posee una índole exclusiva, o requiere que se le otorgue dicha condición, a objeto de no generar relaciones simultáneas en un mismo territorio con otros usos, dado que ello propiciaría fricciones o incompatibilidades que afecten negativamente al sistema urbano.

2.2.2.2. Normas urbanísticas de aplicación general por actividad.

Esta forma de regulación resulta aplicable en aquellos casos en que las normas urbanísticas se establecen de manera específica para algún uso o destino de actividades productivas de impacto intercomunal, sin asociarlos a una zona o subzona específica, sino más bien, distinguiendo si se trata del área urbana normada por un PRC o el área de extensión urbana definida por el Plan.

Para estos efectos se proponen los siguientes ejemplos:

"Artículo X:

En las áreas urbanas reguladas por un instrumento de planificación territorial de nivel comunal que reconoce el Plan, se prohíbe el emplazamiento de actividades productivas de impacto intercomunal, excepto en aquellas zonas que el presente Plan establece para estos fines.

Al interior de estas zonas, el Plan Regulador Comunal podrá establecer las normas urbanísticas respectivas aplicables a otros usos y aquellas actividades productivas no calificadas de impacto intercomunal."

"Artículo X:

Adicionalmente, en las áreas urbanas reguladas por un instrumento de planificación territorial de nivel comunal que reconoce el Plan, se autorizará el emplazamiento de actividades productivas de impacto intercomunal en aquellas zonas en que se permitan actividades productivas molestas y se encuentre prohibido el destino de vivienda. En estos casos, las normas urbanísticas que deberán cumplir las actividades productivas de impacto intercomunal serán las siguientes:

- *Superficie de subdivisión predial mínima:* *2.500 m2* [35]
- *Coeficiente de constructibilidad:* *0,8*
- *Coeficiente de ocupación de suelo:* *0,4*
- *Sistema de Agrupamiento* *Aislado*

"Artículo X:

Tratándose de zonas de extensión urbana en que no se permita el uso residencial de acuerdo a las normas supletorias definidas por el presente Plan, se permitirá el emplazamiento de actividades productivas de impacto intercomunal calificadas como molestas, las que deberán cumplir con las siguientes normas urbanísticas:

- *Superficie de subdivisión predial mínima:* *5.000 m2*
- *Coeficiente de constructibilidad:* *0,6*
- *Coeficiente de ocupación de suelo:* *0,3*
- *Sistema de agrupamiento* *Aislado*

2.2.2.3. Normas urbanísticas de aplicación específica por zona.

En estos casos el Plan define las normas urbanísticas a partir de la definición de zonas y subzonas específicas, la definición de normas en cada zona debe tener en consideración dos situaciones relevantes;

- ☐ En primer lugar, corresponde tener presente que las zonas que defina el Plan para el emplazamiento de actividades productivas de impacto intercomunal, pueden emplazarse indistintamente en territorios al interior de áreas urbanas reguladas por un instrumento de planificación territorial de nivel comunal, o en el área de extensión urbana definida por el Plan.

- ☐ Al interior de estas zonas, el Plan sólo podrá establecer normas urbanísticas para aquellas actividades productivas de impacto intercomunal, acorde a las definiciones previas que haya establecido para estos efectos, no resultando procedente que permita o prohíba usos que no forman parte del ámbito de acción propio del instrumento, acorde al artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.[36]

---

35 Acorde al artículo 2.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,

36 Aplica dictámenes 70.559 de 2012, 66.458 de 2013 y 76-796 de 2015.

Lo anterior, sin perjuicio que, tratándose de zonas emplazadas en el área de extensión urbana, el Plan puede definir, acorde a lo prescrito en el artículo 2.1.3 de la OGUC, disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias propias del nivel comunal.

A continuación, se presentan algunos ejemplos para estos casos:

Artículo X: Zonas que acogen actividades productivas de impacto Intercomunal.

Las zonas de plan que acogen la localización de actividades productivas de impacto Intercomunal se grafican en el Plano XXXX y se detallan a continuación:

a) Zona Actividad Productiva de Impacto Intercomunal 1 – ZAP-IC1
Se grafican en Planos como ZAP-IC1 y abarca los sectores que se identifican a continuación:
Comuna 1: Sector Industrial Sur
Comuna 2: Costado poniente aeropuerto

Las normas urbanísticas que deberán cumplir en esta zona las actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal serán las siguientes:

Usos de suelo:

- ***Usos de suelo permitidos: Grandes depósitos y bodegas industriales calificadas como molestas. Terminales de transporte terrestre.***
- ***Usos de suelo prohibidos: Industrias y talleres molestos, insalubres o contaminantes y peligrosos.***

Normas de subdivisión y/o edificación:

- ***Superficie de subdivisión predial mínima: 5.000 m2***
- ***Coeficiente de constructibilidad: 0,6***
- ***Coeficiente de ocupación de suelo: 0,3***
- ***Antejardín: 10 m***
- ***Sistema de Agrupamiento Aislado***

"Artículo X: Zonas destinadas actividades productivas de impacto Intercomunal.
Las zonas de plan destinadas a la localización de actividades productivas de impacto Intercomunal se grafican en el Plano XXXX y se detallan a continuación:

a) Zona Actividad Productiva 2 – ZAP2

Se grafican en Planos como ZAP2 y abarca los sectores que se identifican a continuación:

Comuna	*Localidad o sector*
Comuna 1	*Polo industrial norte*
Comuna 2	*Costado sur recinto portuario*

Las normas urbanísticas que deberán cumplir en esta zona las actividades productivas de impacto intercomunal serán las siguientes:

USOS DE SUELO	*NORMAS DE EDIFICACIÓN Y/O SUBDIVISIÓN*
- *Usos de suelo permitidos: Actividades productivas peligrosas* - *Usos de suelo prohibidos: Todos los no señalados como permitidos y expresamente infraestructura energética*	- *Superficie de subdivisión predial mínima: 10.000 m2* - *Coeficiente de constructibilidad: 0,8* - *Coeficiente de ocupación de suelo: 0,4* - *Antejardín: 10 m"*

2.2.2.4. Normas urbanísticas para edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal.

Según lo dispone el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponde al Plan Regulador Intercomunal la definición de las normas urbanísticas para las edificaciones e instalaciones destinadas a infraestructuras de impacto intercomunal al interior del área urbana. [37]

Para dichos efectos, corresponde indicar en primer término que las normas urbanísticas a definir en este caso son las establecidas en el inciso sexto del artículo 116° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las que corresponden a las siguientes: 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.

Las referidas normas urbanísticas sólo pueden ser aplicadas a aquellas infraestructuras que hayan sido definidas como de impacto intercomunal previamente por el Plan, pudiendo establecerlas de dos formas.

Por una parte, pueden ser fijadas como normas de aplicación general asociadas a una infraestructura específica. Adicionalmente pueden ser fijadas mediante la definición de una zonificación específica que contendrá las normas urbanísticas correspondientes.

En relación a lo anterior, cabe señalar que ambas modalidades tienen implicancias y beneficios específicos, pero fundamentalmente, deben ser adecuadamente ponderadas acorde a las características del territorio que se desea regular.

Por ejemplo, la definición de normas de aplicación general para una infraestructura específica resulta apropiada cuando se advierte la presencia de diversas infraestructuras al interior de áreas urbanas vigentes, y resulta complejo confinarlas al interior de un polígono o zona determinada, dado que coexisten con otros usos distintos. A modo de ejemplo podemos mencionar los complejos portuarios o aeroportuarios, que en algunos casos suelen coexistir con actividades productivas o equipamientos de diversas clases.

Por otra parte, la definición de normas por zona resulta propicia en aquellos casos en que la infraestructura posee una índole exclusiva, o requiere que se le otorgue dicha condición, a objeto de no generar relaciones simultáneas en un mismo territorio con otros usos, dado que ello propiciaría fricciones o incompatibilidades que afecten negativamente al sistema urbano.

2.2.2.5 Normas urbanísticas de aplicación general por actividad

Esta forma de regulación resulta aplicable en aquellos casos en que las normas urbanísticas se establecen de manera específica para algún tipo de edificación o instalación de infraestructura de impacto intercomunal, sin asociarlos a una zona o subzona específica, distinguiendo si se trata del área urbana normada por un PRC o el área de extensión urbana definida por el Plan.

La situación antes expuesta se aborda en los siguientes ejemplos:

> *"Artículo X:*

[37] Igualmente, el inciso cuarto del artículo 2.1.29 de la OGUC dispone que el Instrumento de Planificación Territorial respectivo 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.

En las áreas urbanas reguladas por un instrumento de planificación territorial de nivel comunal que reconoce el Plan, se prohíbe el emplazamiento de infraestructuras de impacto intercomunal, excepto en aquellas zonas que el presente Plan establece para estos fines.

Al interior de estas zonas, el plan regulador comunal podrá establecer las normas urbanísticas respectivas aplicables a otros usos y aquellas actividades productivas no calificadas de impacto intercomunal.

"Artículo X:

Las edificaciones e instalaciones de infraestructuras de impacto intercomunal se podrán emplazar en aquellas zonas que el presente Plan establece para estos fines, y se regirán por las normas urbanísticas de la respectiva zona.

Adicionalmente, se permitirá la localización de terminales de transporte terrestre de impacto intercomunal, en aquellas zonas reguladas por un instrumento de planificación territorial de nivel comunal que reconoce el Plan, en que se permitan actividades productivas molestas y se encuentre prohibido el destino para vivienda.

En estos casos, las normas urbanísticas que deberán cumplir las actividades productivas de impacto intercomunal serán las siguientes:

- *Superficie de subdivisión predial mínima: 2.500 m2*[38]
- *Coeficiente de constructibilidad: 0,4*
- *Coeficiente de ocupación de suelo: 0,2*
- *Estacionamientos 1 cada 250 m2 de superficie edificada"*

"Artículo X:

Tratándose de zonas de extensión urbana definidas por el presente Plan en que esté permitido el uso residencial, se permitirá el emplazamiento de plantas de tratamiento de aguas servidas de impacto intercomunal calificadas como molestas, las que deberán cumplir con las siguientes normas urbanísticas:

- *Superficie de subdivisión predial mínima: 10.000 m2*
- *Coeficiente de constructibilidad: 0,2*
- *Coeficiente de ocupación de suelo: 0,1*
- *Sistema de Agrupamiento: Aislado"*

2.2.2.6. Normas urbanísticas de aplicación específica por zona

En estos casos el Plan define las normas urbanísticas a partir de la definición de zonas y subzonas específicas. La definición de normas en cada zona debe tener en consideración dos situaciones relevantes:

- ☐ En primer lugar, corresponde tener presente que las zonas que defina el Plan para el emplazamiento de infraestructuras de impacto intercomunal pueden ubicarse indistintamente en territorios al interior de áreas urbanas reguladas por un instrumento de planificación territorial de nivel comunal, o en el área de extensión urbana definida por el Plan.

- ☐ Al interior de estas zonas el Plan sólo podrá establecer normas urbanísticas para aquellas actividades productivas o infraestructuras de impacto intercomunal, acorde a las definiciones previas que haya establecido para estos efectos, no resultando procedente que permita o prohíba usos que no forman parte del ámbito de acción propio del instrumento acorde al artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.[39]

[38] Acorde al artículo 2.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones,

[39] Aplica dictámenes 70.559 de 2012, 66.458 de 2013 y 76-796 de 2015.

Lo anterior, sin perjuicio de que, tratándose de zonas emplazadas en el área de extensión urbana, el Plan puede definir, acorde a lo prescrito en el artículo 2.1.3 de la OGUC, disposiciones transitorias con carácter supletorio sobre las materias propias del nivel comunal.

A continuación, se presentan algunos ejemplos para estos casos:

Ejemplo 1:

Artículo X: Zonas de infraestructura de impacto Intercomunal.

Corresponde a las zonas que el Plan destina para el emplazamiento de infraestructuras de impacto intercomunal, las que se enlistan a continuación
a) Zona Infraestructura Transporte de Impacto Intercomunal – ZIT-IC
Se grafican en Planos como ZIT-IC y abarca los sectores que se identifican a continuación:

Comuna 1: Puerto X
Comuna 2: Aeropuerto X

Las normas urbanísticas que deberán cumplir en esta zona las actividades productivas e infraestructura de impacto intercomunal serán las siguientes:

Usos de suelo:

- ***Usos de suelo permitidos: Recintos Portuarios y aeroportuarios, grandes depósitos y bodegas industriales calificadas como molestas. Terminales de transporte terrestre.***
- ***Usos de suelo prohibidos: Industrias y talleres molestos, insalubres o contaminantes y peligrosos.***

Normas de subdivisión y/o edificación:

- ***Superficie de subdivisión predial mínima:*** ***10.000 m2***
- ***Coeficiente de constructibilidad:*** ***0,8***
- ***Coeficiente de ocupación de suelo:*** ***0,4***
- ***Antejardín:*** ***10 m***
- ***Estacionamiento*** ***1 cada 500 m2 de superficie edificada"***

Ejemplo 2:

Artículo X: Zonas de infraestructura de impacto Intercomunal.

Corresponde a las zonas que el Plan destina para el emplazamiento de infraestructuras de impacto intercomunal, las que se enlistan a continuación

a) Zona Infraestructura Energética de Impacto Intercomunal ZIE-IC

Se grafican en Planos como ZIE-IC y abarca los sectores que se identifican a continuación:

Comuna	*Localidad o sector*
Comuna 1	*Central termoeléctrica X*

Las normas urbanísticas que deberán cumplir en esta zona las infraestructuras de impacto intercomunal serán las siguientes:

Usos de suelo	*Normas de edificación y/o subdivisión*
- Usos de suelo permitidos: centrales de generación de energía calificadas como molestas *- Usos de suelo prohibidos: Todos los no señalados como permitidos.*	*- Superficie de subdivisión predial mínima: 10.000 m2* *- Coeficiente de constructibilidad: 0,6* *- Coeficiente de ocupación de suelo: 0,2* *- Antejardín: 10 m* *- Dotación mínima de estacionamientos: 1 estacionamiento cada 500 m2 de superficie edificada.*

2.2.3. Capítulo 3 Áreas verdes de Nivel Intercomunal.

En este capítulo se incluyen las disposiciones aplicables a los terrenos a los que el Plan asigna el uso de suelo de área verde de nivel intercomunal, acorde a lo prescrito en el artículo 2.1.7 de la OGUC.

2.2.3.1. Áreas verdes de Nivel Intercomunal

El tipo de uso Área Verde definida en los Instrumentos de Planificación Territorial se refiere a los parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde, que no son Bienes Nacionales de uso público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.[40]

De conformidad a lo expresado en el artículo 2.1.7 de la OGUC, el Plan Regulador Intercomunal puede incluir en el área urbana el uso de suelo de área verde de nivel intercomunal.

En ese contexto, corresponde que el Plan determine, en base a criterios urbanísticos, lo que se entenderá como área verde "de nivel intercomunal", pudiendo utilizarse como parámetros, entre otros, que su impacto transcienda a una comuna o que considere una superficie predial que justifique su destinación en esta categoría.

En virtud de lo anterior, procede que el Plan Regulador Intercomunal señale en la Ordenanza y Planos los terrenos destinados a uso de suelo área verde de nivel intercomunal, como se indica en el ejemplo:

> ***"Artículo X: Áreas verdes de Nivel Intercomunal***
>
> ***Las Áreas Verdes de Nivel Intercomunal establecidas por el presente Plan corresponden a los terrenos definidos para uso de suelo de área verde, las que se regirán por lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.***
>
> ***Se grafican en Planos como AVI y son los que se indican a continuación:***

Comuna	*Áreas Verdes de Nivel Intercomunal*
Comuna 1	*Área verde A* *Club de Golf X* *Sistema de quebradas sector norte ruta X.*

COHERENCIA

En concordancia con las disposiciones que regulan esta materia, no procede que el Plan disponga para estas áreas la aplicación de otras normas urbanísticas, distintas a la de uso de suelo, toda vez que ello resulta ajeno a su ámbito de acción según lo señalado en el artículo 2.1.7. de la OGUC, de ahí la importancia de que el Plan establezca con precisión en qué condición quedará. Es por ello que se propone que los Parques de nivel intercomunal que se rigen por el artículo 59° de la LGUC referido a declaratorias de utilidad pública, se trate en un capítulo aparte.

Igualmente corresponde destacar que la definición del uso de suelo de área verde, no conlleva una declaratoria de utilidad pública, por lo que las

[40] Conforme a lo dispuesto en el inciso primero artículo 2.1.31 de la OGUC.

propiedades que han sido definidas en esta condición no se encuentran afectas a utilidad pública.

Finalmente se debe tener en cuenta que tratándose de áreas verdes que no se hubieren materializado como tales, el artículo 2.1.31. de la OGUC prescribe que es posible autorizar edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde, en tanto se cumpla con los requisitos y condiciones que allí se establecen.

2.2.4. Capítulo 4 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 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 PRI corresponden a las categorías señaladas en el artículo 2.1.17. de la OGUC, y corresponden a las Áreas de Riesgo y las Zonas No edificables.

2.2.4.1. Áreas de riesgo de nivel intercomunal en área urbana.

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, y acorde a lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de la OGUC, el Plan Regulador Intercomunal, previo estudio fundado, determinará las áreas de riesgo de nivel intercomunal correspondientes, definiendo para estos efectos criterios y parámetros, como que su impacto transcienda a una comuna[41] y que sean acordes a la escala de resolución cartográfica del Instrumento de Planificación Intercomunal.

[41] Acorde a lo señalado en la Circular DDU 219.

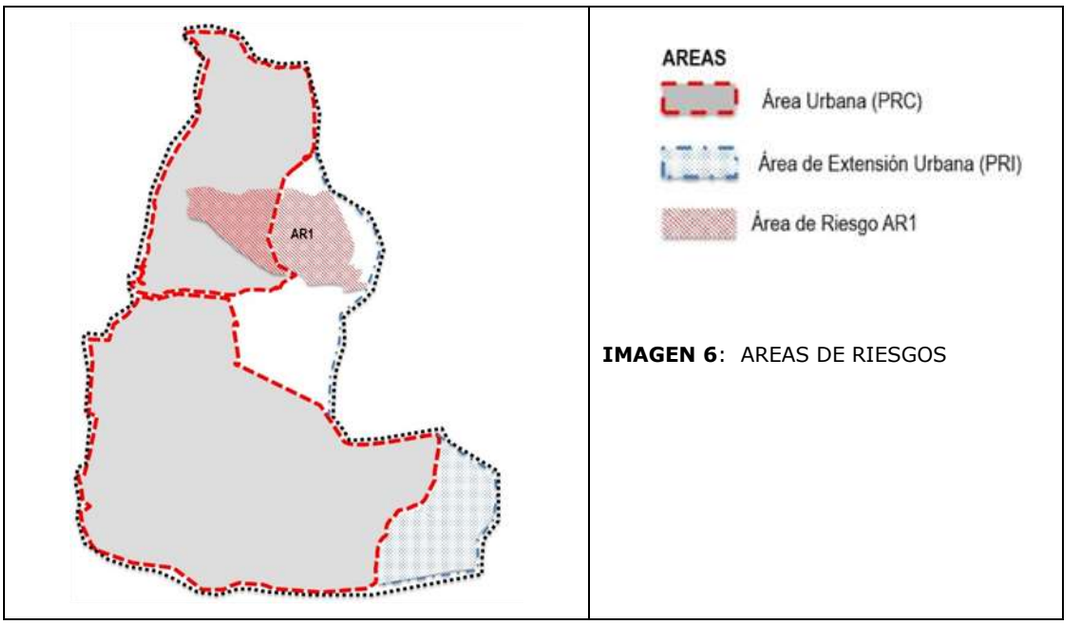


IMAGEN 6: AREAS DE RIESGOS

Igualmente 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 riesgo definido, pudiendo presentarse las situaciones que se analizan a continuación.

a) ÁREAS DE RIESGO SUPERPUESTAS A LA ZONIFICACIÓN O DEFINIDAS COMO ZONAS EMPLAZADAS EN ÁREAS URBANAS REGULADAS POR INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DE NIVEL INTERCOMUNAL.

En estos casos, cabe tener presente que la definición de normas urbanísticas por parte del Plan Regulador Intercomunal se efectúa sobre un territorio que ya se encuentra regulado, y por tanto el Plan no tiene competencias para definir normas urbanísticas de uso de suelo en las zonas emplazadas bajo el área de riesgo o en la zona que defina el Plan, excepto que se trate de aquellas materias propias de su ámbito de acción como, por ejemplo, uso de área verde de nivel intercomunal. Tratándose del resto de normas urbanísticas, el Plan no tiene facultades para su definición al interior de áreas urbanas, por tratarse de territorios ya planificados, y considerando que el Plan Regulador Intercomunal sólo posee facultades para definir normas urbanísticas tratándose de actividades productivas o infraestructura de impacto intercomunal.

En virtud de lo anterior, la regulación de esta norma por parte del Plan, podría efectuarse acorde a los siguientes ejemplos:

Ejemplo 1: (definidas como zona)

"Artículo X: Áreas de Riesgo de nivel Intercomunal.

Preámbulo o enunciado.
a) Área de Riesgo AR1
Se identifican como AR1 aquellos territorios inundables o potencialmente inundables asociados a los siguientes cauces:

- ***Rio 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.

En estas áreas, cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se permitirá el uso de área verde de nivel intercomunal."

Ejemplo 2: (superpuestas a la zonificación)

"Artículo X: Áreas de Riesgo de nivel Intercomunal.

Preámbulo o enunciado.

b) Área de Riesgo AR2

Se identifican como AR2 los territorios expuestos a avalanchas, rodados o aluviones, que se grafican en el Plano X.

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 de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo."

b) ÁREAS DE RIESGO SUPERPUESTAS A LA ZONIFICACIÓN O DEFINIDAS COMO ZONAS, EMPLAZADAS EN ZONAS DE EXTENSIÓN URBANAS DEFINIDAS POR EL PLAN.

Cuando se presenten estas situaciones, es importante aclarar que el área de riesgo se emplaza sobre un territorio en el que el Plan sólo posee competencias para fijar normas urbanísticas acorde a su ámbito de acción como es el caso de aquellas asociadas a actividades productivas e infraestructuras de impacto intercomunal y áreas verdes de nivel intercomunal. En caso contrario la determinación de normas urbanísticas deberá efectuarse a través de normas transitorias de carácter supletorio.

Ejemplo 1: (superpuestas a la zonificación)

"Artículo X: Área de Riesgo AR1

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

- *Rio 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 se aplicarán en estas áreas, cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las de la zona bajo la cual se emplaza el área de riesgo, las que se establecen en el artículo X Transitorio de la Ordenanza del presente Plan."

Ejemplo 2: (definidas como zona)

"Artículo X: Área de Riesgo AR2

Se identifican como AR2 los territorios expuestos a avalanchas, rodados o aluviones, que se grafican en el Plano X.

En estas áreas, cuando se cumpla con los requisitos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se permitirá el uso de área verde de nivel intercomunal."

2.2.4.2. Zonas no edificables de nivel intercomunal en área urbana.

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 expresado en la LGUC, el artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones señala 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 Intercomunal reconozca aquellas zonas no edificables existentes en el territorio de planificación, 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 los 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.*
> - *Fajas de resguardo de los Caminos Públicos Nacionales, según lo señalado en el artículo 56 de la LGUC, y según lo señalado en los Artículos 36 y 40 del DFL 850 (MOP) del 12 de septiembre de 1997, D.O. del 25 de febrero de 1998.*
> - *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 en la mayoría de los casos las zonas no edificables no tienen representación areal, ya sea como polígono o franja de restricción en la cartografía del Plan Intercomunal, por lo que su representación es a partir de símbolos o topónimos. Se exceptúan de esta condición los radios de protección de aeropuertos.

2.2.5. Capítulo 5 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 tambien el plan debe reconocer.

2.2.5.1. Áreas de protección de recursos de valor natural en área urbana

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

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.

En relación a lo anterior, al Plan Regulador Intercomunal corresponde 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.

Corresponde que las normas urbanísticas definidas se establezcan acorde al ámbito de acción propio del Plan. En ese contexto, en caso de que el área de protección se emplace al interior de áreas urbanas reguladas por un Instrumento de Planificación Territorial de nivel comunal, el PRI no posee atribuciones para establecer normas urbanísticas, salvo aquellas propias de su ámbito de acción, como es el caso del uso de área verde de nivel intercomunal.

Tratándose de áreas de protección emplazadas en el área de extensión urbana, las normas urbanísticas aplicables deberán definirse mediante disposiciones transitorias de carácter supletorio, salvo aquellas propias del ámbito de competencia del Plan (actividades productivas e infraestructuras de impacto intercomunal y áreas verdes).

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

Artículo X: Áreas de protección

Preámbulo o enunciado.

a) 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.

Denominación	*Comuna*	*Decreto*
Santuario de la Naturaleza X	*Comuna 1*	*Decreto Exento N° XX del Ministerio XX, de fecha XXX (D.O. XXX)*

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***

2.2.5.2. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural en área urbana.

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.

En relación a lo anterior, al Plan Regulador Intercomunal no puede declarar nuevas áreas y le corresponde solamente 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.

Sobre esto último, corresponde que las normas urbanísticas definidas se establezcan acorde al ámbito de acción propio del Plan. En caso de que el área de protección se emplace al interior de áreas urbanas reguladas por un instrumento de planificación territorial de nivel comunal, el PRI no posee atribuciones para establecer normas urbanísticas, salvo aquellas propias de su ámbito de acción.
Tratándose de áreas de protección emplazadas en el área de extensión urbana, las normas urbanísticas aplicables deberán definirse mediante disposiciones transitorias de carácter supletorio y las propias de su ámbito de acción.

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

Artículo X: Áreas de protección

Preámbulo o enunciado.

a) 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 AP2.

Denominación	*Comuna*	*Decreto*
Zona Típica X	*Comuna 1*	*Decreto Exento N° XX del Ministerio de Educación, de fecha XXX (D.O. XXX).*

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

a. Tratándose de áreas de protección emplazadas en áreas urbanas, aplicarán las disposiciones de la zona en que se emplaza.

b. En el caso de áreas de protección emplazadas en el área de extensión urbana, aplicarán las disposiciones indicadas en el Artículo X Transitorio.

2.2.6. Capítulo 6 Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública

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

Acorde a lo previsto en el artículo 2.1.7. de la OGUC, tratándose del nivel de planificación intercomunal, dichos terrenos pueden estar asociados a vías expresas y troncales, incluidos sus ensanches como así también a Parques de nivel intercomunal.

2.2.6.1. Afectación por Parques de nivel intercomunal

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 consultados en los planes reguladores intercomunales, destinados a plazas y parques.

En armonía con lo anterior, el artículo 2.1.7. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones prescribe que en el área urbana el Plan Regulador Intercomunal debe señalar los terrenos destinados entre otros a parques de nivel intercomunal, afectos a declaratoria de utilidad pública en conformidad al artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En ese contexto, corresponde que el Plan determine en base a criterios urbanísticos lo que se entenderá como parques "de nivel intercomunal", pudiendo utilizarse como parámetros, entre otros, que su impacto transcienda a una comuna o que considere una superficie predial que justifique su destinación en esta categoría.

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

> ***"Artículo X: Parques de Nivel Intercomunal***
> ***Los terrenos consultados como Parques de Nivel Intercomunal por el presente Plan se grafican en Planos como PQI y son los que se indican a continuación:***

Comuna	*Parque de Nivel Intercomunal*
Comuna 1	*Parque A* *Parque B*

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 del Parque, y se cuente con los antecedentes suficientes para ello, podría recurrirse al siguiente ejemplo de redacción:

> **"Artículo X: Parques de Nivel Intercomunal**
>
> **Los terrenos consultados como Parques de Nivel Intercomunal por el Plan, son los que se identifican en el siguiente cuadro:**

NOMBRE	DESCRIPCIÓN				OBSERVACIONES
	NORTE-SUR		ORIENTE-PONIENTE		
	DESDE	HASTA	DESDE	HASTA	
PQ-1	LÍMITE SUR ZONA ZEU 1	RIBERA NORTE ESTERO GRANDE	LÍNEA OFICIAL PONIENTE VÍA VT-1	LÍNEA OFICIAL ORIENTE VÍA VE-4	

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.[42]

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 Parques de nivel intercomunal 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 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 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 sí adquirirán la condición de bienes nacionales de uso público.

2.2.6.2. Afectación por Vías expresas y troncales, incluidos sus ensanches[43]

Conforme a lo establecido en el artículo 2.1.7 de la OGUC, al Plan Regulador Intercomunal deberá identificar aquellos terrenos destinados a circulaciones, ya sea para vías expresas o troncales y sus ensanches, los que se encuentran afectos a declaratoria de utilidad pública acorde a lo prescrito en el artículo 59 de la LGUC.

Sobre lo anterior, es importante destacar que no procede que la ordenanza del Plan disponga que los terrenos consultados como vías "se declaran de utilidad pública", toda vez que la declaración de utilidad pública constituye una materia propia de ley.

Para estos fines se proponen el siguiente cuadro, destinado a la identificación de terrenos afectos a utilidad pública, asociado a vías existentes con ensanches o a nuevas vías proyectadas.

[42] 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.

[43] Esta materia ha sido motivo de diversos reparos y observaciones derivados fundamentalmente de la escala de análisis e información de tipo cartográfica de los estudios del Plan, la que en general carece de toda la información necesaria para soportar las definiciones contempladas en la normativa. En ese contexto se estima necesario definir los insumos técnicos necesarios para generar todas las definiciones propias de esta materia.

Terrenos con afectación destinados a circulaciones (aperturas y ensanches) - Comuna X

CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXISTENTE	PROYECTADO	
VE-2	EXPRESA	AVENIDA CIRCUNVALACIÓN XX	CALLE 1	CALLE 2	30	50	ENSANCHE HACIA EL PONIENTE
VE-3	EXPRESA	AVENIDA ROSALES	PEDRO PEREZ	ANA LUISA	25	50	ENSANCHE HACIA AMBOS COSTADOS, EJES COINCIDENTES VÍA EXISTENTE Y PROYECTADA
VT-3	TRONCAL	TRANSVERSAL 1	CALLE 5	CALLE 6	-	30	APERTURA

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

Código:

Se sugiere identificar a través de un código las distintas vías expresas y troncales que reconoce o define el Plan, por ejemplo, vías expresas como VE y vías troncales VT.

De manera complementaria, se recomienda en los casos en que el "Plano" del Plan se encuentre representado en varias láminas, se identifique mediante su nomenclatura la lámina donde consta la ubicación del tramo de vía. Así quedará consignado en el cuadro de la Ordenanza, con el propósito de facilitar la revisión del plan.

Categoría:

La clasificación por categoría corresponderá a vía expresa o troncal y debe ser correspondiente con las características y parámetros técnicos definidos en el artículo 2.3.2. de la OGUC, en concordancia con su función principal, sus condiciones fundamentales y estándares de diseño, (salvo que se asimile a alguna en los casos de vías existentes acorde a lo previsto en el artículo 2.3.1. de la OGUC, en cuyo caso no correspondería incluirla en este cuadro, sino en el que se hace referencia en el punto 2.2.7.1. Clasificación de la red vial.).

CUADRO 2: CLASIFICACIÓN Y ESTÁNDARES DE VIALIDAD INTERCOMUNAL.

CARACTERÍSTICAS	CLASIFICACIÓN DE LA VÍA	
	EXPRESA	TRONCAL
ROL PRINCIPAL	RELACIONES INTERCOMUNALES ENTRE ÁREA URBANAS.	CONEXIÓN ENTRE ZONAS URBANAS DE LA INTERCOMUNA.
CONTINUIDAD FUNCIONAL / VELOCIDAD DE DISEÑO	DISTANCIA MAYOR A 8 KM - VELOCIDAD DE DISEÑO 80 A 100 KM/HRS	DISTANCIA MAYOR A 6 KM - VELOCIDAD DE DISEÑO 50 A 80 KM/HR.
CAPACIDAD DESPLAZAMIENTO	4.000 VEH/HORA	2.000 VEH/HORA
FLUJO PREDOMINANTE	AUTOMÓVILES, LOCOMOCIÓN COLECTIVA Y VEHÍCULOS DE CARGA	LOCOMOCIÓN COLECTIVA Y AUTOMÓVILES. RESTRICCIÓN PARA VEHÍCULOS DE TRACCIÓN ANIMAL
CRUCES O INTERSECCIONES	PREFERENTEMENTE DESNIVELADOS	CRUCES, PARADEROS, SERVICIOS ANEXOS Y ELEMENTOS SINGULARES CADA 500M
SEGREGACIÓN FUNCIONAL	SEGREGACIÓN TOTAL	SEGREGACIÓN PARCIAL
ESTACIONAMIENTO	NO SOBRE CALZADA	NO SE PERMITE
DISTANCIA LÍNEAS OFICIALES	50M	30M (BIDIRECCIONAL) - UNIDIRECCIONAL 20M

CARACTERÍSTICAS	CLASIFICACIÓN DE LA VÍA	
	EXPRESA	TRONCAL
ANCHO CALZADAS PAVIMENTADAS	21M	BIDIRECCIONAL: 14M UNIDIRECCIONAL: 7M
CONFORMACIÓN DE CAUCE	BIDIRECCIONAL CANALIZADO	UNIDIRECCIONAL O BIDIRECCIONAL SISTEMA PAR DE VÍAS.
ACERAS ANCHO MÍNIMO	SÓLO EN VÍAS LOCALES ANCHO 4M.	3,5 M

Comuna:

Se recomienda establecer la separación de la red vial por comunas, ya sea a través de una columna que sirva de identificación o mediante la separación en distintas tablas por comunas, identificando en los tramos los puntos de separación de los límites comunales, con el objeto de facilitar procedimientos de modificación.

Nombres de Calles:

Los nombres de calles corresponden a la nomenclatura oficial, y deben ser correspondientes con la indicada en los Planos. Para aquellas vías nuevas que establece el IPT como apertura, se recomienda establecer una estructura cardinal y ordinal en relación a la organización del plano. Se debe tener presente que las municipalidades en concordancia con sus atribuciones privativas establecen los nombres de calles y avenidas. [44]

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, vías, puentes, entre otros.

El ancho existente entre líneas oficiales

Corresponde a la dimensión del bien nacional de uso público que se reconoce. En relación a ello es pertinente reiterar la importancia de reconocer como existente sólo aquellos terrenos 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. Lo anterior cobra relevancia considerando que los territorios que se incorporan al área de extensión urbana, y que por tanto correspondían previamente a terrenos rurales, presentan una serie de caminos privados o servidumbres que no corresponde a bienes nacionales de uso público y porque, además, una apertura o ensanche implica una declaratoria de utilidad pública sobre las cuales se puede solicitar planos de detalle.

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.

Columna observaciones

En esta columna deberá especificarse si se trata de una apertura o si es existente, el costado hacia el cual se proyecta el ensanche, de manera de determinar con claridad los terrenos que se encontrarán afectos a utilidad pública por el artículo 59° de la LGUC. Alternativamente se puede identificar el Plano en esta columna, si es que hay más de uno.

[44] De conformidad a las facultades que le otorga la Ley N°18.695

2.2.7. Capítulo 7 Red Vial estructurante.

En este capítulo se encuentran aquellas disposiciones referidas a vías expresas o troncales que el Plan reconoce como existentes (asimiladas), como así tambien aquellas vías existentes con ensanches y nuevas vías proyectadas[45] de las mismas categorías. Dichas vías corresponden a aquellas que permiten establecer las relaciones viales en la intercomuna.

2.2.7.1. Clasificación de la red vial.

Conforme a lo establecido en el artículo 2.1.7. de la OGUC, al Plan Regulador Intercomunal le corresponde la clasificación de la red vial pública mediante la definición de las vías expresas y troncales, así como su asimilación.[46] Importante resulta consignar, que tratándose de ensanches de vías existentes como nuevas vías, estas deberán ser incluidas adicionalmente, en otro artículo, considerando que en estos casos se tratará de terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública.

Precisado lo anterior y con la finalidad de consignar la clasificación de la red vial, se propone el siguiente cuadro que consolida la información de la red vial[47]:

Clasificación de las Vías - Comuna X

CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXISTENTE	PROYECTADO	
VE-1	EXPRESA	AVENIDA CIRCUNVALACIÓN XX	CALLE 1	CALLE 2	50	-	-
VE-2	EXPRESA	AVENIDA CIRCUNVALACIÓN XX	CALLE 1	CALLE 2	30	50	ENSANCHE HACIA EL PONIENTE
VE-3	EXPRESA	AVENIDA ROSALES	PEDRO PEREZ	ANA LUISA	25	50	ENSANCHE HACIA AMBOS COSTADOS, EJES COINCIDENTES VÍA EXISTENTE Y PROYECTADA
VT-1	TRONCAL	TRANSVERSAL 1	RUTA 5	AVENIDA DEL RÍO	20	-	ASIMILADA ACORDE A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 2.3.1. DE LA OGUC
VT-2	TRONCAL	TRANSVERSAL 1	AVENIDA DEL RÍO	SAN JUAN	30	-	-
VT-3	TRONCAL	TRANSVERSAL 1	CALLE 5	CALLE 6	-	30	APERTURA

[45] Tratadas en el punto 2.2.6.2. Afectación por Vías expresas y troncales, incluidos sus ensanches.

[46] Según lo establecido en el artículo 2.3.1. de la OGUC los IPT definirán las vías conforme a la clasificación y a los criterios que disponen los artículos 2.3.2. y 2.3.3., pudiendo asimilar las vías existentes a las clases señaladas en dichos artículos, aun cuando éstas no cumplan los anchos mínimos o las condiciones y características allí establecidas.

[47] Consolida el cuadro de afectaciones por vías (al que se hizo referencia en el pto. 2.2.6.2. Afectación por Vías expresas y troncales, incluidos sus ensanches) y vías existentes, sean éstas asimiladas o no.

Para efectos de incorporar la información en el cuadro antes indicado, se hacen presentes las las mismas consideraciones contenidas en el punto 2.2.6.2. del presente Manual, y las que se indican a continuación:

Columna observaciones

En esta columna deberá especificarse cuando se consulta asimilar una vía existente en concordancia con lo señalado en el artículo 2.3.1. de la OGUC.

Es importante consignar que las vías existentes pueden ser asimiladas a las categorías de vías expresas y troncales, aun cuando no cumplan con el ancho establecido en el artículo 2.3.2. de la OGUC antes señalado. Sin embargo, no es recomendable aplicar este criterio sólo considerando las características de ancho entre líneas oficiales, puesto que existen otros parámetros que definen las características de una vía y su clasificación.

2.2.7.2. Condiciones de diseño en vías de nivel intercomunal

Adicional a lo expresado en el punto anterior, cabe señalar que acorde a lo establecido en el artículo 2.3.7. de la OGUC, los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos podrán disponer las condiciones de diseño que deberán considerar los Planes Reguladores Comunales o Seccionales en las intervenciones que contemplaren sobre las vías propias del nivel superior de planificación territorial. En el ejercicio de esta atribución el Plan podrá establecer exigencias del siguiente tipo:

- ☐ Prohibición de empalmar de manera directa con una vía expresa o troncal definida por el Plan.
- ☐ Exigencia de empalmes a desnivel respecto de vías expresas o troncales definidas por el Plan.
- ☐ Necesidad de contemplar "calles caleteras" respecto de una o más vías expresas o troncales definidas por el Plan.

2.2.8. Capítulo 8 Densidades Promedio y Máximas.

En este capítulo se encuentran aquellas normas que aplicarán sólo a la formulación o modificación futura de los planes reguladores comunales, determinando límites a las densidades promedio y/o máximas. Por lo anterior, estas densidades no son aplicables a los proyectos de urbanización y/o edificación.

Las disposiciones relativas a densidades promedios y densidades máximas, se encuentran entre las facultades que tienen los instrumentos de planificación intercomunales y metropolitanos, **cuyos alcances son permanentes y aplican para los efectos de modificación y/o formulación de los instrumentos de planificació**n comunal en atención a su naturaleza jerárquica imperativa, y en concordancia con lo señalado en el artículo 28° de la LGUC.

2.2.8.1. Densidades promedio

Según lo dispuesto en el artículo 2.1.7. de la OGUC, es propio del ámbito de acción de este nivel de planificación la fijación de las densidades promedio que podrán establecerse en los planes reguladores comunales para su elaboración o modificación, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas.

Estas densidades deberán expresarse como densidad bruta que para estos efectos se encuentra definida en la ordenanza[48], ***en habitantes por hectárea***. A continuación, se presentan ejemplos de textos normativos para estos efectos:

[48] Acorde con lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la OGUC y lo señalado en el DDU 219.

Artículo X: Densidad promedio
Para los efectos de la elaboración o modificación de los Planes Reguladores Comunales de las comunas que integran el territorio de planificación del presente Plan, se determinan las densidades promedio que podrán establecer los instrumentos de planificación de nivel comunal para las áreas urbanas, según se detalla a continuación:

Comuna	***Densidad Bruta Promedio***
Comuna 1	*XX Hab/Ha*
Comuna 2	*XX Hab/Ha*

Artículo X: Densidad promedio
Para los efectos de la elaboración o modificación de los Planes Reguladores Comunales de las comunas que integran el territorio de planificación del presente Plan, se determinan las densidades promedio que podrán establecer los instrumentos de planificación de nivel comunal para las áreas urbanas, según se detalla a continuación:

Comuna	***Zona o Sector***	***Densidad Bruta Promedio***
Comuna 1	*ZEU 1*	*XX Hab/Ha*
	ZEU 3	*XX Hab/Ha*
Comuna 2	*Localidad xxx*	*XX Hab/Ha*

COHERENCIA
La memoria explicativa del Plan deberá contener todos aquellos elementos de análisis que sustentan la fijación de esta norma, particularmente respecto a las proyecciones de población.

De igual forma se debe especificar en la memoria explicativa el algoritmo o fórmula, mediante el cual se debe calcular la densidad promedio, para los efectos de formulación y/o modificación de los respectivos planes reguladores comunales.

2.2.8.2. Densidades máximas

Según lo dispuesto en el artículo 2.1.7 de la OGUC, es propio del ámbito de acción de este nivel de planificación la fijación de las densidades máximas que podrán establecerse en los planes reguladores comunales para su elaboración o modificación, preferentemente diferenciadas por comunas o sectores de éstas. Estas densidades deberán expresarse como densidad bruta [49] y al igual que las densidades promedio tampoco son aplicables a proyectos de urbanización y/o edificación.

A continuación, se presentan ejemplos de textos normativos para estos efectos:

Artículo X: Densidad máxima

Para los efectos de la elaboración o modificación de los Planes Reguladores Comunales de las comunas que integran el territorio de planificación del presente Plan, se determinan las densidades máximas que podrán establecer los instrumentos de planificación de nivel comunal para las áreas urbanas, según se detalla a continuación:

Comuna	*Densidad Bruta*
Comuna 1	*XX Hab/Ha*
Comuna 2	*XX Hab/Ha*

[49] Acorde a lo dispuesto en el artículo 2.1.22 de la OGUC y lo señalado en Circular DDU 219.

Artículo X: Densidad máxima
Para los efectos de la elaboración o modificación de los Planes Reguladores Comunales de las comunas que integran el territorio de planificación del presente Plan, se determinan las densidades máximas que podrán establecer los instrumentos de planificación de nivel comunal para las áreas urbanas, según se detalla a continuación:

Comuna	*Sector*	*Densidad Bruta Promedio*
Comuna 1	*ZEU 1*	*XX Hab/Ha*
	ZEU 3	*XX Hab/Ha*
Comuna 2	*AU*	*XX Hab/Ha*

COHERENCIA

La memoria explicativa del Plan deberá contener todos aquellos elementos de análisis que sustentan la fijación de esta norma, particularmente respecto a las proyecciones de población.

2.3. TÍTULO III DISPOSICIONES ESPECIFICAS PARA EL ÁREA RURAL.

2.3.1. Capítulo 1 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 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.

2.3.1.1. Áreas de riesgo de nivel intercomunal en área rural

El marco normativo asociado a esta norma es el mismo consignado para las áreas de riesgo emplazadas en el área urbana. Su diferencia radica en las normas urbanísticas que es posible establecer en estos casos, en que el área de riesgo se emplaza en el área rural.

En ese contexto, para efectos de la definición de las normas urbanísticas aplicables una vez que se cumplan los requisitos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Plan podrá definir la norma de uso de suelo, la que corresponderá a aquellos establecidos en el artículo 55 de la LGUC.

Adicionalmente, sólo en el caso de los Planes Reguladores Metropolitanos, se podrá establecer la norma de superficie de subdivisión predial mínima.

"Artículo X: Área de Riesgo AR1

Se identifican como AR2 aquellos territorios inundables o potencialmente inundables emplazados en el área rural asociados a los siguientes cauces:

- ***Rio 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, serán las siguientes:

Usos de suelo permitidos: Equipamiento de todas las clases, excepto las correspondientes a educación, seguridad, salud con una carga de ocupación superior a 1000 personas y servicios públicos sin importar su carga de ocupación.50

Usos de suelo prohibidos: Todos los no señalados como permitidos"

2.3.1.2. Zonas no edificables de nivel intercomunal en área rural

En este caso resultan aplicables las mismas consideraciones señaladas para las zonas no edificables de nivel intercomunal emplazadas en área urbana.

2.3.2. Capítulo 2 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 tambien el plan debe reconocer.

2.3.2.1. Áreas de protección de recursos de valor natural en área rural

El marco normativo asociado a esta norma es el mismo consignado para las áreas de protección emplazadas en área urbana. Su diferencia radica en las normas urbanísticas que es posible establecer en estos casos, en que el área de protección se emplaza en el área rural.

En ese contexto para efectos de la definición de las normas urbanísticas aplicables en estas áreas corresponderá definir la norma de uso de suelo conforme a lo señalado en el artículo 55 de la LGUC, según se muestra en el siguiente ejemplo:

Artículo X: Áreas de protección de recursos de valor natural en área rural

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

Denominación	*Comuna*	*Decreto*
Santuario de la Naturaleza X	*Comuna 1*	*Decreto Exento N° XX del Ministerio XX, de fecha XXX (D.O. XXX)*

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

Uso de suelo permitido: Construcciones destinadas a habilitar un balneario o campamento turístico.
Uso de suelo prohibido: Todos los no señalados como permitidos.

[50] Es importante señalar que el Plan no tiene atribuciones para restringir aquellos usos establecidos en el inciso primero del artículo 55 de la LGUC, y aquellos señalados en el inciso tercero del artículo 116 del citado cuerpo legal

2.3.2.2. Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural en área rural.

El marco normativo asociado a esta norma es el mismo consignado para las áreas de protección emplazadas en área urbana. Su diferencia radica en las normas urbanísticas que es posible establecer en estos casos, en que el área de protección se emplaza en el área rural.

En ese contexto para efectos de la definición de las normas urbanísticas aplicables en estas áreas corresponderá definir la norma de uso de suelo conforme a lo señalado en el artículo 55 de la LGUC, según se muestra en el siguiente ejemplo:

Artículo X: Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural en área rural
En el área rural del Plan se reconocen en esta categoría las áreas de protección que se señalan a continuación, las que se grafican en Planos como AP2.

Denominación	*Comuna*	*Decreto*
Monumento Histórico X	*Comuna 1*	*Decreto Exento N° XX del Ministerio de Educación, de fecha XXX (D.O. XXX)*

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

Uso de suelo permitido: Equipamiento de clases científico, educación y servicios.
Uso de suelo prohibido: Todos los no señalados como permitidos.

2.3.3. Capítulo 3 Vialidad en área rural.

En este capítulo se contienen las disposiciones asociadas a nuevas vías expresas y troncales a emplazar en el área rural.

2.3.3.1. Terrenos destinados a vialidad en área rural afectos a declaratoria de utilidad pública

Acorde a lo dispuesto en el artículo 59 de la LGUC, se declaran de utilidad pública, entre otros, los terrenos situados en el área rural que los planes reguladores intercomunales destinen a vialidades.

Sobre lo anterior, es importante precisar que la Circular Ord. N°0654 de fecha 18.12.2014, DDU 279 emitida por la División de Desarrollo Urbano, señala que, en el área rural comprendida dentro del límite de planificación del Plan Regulador Intercomunal, dichos instrumentos sólo pueden definir vías expresas y troncales.

En virtud de la instrucción citada precedentemente, corresponde que el Plan defina aquellos terrenos destinados a vialidad en el área rural, mediante un cuadro que deberá contener la siguiente información:

Terrenos con afectación destinados a vialidades – Comuna X

CÓDIGO	CATEGORÍA	NOMBRE	TRAMO		ANCHO ENTRE LÍNEAS OFICIALES (M)		OBSERVACIONES
			DESDE	HASTA	EXISTENTE	PROYECTADO	
VE-AR1	TRONCAL	ORBITAL ORIENTE	CIRCUNVALACIÓN NORTE	AUTOPISTA DEL SOL		30	APERTURA

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

Código:

Se sugiere identificar a través de un código las distintas vías expresas y troncales que define el Plan, por ejemplo, vías expresas como VE-AR y vías troncales VT-AR. Se propone incorporar las letras "AR" a objeto de diferenciarlas de las vías establecidas al interior del área urbana.

De manera complementaria, se recomienda en los casos en que el "Plano" del plan se encuentra representado en varias láminas, se identifique mediante su nomenclatura la lámina donde consta la ubicación del tramo de vía, quedando esto consignado en el cuadro de la Ordenanza, esto con el propósito de facilitar la revisión del plan.

Categoría:

La categoría de las vías corresponderá a vía expresa o troncal y debe ser correspondiente con las características y parámetros técnicos definidos en el artículo 2.3.2 de la OGUC, en concordancia con su función principal, sus condiciones fundamentales y estándares de diseño.

CUADRO 3: CONDICIONES Y ESTÁNDARES DE DISEÑO VIALIDAD OGUC

CARACTERÍSTICAS	EXPRESA	TRONCAL
ROL PRINCIPAL	RELACIONES INTERCOMUNALES ENTRE ÁREA URBANAS.	CONEXIÓN ENTRE ZONAS URBANAS DE LA INTERCOMUNA.
CONTINUIDAD FUNCIONAL / VELOCIDAD DE DISEÑO	DISTANCIA MAYOR A 8 KM - VELOCIDAD DE DISEÑO 80 A 100 KM/HRS	DISTANCIA MAYOR A 6 KM - VELOCIDAD DE DISEÑO 50 A 80 KM/HR.
CAPACIDAD DESPLAZAMIENTO	4.000 VEH/HORA	2.000 VEH/HORA
FLUJO PREDOMINANTE	AUTOMÓVILES, LOCOMOCIÓN COLECTIVA Y VEHÍCULOS DE CARGA	LOCOMOCIÓN COLECTIVA Y AUTOMÓVILES. RESTRICCIÓN PARA VEHÍCULOS DE TRACCIÓN ANIMAL
CRUCES O INTERSECCIONES	PREFERENTEMENTE DESNIVELADOS	CRUCES, PARADEROS, SERVICIOS ANEXOS Y ELEMENTOS SINGULARES CADA 500M
SEGREGACIÓN FUNCIONAL	SEGREGACIÓN TOTAL	SEGREGACIÓN PARCIAL
ESTACIONAMIENTO	NO SOBRE CALZADA	NO SE PERMITE
DISTANCIA LÍNEAS OFICIALES	50M	30M (BIDIRECCIONAL) - UNIDIRECCIONAL 20M
ANCHO CALZADAS PAVIMENTADAS	21M	BIDIRECCIONAL: 14M UNIDIRECCIONAL: 7M
CONFORMACIÓN DE CAUCE	BIDIRECCIONAL CANALIZADO	UNIDIRECCIONAL O BIDIRECCIONAL SISTEMA PAR DE VÍAS.
ACERAS ANCHO MÍNIMO	SÓLO EN VÍAS LOCALES ANCHO 4M.	3,5 M

Lo anterior, corresponde a una situación relevante que deberá ser debidamente ponderado para efectos de definir vialidades en el área rural, toda vez que en estas áreas suelen existir caminos públicos cuyas características de diseño existentes y proyectadas a futuro no se condicen con las características consignadas en el artículo 2.3.2. de la OGUC, no resultando por tanto recomendable su inclusión en el Plan.

Comuna:

Se recomienda establecer la separación de la red vial por comunas, ya sea a través de una columna que sirva de identificación o mediante la separación en distintas tablas por comunas, identificando en los tramos los puntos de separación de los límites comunales, con el objeto de facilitar procedimientos de modificación.

Nombres de Calles:

Los nombres de calles corresponden a la nomenclatura oficial, y deben ser correspondientes con la indicada en los Planos. Para aquellas vías nuevas que establece el IPT como apertura, se recomienda establecer una estructura cardinal y ordinal en relación a la organización del plano para su denominación.

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, tales como puentes entre otros.

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. Lo anterior cobra relevancia considerando que los territorios que integran el área rural, presentan 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.

Columna observaciones

En esta columna 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 los casos en que se proyecta asimilar una vía existente deberá indicarse en concordancia con lo señalado en el artículo 2.3.1. de la OGUC.

COHERENCIA

Finalmente cabe precisar que el Plan no tiene facultades para clasificar la red vial existente en el área rural, restringiéndose sus facultades sólo a aquellos casos asociados a la definición de nuevas vialidades o sus ensanches.

2.3.4. Capítulo 4 Disposiciones de aplicación específica.

En este capítulo se incluyen aquellas normas relativas a la fijación de usos de suelo para efectos de la aplicación del artículo 55 de la LGUC, tales como equipamiento, campamentos turísticos, industrias, entre otros. Igualmente se incluye tratándose de planes reguladores metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción la norma de superficie predial minima, que determinará el tamaño mínimo en que podrán dividirse los predios en el área rural.

2.3.4.1. Usos de suelo para efectos de la aplicación del artículo 55 de la LGUC.

El Plan Regulador Intercomunal posee facultades para establecer la norma de uso de suelo para efectos de la aplicación del artículo 55 de la LGUC. Para el ejercicio de esta facultad, cabe tener en consideración tres situaciones de relevancia:

En primer lugar, cabe indicar que para estos fines el Plan puede disponer distintas zonas en el área rural, en las que podrán establecer usos permitidos y prohibidos.

En segundo lugar, y vinculado a lo anterior, es del caso precisar que los usos que puede establecer son estrictamente aquellos establecidos en el artículo 55 de la LGUC y que corresponden a los siguientes:

Conforme al inciso tercero del artículo 55 de la LGUC:

- ☐ Construcciones destinadas a complementar alguna actividad industrial con viviendas
- ☐ Construcciones destinadas a dotar de equipamiento a algún sector rural
- ☐ Construcciones destinadas a habilitar un balneario o campamento turístico
- ☐ Construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales
- ☐ Construcción de conjuntos de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Conforme al inciso cuarto del artículo 55 de la LGUC:

- ☐ Construcciones industriales
- ☐ Construcciones e instalaciones de infraestructura[51]
- ☐ Construcciones de equipamiento
- ☐ Construcciones de turismo
- ☐ Construcciones de poblaciones

COHERENCIA:

Finalmente, corresponde indicar que existen ciertos usos respecto de los cuales el Plan no tiene atribuciones, dado que se encuentran siempre permitidos acorde a lo dispuesto en el inciso primero del artículo 55. de la LGUC, inciso tercero del artículo 116 de la LGUC e inciso cuarto del artículo 2.1.29. de la OGUC y que corresponden a los siguientes:

- Construcciones destinadas a la explotación agrícola del inmueble
- Construcción de conjuntos habitacionales de viviendas sociales
- Construcción de conjuntos de viviendas de hasta un valor de 1.000 unidades de fomento, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.
- Construcciones destinadas a equipamiento de salud, educación, seguridad y culto, cuya carga de ocupación sea inferior a 1.000 personas
- Construcciones e instalaciones de infraestructura.

A continuación, se exponen algunos ejemplos de redacción para los artículos que contengan las disposiciones aplicables a la materia en análisis:

Artículo X: Área rural

El área rural del Plan corresponde a aquellos territorios ubicados fuera del límite de extensión urbana, en la que se establecen las siguientes zonas:

- ***ZR1 Zona Rural 1***
- ***ZR2 Zona Rural 2***
- ***ZR3 Zona Rural 3***

Los usos de suelo para efectos de la aplicación del artículo 55 de la LGUC en cada una de estas zonas serán los siguientes:

a) ZR1: Zona Rural 1

Usos de suelo permitidos: Equipamiento de clases de deporte y esparcimiento. Construcciones destinadas a habilitar un balneario o campamento turístico

[51] Que según el artículo 2.1.29 de la OGUC se entenderán siempre admitidas en las áreas rurales planificadas en los PRI o PRM.

Usos de suelo prohibidos: Todos los no señalados como permitidos

b) ZR2: Zona Rural 2

Usos de suelo permitidos: Equipamiento de todas las clases. Construcciones industriales

Usos de suelo prohibidos: Todos los no señalados como permitidos

c) ZR3: Zona Rural 3

Usos de suelo permitidos: Construcciones industriales

Usos de suelo prohibidos: Todos los no señalados como permitidos

2.3.4.2. Subdivisión predial mínima en área rural

La norma de superficie de subdivisión predial mínima sólo puede ser establecida en el área rural de los planes reguladores metropolitanos de Santiago, Valparaíso y Concepción. Esta norma establecida por el Plan, será aplicable tratándose tanto para los fines previstos en el artículo 55 de la LGUC, como para aquellos diversos a los expresados en la referida norma.[52]

Para efectos de establecer esta norma, se propone el siguiente ejemplo:

Artículo X: Área Rural

a) Zona Rural 1

- *Usos de suelo permitidos: Construcciones industriales*
- *Usos de suelo prohibidos: Todos los no señalados como permitidos*
- *Superficie de subdivisión predial mínima: 10 Ha.*

2.4. TÍTULO IV DISPOSICIONES TRANSITORIAS DE CARÁCTER SUPLETORIO.

2.4.1. Normas supletorias de nivel comunal.

En este capítulo se incluyen aquellas normas transitorias de carácter supletorio que aplican a la totalidad o parte del área de extensión urbana del Plan.

Cabe hacer presente que si bien el Plan Regulador Intercomunal debe ajustarse a su ámbito propio acorde a lo establecido en el artículo 2.1.7. de la OGUC, podrán regular aquellas disposiciones propias del Plan Regulador Comunal mediante disposiciones transitorias de carácter supletorio[53], 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 del nivel comunal, no siendo imperativas para dicho instrumento, pudiendo en consecuencia, ser modificadas por el Plan Regulador Comunal.

[52] Acorde a lo señalado en Dictamen 41.619 de 2013 y Circular DDU 267.

[53] 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 comunal, de acuerdo a lo indicado en el artículo 41° de la LGUC, sustentan las disposiciones de uso de suelo o zonificación, localización de equipamiento comunitarios, jerarquización de la red 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, que se precisan en el artículo 2.1.10 de la OGUC y que sirven de fundamento a las proposiciones de planificación comunal, estudios que no forman parte integrante del nivel de planificación intercomunal.

Precisado lo anterior, cabe indicar que el Plan Regulador Intercomunal, al disponer estas normas podrá referirse a materias tales como las que se indican y detallan en los puntos siguientes.

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.

2.4.1.1. Definición del 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 resultan aplicables a las zonas que componen el área de extensión urbana que define el Plan. Dichas disposiciones tienen el carácter de supletorio, toda vez que corresponden a materias propias del ámbito de la planificación urbana comunal y quedarán sin efecto al momento de entrar en vigencia las normas del Plan Regulador Comunal 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 comunal."***

2.4.1.2. Dotación mínima de estacionamientos

Acorde al artículo 2.4.1 de la OGUC, todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo a lo que fije el Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

En ese contexto, el Plan Regulador Intercomunal, mediante disposiciones transitorias de carácter supletorio, podrá disponer la exigencia de estacionamientos aplicable en el área de extensión urbana del Plan.

Para estos efectos se propone el siguiente cuadro:

USO DE SUELO	CLASE, DESTINO O CALIFICACIÓN	EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES	EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA BICICLETAS

Respecto a los usos de suelo, clases, destinos o calificación, se aplicará lo señalado en la OGUC respecto a cada una de estas materias. Para efectos del establecimiento de la exigencia de estacionamientos vehiculares, 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 para 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 vehiculares o la carga de ocupación de la edificación.

2.4.1.3. Zonificación y normas urbanísticas aplicables en las áreas de extensión urbana

En relación a esta materia, se podrán disponer las normas urbanísticas aplicables al interior de cada una de las áreas de extensión urbana definidas por el Plan, las que corresponderán a las establecidas en el inciso séptimo del artículo 116 de la LGUC.

Corresponderá incluir, si así procede, las normas urbanísticas aplicables a las áreas de riesgo y/o de protección emplazadas en áreas de extensión urbana del Plan, como así también las correspondientes a otros usos tratándose de zonas en que se permiten actividades productivas y/o infraestructura de impacto intercomunal ubicadas en el área de extensión urbana.

Para estos efectos se proponen los siguientes ejemplos de redacción:

Artículo X Transitorio: Normas urbanísticas en zonas de extensión urbana

Las normas urbanísticas aplicables en cada una de las zonas de extensión urbana del Plan son las siguientes:

a. Zona de extensión urbana 1 ZEU1

Normas de uso de suelo:
- *Usos de suelo permitidos: Residencial, Equipamiento, Áreas Verdes y Espacio Público*
- *Usos de suelo prohibidos: Actividades productivas e infraestructura*

Normas de subdivisión y/o edificación:
- *Superficie de subdivisión predial mínima: 1.000 m2*
- *Coeficiente de ocupación de suelo: 0.4*
- *Coeficiente de constructibilidad: 0.6*
- *Sistema de agrupamiento: Aislado*

Artículo X Transitorio: Normas urbanísticas en áreas de riesgo emplazadas en el área de extensión urbana.
Las normas urbanísticas aplicables en cada una de las áreas de riesgo emplazadas en el área de extensión urbana del Plan, son las siguientes:

a. Zona de Riesgo ZR1

Las normas urbanísticas que aplicarán en esta zona, una vez cumplidos los requisitos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, serán las siguientes:

Normas de uso de suelo

- *Usos de suelo permitidos: Equipamiento de deporte y esparcimiento*
- *Usos de suelo prohibidos: Todos los no señalados como permitidos*

Normas de subdivisión y/o edificación:
- *Superficie de subdivisión predial mínima: 5.000 m2*
- *Coeficiente de ocupación de suelo: 0.2*
- *Coeficiente de constructibilidad: 0.2*

- ***Sistema de agrupamiento: Aislado.***

COHERENCIA:

Es oportuno hacer presente dos consideraciones en relación a la materia analizada en el presente punto.

En primer lugar, expresar que si bien a través de disposiciones de carácter supletorio el Plan Regulador Intercomunal puede establecer todas aquellas disposiciones del ámbito propio del nivel de planificación comunal, la escala de análisis y los antecedentes de los cuales dispone el Plan Regulador Intercomunal, difícilmente permitirán una planificación detallada del territorio, y por tanto sólo resulta recomendable que el Plan defina aquellas normas esenciales para la regulación de estos territorios, tales como usos de suelo, superficie de subdivisión predial mínima, densidades máximas, altura máxima de edificación.

En complemento a lo anterior, es importante destacar que las áreas de extensión urbana corresponden a territorios destinados al crecimiento urbano proyectado futuro, y por tanto, no resulta aconsejable que las normas urbanísticas permitan un desarrollo intensivo de estos territorios, siendo recomendable que sea el Plan Regulador Comunal a través de estudios de mayor detalle el que defina normas más específicas y acordes a las condiciones y particularidades de cada territorio normado.

NUMERAL REEMPLAZADO COMPLETAMENTE POR CIRCULAR ORD. N° 0325 DEL 07.08.2020,DDU 440. NUEVO TEXTO DEL NUMERAL SE ENCUENTRA EN ESA CIRCULAR.

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

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

TÍTULO	CAPÍTULO	NORMA
Título III **Disposiciones Transitorias de carácter supletorio**		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:

Centro Poblado (área urbana)[1]	***Código***[2] ***N° de láminas***[3]	***Escala***
Nombre de la Localidad o ciudad	*Plano NM 1-3* *Plano NM 2-3* *Plano NM 3-3*	*1:2000* *o* *1:5000*

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"*

[1] "Centro Poblado": Identifica el nombre del área urbana o centro poblado.
[2] "Código": Refiere a la nomenclatura o código identificador del Plano.
[3] "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*.

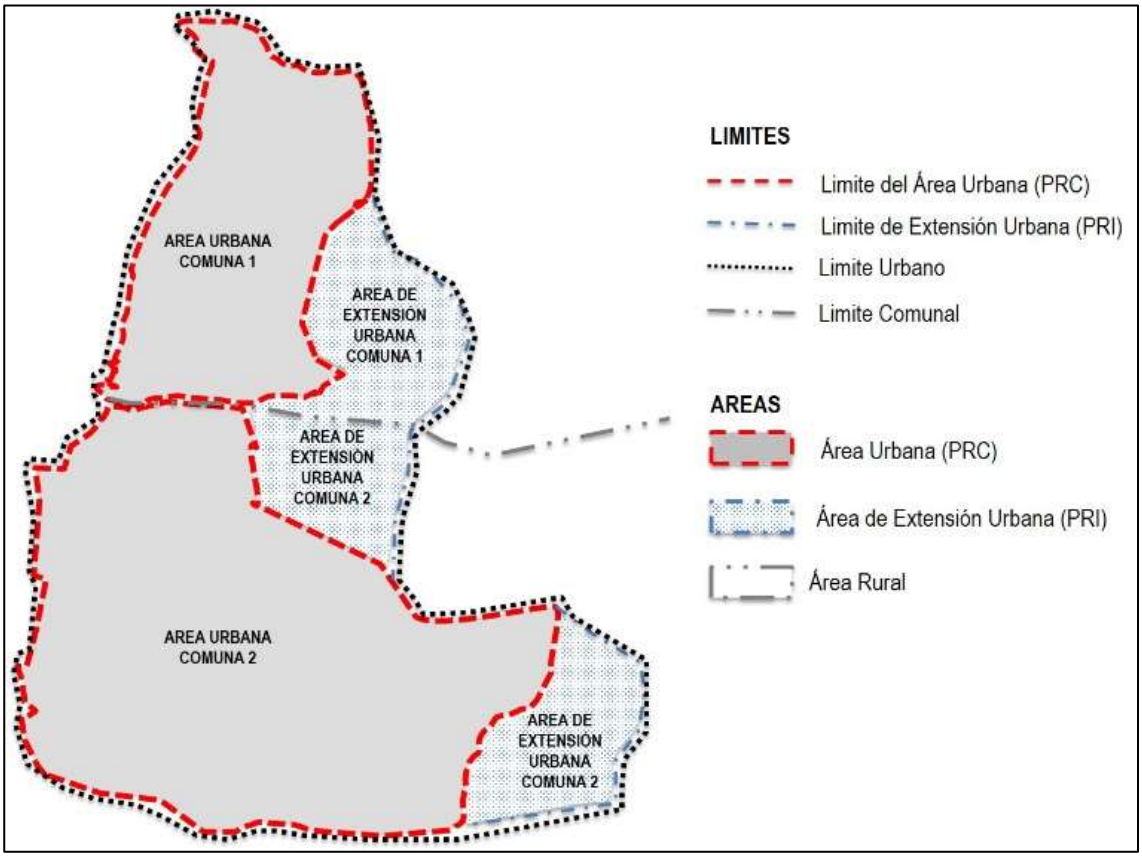
Para los efectos de elaboración de los Planes Reguladores Comunales se debe tener presente que la delimitación señalada debe atenerse a dos situaciones, claramente señaladas en la legislación.

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

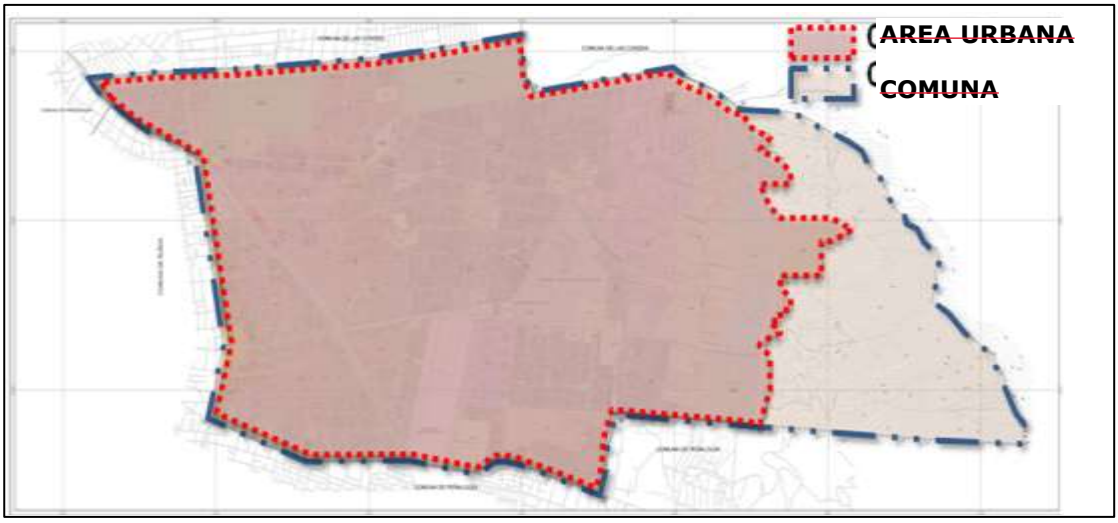
"Artículo xxx

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:

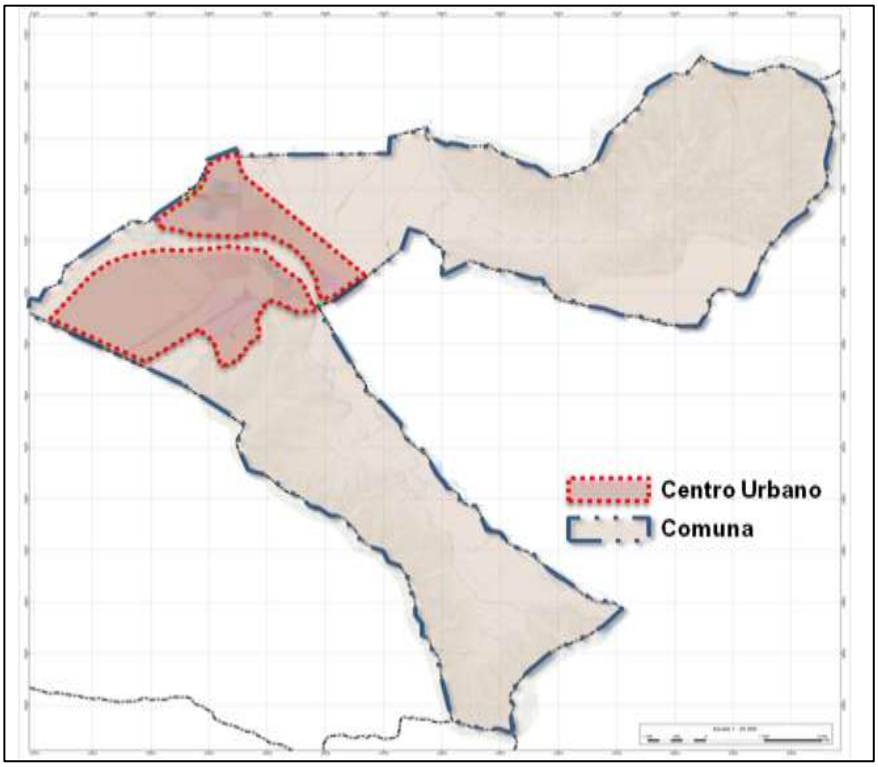
a) Límite Urbano Localidad 1

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.

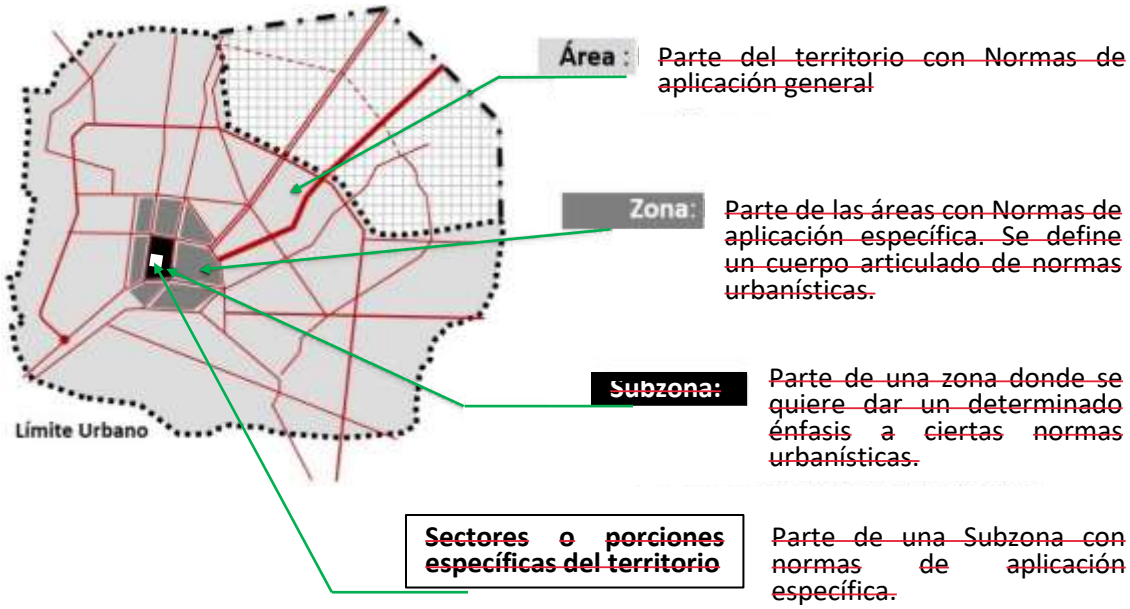
COHERENCIA

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.[4]
- 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 m2 de superficie de parque o plaza.

Deberá considerar sistema de riego automatizado.

Cada 100 m2 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. [5] 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:

Uso de suelo	Destino	Exigencia de estacionamientos automóviles	Exigencia de estacionamientos de bicicletas

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:

DESTINO			ESTACIONAMIENTOS	
RESIDENCIAL			AUTOMÓVILES	BICICLETAS
VIVIENDA	UNIFAMILIAR	Hasta 100 m2 de superficie edificada	1	-
		Sobre 100 m2 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 m2 de superficie útil de dormitorios	1 cada 5 estacionamientos de automóviles

DESTINO	ESTACIONAMIENTOS	
CLASE COMERCIO	AUTOMÓVILES	BICICLETAS
Supermercados y mercados	1 cada 50 m² de superficie edificada + 2 estacionamientos para camiones	1 cada estacionamiento de. automóviles
Grandes tiendas y centros comerciales	1 cada 60 m² de superficie edificada + 2 estacionamientos para camiones	1 cada estacionamiento de. automóviles
Terminales de distribución	1 cada 150 m² de superficie edificada + 2 estacionamientos para camiones	1 cada 2 estacionamientos de automóviles
Restaurantes, bares, pubs, casinos de alimentación	1 cada 100 m² de superficie edificada	1 cada 2 estacionamientos de automóviles
Discotecas, salas de baile	1 cada 40 m² de superficie edificada	1 cada 2 estacionamientos de automóviles

CLASE EDUCACIÓN	AUTOMÓVILES	BICICLETAS
Establecimientos de nivel Pre básica y parvulario	1 cada 65 personas	1 cada 3 estacionamiento de automóviles
Establecimientos de nivel Básica, básica especial, media y centros de capacitación	1 cada 65 personas + 1 para bus	1 cada 2 estacionamientos de. automóviles
Establecimientos de nivel superior, técnica	1 cada 45 personas + 1 para bus	1 cada 2 estacionamientos de automóviles
Centros de orientación y rehabilitación conductual	1 cada 150 m² de superficie edificada + 1 para bus	1 cada estacionamiento de automóviles

DESTINO	ESTACIONAMIENTOS	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	AUTOMÓVILES	BICICLETAS
Industrias	1 cada 180 m² de superficie edificada + 1 para bus cada 300 m² de superficie edificada	1 cada estacionamiento de automóviles
Instalaciones de almacenamiento y bodegaje	1 cada 200 m² de superficie edificada + 1 para camión cada 350 m² de superficie edificada	1 cada 4 estacionamientos de automóviles
Talleres	1 cada 80 m² de superficie edificada + 1 para bus cada 250 m² de superficie edificada	1 cada 2 estacionamientos de automóviles

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:

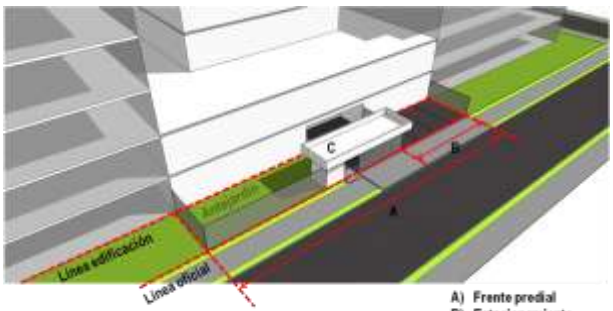
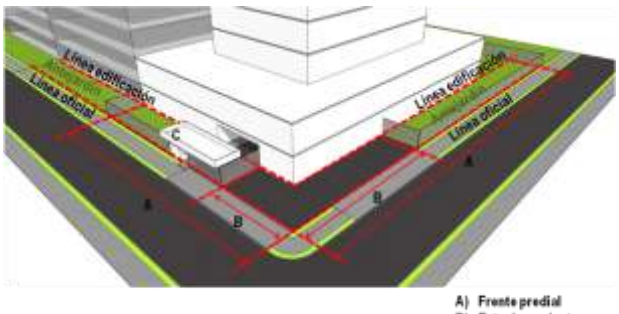
DESTINO			ESTACIONAMIENTOS		
RESIDENCIAL			AUTOMÓVILES		BICICLETAS
			mínima	máxima	
VIVIENDA	UNIFAMILIAR	Hasta 100 m2 de superficie edificada	1	2	-
		Sobre 100 m2 de superficie edificada	2	3	-
	VIVIENDA EN CONDOMINIO, LEY DE COPROPIEDAD	Condominios de vivienda social	Según Ley 19.537 + 10% para visitas		
		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.

Situación antejardín en predio normal	Situación antejardín en predio esquina
	

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.[6] 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 Comunales 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.

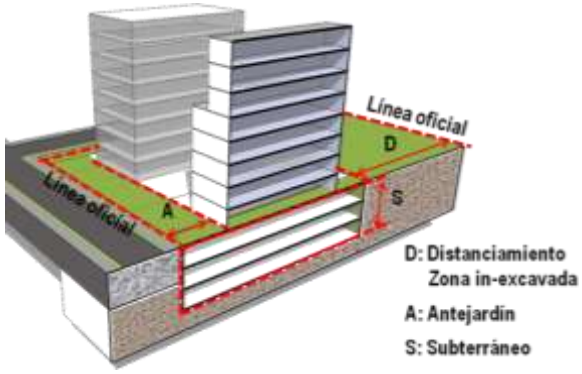
A su turno, el artículo 2.6.3. de la OGUC se refiere a la facultad del PRC de contemplar disposiciones sobre distanciamientos o zonas inexcavadas aplicables a los subterráneos. La misma disposición faculta al PRC a permitir el emplazamiento de construcciones en subterráneo en el área bajo el antejardín.

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.

6 Aplica dictamen N°50.843 de 2016 de CGR.

IMAGEN 12: DISTANCIAMIENTOS EN ZONAS INEXCAVADAS EN SUBTERRÁNEOS.

Distanciamiento Zonas inexcavadas	Subterráneo en antejardín
	

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.[7]Establecer disposiciones que rijan los cuerpos salientes que sobresalgan del plano vertical de la línea de edificación sobre el antejardín.[8]
- 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.

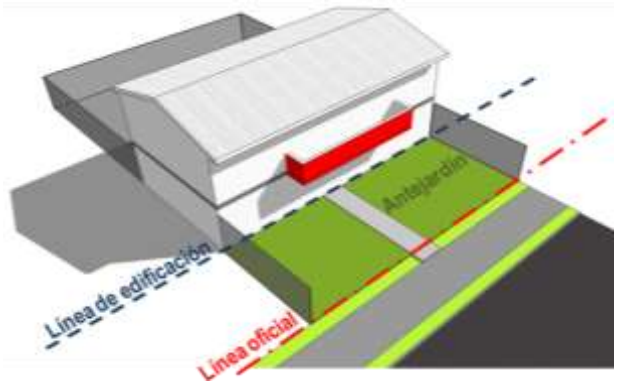
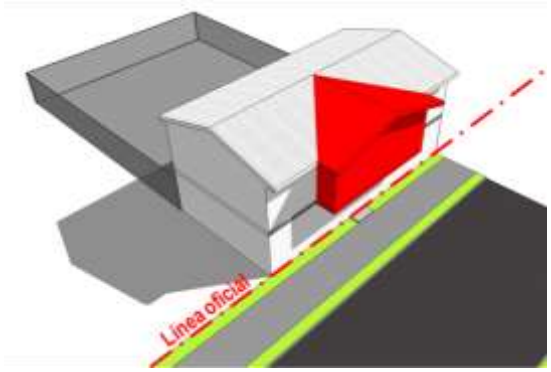
En zonas en que se permite edificación continua, los cuerpos salientes se permitirán a partir de la altura máxima de la edificación continua.

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.

Cuerpo Saliente sobre antejardín	Cuerpo saliente sobre espacio público
	

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.*

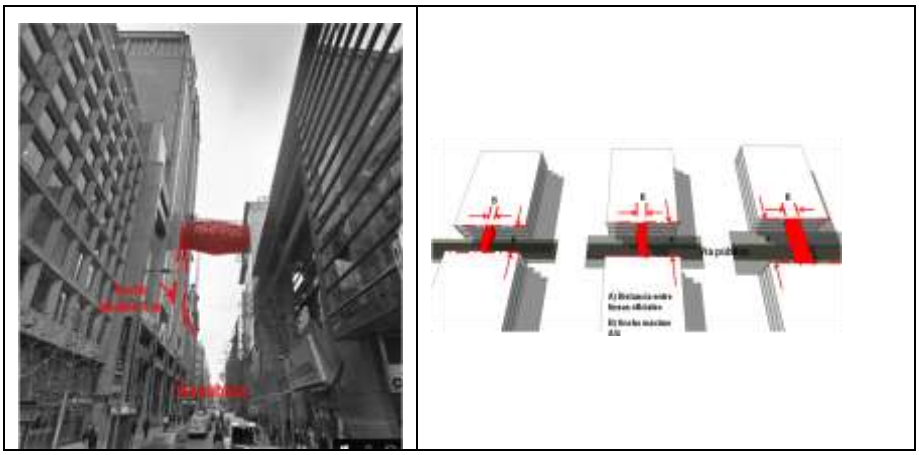
Las construcciones que comuniquen inmuebles sobre una vía pública, a las que se refiere la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, podrán tener un ancho máximo de 5 m."

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.~~[9]

~~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 cierro opaco hacia las propiedades vecinas, y considerar un cierro transparente hacia el espacio público de hasta 2,2. m. de altura.~~[10]

~~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.

Portales	Marquesinas

3.1.2.13. Instalación de publicidad.

La instalación de publicidad en la vía púbica 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[11] 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:

"Articulo 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:

a. 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.

b. 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 Nº18.700 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 m2, para viviendas en dos pisos o más, y a 100 m2 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. Nº2.*

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. Nº2.*

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:

Pendiente promedio (X)	Tamaño mínimo predial		
	Vivienda en 1 piso	Vivienda de dos pisos	Vivienda de 3 o más pisos
20%<X<25%	150 m2	90 m2	90 m2
25%<X<30%	200 m2	135 m2	120 m2
30%<X	250 m2	180 m2	150 m2

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. [12]

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.[13]

13 De conformidad a lo señalado en el inciso tercero del artículo 4.5.3. de la OGUC.

- **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 entretenciones, 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[14], 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

14 Artículo 2.1.28 de la OGUC

hacer referencia a efectos de permitirlas (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 Nºs 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[15]:

- **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.

15 Circular DDU 218

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 bandejones, 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:

USOS DE SUELO	
USO/CLASE/DESTINO	***Permitidos- Prohibidos***
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*
ÁREAS VERDES	***Permitido***
ESPACIO PÚBLICO	*Permitido*

Zona B

Usos de suelo:

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

Ejemplo complejidad mayor

"Zona C

Usos de suelo:

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

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

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.[16]

16 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.

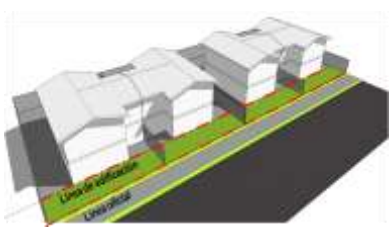
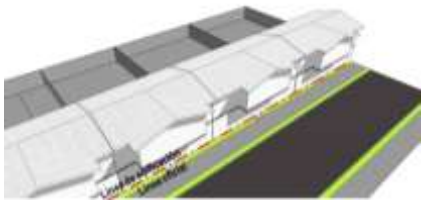
En ese contexto, se distinguen tres tipos de agrupamiento: aislado, pareado y continuo, cuyas definiciones[17] se señalan a continuación:

- "**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

Agrupamiento Aislado	Agrupamiento Pareado	Agrupamiento Continuo
		

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

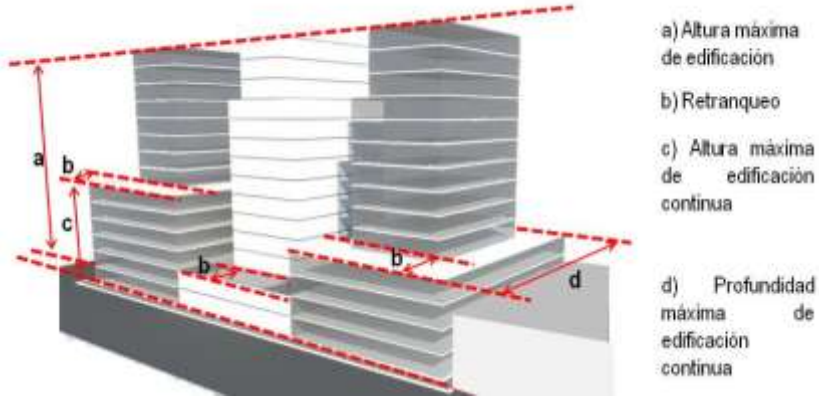
17 Acorde al artículo 1.1.2. de la OGUC.

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.[18]

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



18 Aspecto tratado en la Circular Ord. N°0203 de fecha 16.05.2016 DDU 313.

COHERENCIA

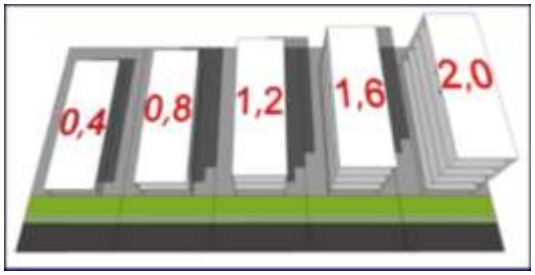
Se estima necesario hacer presente que esta norma urbanística resulta de suma relevancia para delinear una imagen urbana específica y deseada. En ese contexto, las definiciones en relación a los sistemas de agrupamiento permitidos deberán reflejar de manera explícita la voluntad del planificador. Acorde 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.

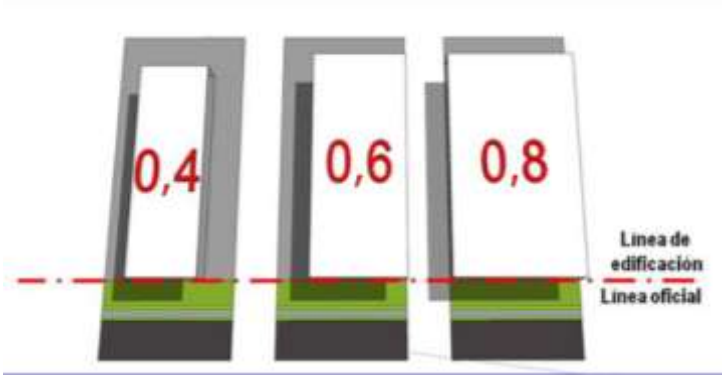
Asimismo, corresponde precisar que esta norma debe expresarse mediante un factor numérico y no como un porcentaje.

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.[19]

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.

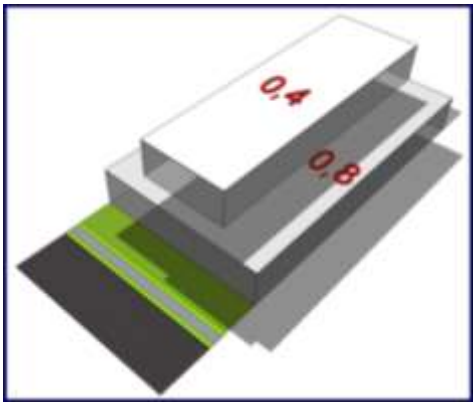
Corresponde al número que, multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de ésta las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de superficie edificada posible de construir en cada uno de los pisos superiores al primero.

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.

19 Materia tratada en Circular Ord. N°0528 de fecha 03.07.2007 – DDU – Específica N°49/2007

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".[20] 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.

[20] 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[21], 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.

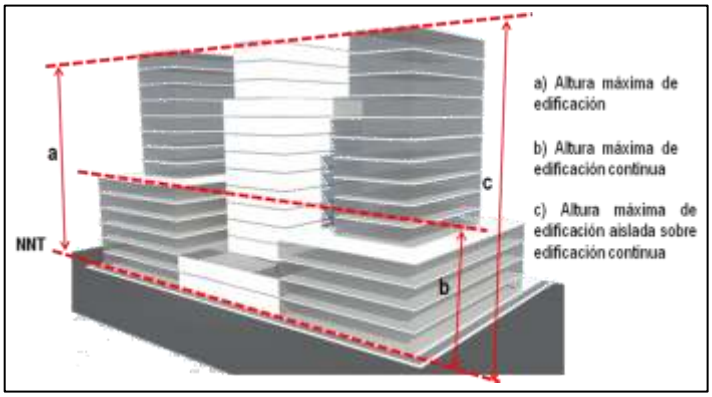
Cabe indicar además que las construcciones de uno o dos pisos siempre podrán contemplar mansarda de hasta un piso de altura, en tanto no superen el coeficiente de constructibilidad, las rasantes, ni la altura máxima en metros, que el Plan Regulador Comunal hubiere establecido.

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.

21 Artículo 1.1.2 OGUC.

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.

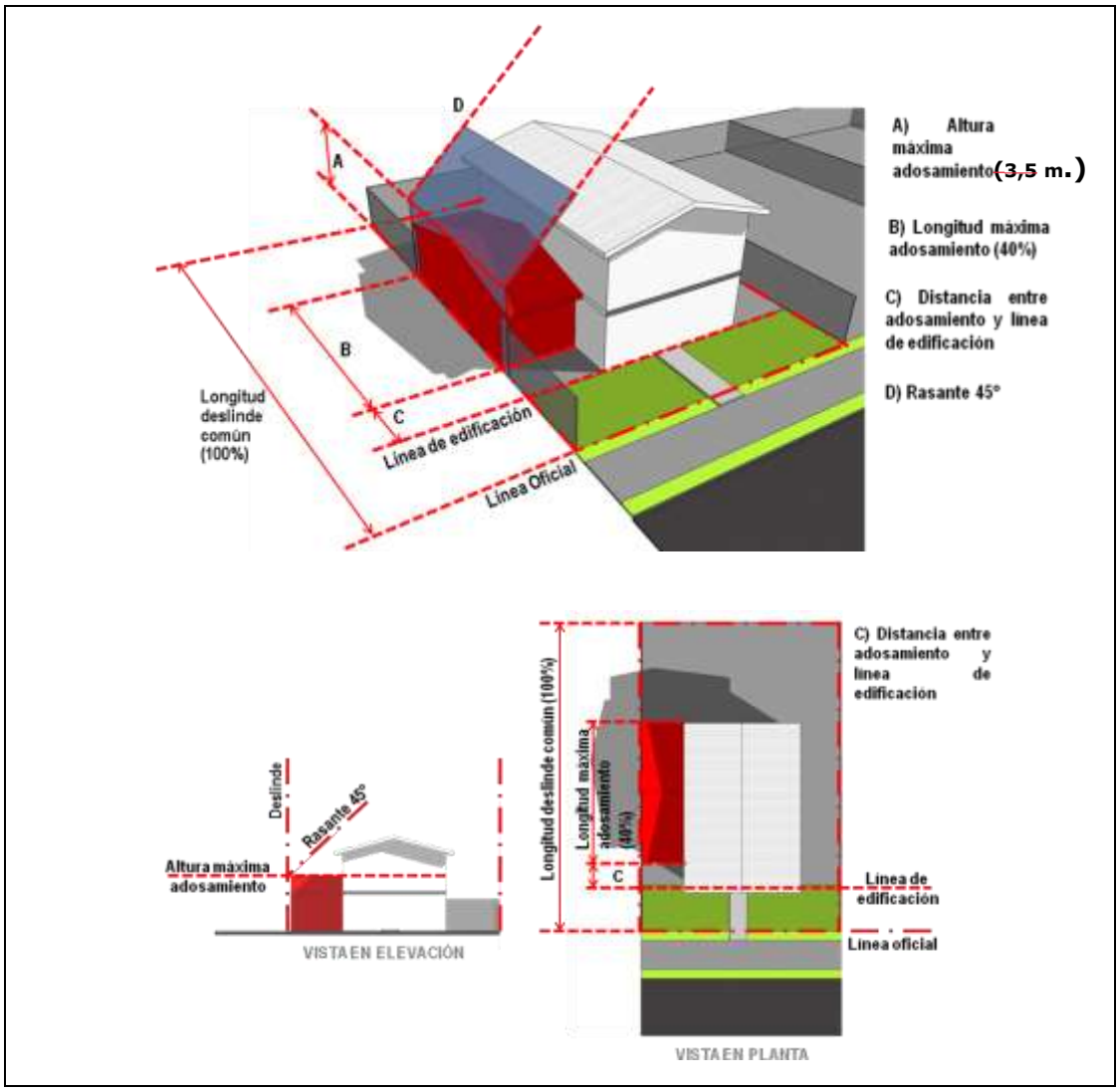
Esta norma urbanística corresponde a lo señalado en el artículo 2.6.2 de la OGUC, es decir, a una norma complementaria de los tres tipos de agrupamiento establecidos en el artículo 2.6.1 del citado cuerpo reglamentario: aislado, pareado, continuo.

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.[22]
- 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

22 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.

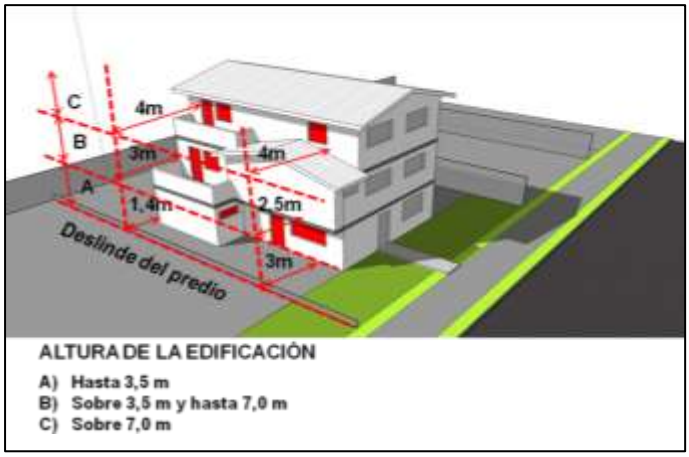
Esta norma aplica a las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas, y la edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.

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:

<table>
<tr><th colspan="3">DISTANCIA MÍNIMA HORIZONTAL FRENTE A FACHADAS CON VANOS DE RECINTOS HABITABLES EN EDIFICIOS COLECTIVOS NO CONTIGUOS</th></tr>
<tr><th>REGIONES</th><th>ALTURA DEL RESPECTIVO PISO EN RELACIÓN AL SUELO NATURAL</th><th>OBSERVACIÓN</th></tr>
<tr><td>- De Arica y Parinacota
- De Tarapacá
- De Antofagasta
- De Atacama</td><td>1/4</td><td rowspan="3">La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece las siguientes distancias mínimas libres horizontales frente a los vanos de recintos habitables:
Ubicados a una altura de hasta 3,5 m: 4 m
Ubicados a una altura sobre 3,5 m y hasta 7 m: 6 m.
Ubicados a una altura sobre 7 m: 8 m.</td></tr>
<tr><td>- De Coquimbo
- De Valparaíso
- Metropolitana de Santiago
- Del Libertador General Bernardo O’Higgins
- Del Maule
- De Ñuble
- De Biobío
- De La Araucanía</td><td>1/3</td></tr>
<tr><td>- De Los Ríos
- De Los Lagos
- De Aysén del General Carlos Ibáñez del Campo
- De Magallanes y de la Antártica Chilena</td><td>1/2</td></tr>
</table>

COHERENCIA

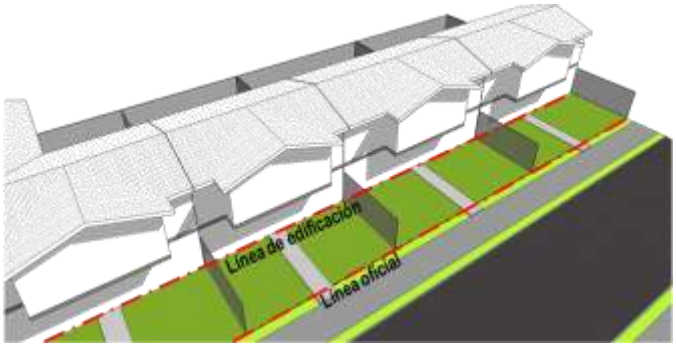
Tratándose de edificación aislada por sobre la edificación continua, para la aplicación de las normas de distanciamiento, la altura de la edificación se medirá a partir de la altura máxima permitida para la edificación continua.

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.[23]
- Permitir que los subterráneos ocupen el área bajo el antejardín.[24]

IMAGEN 24: ANTEJARDÍN EN SISTEMA DE AGRUPAMIENTO CONTINUO.



23 Aspecto tratado en el punto 3.1.2.6 del presente documento.

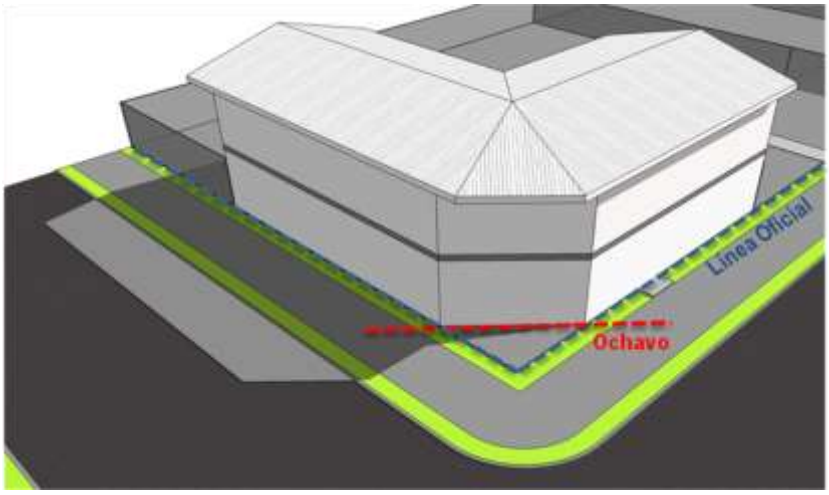
24 Si el PRC no establece nada al respecto, aplica esta norma acorde a lo prescrito en el inciso décimo tercero del artículo 2.6.3 de la OGUC.

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 cierro 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[25].

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**
- De Arica y Parinacota - De Tarapacá - De Antofagasta - De Atacama	80º
- De Coquimbo - De Valparaíso - Metropolitana de Santiago - Del Libertador General Bernardo O'Higgins - Del Maule - De Ñuble - De Biobío	70º

25 Salvo aquéllas que se acojan al procedimiento y condiciones que establece el artículo 2.6.11 de la OGUC.

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	60º

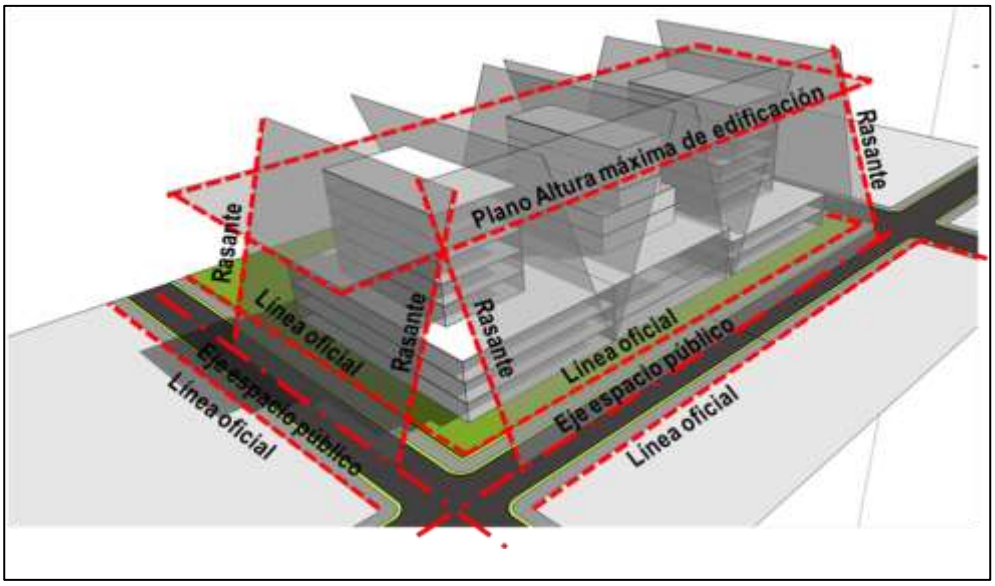
La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones faculta a los Planes Reguladores Comunales, según sean las características ambientales, topográficas o de asoleamiento, para disponer mayores exigencias que las señaladas en la tabla precedente.
Excepcionalmente los Planes Reguladores Comunales de las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



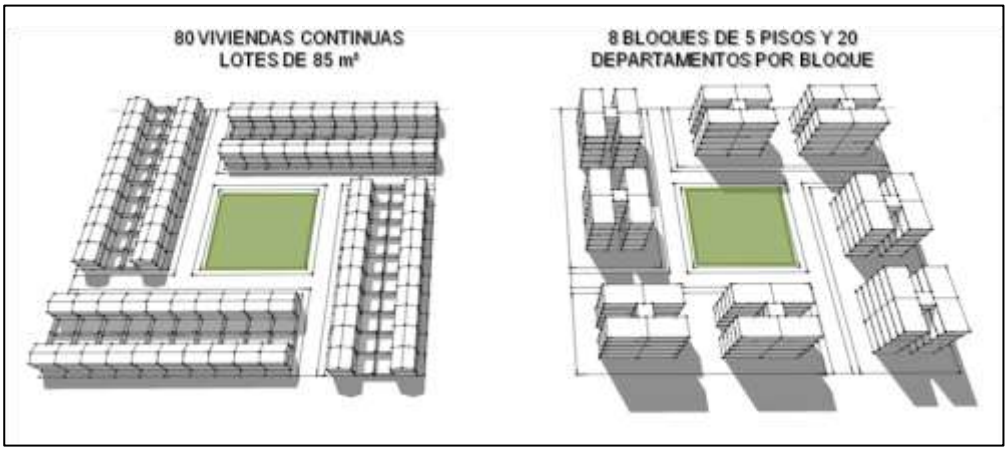
m) DENSIDAD MÁXIMA.

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.[26]

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.

26 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 m2*
- *Altura máxima de edificación* *: 21 m - 7 pisos*[27]*"*

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 m2*

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***

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	*200 m2*
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 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.

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

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	*2000 m2*
Densidad bruta máxima	*40 Hab/Ha*
Altura máxima de edificación	*7 m - 2 pisos*
Coeficiente de ocupación de suelo	*0,3*

Coeficiente de constructibilidad	*0,6*
Sistema de agrupamiento	*Aislado*
Rasantes.	*70°*
Distanciamiento	*4 m.*
Adosamientos	*OGUC*

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:

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

Ejemplo 2:

"Zona XX

Normas de subdivisión y edificación

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

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:

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1000 m2
Densidad bruta máxima	500 Hab/Ha
Altura máxima de edificación	35 m - 10 pisos
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	2
Sistema de agrupamiento	Aislado
Rasantes.	70°
Distanciamiento	8 m.
Adosamientos	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

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	*800 m2*
Densidad bruta máxima	*100 Hab/Ha*
Altura máxima de edificación	*14 m - 4 pisos*
Coeficiente de ocupación de suelo	*0,3*
Coeficiente de constructibilidad	*0,6*
Sistema de agrupamiento	*Aislado*
Rasantes.	*70°*
Distanciamiento	*4 m.*

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.

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	*200 m2*
Densidad bruta máxima	*420 Hab/Ha*
Altura máxima de edificación	*21 m - 6 pisos*

Coeficiente de ocupación de suelo	*0,6*
Coeficiente de constructibilidad	*1,5*
Sistema de agrupamiento	*Aislado-Pareado-Continuo*
Rasantes.	*70º*
Distanciamiento	*3 m."*

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 m2*
  - *Coeficiente de ocupación de suelo : 0,1*
  - *Coeficiente 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. Nº 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. Nº.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 Nº 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. Nº 1.157, del Ministerio de Fomento, de 1931.
- Resguardo de las infraestructuras energéticas de oleoductos, gasoductos, poliductos, según lo normado por el D.S. Nº 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.

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

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

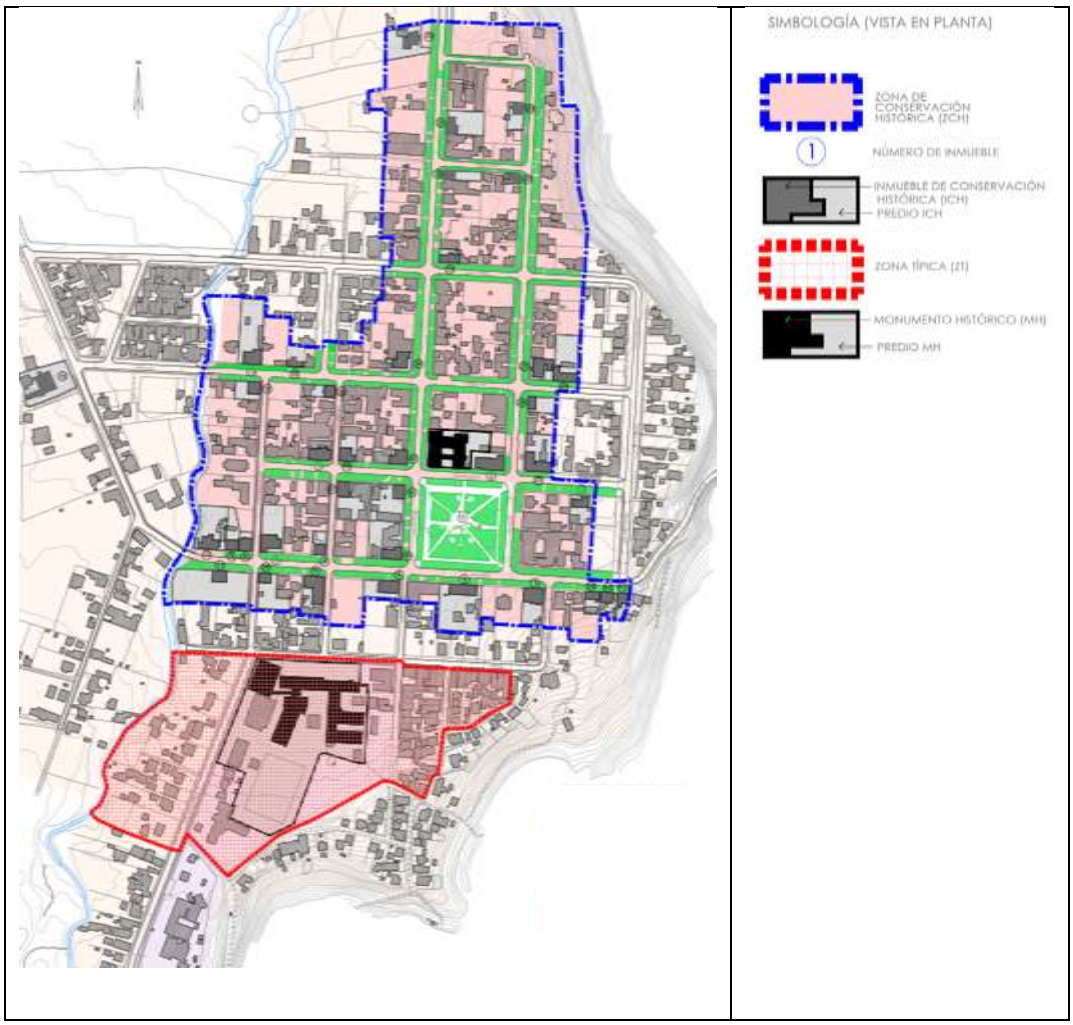
- *Uso de suelo permitido: Área verde*
- *Uso de suelo prohibido: Todos los no señalados como permitidos."*

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.

CÓDIGO	**DENOMINACIÓN**	**DECRETO**
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

CÓDIGO	**DENOMINACIÓN**
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***

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	***Clases, destinos, o tipos***	***Destinos, actividades o calificación permitidas o prohibidas***
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*

USOS DE SUELO		
Tipo de Uso de Suelo	**Clases, destinos, o tipos**	**Destinos, actividades o calificación permitidas o prohibidas**
	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
	Social	Permitidos
Actividades Productivas	Industrias	Prohibidas
	Grandes depósitos	Prohibidos
	Talleres	Prohibidos
	Bodegas industriales	Prohibidas
Infraestructura	Transporte	Prohibida
	Sanitaria	Prohibida
	Energética	Prohibida
Espacio Público	Sistema Vial, plazas, parques y áreas verdes	Permitido
Área Verde	Parques, Plazas y Áreas libres destinadas a área verde	Permitido

NORMAS URBANISTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACION	
Superficie de subdivisión predial mínima	300 m2
Densidad bruta máxima	140 hab/ha
Sistema de agrupamiento	Continuo
Altura máxima de edificación	14 m - 4 pisos
Altura máxima de edificación continua	7 m - 2 pisos
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de constructibilidad	1
Cierros	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.

INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

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

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:

Código	Denominación	Decreto
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:

CÓDIGO	***NOMBRE***
PZ 1	*Plaza Proyectada Sector Estero Seco*
PQ 1	*Parque Propuesto Borde Río*
PQ 2	*Parque Central Vía Circunvalación*

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:

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

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[28].

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 biciclos, que posiciona el concepto de "movilidad urbana sustentable".

En relación al vocablo circulaciones[29], 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 biciclos 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[30], que se encuentren afectas a declaratoria de utilidad pública.

CUADRO 4: CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y OPERACIONALES SEGÚN CLASIFICACIÓN DE VIALIDAD ESTRUCTURANTE.[31]

Características	**Colectora**	**Servicio**	**Local (1)**	**Pasajes (2)**
Rol Principal	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.
Continuidad Funcional / Velocidad de Diseño	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	---
Capacidad desplazamiento	1500 Veh/hr	600 Veh/hr	Media o baja	---
Flujo Predominante	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."

31 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
Cruces o intersecciones	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.	---
Segregación funcional	Sin Segregación	Sin Segregación	Sin Segregación	---
Estacionamiento	Prohibición Opcional	Permite estacionamiento de vehículos	Permite estacionamiento de vehículos	---
Conformación de Cauce	Bidireccional o Unidireccional conformando sistema par de vías.	Conformada por un solo cauce	Conformada por un solo cauce	Conformada por un solo cauce
Distancia Mínima entre Líneas Oficiales	Bidireccional: 20m Unidireccional (par): 15 m	15m	11m	8 m
Ancho Calzadas Pavimentadas	Bidireccional: 14m Unidireccional (par): 7 m	7m	7m	3,5 y 4,5 m
Aceras ancho mínimo	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 [32]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.[33]

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.

[32] 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.

33 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, biciclos, 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)**
Rol Principal	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.
Continuidad Funcional / Velocidad de Diseño	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	---

Capacidad desplazamiento	1500 Veh/hr	600 Veh/hr	Media o baja	---
Flujo Predominante	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
Cruces o intersecciones	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.	---
Segregación funcional	Sin Segregación	Sin Segregación	Sin Segregación	---
Estacionamiento	Prohibición Opcional	Permite estacionamiento de vehículos	Permite estacionamiento de vehículos	---
Conformación de Cauce	Bidireccional o Unidireccional conformando sistema par de vías.	Conformada por un solo cauce	Conformada por un solo cauce	Conformada por un solo cauce
Distancia Mínima entre Líneas Oficiales	Bidireccional: 20m Unidireccional (par): 15 m	15m	11m	8 m
Ancho Calzadas Pavimentadas	Bidireccional: 14m Unidireccional (par): 7 m	7m	7m	3,5 y 4,5 m
Aceras ancho mínimo	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[34]. 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:

[34] 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[35], 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.

35 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.

4. MANUAL PARA LA CONFECCIÓN DE ORDENANZAS LOCALES DE LOS PLANES SECCIONALES.

Acorde a lo dispuesto en el artículo 46 de la LGUC en las comunas en que no exista Plan Regulador podrán estudiarse Planes Seccionales, los que se aprobarán conforme a lo prescrito en el inciso primero del artículo 43, esto es, acorde al mismo procedimiento de aprobación de los planes reguladores comunales.

En este marco, el artículo 2.1.15 de la OGUC señalada en su inciso segundo que los Planes Seccionales consistirán en una memoria explicativa básica, en una ordenanza local que fije las condiciones mínimas de uso de suelo, de edificación y del trazado vial y en uno o más planos que grafiquen lo anterior.

En relación a las normas urbanísticas posibles de establecer a través de Planes Seccionales, estas corresponden a todas aquellas referidas en el artículo 116 de la LGUC.

Sin perjuicio de lo anterior, es dable señalar que los Planes Seccionales son en esencia un instrumento de carácter simplificado destinado a fijar condiciones mínimas en cuanto a normas urbanísticas. Siendo así, es posible recomendar que aquellas normas urbanísticas mínimas a considerar en este tipo de instrumentos son:

- ☐ Superficie de subdivisión predial mínima
- ☐ Uso de suelo
- ☐ Coeficiente de constructibilidad
- ☐ Sistema de agrupamiento
- ☐ Altura máxima de edificación

Lo anterior, dado que se estima que las normas antes descritas son aquellas que resultan de mayor utilidad para guiar adecuadamente el proceso de urbanización y edificación, toda vez que permiten una adecuada organización funcional del centro poblado a través de la definición de usos de suelo y la subdivisión predial y por otra parte, se definen aspectos volumétricos básicos, tales como el agrupamiento, constructibilidad y alturas, tendientes a generar o mantener una imagen urbana particular.

Adicional a las normas urbanísticas, los Planes Seccionales podrán regular las siguientes materias:

- 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
- Prohibir estacionamientos subterráneos
- Construcciones en antejardines
- Cuerpos salientes sobre la línea oficial
- Construcciones que comuniquen inmuebles
- Construcción de portales y marquesinas
- Instalación de publicidad

Para efectos de la definición de normas urbanísticas y las materias referidas precedentemente, como asimismo de la estructura de la Ordenanza del Plan Seccional, se estará a lo señalado en el punto 3 del presente informe en que se abordan estas materias. Adicionalmente es del caso indicar que lo referido anteriormente resulta igualmente aplicable a los Planes Seccionales de Zona de Remodelación a los que se refiere el artículo 72 de la LGUC.

Dichos Planes Seccionales se componen, acorde a lo establecido en el artículo 2.1.15 de la OGUC, de los siguientes antecedentes:

1. Catastro de la situación existente de la zona escogida en base a uno o más planos que grafiquen lo siguiente:

- Trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes.
- Características de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades.
- Usos de suelo existentes.

2. Memoria explicativa, que contenga los fundamentos de la proposición.

3. Ordenanza del Plan, en la que se determinen las nuevas características de la zona, entre ellas el aspecto urbanístico de los usos de suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento, coeficientes y alturas de edificación.

4. Planos, que grafiquen las nuevas condiciones de la zona.

Resulta importante hacer presente que a diferencia de los Planes Reguladores Comunales, la normativa de urbanismo y construcciones vigente no contempla como uno de los documentos que integran el Plan Seccional, el Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, constituyéndose sólo de Memoria Explicativa, Ordenanza y Planos.

COHERENCIA

Resulta importante hacer presente que si bien la normativa de urbanismo y construcciones vigente no explicita como uno de los documentos que integran el Plan Seccional, el Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado, que por una necesidad baásica y rigurosidad técnica, siempre será necesario considerar dicho estudio, toda vez que se requiere determinar la factibilidad de dotar de servicios sanitarios a los territorios a normar.

Igualmente, aún cuando el Plan Seccional busca fijar condiciones mínimas de uso, en aquellos casos en que se detecten territorios expuestos a riesgos naturales, siempre se estimará necesario elaborar un estudio de riesgos que aborde la definición de las áreas de riesgo respectivas.

5. MANUAL PARA LA CONFECCIÓN DE ORDENANZAS LOCALES DE ENMIENDAS DE LOS PLANES REGULADORES COMUNALES (PRC).

El artículo 45 de la LGUC contempla una tipología especial de modificaciones al plan regulador comunal, las que pueden referirse a dos tipos de situaciones;

- Redefinir la localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores, para lo cual deberá cambiar los usos de suelo así establecidos en el Plan Regulador Comunal, ya sea suprimiendo algunos o permitiendo otros, en la misma zona o en otra nueva.
- Autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan a continuación:
-
  - ☐ Incrementar o disminuir hasta en un 20% la altura y la densidad.
  - ☐ Incrementar o disminuir hasta en un 30% cuando se trate de coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial.
  - ☐ Cuando se trate de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase educación, el coeficiente de ocupación de suelo podrá disminuirse hasta 0,2 y en el caso de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase comercio, el coeficiente de ocupación de suelo podrá aumentarse hasta 1.
  - ☐ Disminuir hasta en un 100% los antejardines.
  - ☐ Fijar alturas de cierro en su frente hacia espacios públicos o disminuirlas hasta en un 50%.
  - ☐ Disminuir los ochavos dentro de los márgenes establecidos en el artículo 2.5.4.de la OGUC
  - ☐ Disminuir o incrementar las rasantes, dentro de los márgenes establecidos en el inciso sexto del artículo 2.6.3.de la OGUC.
  - ☐ Disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3.de la OGUC.
  - ☐ Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos.
  - ☐ Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de la OGUC y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines.

Respecto a la primera de las situaciones posibles de abordar por la vía de enmiendas, esto es, la redefinición de la localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores, se debe considerar en primer lugar que el artículo 2.1.36 de la OGUC, señala en su inciso segundo que los Municipios podrán asimilar el equipamiento vecinal al equipamiento menor o al básico señalado en el antedicho artículo 2.1.36. [84]

Adicionalmente, corresponde precisar que para efectos de este tipo de enmienda deben cumplirse los siguientes supuestos previos:

- Que el equipamiento vecinal sea existente o que haya existido en una localización determinada y que en la actualidad no cumpla con los objetivos y requerimientos para los cuales fue construido, ya sea por su antigüedad, emplazamiento o destino entre otras razones, por las cuales el Concejo Municipal decida trasladarlo a una ubicación más adecuada en la misma zona en que se ubica o en otra nueva.

[84] Aspecto analizado en la Circular Ord. N°0699 de fecha 03.09.2009, DDU-Específica N°44/2009

- Que el equipamiento vecinal que se redefine esté graficado en el Plan Regulador Comunal y que en la actualidad no cumpla con los objetivos y requerimientos para los cuales fue definido.
- Para determinar la escala del equipamiento a fin de redefinir su localización, corresponderá aplicar la tabla contenida en el artículo 4.2.4. de la OGUC, que permite calcular la carga de ocupación de las edificaciones; por tanto el equipamiento vecinal se asimilará a la escala menor si su carga de ocupación no supera las 1.000 personas, en tanto que si la carga de ocupación resultante es menor a 250 personas, corresponderá asimilarlo a escala básica.
- En la medida que se cumplan los supuestos antes mencionados, y a fin de viabilizar el emplazamiento del equipamiento vecinal, el Concejo podrá redefinir su localización, tramitando una enmienda al Plan Regulador Comunal, para lo cual podrá modificar las clases de los equipamientos, pudiendo para ello suprimir o permitir nuevas, así como, las actividades asociadas con aquellas, ya sea en la misma zona o subzona del barrio o sector en que se emplace, o en otra nueva.[85]

Finalmente, resulta oportuno precisar que este tipo de enmienda sólo es aplicable tratándose de territorios regulados por Planes Reguladores Comunales, y no así cuando corresponden a Planes Seccionales.

En cuanto a la segunda situación a abordar vía enmienda, esto es, el incremento o disminución de diversas normas urbanísticas, corresponde considerar las siguientes situaciones:

- ☐ Las enmiendas que alteren los márgenes aplicables a cada norma urbanística, podrán efectuarse en forma parcial, sucesiva o total dentro de la vigencia de cada Plan Regulador Comunal, pero en ningún caso la suma total de ellas podrá exceder los porcentajes establecidos para cada condición.
- ☐ Las enmiendas que se aprueben respecto a los aspectos ya mencionados deberán comprender homogéneamente, zonas o subzonas del Plan, o bien, parte de ellas. Respecto a esta última situación, esto es, que la enmienda abarque una parte de una zona o subzona del Plan, corresponderá que se identifique una nueva zona o subzona, que permita identificar con claridad, el territorio sujeto a modificaciones en sus normas urbanísticas originales.

Tratándose de este tipo de enmiendas, cabe precisar que estas resultas aplicables tanto en el caso de Planes Reguladores Comunales como Planes Seccionales.

En términos de coherencia, es posible indicar que la enmienda corresponde a una tipología de modificación del Plan Regulador Comunal vigente, sin embargo, acorde a las disposiciones que regulan esta materia, sus componentes corresponden a Ordenanza y Planos cuando así corresponda.

Si bien la legislación urbana vigente no refiere a la obligatoriedad de contar con una Memoria Explicativa, resulta recomendable que esta se incluya en aquellos casos en que se requiera fundamentar adecuadamente la modificación de normas urbanísticas.

En cuanto a la redacción de las Ordenanzas referidas a enmiendas, cabe hacer presente que considerando que se trata de la modificación de un Plan Regulador Comunal o Plan Seccional vigente, el texto normativo corresponderá a modificaciones de artículos, numerales o literales ya existentes, y no a un nuevo texto.

A modo de ejemplo, puede indicarse que si la enmienda contempla incrementar en un 20% la altura máxima de edificación (15 m) y densidad (160 Hab/Ha) de la Zona

[85] Materia analizada en la Circular Ord. N°0147 de fecha 17.02.2010, DDU Específica N°02/2010

A del PRC vigente regulada en el artículo 15, la redacción debiera ser de la siguiente forma:

Artículo 1:

"Modifícase la Ordenanza del Plan Regulador Comunal XX, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N°XX de fecha XX, en la siguiente forma:

1. Modifícase el artículo 15 en el sentido de reemplazar las normas urbanísticas de altura máxima de edificación y densidad bruta máxima de la Zona A por las siguientes:

- ***"Altura máxima de edificación: 18 m***
- ***Densidad Bruta máxima: 192 Hab/Ha"***

BIBLIOGRAFÍA

☐ Fernando, S. M. Problemas actuales de la técnica normativa.

☐ Berlín Valenzuela, Francisco, (1997). Diccionario de Términos Parlamentarios.

☐ Sainz Moreno Fernando (1995) "Problemas actuales de la técnica normativa", III Jornadas de estudio: El Parlamento, cuestiones actuales, Anuario Jurídico de La Rioja.

☐ Cuerpos Legales:

- Ley 19.696, Código Procesal Penal.
- Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- DFL 458 de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- DS 47 (V. y U.) de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Constitución Política de Chile, en especial Artículo 19 N°24.

☐ CGR Contraloría General de la República, los siguientes Dictámenes:

- Dictámenes N°s 76.796 de 2015, 39.390 de 2014, 76.619 y 66.458 de 2013, 70.559 y 20.830 de 2012.
- Dictámenes N°s 9202 de 2005 y 35.217 de 1997.
- Dictamen N°6.271 de 2013.
- Dictámenes 70.559 de 2012, 66.458 de 2013 y 76.796 de 2015.
- Dictamen 41.619 de 2013.
- Dictamen N°50.843 de 2016.
- Dictamen N°64.438 de 2009 de CGR.
- Dictámenes N°s 38.145 de 2011 y 22.586 de 2013.

☐ Circulares DDU:

Instrucciones impartidas en una de las atribuciones que confiere a DDU el Artículo 4.

- Circular DDU 219, 227, 267, 279, 313 y 347.
- Circular DDU 288. Punto 3.4 de Circular Ord. N°0310 de fecha 09.07.2015.
- Circular DDU – Específicas N°49/2007, N°44/2009 y N°02/2010.