

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Instrumentos Reguladores y de Planificación

TALLER HABITABILIDAD E INFRAESTRUCTURA URBANA 2020
DAVID LUZA / CATALINA ROSAS / FILIPPA MASSA

TEMAS A TRATAR

- 1- Historia del Ordenamiento Territorial
- 2- Jerarquía de Documentos

ESCALAS HISTORICAS

HISTORIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1. Mundial
2. Continental
3. Nacional

Las primeras normas sobre ordenamiento urbanístico **surgen en conjunto con las urbes**, el hecho de que el ser humano comience a vivir en comunidad y compartir su espacio con otras personas con las cuales no necesariamente los unía un lazo de sangre si no que posiblemente solo la **pertenencia a una determinada raza o cultura originó la necesidad de regular** situaciones que hasta entonces no revestían mayores problemas.



Primer conjunto de leyes, Código de Hammurabi, 1.750 a.C

CIVILIZACIONES ANTIGUAS, PRIMERAS NORMATIVAS

El Código de Hammurabi en Babilonia.

El Tratado de Manas-Ara en India.

El tratado de Kjao Kung Chi en China.

La Ordenanza de Hipodamo en Grecia.

Las Leyes de las 12 tablas en Roma.

¿Qué buscaban estos códigos, tratados, ordenanzas y leyes?

Conforme a lo señalado anteriormente, desde que existe constancia respecto de la organización de las sociedades como urbes, se buscó por medio de normas de distinta índole **"regular y ordenar"** los espacios y las construcciones.

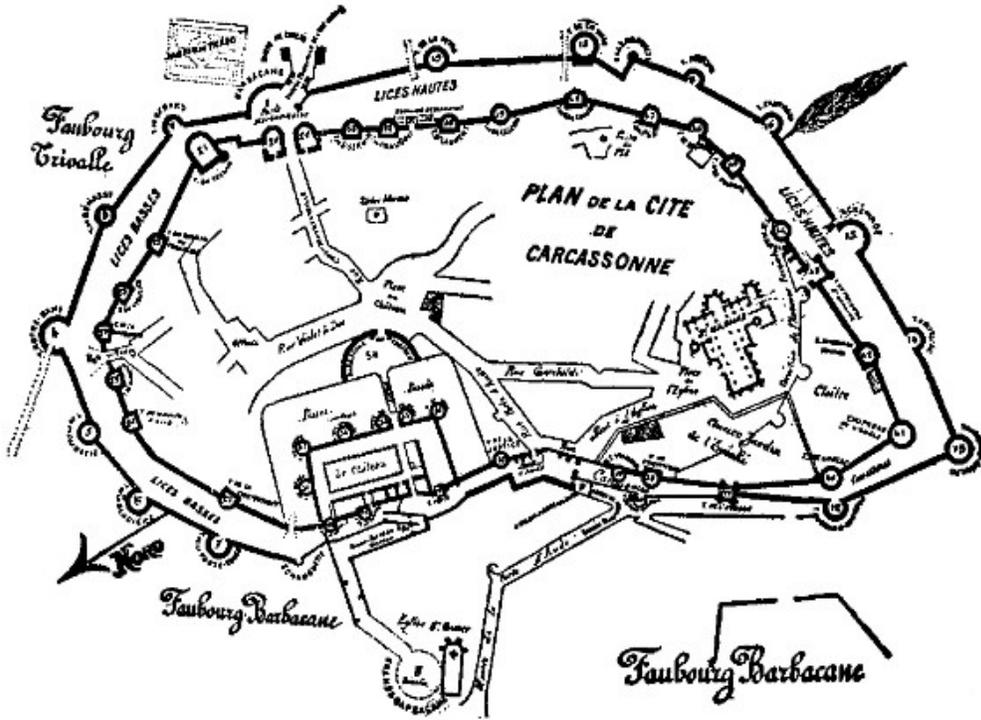
Las primeras ciudades se ordenaron **buscando mantener una función defensiva** ante los constantes y periódicos ataques, así también, resguardar las instalaciones y generar cierta armonía en las ciudades con el establecimiento, por ejemplo, de las características que debían cumplir las construcciones o el número de puertas en una ciudad.



CODIGO DE HAMMURABI

Ley 228: Si un arquitecto hizo una casa para otro y la terminó, el hombre le dará por honorarios 2 siclos de plata por SAR de superficie.

Ley 233: Si un arquitecto hizo una casa para otro y no hizo bien las bases, y si un nuevo muro se cayó, este arquitecto reparará el muro a su costa.



EDAD MEDIA

Ciudades-estado amuralladas y en torno a su plaza principal los edificios mas importantes.

Surgen ordenanzas municipales, las cuales consistían en mínimas regulaciones que perseguían evitar eventuales molestias entre los vecinos y garantizar la utilización de las vías y espacios comunes.



CIUDAD AMURALLADA

La ciudad de Carcassonne fue ordenada por el rey Luis XI de Francia. Sus muros internos y externos se extienden por 3km de largo y cuenta con 52 torres. Su emplazamiento en un área elevada con vista estratégica al Río Aude.

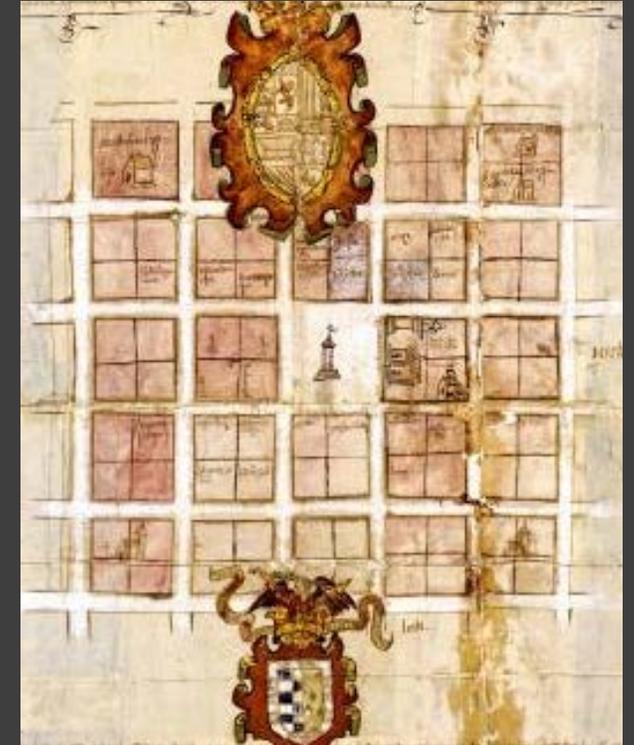
EDAD MODERNA

Leyes de India 1573

España, para el ordenamiento de la colonia en el continente descubierto. Permitieron a España a través de los capítulos de "regulación de los asentamientos", la fundación y establecimiento de de ciudades integrantes de su sistema colonial en América Latina. **Ciudades Latinoamericanas semejantes: plaza central con edificios relevantes y cuadrícula.**

Ejemplo del contenido de las ordenanzas de Felipe II, señala, Fernando Galvis Gaitán que se "fijaron como requisitos para la fundación de ciudades que las tierras descubiertas fueran **saludables, fértiles, pobladas por indios para poderlos evangelizar, con buenas entradas por mar y tierra, etc.**".

Las ordenanzas señaladas establecían lo que debían realizar los conquistadores al apropiarse de un territorio, así en primer lugar **debían poner un nombre a todas las tierras descubiertas, a los montes y ríos más importantes ubicados allí, así como a los pueblos y ciudades que ellos fundaren, determinando si estos últimos serían villas, ciudades o lugares**, estableciéndose una especie de inventario del territorio descubierto.

**PLANO SAN JUAN, 1562**

Es modelo de ciudad hispano-americana, con su clásico diseño en de calles en cuadrícula en torno a la Plaza Mayor, desde la cual surgen las calles principales y se ordenan los inmuebles que representan los poderes del estado.

ESCALA NACIONAL (1833-1975)

PRIMERA ETAPA (1833-1915)

- 1854- Ley de Municipalidades
- 1876- Normas de anchos y alturas en Valparaíso.
Normas para prevenir incendios.
- 1891- Definiciones de límites urbanos.
- 1906- Inicia la legislación "habitacional", estableciendo los llamados "Consejos de Habitaciones Obreras".**
- 1914-1915- Ley de Reforma Municipal.

SEGUNDA ETAPA (1925-1950)

- 1925- Necesidad de poner término al desorden y la extensión rural de las ciudades,

1929-1931 - Primer Ley General de Urbanismo y Construcciones, incluye construcción asísmica.



1948- Se publica la denominada "Ley Pereira", Ley N.º 9.135,

TERCERA ETAPA (1953-1960)

- 1953-1959- Se realizan cambios en leyes de construcción de viviendas económicas.

1960- Plan Regulador Intercomunal de Santiago y que hitos a considerar como por ejemplo la erradicación de las industrias peligrosas del centro de la ciudad y su traslado a Maipú

CUARTA ETAPA (1973-1975)

- 1973- La política en materia habitacional y de urbanismo durante el régimen militar, resulta incompatible con la visión neoliberal.



PROYECTO DE CÍTÉ PARA OBREROS,

Encargado por Bernardo Moltedo en el cerro Larraín. La Ley de Habitaciones Obreras buscaba reformar y cambiar el devenir de insalubridad acaecido hasta este momento. En primer lugar, planteaba una exención fiscal a todas las viviendas, individuales o colectivas, que fueran declaradas higiénicas, con el objetivo de animar a los vecinos a mantener limpias sus casas



TIPOLOGÍA DE CASA CONSTRUIDA BAJO LEY PEREIRA

Tipología de vivienda que surgió en los años 50 durante el gobierno del presidente González Videla. Esta ley impulsó la construcción de 'habitaciones económicas', exentas de impuestos para las empresas constructoras, que fueron destinadas a sectores de ingresos medios, en barrios consolidados. Las casas en general fueron construidas de dos pisos de 120 a 130 metros cuadrados útiles, con terrenos entre los 100 y 300 metros cuadrados.

ESCALA NACIONAL (1976 - 2014)

- 1977- Creación Comisión Mixta de Agricultura y Urbanismo, coordinar acciones relativas a los límites urbanos y a los cambios en el uso del suelo agrícola
- 1979- La manifestación del modelo neoliberal que el régimen pretende implementar llega a su máxima plenitud con la declaración de la Nueva Política Nacional de Desarrollo Urbano, en adelante PNDU,
- 1985 - El MINVU aprueba una nueva PNDU, vigente hasta el 2000

QUINTA ETAPA (1976-1999)

— **1990 - 1999 - Nueva O.G.U.C, Modificaciones a la L.G.U.C.**
Reforma de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades, (exigencia de PRC)



- 2000- Consejo Nacional para la Reforma Urbana, (reflexión y cambio de las ciudades chilenas),
- **2003 - El año 2003 se crea igualmente el Comité de Ministros de la Ciudad y el Territorio. Se promulga la Ley N° 19.865 sobre Financiamiento Urbano Compartido, SERVIU + municipalidades + terceros pdestinados a la ejecución y mantención de obras urbanas.**
- 2006 - "Nueva Política Habitacional", MINVU.
- 2013 - Comisión asesora multidisciplinaria para la formulación de una nueva PNDU.

SEXTA ETAPA (2000-2014)

ESCALA NACIONAL SEXTA ETAPA (2000 - 2014)

2000- El año 2000 se constituye el **Consejo Nacional para la Reforma Urbana**, la cual persigue encaminar un proceso de reflexión y cambio de las ciudades chilenas, al mismo tiempo se crea el Comité Bicentenario que pretende al año 2010 enfocar los esfuerzos y “repensar” en 4 capitales regionales, a saber: Antofagasta, Valparaíso, Santiago y Concepción.

2003- El año 2003 se crea igualmente el **Comité de Ministros de la Ciudad y el Territorio**. Se promulga la Ley N° 19.865 sobre **Financiamiento Urbano Compartido**, mediante el cual los SERVIU y las municipalidades podrán celebrar con terceros contratos de participación, destinados a la ejecución y mantención de obras urbanas, a cambio de una contraprestación.

2006- Se pone en marcha la denominada “**Nueva Política Habitacional**”, esta comenzó a ser aplicada de inmediato por el MINVU buscando obtener avances y resultados al año 2010.

2013- Durante el año 2013 y luego de varios intentos no concluidos de generar una nueva **Política Nacional de Desarrollo Urbano** (1993-1996, 2000-2001 y 2008-2009), es que el presidente de la República, Sebastián Piñera, impulsa una comisión asesora multidisciplinaria conformada por 28 personas a las que se le encargó la formulación de una nueva PNDU.

ESCALAS DE PLANIFICACIÓN SEGÚN SU JERARQUÍA

1. Nacional.
2. Regional.
3. Intercomunal o metropolitano.
4. Comunal.

- 1- LGUC (Ley general de urbanismo y construcción)
- 1- OGUC (Ordenanza general de urbanismo y construcción)
- 1- Política Nacional de Desarrollo Urbano
- 2- Plan Regional de Ordenamiento Territorial
- 2- Plan Regional de Desarrollo Urbano
- 3- Plan Regulador Intercomunal / PREMVAL
- 4- Plan Regulador Comunal / PREMVAL
- 4- Plan Seccional.
 - 4.1- Certificado de Informes Previos (CIP)

¿Qué es la Ley General de Urbanismo y Construcciones?

Es el cuerpo legal que contiene los principios, atribuciones, potestades, facultades responsabilidades, derechos, sanciones y demás normas **que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares en las acciones de planificación urbana**, urbanización y las construcciones, que se desarrollen en todo el territorio de la nación (Artículo 1° y 2° LGUC).

¿Qué es la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones?

Es el reglamento de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y contiene las disposiciones reglamentarias de la ley, **regula los procedimientos** administrativos, el proceso de la planificación urbana, la urbanización de los terrenos, la construcción y los estándares técnicos de diseño y construcción exigibles en la urbanización y la construcción (Artículo 2° LGUC).

¿Quién controla que se cumplan las obligaciones sobre Urbanismo y Construcciones?

Las Direcciones de Obras Municipales (DOM), son los organismos encargados de aplicar y fiscalizar que se cumplan todas las normas legales y reglamentarias sobre urbanismo y construcciones en su respectiva comuna (Artículo 142 LGUC).

TITULO III

De la construcción

CAPITULO I

Normas de diseño

PARRAFO 1º.- Del diseño de obras de urbanización y edificación

Artículo 105º.- El diseño de las obras de urbanización y edificación deberá cumplir con los standard que establezca la Ordenanza General en lo relativo a:

- Trazados viales urbanos;
- Areas verdes y equipamiento;
- Líneas de edificación, rasantes, alturas, salientes, cierros, etc.;
- Dimensionamiento mínimo de los espacios, según su uso específico (habitación, comercio, oficina, escolar, asistencial, circulación, etc.);
- Condiciones de estabilidad y asismicidad;
- Condiciones de incombustibilidad;
- Condiciones de salubridad, iluminación y ventilación; ¹
- Dotación de servicios sanitarios, de reciclaje o separación de residuos en origen y energéticos, y otras materias que señale la Ordenanza General, y ²
- Características de diseño, resistencia estructural y seguridad, para las edificaciones que se puedan emplazar en las áreas con riesgo de inundación, anegamiento, socavación, afloramiento potencial de napa freática, quebradas, deslizamiento o remoción en masa de materiales o sedimentos, u otras similares definidas en los planes reguladores, y, en el caso de urbanizaciones que se emplacen en tales áreas, las características de las obras de urbanización destinadas a mitigar los riesgos y facilitar la evacuación hacia zonas seguras o servir, cuando corresponda, como alternativa para el escurrimiento de las aguas. ³

Las normas de distanciamiento y rasantes contenidas en el presente artículo se aplicarán en forma simultánea y regirán para las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en sectores en que el Instrumento de Planificación Territorial permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua. ¹

El nivel de aplicación general de las rasantes corresponde al nivel de suelo natural, excepto cuando el Plan Regulador Comunal o Seccional permite construcción 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.

En todos los casos las rasantes se aplicarán haciéndolas rotar verticalmente sobre sus puntos de aplicación, con el grado de inclinación que corresponda según el presente artículo.

El ángulo máximo de las rasantes con respecto al plano horizontal, expresado en grados sexagesimales, será el que se indica en la siguiente tabla:

Regiones	Angulo de las Rasantes
I a III y XV Región	80°
IV a IX Región y R.M.	70°
X a XII y XIV Región	60°

En cualquier caso, los edificios aislados de cinco o más pisos ubicados en zonas sin límite de altura, no podrán ocupar un volumen edificado superior al 90% del volumen teórico.

Los distanciamientos medidos en cada una de las alturas de la edificación que se señalan en la siguiente tabla, consideradas separadamente, serán: ³

Altura de la Edificación	Distanciamiento ⁴	
	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

En las fachadas en que existan tramos con vanos y otros sin vanos los distanciamientos se aplicarán a cada tramo por separado. ⁵

Los 10 aspectos básicos de la ley

1

Ciclo: Vehículo no motorizado de 1 o más ruedas, propulsado por una o más personas situadas en él, también vehículos eléctricos de 0,25 kilowatts (25 k por hora máx)



2

Los ciclos deben circular por las ciclovías



3

En caso de no existir ciclovía, los ciclos deben circular por pista derecha de la calle



4

Los conductores de ciclos como, Menores de 14 años, adultos con menores de hasta 7 años, adultos mayores y personas con discapacidad o movilidad reducida podrán circular por la vereda



5

Los conductores de vehículos motorizados deberán dejar 1,5 metros de distancia para adelantar para adelantar a los conductores de ciclos, siendo obligación de los últimos facilitar dicha maniobra



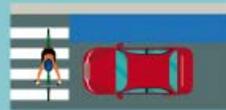
6

Los peatones cruzarán por lugares señalizados, respetando las ciclovías (sin permanecer, ni circular por ellas)



7

En cruces peatonales, los ciclos deben reducir su velocidad y cruzarlo al ritmo de los peatones, respetando la prioridad de estos. Si el flujo es muy alto, deberá descender del ciclo para cruzar



8

Los ciclos, deben estar atentos a las condiciones de tránsito (Evitando el uso de elementos que dificulten la visión y/o audición)



9

Los conductores de ciclos deben contar con al menos un sistema de frenos eficaz

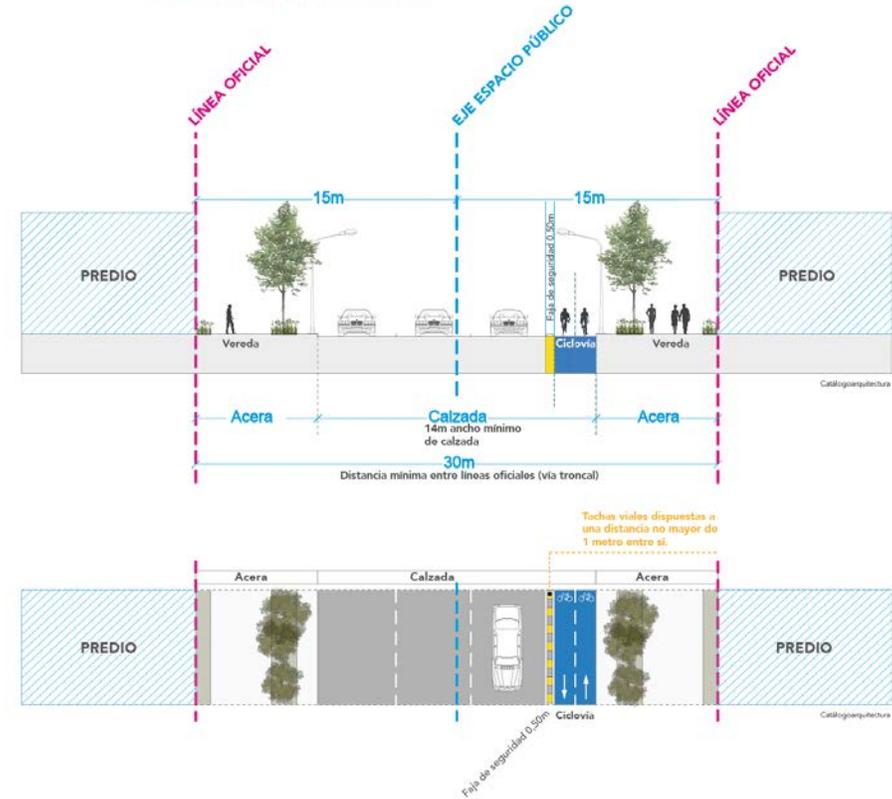


10

Las bicicletas deberán ser estacionadas en lugares habilitados (En su ausencia deberán hacerlo en lugares que no bloquen o dificulten el tráfico vehicular y/o peatonal)



Este ejemplo de **ciclovía** esta aplicado a una vía troncal diseñada para los **50 km/h a 80 km/h de velocidad**.



2. Deberán contemplar elementos de segregación según la velocidad de diseño de la vía en que se emplazan, de acuerdo al siguiente detalle:
 - a) En vías con velocidades de diseño mayores a 50 km/h la ciclovía requerirá segregación física, que consistirá en una franja demarcada de seguridad de mínimo 50 cm de ancho, en cuyo eje se dispondrán elementos separadores que impidan su invasión lateral por vehículos motorizados, pero que permitan su atravesado a los vehículos a energía humana que transitan por la ciclovía. Los separadores deberán inscribirse en una envolvente definida por ángulos de 45° aplicados en los bordes de la franja de seguridad y un plano paralelo al pavimento de la calzada a 50 cm de altura; deberán tener características geométricas y de materialidad que minimicen los efectos sobre los usuarios de la ciclovía en caso de caídas y deberán tener elementos reflectantes y ser preferentemente desmontables, para permitir la mantención de la calzada.

Definición:

Antes:

**Artículo 30°.- Artículo 31°.- Artículo 32°.- Artículo 33°.-
Derogados**

Ahora:

LEY N° 19.778

MODIFICA LA LEY N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.

Artículo 3°.- Introdúcense las siguientes modificaciones en el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, ley General de Urbanismo y Construcciones:

1) Reemplázase su artículo 33 por el siguiente:

Artículo 33.- Los planes regionales de desarrollo urbano serán aprobados por el consejo regional y promulgados por el intendente respectivo, debiendo sus disposiciones incorporarse en los planes reguladores metropolitanos, intercomunales y comunales..

Definición:

Artículo 34°.- Se entenderá por Planificación Urbana Intercomunal aquella que regula el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana.

Cuando esta unidad sobrepase los 500.000 habitantes, le corresponderá la categoría de área metropolitana para los efectos de su planificación.

La Planificación Urbana Intercomunal se realizará por medio del Plan Regulador Intercomunal o del Plan Regulador Metropolitano, en su caso, instrumentos constituidos por un conjunto de normas y acciones para orientar y regular el desarrollo físico del área correspondiente.

Artículo 35°.- El Plan Regulador Intercomunal estará compuesto de:

- a)** Una memoria explicativa, que contendrá los objetivos, metas y programas de acción;
- b)** Una Ordenanza, que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes, y
- c)** Los planos, que expresen gráficamente las disposiciones sobre zonificación general, equipamiento, relaciones viales, áreas de desarrollo prioritario, límites de extensión urbana, densidades, etc.

En las comunas que carezcan de Plan Regulador Comunal harán los efectos de tal las disposiciones del Plan Regulador Intercomunal.



PREMVAL (2013) Plan Regulador Metropolitano de Valparaíso.

9 comunas.

La concepción de las distintas comunas como un solo suelo metropolitano, permite pensar infraestructura urbana como las nuevas líneas de transporte urbano entre ciudades.

Estos lineamientos operan de igual manera en las otras áreas metropolitanas en Chile (Concepción y Santiago). Se considera como una macrozona.

El objetivo del proyecto de METROVAL es conectar habitantes de las comunas del interior con la zona costera y el Puerto. Así el desarrollo de los Planes Reguladores Metropolitanos permite generar infraestructura que articula las distintas comunas y las perspectivas que se pueden tener a futuro.

Definición:

Artículo 41°.- La planificación urbana comunal se realizará por medio del **Plan Regulador Comunal**.

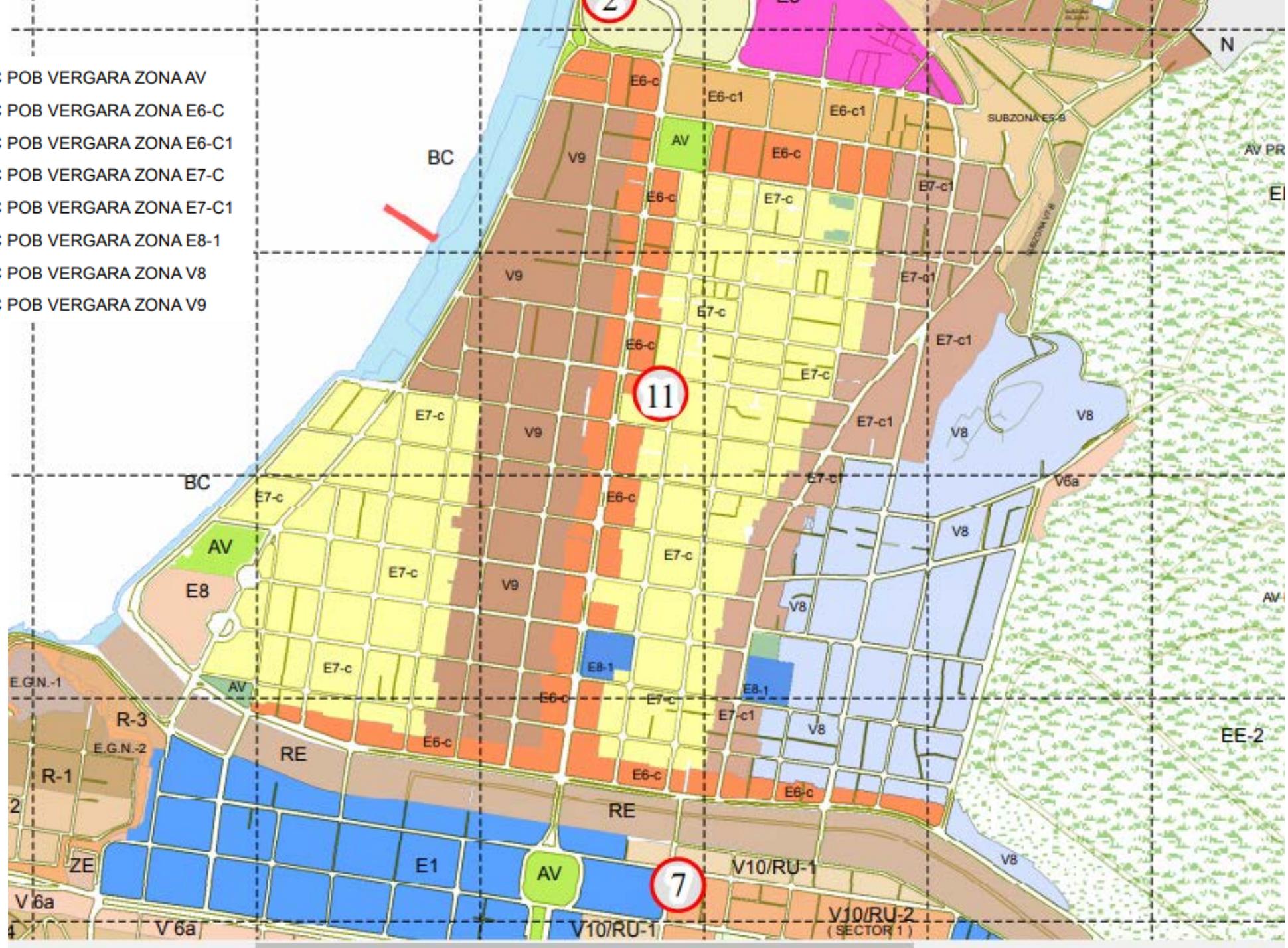
El Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Artículo 42°.- El Plan Regulador Comunal estará compuesto de:

- a) Una Memoria explicativa, que contendrá los antecedentes socioeconómicos; los relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial y demás antecedentes técnicos que sirvieron de base a las proposiciones, y los objetivos, metas y prioridades proyectadas;
 - b) Un estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, en relación con el crecimiento urbano proyectado;
 - c) Una Ordenanza Local que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes, y
 - d) Los Planos, que expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc.
- Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

PLAN REGULADOR DE VIÑA DEL MAR

- SECC POB VERGARA ZONA AV
- SECC POB VERGARA ZONA E6-C
- SECC POB VERGARA ZONA E6-C1
- SECC POB VERGARA ZONA E7-C
- SECC POB VERGARA ZONA E7-C1
- SECC POB VERGARA ZONA E8-1
- SECC POB VERGARA ZONA V8
- SECC POB VERGARA ZONA V9

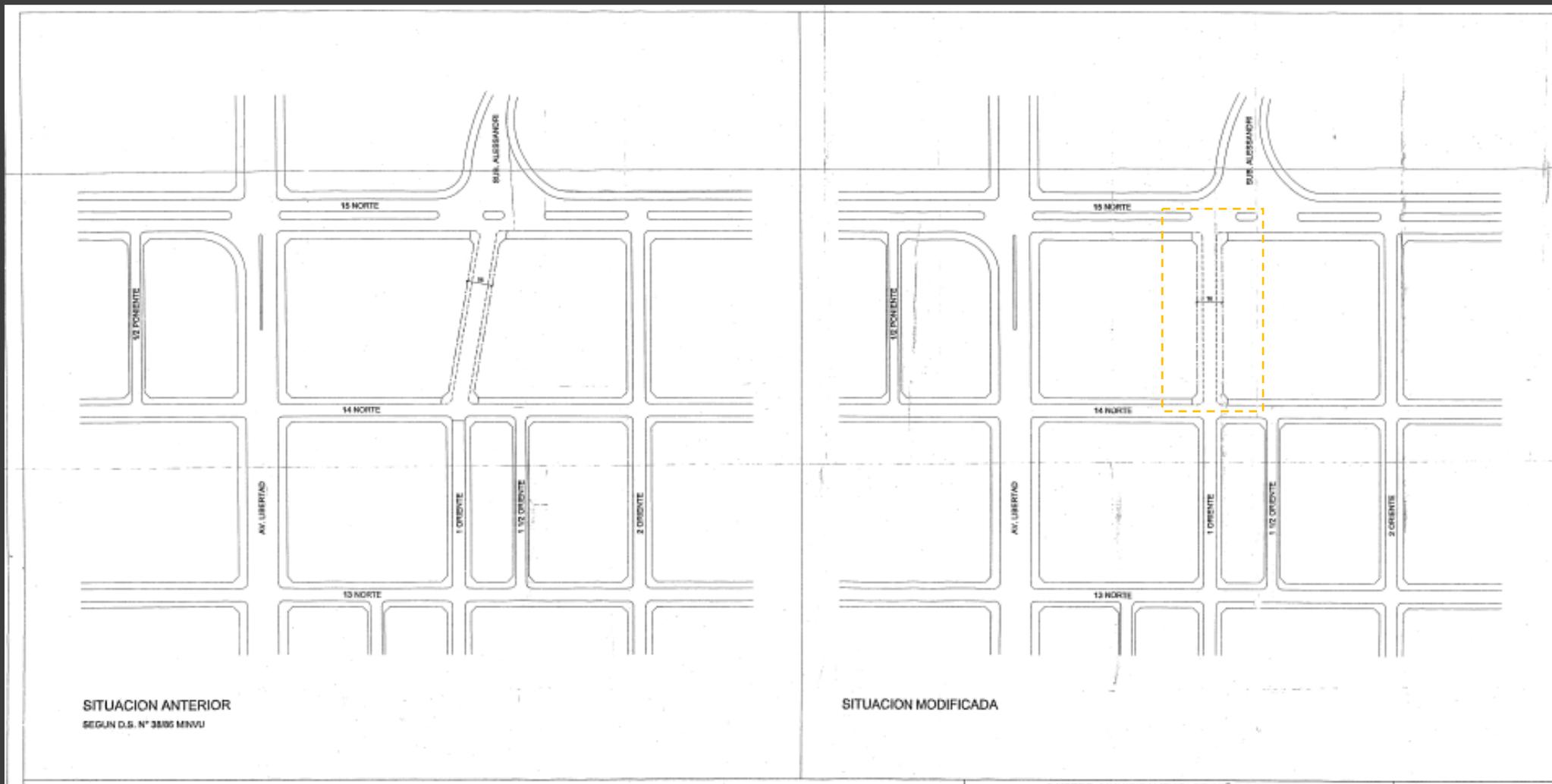


Definición:

Artículo 46°.- En los casos en que, para la aplicación del Plan Regulador Comunal, se requiera de **estudios más detallados**, ellos se harán mediante Planos Seccionales, en que se fijarán con exactitud los trazados y anchos de calles, zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectados por expropiaciones, etc.

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.

La confección de Planos Seccionales tendrá carácter obligatorio en las comunas de más de 50.000 habitantes que cuenten con Asesor Urbanista, para los efectos de fijar las líneas oficiales de edificación, y lo será también en aquellas que califique especialmente la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, por sus condiciones topográficas, o por urgencia en materializar determinadas obras públicas o expropiaciones



PLAN SECCIONAL VIÑA DEL MAR, UNO ORIENTE

Definiciones:

Es el documento oficial mediante el cual la Dirección de Obras Municipales informa al solicitante cuáles son las **condiciones urbanísticas que son aplicables a la edificación** que puede construirse en un determinado terreno, según la normativa vigente.

"La importancia del Certificado de Informaciones Previas radica en que cualquier edificación que se construya sobre el terreno debe cumplir con las condiciones que vienen ahí descritas".

En términos generales un Certificado de Informaciones Previas indica **la dirección, número de rol, ubicación del terreno y el detalle de las condiciones urbanísticas aplicables**. Entre estas últimas figuran, por ejemplo, los **destinos permitidos o prohibidos de la edificación, la altura máxima, la densidad máxima, el coeficiente de constructibilidad, el distanciamiento a medianeros, el antejardín mínimo, los rasantes, la subdivisión predial mínima, el coeficiente de ocupación de suelo, el coeficiente de ocupación de pisos superiores y otros**. El contenido en detalle de un Certificado de Informaciones Previas varía entre una comuna y otra. Otro aspecto importante es que este certificado lo puede solicitar cualquier tipo de usuario (persona natural).

DOM

Para obtener un Certificado de Informaciones Previas, el interesado debe acercarse a la Dirección de Obras de la municipalidad en donde se encuentre emplazado el terreno en cuestión e ingresar una solicitud para su emisión.

CERTIFICADO DE INFORMACIONES PREVIAS



DIRECCION DE OBRAS -
SECCION INFORMACIONES Y TOPOGRAFIA
I. MUNICIPALIDAD DE :

VIÑA DEL MAR

REGIÓN: V

URBANO RURAL

SOLICITUD N°	19942/2018
FECHA	22/11/2018
CERTIFICADO N°	2120/2018
FECHA	05/12/2018

1.- IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD (CERTIFICADO DE NÚMERO)

A LA PROPIEDAD UBICADA EN CALLE				ESTERO YOLI
LOTEO	BOSQUE SANTA JULIA SANTA JULIA	MANZANA	LOTE	66
ROL S.I.I. N°	4698 - 133	LE HA SIDO ASIGNADO EL N°		96

2.- INSTRUMENTO(S) DE PLANIFICACION TERRITORIAL APLICABLE(S)

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL O METROPOLITANO	RES N° 31/04/128 AFECTA GORE	FECHA	02/04/2014
PLAN REGULADOR COMUNAL	D.A. N° 10.949	FECHA	13/12/2002
PLAN SECCIONAL	D.A. N° 11.092	FECHA	29/08/2012
PLANO SECCIONAL		FECHA	

ÁREA DONDE SE UBICA EL TERRENO

URBANA EXTENSIÓN URBANA RURAL

3.- DECLARATORIA DE POSTERGACION DE PERMISO (Art. 117 LGUC)

PLAZO DE VIGENCIA	-----
DECRETO O RESOLUCIÓN N°	-----
FECHA	-----

4.- Deberá acompañar informe sobre calidad de subsuelo (Art. 5.1.15. O.G.U.C.)

SI NO

5. NORMAS URBANISTICAS (en caso necesario se adjunta hoja anexa)

5.1 USOS DE SUELO

ZONA O SUBZONA EN QUE SE EMPLAZA EL TERRENO

V-7

USOS DE SUELOS PERMITIDOS:

VER ANEXO 0 ADJUNTO

SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	DENSIDAD NETA MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA EDIF.	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO
Ver anexo 0 adjunto	Se determinará de acuerdo a la Tabla 2 incluida en el Art. 6 de la Ordenanza del P.R.C. adjunta	Aislado y pareado según aplicación Art. 2.6.3 O.G.U. y C. Escalonado: 12 m.	Ver anexo 0 adjunto
COEF. DE CONSTRUCTIBILIDAD	COEF. DE OCUPACIÓN DE SUELO	OCUPACIÓN PISOS SUPERIORES	RASANTE NIVEL DE APLICACIÓN
Se determinará de acuerdo a la Tabla N° 2 incluida en el Art. 6 de la Ordenanza del P.R.C.	Vivienda: 0,60 Servicios Artesanales: 0,5 Equipamiento en general: 0,60 Actividades productivas en general: 0,50	-----	Según aplicación Art. 2.6.3 O.G.U. y C. Según aplicación Art. 2.6.3 O.G.U. y C.
ADOSAMIENTOS	DISTANCIAMIENTOS	CIERROS	OCHAVOS
Ver anexo 0 Adjunto	Según aplicación Art. 2.6.3 O.G.U. y C.	ALTURA % TRANSPARENCIA Ver Art. 8 Ordenanza P.R.C.	Ver Art. 8 Ordenanza P.R.C.

CESIONES proporcion frente y fondo a ceder para áreas verdes (Art. 2.2.5. N° 2 O.G.U.C.)

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS SEGÚN USOS PERMITIDOS

Según se establece en Capítulo 7 de D.A. N 10.949/02 P.R.C.

ÁREA DE RIESGO	ÁREA DE PROTECCIÓN	ZONA O INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA	ZONA TÍPICA O MONUMENTO NACIONAL
<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO
(ESPECIFICAR)	(ESPECIFICAR)	(ESPECIFICAR)	(ESPECIFICAR)
Art 14.2 Aeropuertos (Aeropuerto Torquemada) Área "e" D.S. N° 64/04 Ministerio de Defensa Nacional Subsecretaría de Aviación Art. 13.2 Quebradas Art. 46 Capítulo 3 (Párrafo 1 Áreas de riesgo PREMVAL)			

5.2. LINEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VÍA		
ESTERO YOLI		LOCAL (P.R.C)		
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIAMIENTO ENTRE L.O.	10,00 mt	ANTEJARDIN	VER ANEXO 0
	DISTANCIA L.O. A. EJE CALZADA	5,00 mt	CALZADA	6,10 mt
POR CALLE		TIPO DE VÍA		
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIAMIENTO ENTRE L.O.		ANTEJARDIN	
	DISTANCIA L.O. A. EJE CALZADA		CALZADA	
POR CALLE		TIPO DE VÍA		
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIAMIENTO ENTRE L.O.		ANTEJARDIN	
	DISTANCIA L.O. A. EJE CALZADA		CALZADA	
POR CALLE		TIPO DE VÍA		
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIAMIENTO ENTRE L.O.		ANTEJARDIN	
	DISTANCIA L.O. A. EJE CALZADA		CALZADA	
POR CALLE		TIPO DE VÍA		
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIAMIENTO ENTRE L.O.		ANTEJARDIN	
	DISTANCIA L.O. A. EJE CALZADA		CALZADA	
POR CALLE		TIPO DE VÍA		
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIAMIENTO ENTRE L.O.		ANTEJARDIN	
	DISTANCIA L.O. A. EJE CALZADA		CALZADA	
POR CALLE		TIPO DE VÍA		
LÍNEA OFICIAL	DISTANCIAMIENTO ENTRE L.O.		ANTEJARDIN	
	DISTANCIA L.O. A. EJE CALZADA		CALZADA	

USOS DE SUELO

equipamiento

- **Residencia**

Contempla preferentemente el destino vivienda, e incluye hogares de acogida, así como edificaciones y locales destinados al hospedaje, sea éste remunerado o gratuito, siempre que no presten servicios comerciales adjuntos,

- **Actividades Productivas**

Comprende a todo tipo de industrias y aquellas instalaciones de Impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

- **Equipamiento:**

Científico.
Comercio.
Culto y Cultura.
Deporte.
Educación.
Esparcimiento.
Salud.
Seguridad.
Servicios.
Social.

- **Espacio Público:**

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.

- **Infraestructura:**

Infraestructura de transporte.
Infraestructura sanitaria.
Infraestructura energética.

- Cabello, S. M. (2015). *Derecho Urbanístico y Planificación Urbana: Historia, Análisis y Proyección*. (Memoria de Título). Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.
- Meneses, J. (2003). *Ordenamiento Territorial en Chile: Instituciones, Instrumentos, Problemas y Propuestas*. (Tesis de Magister). Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago, Chile.
- Plan Regulador Online:
<http://zonificacionipt.minvu.cl/PRC/V/index.html>
- Plan Regulador Viña del Mar & PLADECO Viña del Mar:
<https://transparencia.vinadelmarchile.cl/p/17-actos-y-resoluciones/58/plan-regulador.html>

BITÁCORA DE FUNDAMENTOS

