



## ASOCIACION DE OFICINAS DE ARQUITECTOS (AOA)

MONITOREO DE NORMATIVA URBANA

REPORTE N° 01 / OCTUBRE 2019

Este reporte contiene información actualizada de los cambios normativos relacionados al ámbito urbanístico de nivel nacional (leyes, reglamentos, circulares) y local (principales instrumentos de planificación de Santiago y Valparaíso), como asimismo fallos y jurisprudencia de la Contraloría General de la República, que digan relación con la actividad inmobiliaria y urbanística.

### CONTENIDOS

#### Capítulo 1. Normativa Nacional

- 1.1 CIRCULAR DDU N° 433 MINVU
- 1.2 CIRCULAR DDU N° 423 MINVU
- 1.3 DS 14 MINVU (MODIFICA OGUC)
- 1.4 MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES INCORPORANDO UN TITULO RELATIVO A PROYECTOS INTEGRADOS
- 1.5 DICTAMEN 22.418 CGR RESPECTO DE APLICACIÓN DE NORMA DE PISO RETIRADO Y DENSIDAD NETA EN PRC LAS CONDES
- 1.6 DICTAMEN 22.420 CGR RESPECTO DE APLICACIÓN DE NORMA DE PISO RETIRADO
- 1.7 MODIFICA RESOLUCIÓN N° 511 EXENTA, DE 2012, DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES SOBRE REDES VIALES BÁSICAS
- 1.8 SENTENCIA CORTE SUPREMA RECURSO DE CASACION (PROYECTO ESTACION CENTRAL)

#### Capítulo 2. Normativa Local

- 1.9 MODIFICACION PRC CERRILLOS
- 1.10 MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL COSTERIO REGION ATACAMA
- 1.11 MODIFICACION PRC SAN JOAQUIN
- 1.12 MODIFICACIÓN PRC SAN JOAQUIN SECTOR MADECO-MADEMSA
- 1.13 MODIFICACIÓN PRC ÑUÑO A
- 1.14 MODIFICACIÓN PRMS SECTOR LA PLATINA
- 1.15 MODIFICACIÓN PRC LA CISTERNA

## CAPÍTULO 1. NORMATIVA NACIONAL

### 1.1 CIRCULAR DDU 422 DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

#### Resumen

Esta Circular dictada con fecha 12 de agosto de 2019 por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, tiene por objeto precisar el significado de la expresión "condominios de viviendas sociales", empleado en el inciso tercero del artículo 39 de la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria, aclarando que para estos efectos debe entenderse como tal aquel en el cual la mayoría de las viviendas ha sido calificada como viviendas sociales.

#### Análisis

La Circular 423 aclara que se entiende por "condominios de viviendas sociales", empleado en el inciso tercero del artículo 39 de la Ley N°19.537 sobre Copropiedad Inmobiliaria.

Al respecto, el artículo 39 de la Ley N°19.537 dispone que "El reglamento fijará la cantidad máxima de unidades que podrán contemplar los condominios de viviendas sociales, según sus características y forma de administración. Se considerarán condominios de viviendas sociales aquellos conjuntos que estén constituidos **mayoritariamente** por viviendas sociales. "

Para estos efectos la DDU señala que el vocablo "**mayoritariamente**" debe entenderse como la mayoría absoluta de todas las unidades destinadas a vivienda que constituyan el condominio, es decir, un condominio de viviendas sociales es aquel que está constituido por un mayor número de unidades destinadas a vivienda que poseen la calificación de viviendas sociales, que el número de unidades destinadas a vivienda que no poseen dicha calificación.

### 1.2 CIRCULAR DDU N° 423 DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

#### Resumen:

Esta Circular dictada con fecha 13 de agosto de 2019 por la División de Desarrollo Urbano del MINVU, tiene por objeto aclarar la aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.31., que permite, excepcionalmente, la posibilidad de construir edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde hasta en un 20% de la superficie, precisando la forma en que se calcula dicho porcentaje.

#### Análisis

Esta Circular tiene por objeto aclarar la correcta aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 2.1.31., específicamente respecto a los destinos de las edificaciones que permite y a la forma de cálculo del porcentaje.



El artículo 2.1.31. de la OGUC regula el tipo de uso de suelo Área Verde, entendiéndose por tal, aquellos terrenos definidos en los instrumentos de planificación territorial (IPT) como parques, plazas y áreas libres destinadas a áreas verdes, que no son Bienes Nacionales de Uso Público, cualquiera sea su propietario, ya sea una persona natural o jurídica, pública o privada.

"Edificaciones con destinos complementarios al área verde" de acuerdo con el artículo 1.1.2. de la OGUC, son "construcciones complementarias a la recreación que no generan metros cuadrados construidos, tales como pérgolas, miradores, juegos infantiles y obras de paisajismo, así como otro tipo de construcciones de carácter transitorio, tales como quioscos. "

Por su parte y conforme a la definición que entrega el artículo 1.1.2 de la OGUC para el vocablo "Edificio de uso público", que corresponde a "aquel con destino de equipamiento cuya carga de ocupación total, es superior a 100 personas", deben corresponder a una de las clases de equipamiento que se establecen en el artículo 2.1.33. de la OGUC, sin perjuicio de las condiciones específicas que sobre estos usos de suelo establezca el IPT.

El inciso segundo del artículo 2.1.31 permite, excepcionalmente, la posibilidad de construir edificios de uso público o con destinos complementarios al área verde hasta en un 20% de la superficie, ello siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que exista un terreno destinado a estos usos en un instrumento de planificación territorial.
- Que el área verde no se hubiere materializado como tal, y que la referida área verde no sea bien nacional de uso público.

Conforme a lo señalado en el inciso segundo del artículo 2.1.31., "Se deberá incluir en dicho porcentaje la vialidad interna necesaria para 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 Instrumento de Planificación Territorial ".

Por lo tanto, el 20% de la superficie total del predio de que se trate, calculada sobre la superficie destinada a uso Área Verde en el respectivo IPT, corresponde a la ocupación en primer piso, incluyendo en ese porcentaje, las superficies destinadas a estacionamientos sobre el terreno y a la vialidad interna necesaria para los edificios de uso público o aquellos destinos complementarios al área verde contemplados en el proyecto respectivo.

### **1.3 MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES INCORPORANDO UN TÍTULO RELATIVO A PROYECTOS INTEGRADOS (PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL CON FECHA 10 DE JULIO DE 2019)**

#### **1.3.1 Fundamentos de la Iniciativa de Modificación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones incorporando un Título relativo a Proyectos Integrados.**

Esta modificación a la OGUC, publicada en el Diario Oficial con fecha 10 de julio de 2019, tiene como fundamento lo establecido en la Política Nacional de Desarrollo Urbano de 2013 en que se destaca la Integración Social como uno de sus ejes, para la que reconoce como objetivos:



- Garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos.
- Revertir las actuales situaciones de segregación social urbana.
- Establecer una política de suelo para promover la integración social.

La Ley N° 20.741 de 2014 modificó el DFL N° 2, de 1959, incorporando un nuevo inciso octavo que dispone, que el Reglamento Especial de Viviendas Económicas, establecerá la categoría de “proyectos de viviendas integradas” que corresponden a proyectos que induzcan o colaboren a mejorar los niveles de integración social urbana;

Asimismo, incorpora un nuevo inciso noveno, que señala que el MINVU podrá establecer beneficios de normas urbanísticas para los proyectos de viviendas integradas, en lugares determinados, previa consulta a la municipalidad respectiva.

Estas normas permitirán disponer de beneficios de normas urbanísticas para determinados predios, especialmente en sectores cuyas normas no se condicen con su potencial urbano y **que se estima debieran ser densificados, de manera equilibrada**, atendida la existencia de inversión relevante del Estado en infraestructura de transportes y/o la disponibilidad de equipamientos de interés público.

Para lograr este objetivo, se modifica la OGUC incorporando a continuación del Capítulo 5 del Título 6 “Reglamento Especial de Viviendas Económicas”, un nuevo Capítulo 6 denominado “De los proyectos de viviendas integradas”. Se agregan como parte del nuevo Capítulo 6 del Título 6, los siguientes nuevos artículos 6.6.1., 6.6.2., 6.6.3., 6.6.4., 6.6.5., 6.6.6., 6.6.7. y 6.6.8.

### **1.3.2 Qué son los proyectos de viviendas integradas**

Los define el nuevo Artículo 6.6.1. de la OGUC que señala que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, mediante resolución fundada, podrá establecer beneficios de normas urbanísticas a predios ubicados en determinados polígonos, en los que se construyan proyectos de viviendas integradas.

Para estos efectos corresponden a proyectos de viviendas integradas:

1. Proyectos destinados a familias que postulan de manera colectiva DS N° 49, de 2011, del MINVU.
2. Proyectos que postulan al Programa de Integración Social y Territorial reglamentado en el decreto supremo N° 19, de 2016, del MINVU.
3. Proyectos no incluidos en los decretos anteriores, pero que contemplan viviendas destinadas a la aplicación de subsidios habitacionales, pero al menos el 20% de las viviendas deberán estar destinadas a familias beneficiarias de subsidio, de las cuales al menos la mitad deberá corresponder a familias ubicadas en el tramo del 40% más vulnerable de la población.

### **1.3.3 Cómo se definen los polígonos de viviendas integradas**

Los polígonos con beneficios para proyectos de viviendas integradas serán definidos en función de:

1. Estaciones de un servicio de transporte público mayor que opere en forma totalmente segregada del tránsito vehicular, tales como metro, ferrocarril urbano o suburbano u otros modos similares.

Podrán formar parte del polígono aquellos predios cuyo acceso se encuentre ubicado a una distancia máxima de recorrido peatonal que no podrá ser superior a 700 metros.

2. Ejes estructurantes del sistema de transporte público mayor, que concentren una oferta significativa de transporte público; la existencia de líneas de metro, trenes, tranvías o similares; vías segregadas para buses, pistas solo bus o vías exclusivas.

Podrán formar parte del polígono aquellos predios cuyo acceso se encuentre ubicado en los ejes estructurantes o a una distancia máxima de recorrido peatonal respecto de los mismos no superior a 500 metros.

3. Sectores urbanos en los que se concentren todos o algunos de los siguientes equipamientos o espacios de uso público:

- a) Establecimiento educacional.
- b) Establecimiento de salud de la Red Asistencial del respectivo Servicio de Salud.
- c) Equipamiento comercial, de escala mediana o mayor.
- d) Equipamiento de clase servicios, de escala mediana o mayor, públicos o privados.
- e) Equipamiento deportivo o de cultura, de escala mediana o mayor.
- f) Parque o área verde de uso público consolidada, de una superficie igual o superior a 5.000 metros cuadrados.

Podrán formar parte de aquellos predios cuyo acceso se encuentre ubicado a una distancia máxima de 500 metros de recorrido peatonal respecto de, a lo menos, el acceso a cuatro de los mencionados equipamientos o espacios de uso público.

### **1.3.4 Beneficios para proyectos de viviendas integradas**

Respecto de los beneficios para los proyectos de viviendas integradas, el nuevo artículo 6.6.3. señala que estos beneficios corresponden a porcentajes o parámetros que incrementen la densidad habitacional y/o la capacidad máxima de edificación de los predios ubicados dentro en un determinado polígono, respecto de todas o algunas de las siguientes normas urbanísticas aplicables:



1. Coeficiente de constructibilidad;
2. Coeficiente de ocupación de suelo o de los pisos superiores;
3. Densidad máxima;
4. Altura máxima de edificación;
5. Superficie de subdivisión predial mínima;
6. Dotación de estacionamientos; y
7. Rasantes.

### **1.3.5 Cómo se definen los polígonos**

Las propuestas de polígonos son formuladas por las Seremis de Vivienda de oficio o a solicitud de alguna Municipalidad o del Gobierno Regional respectivo. Excepcionalmente, la División de Desarrollo Urbano (DDU) del Ministerio podrá elaborar estas propuestas.

Las propuestas deberán contar con un INFORME DE POTENCIAL URBANO del sector en el que eventualmente podrían establecerse los beneficios, elaborado por la respectiva SEREMI de Vivienda y Urbanismo o por la División de Desarrollo Urbano, según sea el caso.

El INFORME DE POTENCIAL URBANO indicará que el sector analizado presenta un nivel de densificación y/o de aprovechamiento de los bienes públicos urbanos disponibles que permitiría una mayor carga y, a partir de ello, efectuar una estimación del número de habitantes por hectárea o densidad bruta que podría admitirse en el sector

Dicha estimación de la densidad bruta admisible deberá considerar criterios de densificación equilibrada, lo que implica resguardar que las vialidades, espacios públicos, servicios de transporte público o equipamientos que sean capaces de absorber ese mayor número de habitantes por hectárea, sin afectar el acceso por parte de quienes actualmente allí habitan.

Con todo, la referida densidad bruta admisible en el sector en caso alguno podrá superar los siguientes límites:

- a) 800 hab/ha, tratándose de polígonos definidos en función del numeral 1 del artículo 6.6.2. de esta ordenanza;
- b) 600 hab/ha, tratándose de polígonos definidos en función del numeral 2 del referido artículo; y
- c) 400 hab/ha, tratándose de polígonos definidos en función del numeral 3 del mismo artículo.

La propuesta formulada por la SEREMI o por la División de Desarrollo Urbano, será remitida en consulta a la o las municipalidades en cuyo territorio comunal se encuentre el polígono. El alcalde y el concejo municipal tendrán un plazo para formular observaciones.

La resolución que apruebe el establecimiento de beneficios de normas urbanísticas establecerá su plazo de vigencia, el que no podrá ser inferior a cinco ni superior a diez años.



### **1.3.6 Restricción para aplicarlo con otros beneficios**

Los beneficios de normas urbanísticas de proyectos integrados no podrán aplicarse conjunta o adicionalmente a los establecidos en otras normas legales o reglamentarias.

El titular de un proyecto de viviendas integradas que decide acogerse a otros beneficios, como los conferidos por fusión de terrenos o por tener la calidad de conjunto armónico, renuncia a la posibilidad de hacer uso, en dicho proyecto, de los beneficios de normas urbanísticas de proyectos integrados.

## **1.3 MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES INCORPORANDO NORMAS SOBRE INCENTIVOS URBANOS, LEGALIDAD DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN Y NORMAS SOBRE COMPETENCIAS DE LOS PRC. (PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL CON FECHA 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019)**

### Resumen

Esta modificación publicada con fecha 30 de septiembre de 2019, tiene por objeto adecuar la OGUC, a fin de reglamentar las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en lo referido a la posibilidad que los instrumentos de planificación territorial puedan establecer normas urbanísticas, condiciones o incentivos. Asimismo, se reitera en la OGUC la presunción de legalidad de los permisos de edificación como actos administrativos, y se establecen materias de competencia de los Planes Reguladores en mayor detalle.

### Análisis

#### 1.- Posibilidad de Otorgar Incentivos en los Planos Reguladores

El artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, incorporado por la ley N° 20.958, faculta a los planes reguladores comunales para otorgar incentivos con el objeto de inducir o colaborar con el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

Estos incentivos en las normas urbanísticas pueden ser aplicadas en todo o parte de su territorio, y están 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 esta modificación de la OGUC indica que 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.

El Plan Regulador Comunal deberá precisar el territorio en que dichos incentivos sean aplicables. La aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en dicho territorio los artículos 63°, 107°, 108° y 109° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

## 2.- Presunción de Legalidad de los permisos de Edificación y autorizaciones municipales.

Con el fin de relevar en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, que gozan los permisos de construcción, aprobaciones y autorizaciones emanados de los Directores de Obras Municipales, a contar de su entrada en vigencia, se agrega en el artículo 1.1.3., el siguiente nuevo inciso segundo:

*“Los permisos, aprobaciones y autorizaciones emitidas por los Directores de Obras Municipales gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia, en conformidad al inciso final del artículo 3 de la Ley 19.880 que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado”.*

Este inciso, reitera lo que ya se dice en ese mismo sentido en el inciso final del artículo 3° de la Ley 19.880 ya citada, que señala: *“Los actos administrativos gozan de una presunción de legalidad, de imperio y exigibilidad frente a sus destinatarios, desde su entrada en vigencia”*

## 3.- Regulación de la Planificación Urbana Comunal

Se agrega un artículo 2.1.10 bis, a fin de especificar materias de planificación propias del ámbito de competencia de los Planes Reguladores Comunales, y dando salida a numerosos planes reguladores que estaban siendo cuestionados por la CGR por regular o contener normas que no tenían respaldo en la LGUC ni en la OGUC.

De esta forma se señala en este nuevo artículo 2.1.10 bis que: La Planificación Urbana Comunal regulará el desarrollo físico de las áreas urbanas, a través de un Plan Regulador Comunal, cuyas disposiciones se referirán a los siguientes aspectos urbanísticos:

a) El límite urbano de los centros poblados.

b) La red vial del área urbana de la comuna. Las vías colectoras, de servicio, locales y pasajes con sus respectivos anchos de acuerdo con los criterios definidos en los artículos 2.3.2. y 2.3.3. de esta Ordenanza; La asimilación de las vías existentes, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1. de esta Ordenanza; Las vías expresas y troncales, cuando estas hubieren sido definidas en la planificación intercomunal o metropolitana, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 28 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículo 2.1.3. de esta Ordenanza. **En esta materia se hace referencia a que las vías deben cumplir con los estándares establecidos en la propia OGUC.**



c) Terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Se vinculan estos terrenos expresamente al artículo 59 de la LGUC.

d) Zonas o inmuebles de conservación histórica, Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.

e) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.

g) Disposiciones relacionadas con los siguientes aspectos urbanísticos, conforme a la normativa legal vigente:

- Alturas de cierros hacia el espacio público, y porcentajes de transparencia de estos en el caso de las propiedades abandonadas.

- Exigencias de distintos usos de suelo y destinos de una misma zona, subzona, sector o porción específica del territorio.

- Los espacios públicos del territorio del plan, en particular, sus características referidas, entre otros aspectos, a arborización, vegetación, iluminación externa, aceras y bandejones, los cuales, si fuere necesario, podrán ser fijados con exactitud a través de planos de detalle.

- Determinación de los sectores vinculados con monumentos nacionales, inmuebles o zonas de conservación histórica, 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.

Asimismo, la OGUC establece en esta modificación que el PRC 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.

**Todas las materias del artículo la letra g) establecen de manera expresa que éstas están en el ámbito de competencia de los PRC.**

#### **1.4 DICTAMEN N° 22.418 DEL 28 DE AGOSTO DE 2019 RESPECTO DE APLICACIÓN DE NORMA DE PISO RETIRADO Y DENSIDAD NETA EN PRC LAS CONDES**

##### Resumen:

Este Dictamen de la Contraloría General de la República establece en lo más relevante que las normas previstas en materia de altura y “piso retirado”, en el artículo 17 del Plan Regulador de Las Condes, se encuentran entre aquellos incentivos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlo vinculado a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana, en el contexto de la preceptiva contenida en la ley N° 20.958 (Que establece un Sistema de Aportes al espacio Público)

##### Análisis



Patricio Herman Pacheco, en representación de la Fundación Defendamos la Ciudad, reclama en contra de la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes (DOM) por el otorgamiento de los permisos de edificación (PE) N° 24, 50 y 51, todos de 2018.

La Fundación Defendamos la Ciudad reclama que el permiso N° 51, no se ajustó a derecho, por cuanto el proyecto contempla un nivel denominado “piso retirado” -lo que, a juicio del recurrente, carecería de sustento jurídico.

Al respecto, el Plan Regulador de Las Condes establece en su artículo 17 que *“Sin perjuicio de las normas de altura máxima aplicables para los proyectos de densificación reglamentados en las diferentes áreas de edificación alta y media, se permitirá sobre dichas alturas máximas la construcción de un piso retirado habitable, de hasta 4,0 m de altura, conformado por planos verticales de fachada, inscrito dentro de la rasante respectiva del área en que se emplaza y cuya superficie construida será equivalente como máximo a un 65% de la superficie de la planta inmediatamente inferior. Sobre este piso retirado sólo se permitirán salas de máquinas, ductos o cualquier otra construcción para sustentar instalaciones, siempre y cuando estas estén incorporadas a la arquitectura del proyecto. El piso retirado no se contabilizará como parte de la altura total de la edificación”*.

Indica la CGR que las normas previstas en materia de altura y “piso retirado”, en el citado artículo 17, se encuentran entre aquellos incentivos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlo vinculado a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana, en el contexto de las leyes N° 20.958 y 21.078, modificatorias de la LGUC -en particular del artículo quinto de la ley N° 21.078-, y no son contrarias al ordenamiento jurídico.

En lo referente a la improcedencia de que el PRC fije una densidad máxima “neta” permitida, lo que se apartaría del artículo 2.1.22. de la OGUC, es necesario señalar que este último previene actualmente -en su texto modificado por el decreto N° 10, de 2009, que “Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y 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”.

Siendo ello así, y dado que el PRC fija la densidad máxima en carácter de “neta”, procede que en el proceso de actualización a que haya lugar a su dicha situación sea considerada.

Sin perjuicio de lo expuesto, la regulación del PRC que se refiere a este aspecto es anterior al precitado decreto N° 10, de 2009.

### **1.5 DICTAMEN N° 22.420 DEL 28 DE AGOSTO DE 2019 RESPECTO DE APLICACIÓN DE NORMA DE PISO RETIRADO EN PRC LAS CONDES**

#### Resumen:

**Al igual que en el anterior Dictamen, la Contraloría general de la Republica establece en lo más relevante que las normas previstas en materia de altura y “piso retirado”, en el artículo 17 del Plan Regulador de Las Condes, se encuentran entre aquellos incentivos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlo vinculado a condiciones que induzcan o**



**colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana, en el contexto de la preceptiva contenida en la ley N° 20.958 (Que establece un Sistema de Aportes al espacio Público)**

### Análisis

Señala la CGR que las normas previstas en materia de altura y “piso retirado”, en el artículo 17 del PRC de Las Condes, se encuentran entre aquellos incentivos que el legislador determinó validar, por cuanto es posible entenderlo vinculado a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana, en el contexto de la preceptiva contenida en las leyes N°s 20.958 y 21.078, modificatorias de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sancionada por el decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo -en particular del artículo quinto de la ley N° 21.078-, y no son contrarias al ordenamiento jurídico (aplica dictamen N° 27.405\*, de 2019).

Se refiere asimismo la CGR, a la norma urbanística “densidad” aplicada al proyecto del caso, señalando que en atención a que el instrumento de planificación no contempló límites para la misma en la zona donde se emplaza el proyecto -Zona E-Am1’-, esta debe entenderse libre, tal como lo manifiesta la citada entidad edilicia en el permiso de que se trata.

Finalmente, indica que en cuanto a la utilización del parámetro de “deslinde de contrafrente”, a efectos de fijar la norma urbanística de distanciamiento en el artículo 38 del PRC de Las Condes, es jurídicamente válido y aplicable, teniendo en consideración que el artículo 2.6.3. de la OGUC faculta a los planes reguladores comunales para fijar mayores exigencias que las establecidas en ese precepto en materia de distanciamientos (aplica dictamen N° 57.561, de 2016).

### **1.6 MODIFICA RESOLUCIÓN N° 511 EXENTA, DE 2012, DEL MINISTERIO DE TRANSPORTES SOBRE REDES VIALES BÁSICAS**

Esta modificación a la Resolución 511 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, publicada en el Diario Oficial el 2 de septiembre de 2019, tiene por objeto precisar los requisitos y condiciones del Informe Vial Básico (IVB) establecido en la resolución exenta N° 511, de 2012, del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones. En efecto, hasta la fecha no se había definido por parte de dicho Ministerio, un procedimiento para elaborar y tramitar estos informes, lo que había generado que incluso fueran exigidos a algunos proyectos al momento de presentarse la solicitud de Recepción Definitiva,

Lo anterior, por cuanto la ley N° 20.958 que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, señala en su artículo transitorio que las mitigaciones viales y los aportes al espacio público que establecen los Capítulos I, II y III del Título V de dicha ley, serán exigibles transcurridos dieciocho meses desde que se publique en el Diario Oficial el reglamento a que se refiere el artículo 171 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que en tanto no se cumpla el referido plazo, las SEREMI de Transportes deben evaluar los EISTU conforme a la resolución exenta N° 2.379, de 2003, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y a lo establecido en los artículos 2.4.3, 4.5.4, 4.8.3.



y 4.13.4, de la OGUC, y los Informes Viales Básicos (IVB), de acuerdo con el decreto supremo N° 83, de 1985, y a la resolución exenta N° 511, de 2012, ambos del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones.

#### 1.4.1 Pertinencia del Informe Vial Básico.

De acuerdo con lo establecido en el decreto supremo N° 83, de 1985, "*cualquier modificación a las características físicas u operacionales de la red vial básica de una ciudad o conglomerado de ciudades, que comprometan la operación de vehículos y/o peatones, así como los proyectos de construcción de nuevas vías que incidan en la Red Vial Básica, deberán contar con la aprobación del Secretario Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones que corresponda. Para tal efecto, el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones impartirá las instrucciones de carácter general*".

La modificación a la Resolución Exenta 511 señala que se considerará que un proyecto compromete la operación de vehículos y/o peatones si cumple copulativamente con los requisitos de localización y de valores mínimos que se detallan a continuación:

a) Requisito de localización: Que al menos uno de sus accesos, de ingreso y/o egreso, se ubique frente a una vía perteneciente a la Red Vial Básica de la ciudad en que se emplaza el proyecto.

b) Requisito de valores mínimos: Que se igualen o superen los valores mínimos, según tipo de proyecto y unidad de referencia, que hayan sido definidos por resolución exenta del Secretario Regional Ministerial competente. (50 estacionamientos para proyectos residenciales y de oficina)

#### 1.4.2 contenido del Informe Vial Básico

El Informe Vial Básico debe contar con los siguientes contenidos:

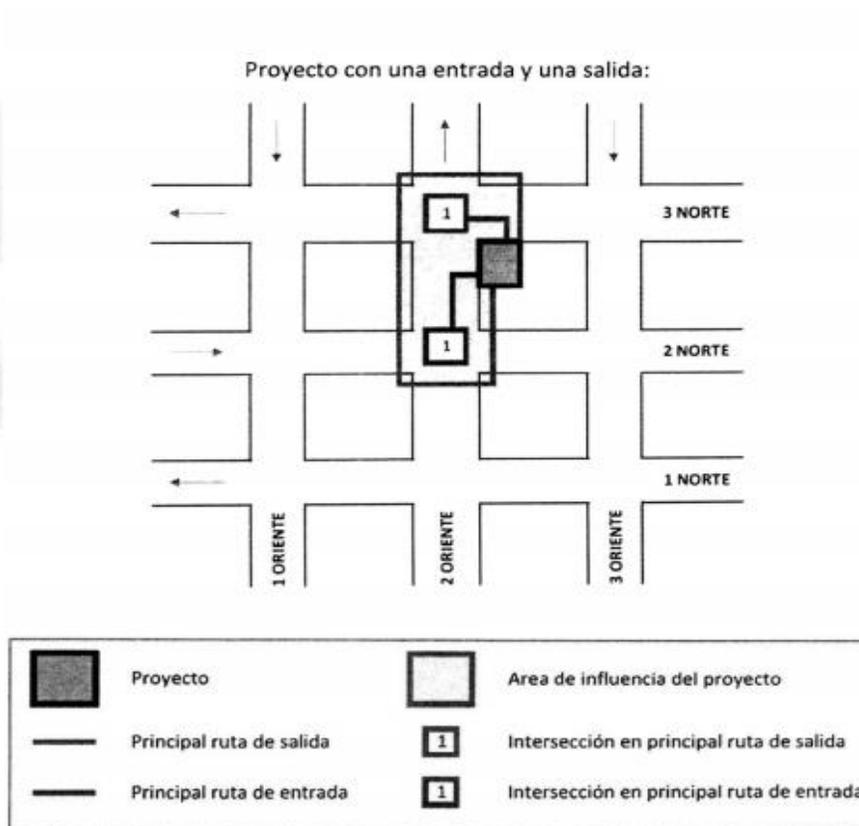
- a) Información general del proyecto, adjuntando la ficha dispuesta en el Anexo I. (Nombre del Proyecto, dirección, comuna, ubicación geográfica, nombre del titular y correo electrónico, nombre del consultor y correo electrónico, breve descripción del proyecto, Rol, metros cuadrados de construcción, metros cuadrados de superficie del proyecto, cantidad de estacionamientos)

FICHA DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO – INFORME VIAL BÁSICO		
NOMBRE PROYECTO	DIRECCIÓN - COMUNA	UBICACIÓN GEOGRÁFICA
NOMBRE TITULAR	CORREO ELECTRÓNICO	
NOMBRE CONSULTOR	CORREO ELECTRÓNICO	
BREVE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO (Destino, características principales)		
ROL (es)		
M2 CONSTRUCCIÓN	M2 SUPERFICIE TOTAL DEL PROYECTO	CANTIDAD DE ESTACIONAMIENTOS - Vehículos Livianos - Vehículos Pesados - Bicicletas

b) Área de influencia del proyecto. Corresponde a la zona en la que se deben analizar y mitigar, mediante las correspondientes medidas de mitigación aplicables, los impactos relevantes que se producirían en el sistema de movilidad local como consecuencia de la puesta en operación del proyecto.

El área de influencia estará determinada por el espacio público contiguo al predio en que pretende emplazarse el proyecto, y por los tramos de vías que conectan cada uno de los accesos (entrada y salida) del proyecto con la primera intersección con otra vía principal, incluyendo la superficie ocupada por tales intersecciones. El área de influencia deberá presentarse en un esquema gráfico, tal como el ejemplo señalado en el Anexo II.

### EJEMPLO DE DEFINICIÓN DE ÁREA DE INFLUENCIA



En el plano o esquema gráfico del área de influencia se deberán especificar los siguientes elementos:

- i) Los accesos del proyecto, tanto vehiculares como peatonales y de ciclistas, incluyendo la parte de la calzada o de la acera requerida al efecto, precisando si a través de éstos puede efectuarse la entrada al proyecto, la salida del mismo o ambas.
- ii) Las afectaciones a utilidad pública contempladas en el instrumento de planificación territorial para ensanche o apertura de vías, en aquella parte que graven al predio en que se emplazará el proyecto.
- iii) Los tramos de vías que enfrenten el predio, y los que conecten los accesos del proyecto con la primera intersección con otra vía principal, incluyendo la superficie ocupada por tales



intersecciones. Si no existe intersección a menos de 500 metros respecto del acceso del proyecto, el área de influencia serán 500 mts.

c) La descripción de las rutas de ingreso y egreso del proyecto (rutas vehiculares, peatonales y de ciclistas).

d) El análisis de los movimientos y posibles conflictos entre modos (vehículo y peatón, vehículo y ciclista, peatón y ciclista, entre otros) que se den en el área de influencia.

e) Las medidas de mitigación que se deben ejecutar para minimizar los conflictos en el área de influencia, siendo éstos del tipo: instalación o reposición de señalización, reforzamiento de la demarcación vial, instalación de vallas peatonales, demarcación de pasos peatonales, demarcación y señalización de ciclovías, si corresponde. Se debe adjuntar un plano con la situación proyectada.

#### 1.4.3 Consulta de Pertinencia del IVB

Señala la resolución que el titular de un proyecto de construcción **podrá** consultar al Secretario Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones respectivo, si su proyecto debe elaborar un Informe Vial Básico.

La Secretaría Regional tendrá un plazo máximo de diez días hábiles, contados desde el ingreso del requerimiento respectivo, para emitir dicho pronunciamiento, **el cual deberá acompañarse juntamente con los antecedentes exigidos para la obtención del Permiso de Edificación** contenidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Además, si así lo solicitare el titular, las mitigaciones establecidas en el Informe Vial Básico podrán garantizarse, previa autorización de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones, conforme lo dispone el artículo 173 de la LGUC a objeto de obtener la Recepción definitiva por parte de la respectiva DOM.

#### 1.4.4 Procedimiento y Plazos

- Una vez ingresado el IVB, el SEREMITT tendrá un plazo de 45 días corridos para aprobar, observar o rechazar el informe mediante oficio fundado, previa consulta los demás órganos públicos que conforme a la naturaleza del proyecto, sean competentes en las materias específicas a evaluar en cada proyecto.
- El SEREMITT deberá informar a los órganos consultados, que dispondrán de un plazo de 20 días corridos, contados desde la recepción del oficio, para remitir las observaciones o pronunciamientos.
- Vencido dicho plazo, el Secretario Regional, con o sin los informes requeridos a los órganos consultados, podrá pronunciarse directamente sobre el Informe Vial Básico.
- Si se formulan observaciones al IVB, el titular del proyecto tendrá un plazo máximo de 30 días corridos para presentar el informe corregido.



- Vencido este plazo sin que se hubiere ingresado el informe corregido, el Secretario Regional emitirá una resolución del rechazando el informe por no haberse subsanado las observaciones dentro de plazo.

### **1.7 SENTENCIA DICTADA POR CORTE DE APELACIONES DE SANTIAGO EN RECLAMO POR LA CADUCIDAD DEL PERMISO DE FECHA 7 DE AGOSTO DE 2019**

La Corte de Apelaciones de Santiago, en fallo del 7 de agosto de 2019 dictó sentencia respecto del reclamo de ilegalidad interpuesto por Inmobiliaria Travesía SpA en contra de la I. M. de Pudahuel con motivo de la resolución dictada por la Dirección de Obras de dicha municipalidad que decretó la caducidad el Permiso de Edificación N°221/15 del 19 de agosto de 2015

El Permiso corresponde a dos torres con destino habitacional de 14 pisos en el lote ubicado en Av. Claudio Arrau N°8671, de la comuna de Pudahuel.

La Municipalidad declaró la caducidad del permiso mediante resolución N° 023/2018, de 14 de noviembre de 2018, fundado en que habrían transcurrido 3 años desde el otorgamiento del Permiso y no se habría dado inicio a la totalidad de las obras.

La empresa sostuvo que se inició la construcción de la Torre B; quedando la construcción de la Torre A supeditada, financiera y técnicamente, a la construcción de la primera Torre, (**construcción por partes**).

El fallo, indica que habiéndose constatado que las obras no fueron ejecutadas según el Permiso de Edificación N° 221/2015, dentro del plazo de tres años, se configura la hipótesis de caducidad

que establece el artículo 1.4.7 de la Ordenanza General de Urbanismo. Agrega que tampoco la reclamante acreditó que el permiso de edificación autorizó la construcción parcial de las obras.

La Corte indica como principal argumento para rechazar el reclamo, que **todas las obras** deben haberse iniciado dentro del plazo de 3 años, no pudiendo parcelarse o dividirse la actividad constructiva conforme la realidad del proyecto salvo excepciones.

Se hace también alusión en el fallo al Dictamen N° 25.188 de 8 de octubre de 2018 de la Contraloría General de la República, que determinó que las obras de trazado y excavaciones se deben entender al contexto de “todas” las obras que contempla el Permiso.



Al respecto, cabe señalar que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción define en su artículo 1.1.2 sobre definiciones que se entiende por “Construcción por partes”, la ejecución de las obras de edificación o urbanización de un proyecto por partes que pueden recepcionarse independientemente.

Asimismo, en el artículo 5.1.14 numero 6 señala que *“tratándose de proyectos que se construirán por partes, se podrán acordar facilidades de pago en cuotas relacionadas con la fecha de inicio de cada parte, debiendo, en todo caso, encontrarse pagados los derechos de cada parte antes de su recepción definitiva”*. Sin embargo, el fallo antes expuesto exige que la construcción por partes se haya indicado en el Permiso de Edificación.

### **1.8 SENTENCIA DICTADA POR LA CORTE SUPREMA RECHAZA RECURSO DE CASACION PROYECTO ESTACION CENTRAL DE FECHA 5 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

Esta sentencia de la Corte Suprema, de fecha 5 de septiembre de 2019, rechaza un recurso de casación presentado por la Inmobiliaria Suksa en un caso de Anteproyecto de Edificación en la Comuna de Estación Central que había sido ingresado a la respectiva DOM, sin que fuera aprobado. El Director de Obras Municipales emitió la primera Acta de Observaciones en el mes de abril de 2016 conforme a las facultades que regula el artículo 1.4.9 de la OGUC.

Antes de ser ellas subsanadas, la División de Desarrollo Urbano (DDU) del MINVU, emitió Circular DDU 313, a fin de impartir instrucciones acerca de la aplicación de los artículos 1.1.2 y 2.6.1 de la OGUC, en los casos de edificación continua en zonas no normadas, sea porque no existe Plan Regulador Comunal o porque el existente no regula la altura máxima permitida.

En esa DDU, se estableció que es un elemento inherente al concepto de edificación continua, la altura establecida en el Instrumento de Planificación Territorial (IPT), de tal suerte que, si en él no se comprende la altura máxima aplicable, la normativa urbanística en este aspecto sería incompleta, no siendo posible en tal caso aplicar un sistema de agrupamiento de edificación continua y menos aún ser aprobado en dichas condiciones por la Dirección de Obras Municipales.

Es en ese contexto, se una emite una segunda Acta de Observaciones, ante la mantención de las deficiencias anotadas, que impiden la aprobación del anteproyecto de edificación en los términos solicitados por el titular.

En Primer término, la Corte Suprema analiza aspectos administrativos y procedimiento. Indica que la Dirección de Obras Municipales ejerce una función eminentemente de carácter técnica y que aun cuando se encuentra vinculada con el municipio acorde con el organigrama funcional de éste,



lo cierto es que debe cumplir con las instrucciones y la normativa urbanística vigente, entendiendo que la SEREMI de Vivienda y Urbanismo revisa las decisiones de carácter técnico cuando se ejerce la acción establecida en el artículo 12 de la LGUC y revisa y controla que se cumplan las normas de carácter urbanístico, acorde con lo dispuesto en los artículos 24 de la Ley N° 18.695 y 116 de la LGUC, puesto que, de no cumplir aquello, el artículo 15 de éste último texto legal, determina sanciones para los funcionarios que en el ejercicio de sus funciones, contravengan las normas de dicha índole, entre quienes se encuentra el Director de Obras Municipales.

Señala la Corte que el Director de Obras Municipales no sólo estaba obligado a aplicar la LGUC y su Ordenanza General, sino además las instrucciones y circulares emitidas por la División de Desarrollo Urbano y la SEREMI de V. y U. Agrega que en este caso no existía un derecho adquirido del titular que haya sido lesionado con la decisión adoptada por el Director de Obras Municipales.

La Corte Suprema indica que el artículo 12 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo podrá resolver las reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por los Directores de Obras, reclamo que deberá ser interpuesto en el plazo de 30 días, contados desde la notificación administrativa del reclamante, aplicándose en este caso el procedimiento previsto en el artículo 118 de dicha ley.

Agrega en el fallo, que el Director de Obras es un funcionario municipal y, en consecuencia, sus actos u omisiones ilegales son susceptibles de ser reclamados a través de la acción consagrada en el artículo 151 de la LGUC. En efecto, lo dispuesto en la Ley de Urbanismo y Construcciones no obsta a que en su calidad de funcionario municipal esté bajo la dependencia del Alcalde y, por ende, sujeto a su control, en tanto máxima autoridad del Municipio,

Un correcto análisis normativo permite concluir que los actos del Director de Obras son reclamables por una doble vía:

- a) Administrativa ante el Seremi de Vivienda y Urbanismo respectivo a través del ejercicio de la acción de los artículos 12 y 118 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; y
- b) Jurisdiccional, que se inicia con una etapa administrativa previa ante el Alcalde y culmina con la presentación del reclamo en sede judicial conforme lo establece el artículo 151 de la Ley N° 18.695.

Pues se trata de dos acciones, una claramente jurisdiccional, que corresponde a aquella intentada en autos, y otra administrativa, sin que una de ellas excluya a la otra, por lo que ninguna de las dos autoridades puede negarse a conocer de la que se dedujo, pudiendo incluso ambas resolver lo que sea pertinente en derecho, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley N° 19.880 sobre Procedimiento Administrativo.



Agrega la Corte Suprema que el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo no es el superior jerárquico del Director de Obras. El superior jerárquico es el Alcalde, y el recurso ante el Seremi de Vivienda y Urbanismo contemplado en el artículo 12 es un recurso administrativo, distinto del recurso de reposición o jerárquico; es un recurso especial que corresponde a un “recurso de tutela”, que incide como control de supervigilancia o tutela.

En segundo término, la Corte Suprema analiza el fondo del asunto, señalando que el artículo 1.1.2 de la OGUC define el concepto de “Edificación Continua” como aquella “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”.

A su turno, el artículo 2.6.1 del mismo texto normativo, dispone en el primero de sus incisos que el agrupamiento de los edificios se determinará en los Planes Reguladores Comunales o Planes Seccionales y estará destinado a definir las alternativas de emplazamiento de éstos dentro de un predio, añadiendo en el siguiente de sus apartados que, para tal propósito, se distinguen tres tipos de agrupamiento de edificaciones: aislada, pareada y continua, concluyendo, en el último inciso que, en los casos en que el Plan Regulador Comunal o Seccional no consulte disposiciones sobre los sistemas de agrupamiento de las construcciones, éstas serán de “libre determinación”.

La Corte Suprema recalca que lo expuesto reviste la máxima relevancia puesto que demuestra que el anteproyecto de la actora jamás pudo ser aprobado por el Director de Obras Municipales en las condiciones propuestas por el titular, toda vez que no se ajustaba a la normativa urbanística, considerando que no existe una norma de planificación territorial que defina de manera explícita la limitación de la altura en los casos de edificación continua, en circunstancias que la aplicación de este tipo de agrupamiento de edificación, exige que concurren los elementos que son inherentes a su definición, según lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la OGUC, siendo indudablemente uno de ellos “la altura que establece el instrumento de planificación”.

Para la Corte Suprema, lo expuesto reviste la máxima relevancia puesto que demuestra que el anteproyecto de la actora jamás pudo ser aprobado por el Director de Obras Municipales en las condiciones propuestas por el titular, toda vez que no se ajustaba a la normativa urbanística, considerando que no existe una norma de planificación territorial que defina de manera explícita la limitación de la altura en los casos de edificación continua, en circunstancias que la aplicación de este tipo de agrupamiento de edificación, exige que concurren los elementos que son inherentes a su definición, según lo dispuesto en el artículo 1.1.2 de la OGUC, siendo indudablemente uno de ellos “la altura que establece el instrumento de planificación”.

Sin embargo, sobre la base de una interpretación armónica y sistemática entre la conceptualización de “Edificación Continua” que establece el artículo 1.1.2 de la OGUC y la “libre determinación” a que alude el artículo 2.6.1 del mismo texto normativo, no puede sino concluirse que la mentada libertad para el titular del proyecto, opera para los tres sistemas de agrupamiento, esto es, aislada, pareada y continua, en la medida que concurren las particularidades que son



esenciales en cada uno de ellos, de tal suerte que, en caso de que en una zona determinada no se encuentre bajo el alero de una norma urbanística relativa a la altura máxima permitida, como ocurre en la especie, no será posible aplicar el sistema de edificación continua que propone el titular del anteproyecto de edificación, en tanto, tal como se adelantó, este tipo de agrupamiento, por definición, exige la determinación de aquélla en el instrumento de planificación territorial.

De otro lado, indica la Corte Suprema, es claro que la “libre determinación” mencionada en la OGUC, debe ser concebida como la autonomía del desarrollador inmobiliario de adoptar cualquiera de los tipos de agrupamiento que propone la ley, siempre y cuando ello se ajuste a las condiciones contempladas para cada uno de éstos en la OGUC y en los respectivos IPT.

## CAPÍTULO 2. NORMATIVA LOCAL

### 2.1. PLAN REGULADOR COMUNAL DE CERRILLOS

*Nombre:* Postergación de Permisos de Edificación en Barrio Buzeta, Zona C Plan Regulador Comunal de Santiago 1990, vigente para Cerrillos

*Estado:* Publicada en Diario Oficial

*Fecha:* 14.08.2019

#### Resumen

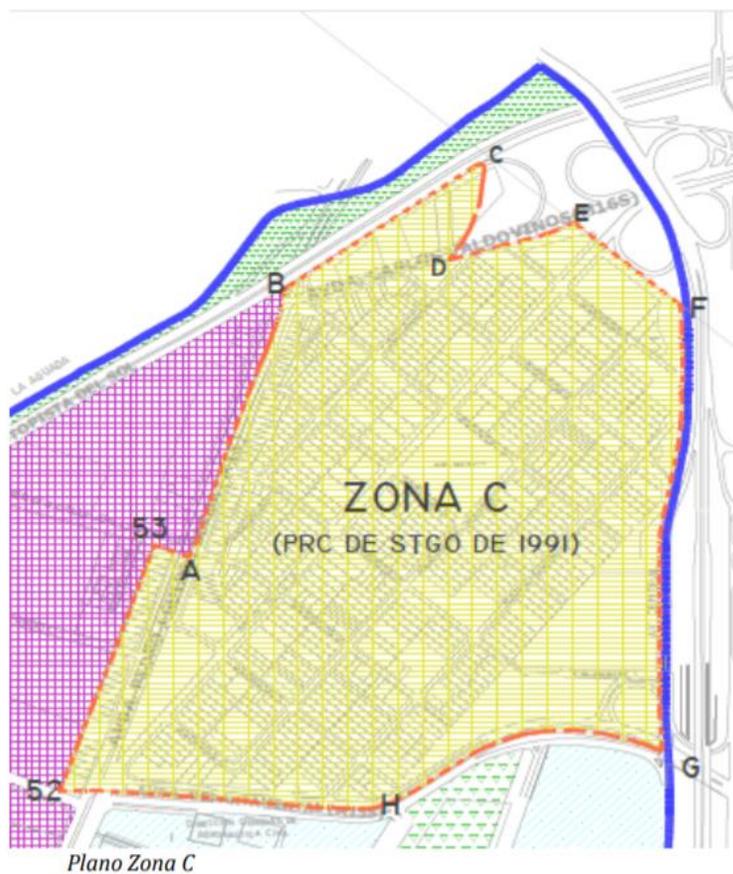
Mediante decreto Núm. 202/946 de fecha 02.08.2019, la Municipalidad de Cerrillos aprobó la postergación de permisos de edificación en la Zona "C" del Plan Regulador Comunal de Santiago de 1990, Barrio Buzeta, vigente para la comuna de Cerrillos, por un plazo de tres meses y solo para los proyectos que contemplen las siguientes características simultáneamente:

- Sistema de agrupación continuo con edificación aislada por sobre la altura máxima de continuidad
- Ocupación de suelo superior al 60%
- Altura de continuidad superior a 12 metros
- Rasantes superiores a 60°
- Posea menos de 2 estacionamientos por vivienda en el caso de edificios colectivos y/o acogidos a la ley de copropiedad inmobiliaria.

El área afecta a la postergación de permisos corresponde a un polígono definido según las siguientes calles (Ver Figura N°01):

- Al Norte: Av. Carlos Valdovinos
- Al Oriente: Autopista Central
- Al Sur: Av. Departamental
- Al Poniente: Av. Pedro Aguirre Cerda, y fondos de predios, límite con ZIEAM.

Área de Postergación de Permisos asociada a Enmienda Zona C PRC Santiago, vigente en Cerrillos



Fuente: Memoria  
Enmienda N°1 al  
1990, vigente para  
Cerrillos

explicativa  
PRC de Santiago de  
la comuna de

### Análisis

El proceso de enmienda impulsado por la Municipalidad de Cerrillos se propone respecto de toda la Zona “C” del PRC de Santiago de 1990, vigente para la comuna de Cerrillos, denominada como “Barrio Buzeta”.

El objetivo de dicha enmienda es cambiar aspectos normativos definidos en dicho PRC vigente, como lo es la altura de continuidad, % de ocupación de suelo, subdivisión predial mínima, rasante y estacionamientos, todo para regular el desarrollo inmobiliario del barrio en función de lo que determine el entorno del Parque Bicentenario.

En términos de las disposiciones del Art. 117° de la LGUC, la Municipalidad cumplió con los procedimientos para solicitar la presente postergación, la cual se encontrará vigente hasta el 14.11.2019, pudiendo ser prorrogada hasta por 9 meses más, alcanzando como plazo máximo el 13.08.2019.

## 2.2. PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL COSTERO DE ATACAMAA

Nombre: *Actualización del Plan Regulador Intercomunal Costero de Atacama (APRICOST), de las comunas de Chañaral, Caldera, Copiapó, Huasco y Freirina.*



*Estado:* Publicada en *Diario Oficial*

*Fecha:* 27.08.2019

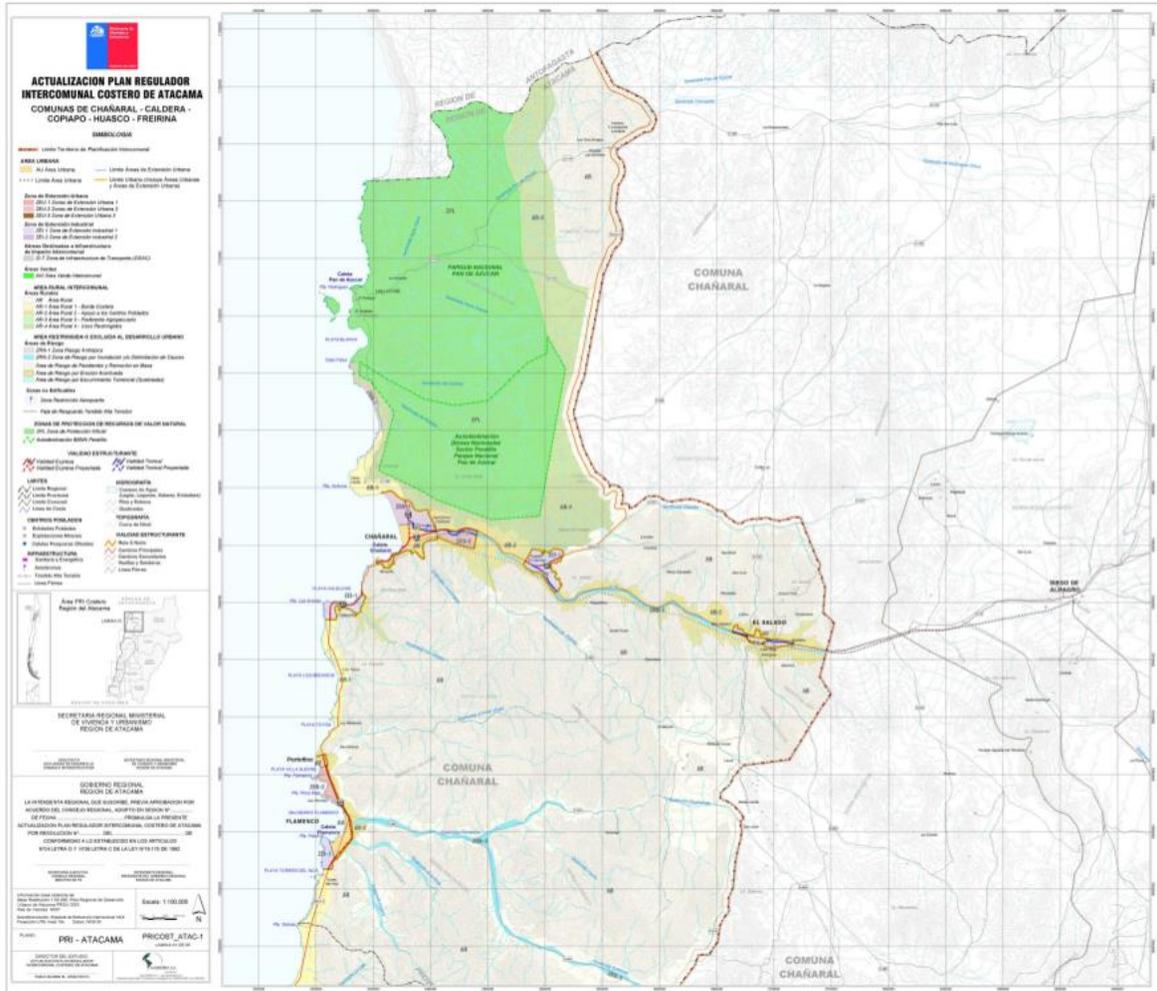
*Historial:* - 02.04.2001, *Aprobación PRICOST.*

### Resumen

Mediante Resolución Núm. 30, de fecha 20.05.2019, del Gobierno Regional de Atacama, del Ministerio del Interior y Seguridad Pública, se promulgó la actualización del Plan Regulador Intercomunal Costero de Atacama (APRICOST) de las comunas de Chañaral, Caldera, Copiapó, Huasco y Freirina.

La presente actualización se funda en el diagnóstico de que dicho instrumento se encuentra desactualizado en cuanto a la delimitación y definición normativa de sus áreas respectivas, lo cual genera dificultades en la toma de decisiones respecto a las actuales exigencias de uso en el borde costero.

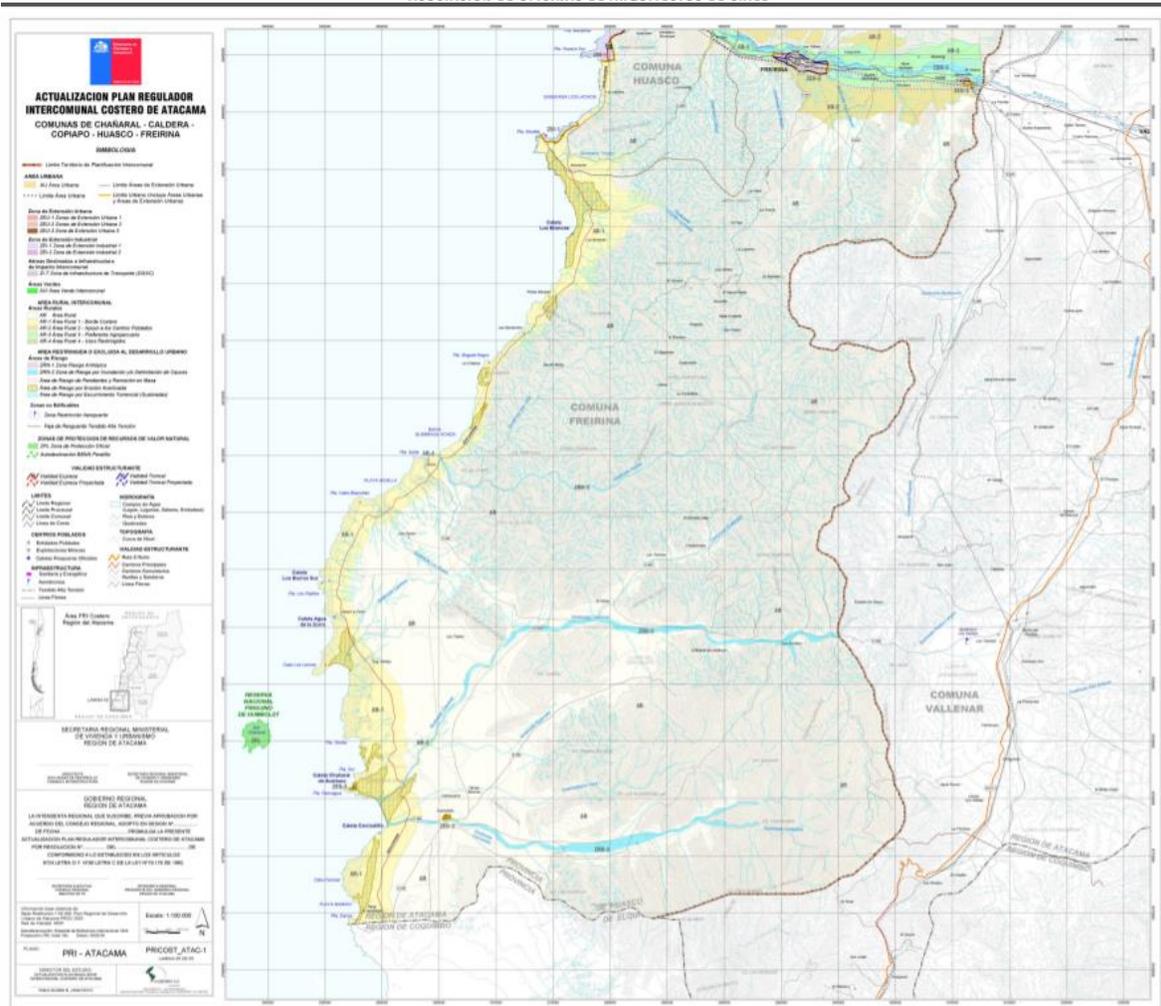
De este modo, el objetivo es establecer normas claras dentro de su ámbito de competencias, que regulen el uso del suelo costero de las comunas de Chañaral, Caldera, Copiapó, Huasco y Freirina, en el territorio urbano y rural. El territorio de planificación está compuesto por la porción costera de las comunas mencionadas, conformando un territorio de aproximadamente 1.400.000 hectáreas. (Ver Figura N°02)











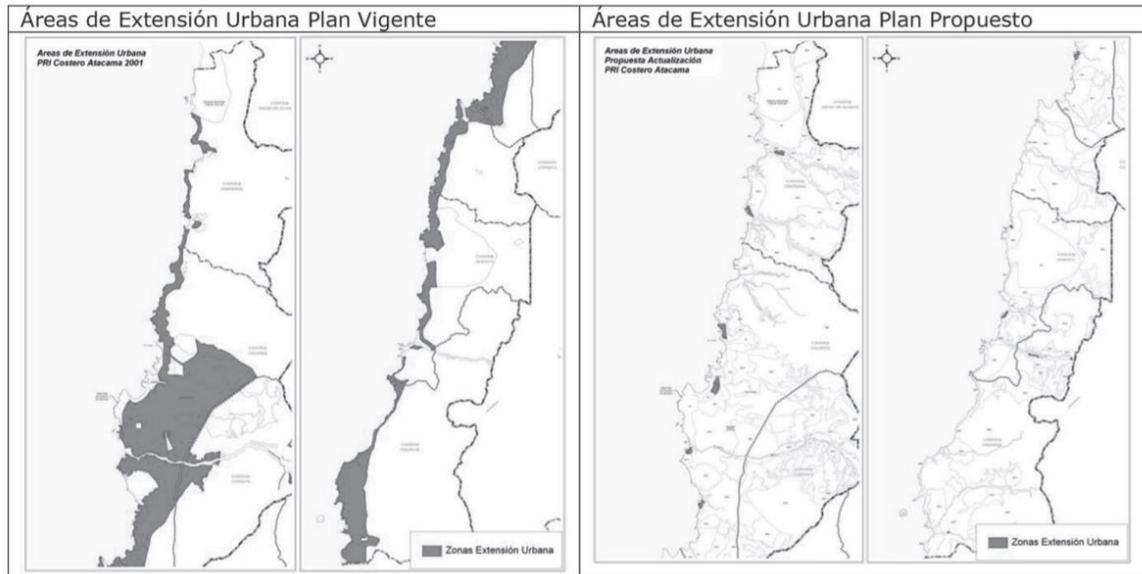
Fuente: Planos PRICOST\_ATAC-1, Láminas 1 a 5

## Análisis

Entre los principales cambios, la actualización del PRICOST incluye:

- Derogación completa del instrumento anterior y sus modificaciones
- Se reduce en un 98% de las áreas de extensión urbanas vigentes. (Ver Figura N°03)
- Regula las actividades productivas calificadas como insalubres o contaminantes y peligrosas
- Establece densidades brutas promedio
- Establece zonas: urbanas, de extensión urbana, de extensión urbana que acogen actividades productivas e infraestructuras de impacto intercomunal, área verdes intercomunales, áreas rurales, área de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, áreas de riesgo de nivel intercomunal y zonas no edificables de nivel intercomunal.
- Establece normas urbanísticas supletorias del nivel comunal en zonas de extensión urbana.
- Establece normas urbanísticas supletorias del nivel comunal en áreas de riesgo.
- Establece normas supletorias de estacionamientos

**Figura N°03**  
**Esquema de comparación Zonas de Extensión Urbana plan vigente y propuesto**



Fuente: Informe Ambiental APRICOT

### 2.3. PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN JOAQUÍN

*Nombre:* Postergación de Permisos de Construcción

*Estado:* Publicada en Diario Oficial.

*Fecha:* 28.08.2019

*Historial:* - 28.05.2019, Postergación de Permisos de Construcción  
- 02.08.2018, aprobación de "Imagen Objetivo" del nuevo PRC de San Joaquín.

#### Resumen

Mediante Resolución N° 2.120 exenta, de fecha 22 de agosto de 2019, la Seremi MINVU RM, prorrogó la postergación de permisos de construcción para edificaciones, por un plazo de tres meses para diversos sectores de su comuna, según el siguiente detalle (Ver figura N° 04):

- Zona 1: Postergación de otorgamiento de permisos para edificaciones de más de 12 pisos de altura y más de 1.500 Hab/ha de densidad.
- Zona 2: Postergación de otorgamiento de permisos para edificaciones de más de 8 pisos de altura y más de 1.200 Hab/ha de densidad.
- Zona 3: Postergación de otorgamiento de permisos para edificaciones de más de 5 pisos de altura y más de 700 Hab/ha de densidad.
- Zona 4: Postergación de otorgamiento de permisos para edificaciones de más de 6 pisos de altura y más de 800 Hab/ha de densidad

- Zona 5: Postergación de otorgamiento de permisos para edificaciones de tipo industrial y equipamiento de más de 5 pisos de altura, y residenciales de más de 12 pisos de altura y más de 1.000 Hab/ha de densidad
- Zona 6: Postergación de otorgamiento de permisos para edificaciones de más de 2 pisos de altura y más de 300 Hab/ha de densidad.
- Zona 7: Postergación de otorgamiento de permisos para edificaciones de más de 4 pisos de altura y más de 500 Hab/ha de densidad
- Zona 8: Postergación de otorgamiento de permisos para edificaciones de todo tipo.

Figura N°04

Plano de Postergación de Permisos



Fuente: Plano de Postergación de Permisos de Edificación Asociada a Actualización del Plan Regulador Comunal, San Joaquín

## Análisis

La postergación de permisos se enmarca en el proceso de actualización total del Plan Regulador Comunal de San Joaquín que está impulsando el municipio, y se encontrará vigente hasta el 27.11.2019, pudiendo ser prorrogada por hasta otros seis meses más.

## 2.4. PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN JOAQUÍN SECTOR MSDECO-MADEMSA

**Nombre:** *Modificación Plan Regulador Comunal de San Joaquín, "Sector Madeco – Mademsa"*

**Estado:** *Publicada en Diario Oficial.*

**Fecha:** *13.09.2019*

**Historial:** *- 28.08.2019, Primera prórroga de postergación de permisos de construcción*

*- 28.05.2019, Postergación de Permisos de Construcción*

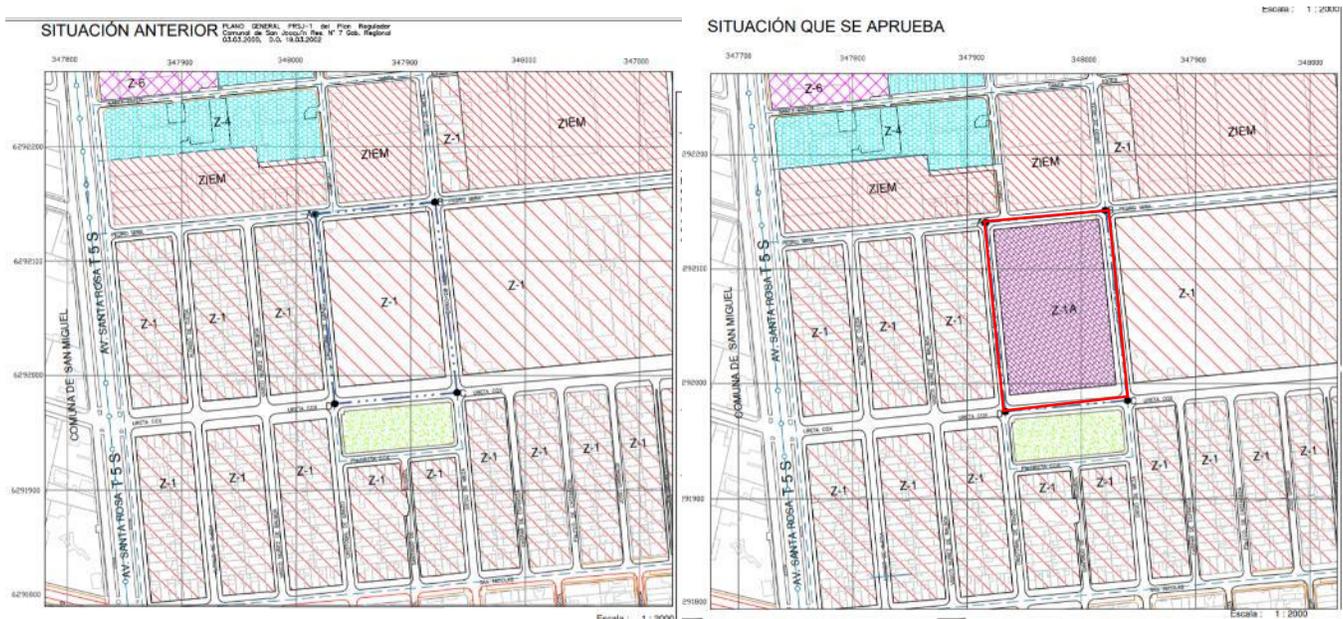
*- 02.08.2018, aprobación de "Imagen Objetivo" del nuevo PRC de San Joaquín.*

## Resumen

Mediante decreto Núm. 2.342 Secc. 1ª, de fecha 05.09.2019, la Municipalidad de San Joaquín aprobó la modificación de su plan regulador comunal, denominada "Sector Madeco-Mademsa".

La modificación del plan regulador considera el aumento de la densidad y del índice de constructibilidad en el predio de 13.465 m<sup>2</sup> ubicado en Calle Ureta Cox N° 443 de la población Mademsa, el cual es propiedad del Municipio, para facilitar la materialización en el lugar de un conjunto de viviendas sociales, con ello poder lograr un uso más eficiente del suelo urbano. (Ver Figura N°01)

**Figura N° 01**  
**Modificación "Sector Madeco-Mademsa"**



Las normas urbanísticas y los usos de suelo que corresponde a la nueva zona Z-1A son los siguientes:

USOS DE SUELO			
Tipo de uso de suelo	Clases o destinos	Destinos o actividades	
		Permitidas	Prohibidas
Residencial	Vivienda	Todos	-
	Hospedaje	Todos	-
	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.
	Educación	Todos	-
	Esparcimiento	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Casinos.
	Salud	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cementerios y crematorios
	Seguridad	Todos, excepto los señalados como prohibidos	Cárceles o centros de detención
	Servicios	Todos	-
	Social	Todos	-
Actividades Productivas	Industria, talleres, almacenamiento y bodegaje	Las calificadas como inofensivas.	Las calificadas como molestas contaminantes o insalubres y peligrosas
Infraestructura	Transporte	-	Todos
	Sanitaria	-	Todos
	Energética	-	Todos
Espacio Público	-	Todos	-
Áreas Verdes	-	Todos	-
NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN			
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)		800	
Coeficiente de constructibilidad		2	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m <sup>2</sup> )		1.200	
Altura máxima de edificación (m)		21	
Altura máxima de edificación (pisos)		6	
Altura Máxima de edificación Continua (m)		3,5	
Altura Máxima de edificación Continua (pisos)		1	
Coeficiente de ocupación de suelo		0,6	
Rasantes		Según lo dispuesto en la O.G.U.C.	
Distanciamiento		Según lo dispuesto en la O.G.U.C.	

#### Análisis

En Enero de 2018, la Subsecretaría de Desarrollo Regional adquirió terreno ubicado en Ureta Cox 443, cuya superficie corresponde a 13.465 m<sup>2</sup> y que correspondía a la cancha de la empresa Madeco-Mademsa, todo con el objetivo de construir viviendas sociales en el mismo. En Marzo de 2018 este fue transferido a la



Municipalidad de San Joaquín para que pudiera dar respuesta a una de las necesidades más urgentes de su población: el acceso a vivienda.

El proyecto en base al cual se gestó la compra de dicho terreno, considera entregar una solución habitacional a 296 familias, sin embargo, según las condiciones normativas del Plan Regulador Comunal vigente que rigen en el terreno, solo hay cabida para 224 departamentos.

Producto de lo anterior, en Mayo de 2018 se aprueba por parte del Concejo Municipal el inicio de un proceso de modificación del PRC vigente, denominada “Sector Madeco-Mademsa”.

Así, los cambios que se proponen son los siguientes:

- Aumentar la densidad bruta desde 450 a 800 hab/ha.
- Aumentar la constructibilidad desde 1,2 a 2,0.
- Limitar la altura a 6 pisos y 21 metros.

De este modo, en base a la superficie del terreno y las 296 unidades habitacionales que se generarán, el proyecto alcanzará una densidad bruta de 604 hab/há.

## 2.5. PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑO A

*Nombre:* Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal de Ñuñoa.

*Estado:* Publicado en el Diario Oficial

*Fecha:* 30.08.2019

*Historial:*

- 18.05.2018, Modificación N° 17 – Patrimonio
- 23.11.2017, Modificación N° 16 – “Unidades Vecinales N° 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23”
- 23.05.2017, Modificación N° 15 – Sector Nororiente
- 21.10.2016, Modificación N° 14 – Patrimonio

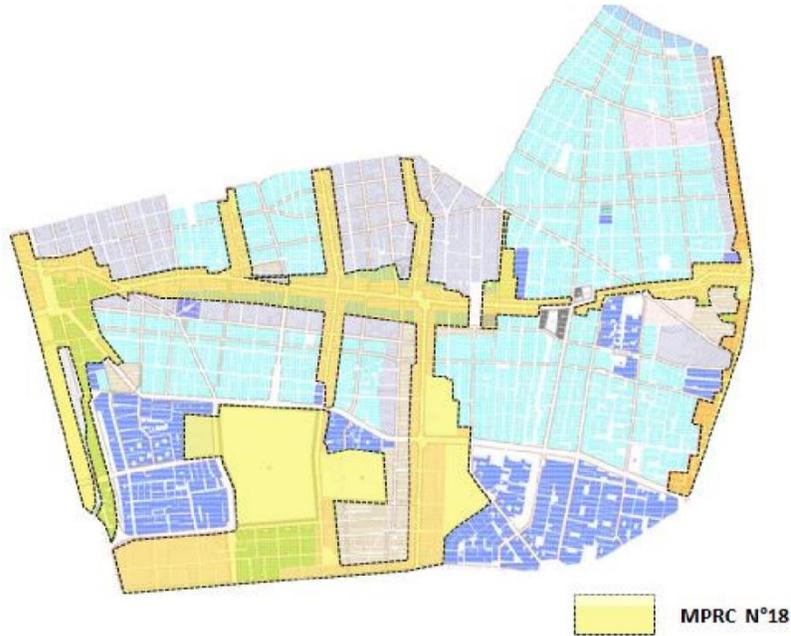
### Resumen

Mediante Decreto Núm. 1.167, de fecha 23.08.2019, la municipalidad de Ñuñoa aprobó la Modificación N° 18 al Plan Regulador Comunal denominada “Determina alturas máximas en zonas con altura libre según rasante, declara Inmuebles de Conservación Histórica y otras disposiciones”.

El territorio que forma parte de la reciente modificación incluye principalmente los bordes de las vías principales de la comuna. (Ver figura N° 05)

El objetivo de la modificación, al igual que ocurrió con las modificaciones anteriores, es disminuir las alturas máximas de construcción y asignar normas urbanísticas pertinentes para los inmuebles y zonas patrimoniales. Adicionalmente incluye modificaciones en otras normas de la ordenanza local del PRC.

Áreas comprendidas en Modificación N° 18 PRC Ñuñoa



Fuente: Memoria Explicativa Modificación N° 18 PRC Ñuñoa

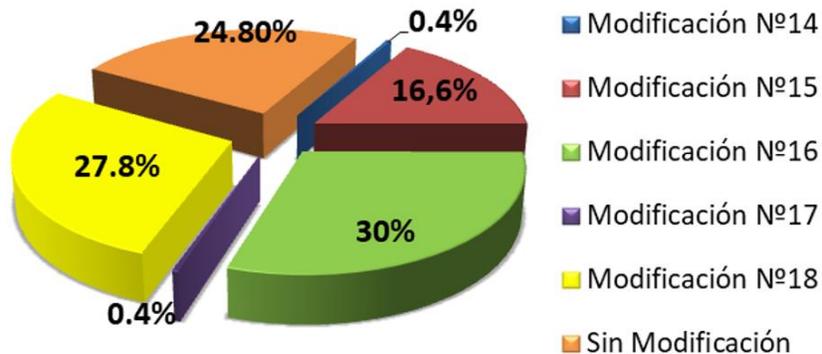
ánalisis

La presente modificación se enmarca en el proceso de reforma integral de su plan regulador comunal que está impulsando la municipalidad de Ñuñoa desde fines del año 2016, completando con ello un 75,2% de su territorio modificado en los últimos años por las modificaciones N°14, 15, 16, 17 y 18. (Ver figura N° 6)

El principal objetivo de la modificación es la definición de alturas máximas para aquellas zonas que contaban con altura libre según rasante. (Ver figura N° 7)

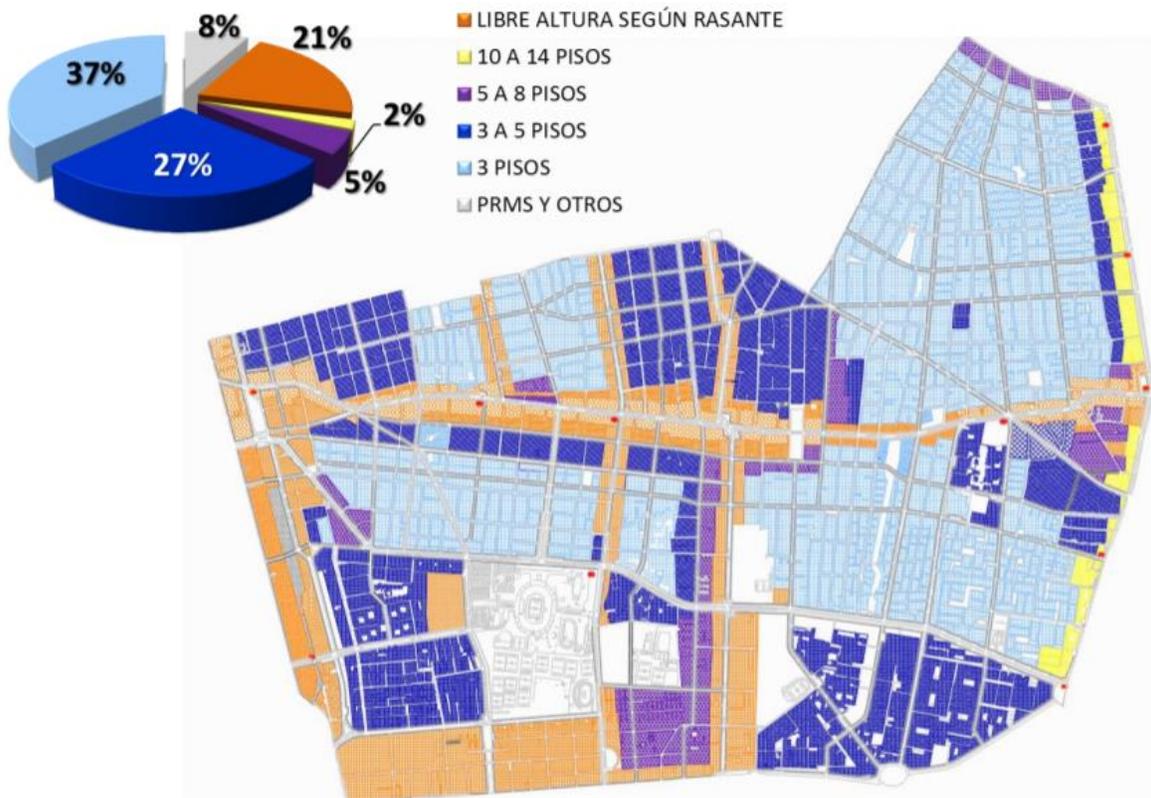
Figura N° 06

Porcentaje de superficie comunal incluida en las modificaciones al PRC



Fuente: Memoria Explicativa Modificación N° 18 PRC Ñuñoa

## Zonas con altura libre según rasante antes de Modificación N° 18 al PRC de Ñuñoa



Fuente: Presentación Segunda Audiencia Pública, 26.02.2019

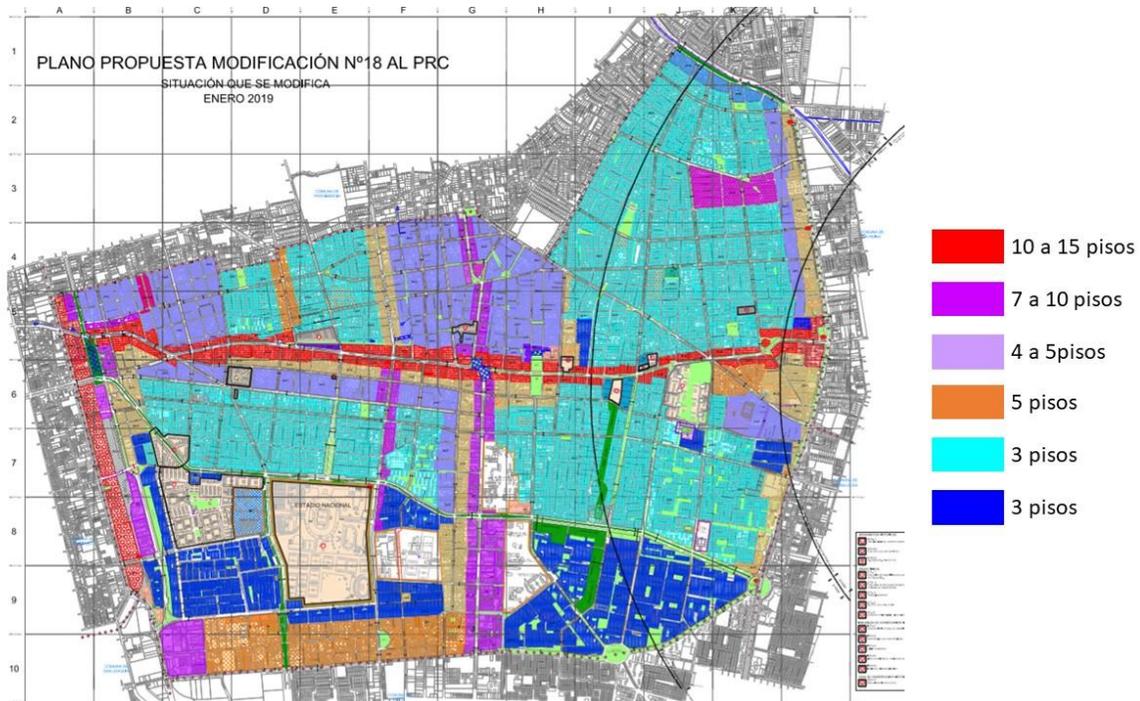
Otras normas del plan regulador que fueron modificadas son:

- Antejardín en predios remanentes especiales y en zonas o inmuebles bajo protección patrimonial, y pasajes existentes en cuyo caso aplicará el antejardín determinado en el plano de Loteo.
- Ajustes en cuerpos salientes
- Modificación en las exigencias respecto del distanciamiento mínimo en edificación continua.
- Prohibición de edificios de uso habitacional de más de tres pisos en calles o pasajes cuyo ancho sea igual o inferior a 12 m.
- Definición de "Predio Remanente Especial".

Las alturas que quedaron establecidas en la comuna de Ñuñoa tras la aprobación de la presente modificación no superan los 15 pisos (Ver Figura N° 08), según el siguiente detalle:

Zona	Altura	Zona	Altura	Zona	Altura
Z-1	15 pisos / 43 m	Z-2	10 pisos / 28 m	Z-4B	8 pisos / 22 m
Z-1A	15 pisos / 44 m	Z-3	8 pisos / 23 m	Z-4C	5 pisos / 14 m
Z-1B	10 pisos / 30 m	Z-3A	7 pisos / 20 m	Z-5	3 pisos / 8 m
Z-1B+a	10 pisos / 30 m	Z-4	5 pisos / 14 m	Z-5A	3 pisos / 9 m
Z-1C	5 pisos / 17,5 m	Z-4m	3 pisos / 8 m	Z-5B	3 pisos / 9 m
Z-1D	7 pisos / 21 m	Z-4A	6 pisos / 17,5 m	Z-6	3 pisos / 9 m

**Figura N° 08**  
**Alturas de edificación en PRC de Ñuñoa**



Fuente: Modificación N° 18 PRC Ñuñoa

## 2.6. PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO

*Nombre:* Modificación N° 117 – La Platina, al Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

*Estado:* Publicada en Diario Oficial.

*Fecha:* 14.09.2019

### Resumen

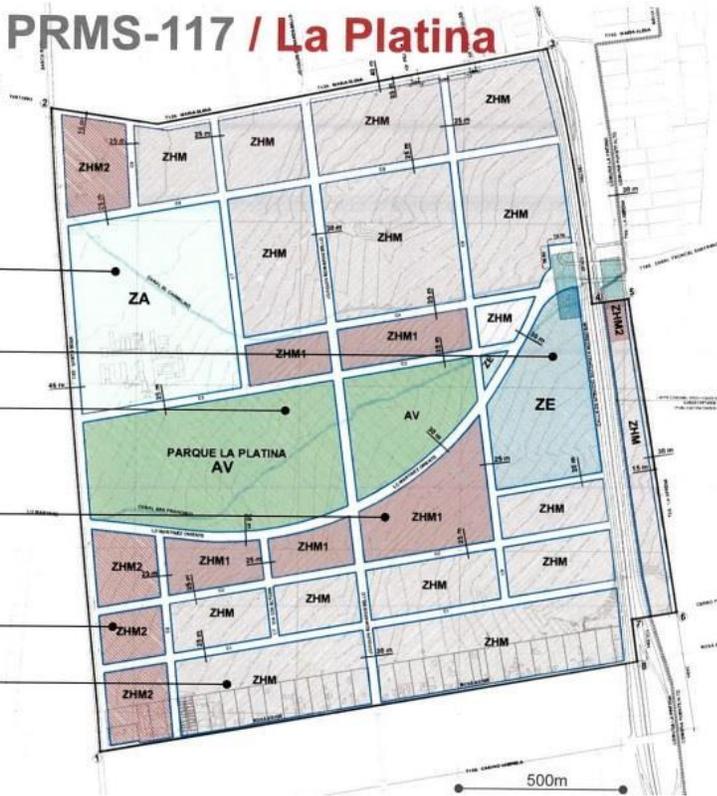
Mediante Resolución Núm. 50, de fecha 06.08.2019, el Gobierno Regional Metropolitano de Santiago aprobó la Modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, MPRMS-117 La Platina. (Ver Figura N° 02)

## Modificación PRMS-117 / La Platina

### 4 Propuesta Urbana

#### Usos de Suelo

- Equipamiento de Interés Ecológico Cultural
- Equipamiento
- Área Verde
- Habitacional Mixta (680hab/ha)
- Habitacional Mixta + Terminal Transporte (680hab/ha)
- Habitacional Mixta (240hab/ha)



Fuente: [www.coresantiago.cl](http://www.coresantiago.cl)

#### Análisis

La presente modificación abarca una superficie de 320 ha aproximadamente, la que agrupa el predio del Fundo “La Platina” de 270 ha, propiedad del Instituto de Investigación Agrícola (INIA) ubicado en La Pintana, una porción de 6,5 ha emplazada en Puente Alto, y 17,5 ha correspondiente a la Parcelación Las Rosas, conjunto de predios agroresidenciales de 5000 M2. La zona limita al poniente con Av. Santa Rosa, por el norte con María Elena, por el poniente con Autopista Acceso Sur y Av. La Serena, y por el sur con Rosa Ester. (Ver Figura N° 14)

Por otra parte, define normas urbanísticas adecuadas a la situación actual del territorio, permitiendo su utilización y densificación controlada, y en una zona de la ciudad donde existe una baja disponibilidad equipamiento y áreas verdes. La propuesta, que considera las actuales ventajas comparativas de localización y accesibilidad, define el uso de suelo en tres zonas de uso mixto, una zona de equipamiento exclusivo, una zona especial y una zona destinada a área verde intercomunal.

Las zonas normativas consideradas son las siguientes:

## ZHM- ZONA HABITACIONAL MIXTA

USOS DE SUELO			
<b>Usos Permitidos</b>	<b>Residencial</b>	Vivienda	
	<b>Equipamiento</b>	Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	
	<b>Espacio Público</b>	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	
	<b>Áreas verdes</b>	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los no indicados como permitidos.		
	<b>Equipamiento</b>	<b>Comercio</b>	Establecimientos mayoristas de abarrotes y productos perecibles.
		<b>Salud</b>	Establecimientos destinados al funcionamiento de cementerios.
		<b>Educación</b>	Establecimientos destinados a centros de rehabilitación conductual.
		<b>Seguridad</b>	Establecimientos destinados al funcionamiento de cárceles y centros de detención.
	<b>Actividades productivas</b> calificadas como inofensivas, molestas y peligrosas e insalubres o contaminantes.		
En el uso <b>Infraestructura</b> , el emplazamiento de instalaciones o edificaciones que no formen parte de la red.			

## NORMAS URBANÍSTICAS

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	120 m <sup>2</sup>	
	<b>Residencial</b>	<b>Equipamiento</b>
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	1,5	1,2
Altura Máxima de la Edificación	10,5 m. (3 pisos)	10,5 m. (3 pisos)
Sistema de Agrupamiento*	A, P y C	A
Distanciamiento	Aplica OGUC	Aplica OGUC
Antejardín	3 m.	3 m.
Densidad Bruta Máxima	240 hab/há	No aplica

\*A: aislado P: pareado C: continuo

Se prohíben los adosamientos en las edificaciones destinadas a:

- Hospitales y clínicas
- Instalaciones de estaciones de venta de combustible y de servicio automotor.

## ZHM1- ZONA HABITACIONAL MIXTA ALTA DENSIDAD 1

USOS DE SUELO			
<b>Usos Permitidos</b>	<b>Residencial</b>	Vivienda	
	<b>Equipamiento</b>	Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	
	<b>Espacio Público</b>	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	
	<b>Áreas verdes</b>	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los no indicados como permitidos.		
	<b>Equipamiento</b>	<b>Comercio</b>	Establecimientos mayoristas de abarrotes y productos perecibles.
		<b>Deporte</b>	Establecimientos destinados a estadios
		<b>Salud</b>	Establecimientos destinados al funcionamiento de cementerios.
		<b>Educación</b>	Establecimientos destinados a centros de rehabilitación conductual.
		<b>Seguridad</b>	Establecimientos destinados al funcionamiento de cárceles y centros de detención.
	Actividades productivas calificadas como inofensivas, molestas y peligrosas e insalubres o contaminantes.		
En el uso <b>Infraestructura</b> , el emplazamiento de instalaciones o edificaciones que no formen parte de la red.			

### NORMAS URBANÍSTICAS

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	800 m <sup>2</sup>
--	--------------------

	<b>Residencial</b>	<b>Equipamiento</b>
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4	0,4
Coeficiente de Constructibilidad	2,4	1,2
Altura Máxima de la Edificación	28 m. (8 pisos)	10,5 m. (3 pisos)
Sistema de Agrupamiento*	A,P y C	A
Distanciamiento	Aplica OGUC	Aplica OGUC
Antejardín	5 m.	5 m.
Densidad Bruta Máxima	680 hab/há	No aplica

\*A: aislado P: pareado C: continuo

Se prohíben los adosamientos en las edificaciones destinadas a:

- Hospitales y clínicas
- Instalaciones de estaciones de venta de combustible y de servicio automotor.

## ZHM2- ZONA HABITACIONAL MIXTA ALTA DENSIDAD 2

USOS DE SUELO			
<b>Usos Permitidos</b>	<b>Residencial</b>	Vivienda	
	<b>Equipamiento</b>	Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	
	<b>Infraestructura</b>	Terminal de locomoción colectiva urbana	
	<b>Espacio Público</b>	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	
	<b>Áreas verdes</b>	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los no indicados como permitidos.		
	<b>Equipamiento</b>	<b>Comercio</b>	Establecimientos mayoristas de abarrotes y productos perecibles.
		<b>Deporte</b>	Establecimientos destinados a estadios
		<b>Salud</b>	Establecimientos destinados al funcionamiento de cementerios.
		<b>Educación</b>	Establecimientos destinados a centros de rehabilitación conductual
		<b>Seguridad</b>	Establecimientos destinados al funcionamiento de cárceles y centros de detención.
Actividades productivas calificadas como inofensivas, molestas y peligrosas e insalubres o contaminantes.			
En el uso <b>Infraestructura</b> , el emplazamiento de instalaciones o edificaciones que no formen parte de la red, excepto Terminal de locomoción colectiva urbana.			

### NORMAS URBANÍSTICAS

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	800 m <sup>2</sup>
--	--------------------

	<b>Residencial</b>	<b>Equipamiento e Infraestructura</b>
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,4	0,4
Coefficiente de Constructibilidad	2,4	1,2
Altura Máxima de la Edificación	28 m. (8 pisos)	10,5 m. (3 pisos)
Sistema de Agrupamiento*	A,P y C	A
Distanciamiento	Aplica OGUC	Aplica OGUC
Antejardín	5 m.	5 m.
Densidad Bruta Máxima	680 hab/há	No aplica

\*A: aislado P: pareado C: continuo

## ZA - ZONA EQUIPAMIENTO DE INTERÉS ECOLÓGICO Y CULTURAL

USOS DE SUELO			
Usos Permitidos	Equipamiento	Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social	
	Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	
	Áreas verdes	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	
Usos Prohibidos	Todos los no indicados como permitidos.		
	Equipamiento	Comercio	Establecimientos mayoristas de abarrotes y productos perecibles.
		Salud	Establecimientos destinados al funcionamiento de cementerios.
		Educación	Establecimientos destinados a centros de rehabilitación conductual
		Seguridad	Establecimientos destinados al funcionamiento de cárceles y centros de detención.
	Actividades productivas calificadas como inofensivas, molestas y peligrosas e insalubres o contaminantes.		
	En el uso <b>Infraestructura</b> , el emplazamiento de instalaciones o edificaciones que no formen parte de la red.		
Residencial de acuerdo al Art. 2.1.25 de la OGUC			

### NORMAS URBANÍSTICAS

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m <sup>2</sup>
	<b>Equipamiento</b>
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,15
Coefficiente de Constructibilidad	0,5
Altura Máxima de la Edificación	14 m. (4 pisos)
Sistema de Agrupamiento*	A
Distanciamiento	25 m.
Antejardín	5 m.
Densidad Bruta Máxima	No aplica

\*A: aislado

Se prohíben los adosamientos en las edificaciones destinadas a:

- Hospitales y clínicas
- Instalaciones de estaciones de venta de combustible y de servicio automotor.

## ZE - ZONA DE EQUIPAMIENTO

USOS DE SUELO			
<b>Usos Permitidos</b>	<b>Equipamiento</b>	Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social.	
	<b>Espacio Público</b>	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas	
	<b>Áreas verdes</b>	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	
<b>Usos Prohibidos</b>	Todos los no indicados como permitidos.		
	<b>Equipamiento</b>	Comercio	Establecimientos mayoristas de abarrotes y productos perecibles.
		Salud	Establecimientos destinados al funcionamiento de cementerios.
		Educación	Establecimientos destinados a centros de rehabilitación conductual
	Seguridad	Establecimientos destinados al funcionamiento de cárceles y centros de detención.	
	<b>Actividades productivas</b> calificadas como inofensivas, molestas y peligrosas e insalubres o contaminantes.		
	En el uso <b>Infraestructura</b> , el emplazamiento de instalaciones o edificaciones que no formen parte de la red.		
	<b>Residencial</b> de acuerdo al Art. 2.1.25 de la OGUC		

## NORMAS URBANÍSTICAS

<b>Superficie de Subdivisión Predial Mínima</b>	2500 m <sup>2</sup>
	<b>Equipamiento</b>
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4
Coeficiente de Constructibilidad	0,6
Altura Máxima de la Edificación	14 m. (4 pisos)
Sistema de Agrupamiento*	A
Distanciamiento	Aplica OGUC
Antejardín	5 m.
Densidad Bruta Máxima	No aplica

\*A: aislado

Se prohíben los adosamientos en las edificaciones destinadas a:

- Hospitales y clínicas
- Instalaciones de estaciones de venta de combustible y de servicio automotor.

## 2.7. PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA CISTERNA

Nombre: *Postergación de Permisos de Edificación.*

Estado: *Publicada en Diario Oficial.*

Fecha: *16.09.2019*

### Resumen

Mediante Decreto Núm. 4.588, de fecha 13.09.2019, la Municipalidad de La Cisterna aprobó la postergación de permisos de edificación (permisos y anteproyectos) con destino vivienda, de altura superior a 5 pisos, en las zonas del actual Plan Regulador Comunal que admiten uso de suelo residencial (vivienda), correspondiente a las zonas correlativas de la ZU-1 a la ZU-7, por un periodo de tres meses.

Lo anterior se enmarca en el proceso de modificación del Plan Regulador Comunal, cuyo inicio de estudio se aprobó con fecha 28.08.2019 por parte del Concejo Municipal.

Las zonas afectadas por la postergación de permisos constituyen casi todo el territorio comunal, las únicas zonas no postergadas son las siguientes: (Ver figura N° 03)



La Cisterna

Figura N° 03  
Zonas sin Postergación de Permisos  
en La Cisterna

Fuente: Elaboración Propia en base a PRC

**Carmen Paz Cruz Lozano**  
Abogada

[carmenpazcruz@gmail.com](mailto:carmenpazcruz@gmail.com)