



**CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
GERENCIA DE ESTUDIOS**

PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL
DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE
DOCUMENTO SIN AUTORIZACIÓN DE LA CÁMARA
CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

14

Julio 2008

**Nuevo Plan Regulador de Puerto
Montt**

**OBSERVACIONES Y PROPUESTAS DE LA
CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN**

Este documento fue elaborado por la Comisión de Desarrollo Urbano de la Delegación de Puerto Montt junto a Pilar Giménez, arquitecta de la Gerencia de Estudios de la Cámara Chilena de la Construcción, Magdalena Vicuña y Carmen Gloria Troncoso, asesoras de esta Institución.

Documento aprobado por:

Javier Hurtado Gerente Estudios CChC	Carlos Seguel Presidente Delegación Puerto Montt
Fecha aprobación: 14.07.2008	Fecha aprobación: 14.07.2008



NUEVO PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO MONTT

Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción

Julio 2008

RESUMEN EJECUTIVO

El siguiente documento presenta las propuestas de la Delegación de Puerto Montt de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) al proyecto de nuevo Plan Regulador de Puerto Montt, elaborado por un equipo de profesionales del Municipio. La CChC valora la propuesta de Plan Regulador del Municipio, por lo que se espera que estas observaciones y propuestas sean acogidas y alimenten la discusión y el diálogo sobre materias que son de fundamental importancia para el desarrollo de nuestra ciudad.

Cabe destacar que las propuestas de la CChC tienen como objetivo principal procurar un desarrollo armónico de la ciudad en el sentido de permitir la conservación de los valores arquitectónicos, urbanos e históricos de la ciudad, al tiempo que posibilite un grado de desarrollo inmobiliario razonable. En este sentido, se valoran las propuestas de incentivos para el sector privado con el fin de mejorar los estándares de los espacios públicos y las áreas verdes de la ciudad, así como la incorporación de mecanismos que flexibilicen la incorporación de nuevo suelo para el desarrollo urbano y la recuperación del patrimonio arquitectónico.

Se considera que la factibilidad de realizar desarrollo residencial en Puerto Montt es fundamental para otorgar una variada oferta de tipologías de vivienda y sustentar el crecimiento económico que permitirá a Puerto Montt consolidarse en su rol de ciudad de servicios, con identidad y calidad de vida.

Las principales propuestas que la CChC ha formulado al Plan Regulador son:

- 1. Conservación Histórica:** se propone eliminar la discrecionalidad en la aprobación de los proyectos "aledaños" a inmuebles o zonas de conservación histórica, los cuales no responden a la normativa del Plan Regulador sino a la aprobación del Director de Obras. Además, se propone restringir la altura de los predios colindantes, sólo a aquellos que limiten con ICH de primer orden y monumentos nacionales.
- 2. Densidades:** se propone simplificar la normativa de densidad a sólo dos categorías: vivienda unifamiliar y vivienda multifamiliar.
- 3. Vialidad Estructurante:** se propone mantener el trazado de la Calle Circunvalación Oriente, con el objeto de dar continuidad al desarrollo del Loteo Habitacional y no afectar las expectativas de los habitantes del sector como barrio residencial ya consolidado. También se propone mantener el trazado de la Vía Azul, de manera que en un futuro, con la ejecución de las obras de construcción de la Circunvalación Oriente, se conecten ambas vías. Por otro lado, se recomienda incluir en la Memoria Explicativa del PRC la calendarización de las inversiones en infraestructura vial (vialidad estructurante).
- 4. Tipologías de Vivienda:** se propone eliminar la diferenciación entre vivienda unifamiliar y vivienda multifamiliar en extensión, manteniendo sólo dos categorías: vivienda unifamiliar y vivienda multifamiliar.



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

5. **Zonas Centrales:** respecto a las normas de distanciamiento a medianeros, se propone eliminar todas las restricciones adicionales a las establecidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto de distanciamiento a medianeros, lo que permitirá que Puerto Montt compita en condiciones similares al resto de las grandes ciudades del país.
- Respecto a los incentivos de la Zona Pericentro, se propone revisar las condiciones establecidas para acceder a los beneficios de constructibilidad, considerando las características de subdivisión predial y anchos de fajas viales reales de la zona, de modo de hacer factibles estos incentivos. Una posibilidad consistiría en que el porcentaje destinado a áreas verdes pueda materializarse en un predio diferente al intervenido, dentro de la misma zona del Plan Regulador. Otra alternativa sería condicionar el incentivo de altura libre a predios que enfrenten vías de categoría colectora o mayor.
 - Respecto a las condiciones de agrupamiento y altura para la zona Centro, se propone limitar la exigencia de placa continua de 21 mts sólo a la zona central, la cual está total o parcialmente construida. De esta manera, se otorga requerimientos más flexibles a las áreas menos demandadas.
 - Se propone determinar como zonas de Renovación Urbana las siguientes áreas: 1) Población Modelo; 2) área cuyo perímetro comprende las calles Egaña, Ejército, Los Leones y Maratón; 3) área cuyo perímetro comprende las calles Ruta 5 Sur, Av. Presidente Ibáñez Estero Lobo y Volcán Punttiagudo. Asimismo, se propone explorar la posibilidad de generar mecanismos que permitan la renovación de aquellos sectores que poseen localizaciones privilegiadas, pero se encuentran muy atomizados, dificultando su renovación (a través del Artículo 61 de la OGUC, por ejemplo).
 - Respecto a las normas de anteparcos mínimos, se propone determinar normas que regulen armónicamente el desarrollo futuro del paño vacante con los que ya se encuentran definidos y prontos a materializar en la zona CB-3, considerando al alto nivel de consolidación.
 - Se propone que, tal como lo establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 2.6.3, el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt permita en la zona centro la construcción de estacionamientos subterráneos bajo el área de anteparcos.
6. **Zonas Residenciales:** en primer lugar, el Plan Regulador debiera permitir el desarrollo de conjuntos de vivienda con subsidio (económico y social) en las zonas R2-A; R2-B; R2-C y R2-D. Para ello, se requiere que esas zonas tengan densidades de al menos 270 hab/há. Por otra parte, para permitir utilizar toda la constructibilidad de la zona R2-A con vivienda multifamiliar, es necesario que las densidades aumenten a un mínimo de 1143 hab/há, para este tipo de proyectos.
- Se propone eliminar la restricción del uso residencial multifamiliar condicionado al ancho de las calles dado que la altura de la edificación ya está regulada por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones a través de la rasante de 60°.
 - Respecto a los anteparcos, se propone que la vivienda unifamiliar y multifamiliar en extensión mantenga en todas las zonas un anteparco mínimo de 3 mts. De esta manera, posibles ampliaciones de las viviendas pueden realizarse hacia el fondo del predio, sin perjudicar la imagen urbana hacia el espacio público. A su vez, se propone que el anteparco de 5m para uso de vivienda multifamiliar en altura se establezca para edificaciones con altura mayor a 21m que enfrenten vías de al menos 15m de ancho, y para edificaciones con altura mayor a 18m que enfrenten vías de 11m. Otra posibilidad sería implementar el concepto de



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

“antejardín flotante”, el cual, en vez de determinar dimensiones fijas a los antejardines, los vincula a la altura del edificio y la rasante. De este modo, teniendo un mínimo de 3m de antejardín común a todas las edificaciones, aquellas que alcancen alturas sobre cierto nivel prefijado, deberán aumentar a la dimensión mínima establecida una fracción de la altura extra.

7. **Zonas de Extensión Urbana Condicionada:** se propone que los proyectos inmobiliarios puedan presentar superficies menores al requerimiento de 30 has (10 has, por ejemplo). Bajo este esquema, los privados deben presentar un plan maestro de mínimo 10 has. En cuanto a las mitigaciones ambientales, varios desarrolladores pueden ponerse de acuerdo, haciendo una propuesta de mitigación ambiental al Municipio. Asimismo, se propone aumentar la densidad para vivienda en extensión de la zona ZEUC2 a 270 hab/ha, ya que tal como está planteada (112 hab/ha), se constituye como un obstáculo para el desarrollo de viviendas de acuerdo a las demandas de los habitantes de Puerto Montt.
8. **Zonas de Borde Costero:** se propone establecer una Ordenanza Local que defina de antemano las normas de edificación y condiciones de los proyectos en fajas de fondo de mar o porciones de agua concesionados por la Subsecretaría de Marina para construcciones públicas o privadas. De esta manera, se resguarda que futuros proyectos no alteren el medioambiente ni la calidad escénica del borde costero de Puerto Montt. Así se evita la discrecionalidad de aprobaciones caso a caso.
9. **Otras zonas:** se propone asimilar las Zonas L2 y L3 a la Zona L1 Ladera Centro, permitiendo el uso residencial bajo ciertas condiciones de edificación, tales como un coeficiente de ocupación de suelo de 0,4, de manera de asegurar al menos un 60% de la superficie de la ladera destinada a áreas verdes. Con esta normativa se asegura que el desarrollo inmobiliario destine al menos un 60% del terreno de ladera a uso de parque, evitando así los asentamientos espontáneos en estas laderas, problema característico de la ciudad de Puerto Montt y no solucionado a la fecha.
 - Respecto a las Zona de Bosque Nativo, se propone permitir el uso residencial en baja densidad, de modo de facilitar la protección del patrimonio natural que representan. De acuerdo a la experiencia en sectores rurales aledaños a la zona urbana, los terrenos de bosque son muy vulnerables a la quema y tala ilegal para conseguir leña, insumo indispensable en los hogares como fuente energética. Al permitir que estos terrenos sean mínimamente habitados, se promueve un mayor resguardo de sus recursos naturales. Como complemento, se propone incorporar a los parques urbanos zonas donde se asegure la mantención y protección de especies nativas.
 - Respecto a la isla Tenglo, se propone otorgar una normativa que favorezca un desarrollo mixto de actividades, incorporando residencia, equipamiento local y equipamiento regional siguiendo una distribución en gradiente desde el extremo norte al sur de la isla. De este modo, se mantiene la distribución general de los usos predominantes señalados en la propuesta de normativa, pero logrando una integración más armónica y sustentable de las diferentes actividades. Además, se requiere demarcar claramente los límites de cada zona, evitando interpretaciones confusas y aplicaciones discrecionales de la norma.
 - Respecto a la Zona ZEM, se propone modificar la zonificación referida al uso de suelo residencial modalidad multifamiliar a: Unifamiliar y Multifamiliar, asimilándola a la zona R2-C. Además, adoptar para la solución unifamiliar las mismas condiciones de edificación que la Zona R2-C, zona que le enfrenta, separada por la variante al El Tepual, propuesta como vialidad estructurante.



NUEVO PLAN REGULADOR COMUNAL DE PUERTO MONTT

Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción

Julio 2008

I. INTRODUCCIÓN

Actualmente, la Municipalidad de Puerto Montt se encuentra actualizando su Plan Regulador Comunal, el cual se encuentra en etapa de consulta pública. La Delegación de Puerto Montt de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) ha querido participar activamente de este proceso, para lo cual durante el año 2007 desarrolló un trabajo de Visión de Ciudad, el cual tenía por objetivo aportar con un marco de referencia para un Plan Estratégico del territorio en corto, mediano y largo plazo.

Los lineamientos propuestos en esa oportunidad son los siguientes:

1. Potenciar a través de inversión la infraestructura de transporte, tanto terrestre como marítimo y aéreo, consolidando la ciudad como una plataforma a nivel nacional e internacional para la provisión de servicios, el intercambio comercial y el turismo.
2. Potenciar el desarrollo inmobiliario mediante instrumentos de regulación flexibles que permitan administrar el crecimiento de la ciudad en forma eficiente y aseguren la disponibilidad del recurso suelo, según las necesidades de las personas.
 - planificación por condiciones en el largo plazo
 - plan regulador que no imponga dinámicas en contra del mercado en el corto plazo
3. Facilitar el desarrollo de actividades productivas de diferente magnitud y orden, reforzando la diversidad de las fuentes de crecimiento y empleo y permitiendo su crecimiento.
4. Desarrollar la ciudad como una plataforma turística de escala nacional e internacional.
5. Mejorar el capital humano de Puerto Montt, asegurando un estándar mínimo de vida de la población mediante el acceso equitativo a los bienes, servicios y oportunidades que entrega la ciudad.
6. Definir y aplicar estándares medioambientales para la preservación de los atributos naturales de la zona, considerando un diagnóstico de lo que se debe y puede preservar. Esto implica hacer una definición previa de las áreas de protección que la sociedad considera valiosas y dignas de ser conservadas, dada las externalidades positivas que generan a la sociedad, y considerando los recursos adecuados para hacer posible dicha conservación.
7. Definición de inversiones públicas y normativa especial que potencien las fortalezas y posibiliten las oportunidades en relación a:
 - a. **Centro:** permitir su desarrollo armónico, respetando su rol proveedor de servicios y preservando su patrimonio.
 - b. **Borde costero:** potenciar su rol en el desarrollo de Puerto Montt como plataforma para el turismo.



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

- c. **Borde terrazas:** potenciar la conexión de las diferentes terrazas de la ciudad, fortaleciendo su latente rol turístico, mediante sistemas de transporte adecuados (funiculares, tranvías, teleféricos, etc.)

La actualización del PRC se hace sumamente necesaria para alcanzar los objetivos anteriormente expuestos. La CChC valora la propuesta de Plan Regulador del Municipio y que estas observaciones y propuestas sean acogidas y que alimenten la discusión y el diálogo sobre materias que son de fundamental importancia para el desarrollo de nuestra ciudad.

Cabe destacar que las propuestas de la CChC tienen como objetivo principal procurar un desarrollo armónico de la ciudad en el sentido de permitir la conservación de los valores arquitectónicos, urbanos e históricos de la ciudad y, al mismo tiempo, posibilitar un grado de desarrollo inmobiliario razonable. En este sentido, se valoran las propuestas de incentivos para el sector privado con el fin de mejorar los estándares de los espacios públicos y las áreas verdes de la ciudad, así como la incorporación de mecanismos que flexibilicen la incorporación de nuevo suelo para el desarrollo urbano y la recuperación del patrimonio arquitectónico.

Se considera que la factibilidad de realizar desarrollo residencial en Puerto Montt es fundamental para otorgar una variada oferta de tipologías de vivienda y sustentar el crecimiento económico que permitirá a Puerto Montt consolidarse en su rol de ciudad de servicios, con identidad y calidad de vida.

Este documento se estructura en cuatro secciones:

- I. Introducción
- II. Observaciones generales a la propuesta de Plan Regulador
- III. Observaciones y propuestas específicas por zonas
- IV. Anexos

**II. OBSERVACIONES GENERALES A LA PROPUESTA DE PLAN REGULADOR****1. Propuesta de Conservación Histórica**

El PRC plantea un total de 3 Monumentos Nacionales¹ y 21 Inmuebles de Conservación Histórica, los cuales se categorizan según Conservación Histórica Total (A1) y Conservación Histórica Parcial (A2), de acuerdo a la siguiente Tabla:

Tabla n°1
Listado de Inmuebles de Conservación Histórica

Inmueble	Data	Rol	Propietario	Localización	Categoría
Catedral Católica	1930	64-2	Arzobispado de Puerto Montt	Urmeneta 370	Primer Orden
Iglesia de los Jesuitas	1872	145-29	Fundación Alonso Ovalle	Guillermo Gallardo 269	Primer Orden
Sucursal Luis Ebel	1932	145-12	Sucesión Luis Ebel Beiller	Balmaceda 212	Segundo Orden
Ex Banco Llanquihue	1891	54-1	Inmobiliaria Recondo	Urmeneta Esq. Quillota	Segundo Orden
Colegio San Javier	1875	145-30	Fundación Alonso Ovalle	Guillermo Gallardo 269	Segundo Orden
Casa Pauly	1920	75-2	Sucesión Pauly Oelckers Maria	Rancagua 210 Esq. Benavente	Tercer Orden
Casa Familia Fernández	1923	264-7	José Fernández Santos	Urmeneta 890	Tercer Orden
Casa Familia Ibarra	1910	55-7	Suc. Ivars Lafrents Maria	Benavente 308 Con Quillota	Tercer Orden
Casa Arteaga	1926	33-4	Rene Arteaga Arteaga	San Felipe 146	Tercer Orden
Edificio Gobernación	1950	73-1	Oficinas Fiscales	San Martin 80	
Farmacia Droguett	1929	83-4	Carramiñana Sonia Díaz	Antonio Varas 480	
Edificio Comercial	1925	83-2	Sociedad Inmobiliaria Rancur Ltda.	Urmeneta 459	
Nuevo Edificio Palanek	1935	231-6	Rensinghoff Kleffner	Antonio Varas 841	
Gendarmería	s/d	263-9	Inversiones Shajjo Ltda.	Antonio Varas 922-928	
Casa Comercial	1931	203-43	Smith Burgos Marcelo	Antonio Varas 770	
Ferretería Weitzler ²	1940	123-7	Reinares Decoración Ltda.	Antonio Varas 594-592	
Ex Banco Osorno	1955	102-6	Comercial Salco.	Antonio Varas 549	
Hotel Don Vicente	1963	82-1	Hotelería Pacífico Sur Ltda.	Antonio Varas 447	
Ferretería El Ancla	1935	53-5	Rensinghoff Kleffner	Bernardo O'Higgins 114	
Casa Burchkart	1945	712-24	Luis Binder y Otros	Egaña 150-156	
Municipalidad de Puerto Montt	1948	32-2	Municipalidad Puerto Montt	San Felipe 80	

Es necesario aclarar que existe una incongruencia en la clasificación propuesta (Artículo 77.2), ya que si bien se menciona en los incisos tercero y cuarto que la clasificación corresponde a inmuebles de Conservación Histórica Total (A1) y Conservación Histórica Parcial (A2), en la Tabla existen inmuebles de primer, segundo y tercer orden, así como inmuebles que no están

¹ Los Monumentos Nacionales son: Torre Campanario del Colegio San Francisco Javier (Monumento Histórico), Sitio de Monte Verde (Monumento arqueológico), Bosque Fósil de Punta Pelluco (Santuario de la Naturaleza).

² Respecto a la Ferretería Weitzler, en esta tabla existe una incongruencia en relación al propietario señalado (el propietario de la ex - ferretería es Holding Inmobiliario), lo que lleva a una confusión sobre cuál es el inmueble que se está gravando. Se sugiere chequear.



clasificados.

El Plan propuesto establece también que las edificaciones de Interés Histórico y Patrimonial, cuya estructura se encuentra en mal estado y que de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcción corresponda su demolición, los propietarios de dichos inmuebles podrán desarmar, trasladar y reconstruir incluidas las instalaciones, las edificaciones calificadas como patrimoniales en terrenos de propiedad municipal, sin costo para el Municipio y de acuerdo a un proyecto aprobado por la DOM. En este caso, los Permisos de Construcción para las nuevas edificaciones, Subdivisión, Fusión y Ocupación de Bien Nacional de Uso Público en terrenos donde existen dichos inmuebles cancelarán por concepto de derechos, el 1% de lo que les corresponda de acuerdo a la normativa vigente (Artículo 29).

1.1 La declaratoria de conservación no asegura necesariamente el resguardo del patrimonio.

La CChC valora profundamente el tipo de compensación para los propietarios de inmuebles declarados de Conservación Histórica descrita en el punto anterior, ya que actualmente en Chile una declaratoria de Inmueble de Conservación Histórica sólo implica costos para el propietario.

Sin embargo, este tipo de compensación sólo se aplica a los inmuebles cuya estructura se encuentra en mal estado. De esta manera, es necesario aclarar que si la Municipalidad no destina recursos para compensar a los propietarios de ICH por el hecho de no poder desarrollar su propiedad y no los apoya en los gastos de mantención y conservación de dichos inmuebles, las consecuencias pueden ser negativas. Se genera más bien un incentivo a la destrucción o paulatino deterioro del inmueble³.

Si se considera que un inmueble, por sus valores históricos, arquitectónicos o urbanos, genera externalidades positivas a toda la comunidad de Puerto Montt, ésta en su conjunto debiera compensar al propietario. Al ser la Municipalidad quien representa a la comunidad en este caso, esta institución debiera establecer incentivos y compensaciones a los propietarios de los inmuebles que desee conservar. En caso contrario se estaría ejerciendo una acción en contra del derecho de propiedad, que afecta tanto a los propietarios de los inmuebles de conservación como a sus vecinos colindantes y aledaños⁴.

³ Es necesario recordar que con una declaratoria de inmueble de conservación se establecen cargas al propietario del inmueble, tales como:

- Se restringen sus posibilidades de renovación de usos o densificación y, en consecuencia, se restringen las posibilidades de transar el inmueble en el mercado.
- Se obliga al propietario a mantener en buen estado su inmueble para lo cual debe hacer frente a altos costos de conservación (rehabilitación y mantención).
- Se aumentan los costos y tiempos de tramitación para cualquier proyecto de obra menor (rehabilitación, recuperación o ampliación). De hecho, el propietario debe lograr la aprobación del proyecto no sólo por parte de la Dirección de Obras Municipales sino que también en la Seremi del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Por otra parte, la Ley de Rentas II establece exención tributaria del 100% sólo a edificios declarados Monumento Nacional (beneficio que se pierde si el inmueble se destina a uso comercial), sin considerar a Zonas Típicas, Inmuebles de Conservación Histórica ni zonas de Conservación.

⁴ La afectación del derecho de propiedad a raíz de las declaratorias de monumento nacional e inmuebles de conservación queda en evidencia con el fallo de la Excm. Corte Suprema del año 2005, que al conocer de un recurso de inaplicabilidad por inconstitucionalidad de la ley presentado por el propietario del Palacio Pereira, declaró inconstitucionales las normas contenidas en los artículos 11 y 12 de la Ley de Monumentos Nacionales. Si bien dicho fallo sólo tiene efectos en relación al Palacio Pereira y para el caso específico del juicio seguido entre su propietario y el Fisco, en la realidad significa un claro reconocimiento al más alto nivel –el pleno de la Excm. Corte Suprema–, de las graves falencias que presenta la actual Ley de Monumentos Nacionales, que al igual que los inmuebles de conservación, estarían en pugna con las disposiciones que resguardan el derecho de propiedad contenidas en el artículo 19 N° 24 de la Constitución de 1980.



1.2 La normativa de conservación histórica restringe el desarrollo de predios colindantes y aledaños a los Monumentos Nacionales e ICH.

En su Artículo 77.1, la propuesta de Plan Regulador establece que en los sectores aledaños y en los predios colindantes, laterales y/o posteriores a inmuebles declarados Monumentos Históricos o de Conservación Histórica, las nuevas edificaciones que se proyecten, deberán supeditar la volumetría, el tratamiento de fachadas y sus alturas a las de dichos inmuebles. Esto será calificado en cada caso por el Director de Obras Municipales, cualquiera sean las alturas mínimas o máximas establecidas para la respectiva zona o sector.

Es importante considerar que la aplicación de esta restricción a predios colindantes y aledaños a un inmueble de conservación afecta el derecho de propiedad de quienes resulten propietarios, en el sentido de que no podrían rentabilizar sus terrenos de la forma que podrían hacerlo si no contaran con la condición de colindante o aledaño.

Asimismo, se hace necesario definir qué se entiende por predios “aledaños” a un inmueble de conservación histórica, ya que la ambigüedad de esta definición lleva a una discrecionalidad en la interpretación de la norma. Una normativa de este tipo claramente desincentiva el desarrollo de negocios inmobiliarios en la comuna de Puerto Montt, ya que para el sector inmobiliario es fundamental contar con una normativa urbana clara, ordenada, transparente y sin vicios de discrecionalidad.

Propuesta CChC:

1. Eliminar la discrecionalidad en la aprobación de los proyectos “aledaños” a inmuebles o zonas de conservación histórica, los cuales no responden a la normativa del Plan Regulador sino a la aprobación del Director de Obras.

2. Restringir la altura de los predios colindantes, sólo a aquellos que limiten con ICH de primer orden y monumentos nacionales.

2. Densidades

Con respecto a la propuesta de densidades del nuevo Plan Regulador, es posible observar lo siguiente:

1. En primer lugar, la Ordenanza establece un artículo general, en el cual se describe cómo se ha realizado el cálculo de las densidades para vivienda unifamiliar y multifamiliar en extensión (Artículo 37.1) y para vivienda en altura (Artículo 37.2). Por otro lado, la densidad para cada zona se establece posteriormente en el capítulo referente a zonificación.

Se considera que en este artículo general sólo se debe definir el concepto de densificación, ya que las fórmulas indicadas sólo inducen a confusión en la interpretación de la norma.

2. En segundo lugar, en el Título IV correspondiente a Zonificación, para cada zona se establece una densidad, la cual en la mayoría de las zonas cuenta con tres categorías: densidad para vivienda en altura, para vivienda multifamiliar en extensión y para vivienda en extensión, tal como se ejemplifica en las tablas que resumen la normativa más adelante en este documento.

Al respecto, se señala que el concepto agregado de “vivienda multifamiliar en extensión” es interesante. Sin embargo, en una planificación de ciudad a largo plazo y aún a costa de conflictos puntuales, es necesario establecer una normativa moderna, flexible, que permita al sector inmobiliario acoger las demandas de la población de acuerdo a una dinámica que es bastante impredecible. En caso contrario, se obliga a una continua e ineficiente actualización del plan regulador en el corto plazo.

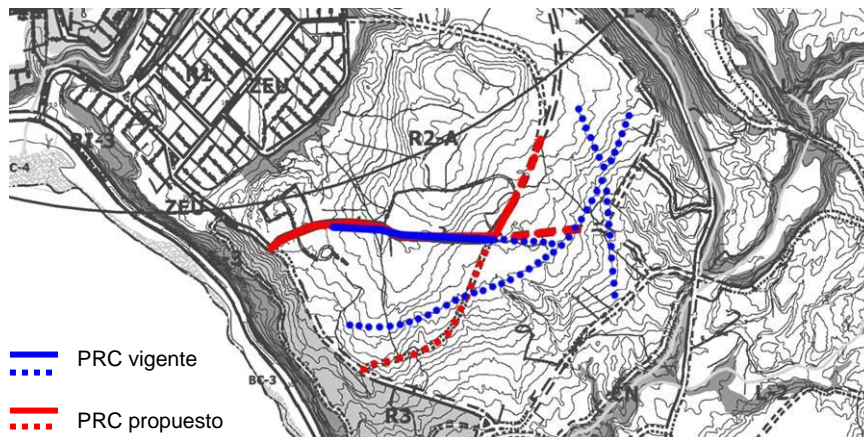
Propuesta CChC:

Se propone simplificar la normativa de densidad a sólo dos categorías: vivienda unifamiliar y vivienda multifamiliar.

3. Vialidad Estructurante

Dentro de la propuesta de vialidad estructurante es posible observar inconsistencias respecto de proyectos de loteo aprobados por el Plan Regulador vigente. Por ejemplo, en el sector de Pelluco, recientemente se aprobó el loteo habitacional “Lomas del Reloncavi”⁵ (ver Anexo 1). Tal como se señala en la figura n°1, la nueva propuesta de vialidad estructurante no respeta el trazado del loteo aprobado, lo que puede implicar graves consecuencias para los futuros propietarios de esas viviendas (declaratoria de expropiación en certificado de informes previos).

Figura n°1
Incongruencia entre trazados viales aprobados y propuestos



Propuesta CChC:

Mantener el trazado de la Calle Circunvalación Oriente, con el objeto de dar

⁵ Lote A aprobado por la DOM (Permiso 010 del 26-10-1989) con 104 sitios desde 400 Mts 2 con 88 casas construidas y Sector B2, con Permiso de Loteo N° 007 del 24 de Mayo 1991. En este sector existen 18 casas construidas y otras próximas a iniciar su construcciones en terrenos urbanizados por Sami S.A. y vendidos a particulares.



continuidad al desarrollo del Loteo Habitacional y no afectar las expectativas de los habitantes del sector como barrio residencial ya consolidado. También se propone mantener el trazado de la Vía Azul, de manera que en un futuro, con la ejecución de las obras de construcción de la Circunvalación Oriente, se conecten ambas vías.

Por otro lado, se recomienda incluir en la Memoria Explicativa del PRC la calendarización de las inversiones en infraestructura vial (vialidad estructurante).

4. Tipologías de Vivienda

En el Artículo 12 de la normativa propuesta se establecen las siguientes definiciones para la vivienda:

- Vivienda unifamiliar: La destinada a residencia de una familia con salida independiente a una vía de uso público.

- Vivienda multifamiliar en altura: Agrupación de más de una unidad residencial en un edificio de más de 3 pisos bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria, con salida común a una vía de uso público.

- Vivienda multifamiliar en extensión: Agrupación de más de una unidad residencial en un condominio de altura máxima de 3 pisos bajo el régimen de copropiedad inmobiliaria, con salida común a una vía de uso público.

Al respecto, se señala que los planes reguladores deben conformarse como instrumentos de fácil interpretación y aplicación, evitando las normas que complejizan su uso. Sin embargo, tal como está definido en el artículo anteriormente mencionado, se establecen tres tipologías de vivienda, las cuales en el capítulo de zonificación contemplan diferentes condiciones de edificación (densidad, coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo, etc). Si bien se entiende que exista una diferenciación entre vivienda en extensión y vivienda en altura, se considera que es injustificable la diferenciación entre vivienda unifamiliar y vivienda multifamiliar en extensión, ya que consisten en tipologías morfológicas muy similares.

Propuesta CChC:

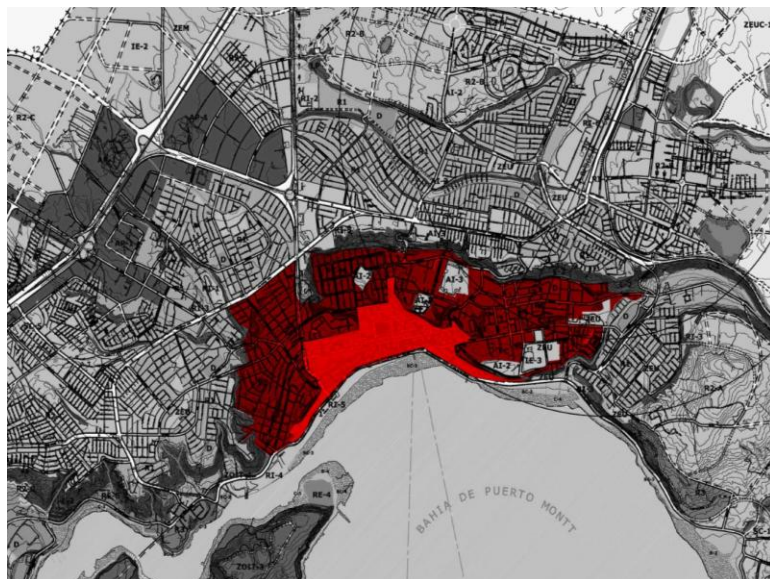
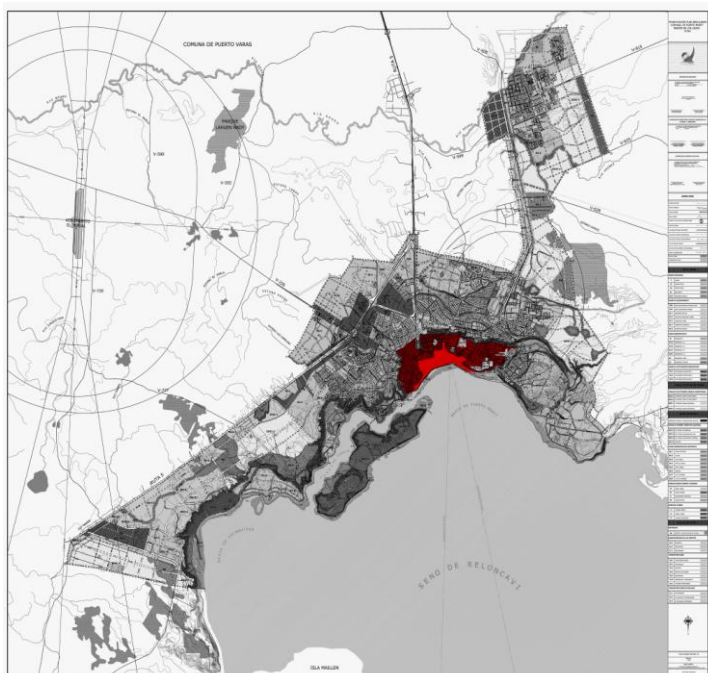
Se propone eliminar la diferenciación entre vivienda unifamiliar y vivienda multifamiliar en extensión, manteniendo sólo dos categorías: vivienda unifamiliar y vivienda multifamiliar.

III. OBSERVACIONES Y PROPUESTAS ESPECÍFICAS POR ZONAS

1. Zonas Centrales

La propuesta de Plan Regulador propone cinco zonas centrales para Puerto Montt, las cuales se describen en la siguiente figura y tabla:

Figura n°2
Plano zonas centrales Puerto Montt según propuesta PRC



Centro ■
Pericentro ■

Tabla n°2
Resumen normativa Zonas Centrales

Zona	Sup predial mínima (m2)			Agrupamiento (A-P-C-E)	C.O.S	C.C	C.A.L.	Altura placa (m)	Altura (pisos)	Densidad (hab/há)	
	Viv unifamiliar	Viv colectiva	Equipam							Unifam.	Multifam.
C		250		A - C	1	8	0.3	21	libre		3200
CB-1		2000		A - C	0.7	5	0.3	9	11		2000
CB-2		250		A - C	1	8	0.3	21	15		3200
CB-3		2500		A - C	0.7	5	0.3	9	11		2000
PC	250	500	350	A - P - C	0.7	3	0.3	9	7	112	1200
PC-M	200	500	500	A	0.5	1 / 3	0.3		4	140	1200

Con respecto a esta propuesta de zonificación, es posible realizar las siguientes observaciones:

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

1.1.- La normativa de distanciamiento a medianeros establecida para las edificaciones de más de cuatro pisos en las zonas centrales (7,5 mts) es mucho más restrictiva respecto de lo planteado por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

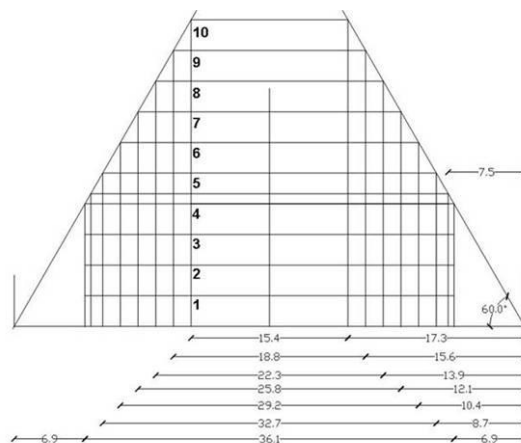
En su Artículo 49.1, la Ordenanza propuesta establece que las edificaciones de más de 4 pisos, así como toda edificación aislada sobre la continua, deben cumplir con un distanciamiento a medianeros de mínimo 7.5 m, el cual es bastante más restrictivo a lo establecido por la OGUC en sus Artículos 2.6.3 y 4.1.15⁶

Sin embargo, tal como se establece en la siguiente figura, la rasante de 60° determina que un edificio con 4 pisos de edificación aislada sobre la continua, sólo tiene 60 cms. más de crujía (distanciamiento a medianeros de 6,9 mts.) que lo establecido por el Artículo 49.1 (7,5 mts.)

Por lo tanto, se considera que dicha disposición de distanciamiento a medianeros es innecesaria y complejiza innecesariamente el instrumento normativo. De la forma que está planteada esta Ordenanza, hace más confuso y restrictivo el Plan Regulador Comunal, dificultando su uso tanto por parte de la comunidad como por los funcionarios municipales.

Esquema n°1

Comparación normativa de distanciamiento PRC propuesto con norma de rasantes OGUC

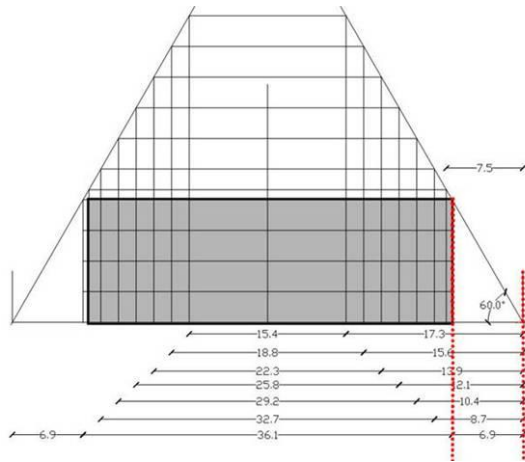


Distanciamientos y alturas logradas según rasante 60° (altura piso 3m)

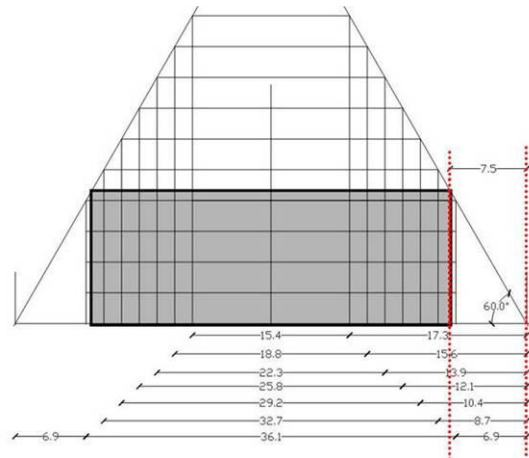
⁶ **Artículo 2.6.3** Las edificaciones aisladas deberán cumplir distanciamientos a los deslindes de entre 3 y 4 metros en fachadas con vanos, y entre 1,4 y 4 metros en fachadas sin vanos, según la altura de la edificación. Con respecto a las rasantes, entre las X y XII regiones el ángulo de rasante debe ser de 60°. **Artículo 4.1.15** En los conjuntos de viviendas unifamiliares en extensión de hasta 3 pisos de altura, estén o no acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, las fachas de las viviendas o partes de estas fachadas, deberán contemplar, entre ellas, las siguientes distancias mínimas:

- Entre las fachadas con vano de recintos habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 4 metros.
- Entre las fachadas con vano de recintos habitables y las fachadas sin vano deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de 2 metros. En esta última situación se incluyen las fachadas con vano de recintos habitables que enfrenten un cierre o una fachada con vano de recinto no habitable.
- Entre las fachadas con vano de recintos no habitables deberá contemplarse una distancia mínima libre horizontal de dos metros.

Se exceptúan de cumplir con distancias mínimas establecidas en el inciso anterior las fachadas con vano de recintos no habitables que se enfrenten a fachadas sin vano y las fachadas sin vano que se enfrenten entre si.



OGUC: de acuerdo a la rasante 60°, el distanciamiento logrado al 4to piso es de 6,9 m.



PRC propuesto: de acuerdo al distanciamiento de 7,5m, se logra una altura de 4,3 pisos y sólo 60 cm menos de crujía respecto de la crujía obtenida con la rasante de 60°.

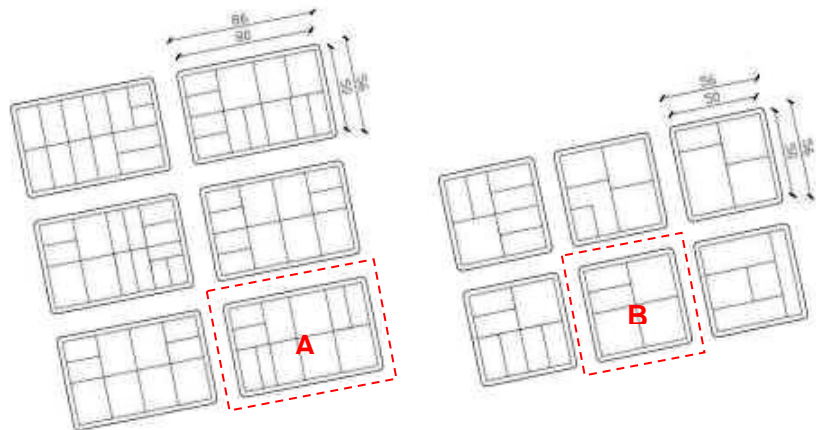
1.2.- La normativa de distanciamiento a medianeros establecida para las edificaciones de más de cuatro pisos en las zonas centrales imposibilita el desarrollo de proyectos en altura en terrenos de reducido frente predial.

Es posible apreciar que el centro de Puerto Montt está compuesto por predios de superficies relativamente bajas. Un análisis morfológico del sector Centro y Pericentro permite determinar que las superficies de las manzanas se encuentran en el rango entre 0,25 y 0,8 hectáreas.⁷ Cada una de estas manzanas se encuentra a su vez subdividida en un importante número de predios que oscila entre 12 y 17 lotes con superficies de 360 m² promedio.

Al realizar el ejercicio de fusión de predios de diferentes manzanas de esta zona de la ciudad, es posible observar que la combinación entre la escasa superficie de los lotes con las restricciones de distanciamiento dispuestas por la ordenanza propuesta, limita de manera considerable otros aspectos de la normativa, como es la altura libre permitida en esta zona.

Como ejemplo, se tomaron dos manzanas tipo del centro que presentan diferentes dimensiones.

**Figura n°3 y Esquema n°2
Manzanas seleccionadas Zona Centro de Puerto Montt**



⁷ La mayoría de las manzanas del centro de Puerto Montt miden sólo 50 x 50 mts.



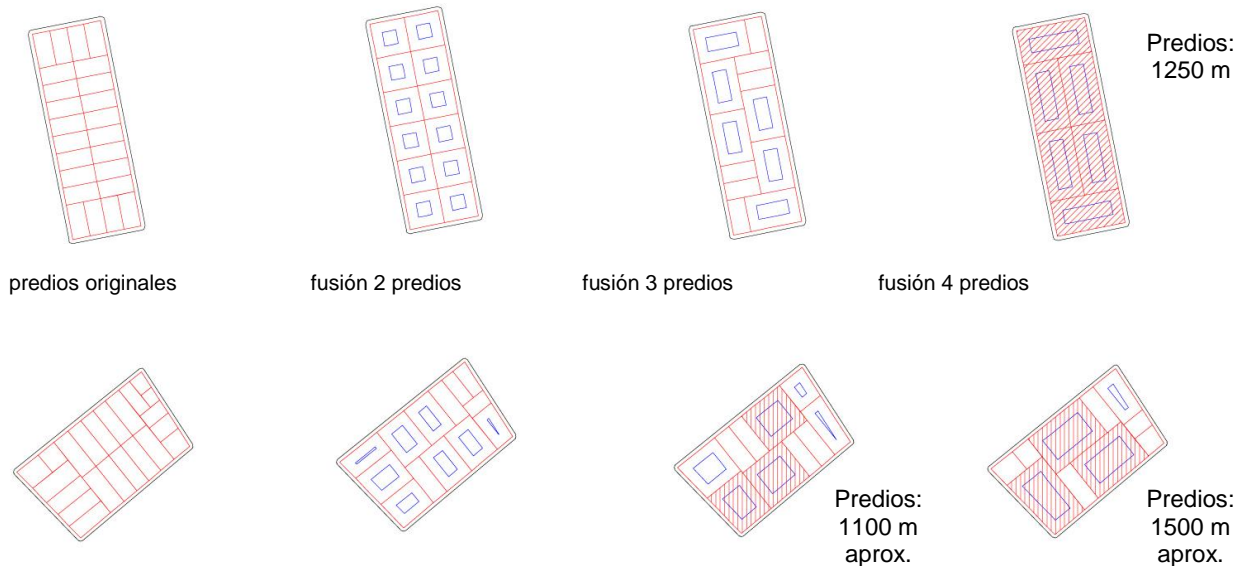
CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

En cada manzana se realizó la fusión de 2 lotes, alcanzando superficies prediales de 1.097 m² y 938 m² respectivamente. Aplicando el distanciamiento de 7.5 m para la edificación aislada sobre placa continua de 21m, las edificaciones resultantes:

- alcanzan un ancho de 10m, insuficiente para implementar doble crujía, y
- no alcanzan a superar los 4 pisos de altura.

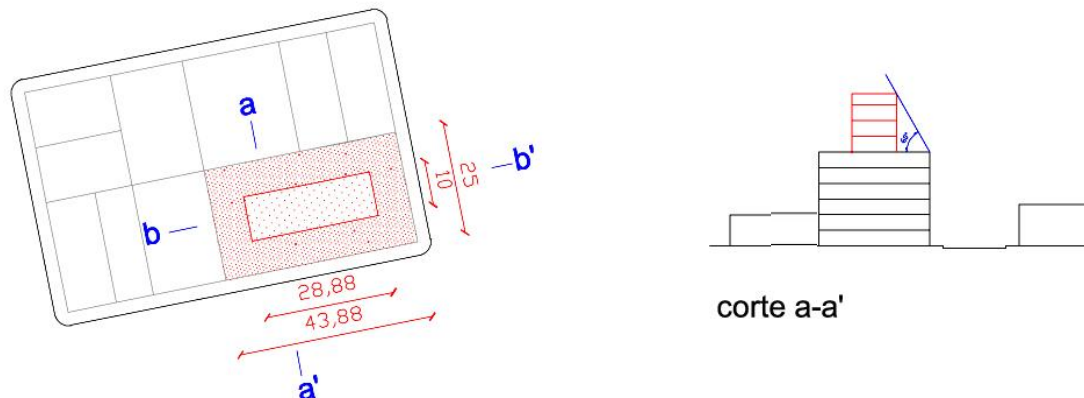
Por otro lado, la zona del Pericentro también presenta un tipo de morfología urbana con predios de superficies reducidas, los cuales alcanzan un rango entre 100 y 450 m², aproximadamente. Esto limita considerablemente la renovación del sector, ya que para concretar un nuevo proyecto competitivo en el mercado local, es necesario fusionar una gran cantidad de lotes, los cuales en muchos casos no pertenecen a personas naturales, sino a sucesiones, dificultando aún más la configuración de paños interesantes.

Esquema n°3
Ejemplos de manzanas y subdivisiones prediales zona Pericentro, aplicando el distanciamiento mínimo a medianero de 7,5m.

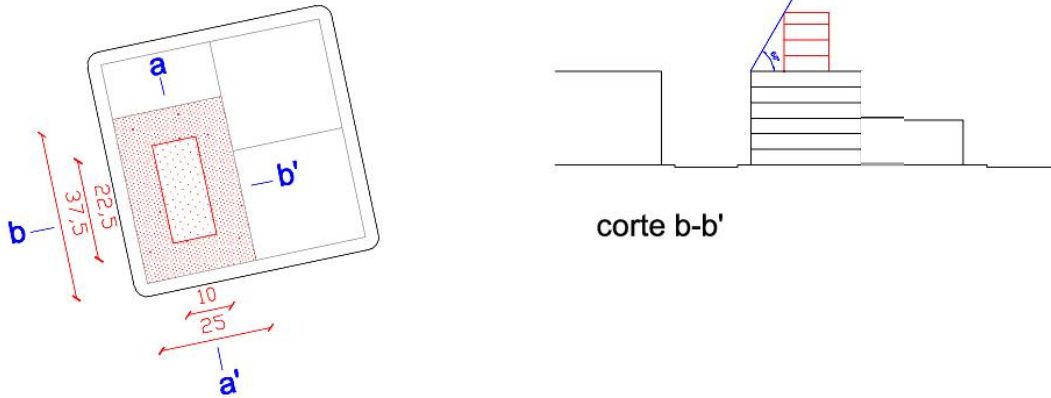


Esquema n°4
Ejemplo de volumen edificado según normativa de distanciamientos PRC propuesto

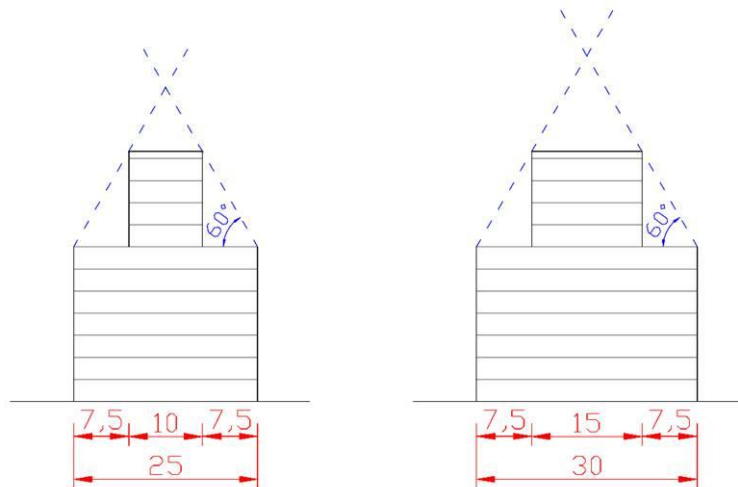
Manzana A
Predio resultante 1.097 m²



Manzana B
Predio resultante 938 m²



Esquema n°5
Tamaños prediales requeridos para crujía simple (10m) y doble (15m)



Tal como se aprecia en el Esquema N°5, mientras un edificio de crujía simple (10 mts) requiere de un frente predial de al menos 25 mts, uno de doble crujía (15 mts) requiere de un frente de 30 metros para poder cumplir con la condición de distanciamiento a medianeros de 7,5 mts.

Tal como se ha señalado anteriormente, los predios en el sector central de Puerto Montt presentan frentes prediales reducidos, por lo que la normativa de distanciamiento dificultará de manera significativa la construcción de edificaciones aisladas por sobre la continua. Esta restricción es contradictoria a las posibilidades de renovación de la zona central.

Propuesta CChC para observaciones 1.1 y 1.2:

Se propone eliminar todas las restricciones adicionales a las establecidas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (rasante de 60°) respecto de distanciamiento a medianeros, lo que permitirá que Puerto Montt



compita en condiciones similares al resto de las grandes ciudades del país.

1.3.- Los incentivos propuestos para el desarrollo de la Zona Pericentro no son factibles de implementar dadas las condiciones requeridas por la Ordenanza propuesta, la morfología de las manzanas del sector y las restricciones de distanciamiento a medianeros.

La normativa establece incentivos por condiciones para la intensificación del uso de suelo en la zona Pericentro, permitiendo aumentar la constructibilidad y densidad neta establecidas. De esta manera, si se cumple con ciertos requisitos, es posible aumentar la constructibilidad de 3 a 3,5 y la densidad de 800 a 1500 hab/ha, tal como se describe en la siguiente Tabla:

Tabla n°3
Condiciones especiales de incremento de densificación Pericentro

Terreno	Coef. Constructibilidad	Densidad neta
1000 -1500 m2	3,3	1200 hab/ha ⁸
Sobre 1500 m2	3,5	1500 hab/ha

Para acceder a este incremento, las condiciones exigidas son:

Superficie Predial Mínima = 1000m2; enfrenar calle de al menos 20 mts (entre LO); destinar un 15% del terreno para áreas verdes públicas; y contemplar obras como reposición de pavimentos, materialización de vialidades, ensanches y cableado subterráneo.

Se considera que este tipo de incentivo es interesante, ya que constituye un mecanismo que permite la inversión en obras de mejoramiento del espacio que para el Municipio, por lo general, son difíciles de implementar. Sin embargo, las condiciones exigidas para acceder al incremento de constructibilidad y densidad dificultan la factibilidad de su implementación.

En primer lugar, las calles de 20 mts de ancho son pocas y están concentradas en el sector oriente del pericentro, lo que dificultaría la renovación del sector poniente. En segundo lugar, la implementación de un 15% del predio para áreas verdes públicas puede ser muy restrictiva, en especial para terrenos de tamaños reducidos.

También la normativa propuesta establece un incentivo a la creación de grandes predios (Artículo 50.4), el cual establece que los proyectos que se emplacen en terrenos de 5000 m2 o más y cumplan con las condiciones expresadas anteriormente, podrán tener altura libre de edificación, siempre que establezcan distanciamientos hacia los predios colindantes, equivalentes a 1/3 de la altura total de la edificación medida desde el nivel del suelo natural.

Tal como se demuestra en el Esquema n°3 del punto anterior, para alcanzar terrenos mayores a 1000 o 1500 m2 se requiere fusionar un número considerable de predios, dependiendo del tipo de manzana. Esta situación dificulta en gran medida la gestión de proyectos de densificación, restringiendo así la factibilidad de utilizar el incentivo para terrenos mayores a 5000 m2⁹ e implementar el mejoramiento del espacio público.

⁸ Es necesario establecer que para los predios de 1000 a 1500 m2 el incentivo de densidad debe ser mayor al de la normativa base, para que pueda materializarse como tal.

⁹ Dadas las características del grano de Puerto Montt, para conformar un terreno de 5000m2 a partir de predios de 450m2 (de las mayores superficies prediales que es posible encontrar en la zona Pericentro), se requeriría fusionar al menos 11 propiedades distintas, lo que dificulta enormemente la gestión de proyectos de esas dimensiones.

**Propuesta CChC:**

Se propone revisar las condiciones establecidas para acceder a los beneficios de constructibilidad, considerando las características de subdivisión predial y anchos de fajas viales reales de la zona Pericentro, de modo de hacer factibles estos incentivos. Una posibilidad consistiría en que el porcentaje destinado a áreas verdes pueda materializarse en un predio diferente al intervenido, dentro de la misma zona del Plan Regulador. Otra alternativa sería condicionar el incentivo de altura libre a predios que enfrenten vías de categoría colectora o mayor.

1.4.- Las condiciones de agrupamiento y altura para la zona Centro se consideran de difícil implementación en la ciudad de Puerto Montt.

La normativa establece unas condiciones de edificación para la Zona Centro de Puerto Montt que exige una placa continua de 6 pisos (21m) y 100% de ocupación de suelo, con edificación aislada por sobre la continua.

Este tipo de morfología promueve el uso comercial en la placa continua (ya que no se puede ocupar un 100% del terreno con vivienda) y el de vivienda en la torre aislada. Se utiliza para lograr una mayor eficiencia e intensidad de uso de suelo en las zonas más centrales, con mayor demanda de localización y, por lo tanto, con mayores valores de suelo.

Sin embargo, es posible constatar que una placa de 6 pisos de altura es excesivamente alta para toda la zona central de Puerto Montt. En la capital del país, sólo la comuna de Santiago presenta estas alturas máximas para la edificación continua¹⁰. Por su parte, la comuna de Providencia, en el sector que cuenta con mayor actividad comercial y de servicios (Av. Providencia entre las calles Miguel Claro y Tobalaba), presenta una morfología de placa continua de sólo 3 pisos con edificación aislada sobre la continua. A su vez, la comuna de Las Condes, en el sector de El Golf (Av. Apoquindo), nuevo centro de servicios y oficinas para la ciudad, presenta una placa continua de sólo 2 pisos con edificación aislada por sobre la continua¹¹.

En suma, se cuestiona si la ciudad de Puerto Montt cuenta con una demanda por localización de comercio y servicios que requiera de este tipo de morfología en una zona tan extensa.

Propuestas CChC:

- Limitar la exigencia de placa continua de 21 mts solo a la zona central donde ya está total o parcialmente construida, otorgando requerimientos más flexibles a las áreas menos demandadas.

- Incorporar dentro de la normativa para del Sector Centro, las manzanas indicadas como CB2 entre Rancagua y Chillán (señaladas en la siguiente Figura) en atención a que la mayoría de dichas manzanas se encuentran con edificaciones

¹⁰ La comuna de Santiago presenta una altura máxima para la edificación continua de 41,5 mts para la Zona A, 35 mts para la zona D y sólo 14 mts para la zona E. (Fuente: Plan Regulador Comuna de Santiago)

¹¹ Fuente: Plan Regulador de Providencia y Plan Regulador de Las Condes.

consolidadas.¹²



Figura nº4
Propuesta CChC
Zona de aplicación de norma de altura y agrupamiento para la Zona Centro



1.5 El Artículo 49.5 de la Ordenanza establece normas para el Volumen Saliente de las edificaciones en el sector Centro que se contradicen con lo establecido por la OGUC.

La nueva propuesta de Plan regulador establece que en el Sector Centro de la ciudad, el volumen

¹² El sector CB2 incluye las manzanas entre la Avda. Costanera y Calle Varas entre Valdivia y Guillermo Gallardo. No obstante, en el sector comprendido ente Chillan y Guillermo Gallardo prácticamente todas las manzanas se encuentran con edificación consolidada, de difícil renovación. Por ejemplo el Hotel Don Vicente, Edificio Banco Santander (y adyacente que ocupa toda la manzana), Edificio Colon, Edificio Cozzut, Edificio Fernández, Edificio Corona, Hotel President, Edificio Boberck según se muestra en esquema adjunto.



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

saliente se proyectará sobre la vereda a 3,00 m de altura y tendrá un ancho de 2.50 metros, salvo para proyectos que enfrenten veredas de menos de 3 metros de ancho, donde el volumen saliente deberá proyectarse hasta 50 cm. antes de la solera. Sin embargo, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece que el Plan Regulador Comunal o Seccional podrá permitir que a partir de la altura de los 3 m existan cuerpos salientes de la línea oficial hasta un ancho de 1,80 metros. De esta manera, es necesario que la propuesta se ajuste a lo requerido por la Ordenanza General.

Asimismo, la propuesta establece que la geometría del volumen saliente deberá relacionarse con su entorno, por lo que se deberá agregar a la presentación de los proyectos, la planimetría de la manzana, en planta, cortes y elevaciones a escala 1:250, que den cuenta de la estrategia de utilización del volumen saliente como medio de inserción de la nueva edificación en el contexto urbano. Esta estrategia deberá ser aprobada por la Asesoría Urbana previo a la entrega del permiso de edificación.

Al respecto, es necesario señalar que el Asesor Urbano, no cuenta con estas atribuciones, de acuerdo a lo señalado tanto por la Ley Orgánica de Municipalidades, como por la OGUC¹³.

1.6.- La normativa propuesta restringe el uso residencial en la Zona Centro Borde.

En el Artículo 71 de la propuesta de PRC se establecen restricciones para el uso residencial, tal como se resume a continuación:

**Tabla n°4
Restricciones al uso residencial propuesta PRC**

Zona CB-1 ¹⁴	Uso residencial multifamiliar será permitido desde el cuarto piso o sobre la placa
Zona CB2	Uso residencial multifamiliar será permitido desde el segundo piso
Zona PCM	Se requiere de mecánica de suelos para autorizar proyectos de 2 pisos o más

Tal como se menciona en el punto anterior, la normativa propuesta para el Centro tiene por objetivo generar una placa continua de comercio y servicios. Así, el uso residencial queda restringido a los pisos superiores. Dado que el centro de la ciudad se encuentra bastante atomizado (propiedades muy pequeñas), en los proyectos en altura, el uso residencial se distribuye en mucho menor proporción que el comercial en la placa (ver Esquemas n°3 y n°4).

Al respecto, es muy importante señalar que la restricción del tipo de uso residencial en los primeros cuatro pisos en la Zona CB-1 y en los dos primeros en la Zona CB-2 carece de sustento jurídico. Vale la pena mencionar que en el mes de abril de 2008, la Contraloría rechazó la propuesta de PRC de Temuco (Dictamen N# 17942), en base a este argumento, entre otros.

1.7.- La propuesta de PRC no contempla una redefinición de la zona de Renovación Urbana para Puerto Montt.

El Ministerio de la Vivienda y Urbanismo ha definido tres zonas de Renovación Urbana o Interés Territorial para Puerto Montt¹⁵. En estas zonas se busca incentivar la generación de proyectos

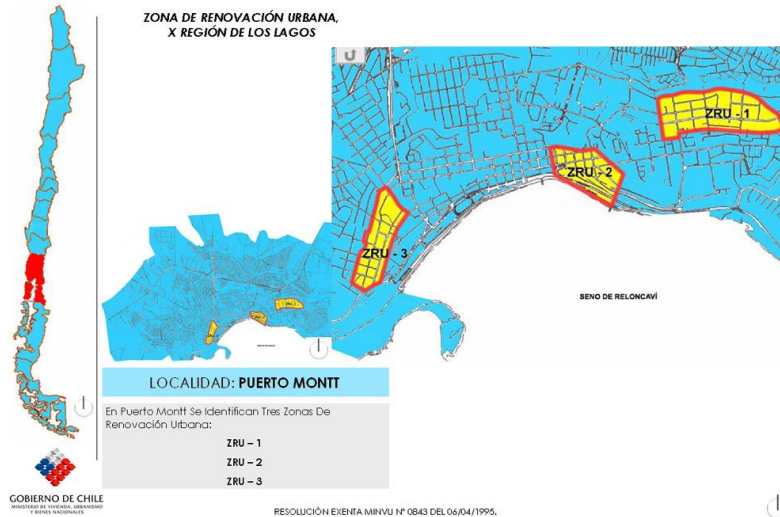
¹³ En Artículo 2.7.7

¹⁴ En el plano no se distinguen las zonas CB de la C, se sugiere corregir.

¹⁵ **Sector 1:** Polígono delimitado por calle Bilbao; calle Los Leones; calle Los Zorros y su prolongación al sur; calle Regimiento; calle Serrano y calle Libertad.

nuevos que reemplacen las viviendas y edificios existentes, con edificios de mayor calidad, que atraigan una nueva población a la zona. Para ello, el Ministerio otorga un Subsidio de Interés Territorial (ex Subsidio de Renovación Urbana) de 200 UF a las personas que adquieran una vivienda o departamento nuevo de hasta 2000 UF (ver Anexo 2).

Figura nº6
Zonas de Renovación Urbana propuestas por MINVU



Se considera que estas zonas debieran replantarse y ampliar su extensión, de manera de que aquellas zonas centrales de la ciudad que tienen la capacidad y vocación de densificarse cuenten con un incentivo para que la población decida vivir ahí. Esto es coherente con los incentivos para la inversión inmobiliaria que el mismo Municipio está proponiendo.

Propuesta CChC:

Se propone determinar como zonas de Renovación Urbana las siguientes áreas, tal como se muestra en la Figura nº5:

- 1. Zona correspondiente a la Población Modelo.**
- 2. Zona cuyo perímetro comprende las calles: Egaña, Ejército, Los Leones y Maratón.**
- 3. Zona cuyo perímetro comprende las calles: Ruta 5 Sur, Av. Presidente Ibáñez Estero Lobo y Volcán Punttiagudo.**

Al respecto, cabe mencionar que la Delegación de Puerto Montt de la CChC se reunió con el Municipio, definiendo las zonas de RU recientemente

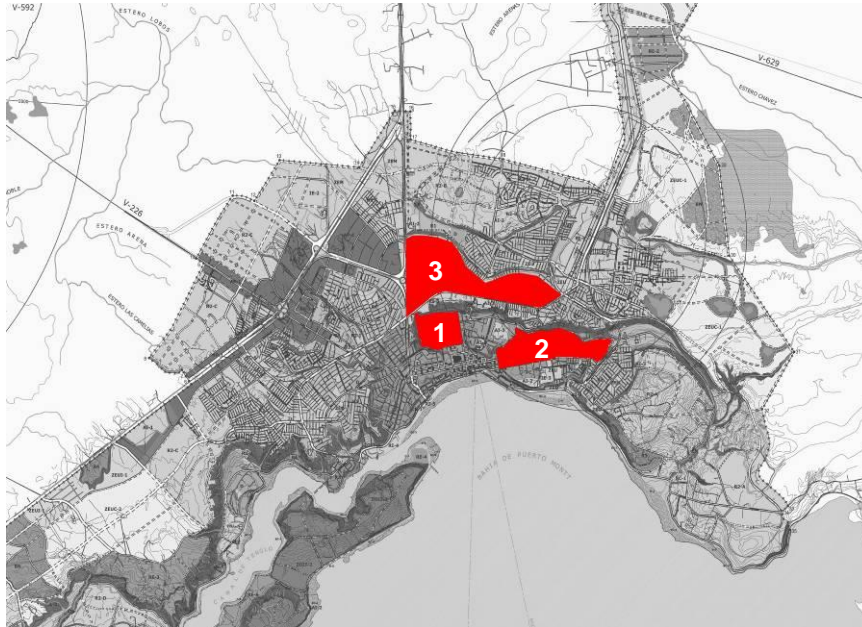
Sector 2: Polígono delimitado por calle Quillota y su prolongación al sur; calle Benavente; calle Diagonal Germania y su prolongación; muelle del Club de Yates y Muro Costanero.

Sector 3: Polígono delimitado por calle Independencia; calles Collao y Ecuador; calle Vicente Pérez Rosales; calle Miraflores y avenida Angelmó.

mencionadas¹⁶.

Figura n°6

Zonas de Renovación Urbana propuestas por la CChC



Es interesante señalar que es posible generar mecanismos que permitan la renovación de aquellos sectores de las zonas de renovación urbana propuestas que poseen localizaciones privilegiadas, pero se encuentran muy atomizados, dificultando su renovación (terrenos muy pequeños en pasajes)¹⁷. Concretamente, el Artículo 61 de la LGUC señala que es posible desafectar bienes nacionales de uso público mediante modificación al PRC, disponiendo que la inscripción del dominio sea a nombre del Servicio Metropolitano o Regional de la Vivienda y Urbanización que corresponda. Esto abre la posibilidad de efectuar permuta de terrenos entre el desarrollador y la Municipalidad, facilitando el desarrollo de áreas hoy prácticamente congeladas.

¹⁶ Reunión con fecha 17 de noviembre 2006.

¹⁷ Artículo 61º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece que el cambio de uso del suelo se tramitará como modificación del Plan Regulador correspondiente y que la desafectación de bienes nacionales de uso público se tramitará, por consiguiente, como una modificación del Plan Regulador. El decreto de desafectación dispondrá, además, la inscripción de dominio del predio a nombre del Servicio Metropolitano o Regional de la Vivienda y Urbanización que corresponda.

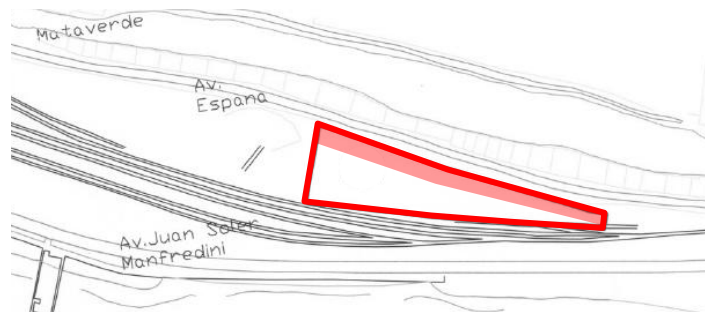
CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

1.6.- El antejardín de 10m propuesto para la zona CB-3 restringe las posibilidades de desarrollo del único predio que queda disponible en la zona.

La normativa propuesta para la zona CB-3 se aplica a un sector del centro de Puerto Montt en el cual sólo se encuentran 4 grandes lotes. Uno de ellos se encuentra construido y consolidado (Mall Costanera) y otros dos se encuentran sin edificar, pero con anteproyecto municipal aprobado con la normativa vigente. De esta manera, la norma de antejardín propuesta se haría efectiva sobre el único lote que se encuentra disponible, lo que corresponde a apenas el 25% del total de la avenida para la cual se dispone este antejardín.

Por otra parte, este único terreno al cual se le aplicaría la norma tiene aproximadamente 230m de frente y un ancho promedio de 37.5m, por lo que esta disposición restringe casi un 30% las posibilidades de uso del terreno.

Figura n°7
Único terreno afecto a requerimiento de antejardín de 10m en zona CB-3



Propuesta CChC:

Considerando al alto nivel de consolidación de la zona CB-3, determinar normas que regulen armónicamente el desarrollo futuro del paño vacante con los que ya se encuentran definidos y prontos a materializar.

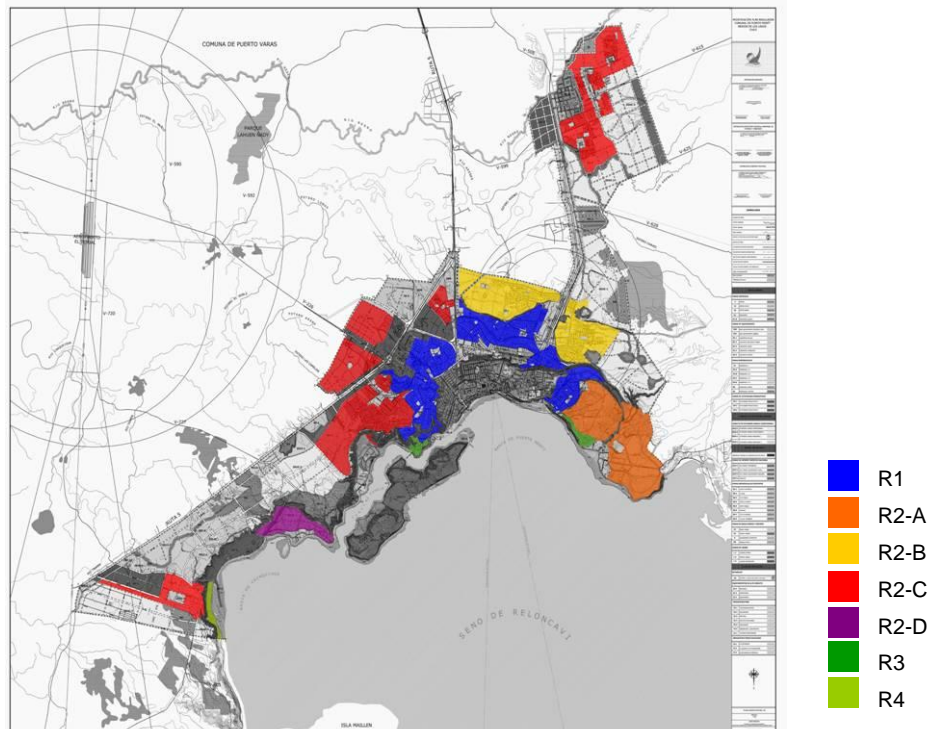
1.7 Por último, se propone que, tal como lo establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 2.6.3, el Plan Regulador Comunal de Puerto Montt permita en la zona centro la construcción de estacionamientos subterráneos bajo el área de antejardín.

Esto porque permitirá el mejor aprovechamiento de los terrenos, los cuales, tal como se menciona anteriormente, son de tamaños bastante reducidos.

2. Zonas Residenciales

La propuesta de Plan Regulador establece un total de 7 zonas residenciales para Puerto Montt, las cuales presentan las siguientes condiciones normativas:

Figura n°8
Plano zonas centrales Puerto Montt según propuesta PRC



Zona	Sup predial mínima (m2)			Agrupamiento (A-P-C-E)	C.O.S	C.C	C.A.L.	Altura (pisos)	Densidad (hab/há)		
	Viv unifamiliar	Viv colectiva	Equipam						Unifam	Multifam extensión	Multifam altura
R1	180	600	300	A - P	0.7 / 0.6	1.5 / 3	0.3	5	160	300	1400
R2-A	500	2500	1000	A - P	0.5	0.8/1.5/ 2		4	56	120	930
R2-B	200	1000	400	A - P	0.7 / 0.5	1 / 2	0.3	4	140	250	930
R2-C	150	800	300	A - P - C	0.7 / 0.5	1 / 2 / 3	0.3	6	186		1680
R2-D	250	1000		A - P	0.5	0.8 / 2	0.3	OGUC	112	930	
R3	250	1000		A - P	0.5	0.8 / 3	0.3	OGUC	112		1400
R4	500	1000		A	0.5	0.8 / 2	0.3	OGUC	56	930	

Al respecto, es posible comentar lo siguiente:



2.1 La propuesta de Plan Regulador establece densidades bajas para poder realizar conjuntos de vivienda económica y vivienda social.

En términos generales, la normativa propuesta otorga densidades bajas para la vivienda unifamiliar en extensión y densidades medias para la vivienda multifamiliar en extensión, favoreciendo con altas densidades a los conjuntos de vivienda multifamiliar en altura.

De acuerdo a lo establecido por el Artículo 6.1.8 de la OGUC¹⁸, los conjuntos de vivienda económica de hasta 4 pisos de altura no requieren cumplir con las superficies prediales mínimas establecidas en el Plan Regulador cuando se construyen de manera simultánea¹⁹. A su vez, las condiciones de densidad establecidas en el Plan pueden ser aumentadas en un 25%.

De esta manera, las densidades posibles de alcanzar en proyectos DFL2 en las zonas residenciales propuestas serían las siguientes:

Tabla n°6
Densidades alcanzables en zonas residenciales según PRC propuesto

Zona Residencial	Densidad PRC (hab/ha)			Densidad + 25% (hab/ha)		
	Unifamiliar	Multifamiliar extensión	Multifamiliar altura	Unifamiliar	Multifamiliar extensión	Multifamiliar altura
R1	160	300	1400	200	375	1750
R2-A	56	120	930	70	150	1162.5
R2-B	140	250	930	175	312.5	1162.5
R2-C	186		1680	232.5		2100
R2-D	112	930		140	1162.5	
R3	112		1400	140		1750
R4	56	930		70	1162.5	
ZEUC-R	16			20		
ZEUC1	80	140	930	100	175	1162.5
ZEUC2	112	930		140	1162.5	

Sin embargo, si se analizan los proyectos de viviendas sociales y vivienda económica construidos últimamente en la ciudad de Puerto Montt, es posible establecer que las densidades logradas se encuentran en rangos mayores, aproximadamente de 248 hab/ha a 333 hab/ha, tal como lo

¹⁸ **Artículo 6.1.8.** A los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos de altura sólo les serán aplicables las siguientes normas de los respectivos Instrumentos de Planificación Territorial:

- Rasantes y distanciamiento, respecto de los predios vecinos al proyecto.
- Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o previstas en el Instrumento de Planificación Territorial.
- Zonas de riesgo.
- Uso de suelo.
- Dotación de estacionamientos.
- Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%.
- Vialidad.

Para acceder al beneficio señalado en el inciso anterior, estos conjuntos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No sobrepasar los cuatro pisos, con una altura máxima de edificación de 14 m.
- No superar los 3 pisos y 10,5 m de altura en zonas en que el Instrumento de Planificación Territorial admite sólo viviendas con esta altura máxima o menos, salvo que se contemple un distanciamiento hacia los deslindes de los predios vecinos de al menos 10 m, en cuyo caso no les será aplicable esta restricción.
- Cumplir con una superficie mínima de patio de 24 m² por cada unidad de vivienda, salvo que se contemple una superficie equivalente de área verde para uso común.

demuestra la siguiente tabla:

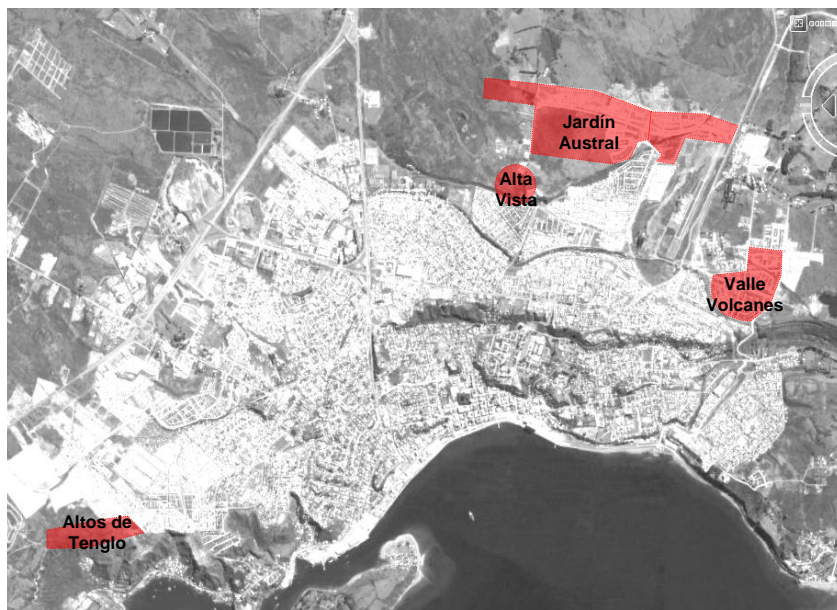
Tabla n°7
Comparación densidad proyectos residenciales realizados en Puerto Montt respecto a normativa propuesta para la zona

Nombre del proyecto	Ubicación	Tamaño Predial de la vivienda m2	Densidad lograda (hab/ha)	Zona Nuevo PRC	Densidad normada (hab/ha)	Diferencial de densidad (hab/ha)
Valle Volcanes (Fourcade)	Av. Marcelo Fourcade esquina Av. 4ta Terraza	150	267	R2-B	250*	-67
Alta Vista (Altas Cumbres)	Ramón Munita esquina Sargento Silva	161.5	248	R2-B	250	+2
Altos de Tenglo (Fourcade)	Avda. Los Notros esq. San Pío	120	333	R2-C	312.5**	-20.5
Jardín Austral (Socovesa)	Sargento Silva con Av. Austral	150	267	R2-B	250	-67

* Considerando densidad de vivienda multifamiliar en extensión
 ** La zona R2-C no indica densidad para vivienda multifamiliar en extensión

No obstante, alrededor del 50% de los proyectos de vivienda de Puerto Montt corresponden a desarrollos de vivienda económica (entre 800 y 1000 UF), los cuales requieren densidades aún mayores para ser factibles. Este tipo de proyectos desarrolla predios desde 110m², para lo que necesita densidades de al menos 363 hab/há, mayor que las densidades alcanzables con el 25% extra de DFL2 para vivienda unifamiliar y multifamiliar en extensión.

Figura n°9
Localización proyectos residenciales comparados





CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

De esta manera, es posible concluir que, tal como lo plantea la propuesta de Plan Regulador, los conjuntos de vivienda social necesariamente deberían localizarse fuera del límite urbano, de acuerdo a lo señalado por el Artículo 55 de la LGUC, con las consecuentes externalidades negativas producto de la localización de vivienda de densidad media y alta en sectores alejados a las fuentes de empleo y equipamientos.

Sin embargo, es necesario señalar que el proyecto de modificación de la LGUC, el cual ya se encuentra en el Congreso para su aprobación, establece la eliminación del artículo 55, con la finalidad de incorporar el mecanismo de Desarrollo Urbano Condicionado (ver Anexo 3).

Propuesta CChC:

El instrumento debiera permitir el desarrollo de conjuntos de viviendas con subsidio (económico y social) en las zonas R2-A; R2-B; R2-C y R2-D. Para ello, se requiere que esa zona tenga densidades de, al menos, 270 hab/há. necesaria para el desarrollo de este tipo de viviendas.

2.2 Las normas de densidad de algunas zonas restringen el desarrollo de proyectos de vivienda unifamiliar y multifamiliar en extensión.

Complementando el punto anterior, la nueva normativa otorga densidades **muy** bajas para la vivienda unifamiliar y multifamiliar en extensión (no necesariamente vivienda social o económica), favoreciendo ampliamente los conjuntos de vivienda multifamiliar en altura.

Como es posible apreciar en la tabla nº 8, la densidad y constructibilidad propuestas para las zonas céntricas permiten proyectos de viviendas de dimensiones viables (85 m2), mientras que en la zona residencial R2-A esto ocurre sólo para la vivienda multifamiliar en altura, pero no para la vivienda unifamiliar y la multifamiliar en extensión. Para esas zonas, la norma de densidad impide que se utilice toda la constructibilidad.

**Tabla nº8
Ejemplo de aplicación de normativa propuesta en terrenos existentes**

TERRENOS		CAUQUENES	COLINA	EX FERROCARRILES	PELLUCO		
Zona PRC		C	CB-1	CB-3	R2-A		
NORMATIVA	Superficie predial mínima (m2)	250	2000	2500	500	unifamiliar	
					2500	multifamiliar	
					1000	otros usos	
	Densidad (hab/há)	3200 (800 viv/ha)	2000 (500 viv/ha)	2000 (500 viv/ha)	56	unifamiliar	
					120	multifamiliar extensión	
					930	multifamiliar altura	
	Ocupación suelo	1	0,7	0,7	0,5		
	Constructibilidad	8	5	5	0,8	unifamiliar	
					2	multifamiliar	
					1,5	otros usos	
Altura (m)	libre	33	33	12			

unifamiliar	multifamiliar extensión	multifamiliar altura
-------------	----------------------------	-------------------------



ANÁLISIS	Superficie terreno (m2)	1.250	2.652	7.450	2.500	2.500	2.500
	constructibilidad predio (útil)	10.000	13.260	37.250	2.000	5000	5000
	viviendas (há)	800	500	500	14	30	232,5
	viviendas en el predio	100	133	373	4	8	58
	m2 viviendas	100	100	100	485,7	625	86

Fuente: datos de terrenos otorgados por Inmobiliaria Pacífico.

Propuesta CChC:

Como es posible observar en la tabla nº 9, para permitir utilizar toda la constructibilidad de la zona R2-A con vivienda multifamiliar, es necesario que las densidades aumenten a un mínimo de 1143 hab/há para este tipo de proyectos, eliminando el concepto de vivienda multifamiliar en extensión y/o altura, manteniendo sólo los conceptos de vivienda unifamiliar y multifamiliar. Esta última observación es válida para todo el proyecto de la Memoria del Plan Regulador de Puerto Montt.

Tabla nº9
Cálculo de densidades necesarias zona R2-A

	multifamiliar extensión	multifamiliar extensión	multifamiliar altura	multifamiliar altura
Sup. vivienda teórica (m2)	70	140	70	140
viviendas en el predio	71	36	71	36
Viviendas por hectárea	286	143	286	143
densidad requerida (hab/há)	1143	571	1143	571

2.3 La normativa propuesta restringe el uso residencial multifamiliar en todas las zonas residenciales, condicionándolo al ancho de las calles.

Como se observa en la siguiente tabla:

Tabla nº10
Condición para el uso residencial multifamiliar en altura

Zona ²⁰	Condición para el uso residencial multifamiliar en altura	Altura permitida
R1	Permitido, sólo frente a vías estructurantes	5 pisos
R2A	Permitido, sólo frente a vías de al menos 15 m	4 pisos
R2B	Permitido, sólo frente a vías de al menos 15 m	4 pisos
R2C	Permitido, sólo frente a vías de al menos 15m	6 pisos

²⁰ Plano de zonas residenciales en Figura nº5.

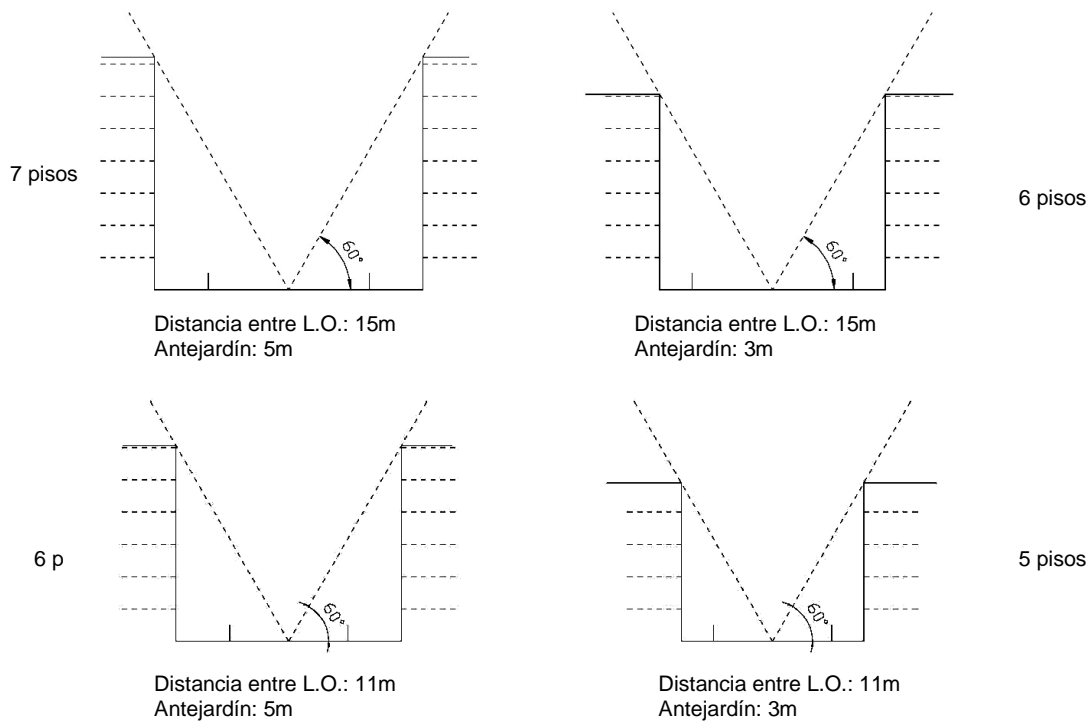


R2D	Permitido, sólo frente a vías estructurantes	Libre (OGUC)
R3	Permitido, sólo frente a vías de al menos 15 m	Libre (OGUC)
R4	Permitido, sólo frente a vías estructurantes	Libre (OGUC)

Se considera que esta restricción impedirá la remodelación futura de estos barrios, disminuyendo fuertemente la plusvalía de los terrenos.

Además, la restricción de rasantes que exige la OGUC en el Art. 2.6.3 (60° para la X Región) cumple el rol de definir la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación en relación a las dimensiones de la vialidad colindante, por lo que esta restricción se considera redundante.

Esquema nº6
Ejemplo de altura lograda según rasantes OGUC (pisos 3m)



Propuesta CChC:

Se propone eliminar la restricción del uso residencial multifamiliar condicionado al ancho de las calles dado que la altura de la edificación ya está regulada por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones a través de la rasante de 60°.

2.4 La normativa propuesta exige distancias mínimas de antejardín muy restrictivas en algunas zonas residenciales

CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

Como se observa en la Tabla n°11, en las zonas R2-A, R2-D, R3 y R4 la normativa exige Antejardín mínimo de 5 metros, lo que se considera una medida muy restrictiva para la vivienda unifamiliar y para los predios de tamaños reducidos, los cuales verían exageradamente disminuidas sus posibilidades de uso, al límite de lo expropiatorio.

Tabla n°11
Exigencias de Antejardín para zonas residenciales

Zona	Antejardín mínimo (m)
R1	3
R2-A	5
R2-B	3
R2-C	3
R2-D	5
R3	5
R4	5

Figura n°10
Zonas en que se exige Antejardín mínimo de 5m



Propuesta CChC:

Se propone que la vivienda unifamiliar y multifamiliar en extensión mantenga en todas las zonas un antejardín mínimo de 3 mts. De esta manera, posibles ampliaciones de las viviendas pueden realizarse hacia el fondo del predio, sin perjudicar la imagen urbana hacia el espacio público.

A su vez, se propone que el antejardín de 5m para uso de vivienda multifamiliar en altura se establezca para edificaciones con altura mayor a 21m que enfrenten vías de al menos 15m de ancho, y para edificaciones con altura mayor a 18m que enfrenten vías de 11m, como se muestra en el Esquema N°6.



Otra posibilidad sería implementar el concepto de “antejardín flotante”, el cual, en vez de determinar dimensiones fijas a los antejardines, los vincula a la altura del edificio y la rasante. De este modo, teniendo un mínimo de 3m de antejardín común a todas las edificaciones, aquellas que alcancen alturas sobre cierto nivel prefijado, deberán aumentar a la dimensión mínima establecida una fracción de la altura extra.

Como ejemplo, en la comuna de Providencia, las edificaciones aisladas que sobrepasen los 16m de alto deberán aumentar la dimensión mínima de antejardín en razón de la altura en que la construcción sobrepasa los 16m dividida por un factor de 3, siempre dentro de las rasantes.

3. Zonas de Extensión Urbana Condicionada

La propuesta de PRC establece una importante superficie dentro del límite urbano con una normativa correspondiente a Zonas de Extensión Urbana Condicionada. Estas zonas cuentan con una normativa base de muy baja densidad. Sin embargo, ésta es posible de aumentar, siempre y cuando se cumplan las condiciones enumeradas a continuación:

Artículo 72

- Condición del medio natural: 5% del predio para áreas verdes privadas (sin perjuicio del Art. 2.2.5 OGUC).
- Condiciones de autosuficiencia: superficie mínima de 30 hás / 2% del predio para equipamiento privado (sin perjuicio del Art 2.2.5 OGUC).
- Condición de integración socioespacial: 5% del predio se destine a viviendas sociales en ZEUC-1 y a viviendas económicas (DFL2) en ZEUC-2.
- Condición reurbanización: soterramiento de redes.
- Condición para la ejecución en etapas: El proyecto podrá ejecutarse en etapas de 10 hectáreas como mínimo, realizando en cada una la urbanización, el equipamiento y la cantidad proporcional de viviendas sociales.
- Estudios requeridos: proyecto para sistema de evacuación de aguas lluvias y cauces que resuelva la evacuación de al menos un 25% dentro del terreno, estudio de impacto sobre el sistema de transporte urbano e infraestructura, declaración de impacto ambiental.
- Aprobaciones y competencias: condiciones serán aprobadas por la Municipalidad. Los estudios requeridos serán aprobados por los organismos públicos correspondientes.

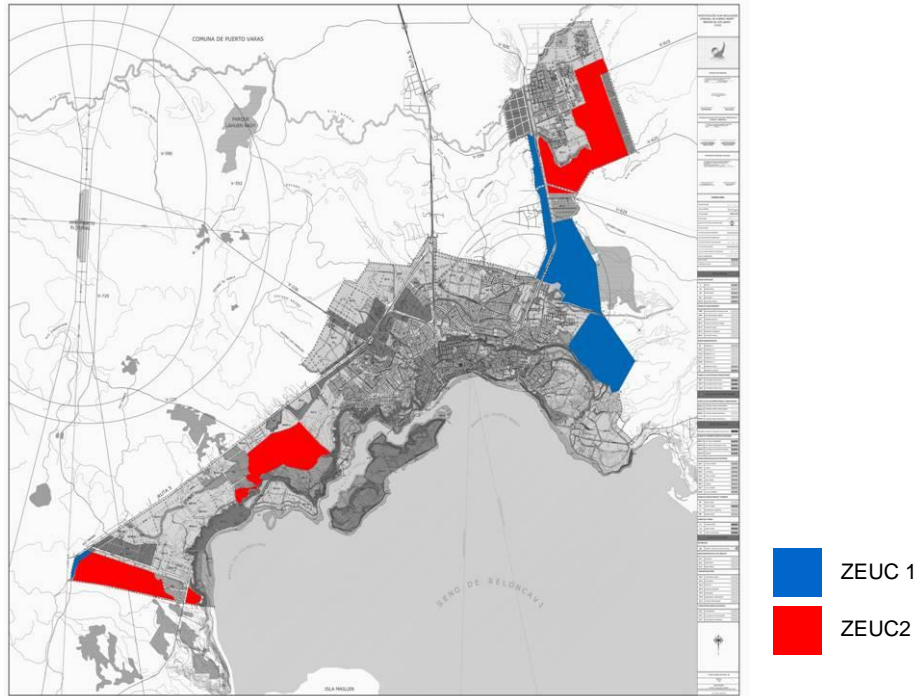
Tabla n°12
Resumen normativa zonas de Extensión Urbana Condicionada

Zona	Sup predial mínima (m2)			Agrupam (A-P-C-E)	C.O.S	C.C	C.A.L.	Altura (pisos)	Densidad (hab/há)		
	Viv unifamiliar	Viv colectiva	Equipam						Unifam	Multifam extensión	Multifam altura
ZEUC	2500			A	0.2 / 0.4	0.4 / 0.8		OGUC	16		
ZEUC1	350	2500	1000	A - P	0.6 / 0.4 / 0.7	1 / 2		OGUC	80	140	930

ZEUC2	250	2500	1000	A - P	0.6 / 0.4 / 0.5	1 / 2		OGUC	112	930
-------	-----	------	------	-------	--------------------	-------	--	------	-----	-----

Simbología: **USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR** **MULTIFAMILIAR** **OTROS USOS**

Figura nº11
Zonas de Extensión Urbana Condicionada



En el marco de la Modificación a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con la incorporación de mecanismos que flexibilicen la agregación de nuevo suelo para el desarrollo urbano, la CChC considera positiva la propuesta de Zonas de Extensión Urbana Condicionada por las siguientes razones²¹:

- Busca prever, controlar y mitigar los impactos acumulativos a través de mecanismos de transacción y compensación.
- Integra funcionalmente (mix de usos y densidad en pos de mejorar comportamiento generación de viajes)
- Asigna costos de urbanización, desde el origen
- Equilibra crecimientos por extensión y por densificación
- Canaliza las energías que el mercado asigna (los suelos más competitivos entran primero en el caso de las PDUC)
- Pretende mejorar la eficiencia de las ciudades con mejor calidad de vida al menor costo posible, con la mayor libertad de los individuos
- Todos los agentes deben tomar decisiones de localización y funcionamiento en el territorio,

²¹ Fuente: Seminario Desarrollos Condicionados, Cámara Chilena de la Construcción, 2007.



asumiendo los costos y beneficios reales y sociales de sus decisiones

Sin embargo, la Cámara Chilena de la Construcción cuestiona el requerimiento de un 5% de viviendas sociales para la Zona ZEUC-1. Si bien existe consenso a nivel país respecto a la relevancia de mejorar la integración social y el estándar del suelo que ocupa la vivienda social, particularmente su accesibilidad e infraestructura urbana asociada a éste, la opinión de la CChC es que la solución al problema de integración social debe abordarse como una política integral y no sólo a través de regulaciones al desarrollo urbano que apunten exclusivamente a una integración espacial.

Respecto de esta integración, se considera que la manera más adecuada de abordarla es aumentando el subsidio a la demanda (valor), para que la vivienda social pueda contar con un suelo de mejor estándar. Esto ya ha sido recogido por el MINVU en su nueva Política Habitacional. Asimismo, es recomendable que el MINVU redirija algunos de los programas de subsidios que posee que han perdido su vigencia, hacia objetivos de integración social.²²

A su vez, se considera que esta disposición es inconstitucional, ya que la exigencia establecida genera un costo adicional a los urbanizadores. Este costo, a diferencia de los requerimientos que actualmente establece el artículo 70 de la LGUC, sí podría considerarse como expropiatorio y por lo tanto inconstitucional, ya que daña al urbanizador.

Por otro lado, también es posible comentar que la propuesta privilegia la realización de proyectos de gran escala (30 has), en perjuicio de los proyectos de menor tamaño. Si bien se valora este mecanismo de desarrollo condicionado, la experiencia obtenida en desarrollos de la Región Metropolitana, indica que es necesario buscar mecanismos de gestión que den flexibilidad para la concreción de las exigencias establecidas.

Propuesta CChC:

²² Al respecto ver "Análisis de alternativas para lograr integración social en la ciudad", Gerencia de Estudios Cámara Chilena de la Construcción, 2006 y "Posición y lineamientos de propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción respecto al tema de "suelo e integración social", Gerencia de Estudios Cámara Chilena de la Construcción, 2006. En este último documento la CChC establece los principios básicos que deben guiar toda propuesta sobre "suelo e integración social", los cuales se enumeran a continuación:

1. Es fundamental mejorar la integración social.
2. La integración social se debe abordar como una política integral y no sólo a través de regulaciones al desarrollo urbano que apunten exclusivamente a una integración espacial.
3. Para mejorar la integración social, se debe mejorar el estándar del suelo que ocupa la vivienda social, en el sentido que éste cuente con una mejor accesibilidad y una adecuada infraestructura urbana.
4. Para esto es necesario destinar mayores recursos para un suelo de mejor estándar. En el caso de la vivienda nueva, estos recursos serían para comprar un suelo más caro que posea dichos atributos o para mejorar estos aspectos en suelos más baratos. En el caso de la vivienda usada, estos recursos serían para poder acceder a viviendas con suelo de mejor estándar. En el caso de los conjuntos de viviendas sociales ya construidos en un suelo de bajo estándar, los recursos se deben destinar a la recuperación de éstos.
5. Estos mayores recursos para la vivienda social, por tratarse de un problema social, deben ser asumidos por todos los chilenos a través del Estado y no por algún sector específico de la economía nacional, evitando así los subsidios cruzados y que parte del costo recaiga finalmente en los consumidores asociados a ese sector.
6. Estos mayores recursos deben ser canalizados a través de subsidios a la demanda, de tal forma que sean los propios beneficiarios de los subsidios los que decidan la localización y tipología de los bienes a adquirir.
7. Se debe evitar subsidios a la oferta, como son los subsidios ocultos al suelo, ya que estos contribuyen a la segregación social.
8. Se debe incentivar la movilidad habitacional y no el desarrollo de nueva vivienda social con estándar de suelo deficiente.
9. Los mecanismos de integración social deben construirse sobre la base de incentivos y no de obligaciones y restricciones al desarrollo urbano.
10. Toda propuesta debe respetar la Constitución vigente, particularmente el derecho de propiedad.



Se propone que los proyectos inmobiliarios puedan presentar superficies menores al requerimiento de 30 has (10 has, por ejemplo)²³. Bajo este esquema, los privados deben presentar un plan maestro de mínimo 10 has. En cuanto a las mitigaciones ambientales, varios desarrolladores pueden ponerse de acuerdo, haciendo una propuesta de mitigación ambiental al Municipio.²⁴

Asimismo, se propone aumentar la densidad para vivienda en extensión de la zona ZEUC2 a 270 hab/ha, ya que tal como está planteada (112 hab/ha), se constituye como un obstáculo para el desarrollo de viviendas económicas de acuerdo a las demandas de los habitantes de Puerto Montt.

4. Zonas de Borde Costero

El nuevo PRC propone una serie de zonas de Borde Costero, las cuales se resumen a continuación:

**Tabla n°13
Resumen normativa zonas de Borde Costero**

Zona	Sup predial mínima (m2)	Agrupamiento (A-P-C-E)	C.O.S	C.C	C.A.L.	Altura (pisos)
BC-1	1000	A	0.5	1	0.3	2
BC-2	1000	A	0.5	1	0.3	2
BC-3	1000	A	0.7	1	0.3	3
BC-4	1000	A	0.5	1	0.3	2

**Tabla n°14
Usos permitidos zonas de Borde Costero**

		BC-1	BC-2	BC-3	BC-4
RESIDENCIAL	UNIFAMILIAR	Sólo existente.	Sólo existente.	Prohibido.	
	MULTIFAMILIAR	Permitido.	Permitido.	Prohibido.	
	HOSPEDAJE	Permitido.	Permitido.	Prohibido.	
EQUIPAMIENTO	CIENTIFICO	Permitido.	Permitido.	Permitido.	Prohibido.
	COMERCIO	Sólo mercados, restaurantes y fuentes de soda.	Sólo mercados, restaurantes y fuentes de soda.	Sólo mercados, restaurantes y fuentes de soda.	Sólo mercados, restaurantes y fuentes de soda.
	CULTO Y CULTURA	Excepto cines y multicines.	Excepto cines y multicines.	Excepto cines y multicines.	Sólo centros culturales y de culto.

²³ En este sentido, las nuevas áreas de desarrollo condicionado en el Gran Santiago, presentarán una superficie mínima a planificar de 50 has, con proyectos de un mínimo de 7 has (Propuesta de Modificación PRMS)

²⁴ Al respecto resulta interesante el ejemplo del desarrollo del paño correspondiente a Nueva Las Condes en la ciudad de Santiago. En este caso, 3 propietarios se pusieron de acuerdo y contrataron a la Universidad Católica la definición de mitigaciones viales, las cuales se acordaron posteriormente con el Municipio. Consecuentemente, a medida que la Dirección de Obras



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

	DEPORTE	Sólo deportes náuticos.	Sólo deportes náuticos.	Sólo deportes náuticos.	Sólo deportes náuticos.
	EDUCACIÓN	Permitido.	Permitido.	Permitido.	Permitido.
	ESPARCIMIENTO	Sólo zonas de pic-nic y camping.	Sólo zonas de pic-nic y camping.	Sólo casinos y acuarios.	Sólo zonas de pic-nic y camping y acuarios.
	SALUD	Excepto centros de rehabilitación, cementerios y crematorios.	Excepto centros de rehabilitación, cementerios y crematorios.	Prohibido.	
	SEGURIDAD	Sólo capitanías de puerto.	Sólo capitanías de puerto.	Sólo capitanías de puerto.	Sólo capitanías de puerto.
	SERVICIOS	Sólo servicios artesanales.	Sólo servicios artesanales.	Prohibido.	Sólo servicios artesanales.
	SOCIAL	Permitido.	Permitido.	Permitido.	Permitido.
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	Sólo inofensiva.	Prohibido.	Prohibido.	
	TALLERES	Sólo inofensivos.	Prohibido.	Prohibido.	
	ALMACENAJE	Sólo inofensivos.	Prohibido.	Prohibido.	
	EST. DE IMPACTO SIMILAR	Sólo frente a vías estructurantes.	Prohibido.	Prohibido.	
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	Sólo recintos portuarios, malecones, muelles, chazas y atracaderos.	Sólo muelles y atracaderos.	Sólo malecones, chazas, muelles y atracaderos.	Sólo muelles y atracaderos.
	SANITARIA	Prohibido.	Prohibido.	Prohibido.	
	ENERGÉTICA	Prohibido.	Prohibido.	Prohibido.	

Si bien se valora esta diferenciación de zonas, dada la importancia que tiene el borde costero para la ciudad de Puerto Montt y su actividad turística, el plan regulador no especifica una normativa de borde costero que regule los proyectos sobre el mar.

Si bien la normativa plantea normas de edificación para las áreas adyacentes a la costa (zonas de Borde Costero), no se especifica una regulación para los futuros proyectos que puedan ubicarse “sobre el agua”.

La Subsecretaría de Marina del Ministerio de Defensa es el organismo del Estado que tiene la administración y tuición del borde costero chileno, en lo relativo a:

- superficie de hasta 80 mts desde la línea de más alta marea hacia el continente,
- terreno de playa que va desde la línea de más alta marea hasta la línea de baja marea,
- porciones de agua y fondo de mar.

Si bien la Subsecretaría de Marina puede concesionar estos territorios al Municipio para su uso o protección, o a privados para el desarrollo de proyectos, es la Municipalidad, a través de la Dirección de Obras Municipales (DOM), la que otorga los permisos de edificación para dichos proyectos.²⁵

El problema se presenta porque estas zonas de playa y agua no pertenecen al área urbana, y por ello no poseen normativa dentro del Plan Regulador, lo que deja la aprobación de los proyectos a criterio de la Dirección de Obras. Esta carencia de regulación y discrecionalidad puede tener consecuencias negativas para el medio ambiente y el paisaje del borde costero. Por lo tanto, es

²⁵ De hecho, la Subsecretaría de Marina, para proceder con la concesión, exige el permiso de construcción aprobado por la DOM.



altamente necesario revertir el vacío legal que hoy existe.

Propuesta CCHC:

Se propone establecer una Ordenanza Local que defina de antemano las normas de edificación y condiciones de los proyectos en fajas de fondo de mar o porciones de agua concesionados por la Subsecretaría de Marina para construcciones públicas o privadas. De esta manera, se resguarda que futuros proyectos no alteren el medioambiente ni la calidad escénica del borde costero de Puerto Montt. Así se evita la discrecionalidad de aprobaciones caso a caso.

5. Otras zonas

5.1 La propuesta restringe innecesariamente el uso de las Zonas L2 Parque Ladera y L3 Laderas con riesgo geofísico por remoción en masas

En efecto, la ordenanza establece una zona de Parque Ladera (Zona L2), en la cual se restringe todo tipo de uso, permitiéndose sólo el desarrollo de áreas verdes, vialidad y obras de arte, con la finalidad de mantener y resguardar la riqueza paisajística y natural existente.²⁶ Por otro lado, la zona L3 tiene por finalidad incrementar la vegetación y forestación de manera de impedir la erosión, por lo que tampoco se permite ningún tipo de edificación.

Sin embargo, actualmente existen proyectos residenciales aprobados bajo el PRC vigente y que estarían prohibidos de acuerdo a la nueva normativa. Un ejemplo de ello es el Loteo Habitacional denominado "Lomas del Reloncaví" (Sector A2), el cual se encontraría dentro de la Zona L3. Este proyecto se localiza en un sector de menor pendiente, que permite un buen aprovechamiento constructivo.

Por otro lado, el Artículo 43 de la ordenanza, correspondiente a "Terrenos en pendiente", define que:

Debido a las particulares características geomorfológicas y mecánicas que presentan los suelos de la ciudad de Puerto Montt, todo edificio que se quiera construir en un terreno con pendiente igual o superior al 25%, deberá incluir necesariamente un estudio de mecánica de suelo, para la justificación de sus fundaciones, y el pliego de cálculo completo y detallado de su estructura.

En terrenos que cumplan con la condición anterior, la dirección de Obras Municipales, podrá exigir además, los elementos y obras anexas para protección del terreno y las obras, tales como muros de contención, drenajes especiales, forestación obligatoria, etc.

Los muros de contención deberán contemplar además de las cargas producidas por el empuje de tierra, una sobrecarga adicional por nuevas construcciones en el terreno contiguo,

²⁶ En esta zona se permiten instalaciones menores complementarias al uso residencial, de equipamiento turístico y de esparcimiento, siempre y cuando contribuyan a destacar y rescatar el valor natural de ella.



cuando éste no las contenga.

De esta manera, es posible apreciar que a través del Artículo 43, se definen claramente las condiciones que deben cumplir los proyectos que se ejecuten en terrenos con pendientes superiores al 25%. A su vez, es importante destacar que el desarrollo inmobiliario en estas zonas, cumpliendo con las condiciones establecidas en dicho artículo, contribuye a la ejecución y mantención de áreas verdes tanto públicas como privadas.

Propuesta CChC:

Se propone asimilar las Zonas L2 y L3 a la Zona L1 Ladera Centro, permitiendo el uso residencial bajo ciertas condiciones de edificación, tales como un coeficiente de ocupación de suelo de 0,4, de manera de asegurar al menos un 60% de la superficie de la ladera destinada a áreas verdes. Con esta normativa se asegura que el desarrollo inmobiliario destine al menos un 60% del terreno de ladera a uso de parque, evitando así los asentamientos espontáneos en estas laderas, problema característico de la ciudad de Puerto Montt y no solucionado a la fecha.

5.2 La propuesta de Plan Regulador restringe innecesariamente el uso residencial en la Zona de Bosque Nativo y constituye un obstáculo para el actual desarrollo de baja densidad.

Al respecto, se considera que, al igual que la Zona L2, la zona de Bosque Nativo puede acoger el uso residencial, así como usos de equipamientos, siempre y cuando se cumpla con ciertas condiciones que permitan mantener su condición original.

Propuesta CChC:

Se propone permitir el uso residencial en baja densidad en las zonas de bosque nativo, de modo de facilitar la protección del patrimonio natural que representan. De acuerdo a la experiencia en sectores rurales aledaños a la zona urbana, los terrenos de bosque son muy vulnerables a la quema y tala ilegal para conseguir leña, insumo indispensable en los hogares como fuente energética. Al permitir que estos terrenos sean mínimamente habitados, se promueve un mayor resguardo de sus recursos naturales.

Como complemento, se propone incorporar a los parques urbanos zonas donde se asegure la mantención y protección de especies nativas.

5.3 La Isla Tenglo presenta una zonificación que es de difícil interpretación y aplicación.

En efecto, la Isla Tenglo se ha zonificado con tres zonas ZOIT (Zonas ZOIT 1, 2 y 3) que implican grandes extensiones con usos diferentes, exclusivos y excluyentes. Se comprende y comparte la intención de determinar una zona de equipamiento netamente regional en la puntilla, por su posición estratégica frente al centro de la ciudad, pero no queda clara la abrupta separación de la residencia respecto al equipamiento local, puesto que son usos que, debidamente regulados, conviven armónicamente en cualquier ciudad.



Además, en el plano de la propuesta normativa de zonas para la Isla Tenglo no se aprecian de manera clara las delimitaciones de las diferentes zonas, pues aparecen del mismo color.

Propuesta CChC:

Se propone otorgar a la isla Tenglo una normativa que favorezca un desarrollo mixto de actividades, incorporando residencia, equipamiento local y equipamiento regional siguiendo una distribución en gradiente desde el extremo norte al sur de la isla. De este modo, se mantiene la distribución general de los usos predominantes señalados en la propuesta de normativa, pero logrando una integración más armónica y sustentable de las diferentes actividades.

Además, se requiere demarcar claramente los límites de cada zona, evitando interpretaciones confusas y aplicaciones discrecionales de la norma.

5.3 La Zona de Equipamiento Metropolitano (ZEM) es confusa desde el punto de vista de los usos de suelo

Es posible apreciar que se produce una competencia entre la zona ZEM y la zona ZOIT-3, esta última correspondiente a la Isla Tenglo. Ello por cuanto se le asigna el carácter de Equipamiento Regional, con prohibición de uso de suelo residencial. No ocurre lo mismo con la Zona ZEM, que sí reconoce el uso residencial multifamiliar de alta densidad.

Sustrayéndonos del concepto sobre el cual se propone la zona ZEM, y centrándose en el análisis de los usos de suelo permitidos por la zonificación propuesta, se expone lo siguiente:

a.- En conformidad a lo expuesto precedentemente, no existe justificación válida para permitir en la zonificación ZEM usos de suelo relacionados a industrias, talleres, almacenaje, impacto similar e infraestructura. Esto porque es posible concluir que si en 18 años no ha sido posible consolidar la actividad industrial en esta zona, cabe cuestionarse sobre qué base lógica se justifican esos usos de suelo para ese sector. Por otra parte, la propuesta de modificación al PRC vigente es bastante generosa en lo que a superficies de tipo industrial se refiere, ya sea a través de industria molesta e industria inofensiva.

b.- Los usos de suelo de equipamiento propuestos parecen adecuados.

c.- En relación al uso de suelo residencial en la tipología multifamiliar en alta densidad, es necesario dimensionarla desde el punto de vista del impacto sobre la vialidad urbana y el sistema de transportes urbano. La localización de viviendas en alta densidad en sectores alejados del centro urbano que cuenta con la infraestructura desarrollada, genera externalidades negativas, justificándose en estos casos el permitir un uso de menor densidad del suelo con vivienda en extensión.

Propuesta CChC:

- Modificar la zonificación de la Zona ZEM referida al uso de suelo Residencial modalidad multifamiliar a: Unifamiliar y Multifamiliar, asimilándola a la zona R2-C.



-Adoptar para la solución unifamiliar las mismas condiciones de edificación que la Zona R2-C, zona que le enfrenta, separada por la variante al El Tepual, propuesta como vialidad estructurante.



IV. ANEXOS

ANEXO 1

Consideraciones específicas redes viales Plan Regulador vigente y Nuevo Plan Regulador Propuesto en loteo “Lomas de Reloncaví” de Pichipelluco.

Respecto de este Sector B2 del Loteo señalado efectuamos las siguientes consideraciones con respecto a dos vías consideradas y aprobadas en base al Plano regulador vigente 1990 y Plan Regulador propuesto :

2.1 Plan Regulador vigente: La denominada Vía Azul forma es de 20,00 Mts de ancho que es la Vía principal, construida parcialmente que une los sectores A1 y B2 del Loteo de Poniente a Oriente en toda su extensión. El Loteo que se conectará a futuro hacia el Oriente con la calle denominada Circunvalación Oriente de 20,00 Mts de ancho, que a la fecha no ha sido construida y ambas se conectarán en una intersección de las dos calles a una distancia aproximada de 300 Mts del Loteo. (Ver copia plano adjunto denominado N° 1)

2.2.- Plan Regulador Propuesto: La Vía Circunvalación Oriente 20,00 Mts de ancho tal como señalamos aún no construida se conectará de Oeste al Este con la vía Azul por donde se propone conectar, dentro de la urbanización (Ver copia plano adjunto denominado N°2) desembocando al Este del Loteo pasando por sitios que forman parte del loteo, vendidos a terceras personas y otros sitios en proceso de urbanización y ventas.

3.- Consideraciones a la red vial Nuevo Plan Regulador:

3.1.- El Loteo habitacional “Lomas del Reloncaví” sector B2 se aprobó, en la DOM el permiso de Loteo N° 007 del 24 de Mayo de 1991 considerando las normas establecidas por el plano regulador vigente y las redes viales publicadas en el Diario Oficial de fecha 23 de Mayo 1990 en el que se oficializa la aprobación y puesta en vigencia del Plan Regulador de la ciudad de Puerto Montt

3.2.-No existen actualmente en el sector donde se ha trazado de la calle propuesta Circunvalación Oriente en la actualidad donde se hayan materializado proyectos que sean comparables al Loteo “Lomas del Reloncaví” Sector B2.

3.3.-El trazado propuesto pasa por terrenos urbanizados del Loteo, algunos ya vendidos por Sami S.A. a terceros y otros en proceso de urbanización y venta. Esto hará más oneroso para el Fisco por la expropiación de terrenos urbanizados y habitados para la construcción de la calle Circunvalación Oriente.

3.4- El nuevo trazado de la Circunvalación Oriente pasaría en un largo aproximado de 150 Mts. por la calle Vía Láctea y Vía Azul del Loteo, que sería lo que en teoría sería aprovechable como tramo construido actualmente y un ahorro marginal en la construcción total de esta Vía.

4.- Propuesta de la Inmobiliaria Sami S.A. al Nuevo Plan Regulador:

Basado en las consideraciones expuestas proponemos que se mantenga el trazado de la Calle Circunvalación Oriente Establecido en el Plano Regulador Vigente de fecha Mayo de 1990 con el objeto de dar continuidad al desarrollo del Loteo Habitacional “Lomas del Reloncaví” y no afectar las expectativas de los habitantes del sector como barrio residencial ya consolidado.

También nuestra propuesta establece mantener el trazado de la Vía Azul, con el objeto que en



futuro con la ejecución de las obras de construcción de la Circunvalación Oriente se conecten ambas vías.

ANEXO 2

Subsidio de Interés Territorial (Título II: Subsidio Habitacional)

Descripción:

Se trata de un certificado de subsidio que junto al ahorro para vivienda y al crédito o mutuo hipotecario, si lo ha solicitado y ha sido aprobado por la entidad crediticia, le permite comprar una vivienda económica nueva (hasta 140 m²) en Zonas de Renovación Urbana y en Zonas de Desarrollo Prioritario.

Resumen:

Subsidio Habitacional que otorga el estado, que no se devuelve, que junto al ahorro de la familia, permiten la compra de una vivienda económica nueva en Zonas de Renovación Urbana y en Zonas de Desarrollo Prioritario. Este subsidio no puede ser aplicado a la construcción de viviendas en sitio propio; sólo a la adquisición de viviendas nuevas.

En qué consiste:

- Consiste en la postulación a un Subsidio Habitacional que otorga el estado, que no se devuelve, que junto al ahorro de la familia, permiten la compra de una vivienda económica nueva en zonas de Renovación Urbana y en Zonas de Desarrollo Prioritario. Este subsidio no puede ser aplicado a la construcción de viviendas en sitio propio; sólo a la adquisición de viviendas nuevas.
- Este subsidio se aplica en Zonas de Renovación Urbana y en Zonas de Desarrollo Prioritario.
- Son Zonas de Renovación Urbana aquellos barrios antiguos dentro de las ciudades donde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU) está interesado en fomentar su recuperación.
- Son Zonas de Desarrollo Prioritario aquellas donde el MINVU quiere impulsar el desarrollo de la ciudad, atrayendo inversiones del sector privado en vivienda y urbanismo.
- Este subsidio no puede ser destinado a la adquisición de viviendas usadas o a la construcción de viviendas en sitio propio.
- Se puede postular en forma individual o colectiva.

Si se postula colectivamente, puede hacerse a través de una Entidad de Gestión Inmobiliaria Social (EGIS), con personalidad jurídica, con o sin fines de lucro, como por ejemplo: cooperativas abiertas de vivienda; corporaciones; fundaciones e inmobiliarias cuya labor es organizar y patrocinar al grupo de postulantes al subsidio habitacional y desarrollar el proyecto habitacional.

- El MINVU dispone llamados a postulación, los que son publicados en el Diario Oficial hasta el día 20 del mes anterior al inicio del período de postulación.

Financiamiento:

La vivienda se financia con Subsidio del Estado, Ahorro del Postulante y de ser necesario, con un Crédito Hipotecario obtenido en alguna entidad crediticia, para lo cual el beneficiario debe cumplir



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

los requisitos y condiciones exigidos por ésta, para ser sujeto de crédito.

El monto del subsidio es de 200 UF. El postulante debe aportar un ahorro cuyo mínimo está fijado en el reglamento respectivo, de acuerdo al tramo de precio de vivienda a que postule.

Existen dos tramos de valor de la vivienda:

Tramos de Precio de la Vivienda	Hasta 1.000 UF	Hasta 2.000 UF
Subsidio (UF)	200	200
Ahorro Mínimo (UF)	100	200

Selección:

La selección se realiza regionalmente, por estricto orden de puntaje, entre los postulantes que cumplan los requisitos y tengan la documentación exigida, hasta que se agoten los recursos disponibles asignados a la región, en el Título, tramo de precio de viviendas, cuando corresponda, y alternativa de postulación.

En la selección se consideran los siguientes aspectos:

- Integrantes y características del grupo familiar.
- Antigüedad de la inscripción en el Registro Único de Inscritos.
- Monto acreditado de ahorro y saldos medios de ahorro efectivamente mantenidos.
- Puntaje Ficha de Protección Social (ex CAS), no es obligatorio, pero da puntaje si es inferior a 636 puntos.
- Permiso de edificación.
- Adulto mayor (puntaje adicional).
- Persona reconocida como víctima por la Comisión Valech , o su cónyuge (puntaje adicional).
- Cumplimiento del Servicio Militar (año 2004 en adelante, con valer Militar).

Plazos:

- Una vez hecha pública la nómina de seleccionados, los postulantes que se sientan perjudicados, tienen derecho en un plazo de 10 días corridos, desde la fecha de publicación de los resultados, para presentar por escrito ante el SERVIU, los reclamos que estimen.
- El período de vigencia del certificado de subsidio es de 21 meses, contados desde el 1º día del mes subsiguiente a la fecha de publicación en el Diario Oficial de la Resolución que aprueba las nóminas de seleccionados.

Instrumentos Para Acreditar Ahorro:

- Cuenta de Ahorro a Plazo para la Vivienda en Bancos o Instituciones Financieras o cooperativas de ahorro y crédito.



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

- Cuenta de ahorro de “leasing habitacional”, en Bancos, Sociedades Financieras o Cajas de Compensación de Asignación Familiar, en que el interesado debe firmar un contrato de ahorro. Este tipo de cuenta, debe considerar que el ahorro se exprese en UF y contemplar la facultad de bloquear y desbloquear el monto de ahorro acreditado al postular (capital, reajustes e intereses) a petición del MINVU; o permitir la aplicación del ahorro al precio de la vivienda conforme lo señala el reglamento.
- Cuenta de ahorro con fines habitacionales mantenida en algún Servicio de Bienestar Social que haya suscrito convenio con el MINVU para estos efectos. Este tipo de cuenta deben considerar reajustabilidad del ahorro (expresar ahorro en UF) y contemplar la facultad de bloquear y desbloquear el monto de ahorro acreditado al postular (capital, reajustes e intereses) a petición del MINVU; o permitir la aplicación del ahorro al precio de la vivienda conforme lo señala el reglamento.
- Cuenta de aporte de capital en una cooperativa abierta de vivienda.
- Cuenta de ahorro a plazo para la vivienda mantenida en una Cooperativa de Ahorro y Crédito sometida a la fiscalización de la Superintendencia de Bancos e Instituciones Financieras.

Otro tipo de cuentas de ahorro, que considere la reajustabilidad del ahorro (expresar ahorro en UF) y contemplar la facultad de bloquear y desbloquear el monto de ahorro acreditado al postular (capital, reajustes e intereses) a petición del MINVU; o permitir la aplicación del ahorro al precio de la vivienda conforme lo señala el reglamento.

Dónde concurrir:

- En la Oficina de Información del MINVU, Serrano 23, Santiago.
- En los SERVIU regionales.
- Unidades de Vivienda del Municipio de residencia.
- En entidades receptoras autorizadas por el SERVIU para tales efectos.

A quiénes está dirigido:

Familias de sectores medios, con capacidad de ahorro, que puedan acceder a crédito hipotecario si lo necesitan y estén interesados en comprar su vivienda en zonas de Renovación Urbana o en zonas de Desarrollo Prioritario.



ANEXO 3

Proyecto de LGUC, Modificación Artículo 55

PÁRRAFO 2º:

De los Mecanismos de Compensaciones y Del Desarrollo Urbano Condicionado

Sustitúyese el artículo 55 por el siguiente:

“Artículo 55.- Las municipalidades podrán establecer, por iniciativa propia o a petición de terceros, en el Plan Regulador Comunal o mediante planos seccionales zonas de desarrollo urbano condicionado aplicables a todo o parte del instrumento que corresponda, en las cuales los proyectos podrán acceder a cambios en las normas urbanísticas tales como: mayor densidad, constructibilidad, altura, ocupación de suelo, nuevos usos permitidos o reducción de la subdivisión predial, siempre que cumplan con lo dispuesto en este artículo.

Los proyectos que sean aprobados con las normas señaladas en el inciso anterior, en compensación deberán concretar al interior del predio, en el espacio público o en otros predios, a lo menos alguna de las siguientes obras u obligaciones:

- a) Compensar o mitigar los impactos que genere el proyecto, de conformidad a lo que se establezca por ley.
- b) Mejorar o ejecutar obras en el espacio público,
- c) Incorporar obligatoriamente porcentajes de destinos o usos de suelo,
- d) Incorporar obligatoriamente porcentajes de tipos de vivienda en sus proyectos,
- e) Incorporar o materializar equipamientos,

El Plan Regulador o Plano Seccional determinará las características de la zona propuesta, incorporando una tabla que establezca en forma proporcional las normas urbanísticas a que puedan acceder las construcciones que se emplacen en esta zona y las obligaciones que deben cumplir para obtenerlos.

Las obras o las obligaciones aplicables a los proyectos de la respectiva zona de desarrollo urbano condicionado deberán estar identificadas en el Plan Regulador Comunal o Plano Seccional.

En los casos que no fuese técnicamente recomendable la materialización directa de las obras antes mencionadas por parte de un proyecto, éstas podrán subrogarse, previa autorización del municipio respectivo, por aportes al municipio en dinero al contado. Dichos aportes serán depositados en una cuenta bancaria, abierta por el municipio sólo para materializar las obras o las obligaciones indicadas en el inciso cuarto de este artículo.

Intercálase el siguiente artículo 55 bis, nuevo:

Artículo 55 bis.- Los Planes Reguladores Intercomunales podrán incorporar zonas de desarrollo urbano condicionado vinculadas a su ámbito de acción y competencia propio y/o con carácter supletorio de escala comunal, en este último caso cuando no se encuentren establecidas en el Plan Regulador Comunal.”.



ANEXO 4

Clasificación de vías según LGUC

De acuerdo al Artículo 2.3.2 de la OGUC, la vialidad estructurante la conforman las siguientes categorías de vías:

Vía expresa: Su rol principal es establecer las relaciones intercomunales entre las diferentes áreas urbanas a nivel regional. Sus calzadas permiten desplazamientos a grandes distancias, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 8 km. Velocidad de Diseño entre 80 y 100 km/h. con capacidad de desplazamiento de flujos vehiculares, mayor a 4.000 vehículos/hora considerando ambos sentidos. Sus cruces con otras vías deben estar a distancias no menores de 1.000 m, debiendo contar a lo menos con enlace controlado. La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 50 m. El ancho mínimo de sus calzadas pavimentadas no debe, en conjunto, ser inferior a 21 m.

Vía troncal: Su rol principal es establecer la conexión entre las diferentes zonas urbanas de una intercomuna. Sus calzadas permiten desplazamientos a grandes distancias, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 6 km. Velocidad de Diseño entre 50 y 80 km/h. con capacidad de desplazamiento de flujos vehiculares, mayor a 2.000 vehículos/hora, considerando ambos sentidos. La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 30 m. El ancho mínimo de sus calzadas pavimentadas, en conjunto, no debe ser inferior a 14 m.

Vía colectora: Su rol principal es de corredor de distribución entre la residencia y los centros de empleo y de servicios, y de repartición y/o captación hacia o desde la trama vial de nivel inferior. Sus calzadas atienden desplazamientos a distancia media, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 3 km. Velocidad de Diseño entre 40 y 50 km/h. con capacidad de desplazamiento de flujos vehiculares mayor a 1.500 vehículos/hora, considerando ambos sentidos. La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 20 m. El ancho mínimo de sus calzadas pavimentadas, en conjunto no debe ser inferior a 14 m.

Vía de servicio: Vía central de centros o subcentros urbanos que tienen como rol permitir la accesibilidad a los servicios y al comercio emplazado en sus márgenes. Su calzada atiende desplazamientos a distancia media, con una recomendable continuidad funcional en una distancia mayor de 1 km. Velocidad de Diseño entre 30 y 40 km/h. con capacidad media de desplazamiento de flujos vehiculares, aproximadamente 600 vehículos/hora, considerando toda su calzada. La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 15 m. El ancho mínimo de su calzada pavimentada no debe ser inferior a 7 m, tanto si se trata de un sólo sentido de tránsito o doble sentido de tránsito.

Vía local: Su rol es establecer las relaciones entre las vías Troncales, Colectoras y de Servicios y de acceso a la vivienda. Su calzada atiende desplazamientos a cortas distancias. Ausencia de continuidad funcional para servicios de transporte. Velocidad de Diseño entre 20 y 30 km/h. con capacidad media o baja de desplazamientos de flujos vehiculares. La distancia entre líneas oficiales no debe ser inferior a 11 m. El ancho mínimo de su calzada no debe ser inferior a 7 m, tanto si se trata de un sólo sentido de tránsito o doble sentido de tránsito.

2004

Dentro del área urbana, los terrenos destinados a vías expresas tienen una caducidad de 10 años, mientras que para las vías troncales y colectoras, parques intercomunales y comunales es de 5 años. Dentro del área de extensión urbana, los terrenos destinados a vías expresas, troncales y



CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN

colectoras y los parques intercomunales y comunales tienen una caducidad de 10 años, en tanto que las vías de servicio y locales sólo pueden someterse a declaratoria de utilidad pública cuando el Municipio cuenta con los recursos para llevar a cabo los proyectos de ensanche o aperturas. En caso contrario, éstos no pueden ser grabados. Fuente: Circular DDU 134, del 15 de Abril, 2004.

ANEXO 5

Categorías de Equipamientos según LGUC

De acuerdo al Artículo 2.1.36 de la OGUC, los equipamientos se dividen en las siguientes categorías:

Equipamiento Mayor: El que contempla una carga de ocupación sobre las 4.000 personas y requiere más de 800 estacionamientos; en este caso, sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas.

Equipamiento Mediano: El que contempla una carga de ocupación de hasta 4.000 personas y no requiere más de 800 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías troncales o expresas. También el que contemple una carga de ocupación de hasta 3.000 personas y no requiera más de 500 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.

Equipamiento Menor: El que contempla una carga de ocupación de hasta 1.000 personas y no requiere más de 250 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías de servicio, colectoras, troncales o expresas. **Equipamiento Básico:** El que contempla una carga de ocupación de hasta 250 personas y no requiere más de 50 estacionamientos; en este caso, se podrá ubicar en predios que enfrenten vías locales, de servicio, colectoras, troncales o expresas.