

INFORME SERVICIOS DE HONORARIOS.

ENERO	2024
Mes	Año

I.- Datos.

1.- Nombre.	Yusef Fares Alexander Nohra Zúñiga		
2.- Rut.			
3.- N° Decreto.	Alcaldicio: En trámite	Imputación: 215.21.03.001	Centro de Costos: 290101
4.- Dirección a la que pertenece.	SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN		

II.- Función según lo que indica el contrato de prestación de servicios.

Objetivo General:

Brindar apoyo y/o asesoría técnica en la elaboración de diseño, análisis e estudios o informes referentes a políticas, planes, proyectos y/o programas de desarrollo a solicitud del municipio donde se requiera experticia en algunas de estas materias, ya sea para iniciativas con financiamiento de organismos del estado o fondos propios.

Funciones específicas

El profesional realizará actividades de apoyo técnico respecto a la elaboración de las alternativas de estructuración y definición de normas urbanísticas en el marco de las etapas de Imagen Objetivo y Anteproyecto, junto con la elaboración de material técnico y participación de audiencias públicas, evaluación y sistematización de las observaciones presentadas por la ciudadanía.

La contratación se estructura con la entrega de productos pendientes de los meses de septiembre a diciembre 2023, los cuales, se entregarán en dos informes durante los meses de enero y febrero de 2024 previa aprobación del Asesor Urbanista y Secretario Comunal de Planificación, servirán como método de control del pago de honorarios.

La planificación de entregas se compone de los siguientes productos:

Entrega 1. (enero 2024)

- Avance Memoria Explicativa PRC
- Avance Ordenanza PRC
- Avance Incentivos Normativos PRC

Entrega 2. (febrero 2024)

- Avance Memoria Explicativa PRC
- Avance Ordenanza PRC
- Avance Incentivos Normativos PRC

III.- Descripción de las funciones realizadas.

ELABORACIÓN Y AJUSTE IMAGEN OBJETIVO PREELIMINAR PLAN REGULADOR ABREVIADO POR URGENCIA

INDICE

- 1. Avance Memoria Explicativa PRC**
- 2. Avance Ordenanza PRC**
- 3. Avance Incentivos Normativos PRC**

INFORME TÉCNICO N°1

El presente informe presenta el avance del desarrollo de la memoria del Plan Regulador Comunal de Buin y especialmente todo lo que tiene que ver con los capítulos del marco normativo, la problemática abordar dentro del plan regulador y la definición del área de estudio. Además, se desarrolló lo que tiene que ver con los capítulos Análisis Urbano, Síntesis Diagnostico y Fundamentos técnicos, Imagen Objetivo preliminar, VISIÓN DE DESARROLLO URBANO y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN. Se adjunta a este informe los capítulos de la memoria referidos.

Se desarrollaron las normativas locales de la Comuna de Buin para las zonas de; Nuevo Centro, zona de equipamiento comunal mixta, zona de equipamiento local mixto y la zona de equipamiento local mixto para Alto Jahuel, junto con las zonas, habitacional existente, zona habitacional nueva, zona habitacional nueva baja y zona habitacional nueva Alto Jahuel. Junto con ello se adjunta a este informe la elaboración del texto correspondiente a la Ordenanza Local Borrador 1 revisando 3 ordenanzas (Renca, Lo Barnechea y Providencia) para definir el articulado general; con ello se definió las disposiciones generales, el límite urbano, las normas de aplicación general, con las exigencias de estacionamiento, normas para loteos, Infraestructura de transporte y áreas verdes públicas y privadas.

Además, se estudiaron las normativas y sus respectivos incentivos normativos de las Comunas de Lo Prado y Conchalí y finalmente los respectivos incentivos normativos de las Comunas de Laja y San Pedro de la Paz.

0. Antecedentes.

La comuna de Buin ha vivido un fenómeno de aumento exponencial de su población, teniendo un crecimiento interenal de 52,34%, pasando de 63.419 habitantes el 2002 a 96.614 al año 2017, dicho proceso, ha estado vinculado directamente a una expansión desregulada, aumentando la superficie urbana en 585,20 Ha en los últimos 15 años.

Del área total afecta a planificar por un Plan Regulador Comunal (2.824,17 Ha), 1.748,90 Ha. Corresponden a áreas urbanas "consolidadas" de 1.748,90 Ha., por lo tanto, existe una oferta de suelo disponible de 1.075,81 Ha., territorio que puede albergar una población de 250 mil a 300 mil habitantes adicionales a la comuna, por lo cual, el Departamento de Asesoría Urbana y Ordenamiento Territorial de la SECPLA, ve la necesidad de comenzar a elaborar un Plan Regulador de carácter abreviado, que contenga la urgencia urbana existente en la comuna,

definiendo normas urbanísticas puntuales, que sirvan como base para la elaboración del presente instrumento de planificación territorial.

El día 5 de abril de 2022, Mediante el Decreto Alcaldicio N°926 del 5 de abril de 2022, se aprueba dar inicio a la elaboración del Plan Regulador Comunal en sus áreas "Urbanizable" y "Urbanizable de Desarrollo Prioritario", que resuelva problemáticas puntuales de planificación en sectores específicos de la comuna.

El presente informe, corresponde a la entrega N°1 del programa mencionado anteriormente presentando los siguientes contenidos:

- 1. Avance Memoria Explicativa PRC**
- 2. Avance Ordenanza PRC**
- 3. Avance Incentivos Normativos PRC**

1.- Avance Memoria Explicativa PRC

El presenta avance del desarrollo de la memoria del plan regulador comunal de Buin describe todo lo referente a los capítulos del marco normativo, la problemática abordar dentro del plan regulador y la definición del área de estudio, dicho avance es complementario al anexo de este informe en el cual están los capítulos correspondientes adjuntados.

El capítulo correspondiente al marco normativo, está definido según lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), y además está compuesto por el (Art. 42 LGUC): a) Una Memoria explicativa, b) Un estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, c) Una Ordenanza Local y d) Los planos, que expresan gráficamente las disposiciones normativas correspondientes.

Para ello se describen las principales normativas de un Plan Regulador Comunal, los Instrumentos que orientan el Plan Regulador, y el Contexto histórico de la planificación del territorio Comunal.

El capítulo que describe la problemática abordar dentro del plan regulador describe principalmente el aumento sostenido de la población a nivel comunal desarrollado en los últimos años, acompañado por un incremento en la cantidad de viviendas, poniendo en riesgo sus superficies de carácter agrícola, aumentando la superficie urbana en 585,20 ha en los últimos 15 años. Explicando que las causas más importantes de este proceso son la delimitación de las zonas por consolidar o de desarrollo prioritario definidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, (PRMS) las cuales abarcan una importante área del territorio rural de la comuna, sectores que actualmente son en su mayoría zonas de carácter agrícola.

A continuación en el capítulo de la definición del área de estudio se describe cómo se definieron en sucesivas reuniones junto al Asesor Urbanista y al Secretario Comunal de Planificación los seis sectores homogéneos correspondientes a esta Modificación normativa de la Comuna de Buin, estos son: Nuevo Buin, Buin Oriente, Linderos, Villaseca, Maipo y Alto Jahuel. Cada uno de estos sectores presenta condiciones similares de desarrollo urbano y potenciales áreas de sub centralidades las cuales se debieran estudiar separadamente y de forma complementaria, detallando así en la Memoria explicativa las características de cada uno de estos seis sectores con sus correspondientes planos.

En este informe, además se describe en la memoria del plan regulador comunal de Buin todo lo referente a los capítulos Análisis Urbano, Síntesis Diagnostico, Fundamentos técnicos, Imagen

Objetivo preliminar, VISIÓN DE DESARROLLO URBANO y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El capítulo Análisis Urbano, se basó en el catastro del Estudios de Usos de suelo, del Estudio de la Calidad de la edificación, del Estudio de la Materialidad de la edificación, del Estudio del Sistema de Agrupamiento de las edificaciones, del Estudio de la Altura de la edificación, y del Estudio de Vialidad. Posteriormente se hizo una síntesis del análisis urbano, detectando sus debilidades, amenazas, fortalezas y debilidades.

Complementario a este capítulo y de manera paralela se desarrollaron los capítulos de:

- Alcance socio territorial del área de estudio y de la presente Modificación.
- Caracterización de las actividades socioeconómicas
- Antecedentes de vivienda y mercado de suelo
- Escenarios de proyección base
- Antecedentes ambientales y de riesgos

Posteriormente y como parte de la memoria se desarrolló el capítulo correspondiente a la Imagen Objetivo preliminar, que junto al capítulo del análisis urbano formó parte de los contenidos que se presentaron en el taller de imagen objetivo preliminar, el cual fue presentado a los vecinos de los 6 sectores afectos por este nuevo Plan regulador Comunal.

Finalmente y como parte de la memoria se definió con el resultado de estos talleres preliminares lo que fueron los capítulos de la VISIÓN DE DESARROLLO URBANO, y los OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN, los cuales definen las bases conceptuales del Plan regulador Comunal de Buin.

2.- Avance Ordenanza PRC

En este informe respecto de las ordenanzas locales para la comuna de Buin se desarrollaron las ordenanzas de las zonas de; Nuevo Centro, zona de equipamiento comunal mixta, zona de equipamiento local mixto y la zona de equipamiento local mixto para Alto Jahuel. Además, de las ordenanzas locales descritas para la comuna de Buin se desarrollaron las ordenanzas de las zonas; habitacional existente, habitacional nueva, habitacional nueva baja y zona habitacional nueva Alto Jahuel

En las cuales como se puede apreciar a continuación en las correspondientes tablas, se definieron los usos permitidos y prohibidos, las normas de terreno, emplazamiento, volumen edificado y densidad. Estas últimas se detallan en un sub cuadro adjunto, poniendo énfasis en su desarrollo sin incentivos normativos, a modo de norma base detallando para algunos casos como esta se modificaría con incentivos normativos en el punto 3 del siguiente informe que corre para el caso de las zonas de; Nuevo Centro, zona de equipamiento comunal mixta, zona de equipamiento local mixto.

Las tablas normativas que se expone a continuación se estudiaron y desarrollaron con todo el equipo técnico del departamento de asesoría urbana de la Comuna de Buin en sucesivas reuniones de trabajo, las cuales aún se encuentran en perfeccionamiento y definición, ya que la introducción de los incentivos normativos hace de esta definición un trabajo mucho más detallado.

1.- ZONA NUEVO CENTRO ZNC

ZONA NUEVO CENTRO (ZNC) USO DE SUELO PERMITIDOS		
Residencial	VIVIENDA	PERMITIDO
	CASA DE ACOGIDA	PERMITIDO
	HOSPEDAJE	PERMITIDO
Actividades Productivas	INDUSTRIA	permitido/prohibido
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
Equipamiento	COMERCIO	PERMITIDO
	CULTO Y CULTURA	PERMITIDO
	DEPORTE	PERMITIDO
	EDUCACIÓN	PERMITIDO
	SALUD	PERMITIDO
	SEGURIDAD	PERMITIDO
	SERVICIOS	PERMITIDO
	SOCIAL	PERMITIDO
Infraestructura	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
Espacio Público	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
Area Verde	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido
ZONA NUEVO CENTRO (ZNC) USO DE SUELO PROHIBIDOS		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos		

ZONA NUEVO CENTRO (ZNC) CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m ²)	800
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A P C
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	7
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	0,4
	ANTEJARDÍN (m)	NO
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0,3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	1,5
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	5
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	500
NORMAS ESPECIALES		

La zona del Nuevo Centro se encuentra en el sector de Buin Oriente y asume la expansión del centro tradicional de Buin; por lo tanto, es la zona de mayores densidades, mayor cantidad de pisos y edificación continua en su configuración general. También es la que tiene una mixtura de usos de suelo más diverso y promueve los incentivos normativos.

Su mayor densidad y altura se justifica por la proximidad al centro tradicional de Buin, ya que es su natural expansión hacia el oriente, por la cercanía a las rutas 5 sur y la línea férrea con su respectiva estación de trenes. Sin duda el sector de la comuna que presentará un mayor dinamismo urbano, flujo de personas y las vías de transporte más importantes de la Comuna.

2.- ZONA EQUIPAMIENTO COMUNAL MIXTA ZECM

ZONA EQUIPAMIENTO COMUNAL MIXTA (ZECM)		
USO DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	VIVIENDA	PERMITIDO
	CASA DE ACOGIDA	PERMITIDO
	HOSPEDAJE	PERMITIDO
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	permitido/prohibido
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	PERMITIDO
	CULTO Y CULTURA	PERMITIDO
	DEPORTE	PERMITIDO
	EDUCACIÓN	PERMITIDO
	SALUD	PERMITIDO
	SEGURIDAD	PERMITIDO
	SERVICIOS	PERMITIDO
	SOCIAL	PERMITIDO
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
ESPACIO PÚBLICO	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
AREA VERDE	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido
ZONA EQUIPAMIENTO COMUNAL MIXTA (ZECM)		
USO DE SUELO PROHIBIDOS		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos		

ZONA EQUIPAMIENTO COMUNAL MIXTA (ZECM)		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m ²)	2000
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A P
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	5
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	-
	ANTEJARDÍN (m)	10
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0,15
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	0.77
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	5
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	88
NORMAS ESPECIALES		

La zona de Equipamiento Comunal Mixto se encuentra en los sectores del, Nuevo Buin, Maipo, Buin Oriente y Villaseca, constituyendo o potenciando las nuevas sub centralidades de esos sectores, desarrollando de esta forma una densidad media y pudiendo llegar hasta los 5 pisos de altura. También es una zona que tiene una mixtura de usos de suelo más diverso y promueve los incentivos normativos.

Esta zona se encuentra además apoyando el desarrollo de ejes verdes junto a nuevas sub centralidades en los sectores de Maipo y Nuevo Buin, además de crear una nueva e importante sub centralidad que corre al costado del Canal Vilucano con su respectiva e importante área parque comunal. También crea el desarrollo de puntos estratégicos de nuevos sub centros en los sectores de Villaseca y Buin Oriente enfrentando a la ruta 5 sur. Finalmente refuerza un importante y potencial sub centro en el sector Bajos de Matte, generando además un nuevo sub centro en el remate de esta vía con la costanera al río Maipo.

3.- ZONA EQUIPAMIENTO LOCAL MIXTO ZELM

ZONA EQUIPAMIENTO LOCAL MIXTO (ZELM) USO DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	VIVIENDA	PERMITIDO
	CASA DE ACOGIDA	PERMITIDO
	HOSPEDAJE	PERMITIDO
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	permitido/prohibido
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	PERMITIDO
	CULTO Y CULTURA	PERMITIDO
	DEPORTE	PERMITIDO
	EDUCACIÓN	PERMITIDO
	SALUD	PERMITIDO
	SEGURIDAD	PERMITIDO
	SERVICIOS	PERMITIDO
	SOCIAL	PERMITIDO
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
ESPACIO PÚBLICO	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
ÁREA VERDE	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido
ZONA EQUIPAMIENTO LOCAL MIXTO (ZELM) USO DE SUELO PROHIBIDOS		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos		

ZONA EQUIPAMIENTO LOCAL MIXTO (ZELM)		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m ²)	1000
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A P
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	-
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	-
	ANTEJARDÍN (m)	10
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0.2
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	0.6
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	3
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	200
NORMAS ESPECIALES		

La Zona de Equipamiento Local Mixto solo se encuentra en el Sector de Villaseca configurando el perfil de su calle principal, y un nuevo subcentro en su zona sur, este puede alcanzar una densidad media baja y la altura de tres pisos; desarrollando de esta manera una zona de comercio y servicios de menor escala que las anteriores. También es una zona que tiene una mixtura de usos de suelo más diverso y promueve los incentivos normativos.

En la etapa de consultas públicas surgió la propuesta de que esta zona se desarrollara especialmente al costado sur de la calle Villaseca, aumentando en ancho de su perfil vial y la altura de las construcciones pudiendo alcanzar los 3 pisos y hasta los 4 pisos con los incentivos normativos.

4.- ZONA EQUIPAMIENTO LOCAL MIXTO ZELM-AJ

ZONA EQUIPAMIENTO LOCAL MIXTO ALTO JAHUEL USO DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	VIVIENDA	PERMITIDO
	CASA DE ACOGIDA	PERMITIDO
	HOSPEDAJE	PERMITIDO
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	permitido/prohibido
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	PERMITIDO
	CULTO Y CULTURA	PERMITIDO
	DEPORTE	PERMITIDO
	EDUCACIÓN	PERMITIDO
	SALUD	PERMITIDO
	SEGURIDAD	PERMITIDO
	SERVICIOS	PERMITIDO
	SOCIAL	PERMITIDO
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
ESPACIO PÚBLICO	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
ÁREA VERDE	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido
ZONA EQUIPAMIENTO LOCAL MIXTO ALTO JAHUEL USO DE SUELO PROHIBIDOS		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos		

ZONA EQUIPAMIENTO LOCAL MIXTO ALTO JAHUEL		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m2)	500
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A P C
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	1
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	40
	ANTEJARDÍN	-
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0.6
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	1.0
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	2
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	100
NORMAS ESPECIALES		

La Zona de Equipamiento Local Mixto Alto jahuel, se localiza en las zonas céntricas de las localidades de Alto Jahuel y Linderos, configurando sus sub centralidad de menor escala y densidad. Pero con una mixtura de usos de suelo apropiadas para satisfacer las necesidades de comercio y servicios. De esta forma se respeta la escala de esas localidades no sobrepasando la altura de dos pisos.

En la etapa de consultas públicas surgió la propuesta de que esta zona se desarrollara de tal forma que conservara la escala urbana de las edificaciones de la localidad de Linderos y Alto Jahuel, y que a pesar de ser una zona de favorece la sub centralidad urbana, esta no atentara con las condiciones físicas de estas localidades de carácter más patrimonial en sus zonas centrales, no sobrepasando la altura máxima que allí se desarrolla (dos pisos)

5.- ZONA HABITACIONAL EXISTENTE ZHEX

ZONA HABITACIONAL EXISTENTE ZHEX USO DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	VIVIENDA	PERMITIDO
	CASA DE ACOGIDA	PERMITIDO
	HOSPEDAJE	PERMITIDO
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	permitido/prohibido
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	PERMITIDO
	CULTO Y CULTURA	PERMITIDO
	DEPORTE	PERMITIDO
	EDUCACIÓN	PERMITIDO
	SALUD	PERMITIDO
	SEGURIDAD	PERMITIDO
	SERVICIOS	PERMITIDO
	SOCIAL	PERMITIDO
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
ESPACIO PÚBLICO	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
ÁREA VERDE	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido

ZONA HABITACIONAL EXISTENTE ZHEX USO DE SUELO PROHIBIDOS

Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos

ZONA HABITACIONAL EXISTENTE ZHE_x CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m ²)	250
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A P
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	-
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	-
	ANTEJARDÍN (m)	3 y 5
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0.4
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	0.5
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	2
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	200
NORMAS ESPECIALES		

La Zona Habitacional existente representa las áreas consolidadas, correspondientes a los últimos loteos desarrollados en la Comuna de Buin, por lo tanto, la normativa de usos de suelo y márgenes volumétricos corresponde a las condiciones catastrales de esos sectores, los cuales no sobrepasan los 2 pisos de altura con una densidad máxima de 200 hab./has.

Esta además representa gran parte de los últimos desarrollos habitacionales que se han desarrollado en la Comuna como consecuencia de la aplicación de la normativa que promueve el Plan regulador Metropolitano de Santiago (PRMS)

6.- ZONA HABITACIONAL NUEVO ZHN

ZONA HABITACIONAL NUEVA ZHN USO DE SUELO PERMITIDOS		
Residencial	VIVIENDA	PERMITIDO
	CASA DE ACOGIDA	PERMITIDO
	HOSPEDAJE	PERMITIDO
Actividades Productivas	INDUSTRIA	permitido/prohibido
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
Equipamiento	COMERCIO	permitido/prohibido
	CULTO Y CULTURA	permitido/prohibido
	DEPORTE	permitido/prohibido
	EDUCACIÓN	permitido/prohibido
	SALUD	permitido/prohibido
	SEGURIDAD	permitido/prohibido
	SERVICIOS	permitido/prohibido
	SOCIAL	permitido/prohibido
Infraestructura	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
Espacio Público	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
Area Verde	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido
ZONA HABITACIONAL NUEVA ZHN USO DE SUELO PROHIBIDOS		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos		

ZONA HABITACIONAL NUEVA ZHN CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m2)	300
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A P
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	-
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	-
	ANTEJARDÍN (m)	5
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0,3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	0.5
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	2
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	125
NORMAS ESPECIALES		

Esta zona Habitacional Nueva representa las zonas de densidad baja que configuran las localidades de, Nuevo Buin, Maipo, Villaseca, Buin Oriente y Linderos, no sobrepasando los 2 pisos de altura y los 125 hab. / has. Sus usos de suelo son más restringidos y promueven los incentivos normativos.

A partir de las consultas públicas desarrolladas en la etapa de imagen objetivo se pudo precisar de mayor forma la densidad que requieren estas zonas (125 hab. / has.) pudiendo alcanzar los 162,5 hab. / has. y los 3 pisos vía incentivo normativo, ya que esos rangos estarían más en sintonía con los loteos que se están proponiendo en alguno de esos sectores últimamente.

7.- ZONA HABITACIONAL NUEVA BAJA ZHNB

ZONA HABITACIONAL NUEVA BAJA (ZHNB) USO DE SUELO PERMITIDOS		
Residencial	VIVIENDA	PERMITIDO
	CASA DE ACOGIDA	PERMITIDO
	HOSPEDAJE	PERMITIDO
Actividades Productivas	INDUSTRIA	permitido/prohibido
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
Equipamiento	COMERCIO	permitido/prohibido
	CULTO Y CULTURA	permitido/prohibido
	DEPORTE	permitido/prohibido
	EDUCACIÓN	permitido/prohibido
	SALUD	permitido/prohibido
	SEGURIDAD	permitido/prohibido
	SERVICIOS	permitido/prohibido
	SOCIAL	permitido/prohibido
Infraestructura	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
Espacio Público	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
Area Verde	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido
ZONA HABITACIONAL NUEVA BAJA (ZHNB) USO DE SUELO PROHIBIDOS		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos		

ZONA HABITACIONAL NUEVA BAJA (ZHNB) CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m ²)	600
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A P
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	-
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	-
	ANTEJARDÍN (m)	5
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0,2
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	0,4
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	2
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	60
NORMAS ESPECIALES		

La zona Habitacional Nueva Baja se encuentra ubicada en los sectores de, Linderos, Buin Oriente, Alto Jahuel y Nuevo Buin. Esta zona está también restringida en la diversidad de usos de suelo, con una densidad no superior a los 60 hab. / ha. y los dos pisos de altura, configurando de esta forma las zonas más alejadas de sus respectivos sub centros y más en contacto con las zonas rurales de la Comuna. Esta zona promueve los incentivos normativos.

En la etapa de consultas públicas de la Imagen Objetivo surgieron muchas inquietudes de estos sectores de aumentar su densidad presionado especialmente por desarrollos inmobiliarios, lo cual no fue acogido por diversas razones como; la falta de una mejor accesibilidad y la vecindad a paños fuera del límite urbano y de usos agrícolas, conservando de esta forma los 60 habitantes por hectárea, los cuales vía incentivos normativos pueden aumentarse a 78 habitantes por hectárea a cambio especialmente del desarrollo de áreas verdes.

8.- ZONA HABITACIONAL NUEVA ZHN- AJ

ZONA HABITACIONAL NUEVA - ALTO JAHUEL (ZHN - AJ)		
USO DE SUELO PERMITIDOS		
Residencial	VIVIENDA	PERMITIDO
	CASA DE ACOGIDA	PERMITIDO
	HOSPEDAJE	PERMITIDO
Actividades Productivas	INDUSTRIA	permitido/prohibido
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
Equipamiento	COMERCIO	permitido/prohibido
	CULTO Y CULTURA	permitido/prohibido
	DEPORTE	permitido/prohibido
	EDUCACIÓN	permitido/prohibido
	SALUD	permitido/prohibido
	SEGURIDAD	permitido/prohibido
	SERVICIOS	permitido/prohibido
	SOCIAL	permitido/prohibido
Infraestructura	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
Espacio Público	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
Area Verde	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido
ZONA HABITACIONAL NUEVA - ALTO JAHUEL (ZHN - AJ)		
USO DE SUELO PROHIBIDOS		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos		

ZONA HABITACIONAL NUEVA - ALTO JAHUEL (ZHN - AJ)		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m ²)	300
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A P
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	-
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	-
	ANTEJARDÍN (m)	5
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0.4
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	0.8
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	2
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	100
NORMAS ESPECIALES		

Esta zona Habitacional Nueva Alto Jahuel representa a la zona de densidad baja que configura las localidades de Alto Jahuel solamente, no sobrepasando los 2 pisos de altura y los 100 hab. / has. para de esta manera respetar la escala de esa localidad. Sus usos de suelo son más restringidos y no promueven los incentivos normativos.

3.- Avance Incentivos Normativos PRC

Inicialmente se estudió el trabajo de tipologías de edificación e incentivos normativos Comuna de Providencia y más precisamente el Informe N°3, desarrollado por Magdalena Vicuña, Simón Guzmán, Jorge Contreras, en conjunto a la Universidad Católica y la Municipalidad de Providencia, en el cual se estudiaron una serie de Comunas (casos nacionales e internacionales) donde se aplicaban los Incentivos Normativos en su regulación urbana. A partir de ese estudio se eligieron las comunas de; Lo Prado, Conchalí, Laja y San Pedro de la Paz, para ser profundizadas en el estudio de su normativa urbana local y de esta manera se extrajeron párrafos, tablas y ordenanzas, que sirvieron de base para ilustrar el uso de los Incentivos Normativos para la Comuna de Buin; ya que cada uno de ellos daba luces y o pistas a diferentes aspectos de interés normativo que pudieran ser aplicados en el desarrollo del plan regulador comunal de Buin y su respectiva normativa.

PRC de Lo Prado

El caso de la Comuna de Lo Prado en su ordenanza definida el año 2009 los incentivos normativos se usaron para favorecer el desarrollo de galerías interiores, techadas, o descubiertas con locales comerciales en al menos uno de los costados; dicho incentivo puede ser usado en las zonas de; Nuevo Centro, zona de equipamiento comunal mixta, zona de equipamiento local mixto de la comuna de Buin.

Lo Prado: Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal (2009), Artículo 19:

Beneficios:	Exigencias:
Se aumenta la constructibilidad entre 1 y 3m ² por cada m ² liberado al libre tránsito en galerías cubiertas.	Proyección de galerías interiores, techadas o descubiertas, con locales comerciales al menos uno de los costados y que comuniquen a dos vías de tránsito vehicular o peatonal existentes o proyectadas y sean cedidas o permitan su uso como espacio de uso público de libre tránsito hasta un máximo de 30% la superficie del terreno.
El aumento de constructibilidad es superior si las condiciones espaciales mejoran (como dobles alturas o cubiertas traslúcidas).	

Artículo 19. Condiciones de Urbanización. La aprobación de proyectos de urbanización y loteos, como la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado de aguas servidas, de aguas lluvias, de agua potable, de electricidad, de gas y de pavimentación, se regirán por las disposiciones de la LGUC, la OGUC, y las normas técnicas oficiales del Instituto Nacional de Normalización y de los servicios respectivos.

Las cesiones gratuitas de terrenos originadas por proyectos de nuevas urbanizaciones, se efectuarán en conformidad con lo dispuesto en el Artículo 70 de la LGUC y en el Artículo 2.2.5 de la OGUC.

En aquellas manzanas en que se proyecten galerías interiores, techadas o descubiertas, con locales comerciales al menos en uno de los costados, donde además estas galerías comuniquen dos vías de tránsito vehicular o peatonal existentes o proyectadas y sean cedidas o permitan su uso como espacio de uso público de libre tránsito hasta un máximo del 30% de la superficie del terreno, podrá considerar un aumento del coeficiente de constructibilidad como sigue:

- 1 m² por cada m² de terreno liberado en el caso de galerías de un piso con losas sobre ella,
- 2 m² por cada metro liberado en caso de galerías de doble altura, y
- 3 m² por cada m² liberado en caso de galerías techadas con cubiertas

También es destacable como formalmente esta ordenanza introduce dicho incentivo a través de una norma general (artículo 19 de su ordenanza local) aumentando de forma proporcional el coeficiente de constructibilidad de una determinada zona por cada metro liberado de galería.

ZC - 2 Zona Ejes de Actividad Mixta

NORMAS DE EDIFICACIÓN	
Densidad Bruta Máxima (hab/ há)	720
Superficie Predial Mínima (m ²)	500
Coeficiente de Ocupación del Suelo	0.8
Coeficiente de Constructibilidad	3.7
Agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo (3) (4)
Altura Máxima de Edificación	Libre (según rasante).

- (3) Profundidad máxima de la faja edificada en el agrupamiento continuo: 60% de los medianeros laterales, con aplicación de rasante a partir de los 14 m de altura o 4 pisos.
- (4) En la Avenida San Pablo, para aquellas edificaciones que contemplen agrupamiento continuo hasta los 10,5 m de altura, se aumentará el coeficiente de constructibilidad a 4. Sobre esta altura se permitirá edificación aislada cuya altura será regulada por la rasante.

NORMAS DE EDIFICACIÓN	
Densidad Bruta Máxima (hab/ há)	960
Superficie Predial Mínima (m ²)	500
Coeficiente de Ocupación del Suelo	0,8
Coeficiente de Constructibilidad	5,2
Agrupamiento	Aislado Pareado y Continuo
Altura Máxima de Edificación	Libre (según rasante).

En todas las edificaciones emplazadas en predios esquina o con frentes a dos o más calles, en que se proyecten galerías interiores, las compensaciones, según lo dispuesto en el Artículo 19 de la presente ordenanza, se incrementarán en un 50%.

PRC de Conchalí

El caso de la comuna de Conchalí en su ordenanza definida el año 2021 los incentivos normativos se usaron para favorecer el desarrollo de cesiones de espacio libre al paso peatonal y el desarrollo de patios, galerías de libre paso peatonal con locales comerciales en primer piso. dicho incentivo también puede ser usado en las zonas de; Nuevo Centro, zona de equipamiento comunal mixta, zona de equipamiento local mixto de la Comuna de Buin.

Conchalí: Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal (2021), Artículo 10 (página 5):

Beneficios:	Exigencias:
Aumento simultáneo de la densidad (+30%), constructibilidad (+40%) y altura (+40).	Cesión de espacio libre al paso peatonal en zonas del Plan Regulador (no se indica superficies específicas), siempre y cuando los proyectos unan calles o una calle y un pasaje existente, mediante un espacio destinado a la circulación o a patios de libre el paso peatonal, y en el caso de galerías con locales comerciales, dichas condiciones las contemple al menos a un costado.

Artículo 10: Incentivos Normativos en relación a cesión de espacio libre al paso peatonal. En las siguientes zonas del Presente Plan Regulador: ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5, ZM6, ZM7, ZEs-1 y ZR-1; se podrán incrementar las condiciones de edificación, siempre y cuando los proyectos unan calles o una calle y un pasaje existente, mediante un espacio destinado a la circulación o a patios de libre el paso peatonal, y en el caso de galerías con locales comerciales dichas condiciones las contemple al menos a un costado, de acuerdo a la siguiente tabla.

% incremento del coeficiente de constructibilidad	% incremento de la densidad	% incremento de la altura
40%	30%	40%

También lo aplica formalmente en su ordenanza introduciendo dicho incentivo a través de una norma general (artículo 10 de su ordenanza local) incrementando la constructibilidad, la densidad y la altura de las diferentes zonas allí especificadas.

PRC de Laja

La Comuna de Laja en su ordenanza definida del año 2013 los incentivos normativos se usaron para mejorar y habilitar áreas verdes, mejorar espacios públicos; dicho incentivo puede ser usado en las zonas de; zona habitacional nueva, zona habitacional nueva baja de la comuna de Buin. Por otro lado, formalmente esta ordenanza introduce dicho incentivo a través de cada zonificación (Capítulo II, artículo 39 de su ordenanza local) aumentando el coeficiente de constructibilidad pudiendo sumar más de un incentivo según se especifique en cada zona.

Laja: Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal (2013), Capítulo II, artículo 39:

Beneficios:	Exigencias:
Aumento incremental de constructibilidad a medida que se cumple con más exigencias (combinación de exigencias). Por ejemplo, si se cumple con la condición (a)+(b) se puede optar a un coeficiente de constructibilidad de 0,9 o 0,7 (en edificios colectivos) en una zona céntrica de la ciudad. En esta misma zona, si se cumple con tres exigencias (a)+(b)+(c) este beneficio puede aumentar hasta 1 o 0,8 (en edificio colectivo) en una zona que normalmente esta zona tiene un coeficiente de constructibilidad de 0,8 y 0,6 (para edificio colectivo).	Exigencias sectorizadas según zona PRC. Enfocadas en dos temas: aumentar la celeridad de la construcción de los proyectos con permisos de edificación; y mejorar y habilitar áreas verdes. Por ejemplo, (a) Construir dentro de los primeros 3 años desde la fecha del permiso de edificación; (b) mejorar el espacio público (arborización, calzadas y veredas, mobiliario urbano, iluminación de fachadas y otros); (c) si contempla una altura mínima de 12 metros

ZONAS DEL AREA URBANA CONSOLIDADA

ZONA CENTRO CÍVICO, ZCC

(Centro administrativo y comercial de Laja, incorporando Av. Balmaceda desde Av. de los Ríos hasta estero La Señoraza)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
Residencial	Permitido: vivienda en extensión, vivienda en altura. Se permitirá el pequeño comercio e industrias artesanales asociadas a la vivienda, hasta en un 50% de la superficie construida con uso residencial; según Art. 2.1.26 de la OGUC.
Equipamiento	
Científico	Permitido.
Comercio	Permitido, todo excepto discotecas.
Culto y Cultura	Permitido.
Deporte	Permitido.
Educación	Permitido, todo excepto centros de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Permitido, todo excepto parque zoológico y parques de entretenimiento.
Salud	Permitido, todo excepto cementerios y crematorios.
Seguridad	Permitido, todo excepto cárceles.
Servicios	Permitido.
Social	Permitido.
Actividades Productivas	Prohibido.
CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACIÓN	
Superficie predial mínima	Residencial: 300 m ² . Otros usos: 600 m ² .
Coefficiente máximo de ocupación*	0.8 0.6 para edificio colectivo.
Coefficiente máximo de constructibilidad	No se exige.
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado - Pareado - Continuo. Aislado para edificio colectivo.
Adosamiento	Permitido
Profundidad mínima de adosamiento	5.00 m desde línea oficial.
Distancia mínima a medianeros	4.00 m para edificio colectivo, resto según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	No se exige.
Densidad Máxima	No se exige.

* Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla.

INCENTIVOS		
Se autoriza el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:		
CONDICION	a y b	a, b y c
Coefficiente máximo de ocupación*	0.9 0.7 edificio colectivo	1.0 0.8 edificio colectivo
a : Si construye dentro los primeros 3 años, desde la fecha del Permiso de Edificación.		
b : Si mejora el espacio público en cuanto a arborización, pavimento (calzadas y veredas), mobiliario urbano, iluminación de fachadas u otro mejoramiento.		
c : Si contempla una altura mínima de 12 metros de la edificación.		

ZONA EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, ZED

(Ex aeródromo, estadio recinto CPMC y sector aledaño a Costanera Sur La Señoraza).

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos – Condicionados - Prohibidos
Residencial	Prohibido.
Equipamiento	
Científico	Prohibido.
Comercio	Prohibido.

Culto y Cultura	Prohibido.
Deporte	Permitido.
Educación	Permitido, todo excepto centro de orientación o rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Permitido.
Salud	Prohibido.
Seguridad	Prohibido.
Servicios	Prohibido.
Social	Prohibido.
Actividades Productivas	Prohibido.

CONDICIONES DE EDIFICACION, SUBDIVISION Y URBANIZACION

Superficie predial mínima	2.500 m ²
Coefficiente máximo de ocupación*	0,3
Coefficiente máximo de constructibilidad	0,6
Altura máxima de edificación	Según O.G.U.C.
Sistema agrupamiento	Aislado.
Adosamiento	No se permite.
Profundidad mínima de adosamiento	No se permite.
Distancia mínima a medianeros	Según O.G.U.C.
Antejardín mínimo	3,00 m 5,00 frente a Av. de los Ríos.
Densidad Máxima.	No se exige.

* Condiciones de edificación, subdivisión y urbanización con incentivo según tabla.

INCENTIVOS

Se autoriza el aumento de las condiciones de edificación, subdivisión y urbanización en los siguientes casos:

CONDICION	a	b	a y b
Coefficiente máximo de ocupación*	0,4	0,4	0,5

a : Si construye dentro los primeros 3 años, desde la fecha del Permiso de Edificación.

b : Si mejora el espacio público en cuanto a arborización, pavimento (calzadas y veredas), mobiliario urbano, iluminación de fachadas u otro mejoramiento.

PRC de San Pedro de la Paz

El caso de la comuna de San Pedro de la Paz en su ordenanza definida el año 2011 los incentivos normativos se usaron para favorecer la concentración de áreas verdes en superficies superiores a los 1000 m², la construcción de equipamientos. Dichos incentivos pueden usarse en las zonas de; Nuevo Centro, zona de equipamiento comunal mixta, zona de equipamiento local mixto, zona habitacional nueva, zona habitacional nueva baja de la Comuna de Buin. Lo aplica formalmente en su ordenanza introduciendo dicho incentivo a través de una norma general (artículo 11 de su ordenanza local que además define en que zonas se aplica) incrementando la densidad y la altura.

San Pedro de la Paz: Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal (2011), Artículo 11:

Beneficios:	Exigencias:
Aumento simultáneo de densidad y altura. Beneficios se otorgan con cumplimiento de una exigencia o con su combinación. Por ejemplo:	Las exigencias se dividen en las siguientes: (a) concentrar áreas verdes en superficies de más de 1.000 m ² e inclusión de instalaciones deportivas; (b) construcción de equipamiento básico de comercio, culto, cultura, deporte, educación o salud; (c) construcción de equipamiento menor de comercio, culto, deporte, cultura, educación o salud; (d) construcción de equipamiento mediano de comercio, culto, deporte, cultura, educación o salud; (e) construcción de equipamiento mayor de comercio, culto, deporte, cultura, educación o salud.
Si solo se cumple con la condición (a) la densidad bruta aumenta a 140 hab/ha y la altura aumenta a 7,5 m. Si se cumple con la condición (a)+(b) la densidad bruta alcanza 160 hab/ha y la altura aumenta a 12,5 m. Si se cumple con (a)+(c) la densidad bruta aumenta a 500 hab/ha y la altura a 15 m. Si se cumple con (a)+(d) la densidad aumenta a 800 hab/ha y la altura a 17,5 m. Y, en el caso con más beneficios, si cumple con (a)+(e) la densidad bruta 1.000 hab/ha y la altura a 21 m.	

ARTÍCULO 11.- CONDICIONES ESPECIALES DE EDIFICACIÓN. Los proyectos de loteo y aquellos acogidos a la ley N° 19.537 que se emplacen en la zona residencial ZH-14, podrán incrementar la densidad máxima y la altura máxima de edificación en la medida que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) Concentración de las áreas verdes en superficies de más de 1000 m² e inclusión de una instalación deportiva según lo especificado en artículo 14.

- b) Construcción de **equipamiento básico** de comercio, culto, cultura, deporte, educación o salud, en los terrenos destinados a estos fines.
- c) Construcción de **equipamiento menor** de comercio, culto, deporte, cultura, educación o salud, en los terrenos destinados a estos fines.
- d) Construcción de **equipamiento mediano** de comercio, culto, deporte, cultura, educación o salud, en los terrenos destinados a estos fines.
- e) Construcción de **equipamiento mayor** de comercio, culto, deporte, cultura, educación o salud, en los terrenos destinados a estos fines.

Para que los proyectos de loteo o condominios se acojan a estos incentivos, las obras de áreas verdes y equipamiento ejecutados de conformidad a los criterios antes mencionados deberán, ser recibidas en conjunto con las obras de urbanización y ubicarse en terrenos de pendiente igual o menor al 20%. El otorgamiento de las condiciones especiales de edificación se hará según el siguiente criterio:

"a"	"b"	"c"	"d"	"e"	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA
x					7.5	140 hab/ha
x	x				12.5	160 hab/ha
x		x			15	500 hab/ha
x			x		17.5	800 hab/ha
x				x	21	1000 hab/ha

Las restantes normas urbanísticas de ZH - 14 no especificadas en este artículo se mantendrán de conformidad a lo indicado en artículo 12

NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ZONA ZH-8 (ZONA RESIDENCIAL)

USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
Industria	Prohibido
Bodegaje y Talleres	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido, excepto discotecas, bares y similares.
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido excepto estadio
EDUCACION	Permitido excepto centros de orientación y rehabilitación conductual.
ESPARCIMIENTO	Permitido excepto zoológicos
SALUD	Permitido excepto cementerio y crematorio
SEGURIDAD	Permitido excepto cárcel y centros de detención
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido
CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION	
SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	450 m2
COEFIC. MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO	0.6 para vivienda en extensión y otros usos 0.4 para vivienda en altura
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	1.5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	21 m.
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado.
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	No se permite
PORCENTAJE MÁXIMO DE PAREO	No se permite
PORCENTAJE MÁXIMO DE CONTINUIDAD	No se permite
ADOSAMIENTO	Se permite
DISTANCIA MINIMA DE ADOSAMIENTO	6 m
DISTANCIA MINIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC y 4 m para edificación en altura en primer y segundo piso
ANTEJARDIN MINIMO	3 m
DENSIDAD HABITACIONAL MAXIMA BRUTA	140 hab/ ha para vivienda en extensión 600 hab/ha para vivienda en altura
CONDICIONES ESPECIALES	Se deberán considerar estudios de riesgo de conformidad a lo establecido en artículo 7 de esta Ordenanza.

Para el caso de las zonas de la comuna de Buin; zona Nuevo Centro, zona de equipamiento comunal mixta, zona de equipamiento local mixto, Zona habitacional nueva y zona habitacional nueva baja como se indican a continuación, se incentiva (vía incentivo normativo) el desarrollo de espacios públicos, áreas verdes, la localización de equipamientos en los primeros pisos y la localización de vivienda de interés social, a cambio del incremento de la densidad y la altura, aumentando de esta forma la superficie neta, bruta, el coeficiente de ocupación de suelo y así como también el índice de constructibilidad.

Vía incentivo normativo de esta forma y según como se detalle en la respectiva ordenanza que se encuentra en elaboración y precisión, se promueven mayor cantidad de metros cuadrados de equipamiento en primer y o en segundo piso según la zona que corresponda, también se promueven una mayor cantidad de metros cuadrados de áreas verdes en las zonas que corresponda apoyar dicho uso (especialmente las de carácter residencial o las que acompañan el desarrollo de ejes verdes, y también se promueven un cierto porcentaje mínimo de viviendas de interés social. Todos ellos quedaran debidamente definidos en la ordenanza correspondiente para cada zona la cual se encuentra en elaboración y precisión.

Como se pueden apreciar en los diferentes cuadros de incentivos normativos el Incentivo (I1) corresponde al Incentivo a la Vivienda de Interés Público (IVIP); el Incentivo (I2) Incentivo al desarrollo de espacios públicos (IDEP) y el Incentivo (I3) al Incentivo a la construcción de equipamiento (ICE), como queda definido en el correspondiente texto de la ordenanza local de Buin en su capítulo Loteos y Urbanizaciones.

La idea es que puedan ser acogidos uno o más los Incentivos Normativos y de esta forma ser sumados en sus porcentajes. Para efectos de este informe solo está puesto el total mayor producto de la suma de los tres incentivos; aún queda por regular el porcentaje que aporta cada uno de ellos para llegar al total de la suma.

1.- ZONA NUEVO CENTRO ZNC

ZONA NUEVO CENTRO (ZNC)					
INCENTIVOS NORMATIVOS					
		I1	I2	I3	total max
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)			-	650
VOLUMEN EDIFICADO	ALTURA MÁXIMA (pisos)				7
	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)				0,8
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)				3,6

La norma base para esta zona de Nuevo centro es de 500 hab. / has., 5 pisos de altura, coeficiente de ocupación de suelo del 0,3 e índice de constructibilidad de 1,5, estos incentivos normativos intentan promover especialmente la localización de equipamiento en primer y segundo piso y un porcentaje de vivienda de interés público en el desarrollo de sus viviendas en general, por esta razón se aumenta considerablemente el porcentaje de ocupación del suelo y el índice de constructibilidad, además de la altura y la densidad.

En qué medida cada incentivo suma para alcanzar los índices totales expresados en la tabla correspondiente aún no está detallado, así como tampoco está detallado si se usan y se suman todos los incentivos dispuestos en la ordenanza local respectiva. Lo cual será tema de estudio próximo.

2.- ZONA EQUIPAMIENTO COMUNAL MIXTA ZECM

ZONA EQUIPAMIENTO COMUNAL MIXTA (ZECM)					
INCENTIVOS NORMATIVOS					
		I1	I2	I3	total max
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)			-	144
VOLUMEN EDIFICADO	ALTURA MÁXIMA (pisos)	-	-	-	-
	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)				0,5
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)				1.2

La norma base para esta zona de Equipamiento Comunal Mixto es de 88 hab. / has., coeficiente de ocupación de suelo del 0,15 e índice de constructibilidad de 0,77, estos incentivos normativos intentan promover especialmente la localización de equipamiento en primer piso, el desarrollo de áreas verdes y un porcentaje de vivienda de interés público en el desarrollo de sus viviendas en general, por esta razón se aumenta la densidad, el porcentaje de ocupación del suelo y el índice de constructibilidad

En qué medida cada incentivo suma para alcanzar los índices totales expresados en la tabla correspondiente aún no está detallado, así como tampoco está detallado si se usan y se suman todos los incentivos dispuestos en la ordenanza local respectiva. Lo cual será tema de estudio próximo.

3.- ZONA EQUIPAMIENTO LOCAL MIXTO ZELM

ZONA EQUIPAMIENTO LOCAL MIXTO (ZELM)					
INCENTIVOS NORMATIVOS					
		I1	I2	I3	total max
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)				260
VOLUMEN EDIFICADO	ALTURA MÁXIMA (pisos)				4
	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)				0.5
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)				1.50

La norma base para esta zona de Equipamiento Comunal Mixto es de 200 hab. / has., altura de 3 pisos, coeficiente de ocupación de suelo del 0,2 e índice de constructibilidad de 0,6, estos incentivos normativos intentan promover especialmente la localización de equipamiento en primer piso, el desarrollo de áreas verdes y un porcentaje de vivienda de interés público en el desarrollo de sus viviendas en general, por esta razón se aumenta la densidad, el porcentaje de ocupación del suelo y el índice de constructibilidad, además de la altura de la edificación.

En qué medida cada incentivo suma para alcanzar los índices totales expresados en la tabla correspondiente aún no está detallado, así como tampoco está detallado si se usan y se suman todos los incentivos dispuestos en la ordenanza local respectiva. Lo cual será tema de estudio próximo.

6.-ZONA HABITACIONAL NUEVO ZHN

ZONA HABITACIONAL NUEVA ZHN INCENTIVOS NORMATIVOS					
		I1	I2	I3	total max
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)			-	162,5
VOLUMEN EDIFICADO	ALTURA MÁXIMA (pisos)	-	-	-	3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)				0.4
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)				0.6

La norma base para esta zona de Nuevo centro es de 125 hab. / has., 2 pisos de altura, coeficiente de ocupación de suelo del 0,3 e índice de constructibilidad de 0,5, estos incentivos normativos intentan promover especialmente la localización un porcentaje de vivienda de interés público en el desarrollo de sus viviendas en general, y el desarrollo de áreas verdes, por esta razón se aumenta la densidad, el porcentaje de ocupación del suelo y el índice de constructibilidad, además de la altura.

En qué medida cada incentivo suma para alcanzar los índices totales expresados en la tabla correspondiente aún no está detallado, así como tampoco está detallado si se usan y se suman todos los incentivos dispuestos en la ordenanza local respectiva. Lo cual será tema de estudio próximo.

7.- ZONA HABITACIONAL NUEVA BAJA ZHNB

ZONA HABITACIONAL NUEVA BAJA (ZHNB) INCENTIVOS NORMATIVOS PARA ZONA Z					
		I1	I2	I3	total max
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)			-	78
VOLUMEN EDIFICADO	ALTURA MÁXIMA (pisos)	-	-	-	2
	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	-	-	-	0.2
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	-	-	-	0.4

La norma base para esta zona de Nuevo centro es de 60 hab. / has., coeficiente de ocupación de suelo del 0,2 e índice de constructibilidad de 0,4, estos incentivos normativos intentan promover especialmente la localización un porcentaje de vivienda de interés público en el desarrollo de sus viviendas en general, y el desarrollo de áreas verdes, por esta razón se

aumenta la densidad, el porcentaje de ocupación del suelo y el índice de constructibilidad, velando por que no afecten negativamente su vecindad con los usos agrícolas circundantes.

En qué medida cada incentivo suma para alcanzar los índices totales expresados en la tabla correspondiente aún no está detallado, así como tampoco está detallado si se usan y se suman todos los incentivos dispuestos en la ordenanza local respectiva. Lo cual será tema de estudio próximo.

IV.- Observaciones.

~~YUSEF FARES ALEXANDER NOHRA~~
ZÚÑIGA

CERTIFICADO CONTRAPARTE TÉCNICA

Yo Oscar Contreras Gutiérrez en mi calidad de contraparte técnica del prestador/a de servicios a honorarios que emite el presente informe, certifico que ha realizado sus funciones en el presente mes, en virtud al contrato de prestación de servicios que corresponde, y a los objetivos y requerimientos de las labores aprobadas por el concejo municipal o del Programa Municipal en que se desempeña.



OSCAR CONTRERAS GUTIÉRREZ
DIRECTOR



DIEGO REGUENA MORALES
COORDINADOR PROGRAMA

INFORME SERVICIOS DE HONORARIOS.

FEBRERO	2024
Mes	Año

I.- Datos.

1.- Nombre.	Yusef Fares Alexander Nohra Zúñiga		
2.- Rut.			
3.- N° Decreto.	Alcaldicio: En trámite	Imputación: 215.21.03.001	Centro de Costos: 290101
4.- Dirección a la que pertenece.	SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN		

II.- Función según lo que indica el contrato de prestación de servicios.

Objetivo General:

Brindar apoyo y/o asesoría técnica en la elaboración de diseño, análisis e estudios o informes referentes a políticas, planes, proyectos y/o programas de desarrollo a solicitud del municipio donde se requiera experticia en algunas de estas materias, ya sea para iniciativas con financiamiento de organismos del estado o fondos propios.

Funciones específicas

El profesional realizará actividades de apoyo técnico respecto a la elaboración de las alternativas de estructuración y definición de normas urbanísticas en el marco de las etapas de Imagen Objetivo y Anteproyecto, junto con la elaboración de material técnico y participación de audiencias públicas, evaluación y sistematización de las observaciones presentadas por la ciudadanía

La contratación se estructura con la entrega de productos pendientes de los meses de septiembre a diciembre 2023, los cuales, se entregarán en dos informes durante los meses de enero y febrero de 2024 previa aprobación del Asesor Urbanista y Secretario Comunal de Planificación, servirán como método de control del pago de honorarios.

La planificación de entregas se compone de los siguientes productos:

Entrega 1. (enero 2024)

- Avance Memoria Explicativa PRC
- Avance Ordenanza PRC
- Avance Incentivos Normativos PRC

Entrega 2. (febrero 2024)

- Avance Memoria Explicativa PRC
- Avance Ordenanza PRC
- Avance Incentivos Normativos PRC

CERTIFICADO CONTRAPARTE TÉCNICA

Yo Oscar Contreras Gutiérrez en mi calidad de contraparte técnica del prestador/a de servicios a honorarios que emite el presente informe, certifico que ha realizado sus funciones en el presente mes, en virtud al contrato de prestación de servicios que corresponde, y a los objetivos y requerimientos de las labores aprobadas por el concejo municipal o del Programa Municipal en que se desempeña.



OSCAR CONTRERAS GUTIÉRREZ
DIRECTOR



DIEGO REGUENA MORALES
COORDINADOR PROGRAMA

III.- Descripción de las funciones realizadas.

ELABORACIÓN Y AJUSTE IMAGEN OBJETIVO PREELIMINAR PLAN REGULADOR ABREVIADO POR URGENCIA

INDICE

- 1. Avance Memoria Explicativa PRC**
- 2. Avance Ordenanza PRC**
- 3. Avance Incentivos Normativos PRC**

INFORME TÉCNICO N°2

El informe N.º 2 respecto al desarrollo de la memoria del PRC, continua con la descripción de los capítulos de; ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN, Cambios o efectos que desarrollará el Plan respecto a la situación existente, Línea base para definición de alternativas de estructuración, Alternativas de estructuración 1, 2 y 3, Nueva Zonificación basada en usos de suelo y densidades, Análisis comparativo entre las Alternativas de Estructuración, EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN (EAE) y la EVALUACIÓN TÉCNICA DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN Y PRIORIZACION DE PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO.

Finalmente se agregan a la Memoria los capítulos de; Ante proyecto del plan regulador comunal de Buin, siendo sus últimos capítulos las; CONCLUSIONES ELECCIÓN TÉCNICA DE LA ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN Y PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO, los ACUERDOS DE LOS TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO, la PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO DEFINITIVA, y el esbozo del capítulo de la Propuesta de Anteproyecto y la Propuesta de Proyecto del Plan Regulador Comunal de Buin definitiva, que serán parte del desarrollo del trabajo durante el año 2024. Se adjunta a este informe los capítulos finales de la Memoria referidos anteriormente.

En el texto referente a la Ordenanza Local se desarrollaron además, las nuevas normativas locales de la Comuna de Buin para las zonas de; zona de equipamiento exclusivo, zona habitacional mixta, zona de transición urbano rural 1, y zona de transición urbano rural 2; zona casco histórico, zona industrial existente y zona de parque empresarial. Junto con ello se adjunta a este informe la elaboración del texto correspondiente a la Ordenanza Local Borrador 1, el cual fue elaborado revisando 3 ordenanzas (Renca, Lo Barnechea y Providencia) para definir el articulado general; además se definió su capítulo de Zonificación y normas Urbanísticas detalladas, con sus respectivos incentivos normativos.

Se siguen estudiando las normativas (casos nacionales) y sus respectivos incentivos normativos de las Comunas de Renca e Iquique, además de las Comunas de Lo Barnechea y de San Joaquín.

0. Antecedentes.

La comuna de Buin ha vivido un fenómeno de aumento exponencial de su población, teniendo un crecimiento interanual de 52,34%, pasando de 63.419 habitantes el 2002 a 96.614 al año 2017, dicho proceso, ha estado vinculado directamente a una expansión desregulada, aumentando la superficie urbana en 585,20 Ha en los últimos 15 años.

Del área total afecta a planificar por un Plan Regulador Comunal (2.824,17 Ha), 1.748,90 Ha. Corresponden a áreas urbanas "consolidadas" de 1.748,90 Ha., por lo tanto, existe una oferta de suelo disponible de 1.075,81 Ha., territorio que puede albergar una población de 250 mil a 300 mil habitantes adicionales a la comuna, por lo cual, el Departamento de Asesoría Urbana y Ordenamiento Territorial de la SECPLA, ve la necesidad de comenzar a elaborar un Plan Regulador de carácter abreviado, que contenga la urgencia urbana existente en la comuna, definiendo normas urbanísticas puntuales, que sirvan como base para la elaboración del presente instrumento de planificación territorial.

El día 5 de abril de 2022, Mediante el Decreto Alcaldicio N°926 del 5 de abril de 2022, se aprueba dar inicio a la elaboración del Plan Regulador Comunal en sus áreas "Urbanizable" y "Urbanizable de Desarrollo Prioritario", que resuelva problemáticas puntuales de planificación en sectores específicos de la comuna.

El presente informe, corresponde a la entrega N°2 del programa mencionado anteriormente presentando los siguientes contenidos:

- 1. Avance Memoria Explicativa PRC**
- 2. Avance Ordenanza PRC**
- 3. Avance Incentivos Normativos PRC**

1.- Avance Memoria Explicativa PRC

En este informe el avance de la Memoria describe los capítulos de; LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN, Cambios o efectos que desarrollará el Plan respecto a la situación existente, Línea base para definición de alternativas de estructuración, Alternativas de estructuración 1, 2 y 3, Nueva Zonificación basada en usos de suelo y densidades, Análisis comparativo entre las Alternativas de Estructuración, EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN (EAE) y la EVALUACIÓN TÉCNICA DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN Y PRIORIZACION DE PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO, dicho avance es complementario al anexo de este informe en el cual están los capítulos correspondientes adjuntados.

El capítulo ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN, se concentró en la definición de las tres alternativas 1, 2 y 3 denominadas:

1. Primera propuesta elaborada, Alternativa de estructuración N°2: Ejes estratégicos para el Desarrollo Comunal.
2. Segunda propuesta elaborada "Alternativa de estructuración N°1: Consolidación de barrios y localidades"

3. Tercera propuesta elaborada "Alternativa de estructuración N°3: Desarrollo Urbano Equilibrado"

El orden que adoptan es cronológico ya que la alternativa 2 más ambiciosa y desarrollada que la 1 fue la primera en ser planteada y la alternativa 1 fue un desarrollo más discreto y medido respecto de esta alternativa inicial y finalmente la alternativa 3 resultó de un taller en una participación anticipada con la ciudadanía como resultado de haber presentado estas dos primeras alternativas.

Se desarrolló también el capítulo correspondiente a la EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN (EAE) y finalmente el capítulo correspondiente a la EVALUACIÓN TÉCNICA DE LAS ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN Y PRIORIZACION DE PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO donde se desarrollaron los sub capítulos de: Metodología de evaluación técnica, Resultados evaluación técnica Alternativas de estructuración y posteriormente el capítulo de las conclusiones, elección técnica de la alternativa de estructuración y propuesta de imagen objetivo.

En este último informe del avance de la Memoria se presentan además, los capítulos finales de; CONCLUSIONES ELECCIÓN TÉCNICA DE LA ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN Y PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO, los ACUERDOS DE LOS TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DE ANTEPROYECTO, la PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO DEFINITIVA, el esbozo del capítulo de Propuesta de Anteproyecto y Propuesta de Proyecto del Plan Regulador Comunal de Buin definitiva, dicho avance final de la memoria es complementario al anexo de este informe en el cual están los capítulos correspondientes adjuntados.

En el capítulo CONCLUSIONES ELECCIÓN TÉCNICA DE LA ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACIÓN, se genera la definición de la alternativa definitiva a partir de los siguientes sub capítulos:

- ACUERDOS OBSERVACIONES CONSULTA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO
- SISTEMATIZACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE OBSERVACIONES
- METODOLOGÍA DE TRABAJO
- ACUERDOS DE LOS TÉRMINOS PARA LA ELABORACIÓN DE ANTEPROYECTO
 1. ACUERDOS GENERALES
 2. ACUERDOS POR SECTOR

Con estos antecedentes se pudo describir la definición del capítulo PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO DEFINITIVA, en términos generales para toda la Comuna, así como también para cada uno de los seis sectores implicados en este Plan Regulador Comunal.

Finalmente se dejó esbozado los capítulos correspondientes al desarrollo del Plan regulador que se desarrollará durante el año 2024, Propuesta de Anteproyecto y Propuesta de Proyecto Plan Regulador Comunal de Buin definitiva, con sus respectivos sub capítulos que también en el caso del ante proyecto pasan por un proceso de recepción de observaciones, acuerdos, sistematización de las mismas y elaboración definitiva del Proyecto final del Plan Regulador Comunal.

2.- Avance Ordenanza PRC

De las nuevas ordenanzas locales para la comuna de Buin correspondientes a este informe se desarrollaron las ordenanzas de las zonas de; zona de equipamiento exclusivo, zona habitacional mixta, zona de transición urbano rural 1, y zona de transición urbano rural 2. Además de las ordenanzas de las zonas de; zona casco histórico, zona industrial existente y zona de parque empresarial.

En las cuales como se puede apreciar a continuación en las correspondientes tablas, se definieron los usos permitidos y prohibidos, las normas de terreno, emplazamiento, volumen edificado y densidad. Estas últimas se detallan en un sub cuadro adjunto, poniendo énfasis en su desarrollo sin incentivos normativos, a modo de norma base detallando para algunos casos como esta se modificaría con incentivos normativos en el punto 3 del siguiente informe que corre para el caso de la zona habitacional mixta. Algunas de estas normativas aún están por ser reestudiadas y ver si efectivamente no van a tener incentivos normativos, pero hasta el momento del desarrollo de este estudio estas seguirán con las normas básicas que se definen a continuación.

Las tablas normativas que se expone a continuación se estudiaron y desarrollaron con todo el equipo técnico del departamento de asesoría urbana de la Comuna de Buin en sucesivas reuniones de trabajo, las cuales aún se encuentran en perfeccionamiento y definición, ya que la introducción de los incentivos normativos hace de esta definición un trabajo mucho más detallado.

ZONA EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO ZEEX

ZONA EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO (ZEEX)		
USO DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	VIVIENDA	permitido/prohibido
	CASA DE ACOGIDA	permitido/prohibido
	HOSPEDAJE	permitido/prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	permitido/prohibido
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	PERMITIDO
	CULTO Y CULTURA	PERMITIDO
	DEPORTE	PERMITIDO
	EDUCACIÓN	PERMITIDO
	SALUD	PERMITIDO
	SEGURIDAD	PERMITIDO
	SERVICIOS	PERMITIDO
INFRAESTRUCTURA	SOCIAL	PERMITIDO
	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
ESPACIO PÚBLICO	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
AREA VERDE	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido
ZONA EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO (ZEEX)		
USO DE SUELO PROHIBIDOS		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos		

ZONA EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO (ZEE_x)		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m ²)	10000
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A P
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	-
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	-
	ANTEJARDÍN (m)	10
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0,3
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	0,8
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	3
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	
NORMAS ESPECIALES		

La zona de Equipamiento Exclusivo se usó especialmente para caracterizar la localización del nuevo hospital de Buin ubicado en el sector de Villaseca, un centro comercial en el mismo sector aledaño a la ruta 5 sur y un par de sectores de equipamientos comerciales, el cual uno de ellos surgió de las consultas públicas desarrolladas en la etapa de Imagen Objetivo respecto de una nueva urbanización en la zona de Buin Oriente y que colinda con el camino Buin Alto Jahuel.

ZONA HABITACIONAL MIXTA ZHM

ZONA HABITACIONAL MIXTA (ZHM)		
USO DE SUELO PERMITIDOS		
RESIDENCIAL	VIVIENDA	PERMITIDO
	CASA DE ACOGIDA	PERMITIDO
	HOSPEDAJE	PERMITIDO
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	INDUSTRIA	prohibido
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	PERMITIDO
	CULTO Y CULTURA	PERMITIDO
	DEPORTE	PERMITIDO
	EDUCACIÓN	PERMITIDO
	SALUD	PERMITIDO
	SEGURIDAD	PERMITIDO
	SERVICIOS	PERMITIDO
	SOCIAL	PERMITIDO
INFRAESTRUCTURA	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
ESPACIO PÚBLICO	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
AREA VERDE	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido

ZONA HABITACIONAL MIXTA (ZHM)	
USO DE SUELO PROHIBIDOS	
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos	

ZONA HABITACIONAL MIXTA (ZHM) CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m ²)	2000
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A P
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	-
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	-
	ANTEJARDÍN (m)	5
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0,2
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	0,4
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	3
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	300
NORMAS ESPECIALES		

La zona Habitacional Mixta tiene un rol similar a la zona de Equipamiento Comunal Mixta, pero en menor densidad, 300 hab. / Has. y 3 pisos de altura. Se encuentra en los sectores de Nuevo Buin, Maipo, Linderos y Buin Oriente. Potenciando y o creando nuevas sub centralidades en esos sectores, desarrollando de esta forma una densidad media baja y pudiendo llegar hasta los 3 pisos de altura y 4 con incentivos normativos. También es una zona que tiene una mixtura de usos de suelo más diverso y promueve vía incentivos normativos la localización de equipamientos en primer piso.

Esta zona se encuentra también apoyando el desarrollo de los ejes verdes en el sector de Nuevo Buin y en la continuación e la Avda. Manuel Rodríguez hacia el poniente, junto a una nuevas sub centralidades en el sector Nuevo Buin,

También potencia y crea nuevas sub centralidades como extensión del sector tradicional de Maipo y en el sector de Buin Oriente. Finalmente, y de forma más puntual crea una nueva sub centralidad al oriente del sector Ricalhue y en torno a la zona patrimonial de Linderos.

ZONA TRANSICIÓN URBANO RURAL 1 ZTUR1

ZONA TRANSICIÓN URBANA RURAL 1 (ZTUR 1)		
USO DE SUELO PERMITIDOS		
Residencial	VIVIENDA	PERMITIDO
	CASA DE ACOGIDA	PERMITIDO
	HOSPEDAJE	PERMITIDO
Actividades Productivas	INDUSTRIA	PERMITIDO
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
Equipamiento	COMERCIO	PERMITIDO
	CULTO Y CULTURA	PERMITIDO
	DEPORTE	PERMITIDO
	EDUCACIÓN	PERMITIDO
	SALUD	PERMITIDO
	SEGURIDAD	PERMITIDO
	SERVICIOS	PERMITIDO
	SOCIAL	PERMITIDO
Infraestructura	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
Espacio Público	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	AREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
Area Verde	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido
ZONA TRANSICIÓN URBANA RURAL 1 (ZTUR 1)		
USO DE SUELO PROHIBIDOS		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos		

ZONA TRANSICIÓN URBANA RURAL 1 (ZTUR 1)		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m ²)	1600
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A P
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	-
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	-
	ANTEJARDÍN (m)	10
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0,2
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	0,4
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	2
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	25
NORMAS ESPECIALES		

La zona de transición urbano Rural 1 de 25 hab. / has. se encuentra ubicada en el extremo sur de los sectores entre Maipo y Villaseca, colindando con zonas agrícolas y fue precisada como parte de las consultas desarrolladas en la etapa de Imagen Objetivo, por parte de un desarrollo inmobiliario ubicado en ese sector y que quiso preservar la condición agrícola de esa zona.

Además, está ubicada en el Sector de Alto Jahuel en terrenos correspondientes a la Viña Santa Rita, aledaños al camino Padre Hurtado (área de cana) y colindando con la zona de valor patrimonial de la misma Viña.

ZONA TRANSICIÓN URBANO RURAL 2 ZTUR2

ZONA TRANSICIÓN URBANA RURAL 2 (ZTUR 2)		
USO DE SUELO PERMITIDOS		
Residencial	VIVIENDA	PERMITIDO
	CASA DE ACOGIDA	PERMITIDO
	HOSPEDAJE	PERMITIDO
Actividades Productivas	INDUSTRIA	PERMITIDO
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
Equipamiento	COMERCIO	PERMITIDO
	CULTO Y CULTURA	PERMITIDO
	DEPORTE	PERMITIDO
	EDUCACIÓN	PERMITIDO
	SALUD	PERMITIDO
	SEGURIDAD	PERMITIDO
	SERVICIOS	PERMITIDO
	SOCIAL	PERMITIDO
Infraestructura	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
Espacio Público	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	AREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
Area Verde	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido
ZONA TRANSICIÓN URBANA RURAL 2 (ZTUR 2)		
USO DE SUELO PROHIBIDOS		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos		

ZONA TRANSICIÓN URBANA RURAL 2 (ZTUR 2)		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m ²)	1000
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A P
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	-
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	-
	ANTEJARDÍN (m)	7
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0,2
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	0,3
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	2
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	40
NORMAS ESPECIALES		

La zona de transición urbano Rural 2 de 40 hab. / has. se encuentra ubicada en los condominios Ricalhue, otros similares en el sector de Maipo y en el sector de La Paloma. Estos sectores y parte de sus condiciones normativas fueron precisadas en la etapa de consultas correspondientes a la Imagen Objetivo, donde se propuso preservar la baja densidad existentes en esos condominios y urbanizaciones.

ZONA CASCO HISTÓRICO ZCH

ZONA CASCO HISTÓRICO (ZCH) USO DE SUELO PERMITIDOS		
Residencial	VIVIENDA	permitido/prohibido
	CASA DE ACOGIDA	permitido/prohibido
	HOSPEDAJE	permitido/prohibido
Actividades Productivas	INDUSTRIA	permitido/prohibido
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
Equipamiento	COMERCIO	permitido/prohibido
	CULTO Y CULTURA	permitido/prohibido
	DEPORTE	permitido/prohibido
	EDUCACIÓN	permitido/prohibido
	SALUD	permitido/prohibido
	SEGURIDAD	permitido/prohibido
	SERVICIOS	permitido/prohibido
	SOCIAL	permitido/prohibido
Infraestructura	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
Espacio Público	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
Area Verde	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido
ZONA CASCO HISTÓRICO (ZCH) USO DE SUELO PROHIBIDOS		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos		

ZONA CASCO HISTÓRICO (ZCH) CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m ²)	300
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A P C
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	3,50
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	40
	ANTEJARDÍN (m)	-
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0.4
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	0.8
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	2
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	100
NORMAS ESPECIALES		

La zona correspondiente al Casco Histórico forma parte de los sectores homogéneos de valor patrimonial que se encuentran en el centro de las localidades de; Maipo, Linderos y Alto Jahuel. La normativa propuesta para estos sectores es de 100 hab./ has. y 2 pisos de altura de tal manera de respetar las condiciones físicas y de densidad existentes en esos sectores.

Estos sectores fueron delimitados a partir de un catastro físico desarrollado en terreno, el cual se reconoció los límites de estas áreas de valor patrimonial y sus condiciones normativas básicas de ser preservadas.

ZONA INDUSTRIAL EXISTENTE ZIE

ZONA INDUSTRIAL EXISTENTE (ZIE)		
USO DE SUELO PERMITIDOS		
Residencial	VIVIENDA	permitido/prohibido
	CASA DE ACOGIDA	permitido/prohibido
	HOSPEDAJE	permitido/prohibido
Actividades Productivas	INDUSTRIA	PERMITIDO
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
Equipamiento	COMERCIO	PERMITIDO
	CULTO Y CULTURA	PERMITIDO
	DEPORTE	PERMITIDO
	EDUCACIÓN	PERMITIDO
	SALUD	PERMITIDO
	SEGURIDAD	PERMITIDO
	SERVICIOS	PERMITIDO
	SOCIAL	PERMITIDO
Infraestructura	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
Espacio Público	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
Area Verde	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido
ZONA INDUSTRIAL EXISTENTE (ZIE)		
USO DE SUELO PROHIBIDOS		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos		

ZONA INDUSTRIAL EXISTENTE (ZIE)		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m ²)	2500
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	<u>A P</u>
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	-
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	-
	ANTEJARDÍN (m)	10
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0,6
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	1.0
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	2
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	
NORMAS ESPECIALES		

Las zonas Industriales Existentes reconoce un catastro físico y de usos de suelo desarrollado en la comuna de Buin respecto de las industrias existentes; reconociendo la localización de estas en los sectores de Buin Oriente, Linderos y Maipo.

Son zonas definidas con usos Industriales principalmente, excluida la vivienda y permitido el uso de equipamientos, además pueden alcanzar hasta los 2 pisos de altura con una subdivisión mínima de 2.500 m².

ZONA PARQUE EMPRESARIAL ZPE

ZONA PARQUE EMPRESARIAL (ZPE)		
USO DE SUELO PERMITIDOS		
Residencial	VIVIENDA	permitido/prohibido
	CASA DE ACOGIDA	permitido/prohibido
	HOSPEDAJE	permitido/prohibido
Actividades Productivas	INDUSTRIA	PERMITIDO INOFENSIVA
	INST. DE IMPACTO SIMILAR	permitido/prohibido
Equipamiento	COMERCIO	PERMITIDO
	CULTO Y CULTURA	PERMITIDO
	DEPORTE	PERMITIDO
	EDUCACIÓN	PERMITIDO
	SALUD	PERMITIDO
	SEGURIDAD	PERMITIDO
	SERVICIOS	PERMITIDO
	SOCIAL	PERMITIDO
Infraestructura	TRANSPORTE	permitido/prohibido
	SANITARIA	permitido/prohibido
	ENERGÉTICA	permitido/prohibido
Espacio Público	VIALIDAD: CALLES PASAJES CICLOVÍAS	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PÚBLICAS: PARQUES Y PLAZAS	permitido/prohibido
Área Verde	PLAZAS	permitido/prohibido
	PARQUES	permitido/prohibido
	ÁREAS VERDES PRIVADAS	permitido/prohibido
ZONA PARQUE EMPRESARIAL (ZPE)		
USO DE SUELO PROHIBIDOS		
Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos		

ZONA PARQUE EMPRESARIAL (ZPE)		
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		
TERRENO	SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA (m2)	5000
EMPLAZAMIENTO	SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	A
	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD (m)	-
	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE CONTINUIDAD (%)	-
	ANTEJARDÍN (m)	10
VOLUMEN EDIFICADO	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)	0,5
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)	1.0
	ALTURA MÁXIMA (pisos)	3
	DISTANCIAMIENTOS	OGUC
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)	
NORMAS ESPECIALES		

La zona de Parque Empresarial solo se permiten las industrias inofensivas y los equipamientos con una subdivisión predial mínima de 5000 m2 y pueden alcanzar hasta los 3 pisos de altura.

Esta zona fue creada como una nueva oportunidad de negocios y trabajo para la Comuna de Buin aledañas al borde costero del río Maipo, muy cercano al acceso norte de la Comuna, otorgando así una excelente conectividad para esta nueva zonificación.

Además, esta zona está siendo reconocida a partir de localizaciones específicas existentes como el Buin Zoo y otras en ambos extremos de la ruta 5 sur al norte y sur de los límites comunales actuales, en los sectores de Nuevo Buin y Linderos respectivamente.

3.- Avance Incentivos Normativos PRC

Inicialmente se estudió el trabajo de tipologías de edificación e incentivos normativos Comuna de Providencia y más precisamente el Informe N°3, desarrollado por Magdalena Vicuña, Simón Guzmán, Jorge Contreras, en conjunto a la Universidad Católica y la Municipalidad de Providencia, en el cual se estudiaron una serie de Comunas (casos nacionales e internacionales) donde se aplicaban los Incentivos Normativos en su regulación urbana. A partir de ese estudio se eligieron las comunas de; Renca, Iquique, Lo Barnechea y San Joaquín, para ser profundizadas en el estudio de su normativa urbana local y de esta manera se extrajeron párrafos, tablas y ordenanzas, que sirvieron de base para ilustrar el uso de los Incentivos Normativos para la Comuna de Buin; ya que cada uno de ellos daba luces y o pistas a diferentes aspectos de interés normativo que pudieran ser aplicados en el desarrollo del plan regulador comunal de Buin y su respectiva normativa.

PRC de Renca

La Comuna de Renca en su ordenanza definida del año 2022 los incentivos normativos se usaron para incentivar el desarrollo de un porcentaje de viviendas de interés público y el desarrollo de espacios públicos; estos incentivos pueden ser usado en la zona habitacional mixta. Formalmente esta ordenanza introduce dicho incentivo a través de cada zonificación (artículos I-2.13 de su ordenanza local) definiendo los incentivos de: a) A la diversidad en los predios de la vivienda b) Incentivo al desarrollo de espacios públicos y c) Incentivo a la construcción de equipamientos, con sus respectivas tablas de cómo aplicarlo, aumentando el coeficiente de constructibilidad pudiendo sumar más de un incentivo según tablas definidas para cada zona.

Renca: Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal (2022), Artículos I-2.13:

Beneficios:	Exigencias:
Aumento simultáneo de densidad, altura y constructibilidad. Este beneficio es tanto con exigencias de viviendas de interés público, desarrollo de espacios públicos y equipamiento. Beneficios incrementales según la proporción de viviendas, espacio público o equipamiento. Por ejemplo:	Vinculadas al desarrollo de proyectos que contemplen un porcentaje de viviendas de interés público y desarrollo de espacios públicos. Alternativamente al desarrollo de espacio público, proyectos pueden aportar una suma equivalente al

En una zona donde se incorpora vivienda de interés público entre un 10% a un 18% de las unidades, el beneficio de densidad, constructibilidad y altura aumenta a +150 hab/ha, +0,1 en constructibilidad y un piso extra en altura (3,2 m).	valor del diseño y ejecución de obras. El aporte referencial es de 5 UF/m².
En una zona donde se aumenta en 200 m² las áreas verdes o 300 m de ciclovía estándar minvu o 330 m² de aceras. El beneficio según la zona será en densidad entre un +15 - +35 hab/ha; podrá aumentar entre +0.2 m a +3 m la altura; y entre +0,05 y +0,1 en coeficiente de constructibilidad.	Exigencias se vinculan con el desarrollo de equipamiento en los primeros dos niveles, tomando como referencia que los beneficios se aplicarán por cada 50 m² de superficie útil de equipamiento.
Por otro lado, en una zona donde se construye equipamiento en los primeros 2 niveles. El beneficio según la zona será en densidad entre +22 - + 26 hab/ha;	

Artículo I-2.13. Incentivos en las normas urbanísticas

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se otorgarán incentivos en las normas urbanísticas, en correspondencia con los requisitos que se indican a continuación y hasta el valor máximo que se establece en la tabla de Normas Urbanísticas de Subdivisión y Edificación de cada una de las zonas del Plan Regulador Comunal según los siguientes criterios:

a) Incentivo a la diversidad en los precios de la vivienda (IDPV)

Los proyectos que contemplen ciertos porcentajes de sus unidades de vivienda destinadas a personas beneficiarias de programas habitacionales del Estado y que pertenezcan al tramo de entre el 0 y el 40% de menores ingresos o mayor vulnerabilidad conforme al instrumento de caracterización socioeconómica aplicable, podrán acogerse a beneficios de las siguientes normas urbanísticas: coeficiente de constructibilidad, altura máxima de edificación y densidad máxima, según lo que se estipula en la tabla a continuación:

Cuadro 3: Beneficios por diversidad en el precio de la vivienda

Zona	Porcentaje mín. de unidades	Porcentaje máx. de unidades	Beneficio desde 10% y hasta 18%	Beneficio sobre 18% y hasta 25%	Beneficio sobre 25% y hasta 33%	Beneficio sobre 33% y hasta 40%
HM-2 y HM-3	10%	25%	Coeficiente de constructibilidad: +0,1 Altura máxima de edificación: +3,2 metros (1 piso) Densidad máxima: +75	Coeficiente de constructibilidad: +0,2 Altura máxima de edificación: +6,4 metros (2 pisos) Densidad máxima: +150	-	-
RM	25%	40%	-	-	Coeficiente de constructibilidad: +0,2 Altura máxima de edificación: +3,2 metros (1 piso) Densidad máxima: +150	Coeficiente de constructibilidad: +0,4 Altura máxima de edificación: +9,6 metros (3 pisos) Densidad máxima: +300

Para acceder a este beneficio, las viviendas de cada proyecto destinadas a personas beneficiarias de programas habitacionales del Estado y que pertenezcan al tramo de entre el 0 y el 40% de menores ingresos o mayor vulnerabilidad conforme al instrumento de caracterización socioeconómica aplicable deberán ser identificadas en los respectivos permisos de edificación y recepciones definitivas y solo podrán ser transferidas a u ocupadas por personas que cumplan los requisitos relativos a los programas habitacionales específicos a los que correspondan dichas viviendas o los de los programas que los reemplacen.

b) Incentivo al desarrollo de espacios públicos (IDEP)

Los proyectos que aporten a la creación, consolidación o recuperación de áreas verdes, así como a la mejora de espacios públicos (como construcción de ciclovías, construcción de paseos peatonales, instalación de iluminación peatonal, ensanchamiento de aceras o construcción de obras de drenaje, infiltración y almacenamiento de aguas lluvias a través de técnicas alternativas y de valor paisajístico), podrán acogerse a beneficios de las siguientes normas urbanísticas: coeficiente de constructibilidad, altura máxima de edificación y densidad máxima.

Los aportes para acogerse a los beneficios del IDEP serán adicionales a los que deban realizar los proyectos que conlleven desarrollo urbano por densificación y que den cumplimiento a las disposiciones del artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a través de un aporte equivalente al

avalúo fiscal del porcentaje de terreno a ceder, así como también a las demás obras de urbanización exigibles al proyecto.

El cálculo de los beneficios se realizará según lo indicado en la tabla a continuación:

Cuadro 4: Beneficios por desarrollo de espacios públicos

Zona	Aporte	Beneficios
HM-1	Por cada 200 m ² de áreas verdes o 300 metros de ciclovía estándar MINVU o 330 m ² de aceras de estándar equivalente al definido para el Centro Cívico de Renca.	Coeficiente de constructibilidad: +0,1 Altura máxima de edificación: +0,2 metros Densidad máxima: +15 hab/ha
HM-2		Coeficiente de constructibilidad: +0,2 Altura máxima de edificación: +0,3 metros Densidad máxima: +35 hab/ha
HM-3		Coeficiente de constructibilidad: +0,2 Altura máxima de edificación: +0,3 metros Densidad máxima: +35 hab/ha
HM-4		Coeficiente de constructibilidad: +0,05 Altura máxima de edificación: +0,2 metros
RM		Coeficiente de constructibilidad: +0,1 Altura máxima de edificación: +0,2 metros Densidad máxima: +15 hab/ha
HT-1		Densidad máxima: +15 hab/ha
HT-2		Densidad máxima: +15 hab/ha
HT-3		Densidad máxima: +15 hab/ha
HT-4		Densidad máxima: +15 hab/ha
EP-3		Coeficiente de constructibilidad: +0,05
EP-4		Coeficiente de constructibilidad: +0,05 Altura máxima de edificación: +0,3 metros
EE-1		Coeficiente de constructibilidad: +0,4 Altura máxima de edificación: +10,2 metros
EE-2		Coeficiente de constructibilidad: +0,2 Altura máxima de edificación: +3 metros
EE-3		Coeficiente de constructibilidad: +0,05
I-1		Coeficiente de constructibilidad: +0,05
I-2		Coeficiente de constructibilidad: +0,05

Un proyecto podrá contemplar la ejecución de obras distintas a la construcción de áreas verdes o ciclovías como se indica en la tabla precedente, siempre que estas contribuyan a la consolidación, recuperación o mejora de espacios públicos y, específicamente, a aumentar la disponibilidad de áreas verdes consolidadas en la comuna o la caminabilidad de sus calles, así como también la vialidad cicloinclusiva o la mejora de la calidad de la infraestructura destinada al transporte público. Estas deberán tener un valor similar al diseño y construcción de 200 m² de áreas verdes o 300 metros de ciclovías, lo que deberá ser visado por la Secretaría de Planificación Comunal y la Dirección de Obras

Municipales. Asimismo, estas direcciones deberán velar por que las obras que se ejecuten sean adecuadas respecto de su entorno y respondan a necesidades expresadas por la comunidad local.

Los estándares de las obras a aportar deberán cumplir con lo estipulado en las ordenanzas locales que existan respecto a espacios públicos y con los siguientes manuales y guías:

- Manual de Elementos Urbanos Sustentables del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o el documento que lo reemplace.
- Guía de Soluciones Accesibles para Espacios Públicos y Viviendas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o el documento que la reemplace.
- Manual de Construcción y Requisitos Mínimos para Parques, Plazas, Áreas Verdes y Áreas Deportivas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o el documento que lo reemplace.
- Manual de Vialidad Cicloinclusiva del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o el documento que lo reemplace.
- Manual de Construcción de Ciclovías del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o el documento que lo reemplace.
- Guía de Composición y Diseño Operacional de Ciclovías del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones o el documento que la reemplace.

Los proyectos podrán aportar una suma en dinero equivalente al valor del diseño y la ejecución de las obras de consolidación, recuperación o mejoramiento de espacios públicos. Estos valores deberán ser presupuestados por el desarrollador del proyecto y visados por la Secretaría de Planificación Comunal y la Dirección de Obras Municipales. El aporte se asimilará a superficie de áreas verdes, con un valor referencial de 5 UF/m².

c) Incentivo a la construcción de equipamiento (ICE)

Los proyectos que contemplen equipamiento de las clases Comercio, Deporte, Educación, Salud, Servicios y Social en sus dos primeros pisos y con frente hacia la vía pública, podrán acogerse a beneficios de las siguientes normas urbanísticas: coeficiente de constructibilidad, altura máxima de edificación y densidad máxima. El cálculo de los beneficios se realizará de acuerdo con lo estipulado en la tabla a continuación:

Cuadro 5: Beneficios por construcción de equipamiento

Zona	Aporte	Beneficios
RM	Por cada 50 m ² de superficie útil de equipamiento en el primer o segundo piso	Coeficiente de constructibilidad: +0,1 Altura máxima de edificación: +0,3 metros Densidad máxima: +22 hab/ha
EP-1		Coeficiente de constructibilidad: +0,2 Altura máxima de edificación: +0,4 metros Densidad máxima: +26 hab/ha
EP-2		Coeficiente de constructibilidad: +0,2 Altura máxima de edificación: +0,4 metros Densidad máxima: +26 hab/ha
EP-3		Coeficiente de constructibilidad: +0,1 Altura máxima de edificación: +1 metros
EP-4		Coeficiente de constructibilidad: +0,1 Altura máxima de edificación: +0,5 metros

Para las unidades destinadas a equipamiento de las edificaciones que se hayan acogido al ICE, no se podrá solicitar un cambio de destino durante un plazo de 20 años a contar de la fecha de su recepción definitiva.

Cuadro 7: Normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación HM-1

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN				
Normas urbanísticas regulares		Beneficios máximos por incentivos (según artículo I-2.13)		
		IDPV	IDEP	ICE
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	160	-	-	-
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6	-	-	-
Coefficiente de constructibilidad	1,8	-	+0,3	-
Sistemas de agrupamiento permitidos	Aislado, Pareado, Continuo	-	-	-
Altura máxima de edificación (metros)	13	-	+3,2	-
Número máximo de pisos de edificación	4	-	+1	-
Altura máxima de edificación continua (metros)	10	-	-	-
Número máximo de pisos y continua	3	-	-	-
Profundidad máxima de edificación continua desde Línea de Edificación (metros), sin que se sobrepase el coeficiente de ocupación de suelo.	10	-	-	-
Rasante	60°			
Distanciamiento	OGUC ¹	-	-	-
Adosamiento	OGUC			
Antejardín edificación aislada (metros)	3	-	-	-
Antejardín edificación pareada y continua (metros)	0	-	-	-
Cierros	Art. I-2.12	-	-	-
Densidad bruta máxima (hab/ha)	600	-	+100	-

Cuadro 9: Normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación HM-2

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN				
Normas urbanísticas regulares		Beneficios máximos por incentivos (según artículo I-2.13)		
		IDPV	IDEP	ICE
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	500	-	-	-
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4	-	-	-
Coefficiente de constructibilidad	2	+0,2	-	-
Sistemas de agrupamiento permitidos	Aislado, Pareado, Continuo	-	-	-
Altura máxima de edificación (metros)	14	+6,5	-	-
Número máximo de pisos	4	+2	-	-
Altura máxima de edificación continua (metros)	10	-	-	-
Número máximo de pisos de edificación continua	3	-	-	-
Profundidad máxima de edificación continua desde Línea de Edificación (metros), sin que se sobrepase el coeficiente de ocupación de suelo.	10	-	-	-
Rasante	70°	-	-	-
Distanciamiento	OGUC	-	-	-
Adosamiento	OGUC	-	-	-
Antejardín edificación aislada (metros)	5	-	-	-
Antejardín edificación pareada y continua (metros)	0	-	-	-
Cierros	Art. I-2.12	-	-	-
Densidad bruta máxima (hab/ha)	420	+150	+150	-

PRC de Iquique

El caso de la comuna de Iquique en su ordenanza en proceso de aprobación del año 2023 los incentivos normativos se usan para favorecer la cesión, materialización, mejoramiento y mantención de áreas verdes públicas, y el desarrollo de un porcentaje de viviendas de interés público. Estos incentivos pueden usarse en las zonas del PRC de Buin como; Nuevo Centro, zona de equipamiento comunal mixta, zona de equipamiento local mixto, zona habitacional nueva, zona habitacional nueva baja, zona habitacional mixta. Lo aplica formalmente en su ordenanza introduciendo dicho incentivo a través de una norma general (artículo 1.2.4 de su ordenanza local y los detalla en cada una de sus zonas) para lo cual define 5 tipos de incentivos 1.- Integración social, 2.- cesión y materialización de áreas verdes, 3.- cesión gratuita, materialización y mantención de áreas verdes públicas, 4.- y 5.- mejoramiento de áreas verdes existentes. Incrementando la densidad, la altura máxima de la edificación y el coeficiente de constructibilidad.

Iquique: Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal (2023). En proceso de aprobación⁵:

Beneficios:	Exigencias:
<p>Aumento simultáneo de densidad, altura y constructibilidad según zona. Se establecen beneficios tanto con el cumplimiento de una exigencia como de combinación de exigencias. Los más valorados son el desarrollo de viviendas de interés público, como la combinación de dos exigencias.</p>	<p>(1) Inclusión de viviendas de interés público en mínimo un 20%; (2) Cesión y materialización de áreas verdes incluidas en el PRC; (3) Cesión gratuita, materialización y mantención de áreas verdes públicas adicionales al art. 70 OGUC en un 20% de la superficie del predio; (4) mejoramiento de áreas verdes existentes equivalentes al coeficiente de constructibilidad; (5) mejoramiento de</p>
<p>Como índices máximos, se establece simultáneamente en el plan una densidad bruta de 1.400 hab/ha, una altura máxima de 42 m y una constructibilidad de 4,5 (si es que se cumple con el porcentaje de vivienda de interés público o con la combinación de dos incentivos). Normalmente la zona que se tomó como ejemplo (Zona A1 en el PRC) tiene una densidad bruta máxima de 800 hab/ha; una altura máxima de 10,5 m y un coeficiente de constructibilidad de 3,5.</p>	<p>áreas verdes existentes equivalentes a 6m²/hab; (6) equipamiento en primer piso en proyectos de densificación.</p>

Artículo 1.2.4 Incentivos en las normas urbanísticas

De conformidad con lo señalado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se establecen los siguientes incentivos en las normas:

1. Incentivo 1: Integración social.

Todo proyecto de edificación o urbanización con destino residencial, que contemple la incorporación de un porcentaje no inferior a 20% de viviendas sociales o que cuenten con los requisitos para obtener subsidios habitacionales del Estado, podrá acceder a un porcentaje de aumento en el coeficiente de constructibilidad y de densidad, según los máximos que se dispondrán para cada una de las zonas del Plan establecidas en el Capítulo 2.1 de la presente Ordenanza.

2. Incentivo 2: Cesión y materialización de áreas verdes en zonas.

Los proyectos de edificación y/o urbanización que contemplen la cesión gratuita, materialización y mantención en calidad de áreas verdes públicas de la porción de zona ZAV contenida en el predio, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y densidad bruta máxima, acorde a los máximos que se disponen para la zona respectiva, según se establece en el Capítulo 2.1 de la presente Ordenanza. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.

3. Incentivo 3: Cesión gratuita, materialización y mantención de áreas verdes públicas

Los proyectos de edificación y/o urbanización que de manera adicional a las cesiones gratuitas y obligatorias establecidas en el artículo 70 de la LGUC, contemplen la cesión gratuita, materialización y mantención en calidad de áreas verdes públicas de una proporción no inferior a un 20% de la superficie neta del predio en que se emplaza el proyecto, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y densidad bruta máxima, acorde a los máximos que se dispone para la zona respectiva, según se establece en el Capítulo 2.1 de la presente Ordenanza. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.

4. Incentivo 4: Mejoramiento de áreas verdes existentes

Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento de áreas verdes existentes, identificadas en el plano PRC-VEP - 02 -IQUIQUE como AVE, que no se encuentren materializadas de una superficie equivalente al resultado de la aplicación del coeficiente de constructibilidad establecido para el predio en que se emplaza el proyecto, podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del Plan respectiva, establecidas en el Capítulo 2.1 de la presente Ordenanza.

5. Incentivo 5: Mejoramiento de áreas verdes existentes

Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento de áreas verdes existentes AVE, no materializadas en la comuna de Iquique de una superficie equivalente a un estándar de 6 m²/Hab calculado en relación a la densidad bruta máxima contemplada en el respectivo proyecto, podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del Plan respectiva, establecidas en el Capítulo 2.1 de la presente Ordenanza. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.

En las zonas en que se contemple la utilización de incentivos o beneficios normativos queda sin efecto la aplicación de los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

NORMAS URBANÍSTICAS DE SUBDIVISIÓN Y/O EDIFICACIÓN	
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	800
Superficie Predial Mínima (m ²)	600
Sistemas de Agrupamiento	Aislado
Altura máxima de edificación (m)	35
Altura máxima de edificación (pisos)	10
Retranqueo (m)	3
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de ocupación de pisos superiores	0,6
Coefficiente de constructibilidad	2,5
Antejardín (m)	6
Rasantés	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Distanciamiento (m)	5
Distanciamiento de construcciones subterráneas (m)	1
Adosamiento	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Ochavo (m)	8
Cierros	Los cierros de sitios eriazos o propiedades abandonadas que enfrenen espacios públicos, deberán tener una altura no inferior a 3m, y mínimo un 80% de transparencia.

(1) Los usos de suelo de Espacio Público y Área Verde, se regirán por lo dispuesto en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC respectivamente.

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 1.2.4 de la presente ordenanza, los proyectos de

PRC de Lo Barnechea

La Comuna de Lo Barnechea en su ordenanza del año 2022, los incentivos normativos se usaron para incentivar la inclusión de un porcentaje de viviendas de interés público no inferior al 20%, el desarrollo de espacios abiertos de uso de interés público no inferior al 20% de la superficie neta del terreno; a la cesión de espacio público y la localización de equipamientos en primer piso, estos incentivos pueden ser usado en gran parte de las zonas con incentivos normativos descritas en los informes anteriores para la Comuna de Buin. La Ordenanza de Lo Barnechea introduce dicho incentivo a través del capítulo 1.5 y el artículo 1.5.1.(6) de su ordenanza local, definiendo 8 tipos de incentivos normativos claramente graficados de: 1) A la vivienda de interés público. 2) Incentivo espacios abiertos al uso o tránsito público. 3) Incentivo cesiones de espacio público. 4) Incentivo de equipamiento en primer piso. 5) Incentivo Manejo sustentable de laderas. 6) Incentivo de materialización de rutas peatonales, 7) Incentivo soterramiento de cableado y 8) Incentivo de certificación de vivienda sustentable. Estos incentivos se detallan en cada zona y pueden incrementar la densidad, el coeficiente de constructibilidad, el coeficiente ocupación de suelo, la altura y el distanciamiento, de pudiendo sumar más de un incentivo según tablas definidas para cada zona.

Lo Barnechea: Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal (2022), Capítulo 1.5, Art. 1.5.1⁶:

Beneficios:	Exigencias:
Aumento simultáneo de densidad, altura, constructibilidad, ocupación de suelo y distanciamiento, según el incentivo al que opta el proyecto. Se puede optar por incentivos combinados.	(1) Inclusión de viviendas de interés público no inferior al 20%; (2) Espacios abiertos al uso o tránsito público en una proporción no inferior al 20% de la superficie neta del terreno; (3) Cesiones de espacio público y debe tener al menos 3 veces la superficie mínima calculada para el loteo, considerando un mínimo de 500 m ² ; (4) Equipamiento en primer piso en proyectos de densificación residencial con una superficie mayor al 70% respecto de la superficie total del primer piso; (5)
Como índices máximos, se establece simultáneamente en el plan una densidad bruta de 950 hab/ha, una altura máxima de 42 m y una constructibilidad de 2,8 (si es que se cumple con el porcentaje de vivienda de interés	

CAPITULO 1.5 BENEFICIOS O INCENTIVOS DE NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1.5.1 De los Incentivos en las Normas Urbanísticas

De conformidad con lo señalado en el artículo 184 y 184 bis de la LGUC, se establecen los siguientes incentivos en las normas urbanísticas, en correspondencia con los requisitos que se indican a continuación:

(a) Incentivo 1: Vivienda de Interés Público

Todo proyecto de edificación y/o loteo con construcción simultánea con destino residencial que contemple unidades de vivienda de interés público de conformidad con la definición establecida en el artículo 27 de la LGUC, destinadas a beneficiarios de programas habitacionales del Estado, se podrán acoger a beneficios de normas según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos establecidos en el CAPITULO 2.1 de la presente Ordenanza.

Para acceder al beneficio del presente incentivo, el proyecto deberá al menos contar con un 20% de unidades de vivienda de beneficiarios de programas habitacionales del Estado.

(b) Incentivo 2: Espacios Abiertos al Uso o Tránsito Público

Los proyectos de edificación que contemplen el uso de equipamiento al menos en el primer piso y que generen Servidumbre de Libre Tránsito en el propio terreno, de manera adicional a las cesiones gratuitas y obligatorias establecidas en la LGUC y su Ordenanza, se podrán acoger a beneficios de norma urbanística según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos establecidos en el CAPITULO 2.1 de la presente Ordenanza.

Para acceder al beneficio del presente incentivo, la servidumbre de libre tránsito deberá cumplir simultáneamente con los siguientes requisitos:

- Contemplar una superficie continua y con acceso desde el espacio público de área libre al interior del predio, bajo concepto de servidumbre de libre tránsito, en una proporción no inferior al 20% de la superficie neta del terreno.
- Deberá contar con un Proyecto Tratamiento Urbano Exterior (PTU) aprobado por la Dirección de Asesoría Urbana y Espacio Público y las exigencias que establezca la Dirección de Obras Municipales.
- Deberá contemplar coherencia y continuidad en materialidad, diseño y mobiliario urbano, respecto del espacio público circundante, dando cumplimiento a lo establecido en el art. 2.2.8 de la OGUC.

Dicha servidumbre deberá quedar singularizada en el Permiso de Edificación y al momento de solicitar la Recepción Definitiva, deberán encontrarse ejecutadas las obras asociadas a la Servidumbre de Libre Tránsito como parte del permiso y acreditar su escritura e inscripción en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago.

Será responsabilidad del propietario mantener el libre acceso y el buen estado de sus obras. Si la servidumbre se modifica, se bloquea el libre acceso y/o pierde las características antes señaladas, se considerará como una infracción a las disposiciones establecidas en la LGUC.

(c) Incentivo 3: Cesiones de Espacio Público

a) En proyectos de Edificación

Los predios afectos a declaratoria de utilidad pública según lo indicado en el artículo 59° de la LGUC, en los que se desarrolle un proyecto de edificación y que no estén obligados ejecutar y ceder las obras de urbanización según lo dispuesto en la LGUC y su Ordenanza, podrán acogerse a los beneficios de incremento de normas urbanísticas según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos establecidos en el CAPITULO 2.1 de la presente Ordenanza.

Para acceder al beneficio del presente incentivo, deberá ejecutar a su costa y ceder las obras de urbanización correspondientes a la declaratoria de utilidad pública que afecta al predio del proyecto.

En el Permiso de Edificación deberá quedar consignada la obligación de ejecutar y ceder el Área Afecta a Utilidad Pública, la cual deberá estar recibida al momento de obtener la Recepción Definitiva de Edificación y así, ser incorporada al Bien Nacional de Uso Público.

b) Para los proyectos de Loteo con Construcción Simultánea

Los proyectos de Loteo con Construcción simultánea que contemplen, de manera adicional a las cesiones gratuitas y obligatorias establecidas en el artículo 70° de la LGUC, Cesiones de Espacio Público con carácter de uso de Área Verde superior al mínimo exigido, podrán acogerse a beneficios de incremento de las normas urbanística según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos establecidos en el CAPITULO 2.1 de la presente Ordenanza.

Para acceder al beneficio del presente incentivo, la Cesión del Espacio Público deberá cumplir simultáneamente con los siguientes requisitos:

- Tener una superficie de al menos 3 veces la superficie mínima obligatoria calculada para el loteo con destino área verde; considerando un mínimo de 500m².
- El Área Verde propuesta deberá contar con el Visto Bueno de la Dirección de Asesoría Urbana y Espacio Público, lo cual será requerido por la Dirección de Obras durante la tramitación del permiso.

En la Resolución de Aprobación de Loteo con Construcción Simultánea deberá quedar consignado el incentivo del incremento urbanístico recibido, asociado al aumento de superficie de las áreas verdes según la exigencia establecida previamente.

(d) Incentivo 4: Equipamiento en Primer Piso

Los proyectos de densificación residencial que contemplen equipamiento de las clases comercio, educación, servicio y/o social en el primer piso, podrán acogerse a beneficios de la norma urbanística, según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos establecidos en el CAPITULO 2.1 de la presente Ordenanza.

Para acceder al beneficio del presente incentivo, dichas clases de equipamientos en el primer piso deberán cumplir simultáneamente con los siguientes requisitos:

- Contar con acceso directo a la vía pública mediante espacios abiertos de libre tránsito.
- Contemplar una superficie mayor al 60% respecto de la superficie total del primer piso, destinada a las clases de equipamiento anteriormente señaladas.

Dichas unidades deberán quedar debidamente singularizadas en el Permiso de Edificación, su Certificado de Recepción Definitiva y en el reglamento de copropiedad en caso de que corresponda.

El destino equipamiento definido en el Permiso de Edificación no podrá cambiar su condición, lo que igualmente deberá quedar consignado en el reglamento de copropiedad según corresponda.

(e) Incentivo 5: Manejo Sustentable de Laderas

Los proyectos de edificación que concentren la totalidad de las construcciones en un 20% de la superficie predial, podrán acogerse a beneficios en la norma urbanística según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos establecidos en el CAPITULO 2.1 de la presente Ordenanza. Para acceder al beneficio del presente incentivo, las edificaciones o proyectos de edificación deberán cumplir simultáneamente con los siguientes requisitos:

- La ocupación de suelo no podrá superar el 20% de la superficie del predio y para dicho cálculo se contabilizarán las edificaciones, y la superficie destinada a estacionamientos sobre el terreno.
- Deberá contar con un Proyecto de Tratamiento Urbano Exterior (PTU), aprobado por la Dirección de Asesoría Urbana y Espacio Público, que incluya una propuesta paisajística y manejo de las áreas verdes libres del terreno, asegurando una intervención sustentable de laderas.

El Proyecto de Tratamiento Urbano Exterior deberá quedar singularizado en el Permiso de Edificación y al momento de solicitar la Recepción Definitiva, deberán encontrarse ejecutadas las obras asociadas a dicho proyecto.

(f) Incentivo 6: Materialización de ruta peatonal

El proyecto de edificación que contemple la materialización de la urbanización que habilite la circulación y conexión peatonal en un sector determinado del plan, podrá acogerse a beneficios en norma urbanística según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos establecidos en el CAPITULO 2.1 de la presente Ordenanza.

Para acceder al beneficio del presente incentivo, se deberán ejecutar las obras de urbanización necesarias que permitan asegurar la conectividad peatonal de la acera sur de Av. José Alcalde Délano, en el tramo desde la vereda existente frente a la propiedad ubicada en Av. José Alcalde Délano 12.205 hasta la intersección con Av. Santa Blanca.

En el Permiso de Edificación deberá quedar consignada la obligación de urbanizar la acera sur de Av. José Alcalde Délano, de acuerdo a la descripción anteriormente señalada, la cual deberá encontrarse ejecutada y recibida al momento de obtener la Recepción Definitiva de las Obras de Edificación.

(g) Incentivo 7: Soterramiento de Cableado

Los proyectos de densificación residencial y de equipamiento que contemplen el soterramiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones existentes, en una longitud equivalente a la mitad del perímetro predial del proyecto se podrán acoger a beneficios en norma urbanística según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos establecidos en el CAPITULO 2.1 de la presente Ordenanza.

La propuesta de soterramiento deberá contar con el Visto Bueno de la Dirección de Asesoría Urbana y Espacio Público, lo cual será requerido por la Dirección de Obras durante la tramitación del permiso.

En el permiso de Edificación deberá quedar consignada la obligación de soterramiento, la cual deberá contar con un Permiso de Ocupación Transitoria de Bien Nacional de Uso Público y encontrarse sus obras ejecutadas y recibidas por los organismos correspondientes previo a la Recepción Definitiva de Edificación.

(h) Incentivo 8: Certificación de Vivienda Sustentable

Los proyectos de construcción y/o loteo con construcción simultánea con destino residencial, que cuenten con una Certificación de Vivienda Sustentable (CVS), podrán acogerse a beneficios de norma urbanística según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos establecidos en el CAPITULO 2.1 de la presente Ordenanza.

Para acceder al beneficio del presente incentivo, al momento de solicitar el Permiso de Edificación deberá presentar la Precertificación de Vivienda Sustentable del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, según lo establecido en la normativa correspondiente.

Para la Recepción Definitiva de las Obras deberá presentar la Certificación de Vivienda Sustentable, conforme a lo consignado en el Permiso de Edificación.

- Normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación

Normas Urbanísticas	Permitido
Densidad Bruta Máxima	8 hab/ha
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	5000
Sistemas de Agrupamiento	Aislado
Altura máxima de edificación	2 pisos y 10,5 m
Altura máxima de edificación continua	N/A
Retranqueo	N/A
Profundidad máxima de edificación continua	N/A
Coefficiente de ocupación de suelo	0,1
Coefficiente de constructibilidad	0,1
Antejardín	5 m
Rasantes	OGUC
Distanciamiento	10 m
Adosamiento	OGUC

N/A: No aplica la norma en esta zona.

- Incentivos Normativos en Zona ZHE-2-DC3

Para efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 1.5.1 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización localizados en la Zona ZHE-2-DC3, que cumplan con las condiciones establecidas para optar a los incentivos normativos, podrán considerar las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común en la zona ZHE-2-DC3, las que se detallan en el cuadro siguiente:

Normas Urbanísticas	Incentivo 5: Manejo Sustentable de Laderas	Incentivo 8: Certificación de Vivienda Sustentable	Sumatoria de incentivos 5+8
Densidad Bruta Máxima	12 hab/ha	10 hab/ha	14 hab/ha
Coefficiente de ocupación de suelo	0,2	0,12	0,24
Coefficiente de constructibilidad	0,2	0,12	0,24

- Normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación

Normas Urbanísticas	Permitido
Densidad Bruta Máxima	200 hab/ha
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	1800 m ²
Sistemas de Agrupamiento	Aislado
Altura máxima de edificación	4 pisos y 14 m
Altura máxima de edificación continua	N/A
Retranqueo	N/A
Profundidad máxima de edificación continua	N/A
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4
Coefficiente de constructibilidad	2
Antejardín	5 m
Rasantes	OGUC
Distanciamiento	10 m
Adosamiento	N/A

N/A: No aplica la norma en esta zona.

- Incentivos Normativos en Zona ZHE-6

Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el Artículo 1.5.1 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización localizados en la Zona ZHE-6, que cumplan con las condiciones establecidas para optar a los incentivos normativos, podrán considerar las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común en la zona ZHE-6, las que se detallan en el cuadro siguiente:

Normas Urbanísticas	Incentivo		
	Incentivo 1: Vivienda de Interés Público	Incentivo 7: Soterramiento de Cableado	Incentivo 3: Cesiones de Espacio Público
Densidad Bruta Máxima	750 hab/ha	750 hab/ha	450 hab/ha
Altura máxima de edificación	6 pisos y 21 m	6 pisos y 21 m	5 pisos y 17,5 m
Coefficiente de ocupación de suelo	0,55	0,55	0,5
Coefficiente de constructibilidad	2,3	2,3	2,00
Distanciamiento	10 m	10 m	10 m

PRC de San Joaquín

El caso de la comuna de San Joaquín en su ordenanza del año 2014 los incentivos normativos se usan para la inclusión de un porcentaje de viviendas de interés público, cesión y materialización de áreas verdes públicas, Cesiones gratuitas para el desarrollo de áreas verdes y el mejoramiento de áreas verdes existentes en diferentes tipos de proporciones. Estos incentivos pueden usarse en gran parte de las zonas del PRC de Buin como; Nuevo Centro, zona de equipamiento comunal mixta, zona de equipamiento local mixto, zona habitacional nueva, zona habitacional nueva baja, zona habitacional mixta. San Joaquín lo aplica formalmente en su ordenanza introduciendo dicho incentivo a través de una norma general (artículo 8 de su ordenanza local y los detalla en cada una de sus zonas respectivamente) esta define 5 tipos de incentivos, incrementando la densidad, y el coeficiente de constructibilidad para cada caso que corresponda.

San Joaquín: Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal (2014), Modificación 2018, Artículo 8:

Beneficios:	Exigencias:
Aumento de densidad y constructibilidad según zona del PRC. Se puede optar por incentivos combinados. Por ejemplo, en una zona si se opta por incluir viviendas de interés público se puede aumentar la densidad a 2.000 hab/ha, con una constructibilidad de 4	(1) Inclusión de viviendas de interés público no inferior al 20%; (2) Cesión y materialización de áreas verdes en zonas donde lo indica el PRC (según art. 2.2.5. O.G.U.C.) este incentivo puede aplicarse de manera simultánea con el de inclusión de viviendas de interés público; (3) Cesiones gratuitas para el desarrollo de áreas verdes en un 20% de la superficie del predio; (4) Mejoramiento de áreas verdes existentes equivalentes al coeficiente de constructibilidad; (5) Mejoramiento de áreas verdes existentes equivalentes a 6m ² /hab.

Artículo 8 Incentivos en las normas urbanísticas

De conformidad con lo señalado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se establecen los siguientes incentivos en las normas:

1. Incentivo 1: Integración Social
Todo proyecto de edificación o urbanización que contemple un porcentaje de a lo menos 20% del total de las viviendas obtenidas a partir de la aplicación de la norma urbanística de densidad bruta máxima, que se encuentren destinadas a viviendas sociales o viviendas que cuenten con los requisitos para obtener subsidios habitacionales del Estado, podrá acceder a un porcentaje de aumento en el coeficiente de constructibilidad y la densidad bruta máxima del proyecto, según los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos para cada una de las zonas del PRC establecidas en el Artículo 12 de la presente ordenanza.

2. Incentivo 2: Cesión y materialización de áreas verdes en zonas del PRC
Los proyectos de edificación y/o urbanización que contemplen la cesión gratuita dispuesta por el Art. 2.2.5. de la OGUC, y contemplen la materialización y mantención en calidad de áreas verdes públicas de la porción de zona ZAV contenida en el predio; podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y la densidad bruta máxima del proyecto, acorde al cuadro de incentivos normativos que se dispone para la zona respectiva, según se establece en el artículo 12 de la Ordenanza. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.
3. Incentivo N°3
Los proyectos de edificación y/o urbanización que de manera adicional a las cesiones gratuitas y obligatorias establecidas en el artículo 70 de la LGUC, contemplen la cesión gratuita, materialización y mantención, en calidad de áreas verdes públicas, de una proporción de a lo menos 20% de la superficie neta del predio en que se emplaza el proyecto, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad y la densidad bruta máxima del proyecto, acorde a los valores que se disponen en los cuadros de incentivos normativos para la zona respectiva, según se establece en el artículo 12 de la Ordenanza. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.
4. Incentivo N°4
Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento de áreas verdes existentes que no se encuentren materializadas en la comuna de San Joaquín, identificadas en el plano PRC-VEP-02 como AV, cuya superficie sea equivalente al resultado de la aplicación del coeficiente de constructibilidad establecido para el predio en que se emplaza el proyecto, podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del PRC respectiva, establecidas en el artículo 12 de la Ordenanza.

La Municipalidad de San Joaquín determinará a través del Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, las áreas verdes existentes AV donde procederá la aplicación del presente incentivo. Mientras no se cuente con este Plan de Inversiones, no se podrá aplicar este incentivo.

5. Incentivo N°5
Los proyectos de uso residencial con destino vivienda que contemplen el mejoramiento de áreas verdes existentes que no se encuentren materializadas en la comuna de San Joaquín, identificadas en el plano PRC-VEP-02 como AV, cuya superficie sea equivalente a un estándar de 6 m²/hab, calculado en relación a la densidad bruta máxima contemplada en el respectivo proyecto, podrán acceder a los incentivos en las normas urbanísticas aplicables en la zona del PRC respectiva establecidas en el artículo 12 de la Ordenanza. El incentivo antes señalado podrá aplicarse de manera simultánea con el Incentivo 1.

La Municipalidad de San Joaquín determinará a través del Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos, las áreas verdes existentes AV donde procederá la aplicación del presente incentivo. Mientras no se cuente con este Plan de Inversiones, no se podrá aplicar este incentivo.

El cumplimiento de los requisitos establecidos en los incentivos N°2 al N°5 señalados precedentemente, será condición para la obtención de la recepción definitiva de los proyectos, de conformidad con lo establecido en el artículo 173 de la LGUC.

En las zonas en que se contemple la utilización de incentivos o beneficios normativos, queda sin efecto la aplicación de los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

(ii) Normas de Urbanización y/o Edificación para la Zona ZU4

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200 m ²
Altura máxima de edificación	14 m.
	4 pisos
Densidad Bruta Máxima	500 hab/ha
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	1,8
Sistema de Agrupamiento	Aislado.
Adosamiento	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Rasantes	60%
Distanciamiento	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Distanciamiento de construcciones subterráneas	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Ochavo	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Antejardines	No se exige.
Cierros	Los cierros deberán tener una altura máxima de 3 m, y en el caso de los sitios eriazos o propiedades abandonadas que enfrenten espacios públicos, tener un mínimo de 80% de transparencia.

(iii) Incentivos Normativos en Zona ZU4

- a) Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 8 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Zona ZU4, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán considerar las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común en la zona ZU4, las que se detallan en el cuadro siguiente:

Normas Urbanísticas	Incentivo 1	Incentivo 3	Incentivo 4	Incentivo 5
Densidad Bruta Máxima (Hab/ha)	600	550	600	550
Coefficiente de Constructibilidad	2	2	2	2

- b) Los proyectos de edificación y/o urbanización, que además de cumplir con el incentivo 1 establecido en el artículo 8 de la presente Ordenanza, cumplan con los incentivos 3 o 5, podrán aplicar las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones normativas de aplicación común en la Zona ZU4:

- Densidad Bruta Máxima : 650 hab/ha
- Coeficiente de Constructibilidad : 2,2

(ii) Normas de Urbanización y/o Edificación para la Zona ZU5

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	500 m ²
Altura máxima de edificación	18 m.
	5 pisos.
Densidad Bruta Máxima	700 hab/ha
Coefficiente de ocupación de suelo	0,6
Coefficiente de constructibilidad	2
Sistema de Agrupamiento	Aislado y pareado.
Adosamiento	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Rasantes	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Distanciamiento	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Distanciamiento de construcciones subterráneas	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Ochavo	Según lo dispuesto en la O.G.U.C.
Antejardines	No se exige
Cierros	Los cierros deberán tener una altura máxima de 3 m. y en el caso de los sitios eriazos o propiedades abandonadas que enfrenten espacios públicos, tener un mínimo de 80% de transparencia.

(iii) Incentivos Normativos en Zona ZU5

- a) Para los efectos de aplicación de las disposiciones establecidas en el artículo 8 de la presente ordenanza, los proyectos de edificación y/o urbanización, localizados en la Zona ZU5, que cumplan con las condiciones establecidas para los incentivos normativos, podrán considerar las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones de aplicación común en la zona ZU5, las que se detallan en el cuadro siguiente:

Normas Urbanísticas	Incentivo 1	Incentivo 3	Incentivo 4	Incentivo 5
Densidad Bruta Máxima (Hab/ha)	800	750	800	750
Coefficiente de Constructibilidad	2,4	2,2	2,4	2,2

- b) Los proyectos de edificación y/o urbanización, que además de cumplir con el incentivo 1 establecido en el artículo 8 de la presente Ordenanza, cumplan con los incentivos 3 o 5, podrán aplicar las siguientes normas urbanísticas que reemplazan a las disposiciones normativas de aplicación común en la Zona ZU5:

- Densidad Bruta Máxima : 850 hab/ha
- Coeficiente de Constructibilidad : 2,6

Las últimas zonas de la comuna de Buin que se analizan en este informe; zona casco histórico, zona industrial existente y zona de parque empresarial no poseen incentivos normativos y quedan definidas en el punto 3 del presente informe. En el desarrollo posterior de esta normativa local para la comuna de Buin esto podría verse alterado y será su forma definitiva dada el año próximo, en las etapas sucesivas de ante proyecto y proyecto definitivo del PRC de la Comuna de Buin.

Para el caso de la zona de la comuna de Buin; zona Habitacional Mixta como se indican a continuación, se incentiva (vía incentivo normativo) el desarrollo de espacios públicos, áreas verdes, la localización de equipamientos en los primeros pisos y la localización de vivienda de interés social, a cambio del incremento de la densidad y la altura, aumentando de esta forma la superficie neta, bruta, el coeficiente de ocupación de suelo y así como también el índice de constructibilidad.

Vía incentivo normativo de esta forma y según como se detalle en la respectiva ordenanza que se encuentra en elaboración y precisión, se promueven mayor cantidad de metros cuadrados de equipamiento en primer y o en segundo piso según la zona que corresponda, también se promueven una mayor cantidad de metros cuadrados de áreas verdes en las zonas que corresponda apoyar dicho uso (especialmente las de carácter residencial o las que acompañan el desarrollo de ejes verdes, y también se promueven un cierto porcentaje mínimo de viviendas de interés social. Todos ellos quedaran debidamente definidos en la ordenanza correspondiente para cada zona la cual se encuentra en elaboración y precisión.

Como se pueden apreciar en el cuadro a continuación de incentivos normativos el Incentivo (I1) corresponde al Incentivo a la Vivienda de Interés Público (IVIP); el Incentivo (I2) Incentivo al desarrollo de espacios públicos (IDEP) y el Incentivo (I3) al Incentivo a la construcción de equipamiento (ICE), como queda definido en el correspondiente texto de la ordenanza local de Buin en su capítulo Loteos y Urbanizaciones.

La idea es que puedan ser acogidos uno o más los Incentivos Normativos y de esta forma ser sumados en sus porcentajes. Para efectos de este informe solo está puesto el total mayor producto de la suma de los tres incentivos; aún queda por regular el porcentaje que aporta cada uno de ellos para llegar al total de la suma.

La zona de la comuna de Buin; zona habitacional mixta como se indican a continuación, se incentiva (vía incentivo normativo) el desarrollo de, espacios públicos, la localización de equipamientos en los primeros pisos y la localización de vivienda de interés social, a cambio del incremento de la densidad y la altura, aumentando de esta forma la superficie neta, bruta, el coeficiente de ocupación de suelo y así como también el índice de constructibilidad.

ZONA HABITACIONAL MIXTA ZHM

ZONA HABITACIONAL MIXTA (ZHM) INCENTIVOS NORMATIVOS PARA ZONA Z		I1	I2	I3	<u>total</u> max
DENSIDAD	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA (hab/ha)			-	390
VOLUMEN EDIFICADO	ALTURA MÁXIMA (pisos)	-	-	-	4
	COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DE SUELO (%)				0,6
	COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (%)				1.0

Los incentivos normativos favorecen el desarrollo de una mayor densidad y de los márgenes volumétricos correspondiente a la altura, Coeficiente máximo de ocupación de suelo y coeficiente máximo de constructibilidad.

La norma base para esta zona Habitacional Mixta es de 300 hab. / has., 3 pisos de altura, coeficiente de ocupación de suelo del 0,2 e índice de constructibilidad de 0,4, estos incentivos normativos intentan promover especialmente la localización de equipamiento en primer piso y un porcentaje de vivienda de interés público en el desarrollo de sus viviendas en general, por esta razón se aumenta el porcentaje de ocupación del suelo y el índice de constructibilidad, además de la altura y la densidad.

En qué medida cada incentivo suma para alcanzar los índices totales expresados en la tabla correspondiente aún no está detallado, así como tampoco está detallado si se usan y se suman todos los incentivos dispuestos en la ordenanza local respectiva. Lo cual será tema de estudio próximo.

IV.- Observaciones.

**YUSEF FARES ALEXANDER NOHRA
ZÚÑIGA**