

La zonificación define lo que se hace dentro de un suelo. Cuando se hacen cambios dentro de un territorio, se deben permitir por norma.

Las normas urbanísticas rigen dentro del Área Urbana, la cual es la superficie de un territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial.

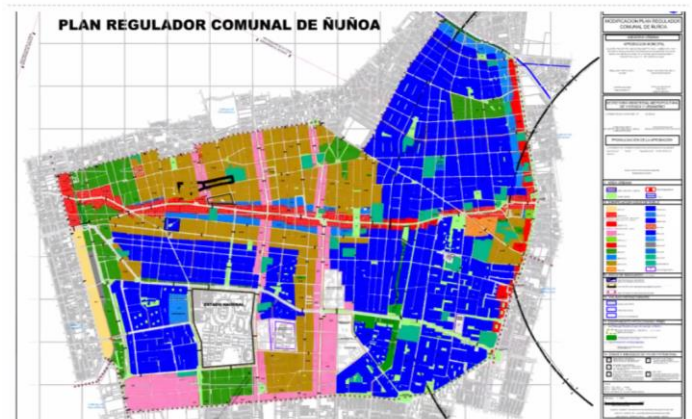
Área rural: Territorio ubicado fuera del límite urbano.

El área verde es la superficie de territorio destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por espacio vegetales y otros elementos complementarios.

Área Verde Pública: Bien nacional de uso público que reúne las características de área verde.

Uso del suelo: son básicamente zonificaciones que definen que tipo de combinaciones se les pueden entregar a edificaciones, uso mixto, uso recreacionales, etc.

Zona: Sector del territorio donde se permite un mismo uso.



## NOMENCLATURA URBANÍSTICA BÁSICA (1)

Área urbana	Superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial.
Área rural	Territorio ubicado fuera del límite urbano
Área verde	Superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios.
Área verde pública	Bien nacional de uso público que reúne las características de área verde

## NOMENCLATURA URBANÍSTICA BÁSICA (2)

Uso de suelo	Conjunto genérico de actividades que el Instrumento de Planificación Territorial admite o restringe en un área predial, para autorizar los des tinos de las construcciones o instalaciones
Zona	Porción de territorio regulado por un Instrumento de Planificación Territorial con iguales condiciones de uso de suelo o de edificación
Predio	Denominación genérica para referirse a sitios, lotes, macrolotes, terrenos, parcelas, fundos, y similares, de dominio público o privado, excluidos los bienes nacionales de uso público.
Bienes nacionales de uso público	Son aquellos bienes nacionales cuyo uso pertenece a todos los habitantes de la nación, como calles, plazas, puentes, caminos, el mar adyacente y sus playas.

Predio: Pueden ser públicos o privados.

Bienes nacionales de uso público: habla sobre el guatón de gasco.

Diferencia entre plaza y parque: parque son más grandes y tienen instalaciones, ej: cancha de fútbol, áreas de picnic, etc. Ambas son parte de las áreas verdes.

Cuando la línea de edificación está más cerca de la vereda, se puede construir más cerca de esta. Si la línea está muy lejos, probablemente tiene que haber un antejardín.

Límite urbano: línea imaginativa que delimita Las áreas urbanas y de extensión urbana establecieron en instrumentos de planificación territorial diferenciándolos del resto del área comunal

Una misma comuna puede

Hay comunas que no tienen el mismo nombre que la municipalidad.

Espacio público, se incluye las plazas y otros

Densidad: depende mucho de cómo se mide y donde.

### NOMENCLATURA URBANÍSTICA BÁSICA (3)

Plaza	Espacio libre de uso público destinado, entre otros, al esparcimiento y circulación peatonal.
Parque	Espacio libre de uso público arborizado, eventualmente dotado de instalaciones para el esparcimiento, recreación, prácticas deportivas, cultura, u otros.
Manzana	Predio o conjunto de predios rodeados de bienes nacionales de uso público.
Línea de edificación	La línea señalada en el instrumento de planificación territorial, a partir de la cual se podrá levantar la edificación en un predio.

### NOMENCLATURA URBANÍSTICA BÁSICA (4)

Límite urbano	Línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolos del resto del área comunal
Espacio público	Bien nacional de uso público, destinado a circulación y esparcimiento entre otros
Equipamiento	Construcciones destinadas a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular, cualquiera sea su clase o escala.
Densidad	Número de unidades (personas, familias, viviendas, locales, metros cuadrados construidos, etc.), por unidad de superficie (predio, lote, manzana, hectarea, etc.)

### NOMENCLATURA URBANÍSTICA BÁSICA (5)

Coefficiente de ocupación del suelo	Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.
Coefficiente de constructibilidad	Número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno
Capacidad máxima de edificación	Margen volumétrico máximo construible en cada predio, resultado de la aplicación de las normas sobre línea de edificación, rasantes, distanciamientos, alturas, coeficientes de ocupación de suelo, constructibilidad, densidad y demás normas urbanísticas
Red vial básica	Conjunto de vías existentes, que por su especial importancia para el transporte urbano, pueden ser reconocidas como tales en los instrumentos de planificación territorial
Red vial estructurante	Conjunto de vías existentes o proyectadas, que por su especial importancia para el desarrollo del correspondiente centro urbano, deben ser definidas por el respectivo instrumento de planificación territorial

## PAUTA CONTENIDOS DIAGNÓSTICO PROSPECTIVO

- ☐ DESCRIPCIÓN DE COMUNA (DATOS ESTADÍSTICOS Y CARTÓGRAFICA CON GOOGLE EARTH PRO), A ESCALA PROVINCIAL, COMUNAL Y URBANA.
- ☐ IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE ATRIBUTOS (CON FOTOGRAFÍAS)
- ☐ ANÁLISIS DE COMPLEJIDADES Y DINAMISMOS (CON FOTOGRAFÍAS)
- ☐ IDENTIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE EXTERNALIDADES
- ☐ DEFINICIÓN DE PRINCIPALES PROBLEMÁTICAS URBANAS Y TERRITORIALES (MÍNIMO 3 Y MÁXIMO 5)
- ☐ DETERMINACIÓN DEL MARCO REGULATORIO NORMATIVO SOBRE USO DE SUELO (PERÍMETRO URBANO, USOS DE SUELO PRINCIPAL)
- ☐ IDENTIFICAR PRINCIPALES CONTRADICCIONES ENTRE USOS DE SUELO NORMADOS Y USOS ACTUALES
- ☐ CONSTRUIR UNA IMAGEN OBJETIVO DE DESARROLLO DE LA COMUNA A 10 AÑOS PLAZO