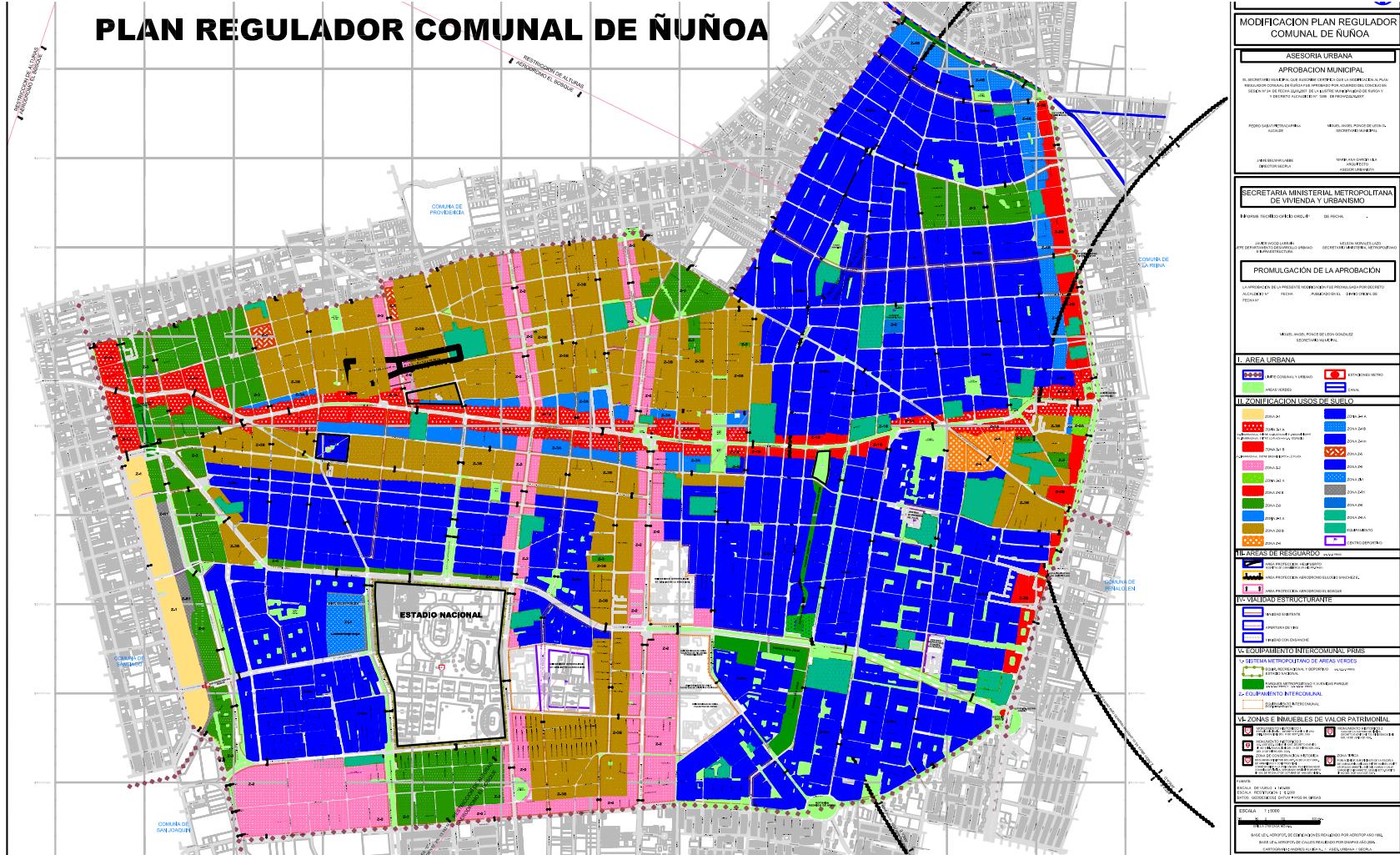


NOMENCLATURA URBANÍSTICA BÁSICA

Clase 7

Curso Institucionalidad Territorial e
Instrumentos de Planificación 2020

PLAN REGULADOR COMUNAL DE ÑUÑOA



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.



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, hectárea, etc.)



NOMENCLATURA URBANÍSTICA BÁSICA (5)

Coeficiente 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.

Coeficiente 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



NOMENCLATURA URBANÍSTICA BÁSICA (6)

Crecimiento urbano por extensión

Proceso de urbanización que incorpora nuevo suelo a un centro poblado

Crecimiento urbano por densificación

Proceso de urbanización que incrementa la densidad de ocupación del suelo originado por la subdivisión predial o por aumento de su población o edificación

Red vial básica

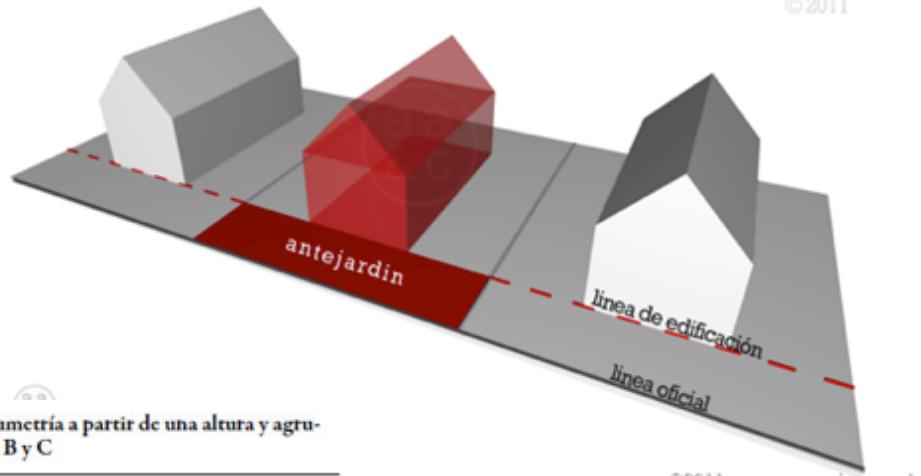
Conjunto de vías existentes, que por su especial importancia para el transporte urbano, pueden ser reconocidas como tales en los instrumentos de planificación territorial

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

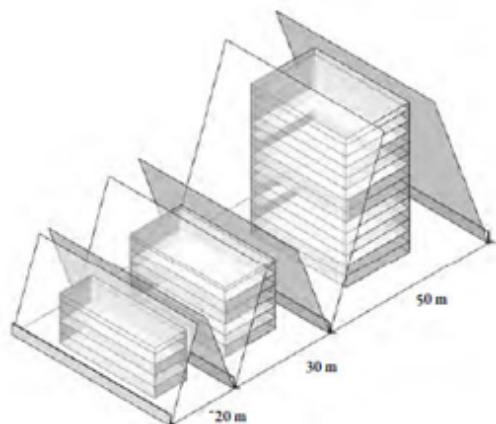
Línea de Edificación

aa
&c
© 2011

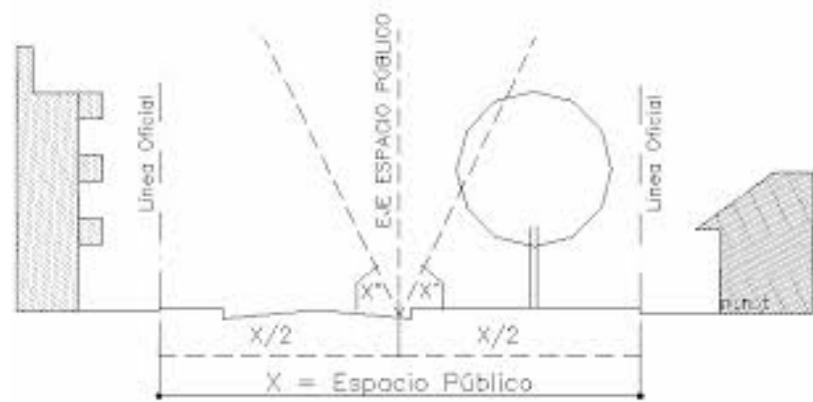


©2011 www.asesoriatayo.cl

FIGURA 13 | Definición esquemática de la volumetría a partir de una altura y agrupamiento fijo para los predios A, B y C

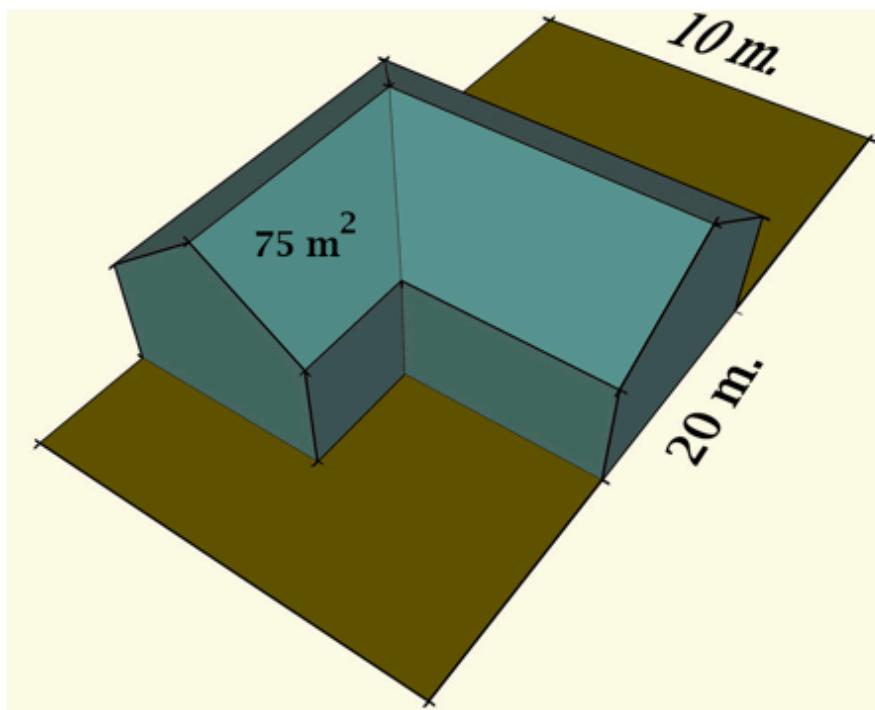


FUENTE ELABORACIÓN PROPIA 2010.



Coeficiente de uso de suelo

EJEMPLO:



Antecedentes:

Terreno 200 m^2

Coeficiente de Ocupación de Suelo 60%

Construcción existente Primer Nivel 75 m^2

Cálculo:

Máximo construible primer nivel:

$$200 \text{ m}^2 \times 60\% = 120 \text{ m}^2$$

Ampliación máxima primer nivel:

$$120 \text{ m}^2 - 75 \text{ m}^2 = 45 \text{ m}^2$$

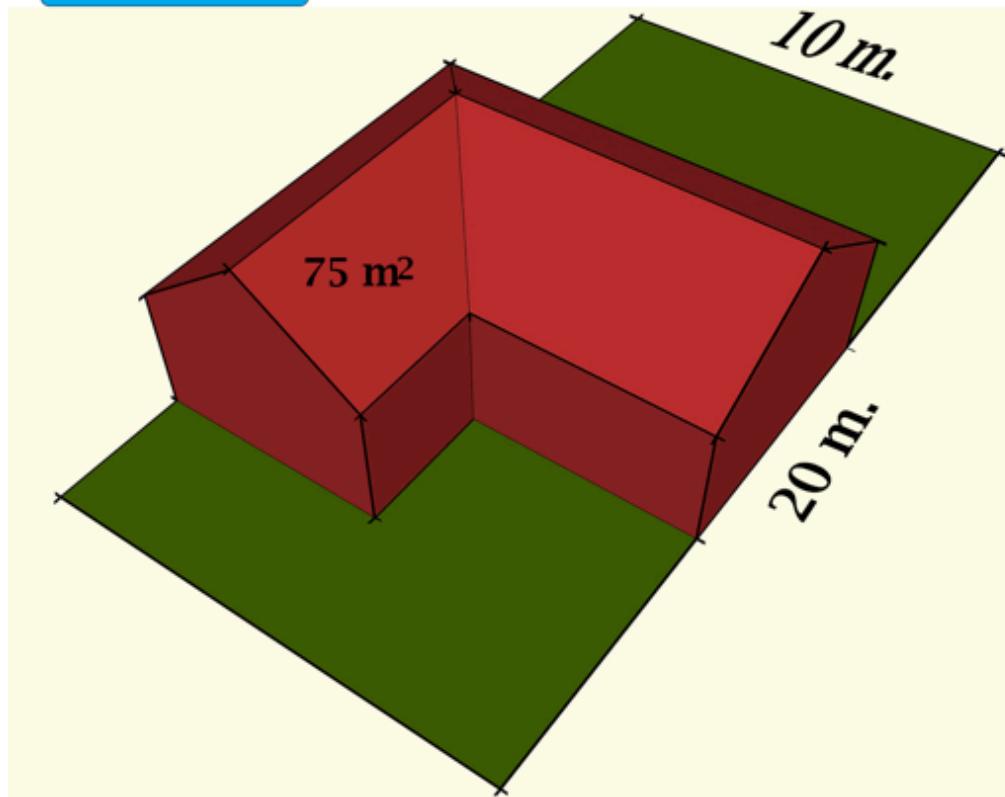
Especificidad por sector (ejemplo)

Tabla N° 11

NORMAS DE EDIFICACION ZONA C-4		
	Residencia	Equipamiento
Superficie predial minima	1000 m2	1000 m2
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4	0,3
Coeficiente de Constructibilidad	1,6	1,2
Altura máxima de edificación	12 metros	12 metros
Densidad bruta máxima	300 hab/ha	-----
Sistema de agrupamiento	Aislado - pareado	Aislado
Distanciamiento mínimo a medianero	5 metros	5 metros
Adosamiento	Articulo 2.6.2.- OGUC	Articulo 2.6.2.- OGUC
Antejardin	5 metros	5 metros

Coeficiente de constructibilidad

EJEMPLO:



Antecedentes:

Terreno 200 m^2

Coeficiente de Constructibilidad 1,4

Construcción existente 75 m^2

Cálculo:

Máximo construible:

$$200 \text{ m}^2 \times 1,4 = 280 \text{ m}^2$$

Ampliación máxima:

$$280 \text{ m}^2 - 75 \text{ m}^2 = 205 \text{ m}^2$$



SEBASTIÁN
CASTILLO
SERRANO

Capacidad máxima de edificación



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

