



DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Planificación Comunal
Interno N° 1208 -2013
Ingreso N° 0101508 de fecha 19.04.2013

ORD. N° 2222 /

ANT.: Su ORD. N° 30 de fecha 19.04.2013.

MAT.: **SANTIAGO:** Responde consulta sobre incentivos normativos a proponer en proyecto de Modificación al PRC de Santiago, Sector 5 Matta – Franklin.

SANTIAGO, 24 MAY 2013

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRA. SANDRA GYSLING CASELLEY
ASESORA URBANISTA - MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

1. Mediante documento mencionado en el antecedente usted ha solicitado a esta Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, un pronunciamiento sobre la posibilidad de plantear incentivos normativos en la propuesta de modificación al Plan Regulador Comunal (PRC) de Santiago, Sector 5 Matta – Franklin, actualmente en trámite en su municipio.

Indica que de acuerdo a la imagen objetivo definida con la comunidad y usuarios del barrio, se están proponiendo incrementos de altura, coeficientes de constructibilidad y densidad en tres Sectores Especiales, (B2c, B2d y E10), a cambio del cumplimiento de ciertas condiciones obligatorias, además de dos condiciones electivas entre cuatro opciones, todas ellas tendientes a conseguir mejoras en el proyecto mismo, como resultado de considerar mayor provisión de jardines al interior del predio y de plantación de especies nativas, incorporación de estructuras vegetales en muros y techos, altas transparencias de cierros, provisión de estacionamientos para bicicletas, además de incorporar dos de las siguientes condiciones: plantación de árboles nativos en el espacio público, incorporación de elementos de eficiencia energética, provisión de estacionamientos adicionales para autos y/o incorporación de un sistema de aislamiento al ducto de ventilación del alcantarillado.

Se agrega que es importante para el municipio contar con un pronunciamiento de esta SEREMI sobre el tema de la consulta, para continuar con el proceso aprobatorio de la modificación al PRC en curso, dado que disponen de un tiempo limitado por la vigencia de la postergación de permisos dispuesta a partir del 24.01.2013 y sus prórrogas posteriores.

2. Al respecto se debe señalar que, analizado el contexto normativo que rige la materia de su consulta, si bien se observa que no hay disposiciones expresas al respecto en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza General, el tema es tratado en el instructivo técnico emitido por la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de la Circular Ord. N° 0935 de fecha 01.12.2009, DDU 227, relativa a "planificación urbana, formulación y contenidos del plan regulador comunal". En efecto, el documento aludido, en el Capítulo VI, "Requisitos y Normas Urbanísticas Diferenciadas", punto 6.1, señala textualmente:

"6.1. Incentivos Normativos:

Algunos Planes Reguladores Comunes vigentes, han establecido incentivos normativos – que no se pueden configurar en caso alguno como una exigencia -, toda vez que ello sería contrario a la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Por tanto siempre son voluntarios y optativos, y si el particular no desea acceder a ellos, siempre podrá construir conforme a las normas urbanísticas que le otorga el Plan Regulador Comunal para la zona de emplazamiento del predio."



3. En consecuencia, de acuerdo a lo señalado en el punto anterior, y si el municipio tiene la necesidad de establecer la regulación de las normas urbanísticas en un mayor nivel de detalle para ciertos usos de suelo, a fin de compatibilizar sus efectos y lograr una mayor armonía en el proceso de consolidación de una determinada zona o subzona, disminuyendo sus impactos, podrá plantear incentivos normativos en su PRC, para algunas de dichas zonas o sectores, a los cuales los interesados podrán acceder, previo cumplimiento de ciertas condiciones, pero siempre entendidos como voluntarios y optativos.

Lo anterior puede ser realizado por el municipio en uso de las atribuciones que tiene para confeccionar su PRC y mantenerlo actualizado, establecidas en la legislación vigente, artículo 43 de la LGUC y artículos 2.1.10 y 2.1.11 de su Ordenanza General.

Para ello en la Ordenanza del PRC deberán quedar claramente establecidas las normas urbanísticas aplicables a la zona, subzona o sector, que constituyan la regla general a la cual se deben someter todas las iniciativas que se proyecten en el área, presentándose por otra parte claramente como opcional y voluntario para los interesados, la posibilidad de acceder a los beneficios normativos que se definan, tales como incrementos de algunas de las condicionantes de edificación, supeditados al cumplimiento de los requisitos que se establezcan.

En la Memoria Explicativa del PRC o de su modificación, se deberá explicitar claramente los objetivos y fundamentos de las medidas adoptadas en cuanto a incentivos normativos.

Saluda atentamente a usted,



JUAN ANDRÉS MUÑOZ SAAVEDRA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

B. EMB

RBP /EGB /lpc

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

Secretaría Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g.

Archivo.

EGB 22.05.2013