



I. MUNICIPALIDAD DE CASABLANCA

## ENMIENDA N° 01-2022 A LAS ZONAS ZED Y ZHM-4 DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CASABLANCA

### MEMORIA EXPLICATIVA

El presente ajuste al Plan Regulador Comunal tiene el carácter de Enmienda, por referirse a condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que se señalan, materia prevista en el número 3 del inciso 2° del Artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones entre aquellas que pueden ser objeto del procedimiento de enmienda, a diferencia de un trámite habitual de modificación.

Por su parte la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 2.1.13, también referida a esta materia, señala que el Concejo Municipal queda expresamente facultado para redefinir por esta vía *“autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan”*

La Enmienda es un procedimiento simplificado de modificación de un Plan Regulador Comunal, cuyo proceso de aprobación es considerablemente más breve que el de una modificación normal y constituye un procedimiento excepcional para introducir ajustes al instrumento de planificación territorial, en ciertas normas urbanísticas muy acotadas.

### 1. MARCO LEGAL

Como se indica precedentemente, las enmiendas están definidas y normadas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL N° 458 de 1975, en su Artículo 45, que señala:

**“Artículo 45:** *Las modificaciones al Plan Regulador Comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el inciso primero del artículo 43.*

*Sin embargo, respecto de las enmiendas que incidan en las materias que se indican a continuación, las municipalidades aplicarán lo dispuesto en los numerales 1 al 6 del inciso segundo del artículo 43 y en los incisos tercero a quinto del mismo artículo y, una vez aprobadas tales enmiendas por el concejo, serán promulgadas por decreto alcaldicio:*

- 1.- Localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores;*
- 2.- Ajustes en los trazados de los pasajes y de las vías locales o de servicio que tengan un informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística, y*
- 3.- Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.***

La norma mencionada, se precisa con mayor detalle en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DS N° 47 de 1992 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

**“Artículo 2.1.13:** *Las enmiendas a que se refiere el inciso segundo del artículo 45º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo respectivo conforme a las reglas de este artículo.*

*Para los fines previstos en el número 1. del inciso segundo, del artículo 45º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo podrá redefinir la localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores, para lo cual deberá cambiar los usos de suelo así establecidos en el Plan Regulador Comunal, ya sea suprimiendo algunos o permitiendo otros, en la misma zona o en otra nueva.*

*Para efectos de lo dispuesto en el número 2. del inciso segundo, del citado artículo 45º, el Concejo podrá autorizar Planos Seccionales, en que se precisen los trazados viales contemplados en el Plan Regulador Comunal o en los Planes Seccionales vigentes.*

*Para efectos de lo dispuesto en el número 3. del inciso segundo del artículo precitado, el Concejo podrá autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan a continuación:*

**a) Incrementar o disminuir hasta en un 20% la altura y la densidad.**

*b) Incrementar o disminuir hasta en un 30% cuando se trate de coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial.*

*c) Cuando se trate de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase educación, el coeficiente de ocupación de suelo podrá disminuirse hasta 0,2 y en el caso de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase comercio, el coeficiente de ocupación de suelo podrá aumentarse hasta 1.*

*d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines.*

*e) Fijar alturas de cierro en su frente hacia espacios públicos o disminuirlas hasta en un 50%.*

*f) Disminuir los ochavos dentro de los márgenes establecidos en el artículo 2.5.4. de esta Ordenanza.*

*g) Disminuir o incrementar las rasantes, dentro de los márgenes establecidos en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.*

*h) Disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.*

*i) Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos. 1*

*j) Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines.*

*Las enmiendas que alteren los márgenes en cada condición de edificación podrán ser ejercitadas en forma parcial, sucesiva o total dentro de la vigencia de cada Plan Regulador Comunal, pero en ningún caso la suma total de ellas podrá exceder los porcentajes antes indicados para cada condición. Las enmiendas que se aprueben conforme a este artículo deberán comprender, homogéneamente, zonas o subzonas del Plan, o bien, parte de ellas.*

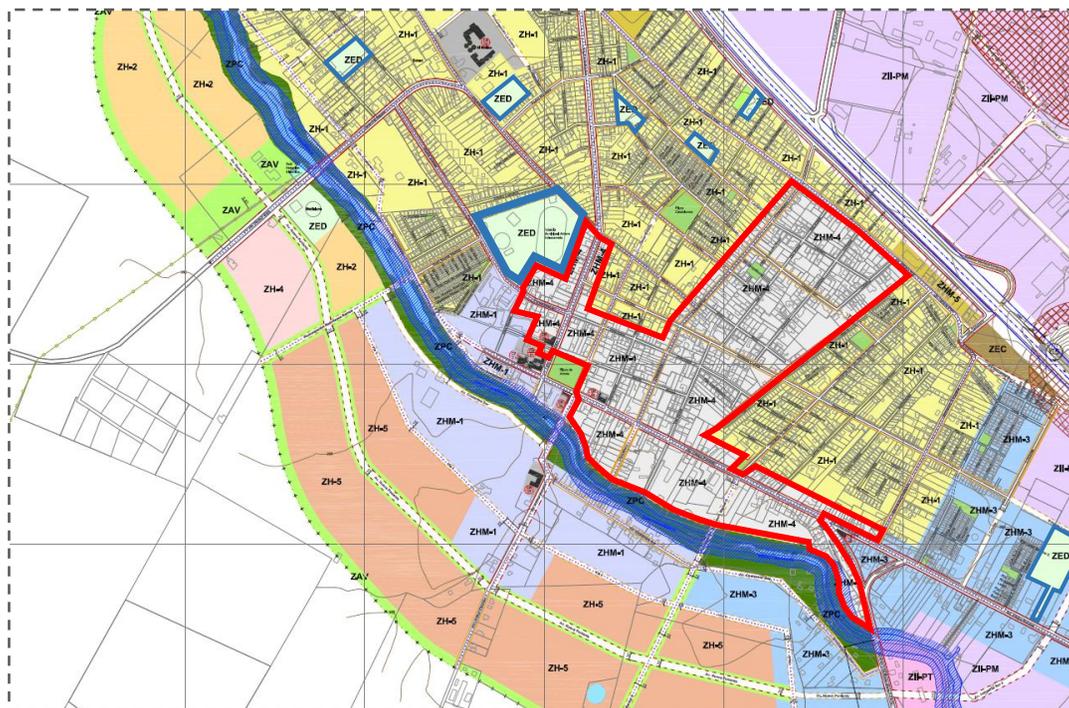
*Las enmiendas reglamentadas en el presente artículo se sujetarán al procedimiento previsto en los incisos segundo, tercero, cuarto y quinto del artículo 2.1.11. de la presente Ordenanza General.*

*Cumplidos los trámites anteriores y con la aprobación definitiva del proyecto de enmienda por el Concejo, se dictará el Decreto Alcaldicio respectivo.*

*El decreto alcaldicio, con la Ordenanza respectiva se publicarán en el Diario Oficial. Los gastos que demande su publicación serán de cargo de la Municipalidad respectiva. La Ordenanza y los Planos según corresponda, se archivarán en el Municipio y en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Copia oficial de estos antecedentes deberá ser remitida por la Municipalidad a la respectiva Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y a la División de Desarrollo Urbano del mismo Ministerio.*

## 2. GENERALIDADES

La presente enmienda surge de la necesidad de mejorar las condiciones de edificación de las en las zonas denominadas ZED – Zona Equipamiento Deportivo y la ZHM-4 – Zona Habitacional Mixta 4 identificadas en el plano PRCC-C, correspondiente a la localidad de Casablanca del Plan Regulador Comunal, debido al requerimiento realizado por la Secretaría Comunal de Planificación y de la Dirección de Obras Municipales, de acuerdo al siguiente detalle:



Extracto plano PRCC-C | En línea azul: perímetro ZED; en línea roja: perímetro zona ZHM-4  
Fuente: elaboración propia – Asesoría Urbana

De acuerdo al Artículo 45 inciso segundo, numeral 3 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones - LGUC, se establece la opción de solicitar enmiendas a los Planes Reguladores Comunales en materias relativas a "disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General", y en conformidad a lo indicado en el inciso cuarto del Art. 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción - OGUC; permite al Concejo Municipal autorizar enmiendas que alteren las condiciones del Plan Regulador en lo referido a la letra a) del citado artículo:

**a) Incrementar o disminuir hasta en un 20% la altura y la densidad.**

La enmienda corresponde **exclusivamente** al incremento de altura máxima en las zonas ZED y ZHM-4 indicadas.

### 3. JUSTIFICACION DE LA ENMIENDA

i. Para la zona ZED

Mejorar las condiciones de diseño establecidas para la zona ZED; en particular a lo relacionado a la altura máxima de edificación, correspondiente a 10,5 metros.

El propósito de la enmienda corresponde a realizar el incremento de altura permitido por el artículo 2.1.13 OGUC, hasta los 12,6 metros, para la construcción de la cubierta del proyecto de mejoramiento de la piscina ubicada en el Estadio Municipal “Arturo Echazarreta”, que contempla tanto la conversión de la piscina existente en piscina temperada, como su transformación en un recinto cerrado.

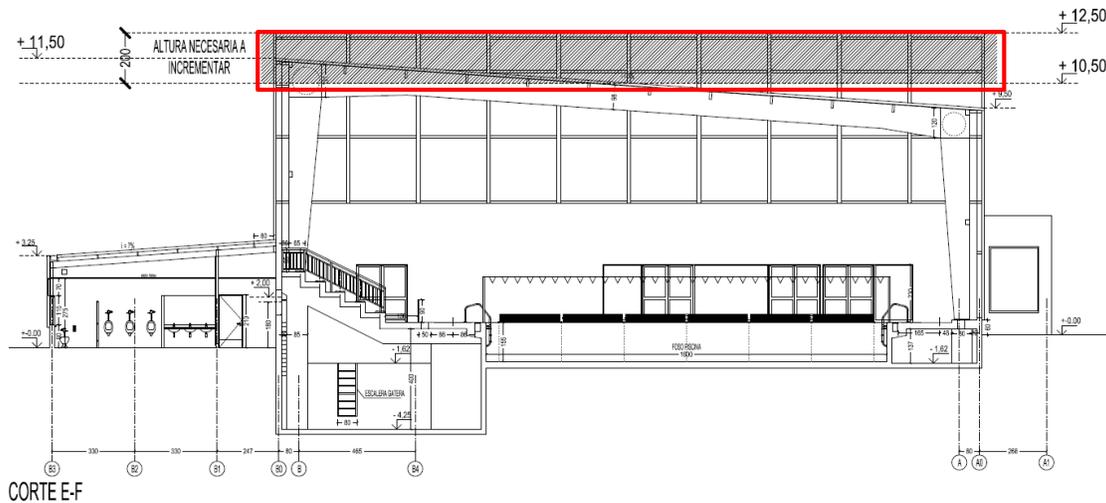


Imagen referencial para proyecto de envoltorio para piscina Estadio Municipal “Arturo Echazarreta”  
Fuente: Instituto Nacional del Deporte

La materialización de esta obra, se sumará al desarrollo del proyecto de construcción del Polideportivo Municipal, conformando en su totalidad, el complejo deportivo más importante de la comuna.



Imagen referencial para proyecto de envoltorio para piscina Estadio Municipal “Arturo Echazarreta”  
Fuente: Instituto Nacional del Deporte

ii. Para la zona ZHM-4

Mejorar las condiciones urbanísticas y de diseño establecidas para la zona ZHM-4, respetando la particular morfología identificada principalmente en los ejes de las vías Chacabuco-Portales-Arturo Prat y del área de la Plazoleta Bicentenario. Dicho valor morfológico, radica en su arquitectura de baja altura y fachada continua hacia las principales calles históricas de la localidad de Casablanca, que cuenta con muros de adobones, techumbre a dos aguas con cubierta de teja o plancha metálica.

A raíz de esto, la zonificación considera dos alturas máximas permitidas; una de 3,5 metros para la edificación continua frente a línea oficial (con una profundidad mínima de 6 metros) y una edificación aislada detrás del cuerpo de edificación continua de 8,4 metros.

La propuesta considera un incremento en la altura máxima de ambos tipos de agrupamiento, enfocado principalmente en el cuerpo de edificación continua, para permitir aumentar la altura máxima de cubierta; considerando que la altura máxima de 3,5 metros se cumple generalmente en la altura de la fachada, sin considerar la inclinación del complejo de techumbre. Esta enmienda permitirá facilitar cualquier trabajo de modificación u obras de mantención en la techumbre de las edificaciones existentes en esta zonificación.



Imágenes representativas de la particular morfología de calles Av. Portales y Chacabuco.  
Fuente: Google Earth.

#### 4. SITUACION ACTUAL Y PROPUESTA PARA ZONA ZED

Las normas vigentes para la Zona de Equipamiento Deportivo –ZED, fueron aprobadas con la actualización del Plan Regulador Comunal de Casablanca, promulgada por Decreto Alcaldicio N° 4674 de fecha 01.10.2020 y publicada en el Diario Oficial de la República de Chile con fecha 26.10.2020.

En cuanto a las condiciones de edificación se tiene la siguiente tabla:

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	Usos permitidos
Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	400
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Coefficiente Constructibilidad	0,6
Agrupamiento	Aislado
Distanciamiento (m)	Según OGUC
Altura Máxima de Edificación (m)	10,5
Antejardín (m)	5

Condiciones de subdivisión y edificación de la ZED. El resaltado es posterior.  
Fuente: Ordenanza PRC Casablanca.

La enmienda corresponde a un aumento del porcentaje máximo (20%) permitido por el Artículo 2.1.13 OGUC, correspondiente a un total de 2,1 metros adicionales. Las normas de uso de suelo no son modificadas. La Altura Máxima de Edificación (m) resultante corresponde a 12,6 metros.

*Donde dice:*

Altura Máxima de Edificación (m)	10,5
----------------------------------	------

*Se propone:*

Altura Máxima de Edificación (m)	12,6
----------------------------------	------

#### 5. SITUACION ACTUAL Y PROPUESTA PARA ZONA ZHM-4

Las normas vigentes para la Zona Habitacional Mixta 4 – ZHM-4, fueron aprobadas con la actualización del Plan Regulador Comunal de Casablanca, promulgada por Decreto Alcaldicio N° 4674 de fecha 01.10.2020 y publicada en el Diario Oficial de la República de Chile con fecha 26.10.2020. En cuanto a las condiciones de edificación se tiene la siguiente tabla:

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	200
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,8
Coefficiente Constructibilidad	1,4
Agrupamiento	Continuo, aislada tras cuerpo de edificación continua
Distanciamiento (m)	Según OGUC
Altura Máxima de Edificación (m)	3,5 edificación continua (6 metros de profundidad mínima). 8,4 m edificación aislada detrás del cuerpo de edificación continua
Profundidad mínima edificación continua (m)	6
Antejardín (m)	No se permite
Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	250

Condiciones de subdivisión y edificación de la ZHM-4. El resaltado es posterior.  
Fuente: Ordenanza PRC Casablanca.

La enmienda corresponde a un aumento del porcentaje máximo (20%) permitido por el Artículo 2.1.13 OGUC, correspondiente a un total de 0,7 metros adicionales para la altura de edificación continua y de 1,6 metros adicionales para la altura de edificación aislada detrás del cuerpo de edificación continua. Las normas de uso de suelo no son modificadas. La Altura Máxima de Edificación (m) resultante corresponde a 4,2 y 10 metros respectivamente.

*Donde dice:*

Altura Máxima de Edificación (m)	3,5 edificación continua (6 metros de profundidad mínima). 8,4 m edificación aislada detrás del cuerpo de edificación continua.
----------------------------------	--

*Se propone:*

Altura Máxima de Edificación (m)	4,2 edificación continua (6 metros de profundidad mínima). 10 m edificación aislada detrás del cuerpo de edificación continua.
----------------------------------	---

Los documentos que componen esta Enmienda son la presente Memoria y la Ordenanza Local. No se consideran modificaciones a la lámina PRCC-C del Plan Regulador, al no verse alterada la nomenclatura o simbología del plano.



I. MUNICIPALIDAD DE CASABLANCA

## ENMIENDA 01-2022 A LAS ZONAS ZED Y ZHM-4 DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CASABLANCA

### ORDENANZA LOCAL

Artículo 1°:

“Modifíquese la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Casablanca, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° Alcaldicio N° 4674 de fecha 01.10.2020 y publicada en el Diario Oficial de la República de Chile con fecha 26.10.2020, en la siguiente forma:

1. Remplácese en el Capítulo IV “Zonificación y Normas Específicas”, en el artículo 9° “Normativa Específica por Zona” en el sentido de reemplazar la norma urbanística de altura máxima de edificación de la Zona ZED por las siguientes:

“Altura máxima de edificación (m) : 12,6 m”

2. Remplácese en el Capítulo IV “Zonificación y Normas Específicas”, en el artículo 9° “Normativa Específica por Zona” en el sentido de reemplazar la norma urbanística de altura máxima de edificación de la Zona ZHM-4 por las siguientes:

“Altura máxima de edificación (m) : 4,2 edificación continua (6 metros de profundidad mínima).  
10 m edificación aislada detrás del cuerpo de edificación continua.”