

Segundo Semestre 2023

EJERCICIO N°2 – 24 de agosto 8:30 a 10:00 hrs.

Alumna (o): **SOLUCIONARIO**

IDENTIFICACIÓN DE ALCANCES DE LOS IPT

Objetivos del Ejercicio:

- **Observar y analizar** los alcances de los Instrumentos de Planificación territorial.
- **Identificar** en un Instrumento de Planificación Territorial la normativa en base a usos, escalas de edificaciones y condiciones morfológicas.

A continuación, se les presenta el Plan Regulador de La Cisterna el cual presentó una modificación mediante el decreto alcaldicio N° 3467 de fecha 25 de junio de 2021, dicha modificación respondió a una preocupación por parte de los vecinos y el gobierno municipal sobre zonificaciones que permitían el desarrollo de edificaciones con densificaciones que podían tener un impacto negativo en el flujo vehicular y en la demanda de servicios de la comuna.

Nota: Tener en cuenta de que el decreto alcaldicio forma parte de la normativa VIGENTE, el cual, deroga algunas de las disposiciones del Plan Regulador Comunal.

Preguntas

1. Indique si existen terrenos fuera de los **límites urbanos** de la comuna y explique cuáles serían el (los) Instrumento(s) de Planificación Territorial rige(n) este tipo de predios en la RM. (10pts)

R.- No existen terrenos fuera de los límites urbanos de la comuna ya que todos están definidos dentro del polígono de área urbana del plano de zonificación del Plan Regulador y, además, poseen normativa de edificación.

Los instrumentos de Planificación Territorial que rigen sobre los predios fuera de los límites urbanos son:

1.- Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

2.- Planes Reguladores Comunales.

2. Indique cuales son las **zonas normativas** (usos de suelo) donde se permite la **industria** y qué **calificación o tipo tienen**. (10pts)

Código de zona	Calificación o Tipo de industria
ZU-6	Inofensiva
ZU-7	Inofensiva
ZU-9	Inofensiva - Molesta

3. Mencione el uso de suelo predominante entre las zonas normativas que son parte del decreto alcaldicio N° 3467 del Plan Regulador de La Cisterna e indique las zonas que no se vieron afectadas. (10pts)

R: El uso predominante de las zonas normativas presentes en la modificación es el de **vivienda**

Código de zona	Nombre
ZU-8	ZONA DEPORTIVA Y RECREATIVA
ZU-9	INDUSTRIAL EXCLUSIVA

4. Mencione cuales son las exigencias vigentes para estacionamientos de **viviendas colectivas** según los ESTANDARES DE ESTACIONAMIENTOS dispuestos en el Plan Regulador de la comuna. (15pts)

Tipo de Proyecto	Exigencia de estacionamientos
Viviendas sociales	1 estacionamiento por cada 2 viviendas
De hasta 1000 m2	1 estacionamiento por vivienda
De 1001 m2 hasta 5000 m2	2 estacionamientos por vivienda
De más de 5000 m2	3 estacionamientos por vivienda

5. Un cliente que desea desarrollar un proyecto inmobiliario de **vivienda** en la comuna de La Cisterna de no más de 4 pisos, lo contacta y le pide que lo asesore identificando las **zonas de edificación** en las que puede instalarse, además, necesita saber si existen **sectores con restricciones** de los que deba preocuparse. (15pts)

Código de zona	Nombre
ZU-3	RENOVACIÓN MIXTA
ZU-4	RENOVACIÓN RESIDENCIAL
ZU-5	RESIDENCIAL, BAJA DENSIDAD
ZU-6	INDUSTRIA INOFENSIVA
ZU-7	MIXTA DE TALLERES Y VIVIENDA

R: En las zonas ZU-4, ZU-5 y ZU-7, se han identificado “Subsectores A” los cuales están afectos a las normas de restricción aérea “b de Mediano Riesgo” y “f de Transición” de los Aeródromos de El Bosque y Los Cerrillos