EQUIPOS DE TRABAJO PLAN REGULADOR COMUNAL

SEREMI MINVU	MUNICIPALIDAD	CONSULTORA
Teresa Ahumada	Basilio Perez	Ana María Merino
Romina Poblete	Carla Venegas	**José Manuel Cortinez**
Pablo Yañez	Juan Pablo Pinto	Edna Rojas
David Suazo	**Sergio Vera**	Gabriela Muñoz
Sebastián Alvarado		Macarena Perez
		Daniela Alvarado

CAPACITACIÓN SOBRE PRC

Marzo 2021

CONTENIDOS:

1. Conceptos generales planificación territorial : alcances del PRC
2. Herramientas de planificación del PRC
3. Nueva legislación urbana: ley de transparencia del mercado de suelo
4. Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)
5. Participación

SURPLAN URBANISMO & TERRITORIO

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL EN CHILE

Instrumento	Objetivo	Carácter
Plan de Desarrollo Regional	Orientar el desarrollo de los centros urbanos de la Región	Indicativo
Plan Regulador Intercomunal	Regular el desarrollo físico de las áreas urbanas y rurales de diversas comunas que, por sus relaciones, se integran en una unidad urbana.	Normativo
Plan Regulador Comunal	Regular el desarrollo físico de las áreas urbanas de la comuna.	Normativo
Plan Seccional	Regular el desarrollo físico de un sector específico de una ciudad.	Normativo
	Establecimiento de límites	

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL TALCA

SURPLAN
URBANISMO & TERRITORIO

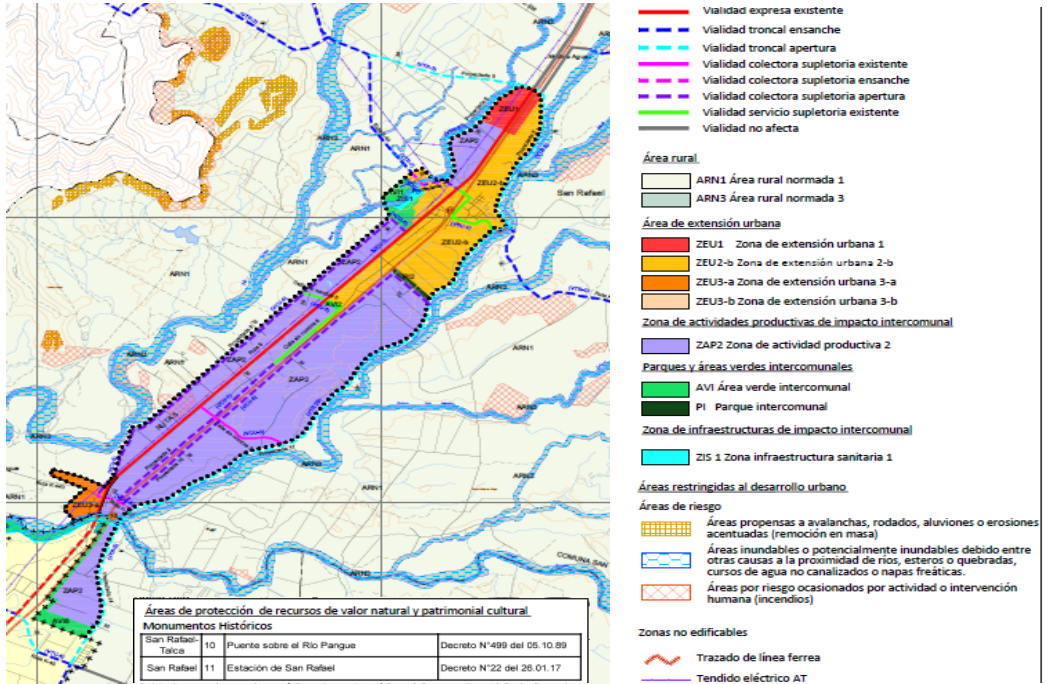
Definición de zonas

- actividades productivas de impacto intercomunal
- infraestructura de impacto intercomunal
- De restricción por riesgo y Zonas no edificables
- De protección por recursos de valor natural y recursos de valor patrimonial cultural
- para extensión urbana
- Áreas verdes de nivel intercomunal

Definición de normas de impacto intercomunal y supletorias de nivel comunal

Declaratoria de utilidad publica: parques y vialidad , vialidad en área rural

Definición de densidades bruta promedio y máxima



SURPLAN URBANISMO & TERRITORIO

¿QUÉ ES UN PRC?

Es un instrumento de planificación territorial que establece disposiciones obligatorias dentro del área urbana

1. Instrumento de planificación territorial establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones → **TIENE UN MARCO LEGAL**

2. Sus disposiciones son obligatorias dentro del límite urbano → **ES VINCULANTE EN LAS AREAS URBANAS**

3. A través del PRC la comuna decide el momento, las prioridades, y las modalidades de expansión del territorio apto para acoger actividades urbanas → **FIJA UNA LINEA DE DESARROLLO FUTURO**

IMPACTOS ESPERADOS DEL PRC

En toda la comuna:

- Definición de las áreas de mayor habitabilidad y aquellas susceptibles de consolidar (PRI TALCA)
- Apoyo al proceso de inversiones y gestión pública con un diagnóstico actualizado (PIEP)

Dentro de los limites urbanos:

- Regulación de los usos de suelo
- Definición de condiciones de edificación y ocupación
- Reglamentación de actividades o situaciones que generan impactos

IMPACTOS ESPERADOS DEL PRC

Es oportunidad para pensar y planear la ciudad que queremos

Para qué no sirve:

- No es un plan de inversiones (no viene con recursos)
- No es un plan de gestión (no dice qué y cómo hacer lo que se planifica)

Además:
- Es de aprobación lenta
- Sus efectos son de largo plazo

Se recomienda actualizarlo cada 10 años.

PRC: LÍNEAS DE TRABAJO SIMULTÁNEAS

SURPLAN
URBANISMO & TERRITORIO

1. TRABAJO URBANÍSTICO:

Diseño del Plan Regulador conforme a definiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) e instrucciones de la DDU del MINVU (circulares DDU 227, 440, 400, entre las principales).

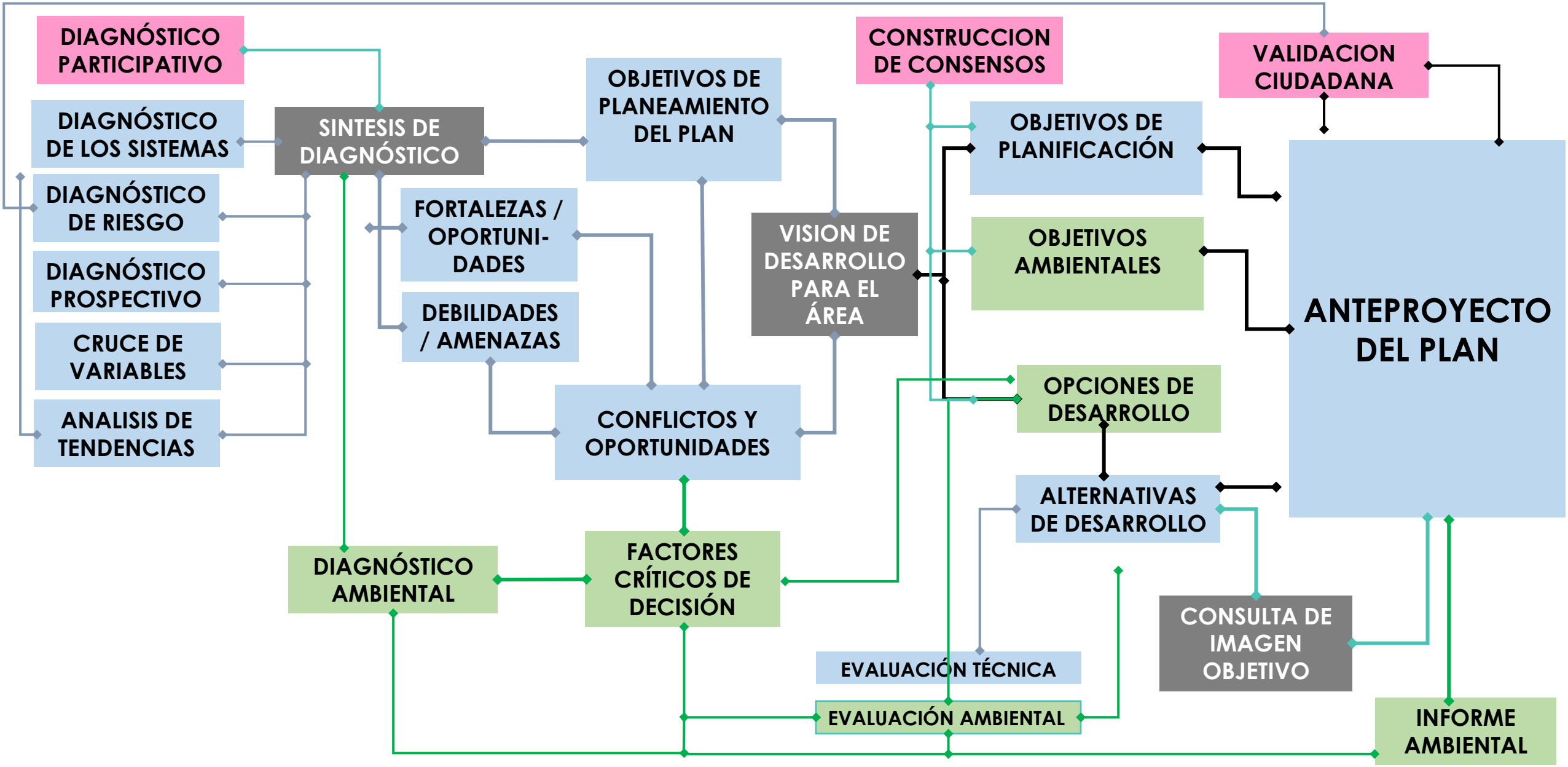
2. EVALUACIÓN AMBIENTAL:

Evaluación ambiental estratégica sujeta a supervisión del Ministerio del Medio Ambiente (circular DDU 430)

3. PARTICIPACIÓN CIUDADANA:

Actividades que permitan la incorporación de la comunidad en el proceso de toma de decisiones del PRC

PRC: LÍNEAS DE TRABAJO SIMULTÁNEAS



HERRAMIENTAS DE PLANIFICACIÓN DE UN PRC

SURPLAN
URBANISMO & TERRITORIO

1. **Límite urbano** de centros poblados de la comuna

2. **Vialidad urbana** (NO fuera del área urbana)

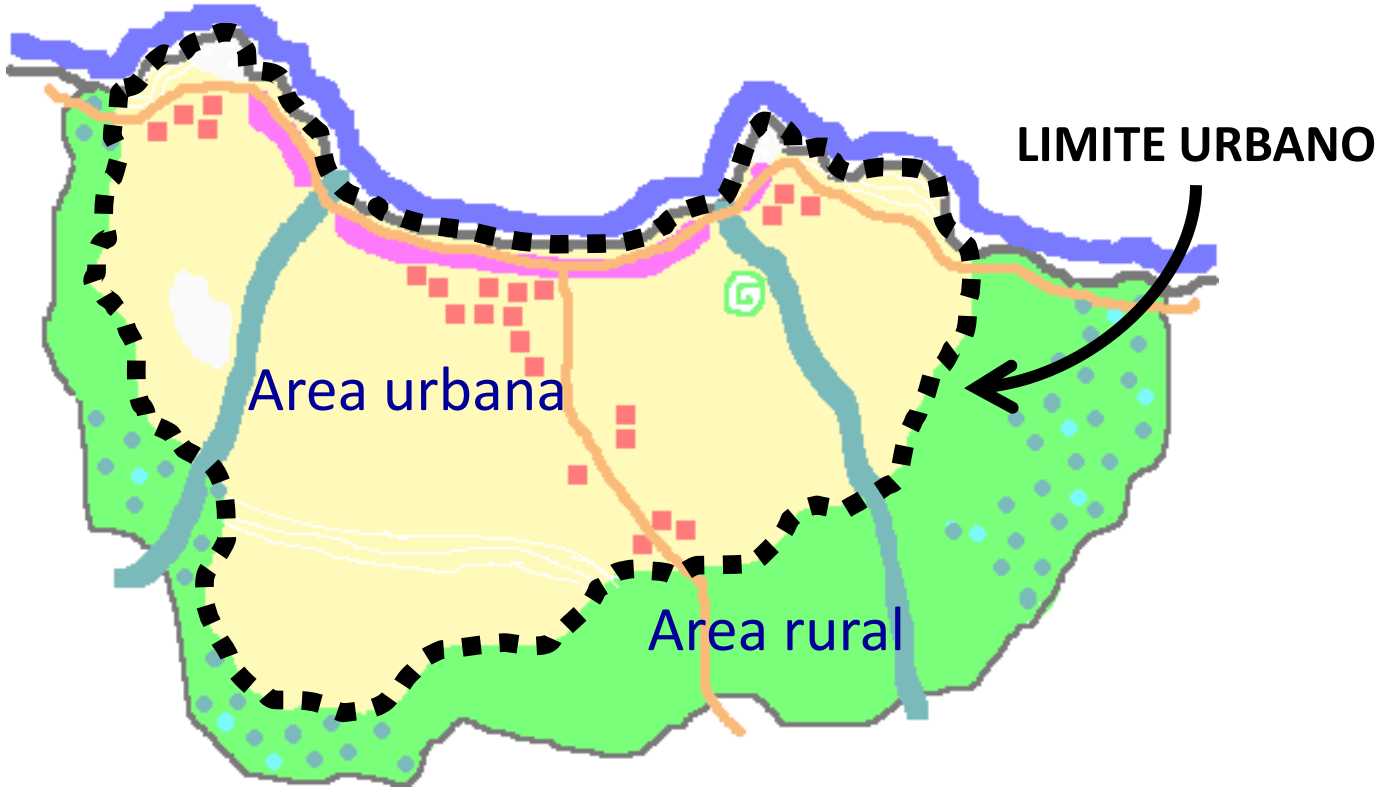
3. **Zonificación** de las áreas urbanas (incl. áreas restringidas)

4. **Normas urbanísticas** (usos, condiciones de edificación, etc, NO normas de características arquitectónicas)

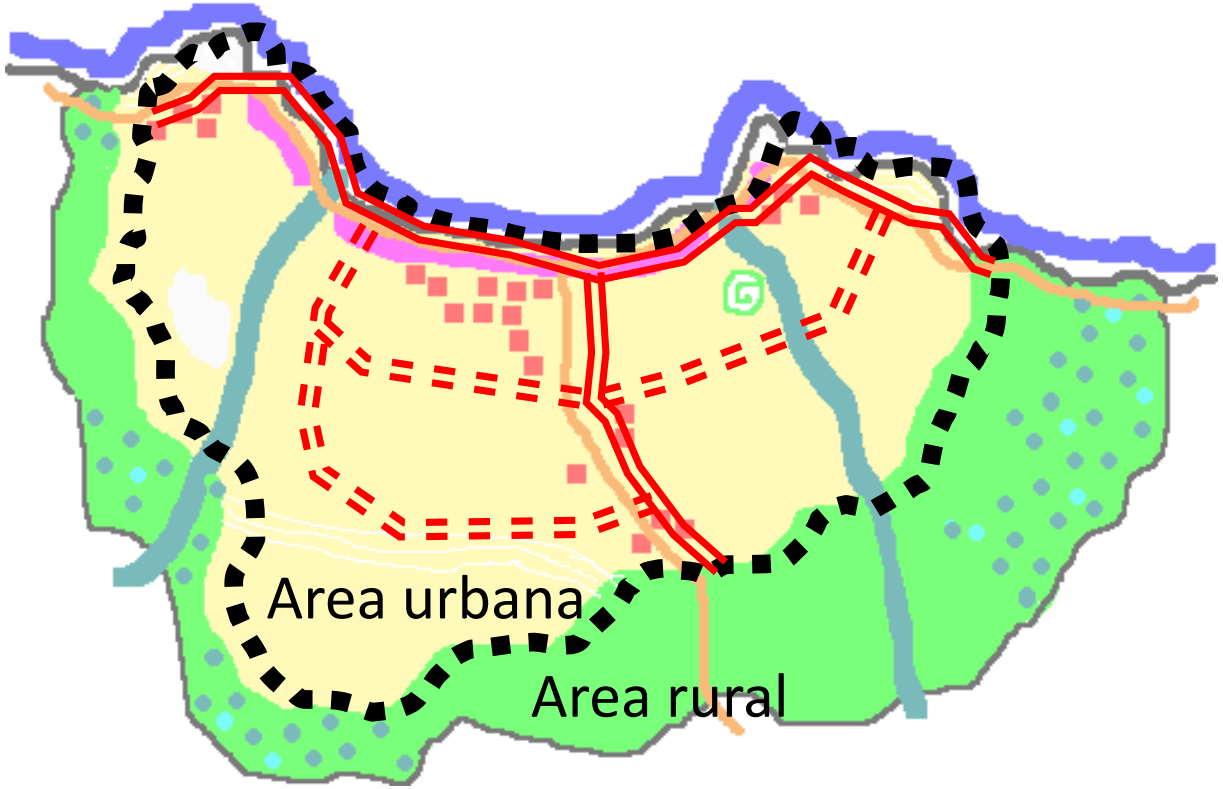
5. **Zonas o inmuebles de conservación histórica**

LÍMITE URBANO

Límite urbano : LGUC, Artículo 52: “ línea imaginaria que delimita las áreas urbanas...”



VIALIDAD URBANA



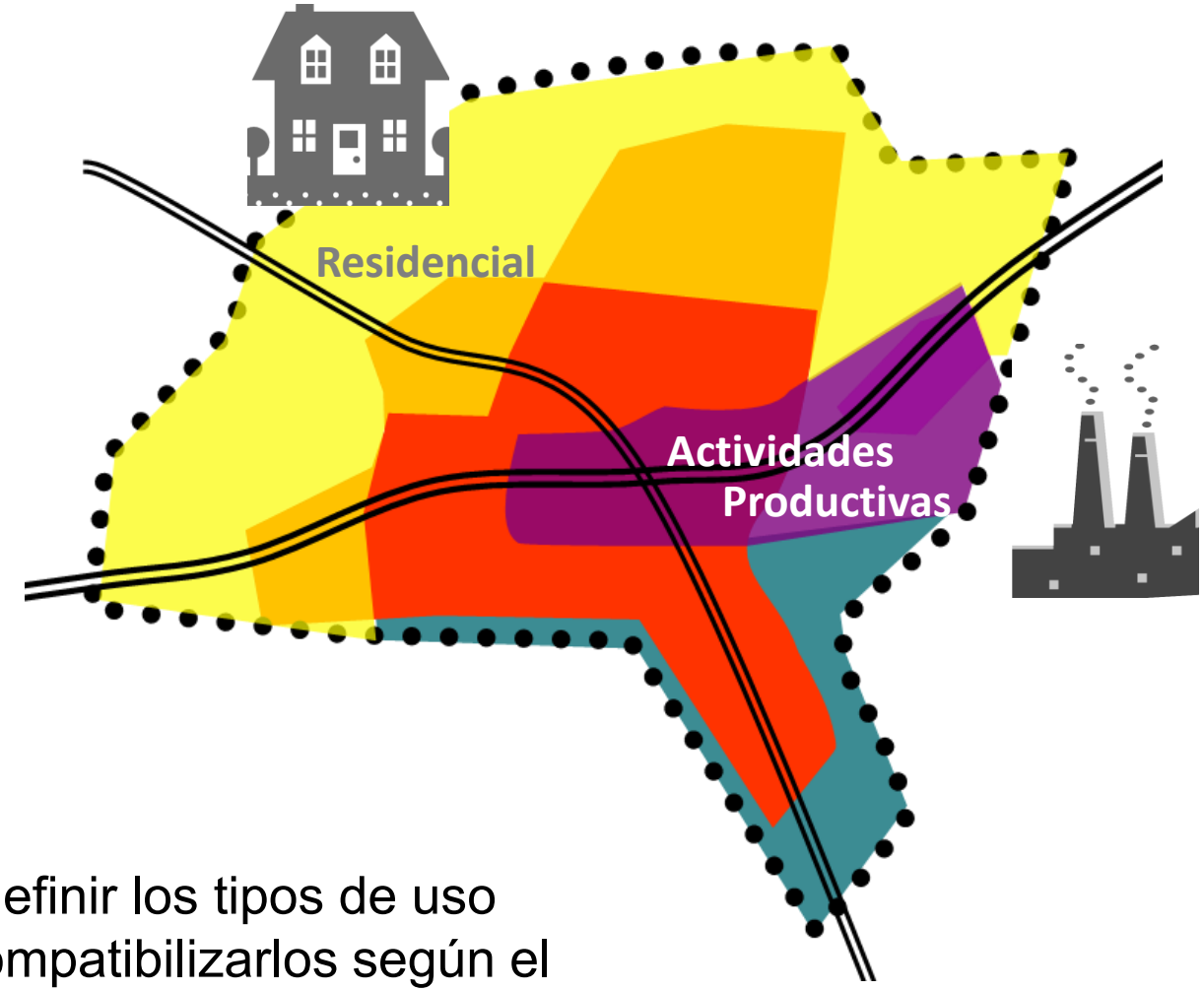
Vialidad urbana

Proyecta vías estructurantes y locales:

- Establece franjas afectas a declaratoria de utilidad pública
- con sus respectivos anchos mínimos
- líneas de edificación y franjas sujetas a expropiación

NORMAS URBANÍSTICAS: USO DE SUELO

El **uso del suelo en las áreas urbanas** se rige por lo dispuesto en el Plan Regulador.

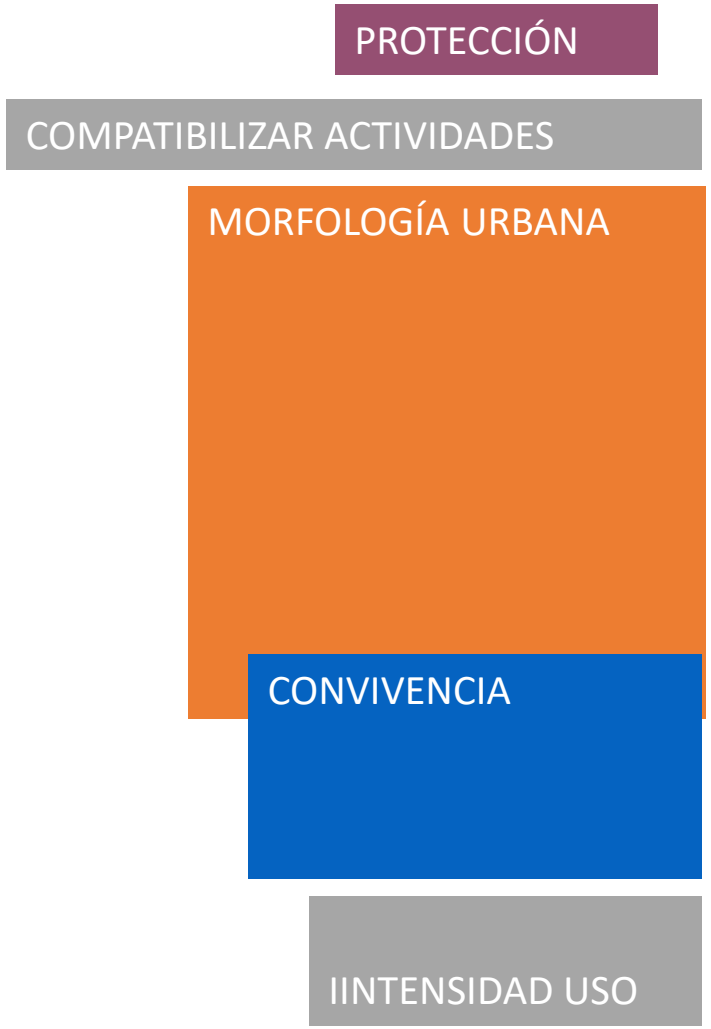


Se establece una zonificación para definir los tipos de uso permitidos dentro cada zona y así compatibilizarlos según el efecto que produzcan.

ZONIFICACIÓN

Zonificación del área urbana. En cada zona se establecen las normas urbanísticas relativas a :

- Áreas restringidas al desarrollo Urbano
- Usos de suelo
- Sistemas de agrupamiento
- Coeficientes de constructibilidad
- Coeficientes de ocupación
- Rasantes
- Antejardines
- Ochavos
- Alturas máximas de edificación
- Distanciamientos
- Adosamientos
- Superficie predial mínima
- Densidades máximas



NORMAS URBANÍSTICAS: USO DE SUELO

SURPLAN URBANISMO & TERRITORIO

- **Residencial** (vivienda, hogares, hospedaje)
- **Equipamiento** (Científico,Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación , Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social)
- **Actividades Productivas** (industrias, talleres, bodegas)
- **Infraestructura** (sanitaria, energética, telecomunicaciones, transporte)
- **Usos Mixtos**

TIPO DE USO		ZMA	ZMM
RESIDENCIAL	Vivienda	PERMITIDO	PERMITIDO
	Hogares acogida	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Hospedaje	PERMITIDO	PERMITIDO
EQUIPA MIENTO	Científico	PERMITIDO	PERMITIDO
	Comercio	PERMITIDO	PERMITIDO
	Culto y Cultura	PERMITIDO	PERMITIDO
	Deporte	PERMITIDO	PERMITIDO
	Educación	PERMITIDO	PERMITIDO
	Esparcimiento	PERMITIDO	PERMITIDO
	Salud	PERMITIDO	PERMITIDO
	Seguridad	PERMITIDO	PERMITIDO
	Servicios	PERMITIDO	PERMITIDO
	Social	PERMITIDO	PERMITIDO
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Industria	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Grandes depósitos	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Talleres	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Bodegas industriales	PROHIBIDO	PROHIBIDO
INFRAES - TRUCTURA	Transporte	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Sanitaria	PROHIBIDO	PROHIBIDO
	Energética	PROHIBIDO	PROHIBIDO
ESPACIO PUBLICO		PERMITIDO	PERMITIDO
ÁREAS VERDES		PERMITIDO	PERMITIDO

- **Espacio Público** (bienes nacionales de uso público: sistema vial, plazas y áreas verdes públicas)
- **Area Verde** (parques, plazas, públicas o privadas)

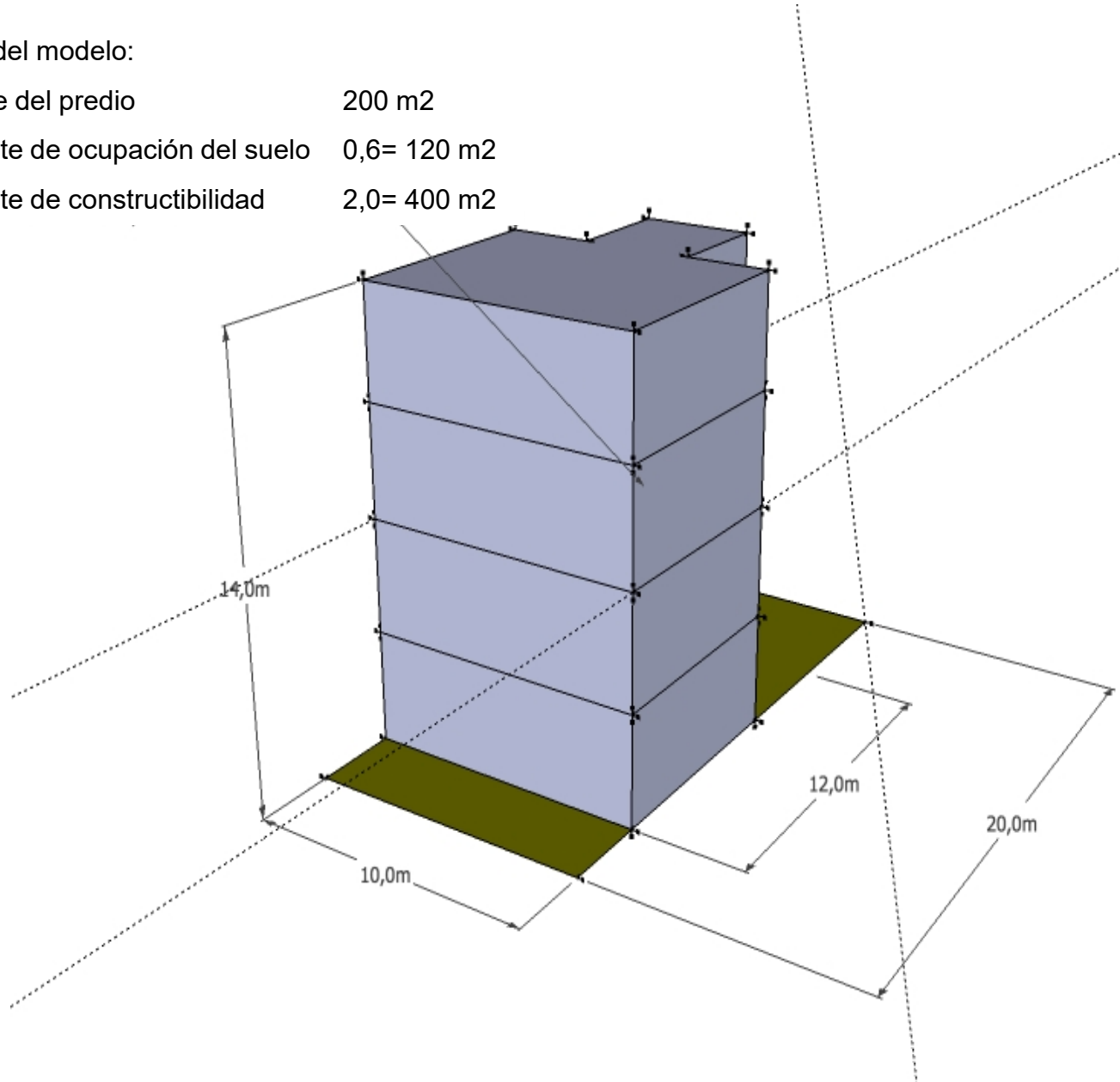
Usos siempre permitidos

NORMAS URBANÍSTICAS: COEFICIENTES

- **de ocupación de suelo**
- **de constructibilidad**

Ejemplo del modelo:

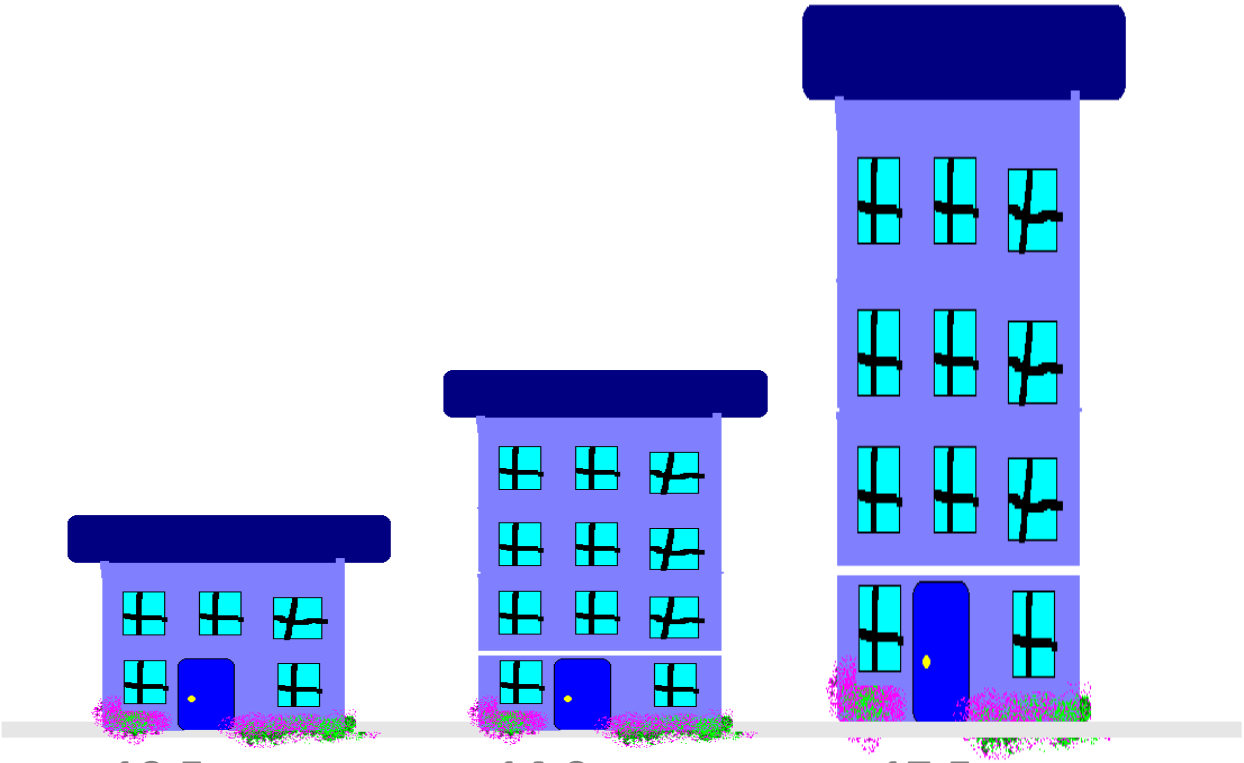
Superficie del predio	200 m2
Coeficiente de ocupación del suelo	0,6= 120 m2
Coeficiente de constructibilidad	2,0= 400 m2

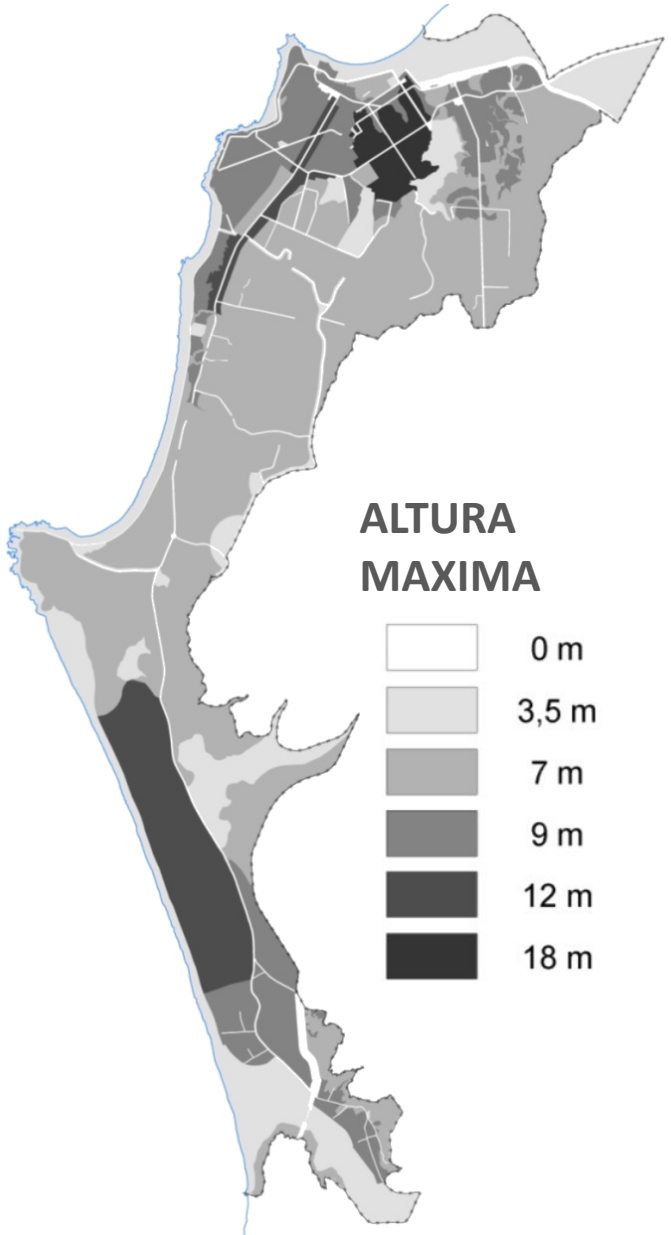


NORMAS URBANÍSTICAS: ALTURA MÁXIMA

SURPLAN URBANISMO & TERRITORIO

- **alturas máximas de edificación**





NORMAS URBANÍSTICAS: DENSIDAD

Densidad bruta (habitantes por hectárea)

Establece el número de unidades de vivienda por superficie (4 habitantes por vivienda)

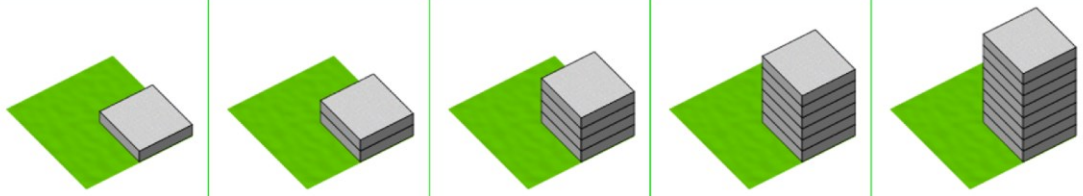
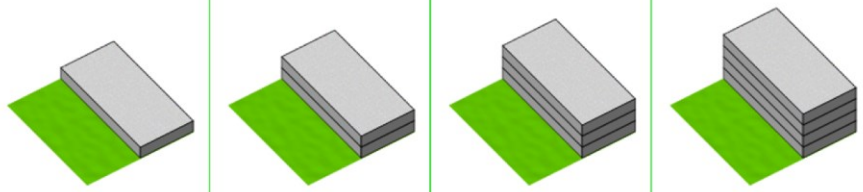
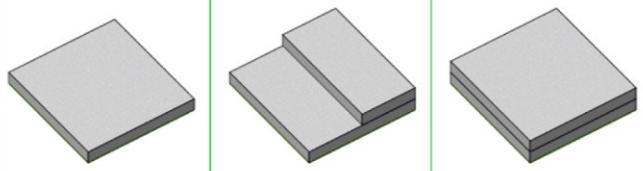
25 viviendas
3,2 hectáreas
densidad bruta
31 habitantes/hectárea

68 viviendas
1,75 hectáreas
densidad bruta
155 habitantes/hectárea

NORMAS URBANÍSTICAS

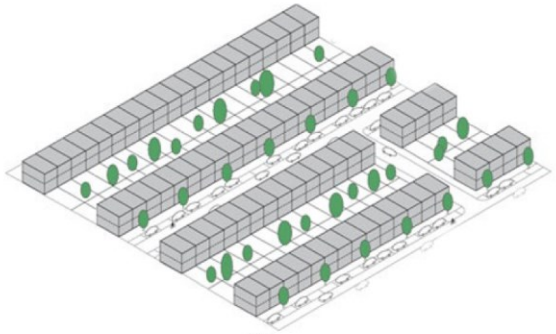
SURPLAN
URBANISMO & TERRITORIO

NORMA URBANÍSTICA: Constructibilidad y Ocupación

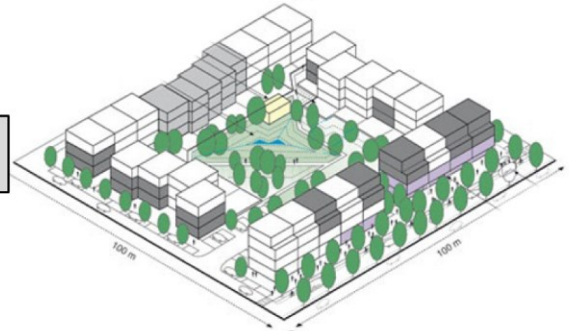
		CONSTRUCTIBILIDAD *Máximo de m2* posibles de construir en el terreno				
		0,25 25% de superficie del predio	**0,5** 50% de superficie del predio	**1,0** 100% de superficie del predio	**1,5** 150% de superficie del predio	**2,0** 200% de superficie del predio
OCUPACIÓN DE SUELO Máximo de m2 posibles de construir en *primer piso*	**0,25** 25% de superficie del predio					
	0,5 50% de superficie del predio					
	1,0 100% de superficie del predio					

NORMA URBANÍSTICA: Altura y Densidad

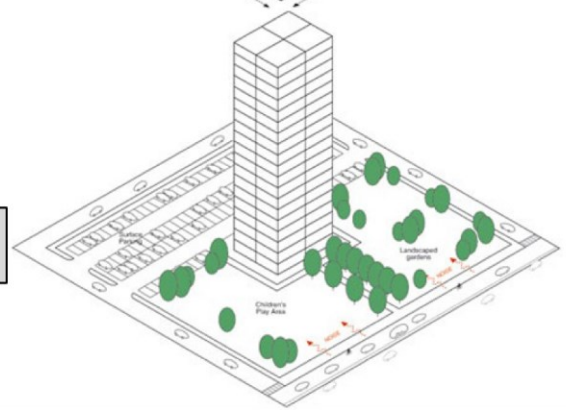
DENSIDAD
75viv/ha



DENSIDAD
75viv/ha



DENSIDAD
75viv/ha



ZONAS e INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

SURPLAN URBANISMO & TERRITORIO

El PRC no puede decretar ni eliminar un Monumento Nacional (Ley de Monumentos Nacionales).

Puede identificar áreas o inmuebles de valor patrimonial que sea conveniente proteger (Art. 60 LGUC; Circular DDU 400).

Identifica valores culturales tangible e intangibles que identifican a la comuna.

→ RECONOCE RECURSOS CULTURALES PROTEGIDOS Y LES DA NORMA URBANÍSTICA.

→ DECLARA ZONAS o INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA

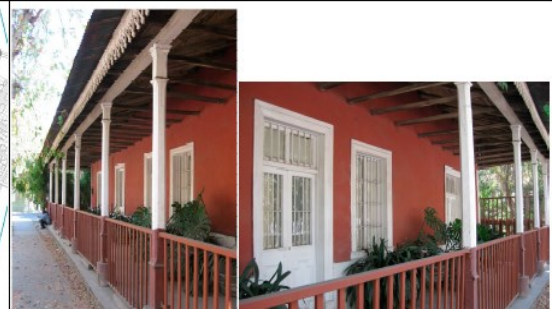
→ CONSIDERA VALORES CULTURALES Y CARACTERÍSTICAS IDENTITARIAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Circular DDU 400

procedimiento para declarar inmuebles y zonas de conservación histórica, y reconocer los monumentos nacionales, así como su reglamentación en los planes reguladores comunales

- Identificación
- Valoración
- Evaluación

2. PLANO DE UBICACIÓN	3. FOTO DEL INMUEBLE



NOMBRE	UBICACIÓN			VALORACION PRELIMINAR				TOTAL VALORACION	FUENTE		
	CALLE	SECTOR	FOTOS	ARQ-URBAN	HISTORICA	SOCIAL	ECONOM		TERRENO	BIBLIOG	ORAL
Casa Mesa	Lillo 371	Isla Centro		1	1	1	1	4	SI	SI	SI

RIESGOS

Peligros reales o potenciales para el emplazamiento de asentamientos humanos.

Riesgos que se estudian en el marco del PRC (art.2.1.17 OGUC):

1. ***Inundación*** *(tsunamis, desborde de ríos, esteros, quebradas, etc.)*
2. ***Remoción en masa*** *(avalanchas, rodados, aluviones).*
3. ***Actividad volcánica****, ríos de lava o fallas geológicas.*
4. ***Riesgos antrópicos*** *(riesgos generados por la actividad o intervención humana)*.

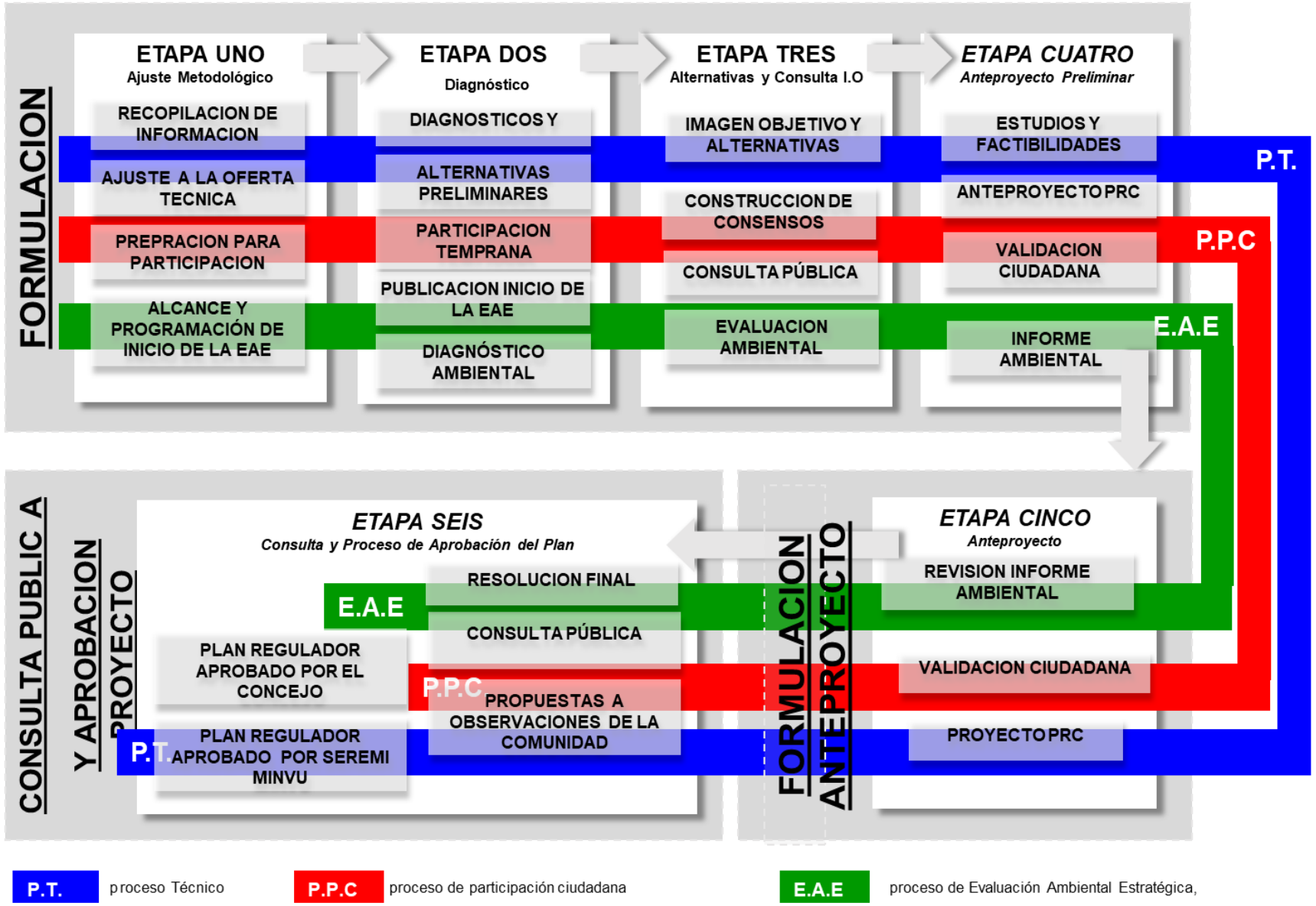
Se delimitan ÁREAS DE RIESGO sobre las zonas del PRC. Se exigirán mitigaciones antes de autorizarse la construcción permitida en la zona.

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Proceso continuo e integrado con la elaboración del Plan, de acuerdo a:

- DS N°32 del MMA: Reglamento EAE
- Circular DDU 430 MINVU

ESQUEMA DE LAS ETAPAS Y PROCESOS DEL PRC



NUEVA LEGISLACIÓN URBANA

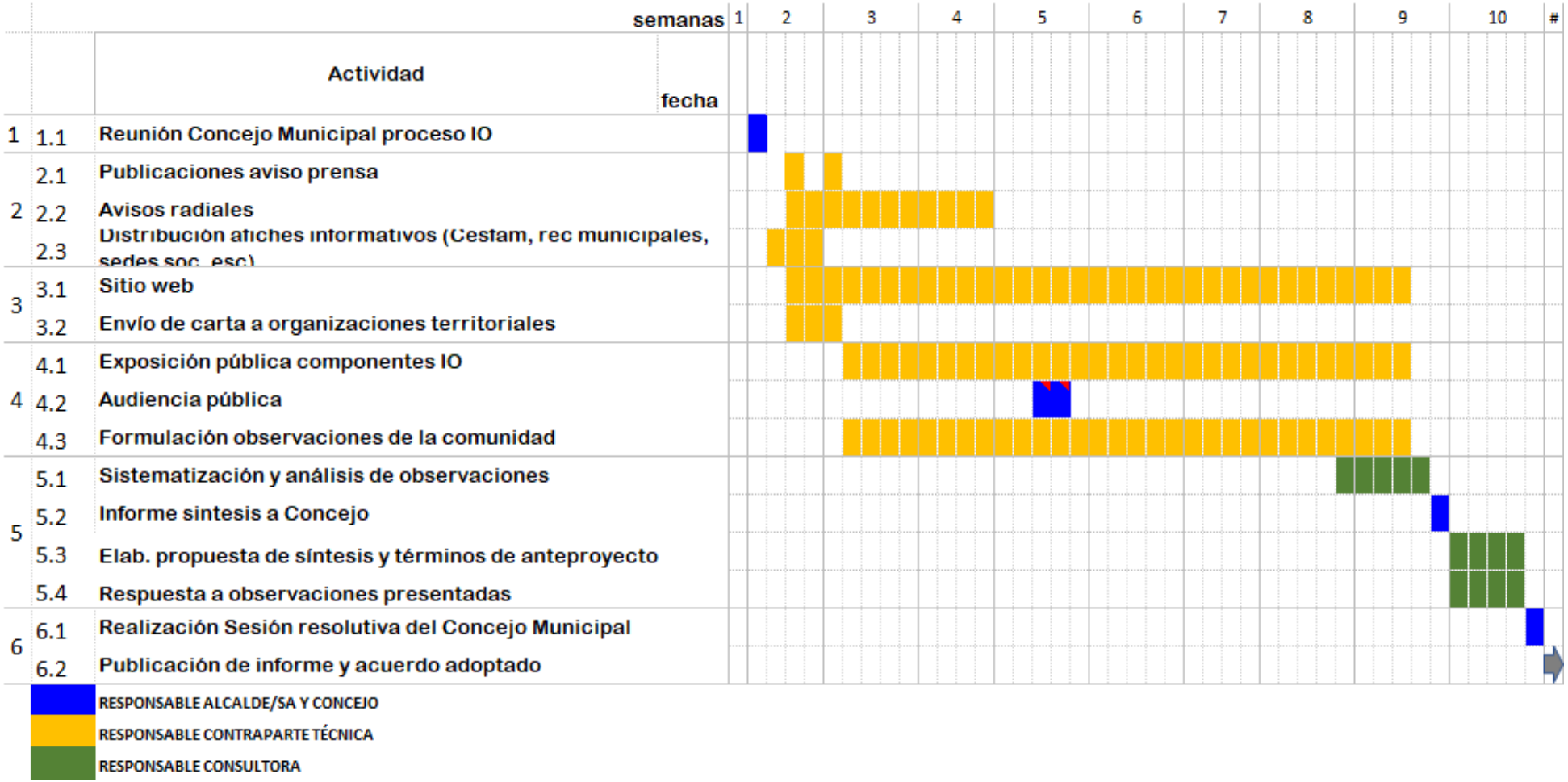
SURPLAN URBANISMO & TERRITORIO

Incorporan alcances a los planes reguladores como facultades y/o como procesos

LEY DE APORTES AL ESPACIO PÚBLICO (Ley N° 20.958 de 2016 / 2020):
Mecanismo para que los proyectos inmobiliarios, públicos y privados, realicen aportes al espacio público -monetarios o a través de cesiones de terreno- a los municipios, los que serán proporcionales a su impacto en la ciudad.

LEY DE TRANSPARENCIA DEL MERCADO DEL SUELO
(Ley N°21.078 de 2018)

Incorpora en LGUC Artículo 28 octies procedimiento de formulación de Imagen Objetivo previo a elaboración de anteproyecto

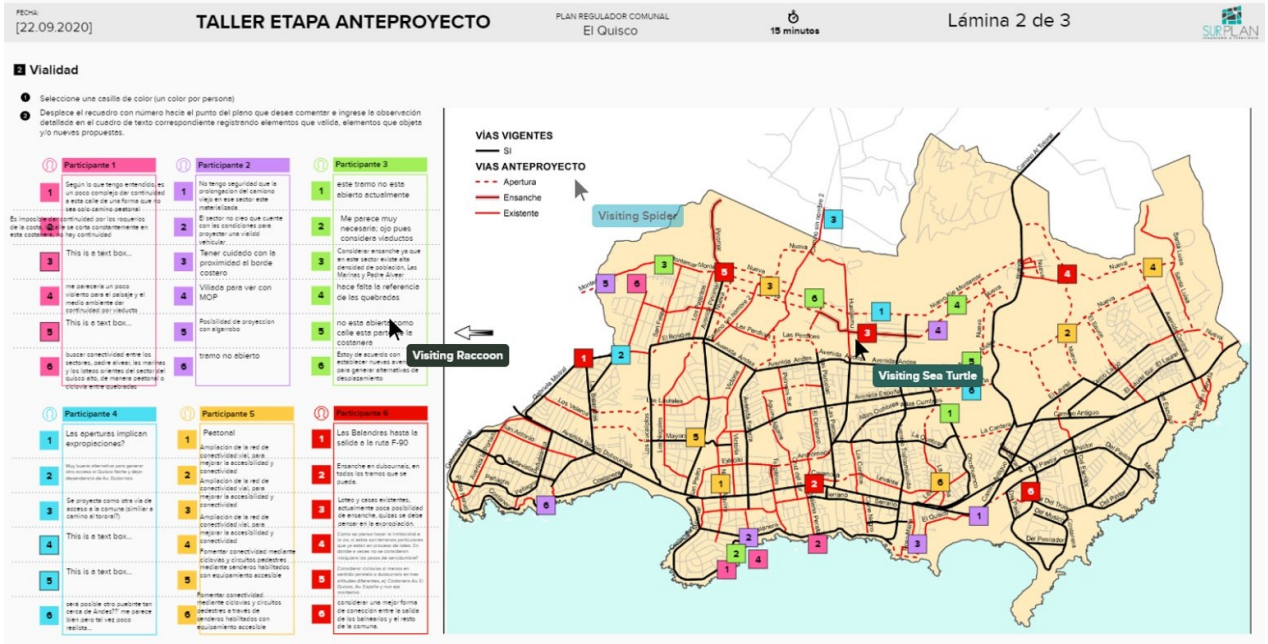


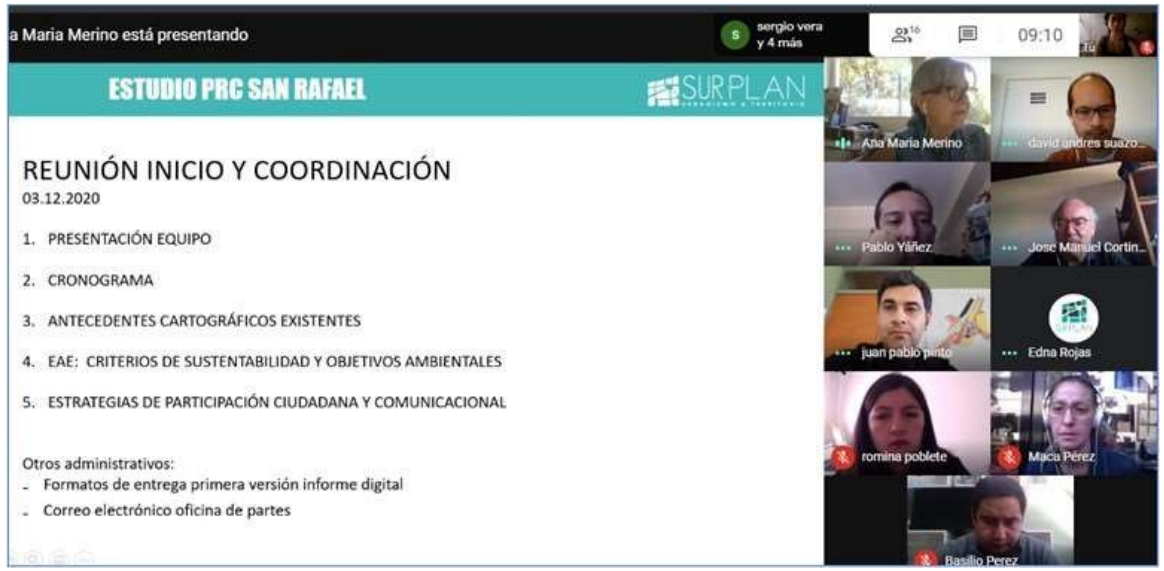
NUEVA LEGISLACIÓN URBANA

SURPLAN
URBANISMO & TERRITORIO

		MARCO LEGAL
		Articulo 28 octies
	Actividad	previo a la elaboración del anteproyecto del plan, la formulación de una imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar
1.1	Reunión Concejo Municipal proceso IO	El resumen ejecutivo y sus planos deberán ser aprobados por acuerdo del concejo municipal
2.1	Publicaciones aviso prensa	El lugar y plazo de exposición y el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas, así como la disponibilidad de los antecedentes en internet, deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados en semanas distintas, en algún diario
2.2	Avisos radiales	…... a través de avisos radiales y en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna
2.3	Distribución afiches informativos (Cesfam, rec municipales, sedes soc, esc)	simultáneamente se expondrán a la comunidad en lugares visibles y de libre acceso al público
3.1	Sitio web	aprobados serán publicados en el sitio web de la municipalidad
3.2	Envío de carta a organizaciones territoriales	informar de todo lo anterior y de la fecha de realización de las audiencias públicas ... a las organizaciones de la sociedad civil, a los vecinos afectados y demás interesados que señale la ordenanza mediante carta certificada despachada al domicilio actualizado que se tenga de dichas organizaciones, a más tardar, el mismo día en que se publiquen el resumen ejecutivo y sus planos
4.1	Exposición pública componentes IO	el resumen ejecutivo como simultáneamente se expondrán a la comunidad en lugares visibles y de libre acceso al público
4.2	Audiencias pública	los primeros quince días del periodo de exposición deberán realizarse, además, dos o más audiencias públicas para presentar la imagen objetivo a la comunidad,
4.3	Formulación observaciones de la comunidad	pudiendo los interesados formular observaciones fundadas, por medios electrónicos o en soporte papel, hasta treinta días,
5.1	Sistematización y análisis de observaciones	encargada de elaborar el plan deberá emitir un informe que sintetice todas las observaciones presentadas al Concejo Municipal
5.2	Informe sintesis a Concejo	
5.3	Elab. propuesta de síntesis y términos de anteproyecto	informe por la secretaría del órgano respectivo deberá acordar los términos en que se procederá a elaborar el anteproyecto de plan
5.4	Respuesta a observaciones presentadas	deberá dar respuesta fundada a cada una de las observaciones realizadas, indicando si las acepta o las rechaza.
6.1	Realización Sesión resolutiva del Concejo Municipal	adopción acuerdo
6.2	Publicación de informe y acuerdo adoptado	informe elaborado como el acuerdo adoptado deberán estar disponibles en el sitio electrónico de la autoridad encargada.

PARTICIPACIÓN TEMPRANA





CRONOGRAMA DEL ESTUDIO

SUR PLAN URBANISMO & TERRITORIO

SUB ETAPA 1.1

Dic. 2020
enero 2021

- Ajuste metodológico

SUB ETAPA 1.2

Enero 2021
mayo 2021

- Levantamiento información territorial
- Diagnósticos
- Inicio del proceso Ambiental (EAE)
- Entrevistas actores clave

SUB ETAPA 1.3

Mayo 2021
nov. 2021

- Alternativas de Estructuración
- Diagnóstico ambiental estratégico
- Talleres de selección de alternativa
- Propuesta de imagen objetivo

ETAPA 2

Nov. 2021
junio 2022

- Tramitación de imagen objetivo
- Audiencias públicas
- Exposición de alternativas
- Aprobación del Concejo

ETAPA 3

Junio 2022
octubre 2022

- Anteproyecto de PRC
- Talleres análisis del anteproyecto
- Informe Ambiental

ETAPA 4

Octubre 2022
abril 2023

- Tramitación Informe ambiental

ETAPA 5

Abril 2023
sept. 2023

- Proceso de aprobación del PRC
- Exposición del Informe Ambiental

INICIO DEL ESTUDIO: 01 DICIEMBRE 2020
PLAZO TOTAL: 1189 días (40 meses)