

QUE ES UN PLAN REGULADOR COMUNAL

Consideraciones generales

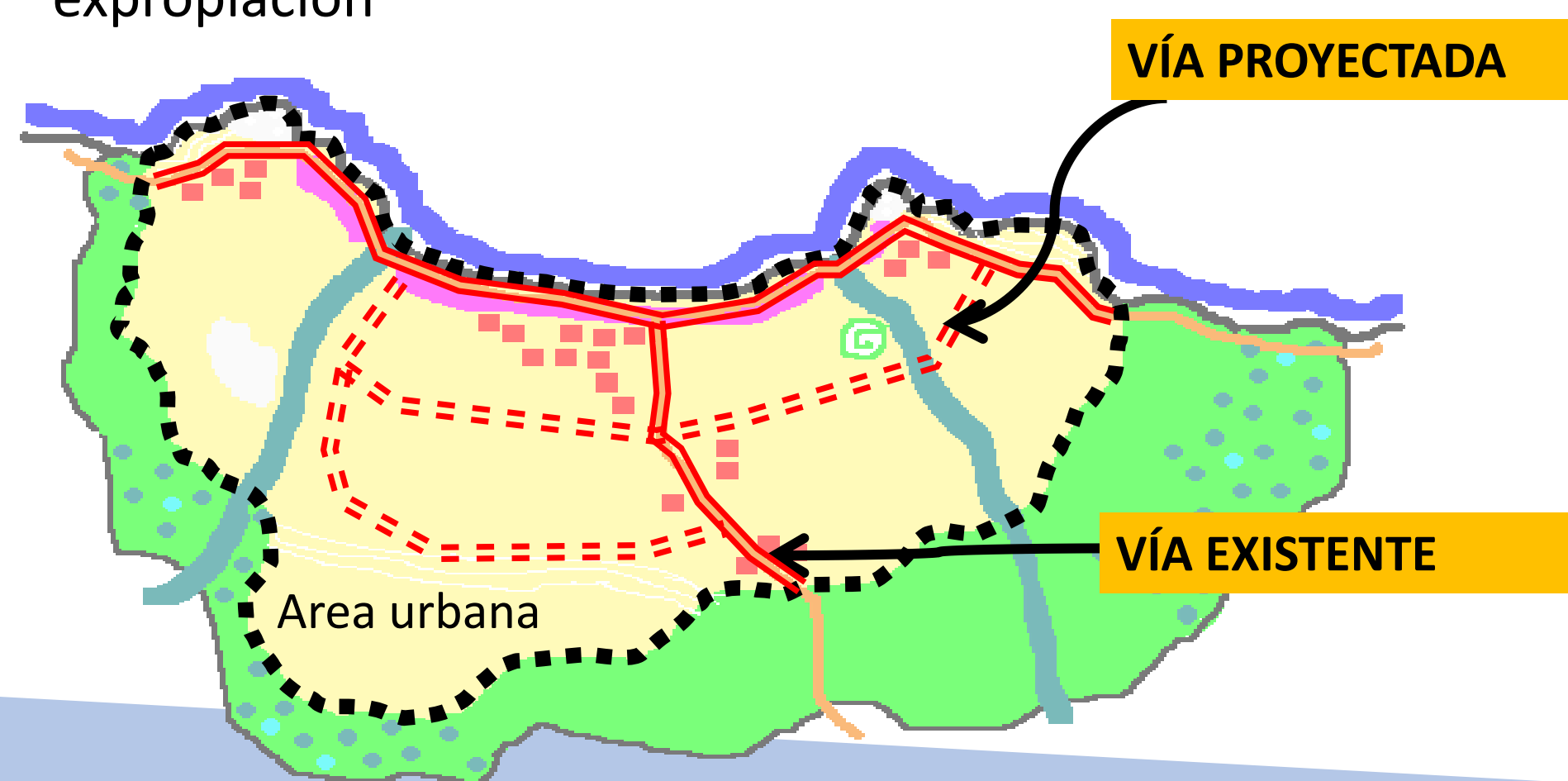
- ▶ Un Plan Regulador Comunal es un **INSTRUMENTO LEGAL DE PLANIFICACIÓN** que se ejecuta según definiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza (OGUC)
- ▶ La Planificación Urbana Comunal promoverá el **DESARROLLO SUSTENTABLE** de la comuna, en especial de sus centros poblados
- ▶ El Plan Regulador es un instrumento constituido por un **CONJUNTO DE NORMAS URBANISTICAS** que rigen dentro de las áreas urbanas

Que norma un Plan Regulador Comunal:

- ▶ El **LÍMITE** urbano de sus centros poblados.
- ▶ Las **VÍAS** estructurantes de la comuna
- ▶ Las áreas restringidas por constituir un **PELIGRO POTENCIAL** para el poblamiento
- ▶ La **ZONIFICACIÓN** en que se dividirá las áreas urbanas
- ▶ Los **USOS DE SUELO** para cada zona de las áreas urbanas
- ▶ Las **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN** para cada zona
- ▶ Declara Zonas o inmuebles de **CONSERVACIÓN HISTÓRICA**

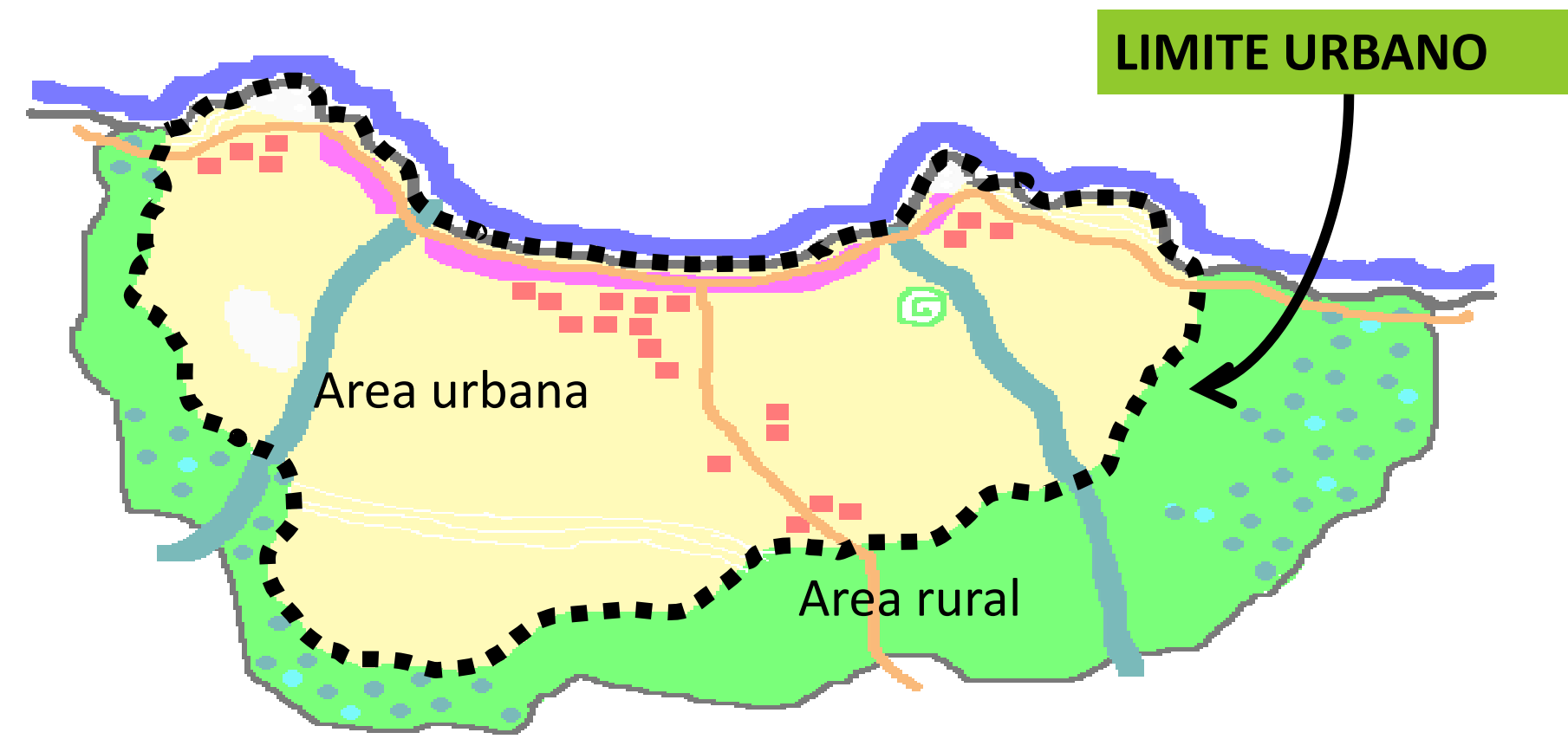
Las vías estructurantes de las áreas urbanas

- ▶ franjas afectas a declaratoria de utilidad pública de las **CALLES PRINCIPALES** con sus anchos mínimos y áreas sujetas a expropiación



El Límite Urbano







- ▶ línea imaginaria que **DELIMITA** las áreas urbanas diferenciándolos del resto del área comunal



- ▶ Fuera de los límites urbanos no será permitido abrir calles, subdividir para formar poblaciones, ni levantar construcciones, salvo aquellas necesarias para la explotación agrícola, o para las viviendas del propietario, o para la construcción de conjuntos de viviendas que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado

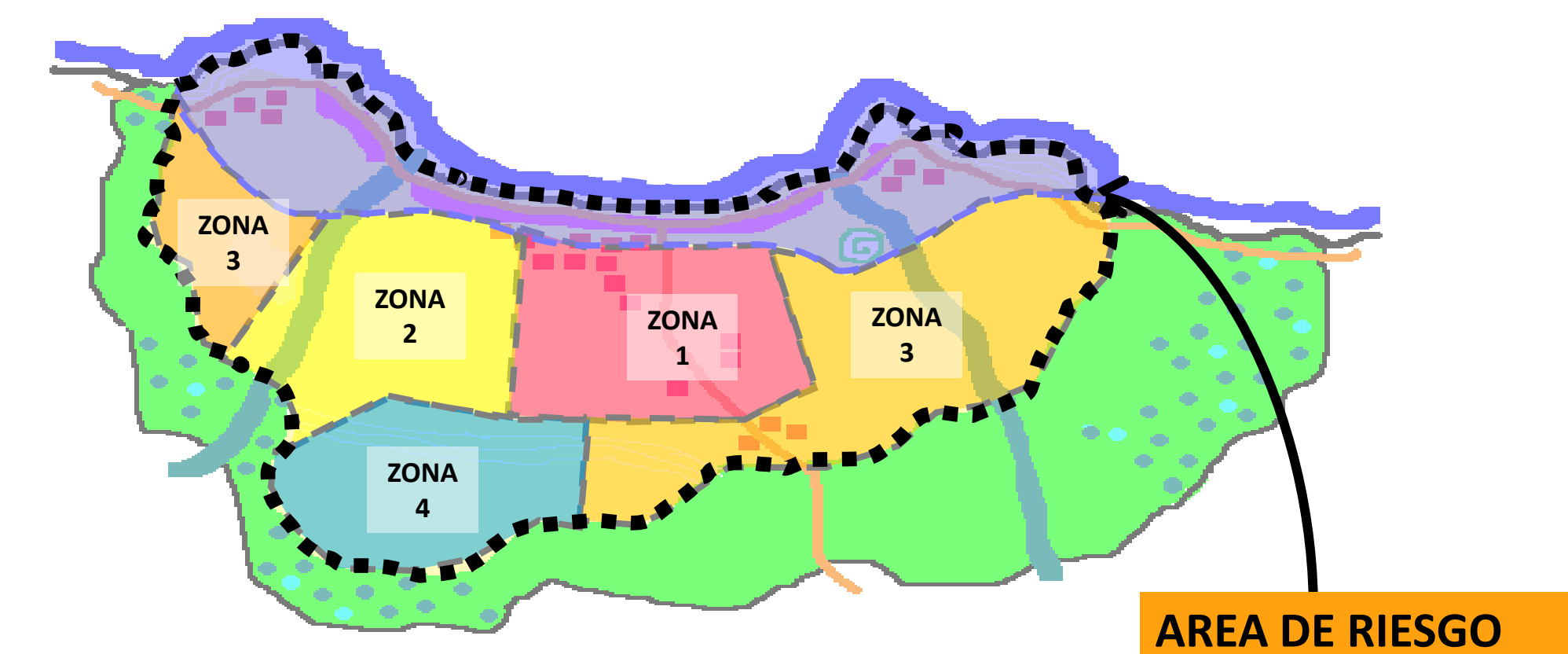
Norma urbanística: usos de suelo

- ▶ Se establece una zonificación **PARA COMPATIBILIZAR LOS TIPOS** de uso permitido según el efecto que produzcan
- ▶ Las construcciones serán concordantes con el uso del suelo dispuesto en los Planes Reguladores,
- ▶ Los tipos de Usos de Suelo que se normarán son:

-  Residencial (vivienda, hogares, hospedaje)
-  Equipamiento (Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social)
-  Actividades Productivas (industrias, talleres, bodegas)
-  Infraestructura (sanitaria, energética, telecomunicaciones, transporte)
-  Espacio Público (bienes nacionales de uso público)
-  Area Verde (parques, plazas, públicas o privadas)



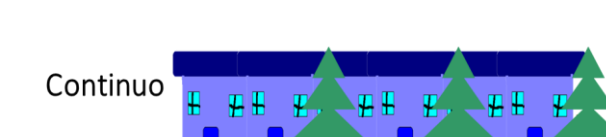
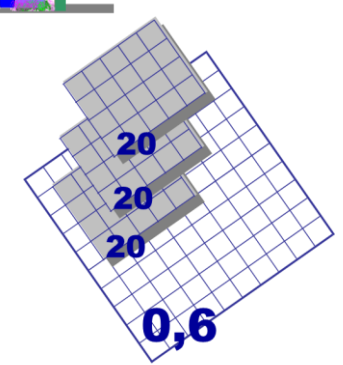
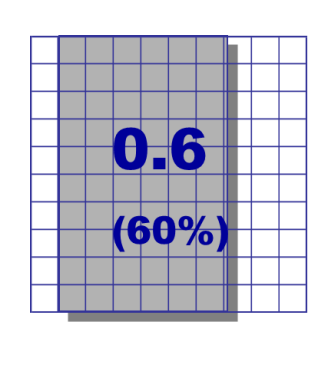
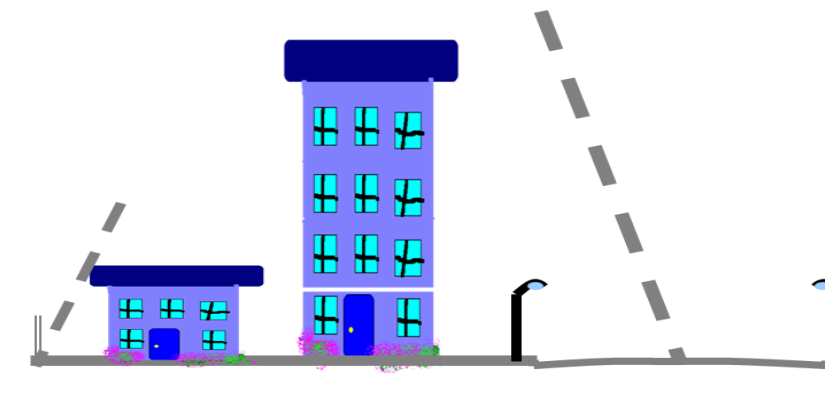
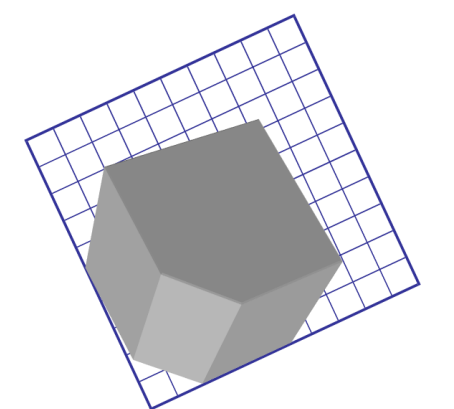
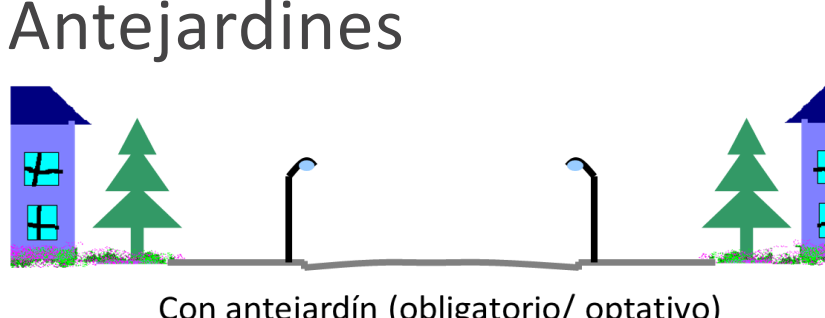
La zonificación, las áreas restringidas

- ▶ se **DIVIDIRÁ** el área urbana en base a normas urbanísticas y usos de suelo **DIFERENCIADOS**



- ▶ Se definen áreas de riesgo de **INUNDACION**, propensas a **AVALANCHAS O DERRUMBES**, o por actividad humana.

Normas urbanísticas de edificación

- ▶ Sistemas de agrupamiento
 - Aislado 
 - Pareado 
 - Continuo 
- ▶ Superficie predial mínima
- ▶ Adosamientos
- ▶ Distanciamientos
- ▶ Densidades máximas
- ▶ Coeficiente de constructibilidad 
- ▶ Coeficiente de ocupación 
- ▶ Alturas máximas de edificación 
- ▶ Rasantes 
- ▶ Ochavos 
- ▶ Antejardines
 - Con antejardín (obligatorio/ optativo) 
 - Sin antejardín (con/sin continuidad) 