

PCR Comuna de San Rafael

Plan Regulador Comunal de San Rafael

Fecha de inicio: diciembre 2020

Fecha de término: septiembre 2022

El estudio, adjudicado luego de licitación pública, lo realizará la consultora SUR PLAN, en conjunto con una contraparte técnica municipal.

¿Qué es un Plan Regulador Comunal (PRC)?

- 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).
- La planificación urbana comunal promoverá el **desarrollo** sustentable de la comuna, en especial de sus centros poblados.
- El Plan Regulador Comunal es un instrumento constituido por un **conjunto de normas urbanísticas** que rigen dentro de las áreas urbanas.

¿Para qué sirve un Plan Regulador Comunal (PRC)?

- Para dar un orden al crecimiento de las localidades urbanas.

¿Qué norma un PRC?

- El **Límite** urbano de sus centros poblados
- Las **Vías** estructurantes de la comuna
- La **Zonificación** en que se dividirá las áreas urbanas
- Los **Usos de Suelo** para cada zona de las áreas urbanas
- Las **Normas Urbanísticas de Edificación** para cada zona
- Declara Zonas o Inmuebles de **Conservación Histórica**
- Las áreas restringidas por constituir un **Peligro Potencial** para el poblamiento

¿QUÉ ES UN PLAN REGULADOR COMUNAL?

Consideraciones generales

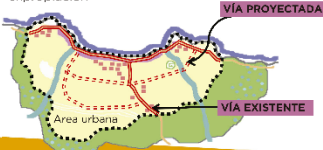
- ▶ Un Plan Regulador Comunal es un **INSTRUMENTO LEGAL DE PLANIFICACIÓN** que se ejecuta según definiciones contenidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza (OGUC)
- ▶ La Planificación Urbana Comunal promoverá el **DESARROLLO SUSTENTABLE** de la comuna, en especial de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

¿Qué norma es el 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 dividirán 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



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 viviendas del propietario, o para la construcción de conjuntos de viviendas que cuenten con los requisitos para obtener el subsid 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)
- ▶ Área 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 **INUNDACIÓN**, propensas a **AVALANCHAS O DERRUMBES**, o por actividad humana

Normas urbanísticas de edificación

- ▶ Sistemas de agrupamiento
 - ▶ Superficie predial mínima
 - ▶ Adosamientos
 - ▶ Distanciamientos
 - ▶ Densidades máximas
 - ▶ Coeficiente de ocupación
- ▶ Coeficiente de constructibilidad
 - ▶ Rasantes
 - ▶ Anteojardines
- ▶ Altras máximas de edificación
- ▶ Ochavos

Principales hitos del PRC

Cada una de las etapas del estudio contempla la realización de talleres de participación ciudadana, que serán avisados oportunamente a la comunidad.



Presentación de la consultora SUR PLAN

La consultora SUR PLAN, con 22 años de experiencia en estudios territoriales, suma en este evento a profesionales de alta calificación con los que trabaja habitualmente en estudios y conocedores de la problemática que éste representa.

La experiencia con que cuenta SUR PLAN en más de 40 estudios radica especialmente en Planes Reguladores Comunales con centros urbanos de diversa escala, desde pequeñas y medianas localidades en todas las regiones del país. Ha tenido un acento importante en temas

de planificación estratégica y de patrimonio, tanto desde el punto de vista de la identificación de inmuebles y zonas de valor patrimonial, como del desarrollo de metodologías de análisis y propuesta de mejoramiento del marco institucional y legal que regula el tema.

Más información en www.surplan.cl