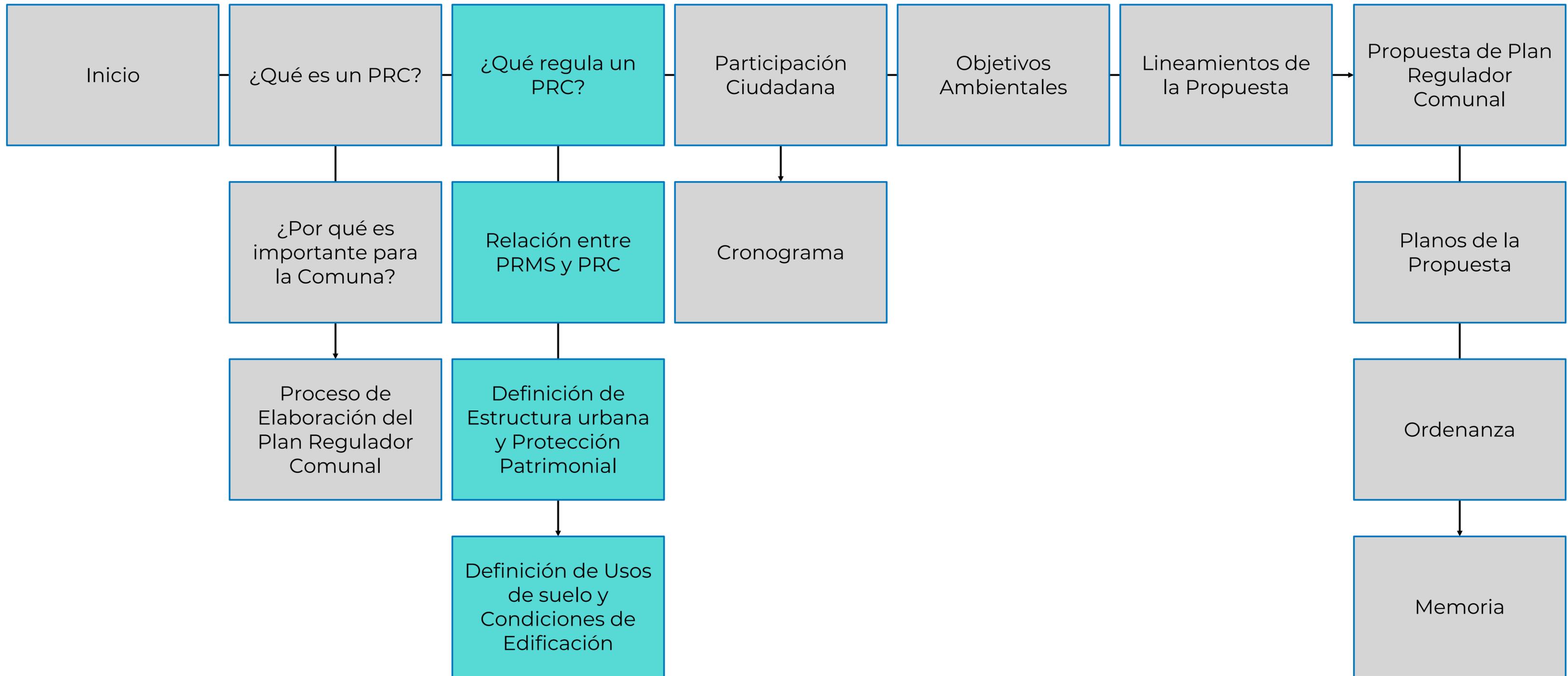


Propuesta de estructura

Información respecto a proceso de Plan Regulador Comunal en plataforma sitio web



¿Qué regula un Plan Regulador Comunal?

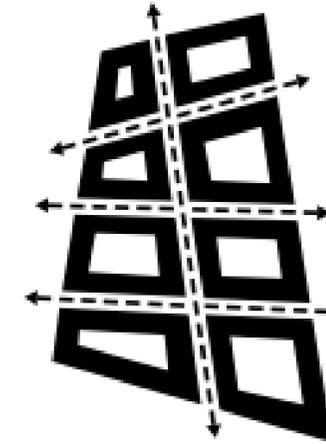
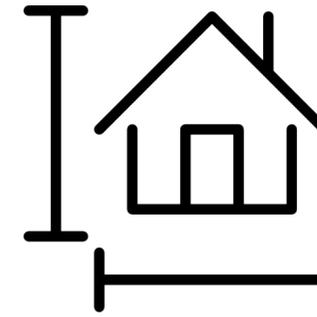
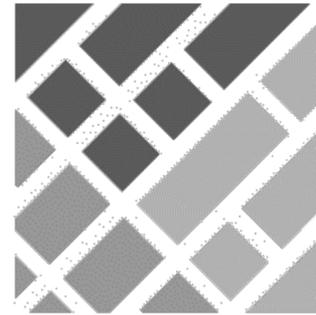
Este instrumento de planificación territorial regula los usos de suelo, establece las condiciones que debe cumplir la edificación, planifica la vialidad local, así como áreas verdes públicas y zonas o inmuebles de protección patrimonial dentro de las áreas urbanas de la comuna. También puede proteger nuestros humedales dentro de las áreas urbanas en conjunto a la Ley de Humedal Urbano.

Como se indicó anteriormente, planifica las áreas urbanas de Lampa Centro, Sol de Septiembre, Batuco y Estación Colina (área que incluye Valle Grande y Chicauma)

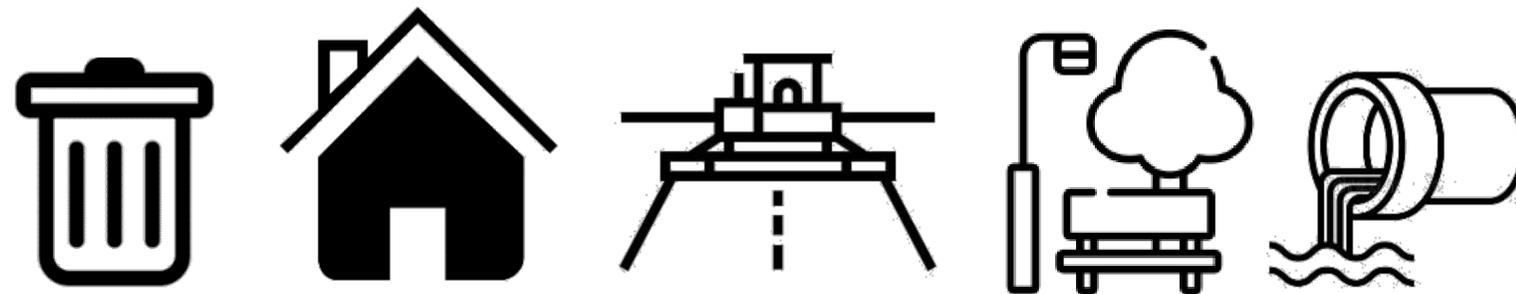
Su elaboración depende de la Municipalidad de Lampa y se valida mediante un proceso de participación ciudadana y por votación del Concejo Municipal.

¿Qué regula el Plan Regulador Comunal?

- Establece los usos de suelo dentro de las áreas urbanas comunales (residencial, comercial, equipamiento, áreas verdes, infraestructura, vialidades)
- Condiciones de edificación (dimensión predial, coeficientes de uso de suelo y constructibilidad, alturas, antejardines, agrupamientos, densidad, estacionamientos)
- Vialidad colectora y local.



¿Qué no regula el Plan Regulador Comunal?



- Subsidios del Estado para viviendas.
- Pavimentación e iluminación de calles.
- Tratamiento y gestión de basura.
- Limpieza de canales.
- Instalación de mobiliario urbano.
- Instalación de alcantarillado.
- Mejoramiento y mantención de áreas verdes o arbolado urbano.

RELACIÓN ENTRE PRC Y PRMS

El Plan Regulador Comunal (PRC) debe incorporar las condiciones establecidas en un instrumento de planificación de mayor jerarquía, en nuestro caso el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), el cual depende del Gobierno Regional y planifica elementos de carácter intercomunal como son los límites urbanos de cada comuna, las vialidades troncales o expresas, densidad habitacional promedio, entre otras regulaciones.

Plan Regulador Metropolitano (PRMS)

- Establece los límites urbanos de las distintas comunas del área metropolitana o intercomunal.
- Define usos de suelo generales en áreas urbanas y rurales.
- Define vialidades estructurantes a nivel metropolitano.
- Define áreas de protección ecológica y zonas de riesgo.
- Establece las densidades promedio de cada comuna.

El PRC debe asumir lo establecido en el PRMS

Plan Regulador Comunal (PRC)

- Establece condiciones de uso de suelo, y de edificación específicas dentro del área urbana definida por el PRMS.
- Establece vialidades colectoras y locales; respetando las vialidades estructurantes del PRMS.
- Distribuye dentro del área urbana comunal, las densidades promedio establecidas por el PRMS.
- Debe respetar zonas de riesgo y protección ecológica contenidas en el PRMS.

DEFINICIÓN DE ESTRUCTURA URBANA Y PROTECCIÓN PATRIMONIAL



El Plan Regulador Comunal permite definir elementos de la estructura urbana (vialidad) la cual, asumiendo la vialidad metropolitana (expresa o troncal), puede proponer vialidad colectora (en la etapa de la Evaluación Ambiental Estratégica) y vialidad local. Por otro lado, este instrumento permite definir algunos elementos de protección patrimonial (inmuebles, zonas o humedales urbanos)

Protección Patrimonial

- El Plan Regulador Comunal señala los inmuebles o zonas con valor histórico, arquitectónico y urbano para su protección como inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH). Además, debe reconocer Monumentos Históricos y Zonas Típicas de acuerdo a decreto del Consejo de Monumentos Nacionales.



Protección de Humedales

- En el caso de que un humedal reconocido por el Ministerio de Medio Ambiente se localice dentro del área urbana (de forma total o parcial) es deber del Plan Regulador Comunal incorporarlo como área de protección de valor natural de acuerdo a la Ley 21.202 de Humedales Urbanos.

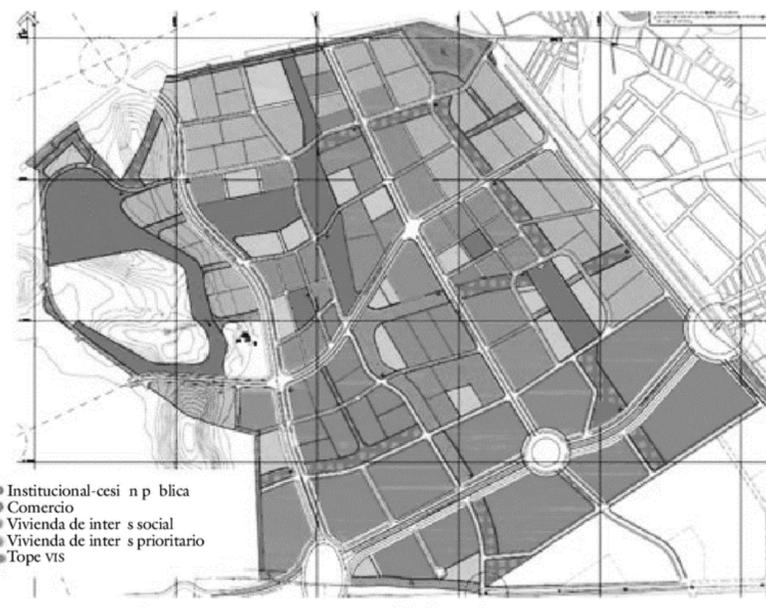


DEFINICIÓN DE USOS DE SUELO Y CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

El Plan Regulador Comunal debe definir dentro del área urbana, la localización de distintos usos de suelo, además de definir la forma en que se construirá la edificación, regulando alturas, coeficientes de uso de suelo, constructibilidad, etc.

Usos de Suelo

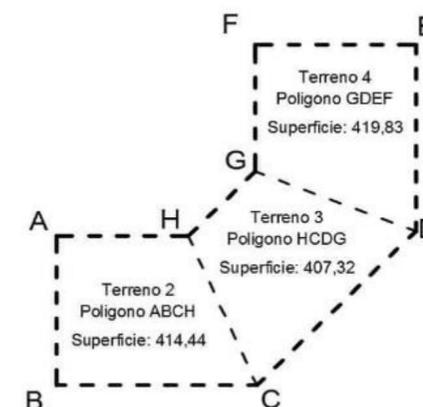
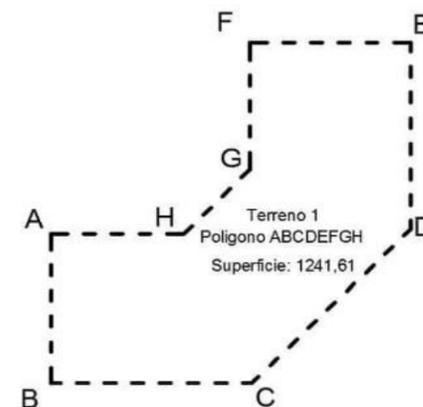
- **Residencial**
- **Equipamiento** (Científico, Comercio Culto, Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Deportivo, Salud, Seguridad, Servicios, Social)
- **Actividades Productivas**
- **Infraestructura** (Transporte, Sanitaria, Energética)
- **Áreas verdes,**
- **Espacio Público**



fuente: cortes a de Amarillo.

Condiciones de Edificación

- **Dimensión predial:** El Plan Regulador Comunal tiene la facultad de definir la dimensión predial mínima para las distintas zonas que establezca dentro del área urbana



Condiciones de Edificación

- **Coefficientes de uso de suelo:** El Plan Regulador Comunal establece el porcentaje máximo respecto a cuanto suelo puedo edificar dentro del predio; al mismo tiempo el **Coefficiente de Constructibilidad**, establece el porcentaje de edificación total de un proyecto, considerando la dimensión del predio.



Coefficientes de uso de suelo

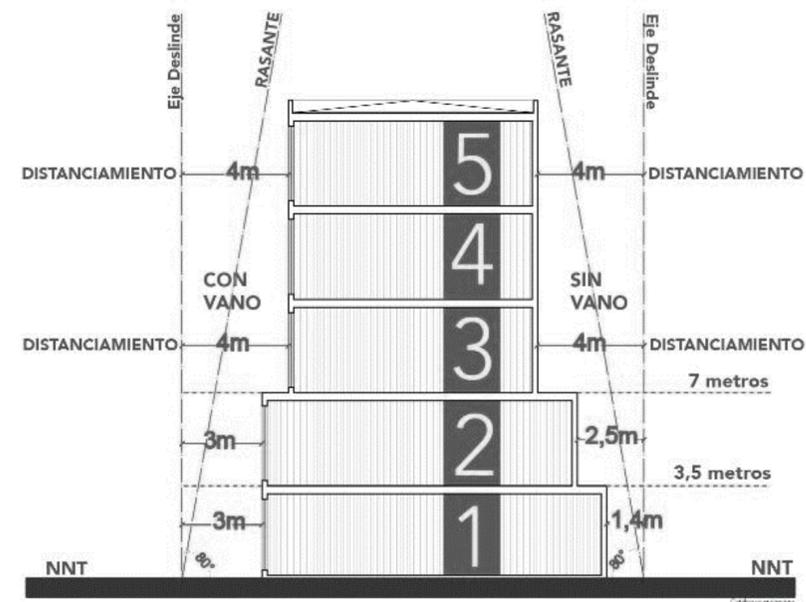


Coefficientes de constructibilidad

Condiciones de Edificación

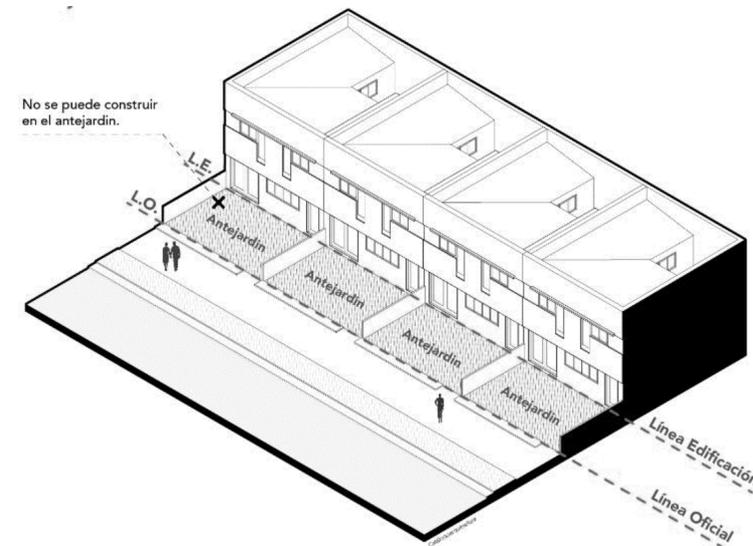
- **Alturas:** El Plan Regulador Comunal define las alturas máximas en un predio, dependiendo de la zona correspondiente dentro del área urbana.

Ejemplo de distanciamiento y rasante aplicado de forma simultánea.



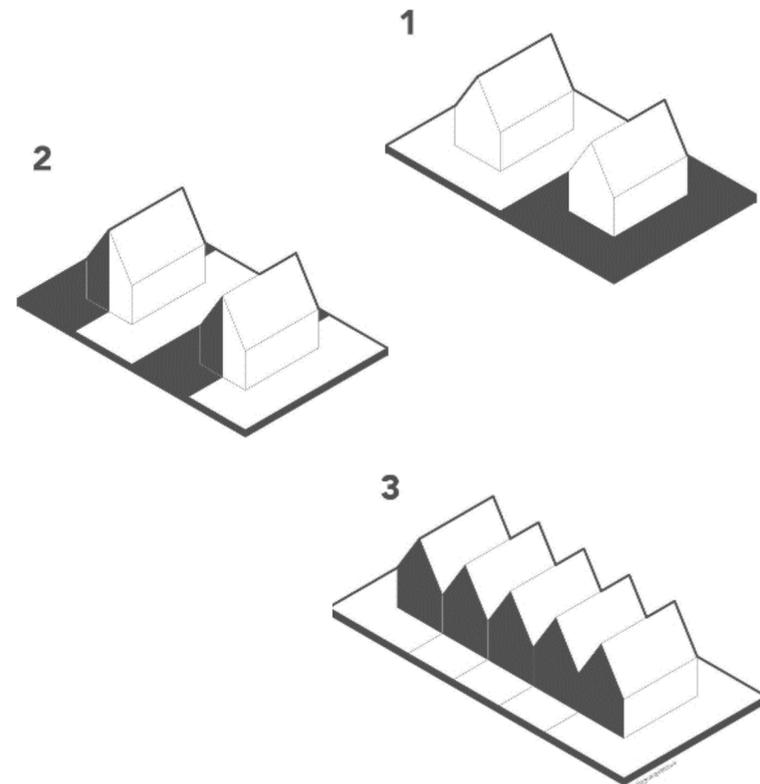
Condiciones de Edificación

- **Antejardines:** El Plan Regulador Comunal define el distanciamiento entre línea oficial (límite predial) y la línea de edificación, en la forma de antejardín.



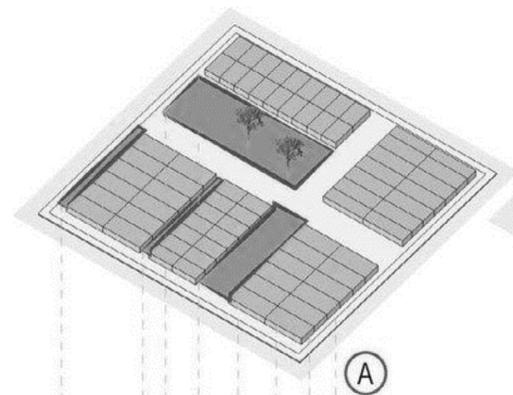
Condiciones de Edificación

- **Agrupamiento:** El Plan Regulador Comunal establece o define la forma de agrupamiento de las edificaciones, las que pueden ser "aisladas" (1); "pareadas" (2) o "continuas" (3).

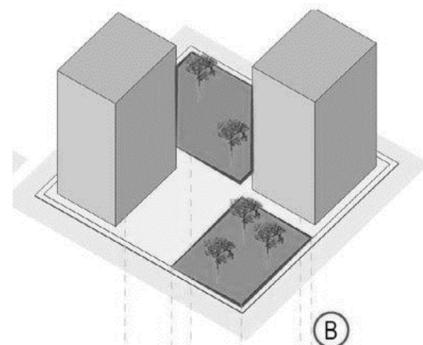


Condiciones de Edificación

- **Densidad:** El Plan Regulador Comunal define la relación entre cantidad de habitantes y superficie de área urbana, estableciendo un máximo número de habitantes por Hectárea.



Ejemplo: 280 Hab x Ha



Ejemplo: 960 Hab x Ha

Condiciones de Edificación

- **Estacionamientos:** El Plan Regulador Comunal define, en relación a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la exigencia de número de estacionamientos en determinados tipos de establecimientos o proyectos de carácter inmobiliario.



Vialidad

- El Plan Regulador define el trazado (mediante ensanches o aperturas) de vías de carácter Colector, Servicio o Local. Debe respetar las vías Expreso y Troncal, de carácter intercomunal, establecidos en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.
- El Plan Regulador Comunal no puede planificar vialidad Troncal, Expresas ni Pasajes. Tampoco realiza el diseño vial de los trazados definidos.

