

# MUNICIPALIDAD DE CHIGUAYANTE

---

## ¿Qué es el plan regulador comunal?

En la actualidad es complejo llegar a una única y completa definición de lo que es un Plan Regulador Comunal. Se tiene primeramente la definición de éste por parte de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que establece que la planificación urbana comunal se realizará a través del Plan Regulador el cual define como:

*“un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.*

*Sus disposiciones se refieren al uso de suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.”*

Es importante saber que el Plan Regulador Comunal responde y es parte de una estructura mayor de ordenamiento y planificación del territorio. En efecto, dicha planificación se realiza en cuatro niveles jerárquicos: nacional, regional, intercomunal y comunal, y a su vez los instrumentos de planificación territorial se ordenan en cinco ámbitos de acción.

Así tenemos:

Plan Regional de Desarrollo Urbano, Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, Plan Regulador Comunal con sus planos seccionales que lo pueden detallar, Plan Seccional y Límite urbano.

El Plan Regulador a su vez, es un documento que permite, en lo que corresponda, plasmar los postulados del Plan de Desarrollo Comunal, PLADECO.

Ahora bien, en general podemos indicar que se trata de documento de trabajo eminentemente técnico que elabora el municipio y que tiene como principal objetivo, el de orientar y regula, a través de la definición reglamentaria de un conjunto de normas urbanísticas, el desarrollo y crecimiento armónico de una ciudad o poblado, y en directa relación con su entorno o medio en que se emplaza. Dichas normas urbanísticas, están definidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza General.

Las normas urbanísticas citadas se determinan en el marco de una zonificación o definición de subzonas en que se dividirá una comuna y son las siguientes:

Usos de suelo, Sistemas de agrupamiento de las edificaciones, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo o de pisos superiores, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos mínimos a los medianeros, antejardines, ochavos y rasantes; superficie de subdivisión predial mínima, densidades máximas, alturas de cierros, exigencias de estacionamientos según destinos de las edificaciones; áreas de riesgos o de protección, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso...

Son estas normas, las que cada vecino o inversionista que desee ejecutar un proceso de urbanización, construir, reconstruir o ampliar una edificación dentro del área urbana de una comuna, deberá respetar. Lo anterior, conjuntamente con las demás disposiciones que se definen la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

## COMPONENTES DE UN PLAN REGULADOR

---

En síntesis, se tiene:

- a) **Una Memoria explicativa**, que fundamente y describa los principales objetivos y propuestas del plan. Se realizan, según corresponda, todos los estudios especiales necesarios: estudios de capacidad vial, de equipamiento comunal, de riesgos y protección ambiental, factibilidad sanitaria e informe ambiental y evaluación ambiental estratégica.
- b) **Un estudio de factibilidad**, para determinar la cobertura territorial con dotación de agua potable y alcantarillado y su ampliación, según corresponda, en relación con el crecimiento urbano proyectado.
- c) **Una Ordenanza Local**, que es el documento que contiene las zonificaciones y las normas urbanísticas para cada una de ellas, Además contiene las zonas o inmuebles de conservación histórica, zonas típicas y monumentos nacionales, según corresponda, con sus respectivas normas y también puede contener exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a declaración de utilidad pública.
- e) **Los planos**, que expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano entre otros.

Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

## **ETAPAS PARA APROBAR UN PLAN REGULADOR COMUNAL Y/O SUS MODIFICACIONES**

---

En síntesis, se definen 4 Etapas principales:

### **1. Primera etapa:**

La primera consiste en la elaboración del estudio propiamente tal, donde se plantean los objetivos y nuevas propuestas a implementar o que modificarán lo ya existente. Aquí se recopila y analiza la información que existe y se ejecutan los estudios necesarios según corresponda (aquellos citados en la letra a), precedente).

### **2. Segunda etapa:**

La segunda fase corresponde a la consulta pública y exposición del proyecto de Plan a la comunidad, en un proceso de participación ciudadana que incluye consulta al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil. Aquí, la comunidad puede realizar observaciones y propuestas (debidamente fundadas), al proyecto presentado.

### **3. Tercera etapa:**

Posteriormente, el Concejo Municipal debe pronunciarse respecto de las observaciones de la comunidad y finalmente aprobar el proyecto de Plan Regulador Comunal.

### **4. Cuarta etapa:**

Finalmente, el proyecto aprobado, va a revisión de la Seremi Minvu respectiva, emitiendo esta, según corresponda, un informe favorable que da el V°B° para que el municipio proceda a decretar y publicar en el Diario Oficial, el nuevo Plan Regulador Comunal o su modificación, según sea el caso.

**Referencias normativas: artículos: 41, 42 y 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; artículos: 2.1.10 y 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.**

---