

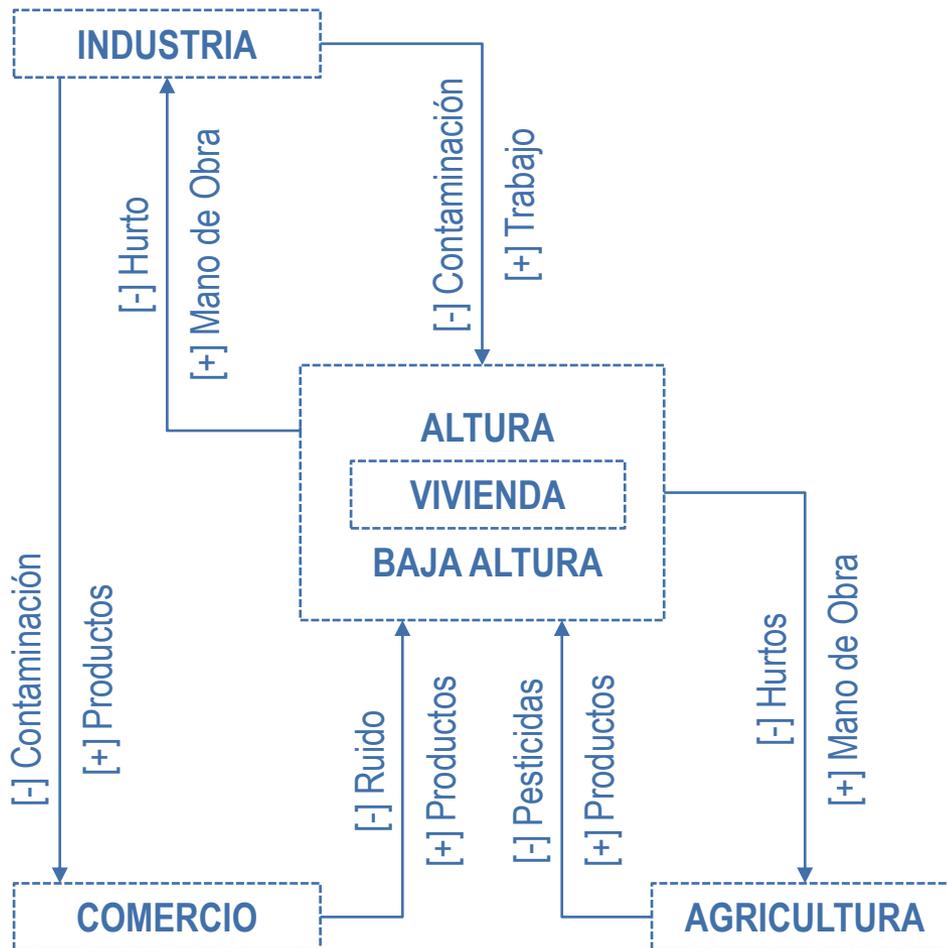
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Contenidos y Alcances - Visión Técnica

Ma. Nieves Hinojosa B. - Arquitecto y Analista Territorial Gerencia de Estudios CChC

SEMINARIO VISIÓN TÉCNICA ¿ES PUERTO VARAS LA CIUDAD QUE QUEREMOS? - Junio 2016

Territorio y sus Externalidades



01. TERRITORIO - ACTIVIDADES

La gran mayoría de las **actividades humanas necesitan del territorio** para su aparición y desarrollo.

02. TERRITORIO - EXTERNALIDADES

Todas las **actividades generan, por definición, externalidades**. Estas pueden ser **positivas**, por tanto deseables, o **negativas**, por lo que debiesen ser mitigadas.

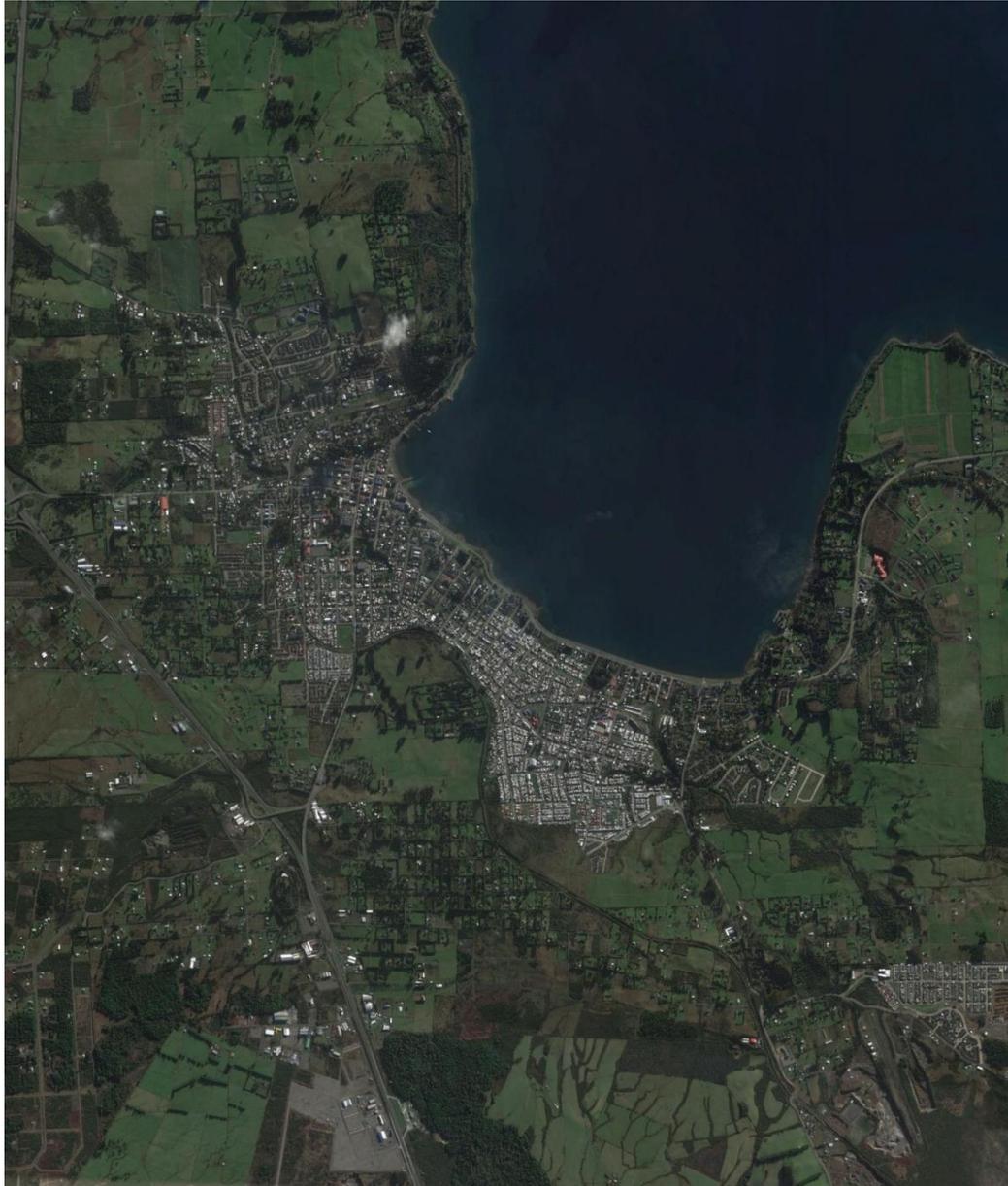
Territorio y sus Externalidades

01. TERRITORIO - ACTIVIDADES

La gran mayoría de las **actividades humanas necesitan del territorio** para su aparición y desarrollo.

02. TERRITORIO - EXTERNALIDADES

Todas las **actividades generan, por definición, externalidades**. Estas pueden ser **positivas**, por tanto deseables, o **negativas**, por lo que debiesen ser mitigadas.



Planificación por Zonificación



Planificación por Zonificación

LÍMITE URBANO

Se entenderá por *límite urbano*, la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal. (Art. 52, L.G.U.C.)



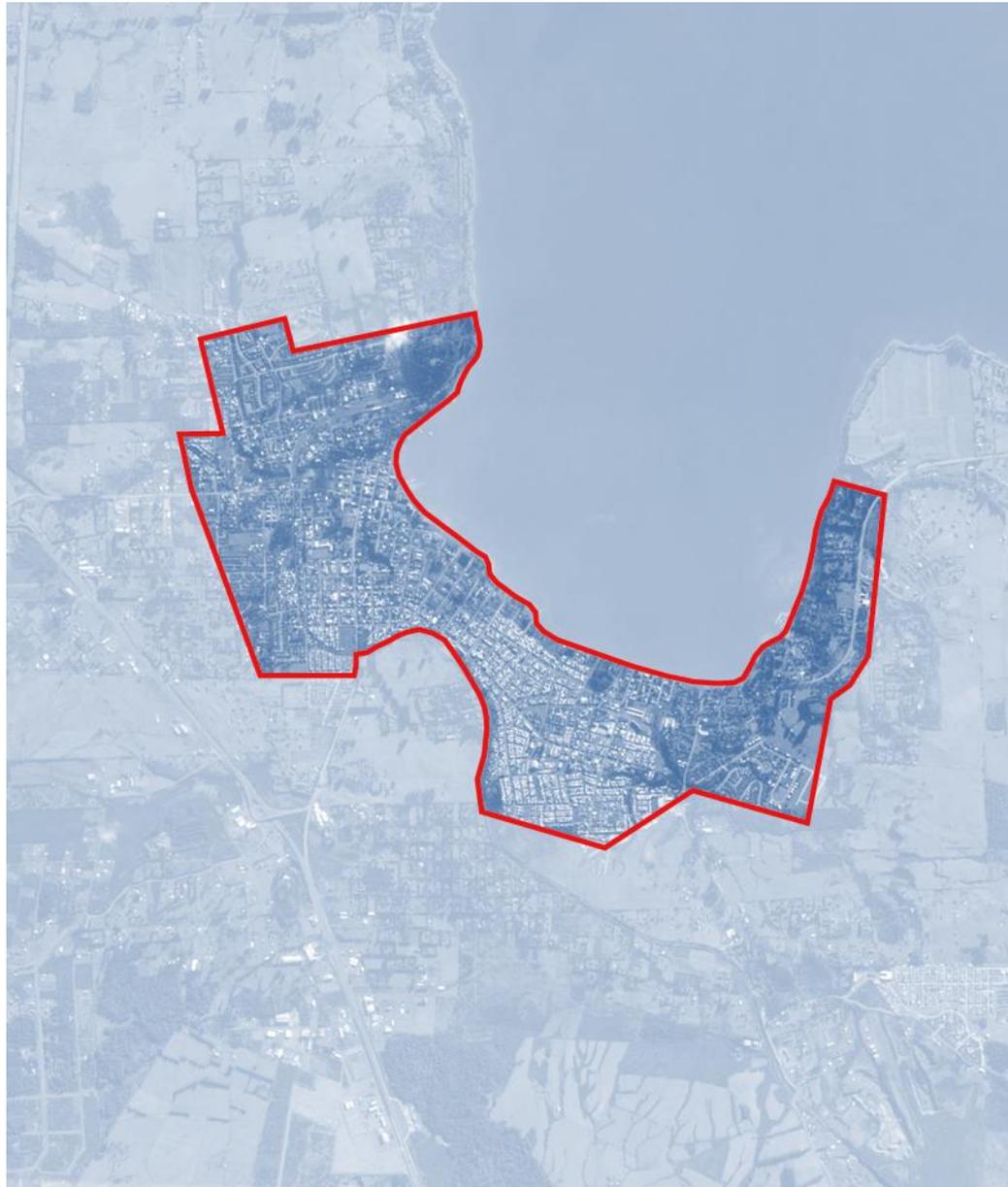
Planificación por Zonificación

LÍMITE URBANO

Se entenderá por *límite urbano*, la **línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados**, diferenciándolos del resto del área comunal. (Art. 52, L.G.U.C.)

ÁREA URBANA

Superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial. (Art. 1.1.2., O.G.U.C.)



Planificación por Zonificación

LÍMITE URBANO

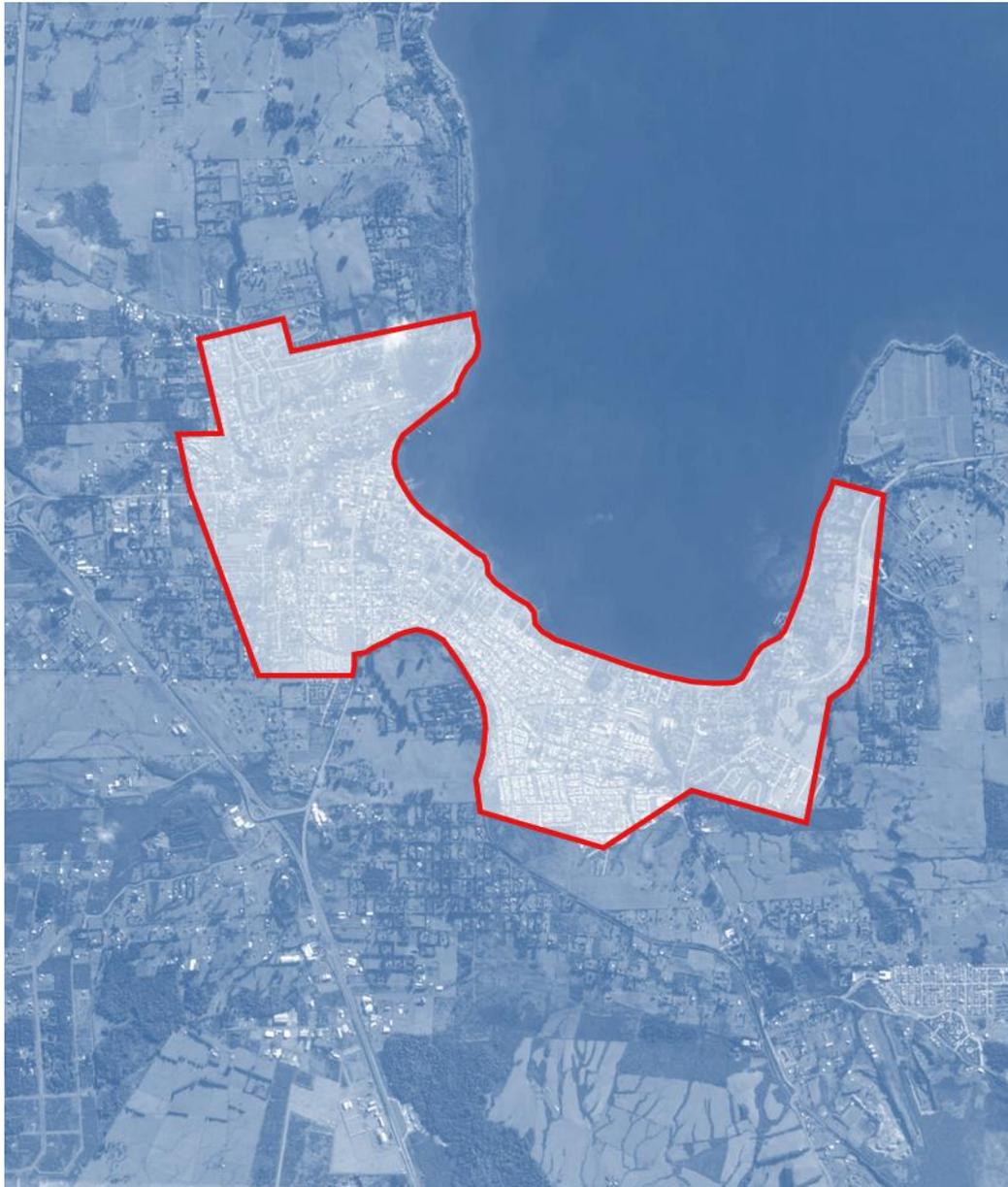
Se entenderá por **límite urbano**, la **línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados**, diferenciándolos del resto del área comunal. (Art. 52, L.G.U.C.)

ÁREA URBANA

Superficie del territorio ubicada al interior del límite urbano, destinada al desarrollo armónico de los centros poblados y sus actividades existentes y proyectadas por el instrumento de planificación territorial. (Art. 1.1.2., O.G.U.C.)

ÁREA RURAL

Superficie del territorio ubicada al exterior del límite urbano, destinada al crecimiento urbano proyectado por el plan regulador intercomunal. (Art. 1.1.2., O.G.U.C.)

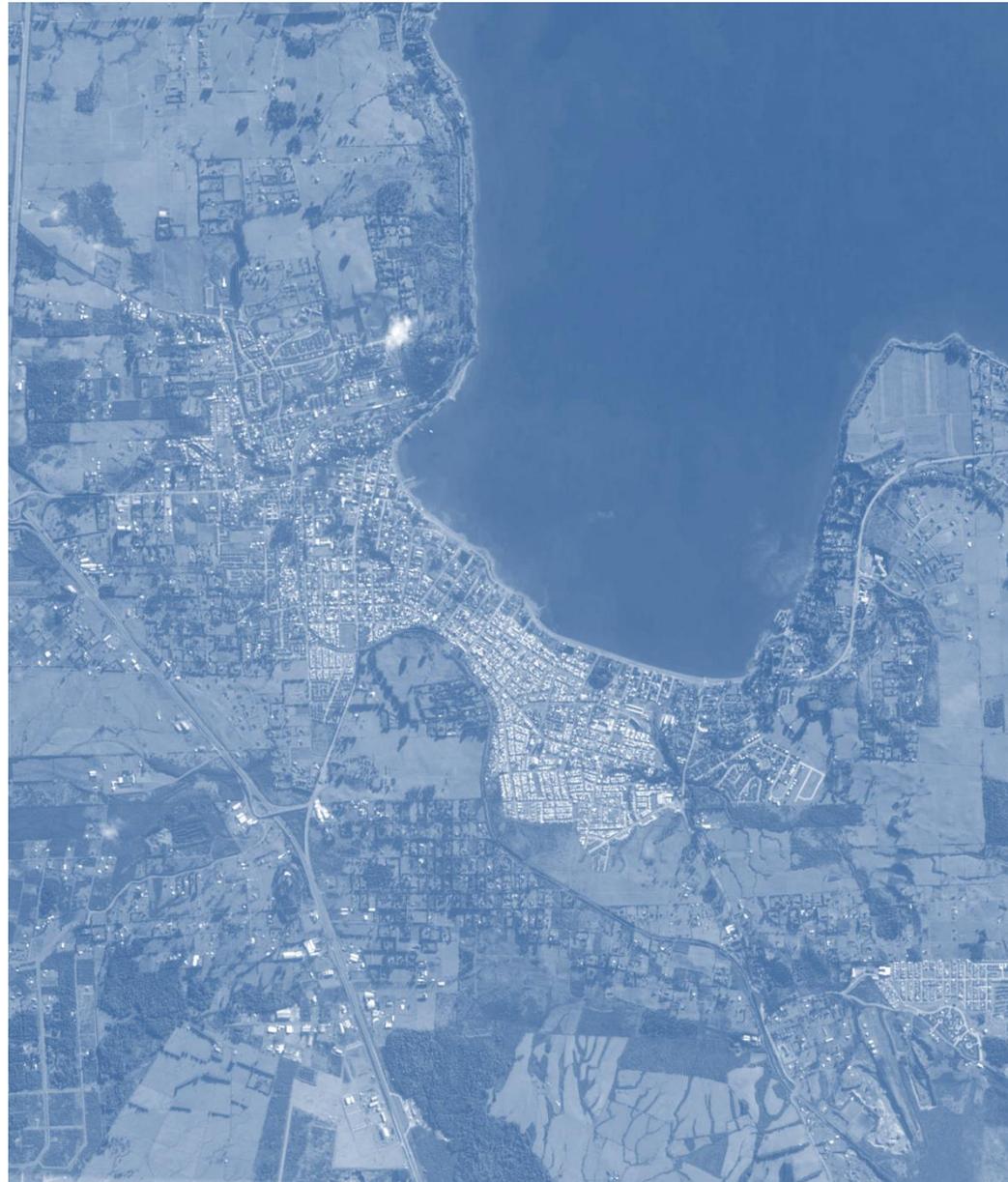


Planificación por Zonificación

ORDENAMIENTO TERRITORIAL



PLANIFICACIÓN URBANA

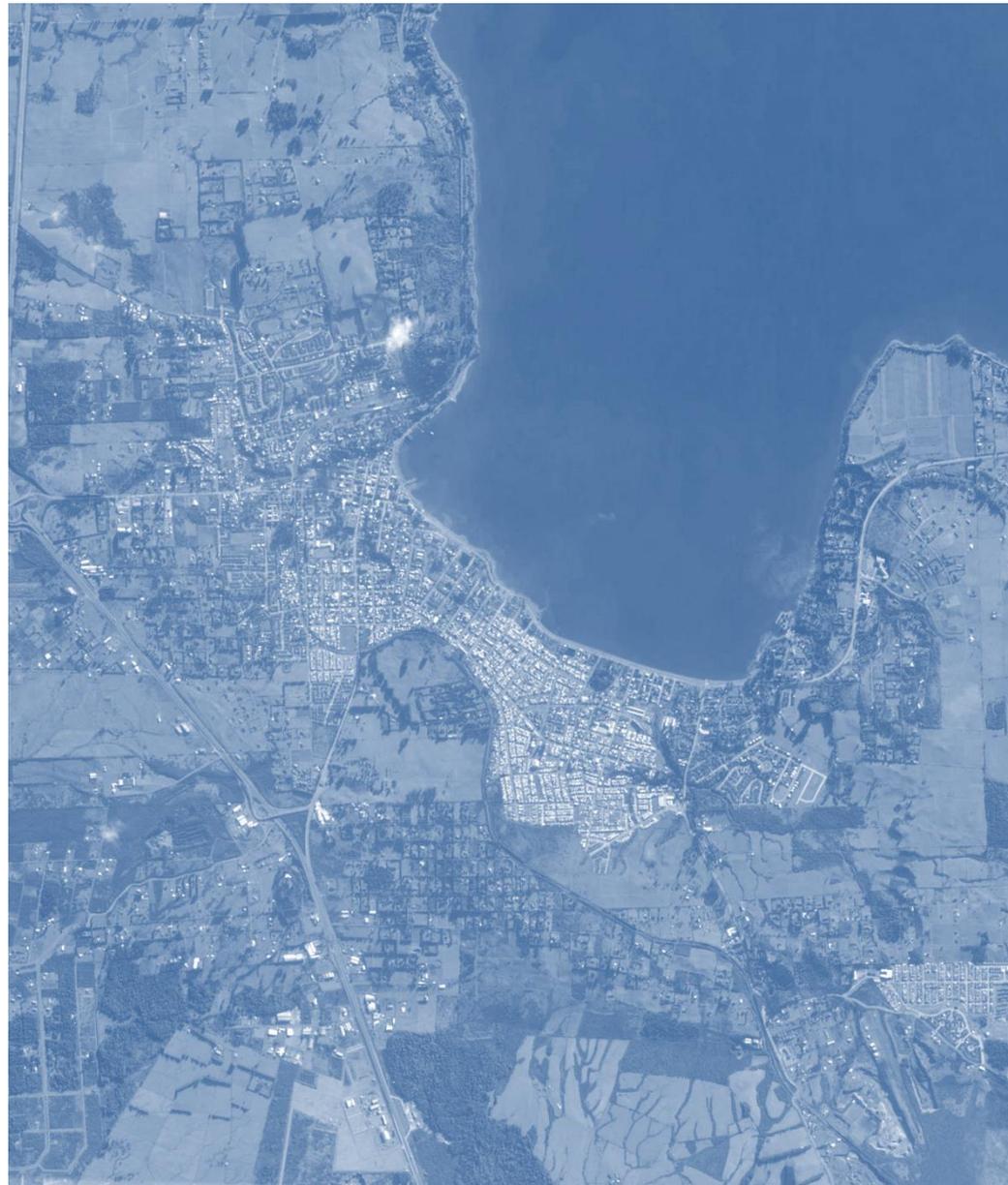


Planificación por Zonificación

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

*La expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de las sociedad. Es a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global, **cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio** según un concepto rector. [Subdere, 2011]*

PLANIFICACIÓN URBANA



Planificación por Zonificación

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

*La expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de las sociedades. Es a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global, **cuyo objetivo es un desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio** según un concepto rector. [Subdere, 2011]*

PLANIFICACIÓN URBANA

*El proceso de Planificación Urbana **orientará o regulará, según el caso, el desarrollo de los centros urbanos** a través de los Instrumentos de Planificación Territorial. [LGUC]*

Planificación por Zonificación

01

Tiene el potencial de impulsar o de restringir el desarrollo de una comuna, ciudad o región mediante la provisión de suelos y definición de condiciones normativas.

02

Regula las condiciones de desarrollo en las áreas urbanas del territorio; para ello define el límite urbano que corresponde a la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal.

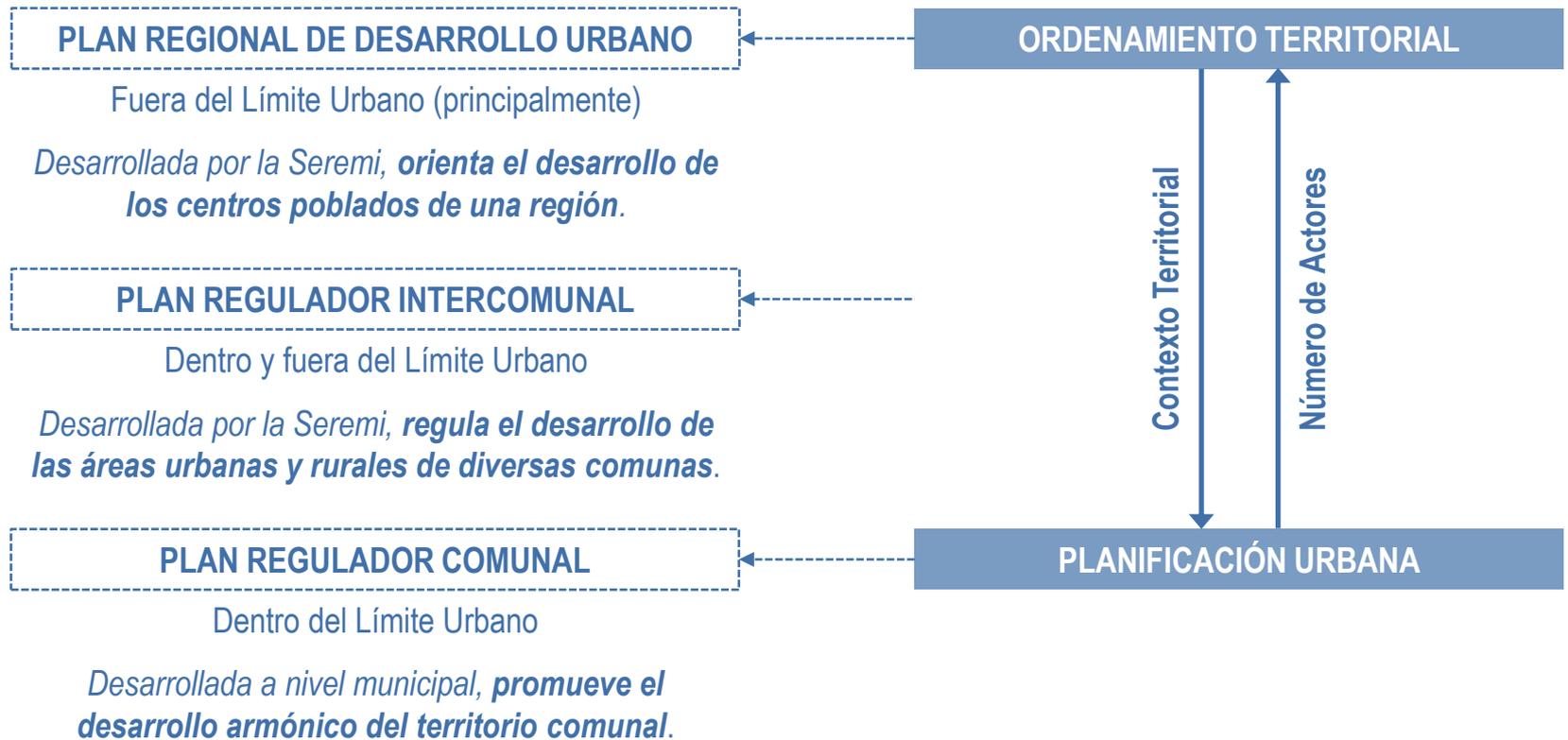
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

*La expresión espacial de las políticas económicas, sociales, culturales y ecológicas de las sociedades. Es a la vez una disciplina científica, una técnica administrativa y una política concebida como un enfoque interdisciplinario y global, cuyo objetivo es un **desarrollo equilibrado de las regiones y la organización física del espacio** según un concepto rector. [Subdere, 2011]*

PLANIFICACIÓN URBANA

*El proceso de Planificación Urbana **orientará o regulará, según el caso, el desarrollo de los centros urbanos** a través de los Instrumentos de Planificación Territorial. [LGUC]*

Planificación por Zonificación



Planificación por Zonificación



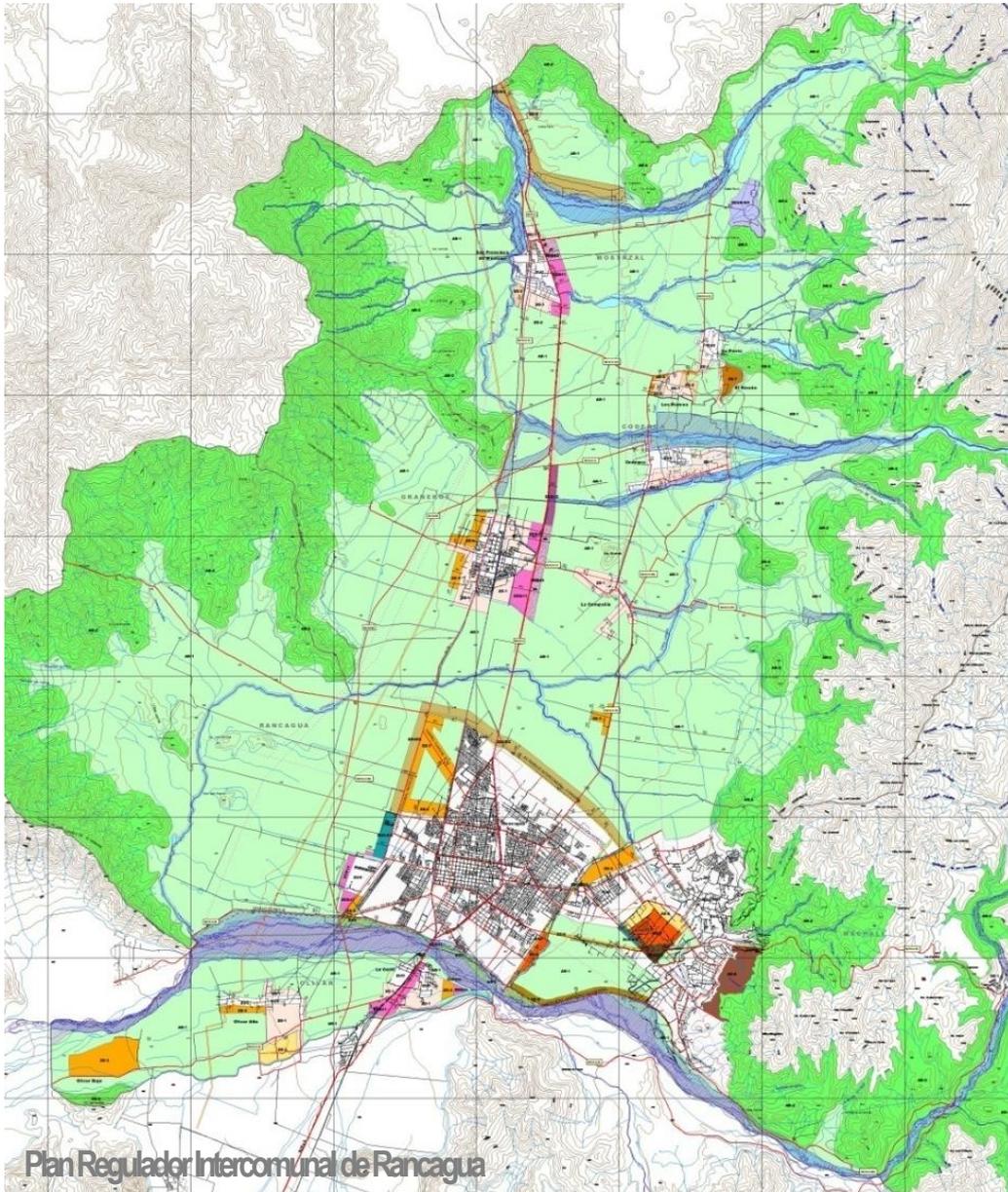
Plan Regulador Intercomunal

01. CARACTERÍSTICAS Y OBJETIVOS

Plan Regulador Intercomunal o Plan Regulador Metropolitano, en su caso, son instrumentos constituidos por un **conjunto de normas y acciones para orientar y regular el desarrollo físico del área correspondiente.**

Cuando la unidad sobrepase los 500.000 habitantes, adquirirá la categoría de área metropolitana para su planificación. De este modo el instrumento se llamará Plan Regulador Metropolitano.

Las disposiciones establecidas en los planes intercomunales tienen una jerarquía por sobre los planes comunales.



Plan Regulador Intercomunal

02. MATERIAS NORMADAS

ZONIFICACIÓN GENERAL

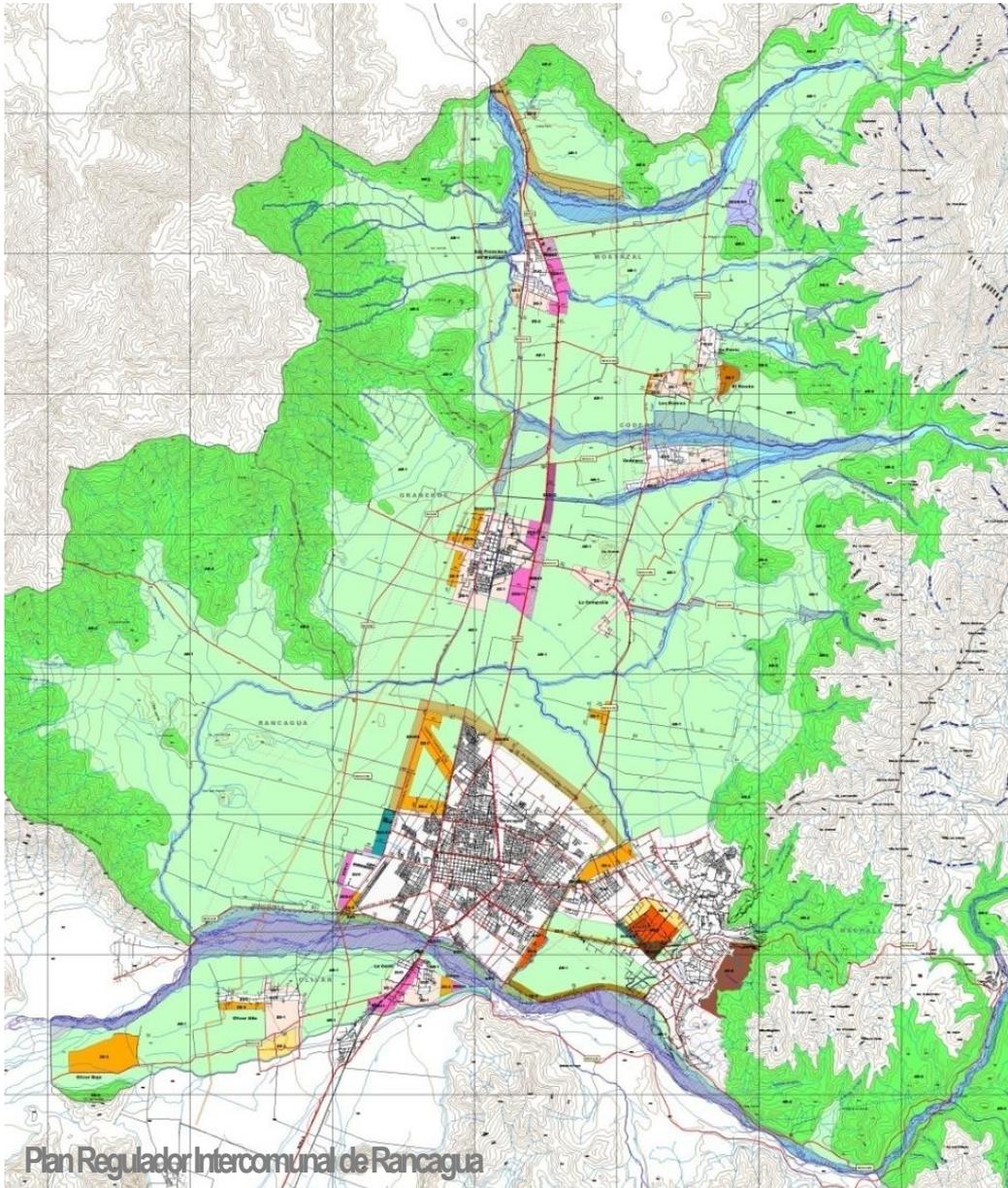
EQUIPAMIENTO

RELACIONES VIALES INTERCOMUNALES

ÁREAS DE DESARROLLO PRIORITARIO

LÍMITES DE EXTENSIÓN URBANA

OTROS



Plan Regulador Intercomunal

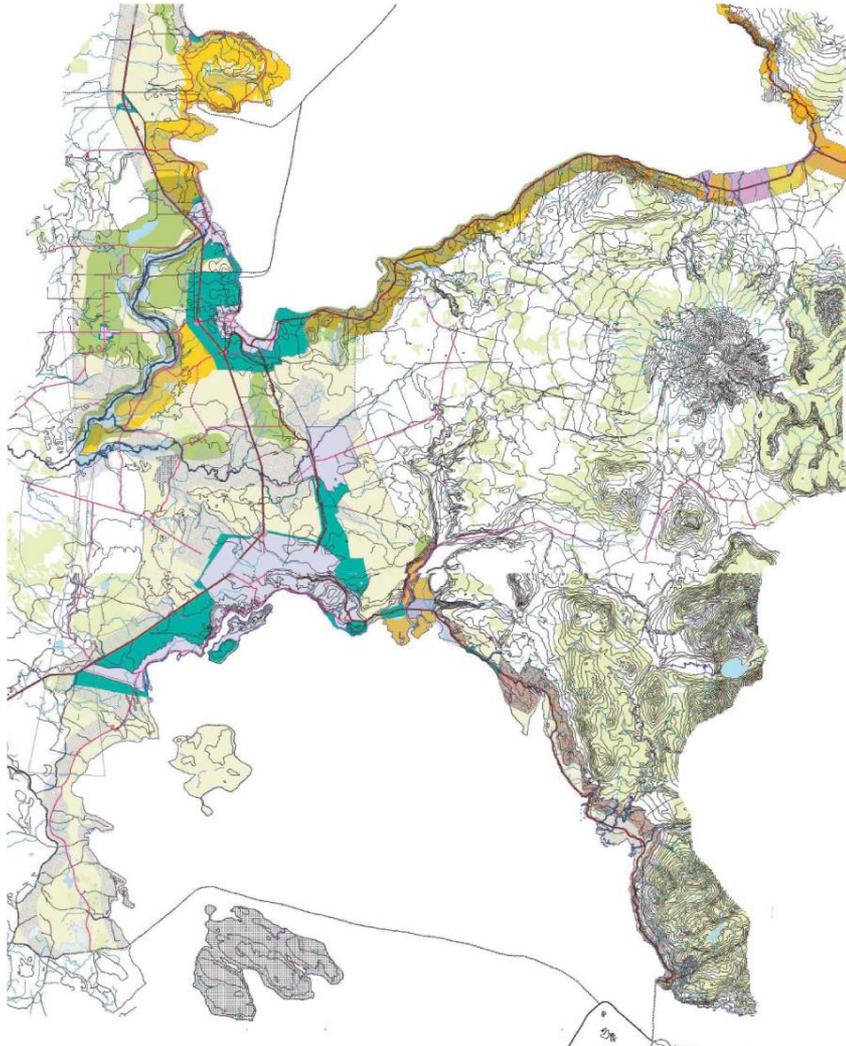
03. ELABORACIÓN Y SITUACIÓN ACTUAL

Elaboración:	Seremi MINVU
Estudios Requeridos:	01.- Antecedentes y estudios para un diagnóstico 02.- Estudios que sustenten las áreas de protección ambiental o de riesgo 03.- Evaluación Ambiental Estratégica
Proceso de Aprobación:	01.- Consulta a instituciones del Estado que el Minvu considere conveniente. 02.- Consulta a las municipalidades cuyo territorio forme parte del plan 03.- Aprobación del SEA 04.- Aprobación del MINVU 05.- Aprobación Gobierno Regional 06.- Promulgación del Intendente 07.- Publicación en el Diario Oficial
Vigencia:	No especificada

Estado	Cantidad
Vigentes:	13
En Modificación:	6
En Formulación:	24

Plan Regulador Intercomunal

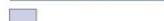
04. SITUACIÓN ACTUAL PUERTO VARAS



SIMBOLOGÍA

ZONIFICACIÓN

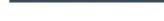
AREA URBANA



ZONA EXTENSIÓN URBANA



ZONA ACT. PRODUCTIVAS DE IMPACTO INTERCOMUNAL



ZONA INFRAESTRUCTURA



AREA RIESGO



AREA PROTECCIÓN



AREA VERDE



LIMITES



En Estado de Formulación
PRI Llanquihue Hinterland Puerto Montt

Comunas Incluidas
**Puerto Montt - Frutillar – Llanquihue -
Puerto Varas - Puerto Octay**

Fecha de inicio Formulación
Junio 2015

En Etapa de Aprobación
Aprobación de Gobierno Regional

Plan Regulador Comunal

01. CARACTERÍSTICAS Y OBJETIVOS

El Plan Regulador Comunal es 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 la **relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento**.

Deben contar con Plan Regulador Comunal:

- Las comunas sujetas a planificación regional o intercomunal;
- los centros poblados de 7.000 habitantes o más;
- aquellos centros poblados que la Seremi Minvu disponga mediante resolución.



Plan Regulador Comunal de Concepción

Plan Regulador Comunal

02. MATERIAS NORMADAS

FIJACIÓN DE LÍMITES URBANOS

ZONIFICACIÓN O USO DE SUELO
(residencial; equipamiento; actividades productivas; infraestructura; espacio público; áreas verdes)

JERARQUIZACIÓN ESTRUCTURA VIAL

NORMAS URBANÍSTICAS
(uso de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública)

ÁREAS DE RESTRICCIÓN Y PROTECCIÓN

OTROS



Plan Regulador Comunal de Concepción

MEMORIA EXPLICATIVA + ORDENANZA LOCAL + PLANOS

Plan Regulador Comunal

02. MATERIAS NORMADAS

FIJACIÓN DE LÍMITES URBANOS

ZONIFICACIÓN O USO DE SUELO

(residencial; equipamiento; actividades productivas; infraestructura; espacio público; áreas verdes)

JERARQUIZACIÓN ESTRUCTURA VIAL

NORMAS URBANÍSTICAS

(uso de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública)

ÁREAS DE RESTRICCIÓN Y PROTECCIÓN

OTROS



Plan Regulador Comunal de Concepción

MEMORIA EXPLICATIVA + ORDENANZA LOCAL + PLANOS

Plan Regulador Comunal

02. MATERIAS NORMADAS

FIJACIÓN DE LÍMITES URBANOS

ZONIFICACIÓN O USO DE SUELO
(residencial; equipamiento; actividades productivas; infraestructura; espacio público; áreas verdes)

JERARQUIZACIÓN ESTRUCTURA VIAL

NORMAS URBANÍSTICAS
(uso de suelo, cesiones, sistemas de agrupamiento, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación de suelo, superficie predial mínima, alturas máximas de edificación, adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes, densidades máximas, estacionamientos, franjas afectas a declaratoria de utilidad pública)

ÁREAS DE RESTRICCIÓN Y PROTECCIÓN

OTROS

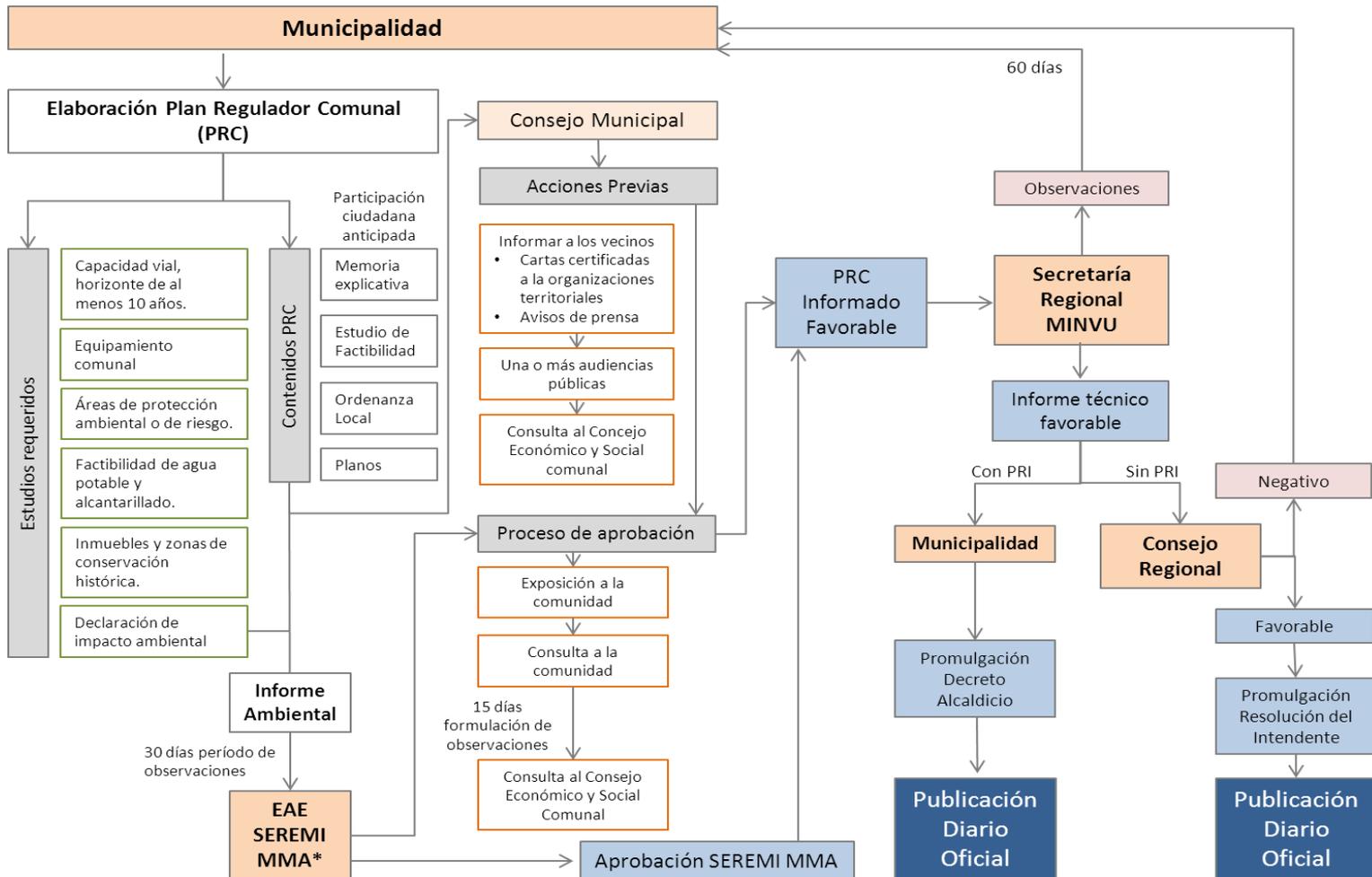
CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA C1	
SUPERFICIE MÍNIMA	700m ²
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	1
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	No se exige
COEF. CONSTRUCTIBILIDAD	10
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	30,00m + piso de retiro; libre según Art. 40
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuidad en línea oficial hasta 16,00m de altura Continuidad retranqueada hasta 24,00m de altura Aislado sobre 16,00m de altura
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	16,00m continuidad en línea oficial 24,00m continuidad retranqueada; 30,00m según Art. 40
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	100% hasta 16,00m de altura; Sobre esta altura, según aplicación de profundidad mínima de adosamiento o continuidad
ADOSAMIENTO	Se permite
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	4,00m sobre 16,00m de altura
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	5,00m para volumen aislado; 4,00m según Art. 40
ANTEJARDÍN MÍNIMO	No se exige
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LINEA OFICIAL	Para volumen continuo, retranqueo 4,00m sobre 16,00m de altura. Para volumen en esquina, libre según Art. 40
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Continuidad en línea oficial hasta 16,00m, continuidad retranqueada hasta 24,00m; aislado en altura sobre 16,00m. Hasta 16,00m de altura: Cuerpos salientes restringidos a 50,00cm medidos desde la línea oficial. Marquesinas obligatorias Se puede acoger a condiciones indicadas en Art. 40
DENSIDAD HAB. MÁXIMA BRUTA	No se exige

03. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN

Elaboración:	Municipalidad
Estudios Requeridos:	01.- Estudio de capacidad vial (10 años) 02.- Estudio equipamiento comunal 03.- Estudios que sustenten las áreas de protección ambiental o de riesgo 04.- Estudio de factibilidad de agua potable y alcantarillado 05.- Fundamentación para Inmuebles y Zonas de Conservación Histórica 06.- Evaluación Ambiental Estratégica
Proceso de Aprobación:	01.- Informar a los vecinos 02.- Primera Audiencia Pública 03.- Consulta Consejo Organizaciones de la Sociedad Civil 04.- Exposición del Proyecto (30 días mínimo) 05.- Segunda Audiencia Pública 06.- Observaciones por escrito 07.- Consulta Consejo Organizaciones de la Sociedad Civil 08.- Aprobación del SEA 09.- Aprobación Concejo Comunal 10.- Aprobación Seremi MINVU 11.1.- Comunas CON PRI : - Aprobado por Seremi MINVU: Decreto Alcaldicio. - Rechazado por Seremi MINVU: Se corrigen observaciones, y Promulga Intendente. 11.2.- Comunas SIN PRI : - Si es aprobado por Seremi MINVU: Gobierno Regional, Promulga Intendente - Si es rechazado por Seremi MINVU: Gobierno Regional, Promulga Intendente. 12.- Publicación en el Diario Oficial
Vigencia:	Plazos fijados por la Municipalidad

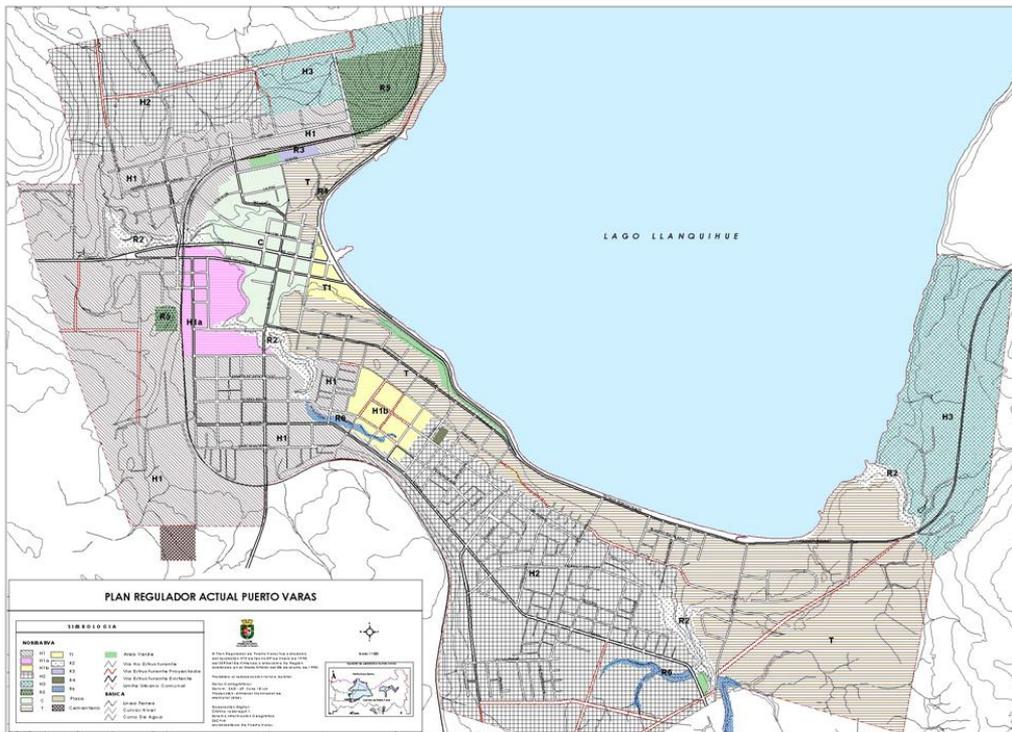
Plan Regulador Comunal

03. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN



Plan Regulador Comunal

04. SITUACIÓN ACTUAL PUERTO VARAS



Plan Vigente
PRC Puerto Varas 1990

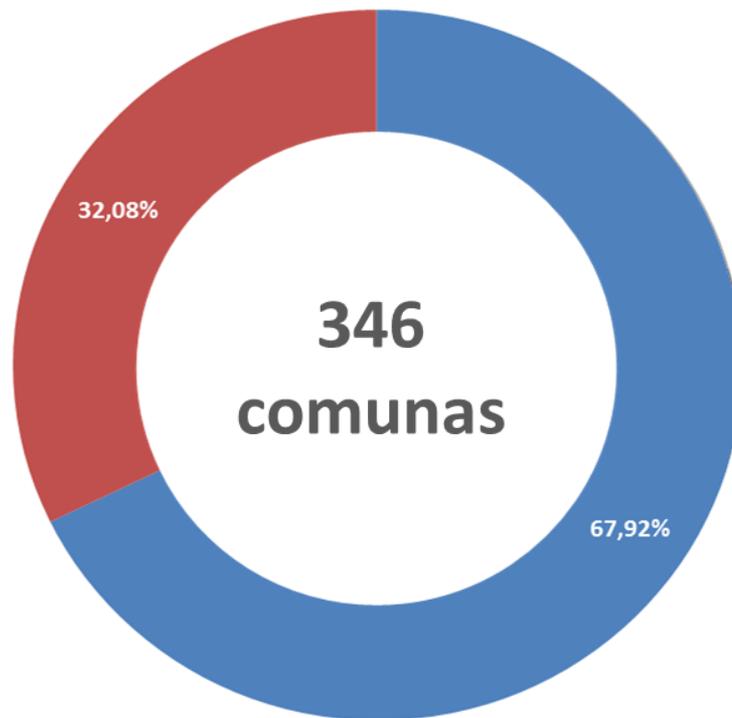
En Estado de Modificación
PRI Puerto Varas

Fecha de inicio Modificación
Septiembre 2015

En Etapa de Ejecución
Diagnóstico

Plan Regulador Comunal

05. SITUACIÓN ACTUAL NACIONAL



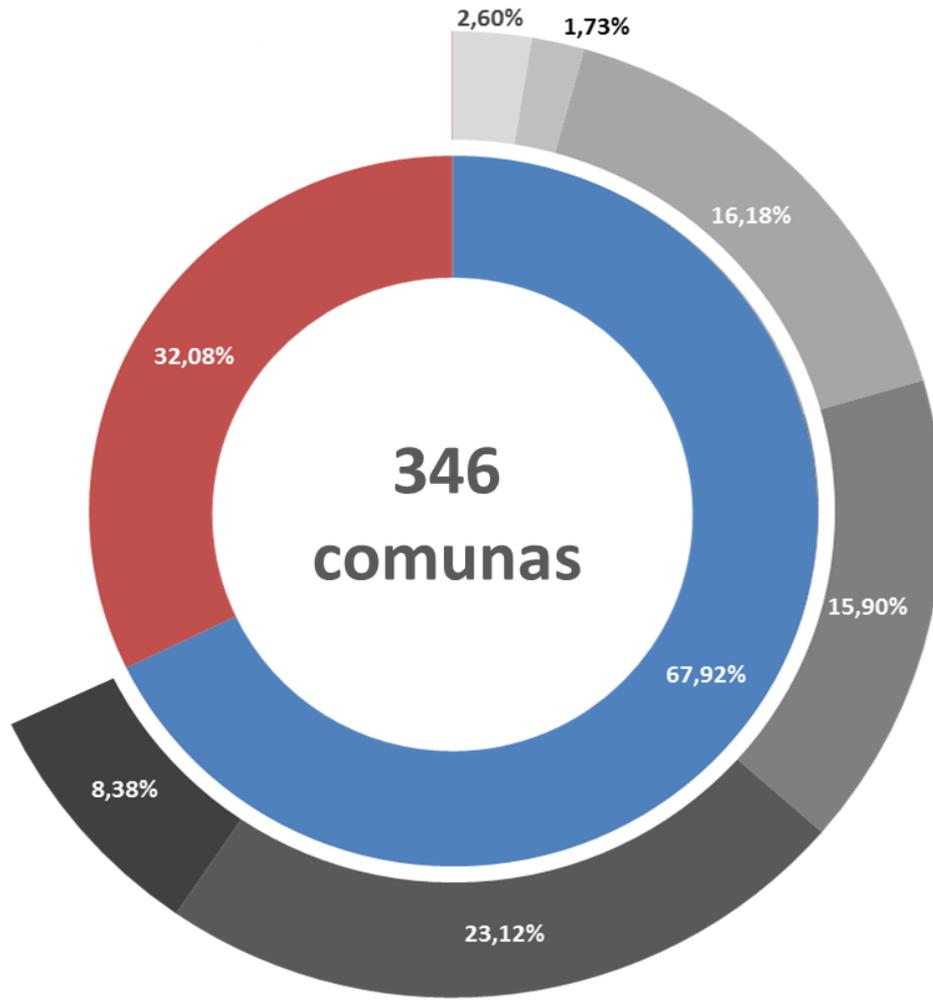
■ Comunas con PRC propio ■ Comunas sin PRC propio

En la actualidad 111 comunas del país no cuentan con un Plan Regulador Comunal propio.

7 años en promedio demora la actualización de un Plan Regulador Comunal.

Plan Regulador Comunal

05. SITUACIÓN ACTUAL NACIONAL



346 comunas

■ 1960 - 1969 ■ 1970 - 1979 ■ 1980 - 1989 ■ 1990 - 1999 ■ 2000 - 2009 ■ 2010 - 2015

En la actualidad 111 comunas del país no cuentan con un Plan Regulador Comunal propio.

7 años en promedio demora la actualización de un Plan Regulador Comunal.

De las comunas que cuentan con un PRC, el 54% fue aprobado a los más hace 15 años y un 46% aprobado hace más de 20 años.

Problemas y Desafíos Actuales de la Planificación

01

Requiere de gran cantidad de información, no siempre disponible.
Falta de coordinación entre organismos públicos.

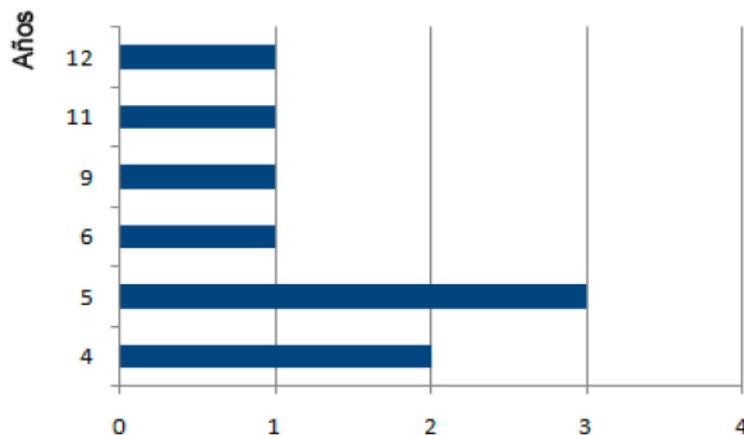
Alta probabilidad de fallar en sus predicciones y sin holguras para acoger nuevas tendencias.

02

Es estática, no admitiendo cambios parciales.

Variables territoriales y tecnología son dinámicas, rápida obsolescencia.
Presenta dificultades para adaptarse a los cambios.

Años que demoró elaboración/aprobación PRC



Problemas y Desafíos Actuales de la Planificación

- 03** Genera efectos redistributivos. → Se favorece a ciertas zonas y se perjudica otras.
- 04** No distingue condiciones ambientales locales o regionales. → Alto porcentaje del territorio vulnerable a diferentes riesgos y con condiciones climáticas disímiles.
- 05** Dificultad para forzar cambios en los patrones de asentamiento de las comunidades. → Territorios con prohibición de asentamiento igual se ocupan, provocando conflictos con la comunidad.
- 06** Es centralizada y con deficiente participación ciudadana. → Se aleja de las demandas y requerimientos de las personas.
Predominan las minorías organizadas sobre los requerimientos y necesidades de la mayoría.

Problemas y Desafíos Actuales de la Planificación



Problemas y Desafíos Actuales de la Planificación

Municipio de Concón busca congelar edificaciones en todo el borde costero

INFORMACIÓN. Fallo que suspende obras en hotel Punta Piqueros acelera acciones para regular



Ayer se congelaron los permisos de edificación en el sector de Domingo Santa María. Los cambios urbanísticos con que Independencia busca proteger sus barrios

Piden con urgencia cambios en actual Plan Regulador



De no existir modificaciones ciudad podría colapsar con gran cantidad de personas que llegan en los próximos años.

NUOVO INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN DEBE SER EN EL PRONTO A DOCUMENTO SIN FUE DISOLUERTO QUE FUE USADO HACE 23 AÑOS

Concejo posterga nuevamente la aprobación de clave para el Plan Regulador

Aún persisten diferencias sobre la altura máxima en el centro y en la periferia. La municipalidad trabaja contra el tiempo para evacuar carta de navegación comprometida por el edil. Y como Edilger Balmaceda el concejal de la oposición el Psoes La Oroscoina



Contraloría devuelve Premval a la Municipalidad de Frutillar

Las modificaciones propuestas en el proyecto de Premval para la zona típica de Frutillar "son abortables".

Polémica tras declaración de zona típica en Frutillar Bajo



RESOLVER ESTE DESAFÍO REQUIERE TENER UNA MIRADA DE LARGO PLAZO SOBRE LA CIUDAD QUE QUEREMOS Y SU DESARROLLO FUTURO

Problemas y Desafíos Actuales de la Planificación

¿QUÉ QUEREMOS?

Problemas y Desafíos Actuales de la Planificación



Problemas y Desafíos Actuales de la Planificación



Principios de una Buena Planificación

PROPUESTA CCHC



Principios de una Buena Planificación

PROPUESTA CCHC

01. SATISFACER LOS REQUERIMIENTOS DE LA COMUNA

Tanto de crecimiento urbano, infraestructura y equipamiento para un apropiado desarrollo armónico de las áreas urbanas.

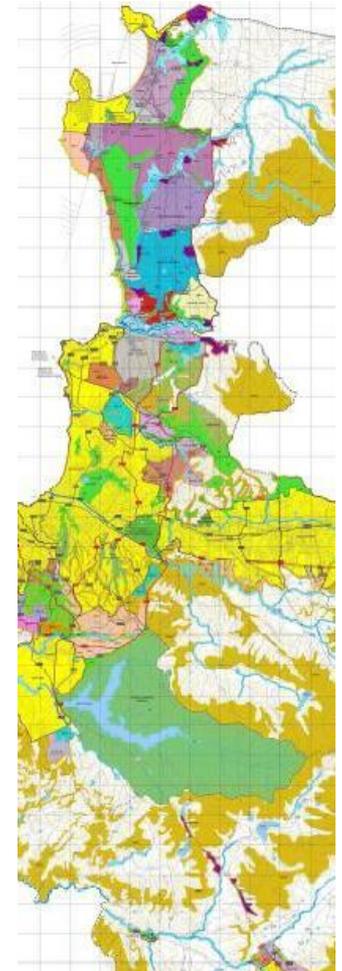
02. VÍNCULO RACIONAL ENTRE NORMATIVA URBANA PRC Y POTENCIALIDAD OBJETIVA DE INFRAESTRUCTURA

Los PRC deben promover un manejo de densidades y condiciones de edificación privilegiando el desarrollo de altas densidades en vías de metro y corredores de transporte público, uso eficiente de la infraestructura vial.

03. PLANIFICACIÓN PROPOSITIVA MÁS QUE REACTIVA

Capaz de adelantarse a los procesos futuros y dinámicas transformadoras de las ciudades y territorios y no sólo se limite al ejercicio de regularizar lo existente.

Debe considerar holguras en diferentes ámbitos para acoger los cambios de tendencia.

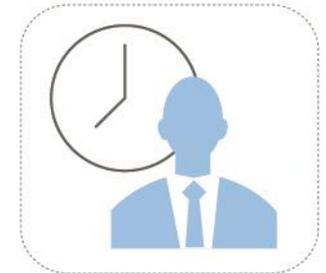


Principios de una Buena Planificación

PROPUESTA CCHC

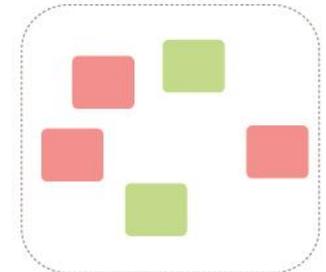
04. VISIÓN DE LARGO PLAZO

Debe definir objetivos y estar pensada bajo un horizonte de al menos 20 años, que garantice una adecuada disponibilidad de suelo y de cabida a la demanda de crecimiento de las áreas urbanas y a los cambios de tendencia.



05. ADMINISTRACIÓN NO DISCRIMINATORIA DEL TERRITORIO

Asumir un tratamiento no discriminatorio del territorio, con una actitud neutral y facilitadora de las diferentes maneras de crecimiento de la ciudad, es decir, tanto por densificación, como nuevas urbanizaciones y renovación urbana.



06. ACCESO A LA VIVIENDA

Prever la posibilidad de una oferta diversa de viviendas que responda a los diferentes modos de vida de las familias.



Principios de una Buena Planificación

PROPUESTA CCHC

07. USOS DE SUELOS MIXTOS Y SUBCENTROS

Promover entornos urbanos con diferentes usos de suelo **que garantice mantener las áreas urbanas activas** y disminuir el número y tiempo de duración de los viajes.



08. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Promover la participación ciudadana temprana **para determinar objetivos y en todas las etapas del proceso para definir opciones**. Esta debe ser consultiva y contar con una amplia representatividad, se espera que ayude a facilitar y legitimar los procesos de planificación. Se aspira a prevenir sentimientos de frustración en la ciudadanía o incertidumbre en el sector privado.



09. MANEJO DE EXTERNALIDADES

Velar por la compatibilidad de las edificaciones y sus usos. Establecer la planificación por condiciones donde se internalicen las externalidades de todos los desarrollos (públicos y privados).



Principios de una Buena Planificación

PROPUESTA CCHC

10. PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL

Incorporar el patrimonio natural y cultural incentivando sus externalidades positivas, donde el Estado y las municipalidades tomen su rol en la conservación, mantención, promoción y mejoramiento y valoración del patrimonio.



11. COORDINACIÓN

La planificación urbana debe poder **incorporar todas aquellas materias que tienen injerencia en los patrones de desarrollo urbano (transporte, infraestructura, espacios, etc)**, propiciando la coordinación de los diferentes sectores de la administración pública en una plataforma integrada de información.



12. RESILIENCIA

Los riesgos naturales no deben ser manejados mediante Zonificación Excluyente, si no por mecanismos complementarios (educación, información, mitigación, desarrollo condicionado).



Principios de una Buena Planificación

PROPUESTA CCHC

13. INFORMACIÓN TÉCNICA ACTUALIZADA

Contar una base adecuada y actualizada de información tanto en aspectos sociales, económicos y físicos a fin de elaborar planes y proyecciones futuras realistas, con el objeto de responder oportunamente a las complejas dinámicas del desarrollo urbano.



14. TRANSPARENCIA Y RENDICIÓN DE CUENTAS

Promover los mecanismos para la transparencia y rendición de cuentas en relación a los avances y logros de las metas establecidas en la planificación. Se debe tener acceso fácil a la información sobre planificación, a los procesos de toma de decisiones y los reportes que den cuenta de la ejecución de los objetivos de la planificación.



15. EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA DE LOS PRCs

Una adecuada base de información junto a un seguimiento permanente, permitirían identificar la oportunidad para actualizar o modificar el instrumento.





INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Contenidos y Alcances - Visión Técnica

Ma. Nieves Hinojosa B. - Arquitecto y Analista Territorial Gerencia de Estudios CChC

SEMINARIO VISIÓN TÉCNICA ¿ES PUERTO VARAS LA CIUDAD QUE QUEREMOS? - Junio 2016