

ALCANCES Y CONCEPTOS ASOCIADOS A UN PLAN REGULADOR

QUE ES UN PAN REGULADOR

El Plan Regulador es un **instrumento de planificación de carácter normativo, urbano**, que le permite al Municipio y a los Organismos del Estado regular la forma en la que se desarrolla la ciudad en su espacio público y privado, edificaciones (construcciones), lo anterior, mediante un conjunto de normas urbanas.

Esta compuesto por una memoria **Explicativa, Plano y Ordenanza**.

QUE REGULA EL PLAN REGULADOR

- **Uso del suelo** o zonificación en base a normas urbanísticas,
- **Localización del equipamiento** comunitario,
- **Estacionamientos**,
- La **vialidad Estructurante**,
- **Límite urbano**,
- **Densidad** 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.
- **Condicionantes de Construcción**, alturas, rasantes, adosamientos, tamaño predial, antejardines, etc.

CUALES SON LAS NORMAS URBANÍSTICAS

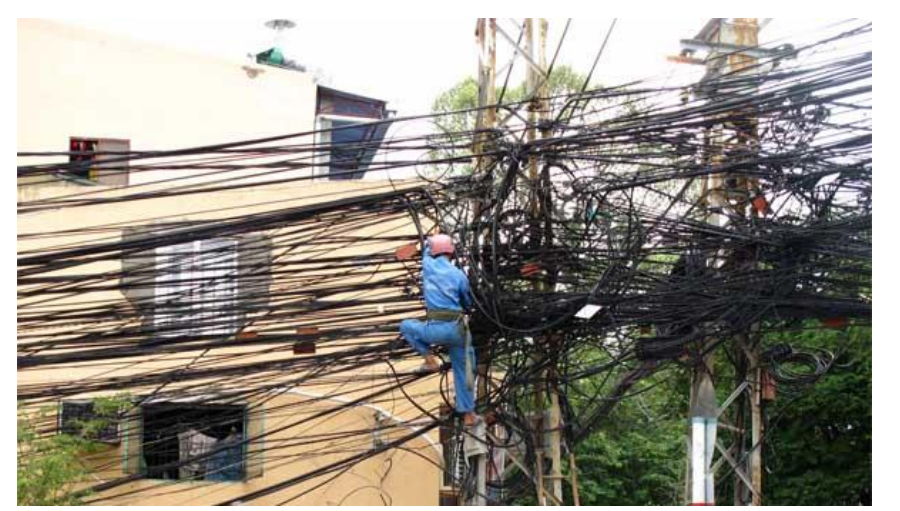
- Sistemas de agrupamiento de las edificaciones (aislado, pareado, continuo),
- Coeficientes de constructibilidad,
- Coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores (porcentaje de la superficie de un predio que se puede edificar),
- Alturas máximas de edificación,
- Adosamientos, (cuanto metros se puede adosar una construcción al deslinde)
- Distanciamientos mínimos a los medianeros,
- Antejardines,
- Ochavos y rasantes;
- Superficie de subdivisión predial mínima (tamaño mínimo del sitio);
- Densidades máximas (cantidad de viviendas por hectárea),
- Alturas de cierros,
- Exigencias de estacionamientos según destino de las edificaciones;
- Áreas de riesgo o de protección, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso, conforme a los artículo 2.1.17. y 2.1.18. (riesgo por inundación y riesgo por remoción en masa)



QUE NO ES COMPETENCIA DE UN PLAN REGULADOR

Algunos Ejemplos:

- **Soterramiento de cables.**
- **Exigencias de diseño** como por ejemplo requerimientos de materiales específicas o exigencias a características específicas (Ejemplo: Respecto a las fachadas que se encuentren en edificación pareada y continua deben estar constituidas por elementos de madera y/o piedra...)
- **Establecer que no se permitirá acopio en espacios exteriores.**
- **La clasificación de los recintos destinados a depósitos de residuos sólidos** según su origen.
- Regular **materias propias de diversos cuerpos normativos**, o reproducir sus disposiciones (Por ejemplo: establecer disposiciones relativas a sitios arqueológicos, a obras de modificación de cauces, etc.)
- **Disponer clasificaciones de actividades asociadas a los usos de suelo** que no se encuentren comprendidas en la LGUC o en la OGUC, o que difieren de las establecidas en dichos textos normativos.



ALGUNOS EJEMPLOS PARA ENTENDER MEJOR LAS NORMAS URBANAS

Al momento de edificar, la norma asociada al sistema de agrupamiento se traduce en tres opciones:



Aislada

Al medio del sitio.



Continua

Pegada a mis vecinos por ambos lados.



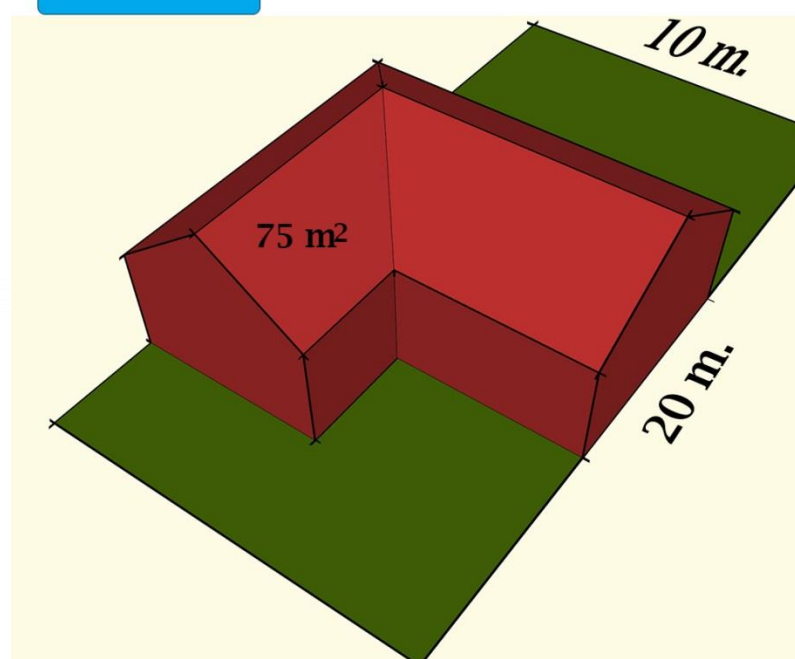
Pareada

Pegada a un solo vecino.

El Antejardín es el Área libre frente de a la casa antes de llegar a la calle y no en todas las zonas se establece o define la exigencia de este.



EJEMPLO:



Antecedentes:
Terreno 200 m²
Coeficiente de Constructibilidad 1,4
Construcción existente 75 m²

Cálculo:
Máximo construible:
200 m² x 1,4 = 280 m²
Ampliación máxima:
280 m² - 75 m² = 205 m²

El Coeficiente de Constructibilidad fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno y se calcula como se ilustra en la imagen:

Además, establece la Altura Máxima de las Edificaciones (Construcciones) por zona (uso de suelo). Algunos ejemplos corresponden a:



1 piso



2 pisos



18 pisos



5 pisos

ANTES DE SUBDIVISION	1					6			
	14	2	3	4	5				
	13								
	12	10	9	8	7				
	11								

PREDIO SUBDIVIDIDO	1					6A	6B	6C	6D
	14	2	3	4	5				6E
	13								6F
	12	10	9	8	7	6J	6I	6H	6G
	11								6C

Establece superficie de subdivisión predial mínima la que permite o no la generación de subdivisiones para el desarrollo de nuevos proyectos. Por ejemplo, hay zonas que permiten subdivisión predial mínima de 200 m² y otras de 2.000 m², dependiendo del objetivo que cada zona debe cumplir en la construcción de la ciudad. Lo anterior, se ilustra en imagen adjunta: