



Universidad de Concepción
Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía
Carrera de Arquitectura

SEMINARIO DE TÍTULO

MODIFICACIONES EN LA LEGISLACIÓN SOBRE PLANIFICACIÓN URBANA

Análisis crítico de herramientas de
normativa y casos de aplicación práctica

Alumna: Carolina Rodríguez Molina

Profesor: Ricardo Utz Barriga

Fecha: Enero 2012

1.1. PLANTEAMIENTO DEL TEMA

Los Planes Reguladores Comunales han sido el **principal instrumento público de ordenamiento y manejo del desarrollo urbano** teniendo como objetivo principal coordinar en forma sustentable las demandas urbanas futuras mediante regulaciones sobre el uso del suelo urbano y la construcción. Se espera que estos instrumentos sean capaces de prever los requerimientos urbanos en el tiempo.

Es por esto que se concibe el “Plan Regulador Comunal” como parte de una estrategia de desarrollo comunal, correspondiéndole **determinar normas** que aseguren que el uso del espacio físico sea la expresión territorial de ese plan.

Como función principal le corresponde **establecer limitaciones al dominio**, en relación al Bien Común de los habitantes y sus derechos, por medio de controles y beneficios sobre el uso, la subdivisión y la construcción en las propiedades privadas.

También se pronuncia a cerca del espacio público, tratando temas como áreas verdes y vialidad, siempre apuntando a una **mejora en la calidad de vida** de las personas en relación a su entorno.

Estas limitaciones deben estar orientadas a cumplir con las siguientes funciones:

- Corregir las externalidades negativas generadas por diversas actividades.
- Aprovechar las externalidades positivas creadas por inversiones públicas o atributos de cada lugar.
- Limitar los usos de suelos protegidos por ser áreas de valor natural o patrimonial.
- Generar certidumbres a vecinos y propietarios, mediante normas estables y de calidad.

-En la actualidad se plantea el desafío de **planificar el suelo urbano de forma oportuna y con agilidad**, entendiendo el desarrollo socioeconómico y territorial en permanente interacción.

La planificación urbana se rige por **instrumentos de planificación**, que van en directa relación unos con otros, los cuales se deben tener en cuenta y son de suma importancia al momento de desarrollar un Plan Regulador Comunal. Estos instrumentos son:

• **Ley General de Urbanismo y Construcciones:** Contiene las normas que rigen a los organismos en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción.

• **Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:** Contiene las disposiciones reglamentarias de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, regulando el procedimiento administrativo, el proceso de planificación y los estándares técnicos de diseño y construcción.

• **Circulares de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo:** Normas técnicas que contienen y definen las características técnicas de los sistemas de urbanización, para el cumplimiento de los estándares exigidos en

la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Estos instrumentos de planificación permiten lograr **coherencia en la organización física de la ciudad** y otorgar un mayor grado de certeza y estabilidad a las decisiones de inversión.

Junto a estos tres instrumentos, los Planes Reguladores Comunales requieren de orientaciones que correspondan a determinadas **Políticas de Desarrollo Urbano**, las cuales tienen como objetivo:

-Elevar las condiciones socioeconómicas de la población urbana.

-Fortalecer el sistema nacional urbano y mejorar el funcionamiento interno de las ciudades.

-Aumentar la eficacia de las instituciones responsables de la formulación de programas de desarrollo urbano.