Actualización Plan Regulador Comunal de Parral 2025

Actualización Plan Regulador de Parral

Soledad Parra
Arquitecto

¿Qué es un Plan Regulador Comunal?

Es un Instrumento de Planificación Territorial (IPT). Aquí se define cómo está estructurado el espacio público y privado dentro de determinada área urbana.Regula y establece sus propias reglas en lo que respecta al uso del suelo y las condiciones para el desarrollo de las diferentes edificaciones. Además, delimita los espacios públicos, áreas verdes, protección de los patrimonios y afines.

10. Zonas de conservación histórica

“Inmueble de conservación histórica”: el individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional. Monumentos Nacionales y de acuerdo con los Decretos que se señalan en cada caso, podremos conocer los Monumentos Históricos a la fecha y dentro del territorio comunal que han sido declarados por el Consejo de Monumentos Nacionales

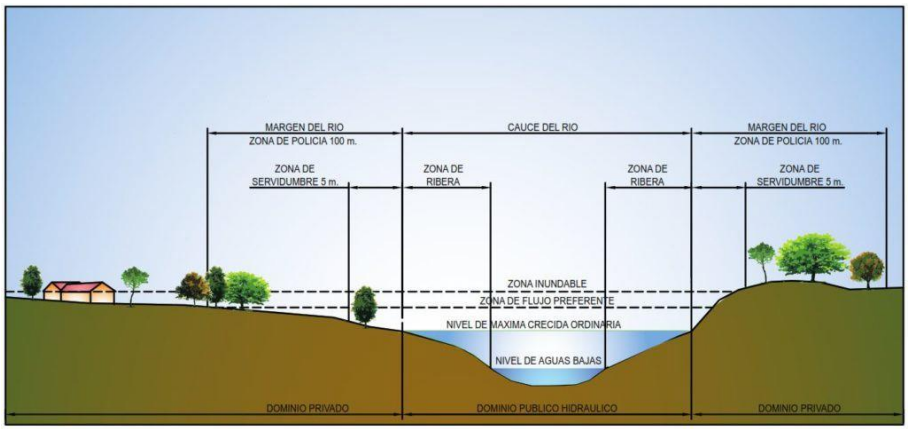
¿Para qué sirve?

El Plan Regulador Comunal tiene como objetivo principal dar un orden al crecimiento que se produzca en las localidades urbanas. Asimismo, ofrece información relevante sobre la normativa que hay que aplicar en cuanto a usos, formas y condiciones de construcción en determinada localidad..

Vale destacar que las obras de construcción llevadas a cabo en una ciudad se producen gracias a la voluntad y el esfuerzo de los diferentes actores públicos y privados. Por lo tanto, dicho programa facilita la óptima administración del territorio comunal.

Estructura de Plan Regulador Comunal En conformidad al Artículo N° 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador Comunal estará compuesto por:

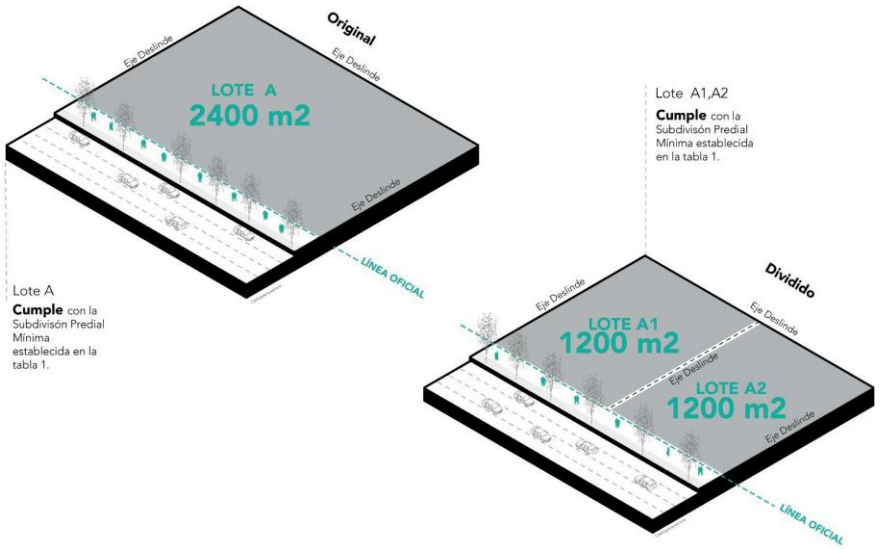
- **Una memoria explicativa.**
- **Un estudio de factibilidad.**
- **Una ordenanza local.**
- **Los planos.**



http://www.mapama.gob.es/es/agua/temas/gestion-de-los-riesgos-de-inundacion/

9. Zona de riesgo

Por “áreas de riesgo”, se entenderán aquellos territorios en los cuales, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos.



8. Superficie predial mínima

Es el Instrumento de Planificación Territorial el que determinará la superficie predial mínima en su Ordenanza Local estableciendo las superficies prediales en metros cuadrados, las que se deberán definir en cada zona.

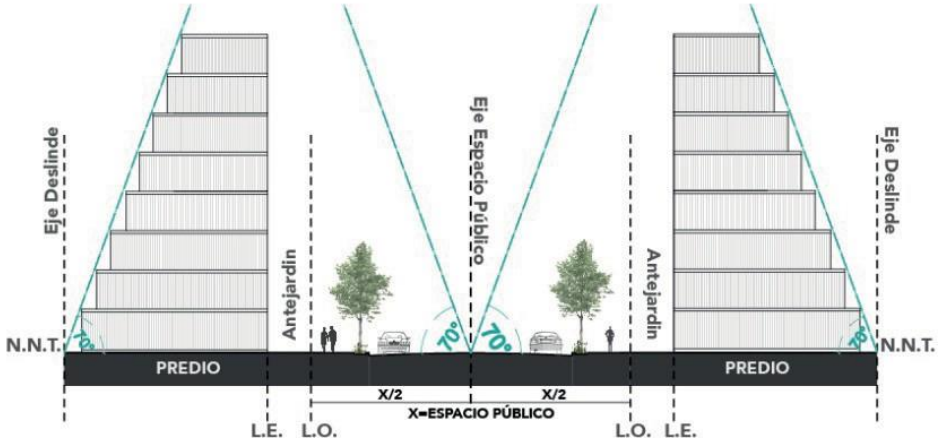
Normas urbanísticas dentro de un certificado de informaciones previas

Listado contenido en el artículo 1.4.4. O.G.U.C.

a) Usos de suelo.
b) Sistemas de agrupamiento.
c) Coeficiente de constructibilidad.
d) Coeficiente de ocupación del suelo.
e) Alturas de edificación expresadas en metros o número de pisos.
f) Adosamientos, distanciamientos, antejardines, ochavos y rasantes.
g) Superficie de subdivisión predial mínima.
h) Densidades.
i) Alturas de cierros hacia el espacio público, y porcentajes de transparencia de los mismos, cuando corresponda.
j) Exigencias de estacionamientos, para cada uno de los usos permitidos o zonas o subzonas del instrumento de planificación territorial, incluidos los estacionamientos de visitas, cuando corresponda.

k) Áreas de riesgo o de protección que pudieren afectarlo, contempladas en el Instrumento de Planificación Territorial, señalando las condiciones o prevenciones que se deberán cumplir en cada caso.
l) Zonas o Inmuebles de Conservación Histórica o Zonas Típicas y Monumentos Nacionales, con sus respectivas reglas urbanísticas especiales.
m) Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública.
n) El límite urbano o de extensión urbana.
o) Declaratoria de postergación de permisos, señalando el plazo de vigencia y el Decreto o Resolución correspondiente.

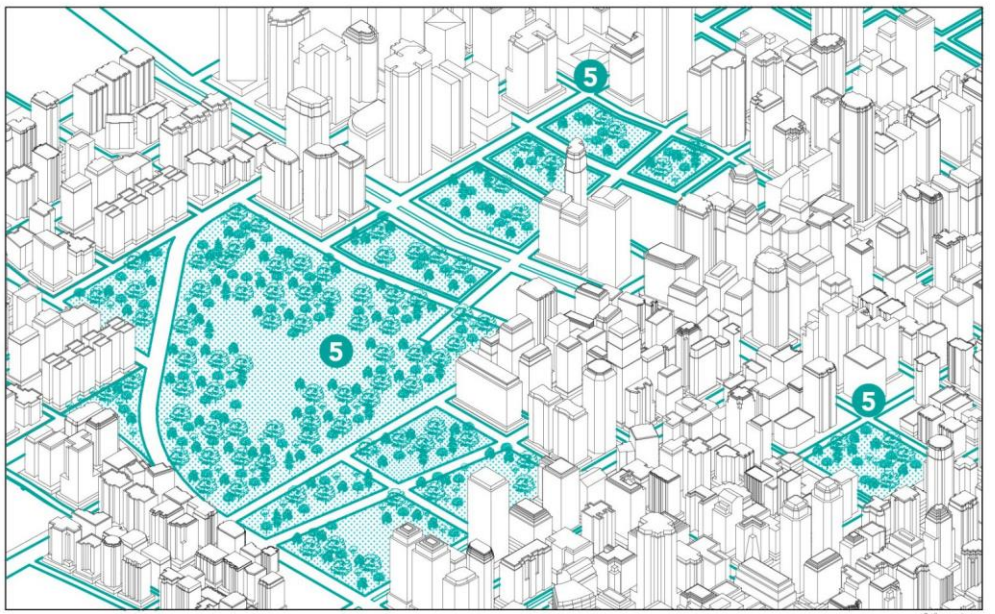
Ángulos de ransantes desde la IV a IX y la R.M. Región 70°



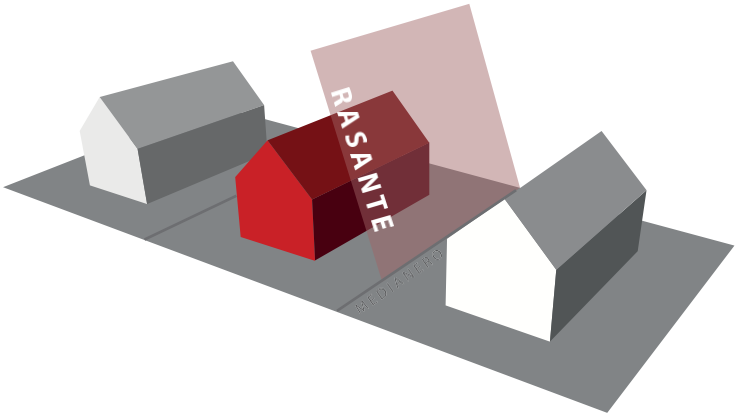
7. Coeficiente de constructibilidad

¿Cuántos m2 puedo construir?
A través de un ejercicio de aplicación sobre constructibilidad, ocupación de suelo y ocupación de pisos superiores, explicaremos cómo se calculan los coeficientes.

ESPACIO PÚBLICO

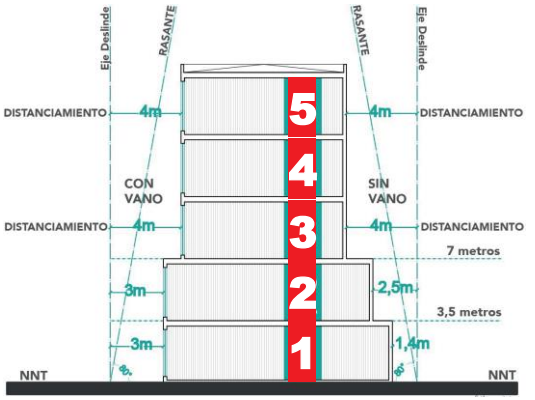


5-Clases de uso de espacio público:
Sistema vial / *vías expresas, troncales, colectoras, de servicio y locales.*
Parques, plazas y áreas verdes públicas / *en su calidad de bienes nacionales de uso público, construcciones complementarias ala área verde.*



1. Rasante

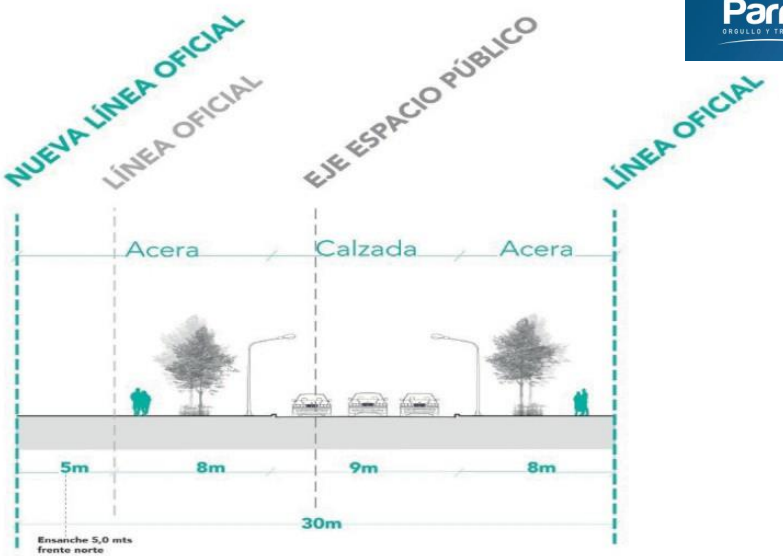
"Rasante y distanciamientos, la rasante es la recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación"



Ejemplo de distanciamiento y rasante aplicado de forma simultánea

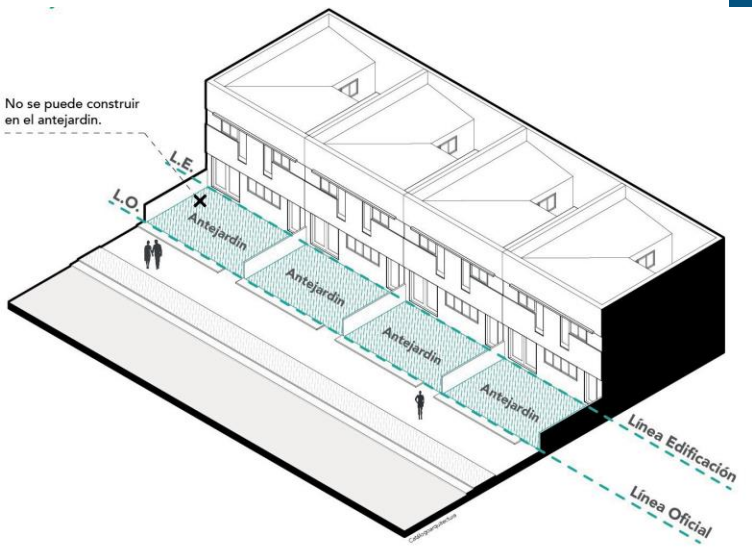
2. Alturas Permitidas y cierros

Las normas de distanciamiento y rasantes contenidas en el presente artículo se aplicarán en forma simultánea y regirán para las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en sectores en que el Instrumento de Planificación Territorial permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.



6. Espacio público

Las normas de distanciamiento y rasantes contenidas en el presente artículo se aplicarán en forma simultánea y regirán para las edificaciones aisladas, las partes aisladas de edificaciones pareadas y las que se construyan en sectores en que el Instrumento de Planificación Territorial permita edificación aislada por sobre la altura máxima de la edificación continua.

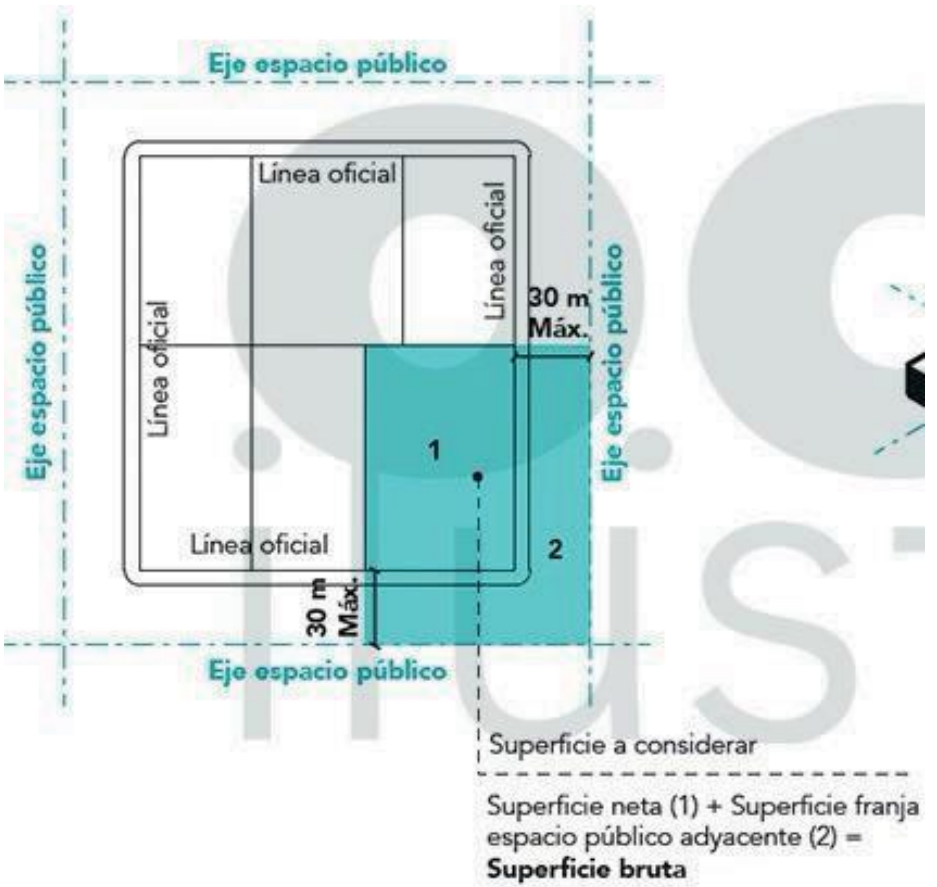


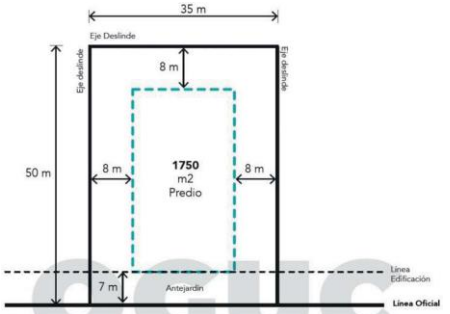
5. Antejardines y ochavos

¿El antejardín es el área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el Instrumento de Planificación Territorial. Siempre que el Instrumento de Planificación Territorial no lo prohíba, en los antejardines se podrá consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente.

3. Densidad

Densidad bruta como el número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.





Cálculos / Aplicación

Coeficiente de Constructibilidad

1750 (Predio)	x	1,6 (Coeficiente)	=	2800 m2 *Máximo para el predio*

Ocupación de Suelo

1750 (Predio)	x	0,2 (Coeficiente)	=	350 m2 *Máximo primer piso*

Ocupación Pisos Superiores

1750 (Predio)	x	0,4 (Coeficiente)	=	700 m2 *Máximo pisos superiores*

4. Porcentaje de ocupación de suelo

Coeficiente de ocupación de suelo como un: número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso.