

Evaluación de la Imagen Objetivo del PRC de Puchuncaví

Rodrigo Valenzuela Cerda

Introducción

Un Plan Regulador Comunal (PRC) es un instrumento de planificación territorial que:

Orienta el desarrollo urbano de una comuna.

Define el uso del suelo, las zonas residenciales, industriales, de equipamiento y áreas verdes, entre otros.

Establece normas sobre edificaciones, vialidad y densidad poblacional.

Su objetivo es promover un crecimiento armónico y sustentable del territorio. Es elaborado por la municipalidad y aprobado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU).

La Bahía on Line

Objetivo

Evaluar la Imagen Objetivo del PRC.

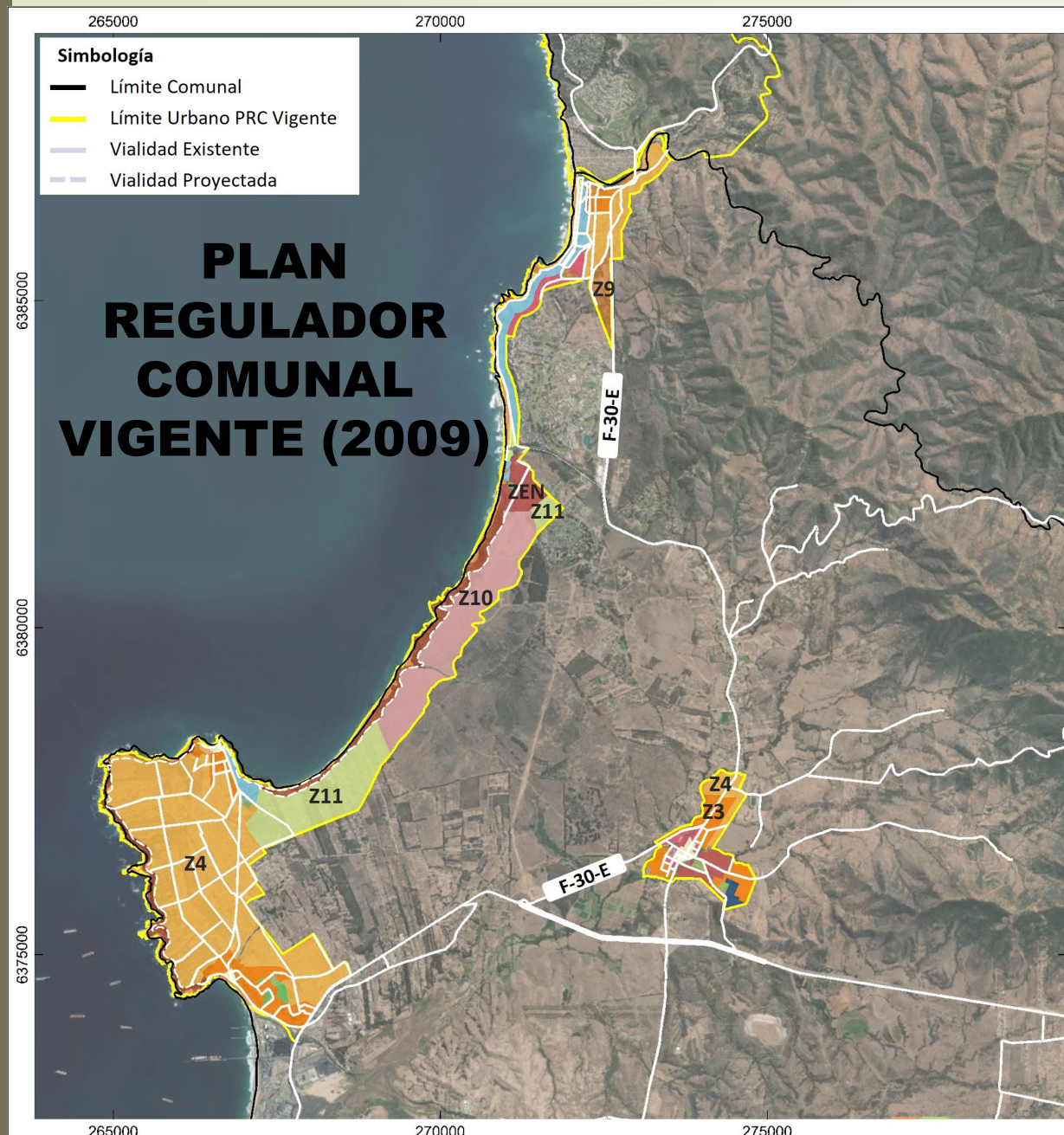
Evitar riesgos de rechazo, incoherencias territoriales y vulneración del interés público.

Evitar eventuales deficiencias en planificación urbana.

Trabajo colaborativo para un PRC robusto y consensuado con el Concejo Municipal.

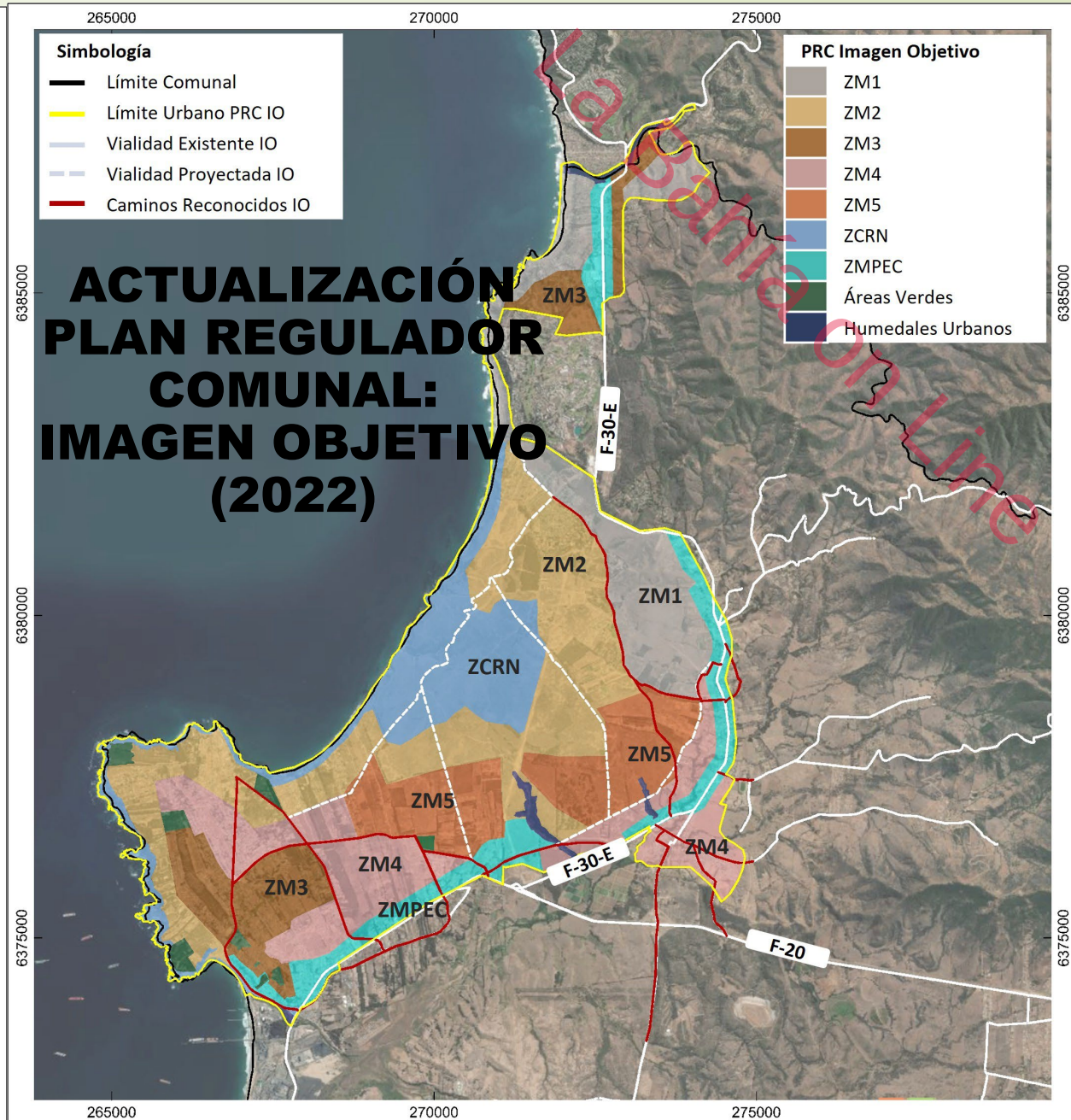
Que no haya Fragmentación territorial futura.

La Bahía on Line



PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE (2009)

- Simbología**
- Límite Comunal
 - Límite Urbano PRC Vigente
 - Vialidad Existente
 - Vialidad Proyectada



ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL: IMAGEN OBJETIVO (2022)

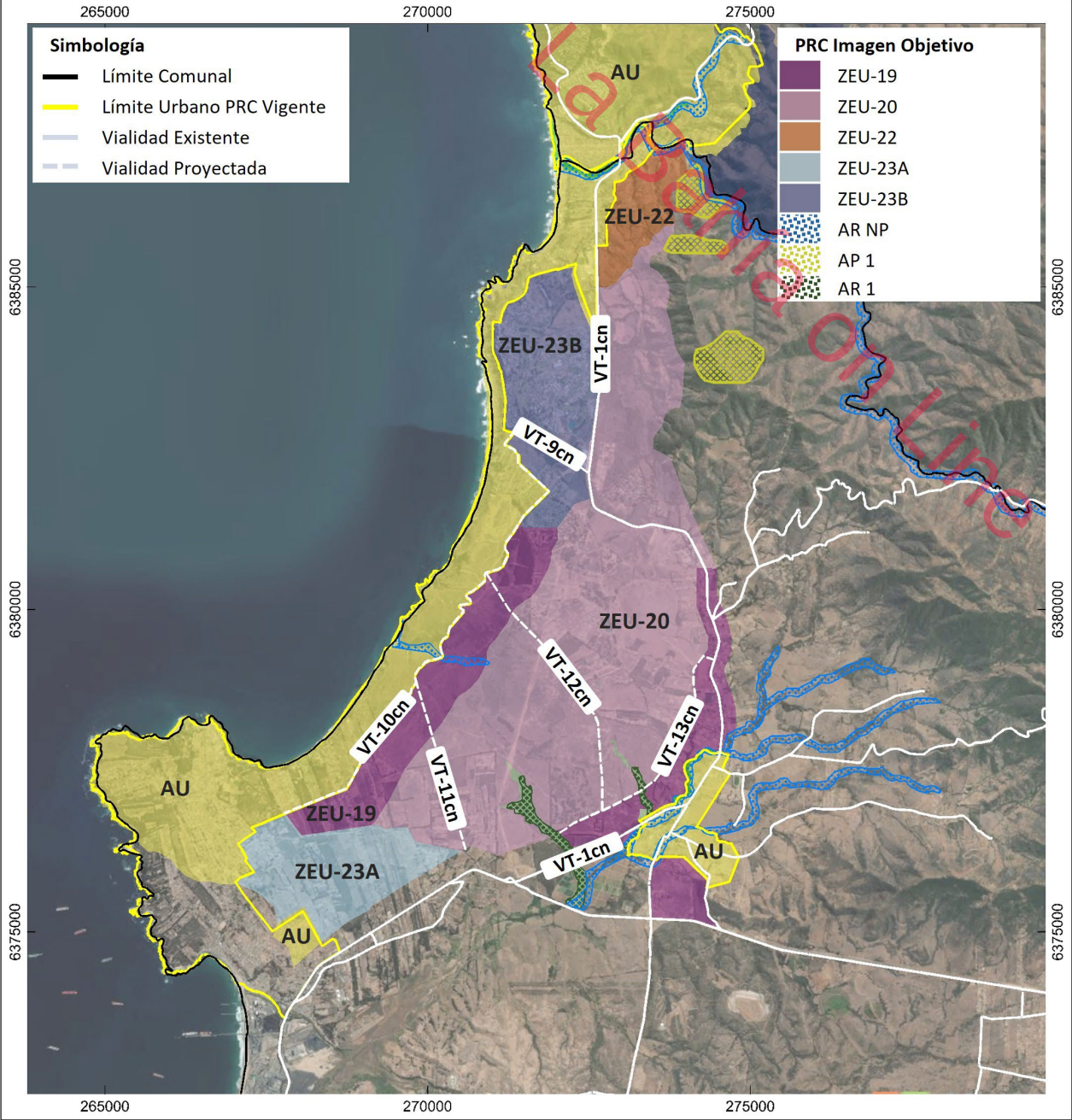
- Simbología**
- Límite Comunal
 - Límite Urbano PRC IO
 - Vialidad Existente IO
 - Vialidad Proyectada IO
 - Caminos Reconocidos IO

- PRC Imagen Objetivo**
- ZM1
 - ZM2
 - ZM3
 - ZM4
 - ZM5
 - ZCRN
 - ZMPEC
 - Áreas Verdes
 - Humedales Urbanos

PLAN REGULADOR INTERCOMUNAL SATÉLITE BORDE COSTERO NORTE PRIB-SBCN (2023)

El Plan Regulador Intercomunal – Satélite Borde Costero Norte (PRIV-SBCN) aprobado con fecha 08.08.23, regula el desarrollo físico de áreas urbanas y rurales de las comunas acogidas al instrumento, con el fin de que estas se integren como una unidad urbana.

Zonas Normativas	
Zonas de Extensión Urbana	
ZEU-19, ZEU-20, ZEU-22, ZEU-23A, ZEU-23B	
Áreas Verdes de Nivel Intercomunal	
AV	
Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano	
Áreas de Riesgo	
AR1, AR-NP	
Áreas de Protección	
AP-1	



PRINCIPALES HITOS DE CONTRATO CON PROCIUDAD PRC DE PUCHUNCAVÍ

02/07/2019: Contrato del “Estudio” aprobado por Decreto Alcaldicio N°001242 22.08.2019

17.08.2021: Suspensión del estudio hasta la notificación de modificación al convenio mandato completo e irrevocable.

01.06.2022: Aumento de plazos del estudio generados por la contingencia social y las restricciones sanitarias.

30.12.2022: Se suspende el plazo del Estudio PRC de Puchuncaví, autorizada por Decreto Alcaldicio N° 1662 de fecha 30.12.2022.

01.11.2024: Se levanta la suspensión de plazo del Estudio “Actualización PRC Comuna de Puchuncaví”, mediante Decreto Alcaldicio N° 1255 de fecha 11.10.2024. Se retoma proceso y se actualizan plazos y etapas del estudio.

Evaluación

Planificación de Áreas Verdes

- Hallazgo:** No se propone un sistema coherente de parques o espacios públicos.
- Impacto:** Vulnera calidad de vida urbana (Art. 28 octies LGUC).

Concordancia con Planificación Superior

- Ejemplo:** Desalineamiento con PRI Satélite Borde Costero Norte (vialidad, zonificación).
- Normativa:** Art. 42 LGUC (jerarquía de instrumentos).

Zonificación Escogida

- Problema:** Límites difusos y exclusión de áreas consolidadas (ej. "Marbella").

Protección Natural sin Sustento

- Problema:** Creación de ZCRN sin competencia legal (Art. 2.1.18 OGUC).

Evaluación Ambiental

- Normativa:** Art. 7° bis Ley 19.300 (EAE obligatoria).

Recomendaciones

- 1.Técnicas:** Rehacer zonificación, integrar áreas verdes y vialidad.
- 2.Administrativas:** Repetir participación ciudadana con avisos formales.
- 3.Normativas:** Adecuar a Plan Intercomunal 2023 y eliminar ZCRN.
- 4.Coordinación:** Trabajar en conjunto con la nueva mesa de consejo, ya que son quienes deben aprobar este instrumento

La Bahía on Line

Un Plan Regulador Comunal, requiere de una participación de todos los entes involucrados, y este Plan, es el que guiará la planificación del crecimiento de la comuna durante un largo periodo