



REPÚBLICA DE CHILE
PROVINCIA DE TALCA
I. MUNICIPALIDAD DE CONSTITUCIÓN
DIRECCIÓN ASESORÍA URBANA

DECRETO EXENTO N° 6388 U

REF.: ENMIENDA N°5 AL PLAN
REGULADOR COMUNAL

CONSTITUCIÓN, 26 DIC. 2022

Vistos y considerando:

1. El Plan Regulador Comunal de Constitución, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N°19/E del 06 de abril de 1987.
2. El Decreto N°189 del 04 de diciembre de 1987 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial con fecha 06 de Febrero de 1988.
3. Modificación al Plan Regulador Comunal de Constitución en Zona ZE1 de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región del Maule de fecha 28 de marzo de 1990.
4. Enmienda N°1 de la I. Municipalidad de Constitución, aprobado mediante decreto Alcaldicio N°427 el año 2003, modificación Zona Z-1.
5. Enmienda N°2 de la I. Municipalidad de Constitución, aprobado mediante Decreto Exento N°3.208/L del 23 de agosto de 2012, modificación Zona Z-1
6. Enmienda N°3 de la I. Municipalidad de Constitución aprobado mediante Decreto Exento N°3.252/Q del 24 de junio del 2014, modificación Zona Z-1.
7. Enmienda N°4 de la I. Municipalidad de Constitución aprobado mediante Decreto Exento N° 1868/Q del 03 de abril del 2019, que aprueba aumentar en un 30% el Coeficiente de Ocupación de suelo, ajustándose al polígono delimitado inserta en la Zona Z-4.
8. Por medio del Oficio N°693/18 del 06 de julio del 2022 se envía proyecto "Propuesta Enmienda N°5 al Plan Regulador Comunal de Constitución" a la SEREMI MINVU del Maule.
9. El acuerdo del Concejo Municipal, en sesión Ordinaria N°22 del 13 julio del 2022, acordó que se inicie el Estudio de Enmienda al Plan Regulador Comunal, Zona Z-4 Villa copihue. Memorándum N°191/2022.
10. Envío de cartas certificadas el día 20 de julio del 2022 a JJ.VV. Millauquén, Las Camelias, Villa Verde. Certificado N°50/2022 de Secretaría Municipal.

TERCERO: Remítase copia oficial del presente decreto y Memoria Explicativa a la Secretaria Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Región del Maule, y a la división de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

CUARTO: Archívese por el Conservador de Bienes Raíces de Constitución y en la I. Municipalidad de Constitución.

QUINTO: Publíquese el presente decreto en el Diario Oficial y en la página web del municipio.

Anótese, Comuníquese y Archívese.



Alda Veliz Syfrig
ALDA VELIZ SYFRIG
SECRETARIO MUNICIPAL



Fabián Pérez Herrera
FABIÁN PÉREZ HERRERA
ALCALDE

DISTRIBUCIÓN:

- 1.- MINVU REGIÓN DEL MAULE
- 2.- DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (MINVU)
- 3.- GOBIERNO REGIONAL DEL MAULE
- 4.- SECRETARIA MUNICIPAL
- 5.- CONTROL INTERNO
- 6.- ADMINISTRACIÓN Y FINANZAS
- 7.- DEPARTAMENTO JURÍDICO
- 8.- DIRECCIÓN DE OBRAS
- 9.- ARCHIVO SECPLAN
- 10.- ARCHIVO ASESORÍA URBANA

[Signature]
FPH/CLP/CAS/LIV/LAC/DS-SM/JDZ/



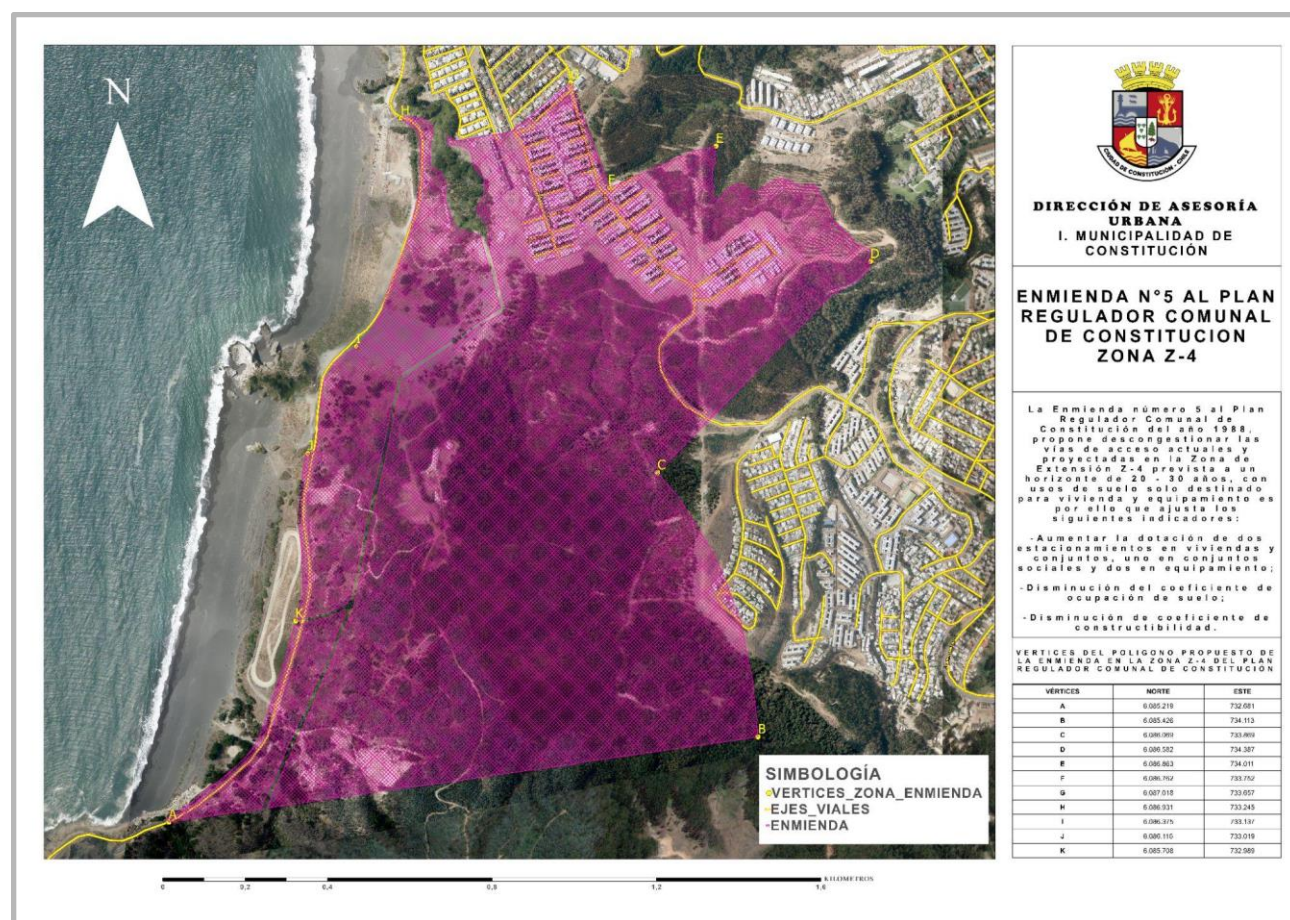
REPÚBLICA DE CHILE
PROVINCIA DE TALCA
I.MUNICIPALIDAD DE CONSTITUCIÓN
DIRECCIÓN DE ASESORÍA URBANA

PROPUESTA ENMIENDA N°5 AL **PLAN REGULADOR COMUNAL DE** **CONSTITUCIÓN, ZONA Z4-2**

Enmienda N°5 Plan Regulador de Constitución

La Enmienda se constituye como un procedimiento excepcional para introducir ajustes al plan regulador comunal, en ciertas normas urbanísticas muy acotadas. Actualmente las condiciones de planificación y estructuración de la comuna funcionan bajo lo dispuesto en el Plan Regulador Comunal de Constitución del año 1988, lo que repercute directamente en la planificación de la comuna. Con el objetivo de regular y descongestionar vías de acceso actuales y proyectadas en la Zona de Extensión **Z-4** prevista a un horizonte de 20 - 30 años, con usos de suelo solo destinado para vivienda y equipamiento según el Plan Regulador vigente, se propone ajustar los siguientes indicadores:

Aumentar la dotación de dos estacionamientos en viviendas y conjuntos, uno en conjuntos sociales y dos en equipamiento; disminución del coeficiente de ocupación de suelo; disminución de coeficiente de constructibilidad, denominándose esta nueva zona como **Z4-2** inserta en Zona de Extensión Urbana Z-4.



Fuente: Elaboración Dirección de Asesoría Urbana.

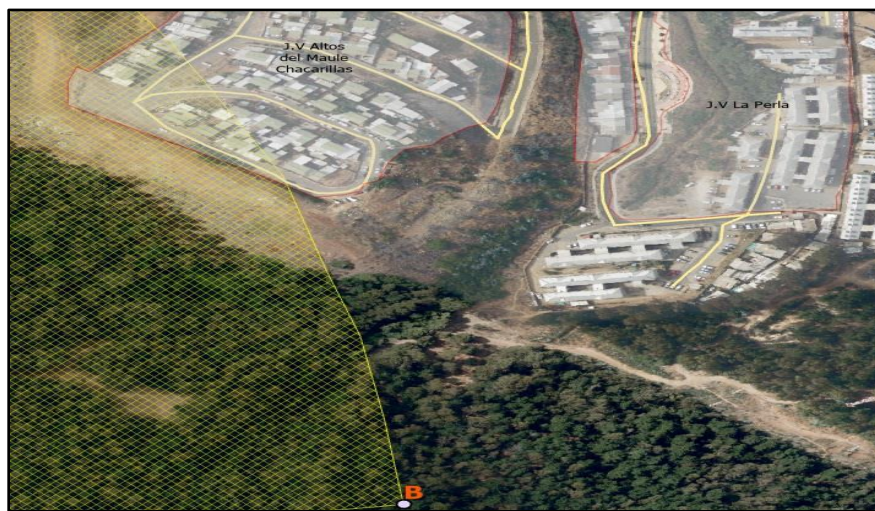
Delimitación polígono de propuesta de enmienda

El polígono propuesto para la realización de la enmienda comprende los vértices **A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K**, estos concuerdan con la extensión del polígono dispuesto en la zonificación de 1988 para la zona de extensión Z-4.

- 1- Vértice "**A**" se sitúa a continuación de la ruta M-304 (Costanera del Mar) a la altura la playa Potrerillos, traslapando el límite suroeste del sector urbano propuesto en la del año 1988 en la comuna de Constitución.

Coordenadas: **6085219 N; 732681 E**

- 2- Vértice "**B**" línea imaginaria que se ubica al sur del sector de Chacarillas, manteniendo las dimensiones dispuestas por la zonificación de 1988, para la zona Z4.



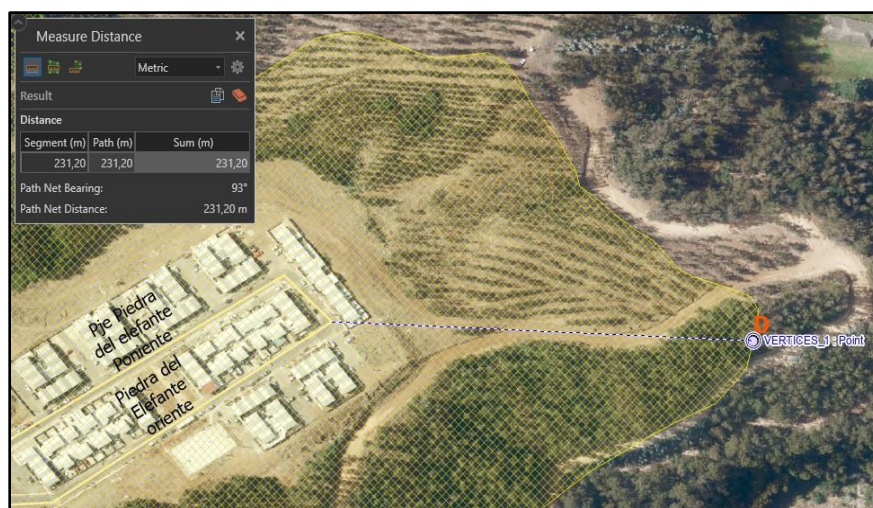
Coordenadas: **6085426 N; 734113 E**

3- Vértice “C”, se encuentra ubicado a 235 mts lineales en dirección este, desde la intersección de calles Los Alerces con pasaje 11; Villa Chacarillas.



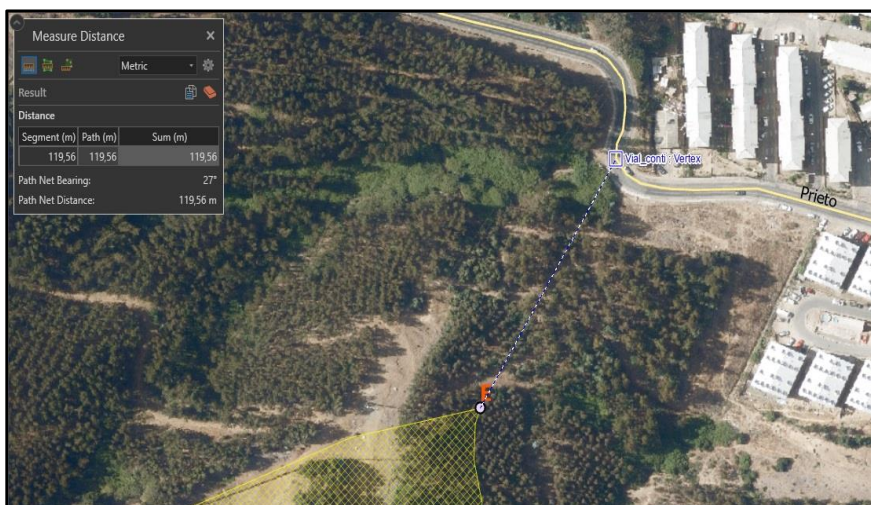
Coordenadas: **6086069 N; 733869 E**

4- Vértice “D” se encuentra ubicado a 231 mts lineales en dirección Este, desde el final de la calle Piedra de Elefante Oriente.



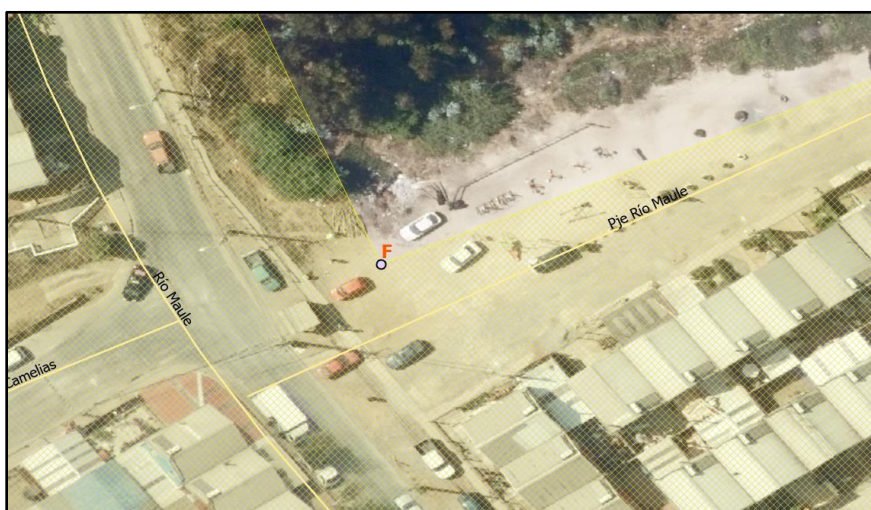
Coordenadas: **6086582 N; 734387 E**

5- Vértice “E” se encuentra ubicado a 119 mts lineales en dirección Sur, desde la subida de la calle Prieto.



Coordenadas: **6086863 N; 734011 E**

6- Vértice “F” se encuentra emplazado en la intersección de la calle Río Maule con pasaje Río Maule, Villa Verde.



Coordenadas: **6086762 N; 733752 E**

7- Vértice “**G**” Punto ubicado en la intersección de las calles Río Maule, con Pje. Isluga, en dirección al Oeste se encuentra la Villa Millauquén, mientras que al Este Villa Verde.



Coordenadas: **6087018 N; 733657 E**

8- Vértice “**H**”, punto ubicado al Oeste de la ruta M-304 (Costanera del Mar), a 50 mts en dirección Oeste al mirador Piedra del Elefante, aledaño al borde costero.

Coordenadas: **6086931 N, 733245 E**

9- Vértice “**I**”, emplazado al Sur de la ubicación anterior siguiendo el contorno de la vía M-304 (Costanera del Mar), a la altura del Cerro de Arena y del término de la playa Calabocillos.

Coordenadas: **6086375 N, 733137 E**

10- Vértice “**J**”, se encuentra ubicado a continuación del punto anterior en dirección Sur por la ruta M-304 (Costanera del Mar).

Coordenadas: **6086116 N, 733019 E**

11- Vértice “**K**”, emplazado en la Costanera del Mar a la altura de playa Potrerillos, cuenta como referencia la intersección de la ruta M-304 con la zona proyectada desde del Plan Regulador como zonas de protección de líneas de alta tensión. **(E5)**

Coordenadas: **6085708 N, 732989 E**

Los vértices “I”; “J”; “K”, se sitúan en base a la estructura vial de la ruta M-304 (Costanera del Mar), hasta alcanzar el vértice “A” que marca el cierre del polígono propuesto, además del límite urbano comunal vigente para la comuna de Constitución.

Coordenadas Proyección UTM WGS 84 H-18S, Proyección SIRGAS 2016

VÉRTICES	NORTE	ESTE
A	6.085.219	732.681
B	6.085.426	734.113
C	6.086.069	733.869
D	6.086.582	734.387
E	6.086.863	734.011
F	6.086.762	733.752
G	6.087.018	733.657
H	6.086.931	733.245
I	6.086.375	733.137
J	6.086.116	733.019
K	6.085.708	732.989

Memoria Explicativa

Enmienda al Plan Regulador Comunal de Constitución

1.- Introducción

La siguiente memoria explicativa proporciona los antecedentes técnicos que permiten describir y justificar la propuesta de Enmienda al PRC de Constitución, elaborada con los requerimientos solicitados para su aprobación oficial por las autoridades comunales competentes de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C) y en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O.G.U.C).

Este instrumento de gestión territorial es un procedimiento simplificado para insertar normas y ajustes específicos al Plan Regulador, como por ejemplo en éste caso en particular, aumentar dotación de estacionamientos dos para vivienda y conjuntos, uno para cada vivienda y en equipamiento dos por cada 25 m² construidos, disminuir en un 30% el coeficiente de ocupación de suelo y la disminución del coeficiente de constructibilidad en el polígono denominado **Z4-2** propuesto entre los vértices **A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K**.

2.- Objetivo

El objetivo de la Enmienda es ajustar la dotación de estacionamientos en viviendas, conjuntos habitacionales, conjuntos sociales y equipamiento, disminuir en un 30% Coeficiente de ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad en el polígono comprendido entre los vértices **A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K** con el propósito de regular, mejorar y descongestionar vías de acceso actuales y proyectadas en la Zona de Extensión Urbana **Z4-2**.

3.- Marco Legal

Ley General de Urbanismo y construcciones. (LGUC).

- **Artículo 43.-** El anteproyecto del Plan Regulador Comunal o de sus modificaciones será diseñado por la Municipalidad correspondiente, iniciándose este proceso con la formulación y consulta de su imagen objetivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 28 octies de esta ley. Además de su debido proceso de participación ciudadana, dispuestos por los numerales 1 a 6, declarados en el mismo artículo.
- **Artículo 45.-** Las modificaciones al Plan Regulador Comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el inciso primero del artículo 43; respecto de las Enmiendas que inciden en las materias indicadas a continuación, se deberá seguir el mismo procedimiento de participación ciudadana indicada por los numerales 1 a 6 (Art N° 43; LGUC).

- 1- Localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores.
- 2- Ajustes en los trazados de los pasajes y de las vías locales o de servicio que tengan un informe favorable de la autoridad regional o metropolitana competente en materia urbanística.
- 3- Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.

Ordenanza General de Urbanismo y Construcción

- **Artículo 2.1.11.-** Procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Comunales; Los ajustes a los Planes reguladores se sujetarán al mismo procedimiento detallado en el artículo 2.1.11 de la OGUC.
- **Artículo 2.1.13.-** Las enmiendas a que se refiere el inciso segundo del artículo N° 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán elaboradas por la municipalidad y aprobadas por el concejo respectivo conforme a las reglas de este artículo.

Ley N° 21.442 Copropiedad Inmobiliaria.

Los predios rústicos (rurales) divididos y subdivididos conforme al decreto ley N° 3.516, del Ministerio de Agricultura, de 1980, no podrán acogerse al régimen de copropiedad.

- **Art 48.**-Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo Y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en esta ley, en el decreto N°1101, del Ministerio de Obras Públicas, que fijó el texto definitivo del decreto con fuerza de ley N°2, de 1959, sobre Plan Habitacional, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas.
- **Título X;** Exigencias Urbanas y de Construcción; Artículos N° 54; 55; 56; 60.-

4.- Justificación

Por medio de la siguiente propuesta de Enmienda, la cual definirá los ajustes o indicadores necesarios para viviendas y equipamiento en la zona de extensión **Z-4**. Su efecto será en un mediano-largo plazo, pues las avenidas y vías tanto al interior como exterior del polígono son proyecciones para una urbanización futura.

Esto permitirá: descongestionar calles, disminuir automóviles estacionados en los ejes viales y favorecer el libre tránsito de vehículos en el área de influencia determinada por el funcionamiento del futuro hospital. Como resultado del estudio de Capacidad Vial realizado por la consultora INFRACON el año 2012, se estimó que a nivel comunal no existe restricción alguna para el estacionamiento de vehículos motorizados en la vía pública a excepción del casco urbano que mantiene sistema de parquímetros actualmente en algunas de sus avenidas principales.

Como resultado del estudio se propuso que la estructura vial de Constitución debe aumentar su fluidez y eficiencia, para contrarrestar el constante aumento del parque automotriz, y así disminuir atochamientos en la comuna.

Otro punto que debe ser destacado respecto a los resultados de los estudios, es que se visualizan problemas en el mantenimiento y concentración de estacionamientos a nivel comunal, lo que resulta en los mismos problemas de atochamientos y disminución de la eficiencia del sistema vial.

La regulación de normas urbanísticas por medio del instrumento de Enmienda aplicada a la normativa actual, busca resolver problemáticas de futuros atochamientos en la zona de expansión urbana, descongestionar la red vial actual, además de regular la utilización de ejes viales y soleras en una zona que está proyectada como extensión urbana. Otro factor a incluir en este sentido radica en la necesidad de preparar el sector en torno a los ejes viales en el sector alto de Constitución para la puesta en marcha de la construcción y posterior funcionamiento del nuevo hospital.

La delimitación de la zona propuesta para la modificación de las normas urbanísticas detalladas, se encuentra en función de las necesidades proyectadas para esta zona, territorio el cual está definido como zona de expansión comunal. Por lo mismo se definen criterios para argumentar la extensión que busca abarcar la presente Enmienda.

Para el caso de la comuna de Constitución, la zona Z-4 definida en el Plan Regulador del año 1988, considera esta extensión como una de las más próximas para la urbanización y crecimiento por lo que la Enmienda en curso debe abordar y homologar las condiciones constructivas de la zona en su totalidad.

Criterios para zonificar y/o delimitar zonas urbanas:

Para la creación de nuevos polígonos o delimitación de zonas en proyección dentro de un territorio, se es necesario establecer ciertos parámetros, esto con el fin de dar uso a la zona desde el punto de vista del propósito previsto.

- 1- Los relieves naturales son indicativos generales que pueden ser usados en la delimitación de zonas urbanas y/o rurales, estos pueden ser Ríos, montañas o cerros, barrancos, zonas vulnerables, cuerpos de agua, etc.
- 2- Estructura vial proyectada que permita conectar nuevos sectores residenciales, a la red vial existente.
- 3- Viabilidad institucional: Acceso por parte de la comunidad a servicios en general, es decir, capacidad institucional para llevar a cabo y dar respuestas a las necesidades visualizadas de la población.
- 4- Zona proyectada como límite urbano nuevo, proyección de nueva dotación de servicios (locomoción colectiva, comercio, etc.).

5.- Situación actual

En la actualidad la ciudad de Constitución se rige bajo las normas y condiciones constructivas y urbanísticas propuestas y aprobadas en el PRC del año 1988. Por medio de esta zonificación podemos encontrar 8 zonas denominadas áreas consolidadas o de expansión y 6 zonas de protección ambiental y/o social.

Debido a la estructura geomorfológica que presenta la comuna de Constitución, además de la presencia de borde costero en la mayoría de su extensión, sugiere que la expansión urbana debería llevarse a cabo en la zona alta de la ciudad. En base a esto mismo el PRC vigente determina la zona Z-4 como sector a urbanizar.

Sin embargo, las condiciones o lineamientos urbanísticos que regulan dicho territorio, responden a las necesidades previstas para esos años, por lo tanto, no se adaptan a las nuevas necesidades comunales.

REGIÓN	Maule
COMUNA	Constitución
NOMBRE	Z4 Zona de Extensión Sur
Usos permitidos:	Vivienda Equipamiento escala interurbana o regional
Usos prohibidos:	Equipamiento de escala comunal y vecinal Industria y almacenamiento; transporte.

Uso de suelo	Número de estacionamientos	Observación
Vivienda	1 cada vivienda	En viviendas particulares esta obligación no será exigible cuando la superficie del predio sea igual o inferior a 160 m2
Conjuntos	1 cada 2 viviendas	En los conjuntos de viviendas esta obligación no será exigible cuando el número de estacionamientos que origine a la construcción sea igual o inferior a 4 unidades
Conjuntos de vivienda social	1 cada 10 viviendas	

	Vivienda	Equipamiento
Coefficiente de ocupación de suelo	30% / 240 m2 máximo para primer piso	20%/ 400 m2 máximo para primer piso
Coefficiente de constructibilidad	1,5	1,5

Fuente: Plan Regulador Comunal; 1998.

6.- Descripción Modificaciones Enmienda N°5

La presente Enmienda que se aplica sobre el Plan Regulador Comunal vigente propone insertar ajustes a la **zona Z-4**, la que se encuentra ubicada en el perímetro conformado por los **vértices (A, B, C, D, F, G, H, I, J, K)**, denominándose esta nueva zonificación como **Z4-2**, la cual poseerá la cantidad de 2 estacionamientos para vivienda y conjuntos, 1 para conjuntos sociales y 2 estacionamientos por cada 25 m² construida de equipamiento cualquiera sea su funcionalidad.

Se modifica el indicador de Coeficiente de Constructibilidad disminuyendo un 30% (Porcentaje máximo permitido por la ley vigente, 2.1.13 OGUC). Además de la Disminución de un 30 % para el Coeficiente de ocupación de suelo. (Porcentaje máximo permitido por la ley vigente, 2.1.13 OGUC).

Normas y condiciones urbanísticas de la Zona Z4-2

NOMBRE	Z4-2 Zona de Extensión Sur (polígono A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K)
Usos permitidos:	Vivienda Equipamiento escala interurbana o regional
Usos prohibidos:	Equipamiento de escala comunal y vecinal Industria y almacenamiento; transporte.

Uso de suelo	Número de estacionamientos
Vivienda	2 cada vivienda
Conjuntos	2 cada vivienda
Conjuntos sociales	1 cada vivienda
Equipamiento	2 por cada 25 mts construidos.

	Vivienda	Equipamiento
Coeficiente de ocupación de suelo *	168 m2 max. construible en primer piso	280 m2 max. construible en primer piso
Coeficiente de constructibilidad *	1,05	1,05

*Ambos indicadores deben ir en directa relación con la extensión mínima determinada por el PRC vigente en la comuna, para el caso del polígono de extensión Z-4, la superficie predial mínima para viviendas es de **800 m2**, mientras que para construcciones de carácter de equipamiento la división mínima predial es de **2.000 m2**.

Patricia Pastén Valdés
 Arquitecta Dirección Asesoría Urbana
 I. Municipalidad de Constitución