

COMISIÓN PLAN REGULADOR
MESA DE TRABAJO SM ACUERDO 1724-2026

■ REUNIÓN 5 — Reglamentos urbanísticos II, Zonificación y aspectos jurídicos

Esta sería la reunión más importante para cerrar el análisis porque concentra los instrumentos que tienen efectos directos sobre **qué se puede hacer en cada propiedad**.

1. Reglamento de Vialidad

Analizar:

- Nuevas vías.
- Derechos de vía.
- Afectación de propiedades.
- Costos.
- Expropiaciones.
- Estudios de impacto vial.
- Transporte público.
- Movilidad peatonal.
- Ciclovías.
- Drenaje.

El documento señala que existen propuestas de vías y ampliaciones sin identificación completa de fincas afectadas, costos, presupuesto, plazos y expropiaciones.

2. Fraccionamientos, Urbanizaciones y Condominios

Analizar:

- Tamaños de lote.
- Fraccionamientos rurales.
- Disponibilidad de agua.
- Servidumbres.
- Accesos.
- Cesiones.
- Condominios.
- Áreas recreativas.
- Urbanización encubierta.

El documento identifica capítulos duplicados, artículos faltantes, umbrales ambiguos, fraccionamientos sin agua garantizada y problemas con servidumbres rurales.

3. Zonificación y Uso del Suelo

Este sería el bloque central de la reunión.

Analizar:

- Las diferentes zonas.
- Usos permitidos.
- Usos condicionados.
- Densidades.
- Coberturas.
- Lotes mínimos.
- Alturas.
- Zonas de cautela.
- Zonas ambientales.
- Zonas industriales.
- Edificabilidad adicional.

Entre los hallazgos señalados están la ausencia de Residencial 4 en la capa cartográfica, registros sin geometría, una geometría inválida, falta de metadatos y ausencia de una tabla oficial de superficies.

También se señala que la propuesta permite uso residencial en las catorce zonas y que determinados sectores contemplan alturas de hasta veinte pisos sin una demostración integral de capacidad de agua, alcantarillado, vialidad, transporte y otros servicios.

4. Aspectos jurídicos y cierre

- Legalidad.
- Seguridad jurídica.
- Propiedad.
- Ambiente.
- Debido proceso.
- Coherencia normativa.
- Cartografía.
- Participación ciudadana.
- Responsabilidades.
- Solicitudes al Concejo.

El documento enumera además **20 solicitudes expresas al Concejo Municipal** y posteriormente desarrolla una petitoria final.

Distribución

Tiempo Actividad

10 min Introducción

15 min Vialidad

15 min Fraccionamientos y condominios

30 min Zonificación y uso del suelo

Tiempo Actividad

15 min Aspectos jurídicos

5 min Acuerdos y cierre