



ACTUALIZACIÓN

Plan Regulador

LA UNIÓN
2021

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

CONTEXTO

DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS.

OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS

ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO

IMAGEN OBJETIVO O ALTERNATIVA SUGERIDA.

CAMBIOS RESPECTO AL PLAN REGULADOR VIGENTE

HISTORIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PRC DE LA UNIÓN



18/0/2019

2016	2018	2020	2021	2022
PAC LA UNIÓN	PROPUESTA	REACTIVACIÓN	LEY DE HUMEDALES	PROPUESTA
PAC PUERTO NUEVO	IMAGEN OBJETIVO	PROCEDIMIENTO EAE Y ACTUALIZACIÓN PRC	AUMENTO DEL PARQUE VEHICULAR	IMAGEN
PARTICIPACIÓN OAE	SUSPENSIÓN DEL PROCESO	NUEVO ASESOR EAE	CAMBIO CLIMÁTICO	OBJETIVO
DIAGNOSTICO COMUNAL Y URBANO	CAMBIO DE ASESOR	INICIO DE LA PANDEMIA	ESCASES HÍDRICA	MUNICIPAL
CRITERIOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE			CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	ACTUALIZADA
FACTORES CRÍTICOS PARA LA DECISIÓN			PRESIÓN INMOBILIARIA	
CATASTRO PATRIMONIAL			TRABAJO REMOTO	

Aprobación de la **Imagen Objetivo** (Art 28 Octies LGUC)

Alcalde
presenta
propuesta de
imagen
objetivo a
concejo
municipal

15 días

Aprobación
concejo
municipal

Exposición y periodo de observaciones
30 días prorrogables a 40 días

Exposición a comunidad en lugar
visible y acceso público

Publicación sitio web

Dos (2) avisos en semanas distintas en diario de
mayor circulación regional

Invitación al COSOC, organizaciones de la Soc. Civil y
vecinos

Dos (2) o más audiencias publicas dentro de los
primeros 15 días de exposición

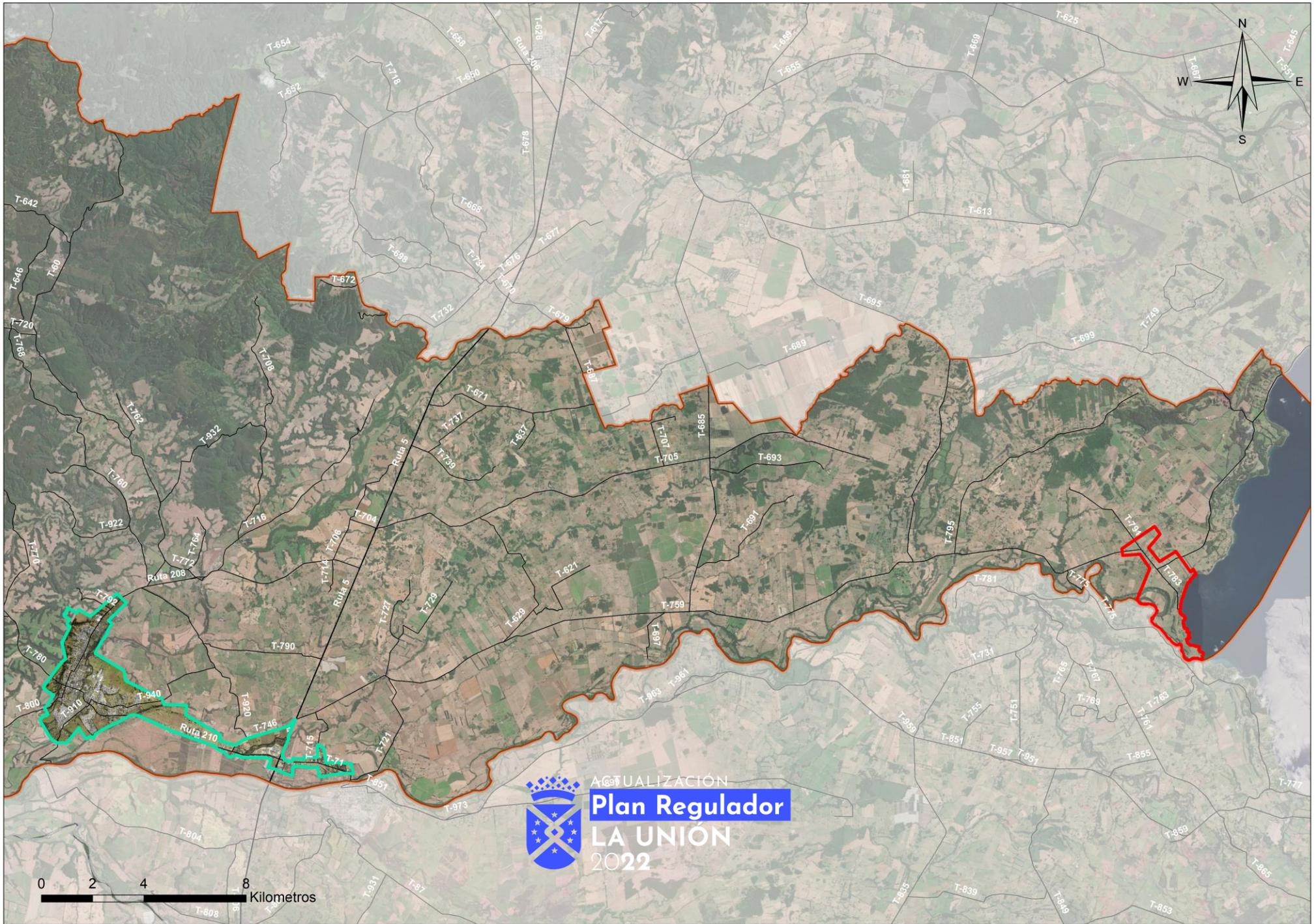
30 días

Presentación de
informe de síntesis
de observaciones a
Concejo Municipal

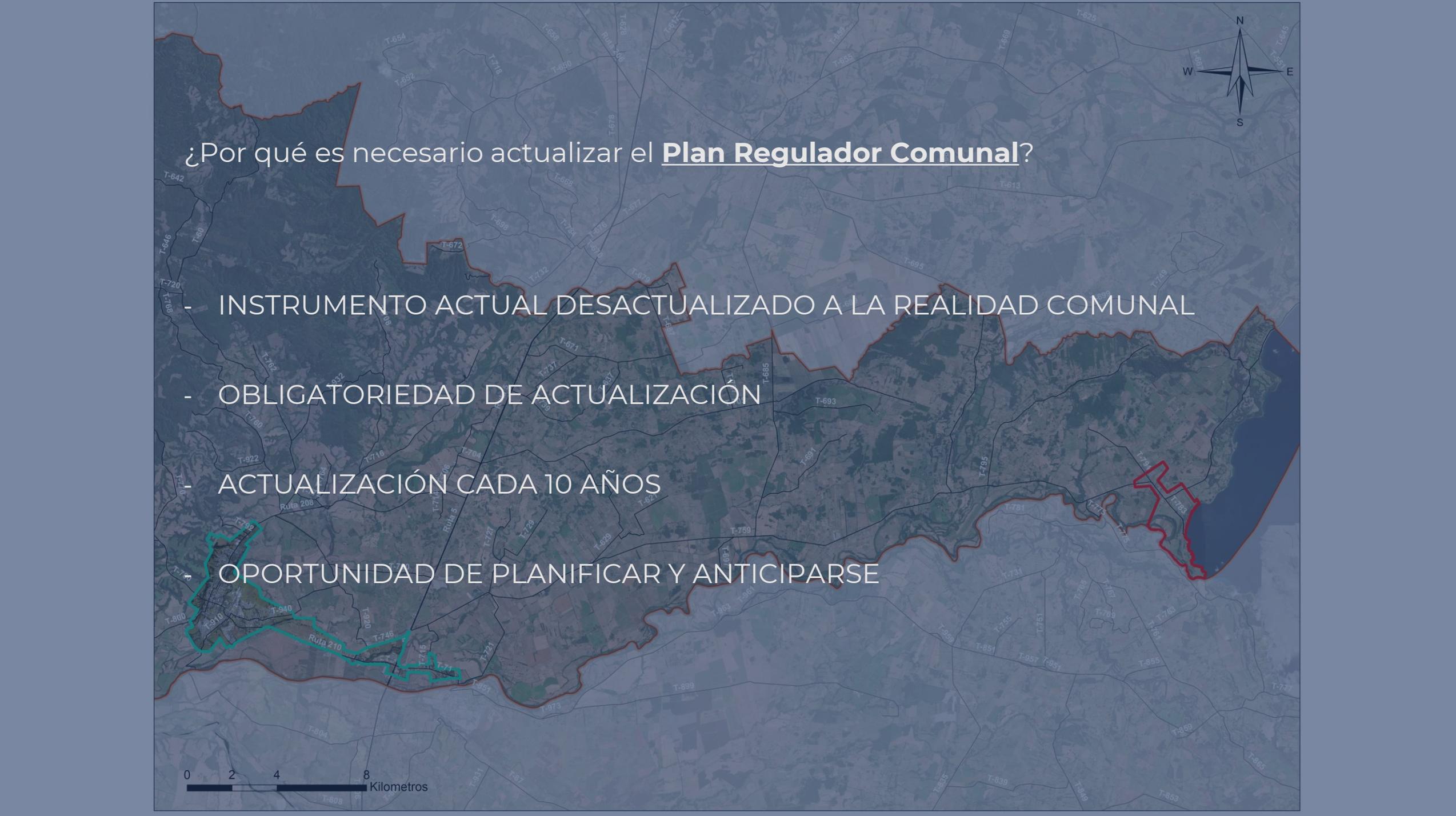
Acuerdo de
concejo

Informe SII
Modificación
de limite
urbano

Informar a
COSOC
Organizaciones
de la Sociedad
civil, vecinos



ACTUALIZACIÓN
Plan Regulator
LA UNIÓN
2022



¿Por qué es necesario actualizar el **Plan Regulatorio Comunal**?

- INSTRUMENTO ACTUAL DESACTUALIZADO A LA REALIDAD COMUNAL
- OBLIGATORIEDAD DE ACTUALIZACIÓN
- ACTUALIZACIÓN CADA 10 AÑOS
- OPORTUNIDAD DE PLANIFICAR Y ANTICIPARSE

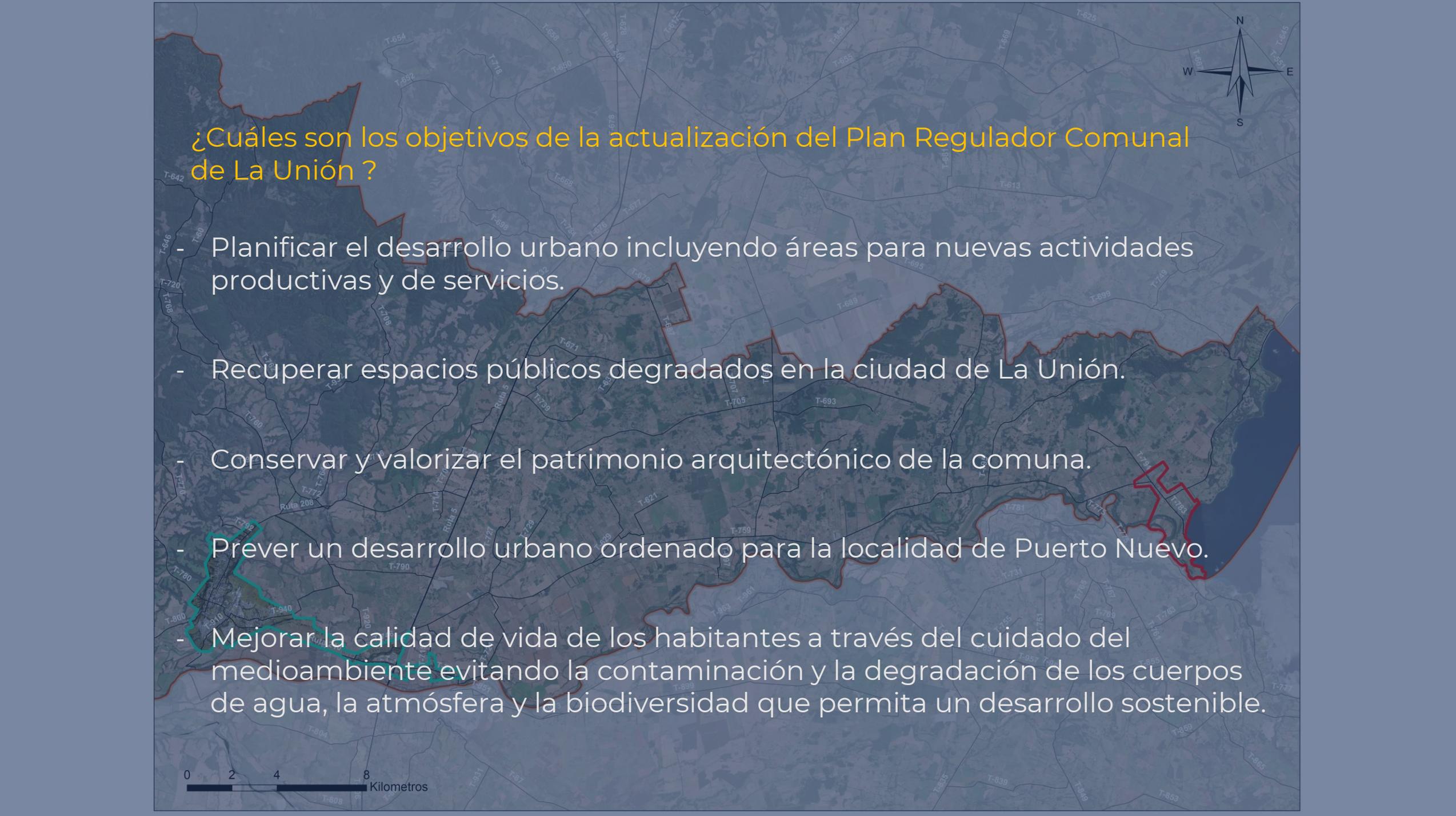
¿Cuál es el objeto de un Plan Regulador Comunal?



Evitar las externalidades negativas entre las diversas actividades que se realizan en la ciudad.

- Aprovechar los beneficios de los atributos naturales del lugar y de las futuras inversiones.
- Limitar el uso del suelo para proteger los lugares con atributos naturales y culturales de valor.
- Generar certidumbre a los habitantes con respecto a la manera que deseen vivir en comunidad.
- Mejorar la calidad, cantidad y permanencia del agua que ingresa a la cuenca de la comuna.

0 2 4 8 Kilometros



¿Cuáles son los objetivos de la actualización del Plan Regulador Comunal de La Unión ?

- Planificar el desarrollo urbano incluyendo áreas para nuevas actividades productivas y de servicios.
- Recuperar espacios públicos degradados en la ciudad de La Unión.
- Conservar y valorizar el patrimonio arquitectónico de la comuna.
- Prever un desarrollo urbano ordenado para la localidad de Puerto Nuevo.
- Mejorar la calidad de vida de los habitantes a través del cuidado del medioambiente evitando la contaminación y la degradación de los cuerpos de agua, la atmósfera y la biodiversidad que permita un desarrollo sostenible.

¿Cómo se está desarrollando este proceso de actualización del Plan?



- Procedimiento **Técnico Normativo**
- Procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica**
- Procedimiento de **Participación Ciudadana**

0 2 4 8 Kilometros

DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

1.- Etapa de Diagnóstico

2.- Factores Críticos de Decisión

DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

1.- Etapa de Diagnóstico /

PROBLEMÁTICAS

2.- Factores Críticos de Decisión /

CONTEXTOS DE RELEVANCIA PARA LA TOMA DE DECISIONES

Principales problemáticas detectadas en la Etapa de Diagnóstico

- 1) Existencia de fuentes emisoras de residuos líquidos no reguladas en riberas de los cuerpos de agua.
- 2) Urbanización y edificaciones existentes en zonas de riesgo
- 3) Aumento del crecimiento habitacional no planificado.
- 4) Escasez de agua debido a la disminución de las precipitaciones o régimen hídrico de la cuenca producto del cambio climático
- 5) Desaparición paulatina de inmuebles patrimoniales.
- 6) **Contaminación atmosférica** en época invernal debido al uso de leña para calefacción de viviendas

**Factores
Críticos de
Decisión
(Definiciones)**

1.- Lugar con identidad y calidad de vida

2.- Resguardo ambiental y paisajístico

3.- Gestión de riesgo y reducción de vulnerabilidad

4.- Regeneración y renovación urbana

**Factores
Críticos de
Decisión
(Definiciones)**

1.- Lugar con identidad y calidad de vida

PATRIMONIO NATURAL Y ARQUITECTÓNICO PROTEGIDO / EQUIDAD DE ACCESO A BIENES Y SERVICIOS

2.- Resguardo ambiental y paisajístico

ESPACIOS PÚBLICOS /ÁREAS VERDES /HUMEDALES URBANOS Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

3.- Gestión de riesgo y reducción de vulnerabilidad

INUNDACIONES /REMOCIÓN EN MASA

4.- Regeneración y renovación urbana

CONECTIVIDAD VIAL / LOTEOS IRREGULARES / USO EFICIENTE DEL SUELO

**Factores
Críticos de
Decisión
(Definiciones)**

1.- Lugar con identidad y calidad de vida

PATRIMONIO NATURAL Y ARQUITECTÓNICO PROTEGIDO / EQUIDAD DE ACCESO A BIENES Y SERVICIOS

2.- Resguardo ambiental y paisajístico

ESPACIOS PÚBLICOS /ÁREAS VERDES /HUMEDALES URBANOS Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

3.- Gestión de riesgo y reducción de vulnerabilidad

INUNDACIONES /REMOCIÓN EN MASA

4.- Regeneración y renovación urbana

CONECTIVIDAD VIAL / LOTEOS IRREGULARES / USO EFICIENTE DEL SUELO

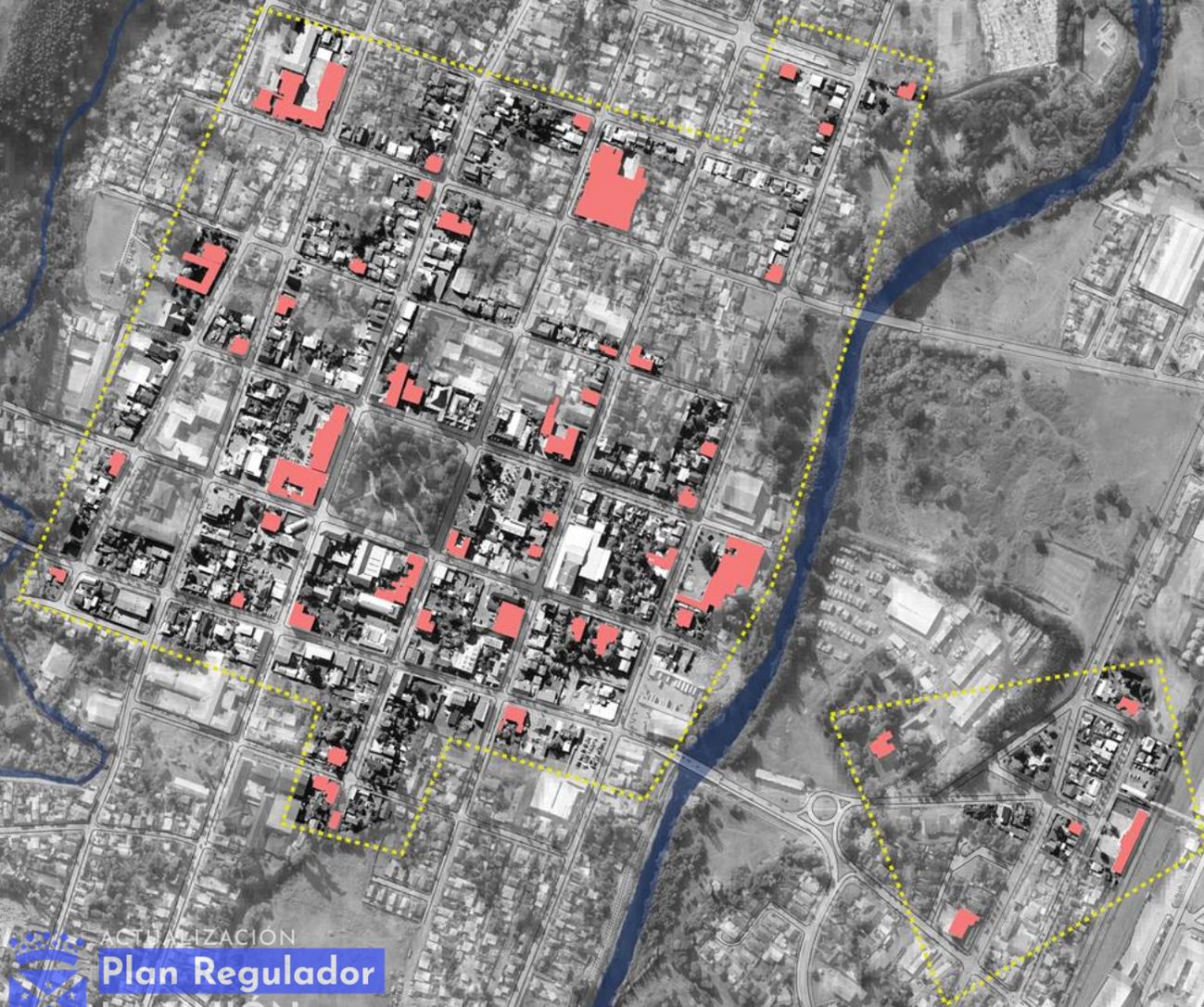


1.- Lugar con identidad y calidad de vida

PATRIMONIO NATURAL Y ARQUITECTÓNICO PROTEGIDO / EQUIDAD DE ACCESO A BIENES Y SERVICIOS



LA UNIÓN



ACTUALIZACIÓN
Plan Regulator
LA UNIÓN
2022







IAO
CON

ELABORADO POR:
SOAR
ASESORIA AMBIENTAL COGNITIVA

FELIPE ZAPATA
VALENZUELA



ACTUALIZACIÓN
Plan Regulador
LA UNIÓN
2022



IPG
Instituto Profesional
en línea contigo

**BIENVENIDOS
SEDE
LA UNIÓN**

**INSTITUCIÓN
ACREDITADA
NIVEL AVANZADO**
www.ipg.cl

IPG
Instituto Profesional
en línea contigo

ADMISIÓN
SEDE
LA UNIÓN

MODALIDAD PRESENCIAL Y ONLINE
BENEFICIO DE BECAS MINEDUC
CRÉDITO CON AVAL DEL ESTADO (CAE)
BECAS INTERNAS IPG

ADMISIÓN

Revisa nuestras carreras
escaneando este código QR

MATRÍCULA GRATIS

BECAS MINEDUC Y JUNAEB - CRÉDITO CAE
CARRERAS MODALIDAD PRESENCIAL Y ONLINE

admision.launion@ipg.cl
(+56 - 9) 3 862 6399
www.ipg.cl



**Factores
Críticos de
Decisión
(Definiciones)**

1.- Lugar con identidad y calidad de vida

PATRIMONIO NATURAL Y ARQUITECTÓNICO PROTEGIDO / EQUIDAD DE ACCESO A BIENES Y SERVICIOS

2.- Resguardo ambiental y paisajístico

ESPACIOS PÚBLICOS /ÁREAS VERDES /HUMEDALES URBANOS Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

3.- Gestión de riesgo y reducción de vulnerabilidad

INUNDACIONES /REMOCIÓN EN MASA

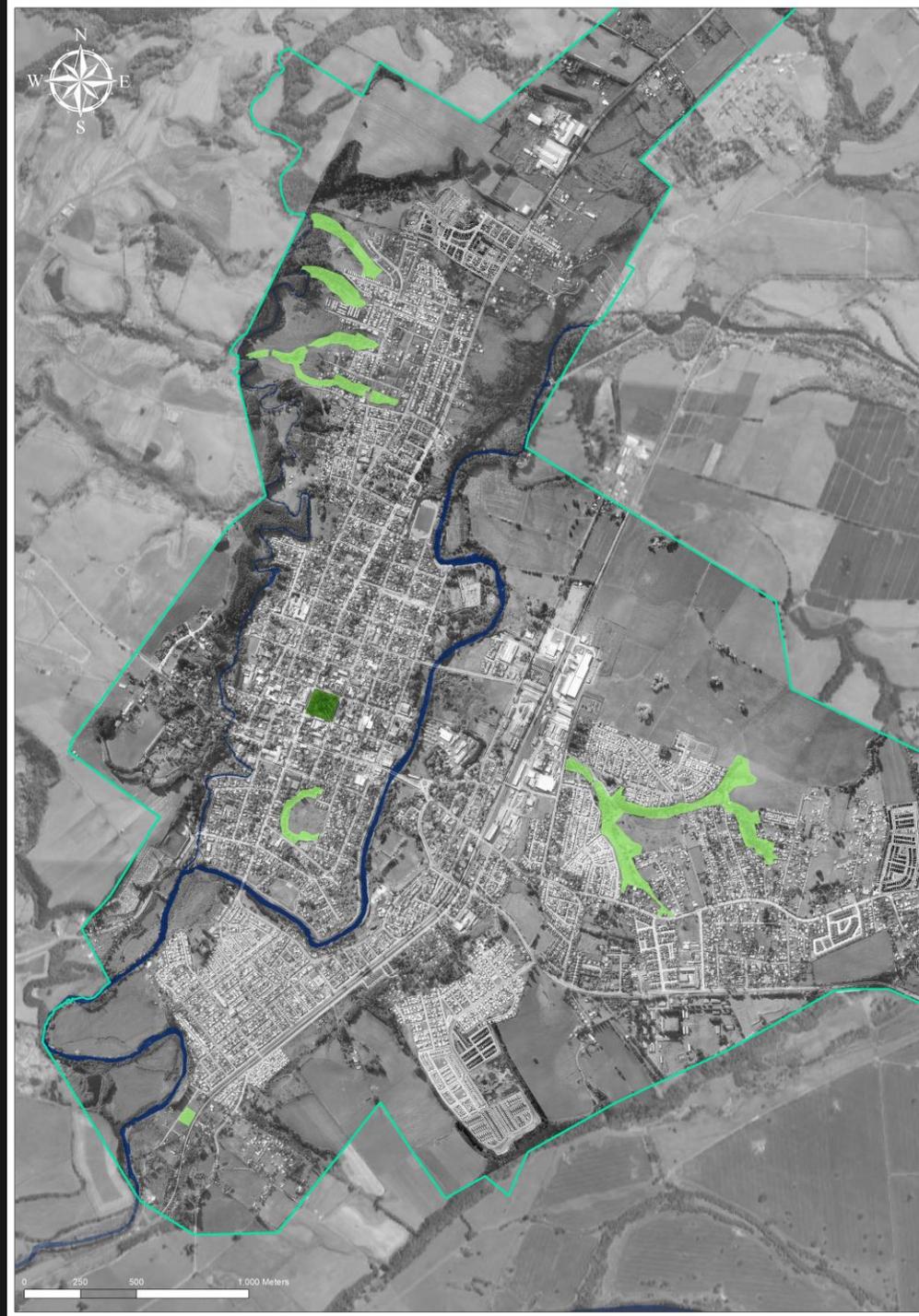
4.- Regeneración y renovación urbana

CONECTIVIDAD VIAL / LOTEOS IRREGULARES / USO EFICIENTE DEL SUELO

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES



HUMEDALES URBANOS DE LA UNIÓN



ÁREAS DE PROTECCIÓN DE RECURSOS NATURALES





ACTUALIZACIÓN
Plan Regulator
LA UNIÓN
2022

ELABORADO POR:
SOAR
ASESORIA AMBIENTAL COGNITIVA

FELIPE ZAPATA
VALENZUELA



ELABORADO POR:
SOAR
ASESORIA AMBIENTAL COGNITIVA

FELIPE ZAPATA
VALENZUELA



ACTUALIZACIÓN
Plan Regulador
LA UNIÓN
2022



ACTUALIZACIÓN
Plan Regulator
LA UNIÓN
2022

ELABORADO POR:
SOAR
ASESORIA AMBIENTAL COGNITIVA

FELIPE ZAPATA
VALENZUELA

**Factores
Críticos de
Decisión
(Definiciones)**

1.- Lugar con identidad y calidad de vida

PATRIMONIO NATURAL Y ARQUITECTÓNICO PROTEGIDO / EQUIDAD DE ACCESO A BIENES Y SERVICIOS

2.- Resguardo ambiental y paisajístico

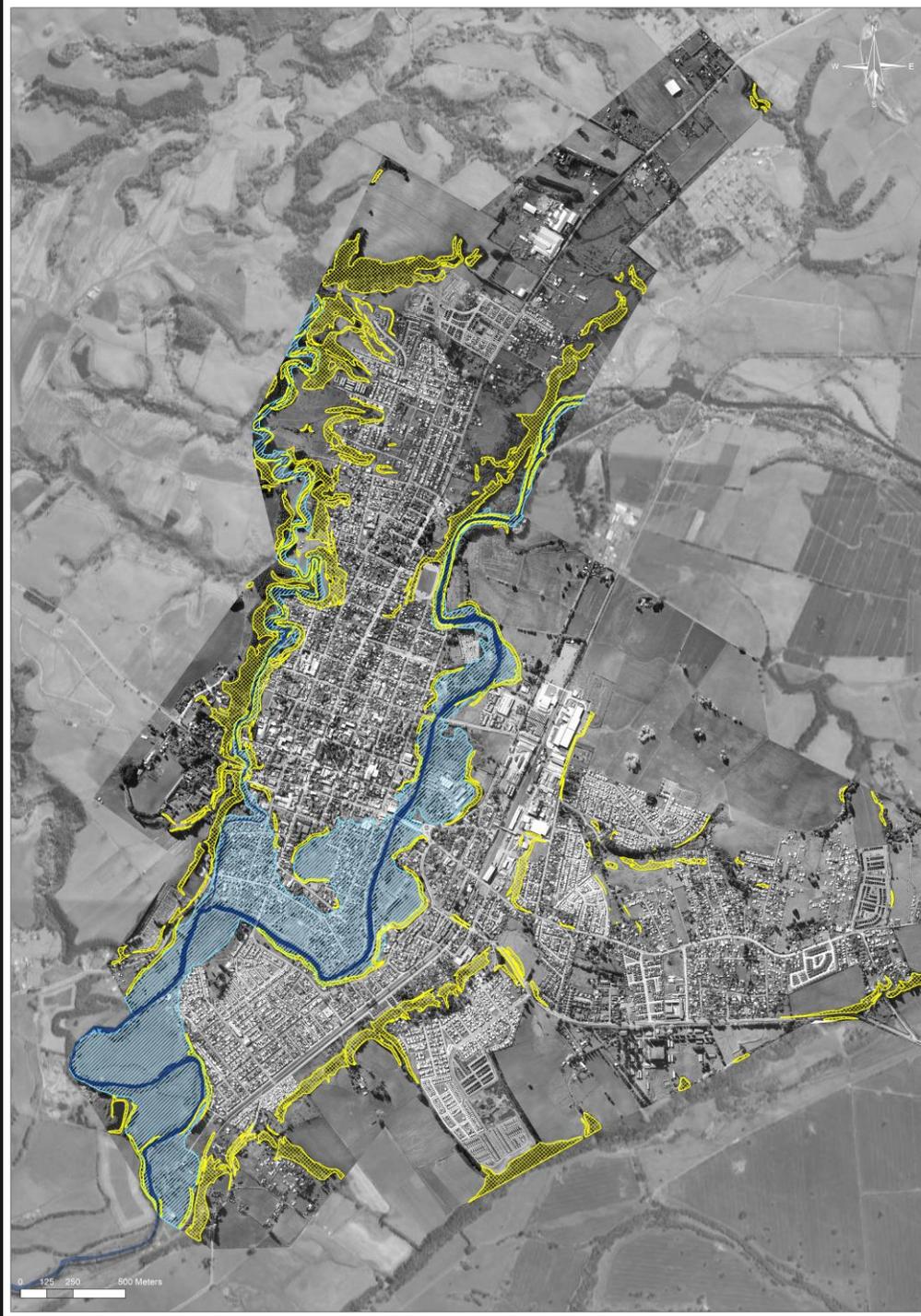
ESPACIOS PÚBLICOS /ÁREAS VERDES /HUMEDALES URBANOS Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

3.- Gestión de riesgo y reducción de vulnerabilidad

INUNDACIONES /REMOCIÓN EN MASA

4.- Regeneración y renovación urbana

CONECTIVIDAD VIAL / LOTEOS IRREGULARES / USO EFICIENTE DEL SUELO



**Factores
Críticos de
Decisión
(Definiciones)**

1.- Lugar con identidad y calidad de vida

PATRIMONIO NATURAL Y ARQUITECTÓNICO PROTEGIDO / EQUIDAD DE ACCESO A BIENES Y SERVICIOS

2.- Resguardo ambiental y paisajístico

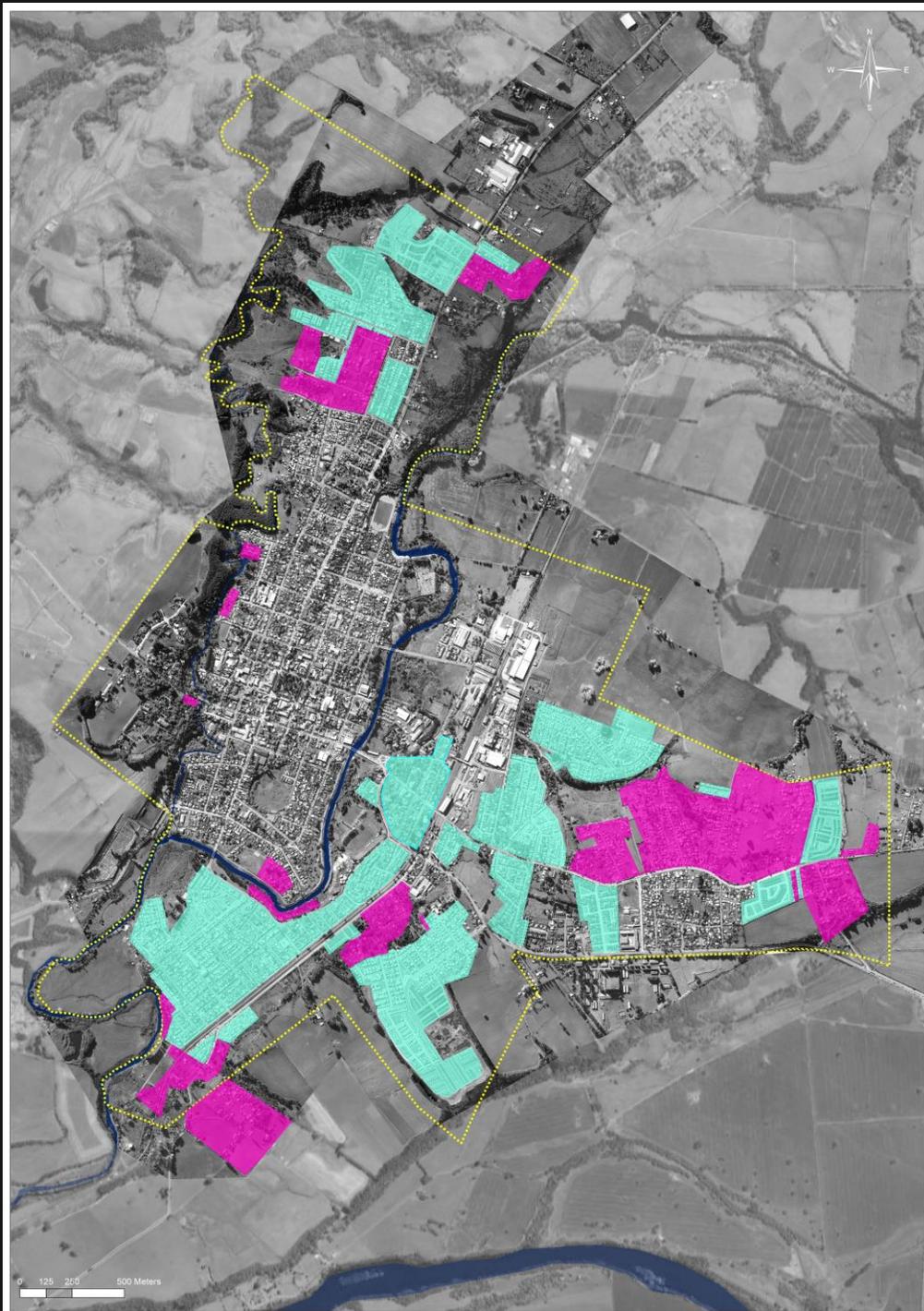
ESPACIOS PÚBLICOS /ÁREAS VERDES /HUMEDALES URBANOS Y PROTECCIÓN AMBIENTAL

3.- Gestión de riesgo y reducción de vulnerabilidad

INUNDACIONES /REMOCIÓN EN MASA

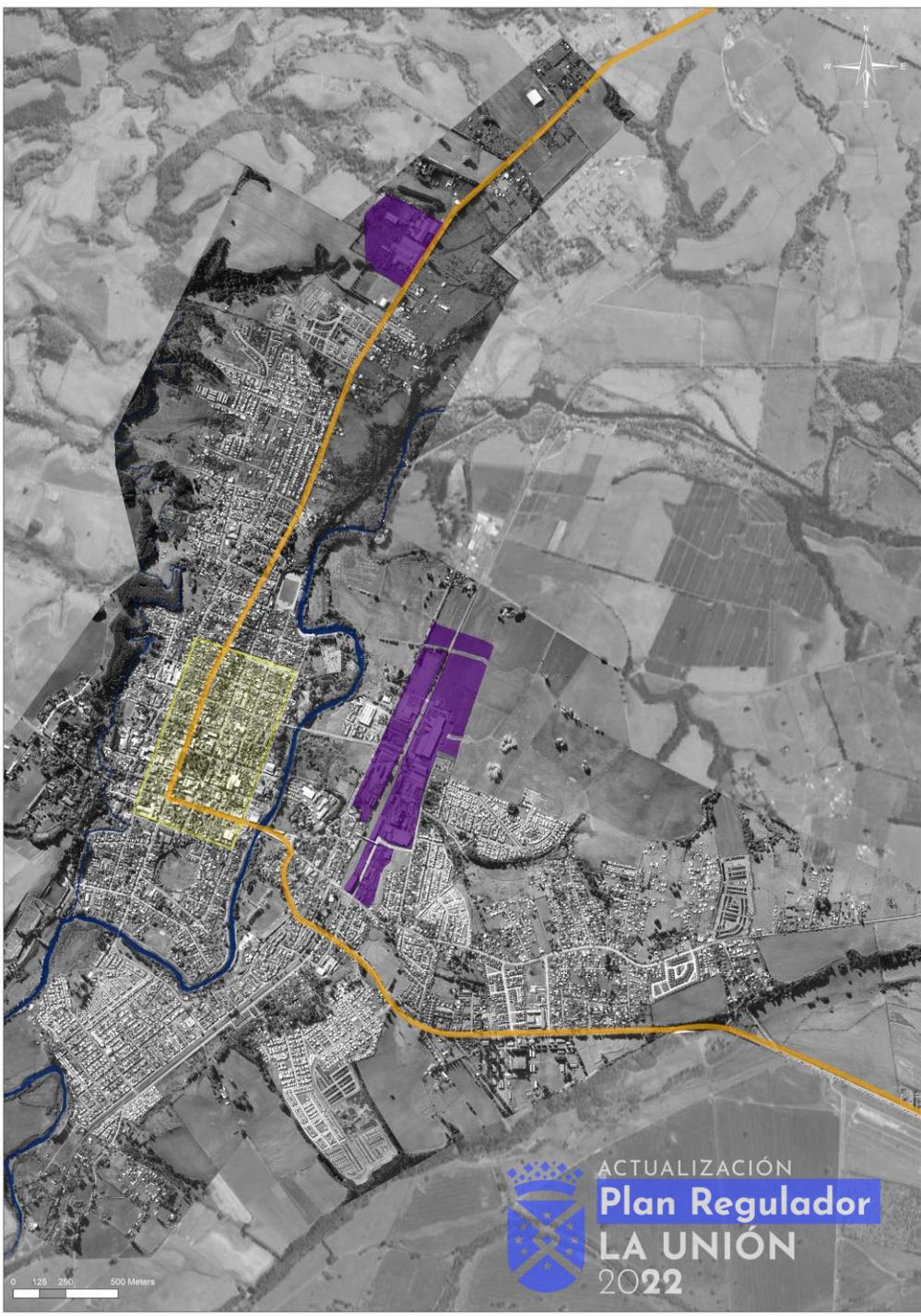
4.- Regeneración y renovación urbana

CONECTIVIDAD VIAL / LOTEOS IRREGULARES / USO EFICIENTE DEL SUELO



ACTUALIZACIÓN
Plan Regulador
LA UNIÓN
2022





ACTUALIZACIÓN
Plan Regulador
LA UNIÓN
2022

PUERTO NUEVO 2003



T-785

T-75

Puerto Nuevo

T-75

T-75



ACTUALIZACIÓN
Plan Regulator
LA UNIÓN
2022

PUERTO NUEVO 2022



T-785

T-75

Puerto Nuevo

T-75

T-75



ACTUALIZACIÓN
Plan Regulator
LA UNIÓN
2022

OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS

OBJETIVOS GENERALES Y CRITERIOS

- a. Contribuir en el largo plazo a mejorar la calidad de las aguas continentales presentes en la comuna.
- b. Mejorar la calidad del aire de la comuna producto del uso de leña en los hogares durante la época invernal mediante el incentivo a la implementación de energía limpia y renovable.
- c. Salvaguardar a la población y sus actividades frente al riesgo de inundación.
- d. Resguardar la realimentación de las aguas subterráneas.
- e. Proteger y mantener el patrimonio histórico cultural de La Unión y Puerto Nuevo.

CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE
LA UNIÓN / PUERTO NUEVO

LA UNIÓN

CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

1. Regularizar la localización de fuentes contaminantes en riberas de cuerpos de agua.
 2. Localizar nuevas residencias en sectores más altos del territorio
 3. Impedir densificación residencial en zonas de riesgo
 4. Planificar áreas verdes inundables para controlar e infiltrar aguas lluvias
 5. Orientar desarrollo urbano armónico con el patrimonio arquitectónico
 6. Orientar el desarrollo urbano hacia el cuidado y retención del agua
 7. Disminuir la contaminación atmosférica permitiendo el cambio de fuente de energía calórica de las casas e industrias por tecnologías menos contaminantes y con mayor control en el origen, como la biomasa o electricidad.
-
- a. Planificar nuevas vías de acceso vial a la ciudad y riberas de cuerpos de agua de uso público.
 - b. Planificar poblaciones con equipamiento
 - c. Resguardar los ríos y humedales e incorporarlos al desarrollo urbanístico e hidráulico de la ciudad

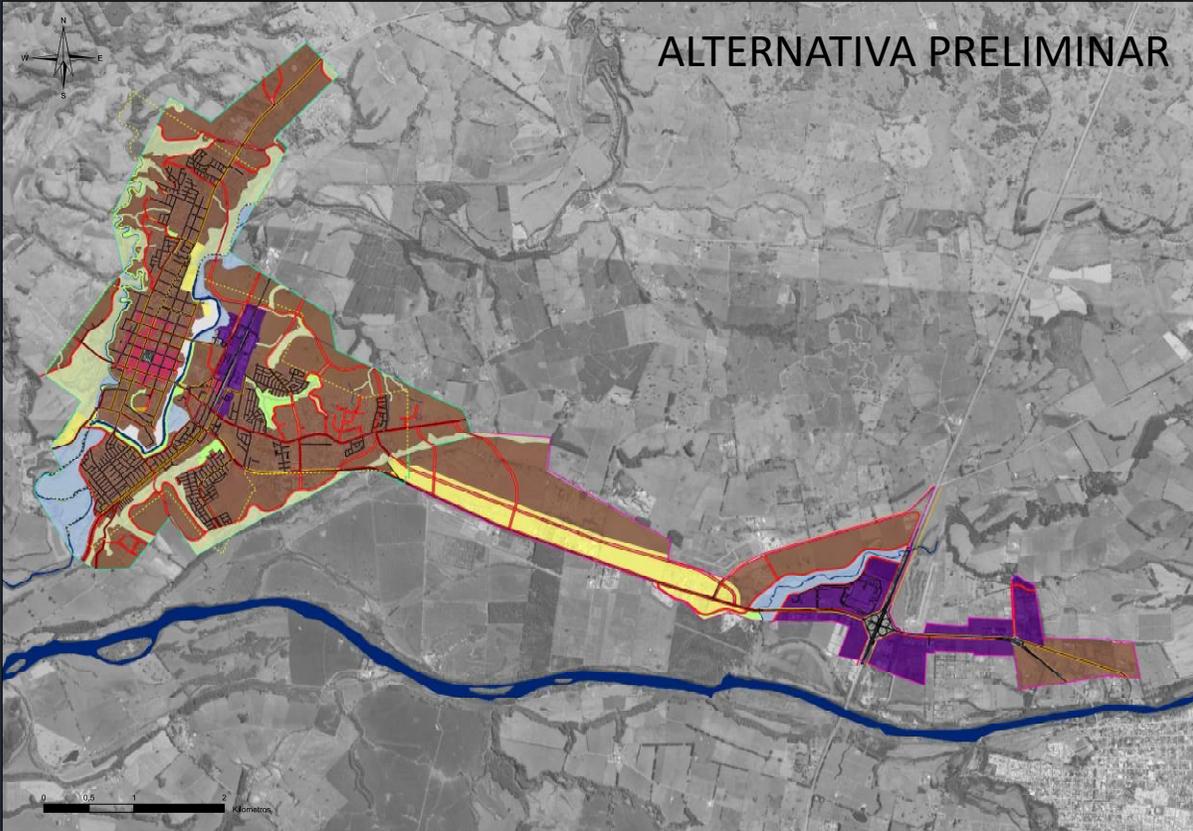
CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

PUERTO NUEVO

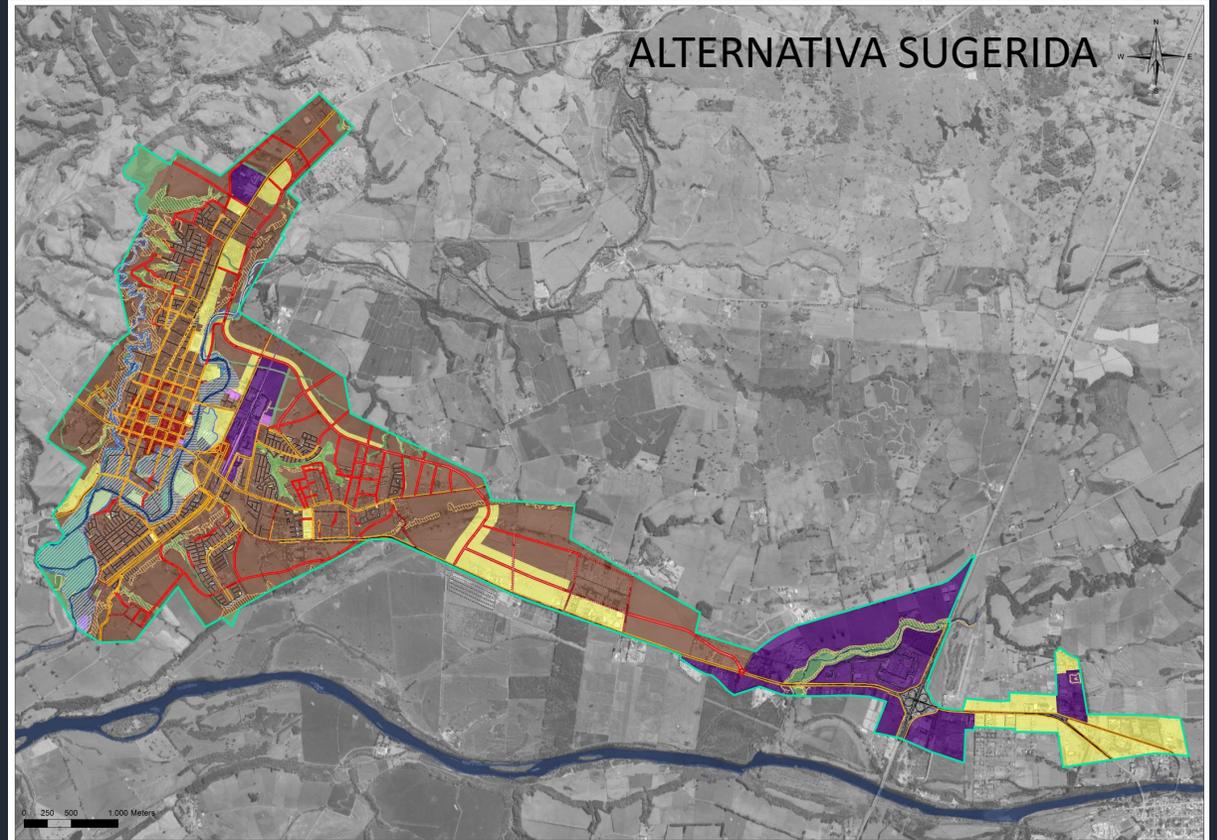
1. Prohibir localización de fuentes contaminantes en riberas de cuerpos de agua
 2. Localizar nuevas residencias en sectores más altos del territorio
 3. Impedir densificación residencial en zonas de riesgo
 4. Planificar áreas verdes inundables para controlar e infiltrar aguas lluvias
 5. Planificar nuevas vías de acceso vial a la ciudad y riberas de cuerpos de agua de uso público
-
- a. Planificar ciudad orientada al turismo conservando carácter rural con equipamiento
 - b. Posibilitar la accesibilidad a las playas del lago y a la ribera de del río
 - c. Fomentar identidad propia como centro cultural y artesanal
 - d. Construir enlace directo de la Ruta 5 con camino U-75 a Puerto Nuevo

ALTERNATIVAS PRELIMINARES Y SUGERIDAS

ALTERNATIVA PRELIMINAR

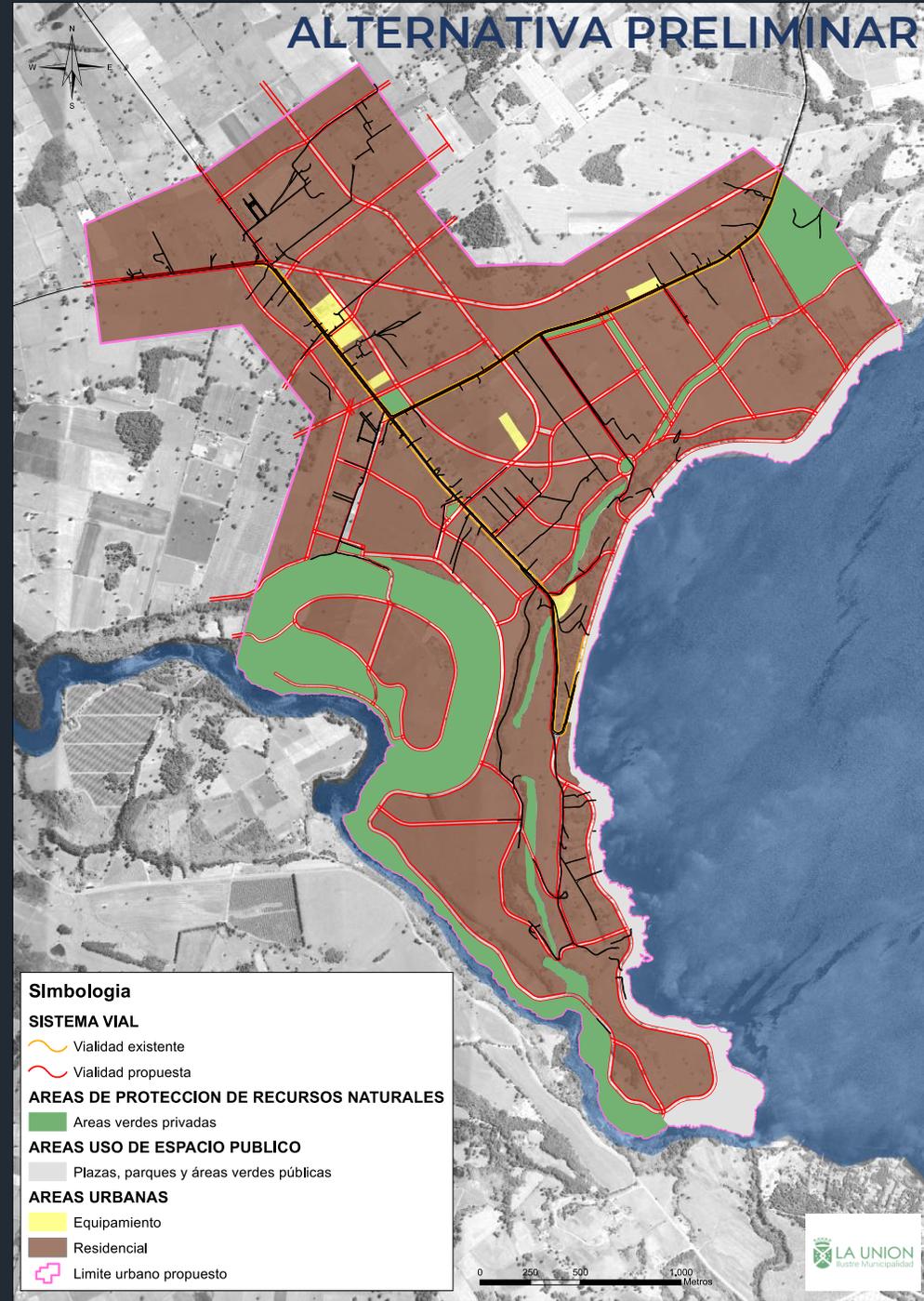


ALTERNATIVA SUGERIDA



ACTUALIZACIÓN
Plan Regulador
LA UNIÓN
2022

ALTERNATIVA PRELIMINAR



Simbología

SISTEMA VIAL

- Vialidad existente
- Vialidad propuesta

AREAS DE PROTECCION DE RECURSOS NATURALES

- Areas verdes privadas

AREAS USO DE ESPACIO PUBLICO

- Plazas, parques y áreas verdes públicas

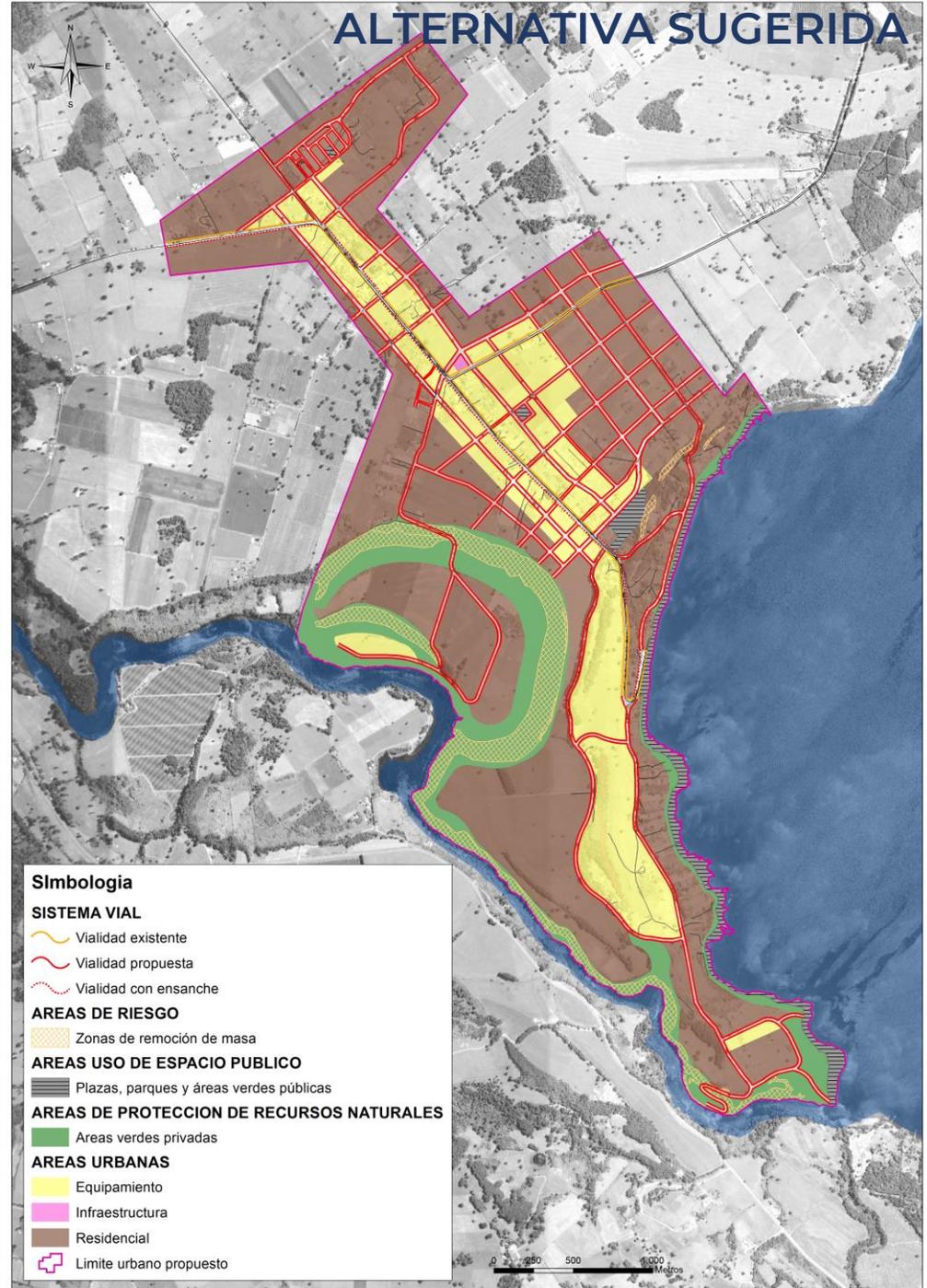
AREAS URBANAS

- Equipamiento
- Residencial

Limite urbano propuesto



ALTERNATIVA SUGERIDA



Simbología

SISTEMA VIAL

- Vialidad existente
- Vialidad propuesta
- Vialidad con ensanche

AREAS DE RIESGO

- Zonas de remoción de masa

AREAS USO DE ESPACIO PUBLICO

- Plazas, parques y áreas verdes públicas

AREAS DE PROTECCION DE RECURSOS NATURALES

- Areas verdes privadas

AREAS URBANAS

- Equipamiento
- Infraestructura
- Residencial

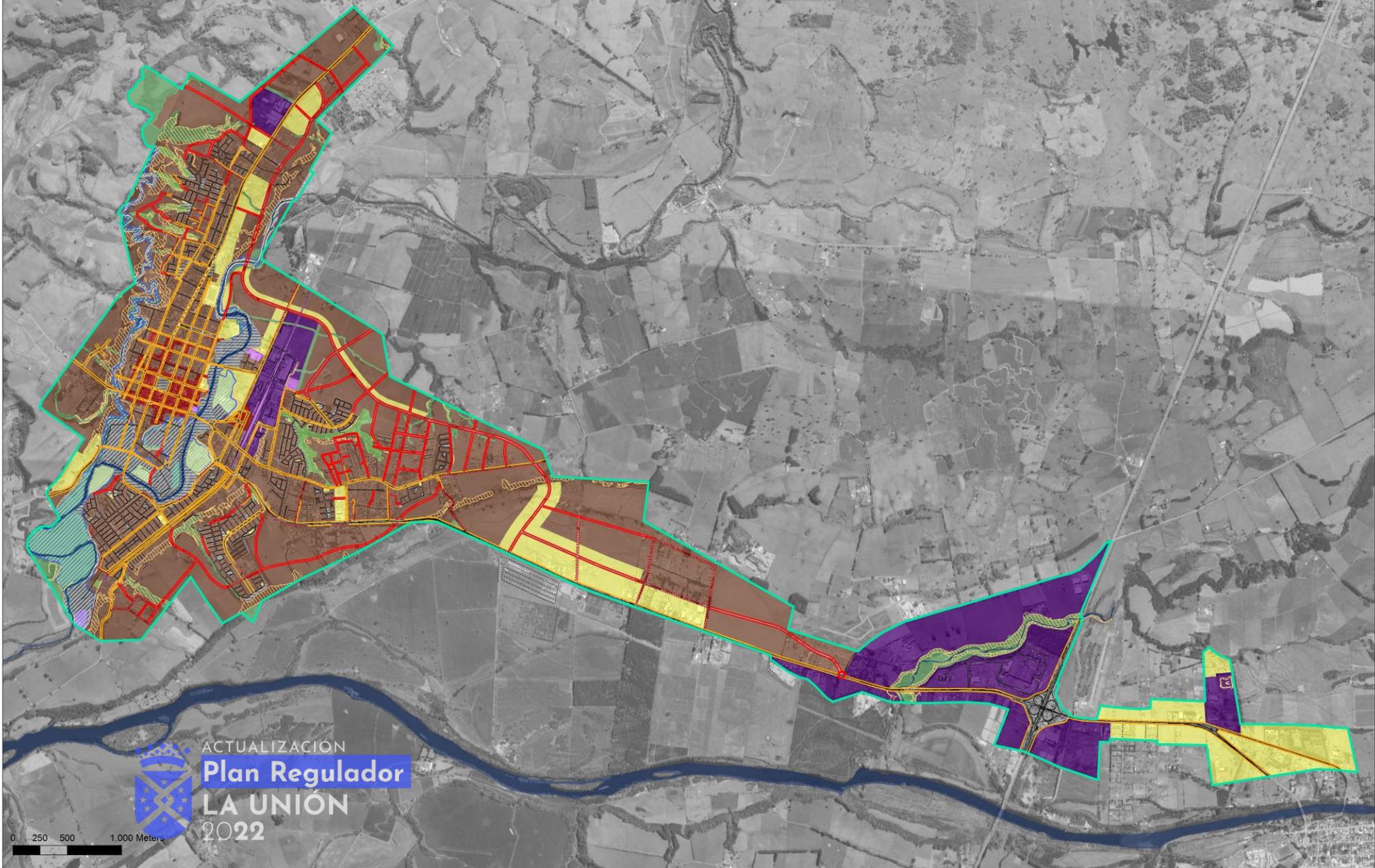
Limite urbano propuesto



IMAGEN OBJETIVO O
ALTERNATIVA SUGERIDA

LA UNIÓN

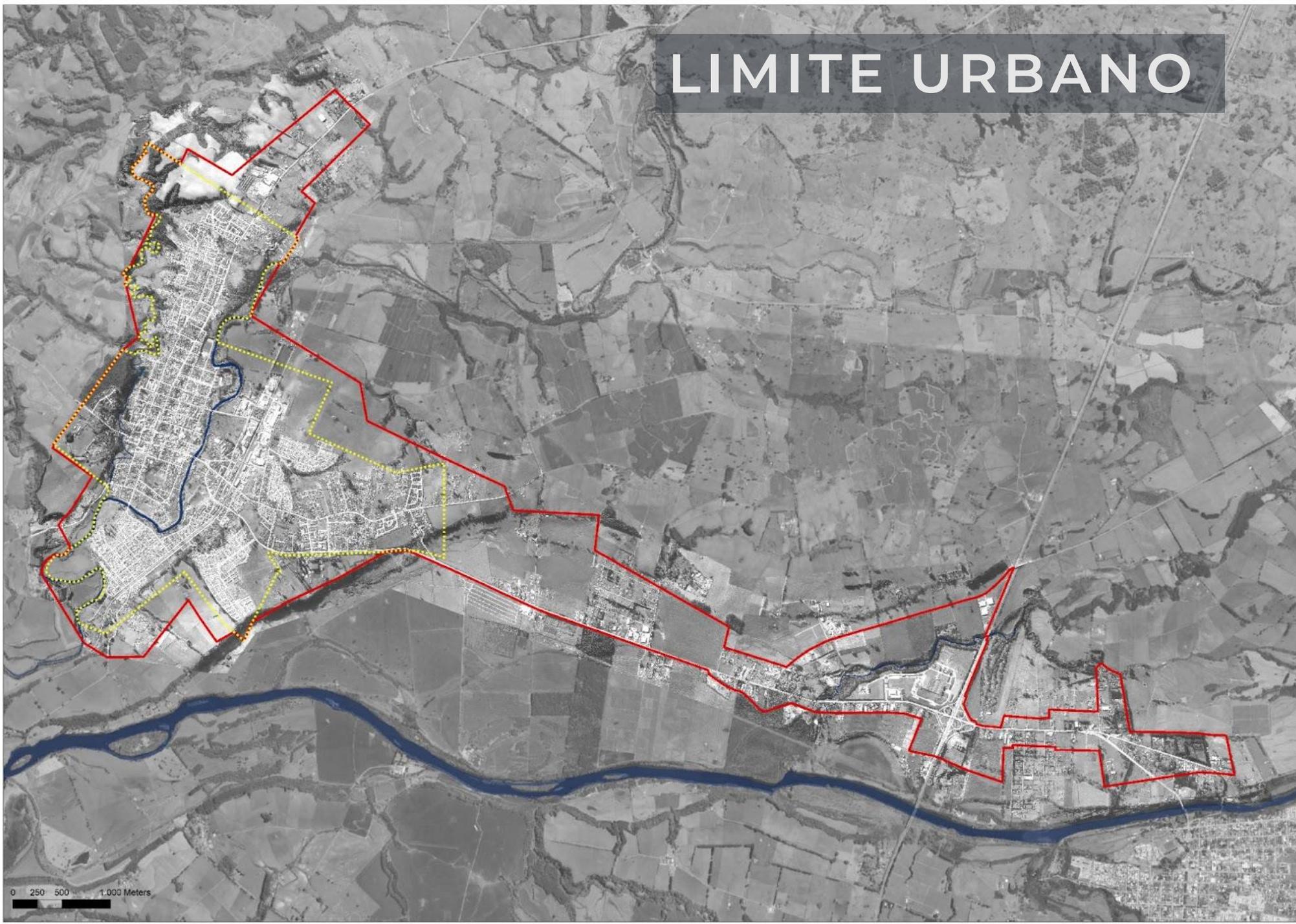
LA UNIÓN



ACTUALIZACIÓN
Plan Regulator
LA UNIÓN
2022

0 250 500 1,000 Meters

LIMITE URBANO



0 250 500 1,000 Meters





ACTUALIZACIÓN
Plan Regulator
LA UNIÓN
2022

Simbología

Ocupación de suelo

- Relaves
- Suelo consolidado
- Suelo ocupado industrial
- Suelo ocupado residencial
- Suelo ocupado uso mixto
- Limite urbano vigente

USOS DE SUELO

0 250 500 1.000 Meters

LA UNIÓN



INSTAURACIÓN DE UN CENTRO HISTÓRICO PARA LA CIUDAD DE LA UNIÓN

0 125 250 500 Metros



ACTUALIZACIÓN
Plan Regulator
LA UNIÓN
2022

SIMBOLOGÍA

VIALIDAD PROPUESTA
VIALIDAD ENSANCHE

NATURAL

PUBLICO

PATRIMONIO

CONSERVACIÓN HISTÓRICA

URBANA

ÁREAS PRC

ÁREA URBANA ACTUALIZACIÓN PRC
LÍMITE URBANO VIGENTE



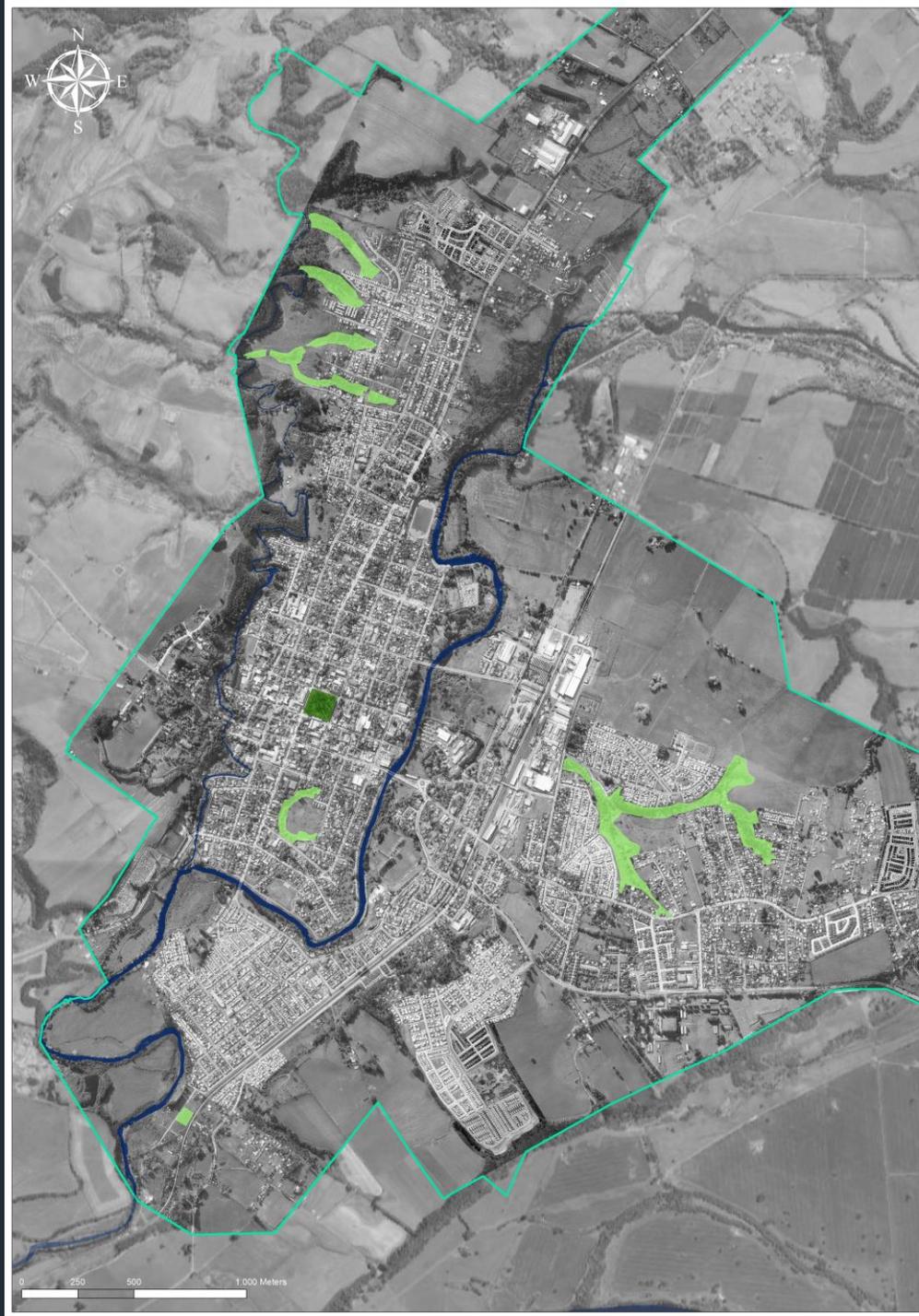
PARQUES Y ÁREAS VERDES EN CAUCES



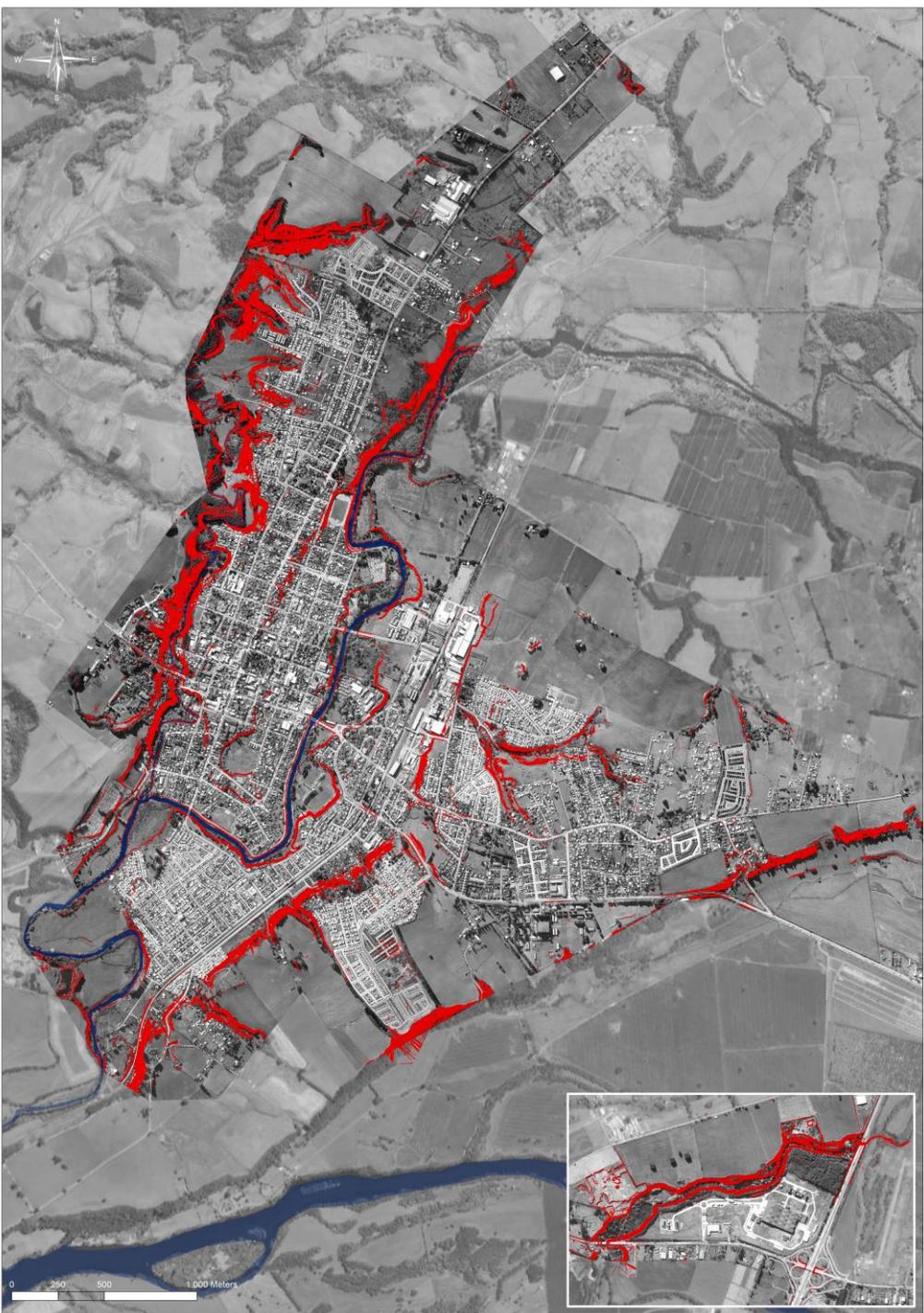
ACTUALIZACIÓN
Plan Regulador
LA UNIÓN
2022



HUMEDALES URBANOS LA UNIÓN



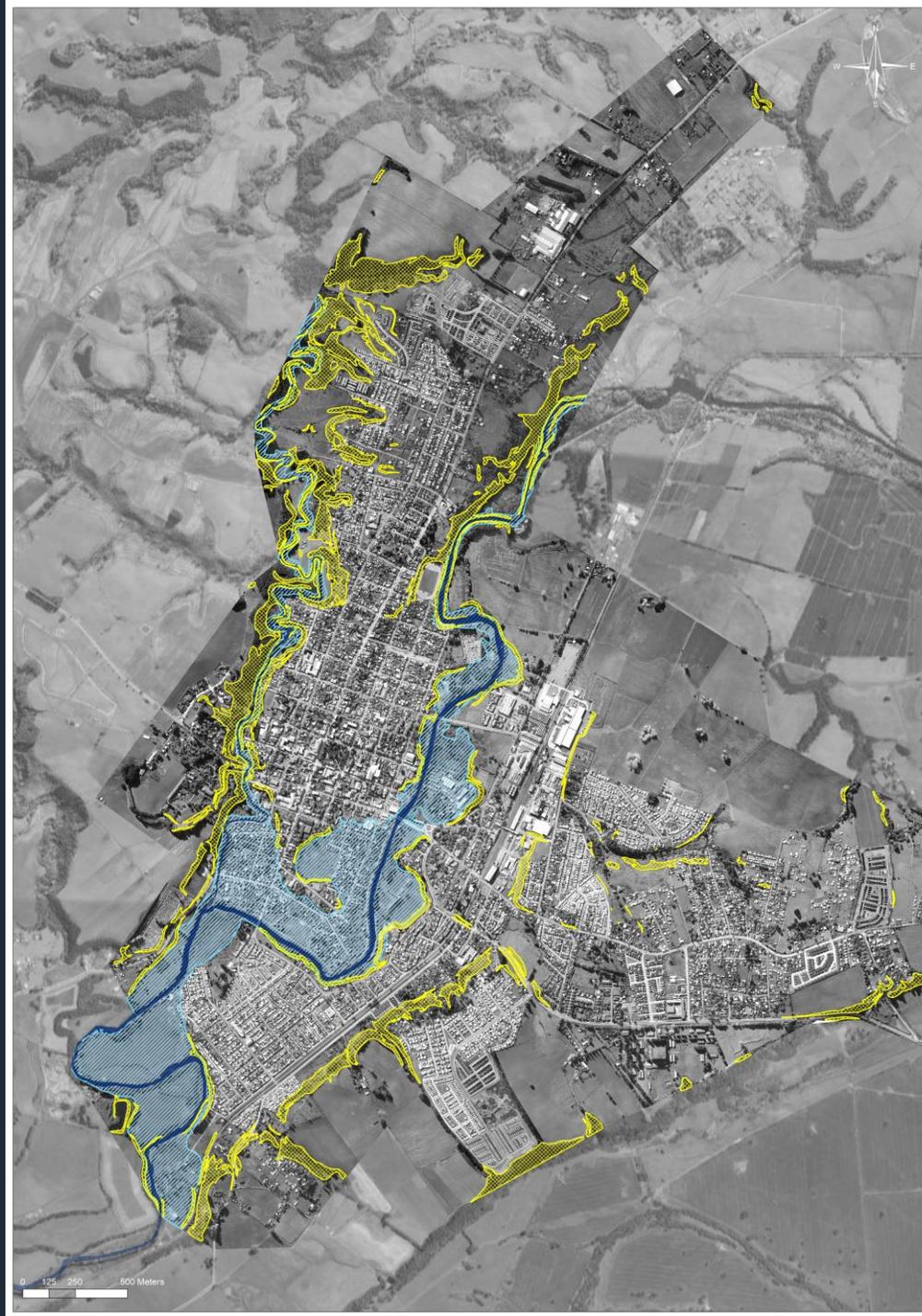
QUEBRADAS Y LADERAS



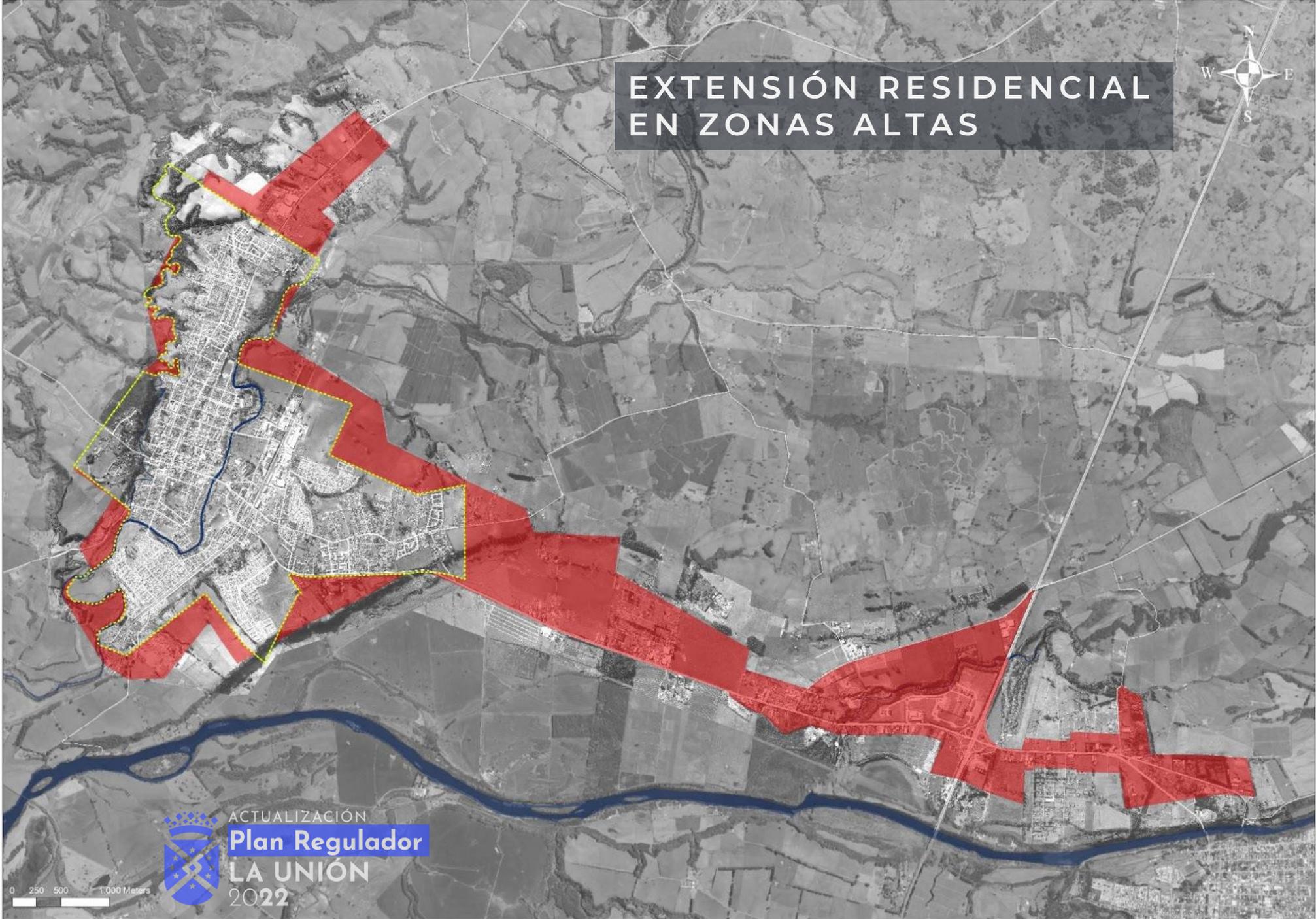
REGULACIÓN DE USOS DE SUELO CON NORMAS COMPATIBLES CON EL RIESGO DE INUNDACIÓN



ACTUALIZACIÓN
Plan Regulator
LA UNIÓN
2022



EXTENSIÓN RESIDENCIAL EN ZONAS ALTAS

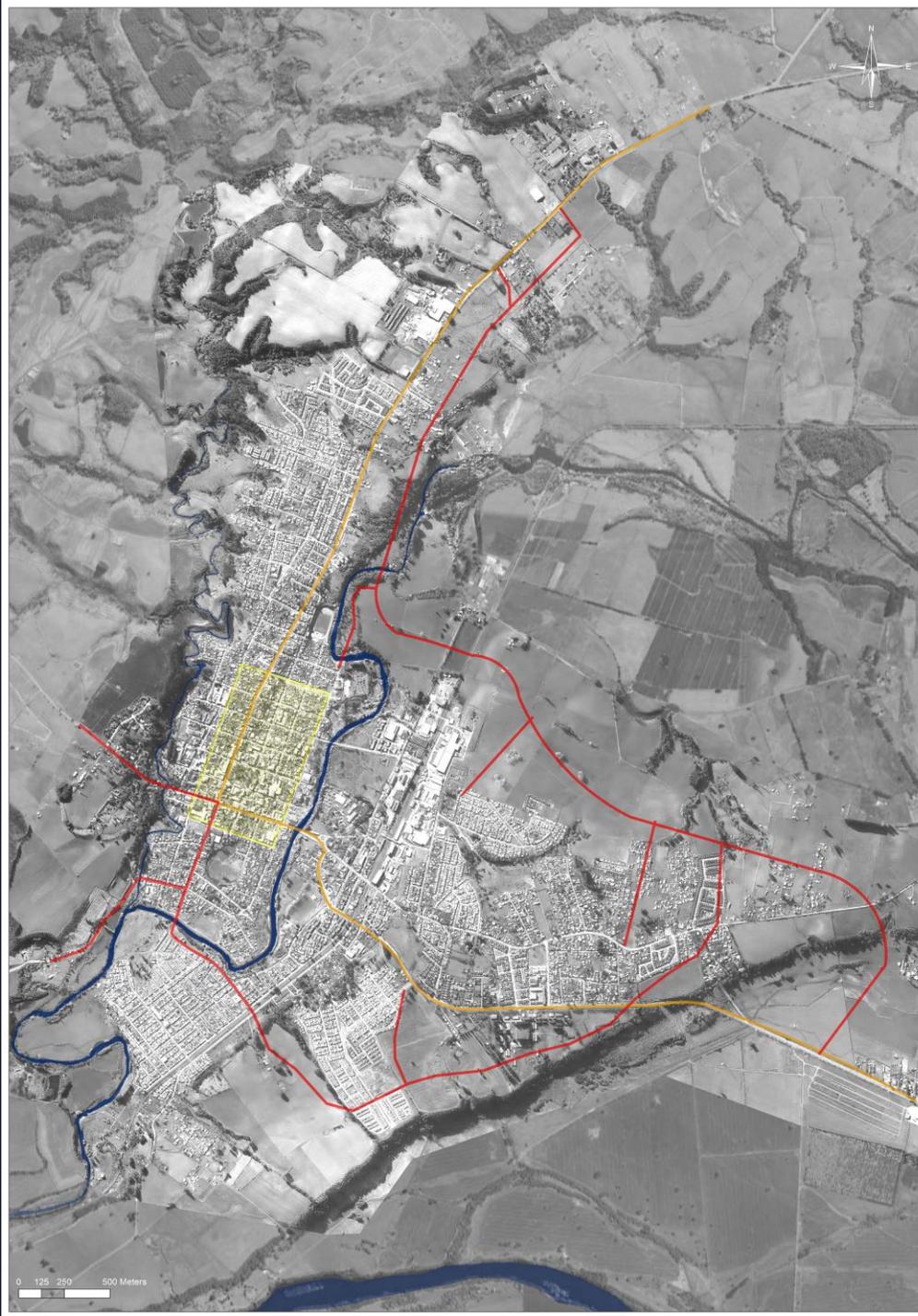


0 250 500 1.000 Meters

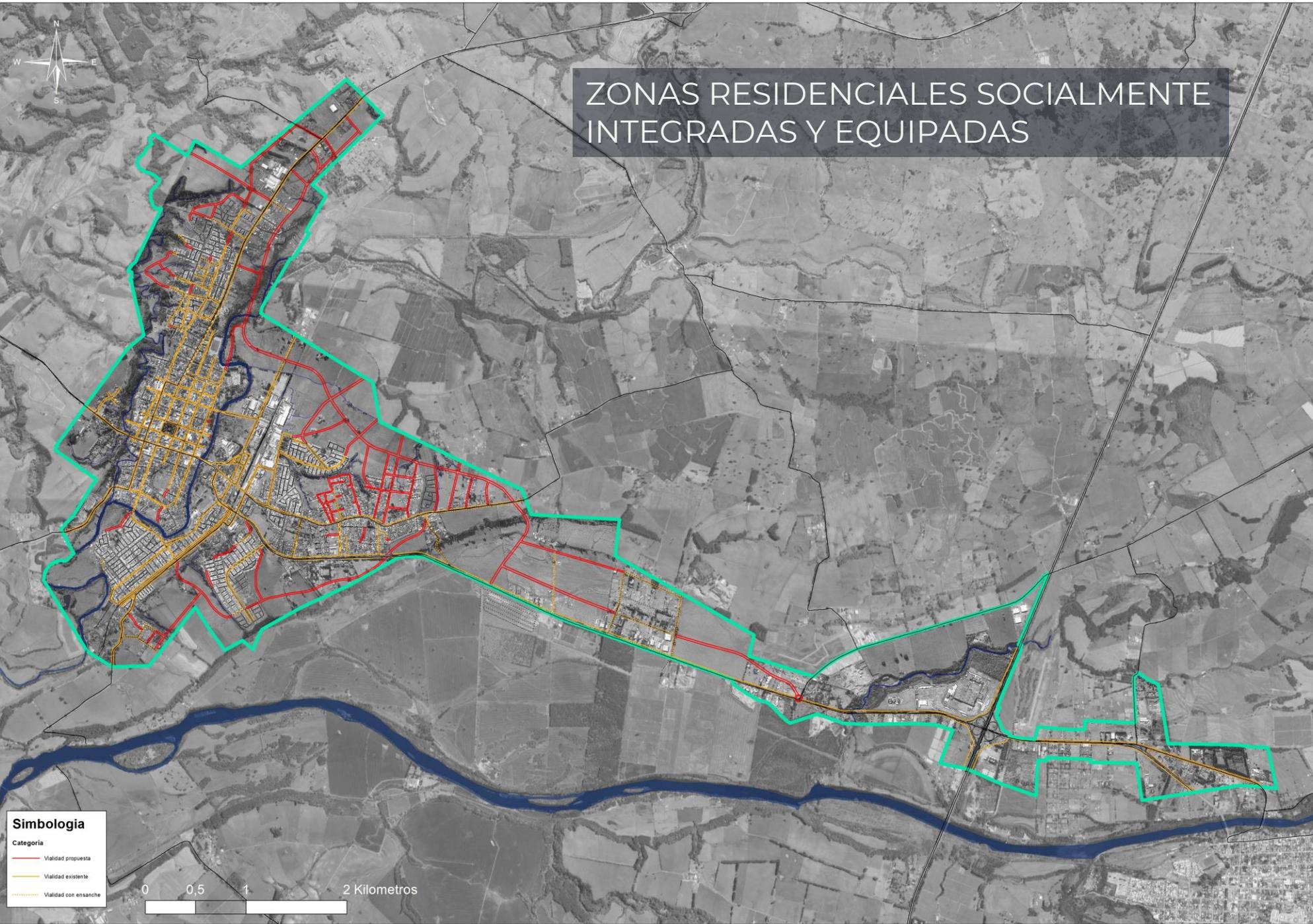


ACTUALIZACIÓN
Plan Regulador
LA UNIÓN
2022

NUEVAS VÍAS E ACCESO
A LA CIUDAD Y
PERIMETRALES PARA
CONECTAR BARRIOS



ZONAS RESIDENCIALES SOCIALMENTE INTEGRADAS Y EQUIPADAS



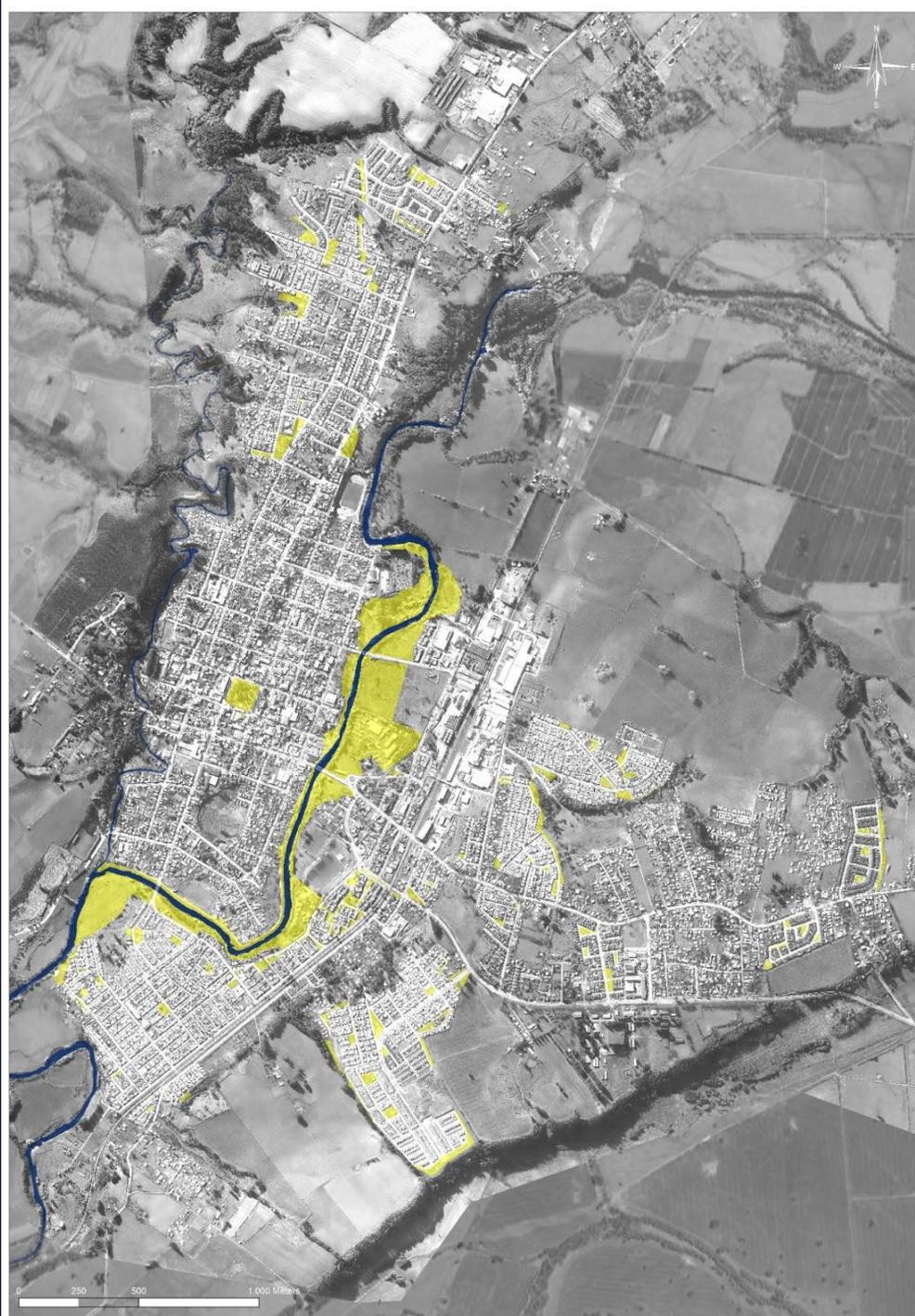
Simbología

Categoría

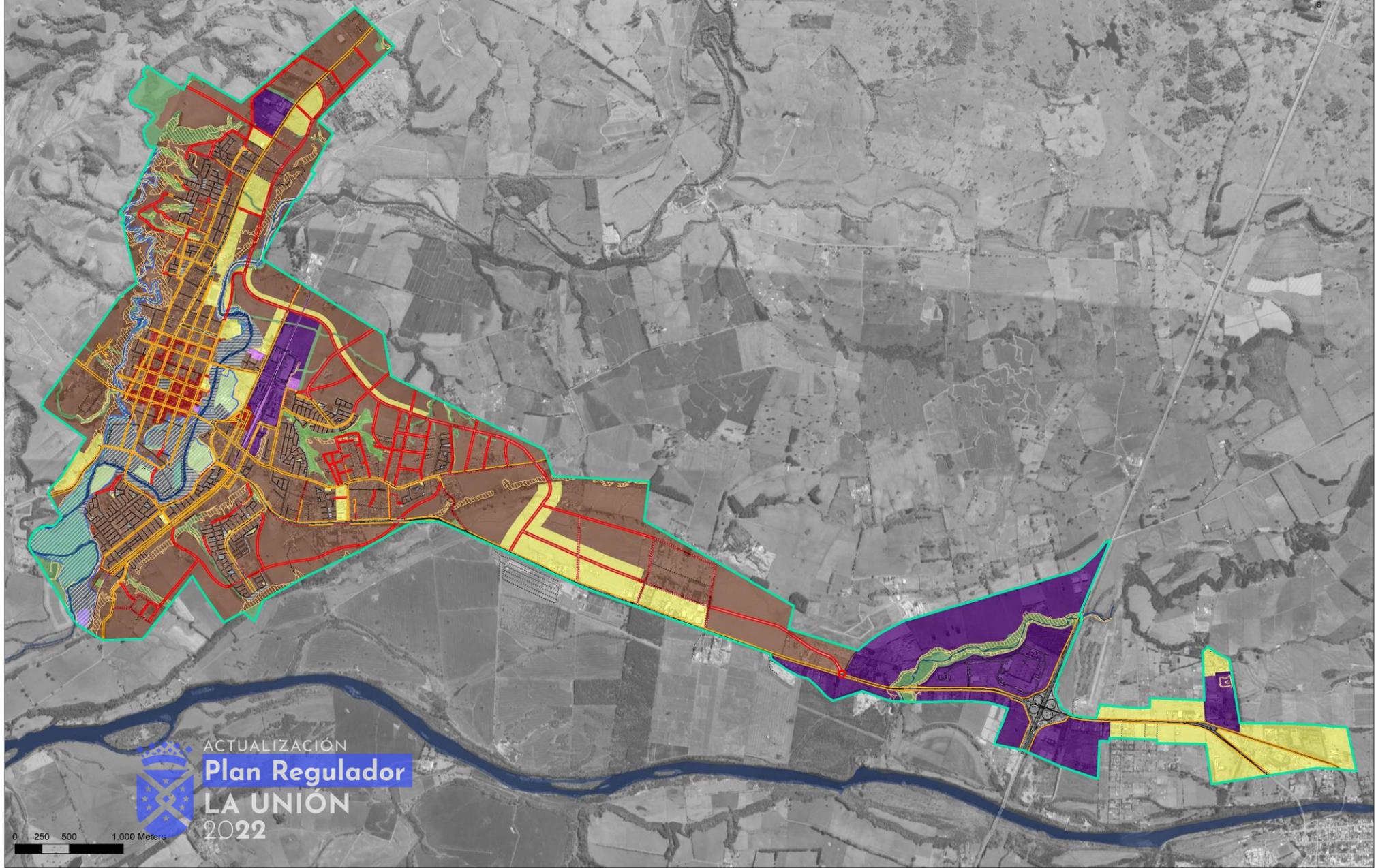
- Vialidad propuesta
- Vialidad existente
- Vialidad con ensanche

0 0,5 1 2 Kilometros

INCORPORACIÓN DE RÍOS AL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA CIUDAD



CATEGORÍAS DE USO DE SUELO



ACTUALIZACIÓN
Plan Regulator
LA UNIÓN
2022

0 250 500 1,000 Meters

SIMBOLOGÍA

VIALIDAD PROPUESTA
VIALIDAD ENSANCHE

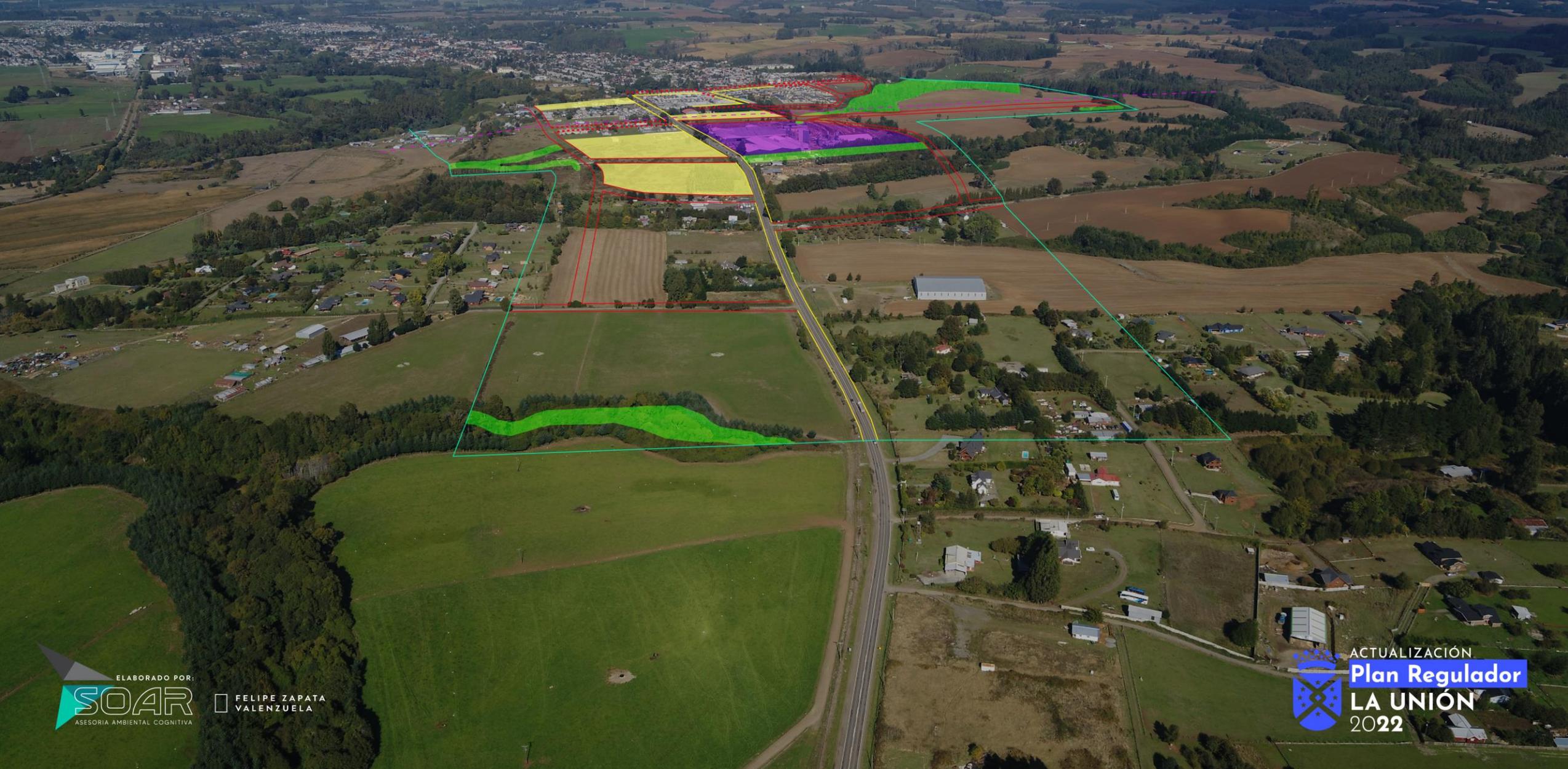
VIALIDAD EXISTENTE

AREA VERDE PRIVADA

PLAZA, PARQUE
AREA VERDE PUBLICA

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS
EQUIPAMIENTO

AREA URBANA ACTUALIZACION PRC
LIMITE URBANO VIGENTE



SIMBOLOGÍA

 VIALIDAD PROPUESTA
 VIALIDAD ENSANCHE

 NATURAL

 PUBLICO

 URBANA

 ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

 AREAS PRC

 AREA URBANA ACTUALIZACION PRC

 LIMITE URBANO VIGENTE



SIMBOLOGÍA

VIALIDAD PROPUESTA

VIALIDAD ENSANCHE

NATURAL

PUBLICO

PATRIMONIO

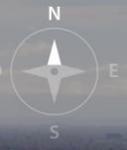
URBANA

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

AREAS PRC

AREA URBANA ACTUALIZACION PRC

LIMITE URBANO VIGENTE



SIMBOLOGÍA

VIAL

- VIALIDAD PROPUESTA
- VIALIDAD ENSANCHE

NATURAL

PUBLICO

- PLAZA, PARQUE
AREA VERDE
PUBLICA

URBANA

- ACTIVIDADES
PRODUCTIVAS

AREAS PRC

- AREA URBANA
ACTUALIZACION PRC
- LIMITE URBANO
VIGENTE

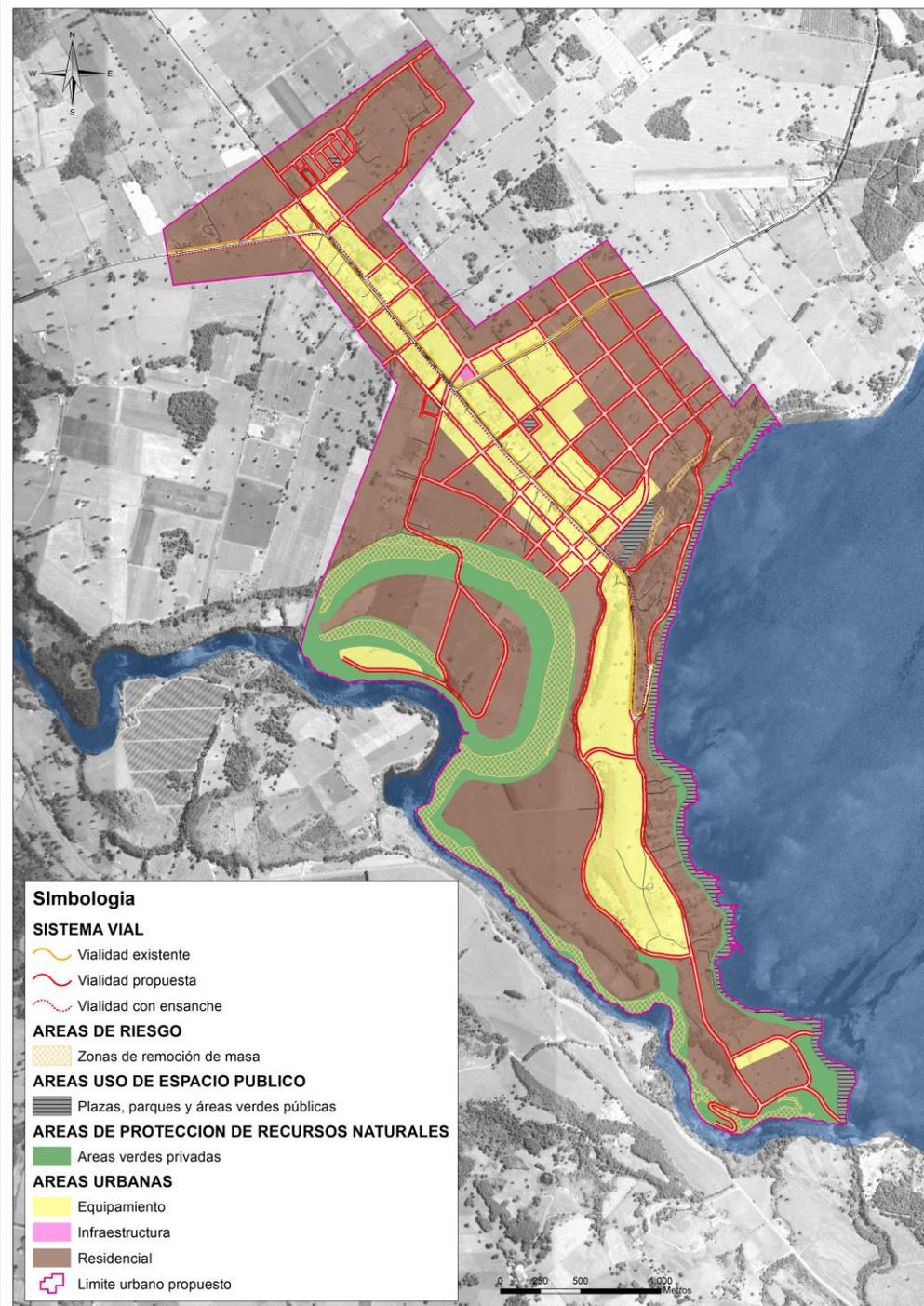


PLAZA

IMAGEN OBJETIVO O
ALTERNATIVA SUGERIDA

PUERTO NUEVO

ALTERNATIVA SUGERIDA



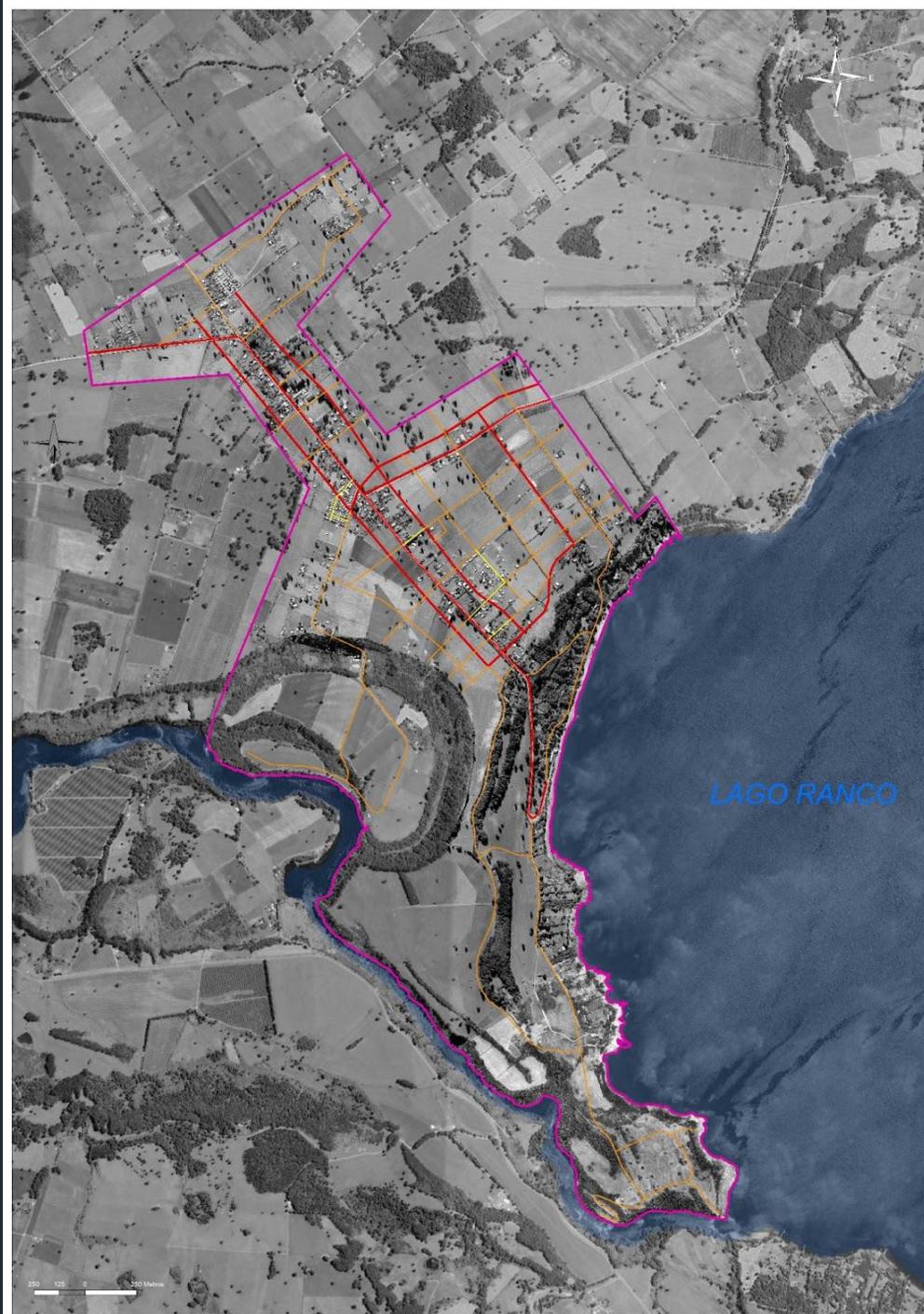
LIMITE URBANO



IMPLANTACIÓN DE ÁREAS VERDES
PRIVADAS EN LAS RIBERAS DE LOS
CUERPOS DE AGUA Y TERRENOS
CON RIESGO DE REMOCIÓN EN
MASA



INCORPORACIÓN DE
DECLARATORIAS DE UTILIDAD
PÚBLICA QUE FACILITEN LA
CONFORMACIÓN DE LA RED VIAL
DEL POBLADO



RECONOCIMIENTO DE
ÁREA USO DE ESPACIO PÚBLICO
EN RIBERA DEL LAGO



ACTUALIZACIÓN
Plan Regulador
LA UNIÓN
2022



FORMACIÓN DE UN CENTRO DE INTERACCIÓN CÍVICO SOCIAL



SIMBOLOGÍA

LÍMITE URBANO
PROPUESTO

PROPUESTA VIAL

VIALIDAD
EXISTENTE

VIALIDAD
PROPUESTA

VIALIDAD
CON ENSANCHE

ZONAS URBANAS

EQUIPAMIENTO

INFRAESTRUCTURA

ÁREA VERDE

ESPACIO PÚBLICO

RESIDENCIAL



SIMBOLOGÍA

LÍMITE URBANO PROPUUESTO

PROPUESTA VIAL

VIALIDAD EXISTENTE

VIALIDAD CON ENSANCHE

VIALIDAD PROPUESTA

ZONAS URBANAS

EQUIPAMIENTO

RESIDENCIAL

INFRAESTRUCTURA

ÁREA VERDE



SIMBOLOGÍA

LIMITE URBANO
PROPUESTO

PROPUESTA VIAL

VIALIDAD
EXISTENTE

VIALIDAD
PROPUESTA

VIALIDAD
CON ENSANCHE

ZONAS URBANAS

EQUIPAMIENTO

RESIDENCIAL

RESTRICCIÓN
ÁREA DE PENDIENTE

ESPACIO PÚBLICO

ÁREA VERDE



SIMBOLOGÍA

LIMITE URBANO
PROPUESTO

PROPUESTA VIAL

VIALIDAD
PROPUESTA

ZONAS URBANAS

ESPACIO PÚBLICO

ÁREA VERDE



SIMBOLOGÍA

LÍMITE URBANO
PROPUESTO

PROPUESTA VIAL

VIALIDAD
PROPUESTA

ZONAS URBANAS

RESIDENCIAL

ÁREA VERDE





ELABORADO POR:

SOAR
ASESORÍA AMBIENTAL COGNITIVA

FELIPE ZAPATA
VALENZUELA

CAMBIOS RESPECTO AL PLAN REGULADOR VIGENTE

- Falta de concordancia de normas urbanísticas con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones
- Optimización de uso de suelo disponible
- Actualización de trazados de declaratoria de utilidad pública
- Incorporación de normas supletorias para zonas de riesgo
- Incorporación de densidades máximas, en cuanto a intensidad de uso de suelo
- Incorporación de inmuebles de conservación histórica y zona de conservación histórica en el área fundacional de la ciudad
- Reconocimiento e incorporación de áreas de protección de recursos naturales
- Regulación de alturas



ACTUALIZACIÓN

Plan Regulador

LA UNIÓN

2021