



TÉRMINOS PARA LA FORMULACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA LIGUA

La formulación del Anteproyecto de Plan Regulador Comunal de La Ligua deberá basarse en la Imagen Objetivo aprobada por el Concejo Municipal de La Ligua, con los siguientes alcances:

1. Incorporar en la Memoria Explicativa las correcciones necesarias para representar de mejor forma la cantidad de viviendas y habitantes de las localidades de interés para la formulación del PRC y de aquellas cercanas, que no fueron consideradas. Por lo tanto, también deberán ajustarse las proyecciones de población y la demanda de suelo asociada.
2. Se deberán analizar detalladamente los terrenos destinados a áreas verdes, en cuanto a su delimitación y ubicación, teniendo a la vista todos los antecedentes disponibles, con el fin de reducir las afectaciones a particulares, de ser conveniente y factible. Entre estos antecedentes se incluye el propio Estudio de Riesgos del PRC, planos de loteos oficiales, permisos de anteproyectos y proyectos de loteo y edificación aprobados o en proceso de obtención de las aprobaciones correspondientes, y los catastros de predios. De este análisis detallado se podrán distinguir las áreas verdes que ya constituyen bienes nacionales de uso público, las que deberán tener una afectación de utilidad pública y aquellas que serán zonas de uso de suelo área verde, las que pueden ser de propiedad pública o privada.
3. Para la Agenda de Gestión que acompaña el Anteproyecto, se deberá estimar el aumento de áreas verdes que serán de mantenimiento municipal.
4. Durante la formulación del Anteproyecto se deberá realizar las consultas pertinentes a la Seremi MINVU de Valparaíso, en cuanto a límites y zonificación, que permitan tener total claridad de la aplicación del Plan Regulador Intercomunal en las áreas urbanas que se incluyen en el Plan Regulador Comunal. Especialmente. Se espera lograr un acuerdo apropiado para la zona establecida para actividades productivas inofensivas y la integración del uso de suelo residencial.
5. Para su discusión y aprobación, es necesario desarrollar e incorporar una estrategia de incentivos para la integración social y urbana, que elimina la aplicación de incentivos generales por fusión de predios o conjunto armónico.
6. Se deberá hacer el análisis detallado de la vialidad propuesta, con el fin de fundamentar la mantención o no de las afectaciones contempladas en el PRC vigente, tomando como base el Estudio de Capacidad Vial.
7. La nueva vialidad propuesta se deberá analizar detalladamente, para determinar sus anchos y necesidades de afectación a declaratoria de utilidad pública para ensanches y aperturas. Asimismo, se deberán precisar las



conexiones viales a la ruta 5 y el bypass de La Ligua, y el reconocimiento de la vialidad existente que no tiene el carácter de bien nacional de uso público.

8. En base al análisis técnico y de factibilidad sanitaria, a la opinión de los participantes en el taller de participación a realizar y del Concejo Municipal, se deberá determinar la densidad máxima y la altura máxima de edificación adecuada a la imagen urbana a lograr en los centros urbanos costeros.
9. Se deben diferenciar las zonas destinadas en forma exclusiva a equipamiento, según la función que deben desempeñar en cada lugar, en cuanto a las clases de equipamiento y sus normas urbanísticas, cuidando su relación con el entorno inmediato.
10. El acceso al borde costero deberá verificarse y adoptar las medidas pertinentes en el PRC, para garantizarlo.
11. Como resultado del Informe de Factibilidad Sanitaria, se formularán recomendaciones de mejoramiento de los servicios en los centros urbanos costeros.

Además de estos ajustes y correcciones a la Imagen Objetivo, se entiende que en la etapa de Anteproyecto corresponde el desarrollo detallado de todos los componentes del Plan Regulador Comunal, considerando la realización de un taller de participación ciudadana.