

RESUMEN EJECUTIVO

En el marco de la formulación del Instrumento de Planificación Territorial (IPT), correspondiente al Plan Regulador Comunal de Maullín, orientado a promover un desarrollo territorial equilibrado y sostenible; se estructura la normativa asociada al territorio, dentro de la que se encuentra la Ordenanza Local, junto a los respectivos planos de zonificación.

En este sentido, es relevante destacar que el Plan Regulador de la localidad de Maullín vigente, cuenta con un límite urbano promulgado en el año 1952, por ende, no considera la expansión habitacional y productiva que ha tenido el sector durante los últimos años, acorde a las dinámicas urbanas. En respuesta a los procesos señalados, es que se elabora este instrumento, en coherencia con la Política Nacional de Desarrollo Urbano, a las modificaciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), a su Ordenanza (OGUC) y acogiendo lo expuesto por el Plan de Desarrollo Comunal del 2013-2018 (PLADECO).

Dentro de los documentos que forman parte del PRCM, se encuentra la Memoria Explicativa (Doc. N°1), la Ordenanza Local (Doc. N°2) y los Planos Explicativos (Doc. N°3), además de los estudios que componen la Memoria, como lo es el Estudio de Capacidad Vial (Anexo N°1), el de Equipamiento Comunal (Anexo N°2), el Informe Ambiental (Anexo N°3), el Estudio Fundado de Riesgos (Anexo N°4), el de Factibilidad Sanitaria (Anexo N°5) y el de Patrimonio Comunal (Anexo N°6). Todo esto, conforme a lo establecido por el artículo 2.1.10. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

La alternativa de estructuración seleccionada para conformar el IPT, se refiere a la consolidación de dos Subcentros Urbanos, correspondientes a un centro Cívico- Administrativo y otro Cultural- Comercial. El primero, hito fundador y nodo de accesibilidad, se plantea como núcleo potenciador de la actividad turística, mientras que el segundo, complementa y armoniza funcionalmente el sector, mediante el acceso a servicios e infraestructura urbana.

La expansión urbana, se establece a través de la consolidación radial propuesta en torno a los subcentros mencionados, lo que concretamente se estructura mediante la ocupación y densificación de áreas hacia el sur y el poniente del Límite urbano vigente, favoreciendo los niveles de conectividad, la mezcla de usos, y el desarrollo ordenado y equilibrado a partir de una planificación que impulsa el desarrollo comunal.

Los principales efectos esperados por la Municipalidad se sintetizan a partir de los Objetivos Específicos detallados en la Memoria Explicativa, los que apuntan a: evitar la dispersión urbana hacia las áreas rurales, incorporando la periferia urbana y promoviendo el ordenamiento urbano y su interconexión; conformar una propuesta de zonificación que armonice (ordenando y regulando) las actividades desarrolladas en la nueva área urbana, favoreciendo la integración de usos de suelo residenciales y de equipamiento; planificar las zonas urbanas considerando la suficiencia y localización de infraestructura, equipamiento, áreas verdes y actividades productivas, así como la factibilidad de dotar de una red sanitaria, el área urbana propuesta; promover un desarrollo sustentable para Maullín, armónico con su medio, promoviendo la conservación y puesta en valor de áreas y elementos urbanos con valor ecológico, paisajístico y /o patrimonial para un mejor aprovechamiento turístico; y definir en el área urbana los territorios en los cuales se limite las construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales y /o antrópicos, considerando también en la planificación, las vías seguras de evacuación.

El desarrollo normativo y legal del instrumento, junto a la propia metodología del Estudio, además de la relevante participación ciudadana, se presentan como las principales bases del proyecto, en cuanto la comunidad se vincule con las etapas de desarrollo del Plan Regulador, así como también se requiere la articulación de visiones y necesidades conjugadas en una armoniosa coordinación que promueva la mejora de la calidad de vida de los habitantes de la comuna.

En cuanto a los aspectos prácticos normativos del territorio, vale decir, la Ordenanza Local; se estructura en ocho capítulos, que se detallan a continuación: Disposiciones Generales (I), Descripción del Límite Urbano (II), Definiciones y Normas Generales (III), Sobre los Usos de Suelo (IV), Zonificación y Normas Especiales (V); Inmuebles de Conservación Histórica (VI), Vialidad (VII) y Estacionamientos (VIII). Estas disposiciones se complementan y visualizan, en los planos explicativos del PRCM.

Es de suma importancia, recalcar que, tanto los estudios anexos del Plan Regulador, como los documentos oficiales contenidos en el expediente normativo y técnico, pasaron por cada uno de los pasos necesarios para la identificación de los aspectos relevantes a abordar, indicados también en la normativa vigente, los cuales incluyen y se formulan en la Memoria Explicativa. Esto, a través de una primera etapa de Introducción (1.), que abarca la Presentación del Estudio, el Planteamiento General, el Proceso de Formulación y los Objetivos del Estudio; asimismo, una segunda etapa de Diagnóstico Estratégico Comunal (2.), con Caracterización Político-Económica, Caracterización Socio-Cultural, Caracterización Físico-

Espacial y Riesgos Comunales. Una tercera etapa de Estudios Especiales (3.), que cuenta con cada uno de los estudios anexos mencionados. Una cuarta etapa de Síntesis de Áreas Estratégicas Homogéneas (4.); una quinta de Alternativas Estratégicas a la Estructuración Física (5.), y finalmente, la sexta y séptima de Referencias Bibliográficas (6.) y Equipo de Desarrollo (7.), respectivamente.

Se espera que, cada una de las condiciones establecidas en este Instrumento de Planificación territorial, se consoliden en pos de orientar y ordenar el crecimiento urbano, en concordancia con su desarrollo socioeconómico, y en coherencia con su identidad local, mediante una constante protección del patrimonio y medio ambiente.