



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

Gobierno de Chile

PLAN REGULADOR COMUNAL DE TOLTEN

Localidades de Nueva Toltén y Villa Los Boldos



¿QUÉ ES UN PLAN REGULADOR?

Artículo 41 LGUC.

El Plan Regulador promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, especialmente de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico – social.

Está constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de Higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, de equipamiento y esparcimiento.

ETAPAS DEL ESTUDIO

ETAPAS	ESTADO
ETAPA I RECOPIACIÓN DE INFORMACIÓN Y AJUSTE PRC	OK
ETAPA II INFORME AMBIENTAL	OK
ETAPA III CONSULTA PÚBLICA Y APROBACIONES	Lunes 10/06/2013

CRONOGRAMA ETAPA III

FECHA	TEMA	PROCEDIMIENTO
10-06-2013	CONCEJO MUNICIPAL	Presentación al concejo municipal del cronograma de procedimientos, para su aprobación
11-06-2013 21-05-2013	INFORMAR VECINOS	Comunicar a los vecinos involucrados, de las principales características, efectos y criterios del PRC. Lo dicho debe ser entregado en una carta certificada a las juntas de vecinos y un aviso de prensa
21-06-2013	AUDIENCIA PUBLICA 1; Localidades de Nueva Tolten y Villa Los Boldos	Realizar una audiencia publica en Nueva Tolten para las dos localidades, dirigida a INFORMAR sobre PRC a la comunidad
24-06-2013	EX CESCO 1	Consultar la opinión del Consejo Comunal de las Organizaciones de la Sociedad Civil, en sesión citada expresamente para este efecto.
25-06-2013 25-07-2013	EXPO 30 DIAS	Exponer documentos que conforman el PRC, informado en los dos avisos de prensa
26-07-2013	AUDIENCIA PUBLICA 2; Localidades de Nueva Tolten y Villa los Boldos	Nueva audiencia pública de carácter CONSULTIVA
27-07-2013 10-08-2013	OBSERVACIONES COMUNIDAD	Materialización de observaciones por parte de la comunidad
12-08-2013	EX CESCO 2	Consultar opinión y presentar las observaciones de la comunidad
13-08-2013	ALCALDE PRESENTA AL CONCEJO EL PROYECTO(15 Y 30 DÍAS AUD. PÚBL. 2)	Pronunciamiento del Concejo Municipal. Toma de acuerdos en base al análisis de las observaciones y materias impugnadas. En caso que el Concejo aprobara modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad.
14-08-2013 16-08-2013	RESPUESTA A OBSERVACIONES DE LOS INTERESADOS	Respuesta a observaciones con carácter de objeción o proposición concreta informando de los acuerdos pactados por el concejo.
19-08-2013 21-08-2013	ENVIO SEREMI VIVIENDA URBANISMO ARAUCANIA	El proyecto de PRC será remitido a la SEREMI

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL PLAN

- **AÑO 2008-2010, Estudio de Actualización PRC Comuna de Toltén, Consultor Cecilia Vidal Bravo:**
 - Actualización de las localidades de Nueva Toltén, Queule, Villa los Boldos y Villa O'Higgins.
 - Memoria Explicativa, Ordenanza, Estudio de Factibilidad Sanitaria y Planos con aprobación municipal y regional del CORE con fecha 5/3/2008.
 - Calificación Ambiental Favorable del 23/10/2010 y la Declaración de Impacto Ambiental
- **AÑO 2010, Estudio de Modificación PRC Comuna de Toltén, Consultor Universidad Católica de Temuco:**
 - Post terremoto del 27 de Febrero de 2010, modificación de las localidades de Queule y Villa O'Higgins.
 - Entrada en vigencia del PRC Comuna de Toltén para las localidades de Queule y Villa O'Higgins el 8/9/2012.
- **AÑO 2012, Evaluación ambiental Estratégica PRC Toltén, Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos, Consultor Universidad Mayor Temuco:**
 - Realizar Ajustes a propuesta de PRC de acuerdo a normativa vigente y dictámenes de Contraloría
 - Realizar Evaluación Ambiental Estratégica a propuesta PRC
 - Realizar proceso de consulta pública y aprobaciones del Plan según artículo 2.1.11 de la OGUC

PRINCIPALES OBJETIVOS DEL PLAN

1. Consolidar como centros urbanos las localidades rurales que concentran mayor cantidad de población
2. Optimizar las relaciones urbanas mediante el mejoramiento de la accesibilidad física, mejorando la infraestructura vial comunal
3. Generar una adecuada zonificación del territorio
4. Reservar los espacios necesarios para el crecimiento de las áreas pobladas, facilitar la materialización de proyectos habitacionales
5. Promover la complementariedad de usos y actividades, en la flexibilidad de la utilización del espacio urbano
6. Determinar áreas homogéneas con ventajas comparativas para los usos de suelos urbanos
7. Resguardar el recurso hídrico, la biodiversidad y el valor paisajístico mediante la incorporación de Áreas Verdes de mitigación.
8. Proteger el cauce natural y los ecosistemas de ribera dentro del límite urbano mediante el establecimiento de Zonas de Áreas Verdes que permitirá conservar, preservar y/o rehabilitar estos sitios.
9. Potenciar el valor paisajístico y turístico de la zona urbana correspondiente a los terrenos ubicados entre el borde del río Toltén y la carretera Queule - Hualpín, mediante el establecimiento de una Zona de Equipamiento Turístico, que permitirá conservar y rehabilitar el lugar.
10. Proteger el entorno rural inmediato de las localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos, mediante la generación de Zonas de Áreas Verdes que conforman un buffer de amortiguación entre el área urbana y el área rural (anillo verde).
11. Potenciar la identidad local en el territorio urbano de las localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos, mediante la implementación de Zonas Mixtas que integren las actividades propias de los sistemas de vida locales.

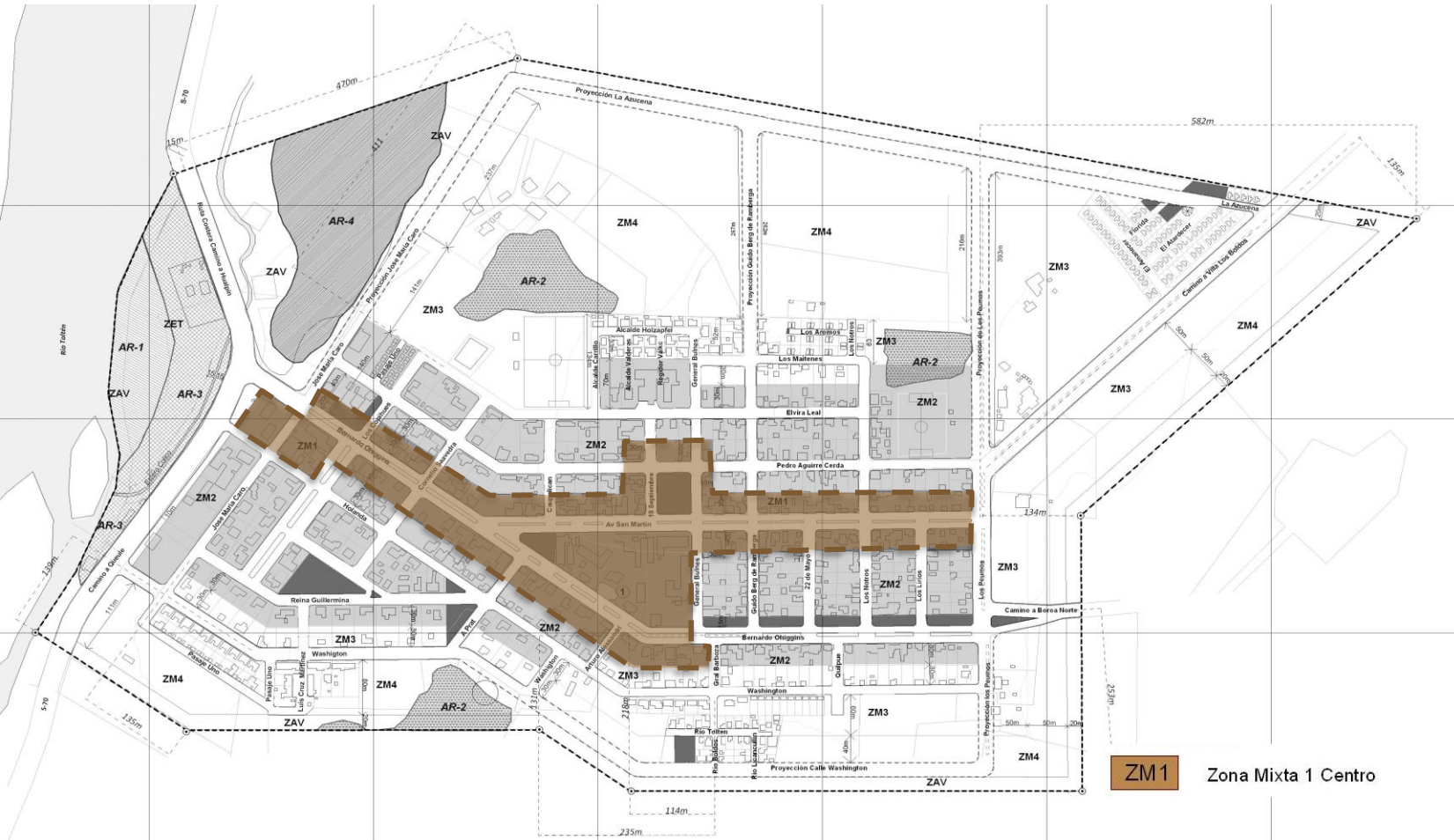
PROPUESTA
NUEVA TOLTÉN

[LÍMITE URBANO]



Proyección de Población					Área a Planificar		
Años	2002	2012	2022	2032	Áreas	Límite Vigente	Limite Propuesto
Tolten	2.701	3.540	4.415	5.477	Tolten	65,52 ha	128 ha

[ZM1] ZONA MIXTA 1 CENTRO: Áreas en la localidad de Toltén



Corresponde al casco histórico de la localidad de Toltén, donde se desarrollan actividades relacionadas con los **equipamientos, servicios y comercio**.

Imagen Urbana: Preferentemente **Fachada continua**, permitiendo la construcción de primeros niveles comerciales y servicios y niveles superiores de vivienda

[ZM1] ZONA MIXTA 1 CENTRO: Áreas en la localidad de Nueva Toltén

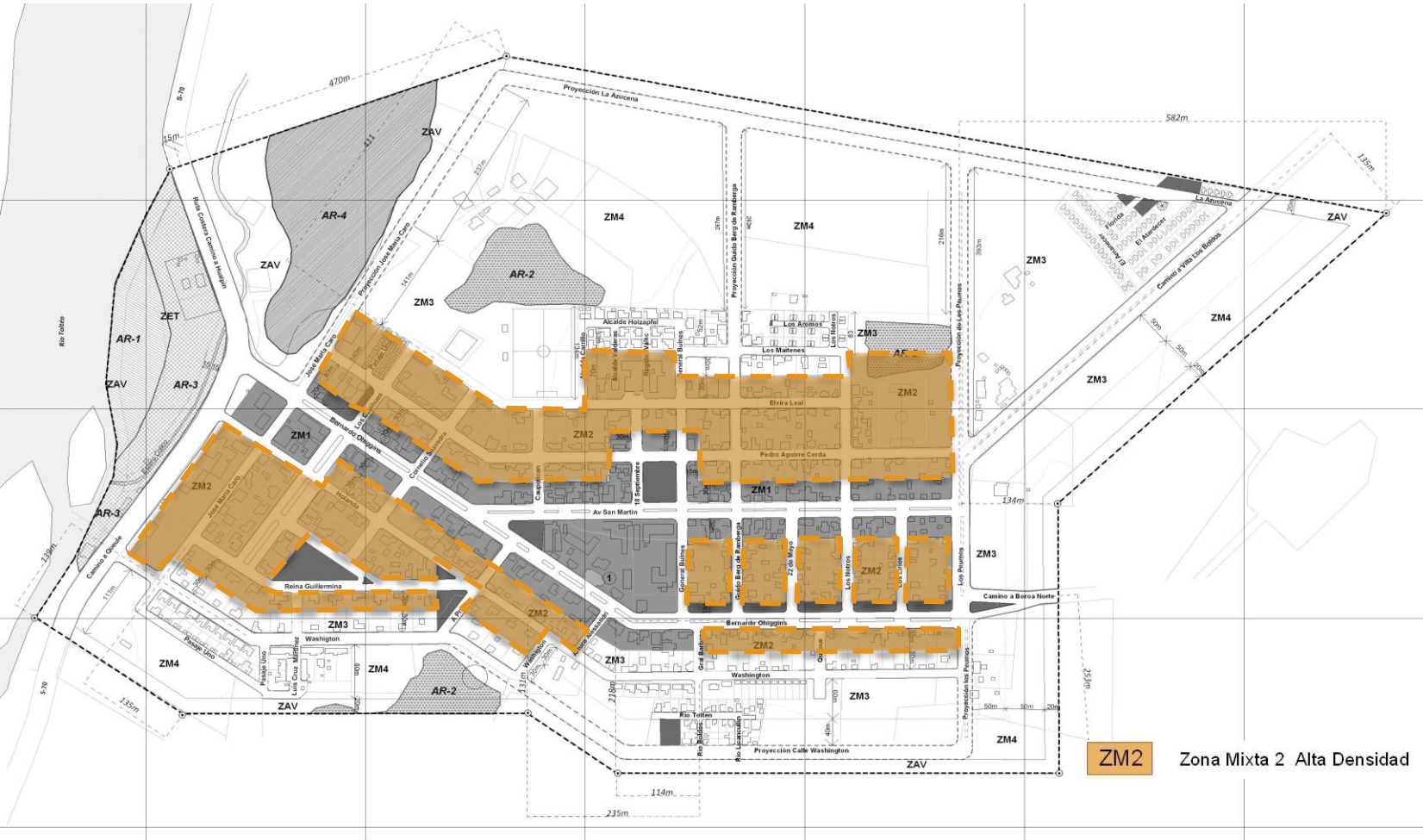
USOS PERMITIDOS:

- **Residencial:** Vivienda y hospedaje
- **Equipamiento :** Científico, Comercio, Culto, Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad , Servicios, Social
- **Infraestructura:** Transporte
- **Áreas Verdes, Vialidad y Espacio Público**

CONDICIONES DE EDIFICACION:

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION		
	RESIDENCIAL	OTROS USOS
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	200	
Coefficiente de ocupación del suelo	0,6	0,8
Coefficiente de constructibilidad	2,4	3,2
Altura máxima de edificación	12	12
Sistema agrupamiento	Continuo, Aislado y Pareado	
Antejardín (m)	0	
Densidad Máxima (hab/Há)	1000	No aplica

[ZM2] ZONA MIXTA 2 ALTA DENSIDAD: Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos



Corresponde a áreas que permiten el desarrollo en **igual medida de la vivienda y otros usos, de alta densidad**

[ZM2] ZONA MIXTA 2 ALTA DENSIDAD : Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos

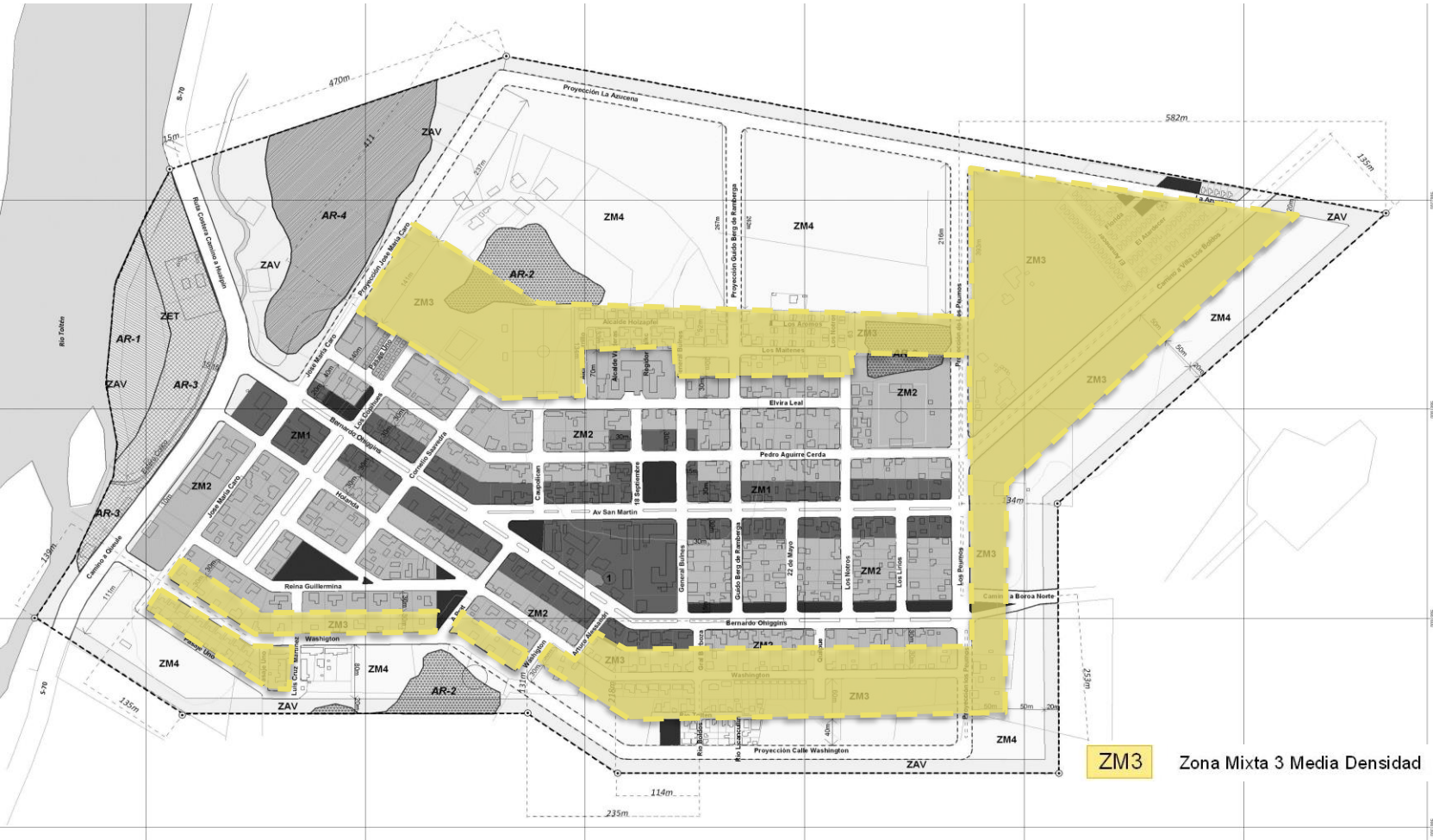
USOS PERMITIDOS:

- **Residencial:** Vivienda y hospedaje
- **Equipamiento :** Científico, Comercio, Culto, Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad , Servicios, Social
- **Infraestructura:** Transporte
- **Áreas Verdes, Vialidad y Espacio Público**

CONDICIONES DE EDIFICACION:

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION		
	RESIDENCIAL OTROS USOS	EQUIPAMIENTO SALUD
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	200	200
Coefficiente de ocupación del suelo	0,6	0,8
Coefficiente de constructibilidad	1,8	3,2
Altura máxima de edificación	9	12
Sistema agrupamiento	Continuo, Aislado y Pareado	
Antejardín (m)	3mts, excepto 5mt frente a calle Ruta Costera camino a Hualpin	
Densidad Máxima (hab/Há)	800	No aplica

[ZM3] ZONA MIXTA 3 MEDIA DENSIDAD: Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos



Corresponde a áreas que permiten el desarrollo en mayor medida de la **vivienda de media densidad**, combinada con otros usos inofensivos para el desarrollo humano

[ZM3] ZONA MIXTA 3 MEDIA DENSIDAD : Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos

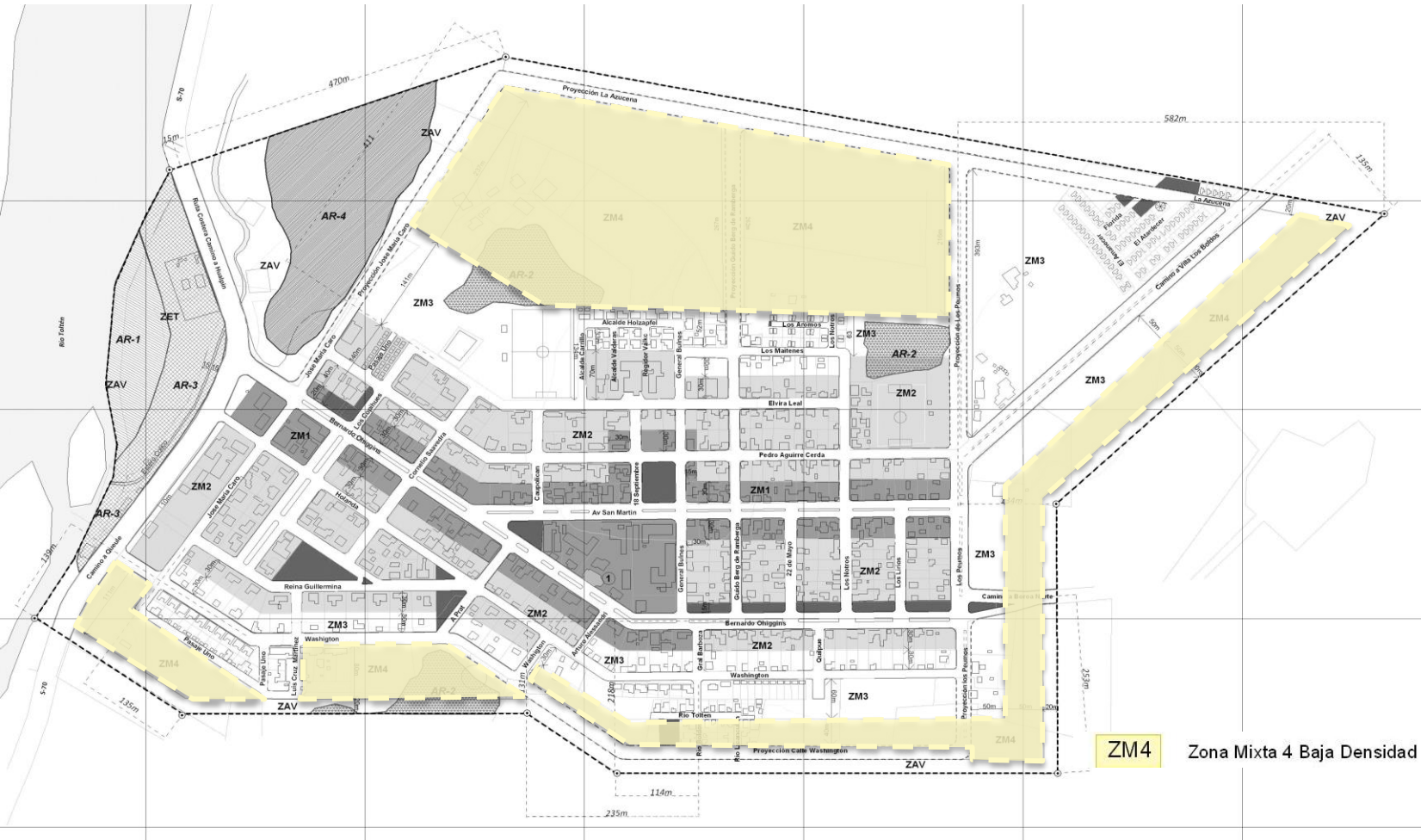
USOS PERMITIDOS:

- **Residencial:** Vivienda y hospedaje
- **Equipamiento :** Científico, Comercio, Culto, Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad , Servicios, Social
- **Infraestructura:** Transporte
- **Actividades Productivas:** Industrias inofensivas
- **Áreas Verdes, Vialidad y Espacio Público**

CONDICIONES DE EDIFICACION:

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION			
	RESIDENCIAL	OTROS USOS	ACTIVIDAD PRODUCTIVA
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	150		300
Coeficiente de ocupación del suelo	0,6	0,4	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1,8	1,2	1,2
Altura máxima de edificación	9	9	9
Sistema agrupamiento	Aislado y Pareado		
Antejardín (m)	3 mts		
Densidad Máxima (hab/Há)	500	No aplica	

[ZM4] ZONA MIXTA 4 BAJA DENSIDAD: Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos



Corresponde a áreas que potencian el desarrollo de la **vivienda en baja densidad** y en terrenos de mayores superficies, como cordón de **amortiguación con el medio rural**.
 Imagen Urbana: **Viviendas Aisladas con poca densidad**

[ZM4] ZONA MIXTA 4 BAJA DENSIDAD : Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos

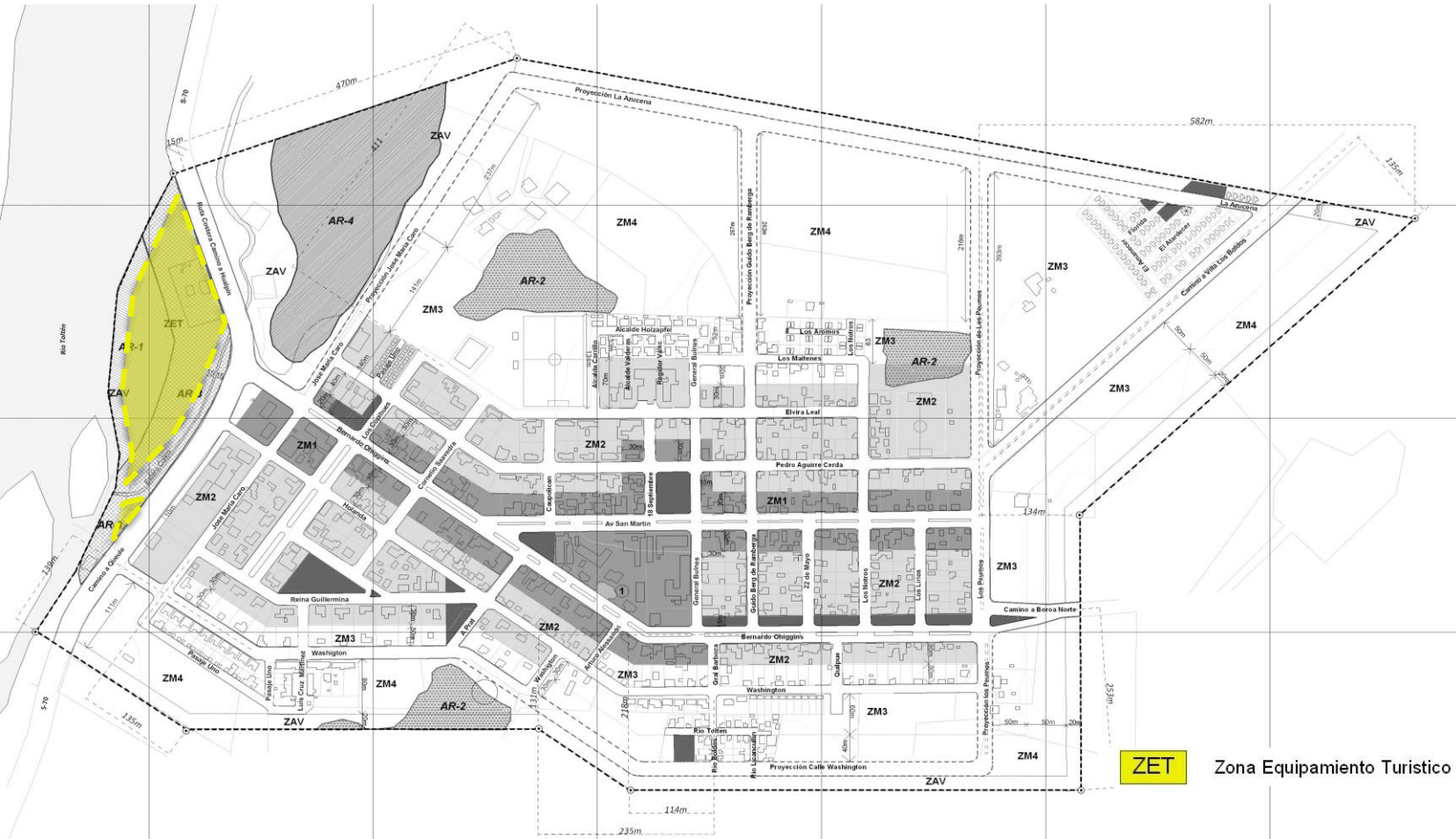
USOS PERMITIDOS:

- **Residencial:** Vivienda y hospedaje
- **Equipamiento :** Científico, Comercio, Culto, Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad , Servicios, Social
- **Infraestructura:** Transporte, Sanitaria, Energía
- **Actividades Productivas:** Industrias inofensivas
- **Áreas Verdes, Vialidad y Espacio Público**

CONDICIONES DE EDIFICACION:

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION		
	RESIDENCIAL	OTROS USOS
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	200	400
Coefficiente de ocupación del suelo	0,4	
Coefficiente de constructibilidad	0,8	
Altura máxima de edificación	6	
Sistema agrupamiento	Aislado y Pareado	
Antejardín (m)	3mts, excepto 5mt frente a calle Ruta Costera camino a Hualpin	
Densidad Máxima (hab/Há)	250	No aplica

[ZET] ZONA EQUIPAMIENTO TURISTICO: Localidad de Nueva Toltén



Corresponde a una área colindante al río Toltén, con **vocación turística**, que cobija actividades en torno al visitantes, tales como comercio, hospedaje, esparcimiento, cultura y deporte. Imagen Urbana: **Edificaciones que flotan en los terrenos de manera aislada** con el objeto de permitir la **integración entre el río y el resto de la ciudad**

[ZET] ZONA EQUIPAMIENTO TURISTICO: Localidad de Nueva Toltén

USOS PERMITIDOS:

- **Residencial:** Vivienda y hospedaje
- **Equipamiento :** Comercio, Culto, Cultura, Deporte, Esparcimiento, Social
- **Áreas Verdes, Vialidad y Espacio Público**

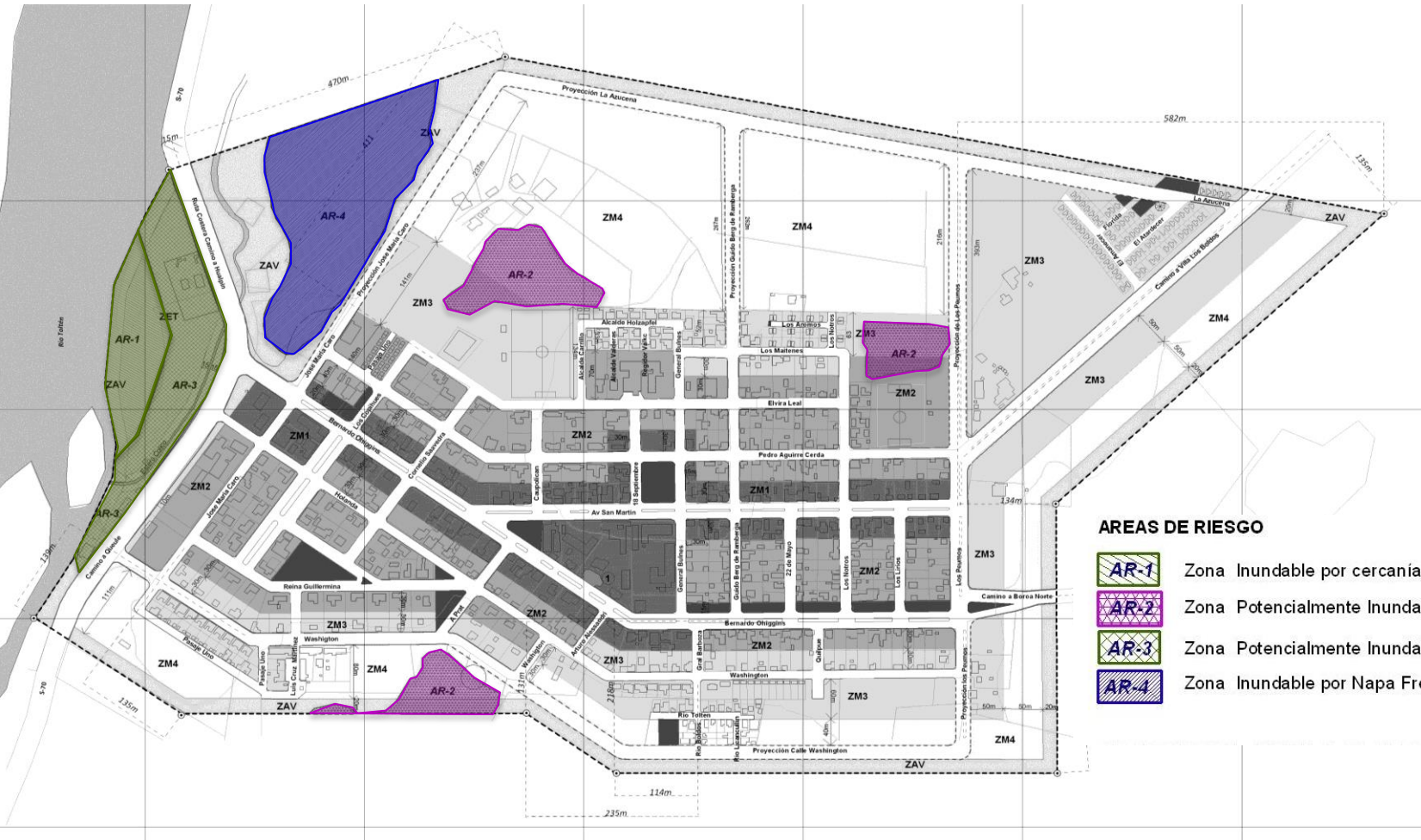
CONDICIONES DE EDIFICACION:

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION		
	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	1000	
Coefficiente de ocupación del suelo	0,3	
Coefficiente de constructibilidad	0,9	
Altura máxima de edificación	9	
Sistema agrupamiento	Aislado	
Antejardín (m)	3mts, excepto 5mt frente a calle Ruta Costera camino a Hualpin	
Densidad Máxima (hab/Há)	250	No aplica





[ZAV] ZONA AREA VERDE: Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos



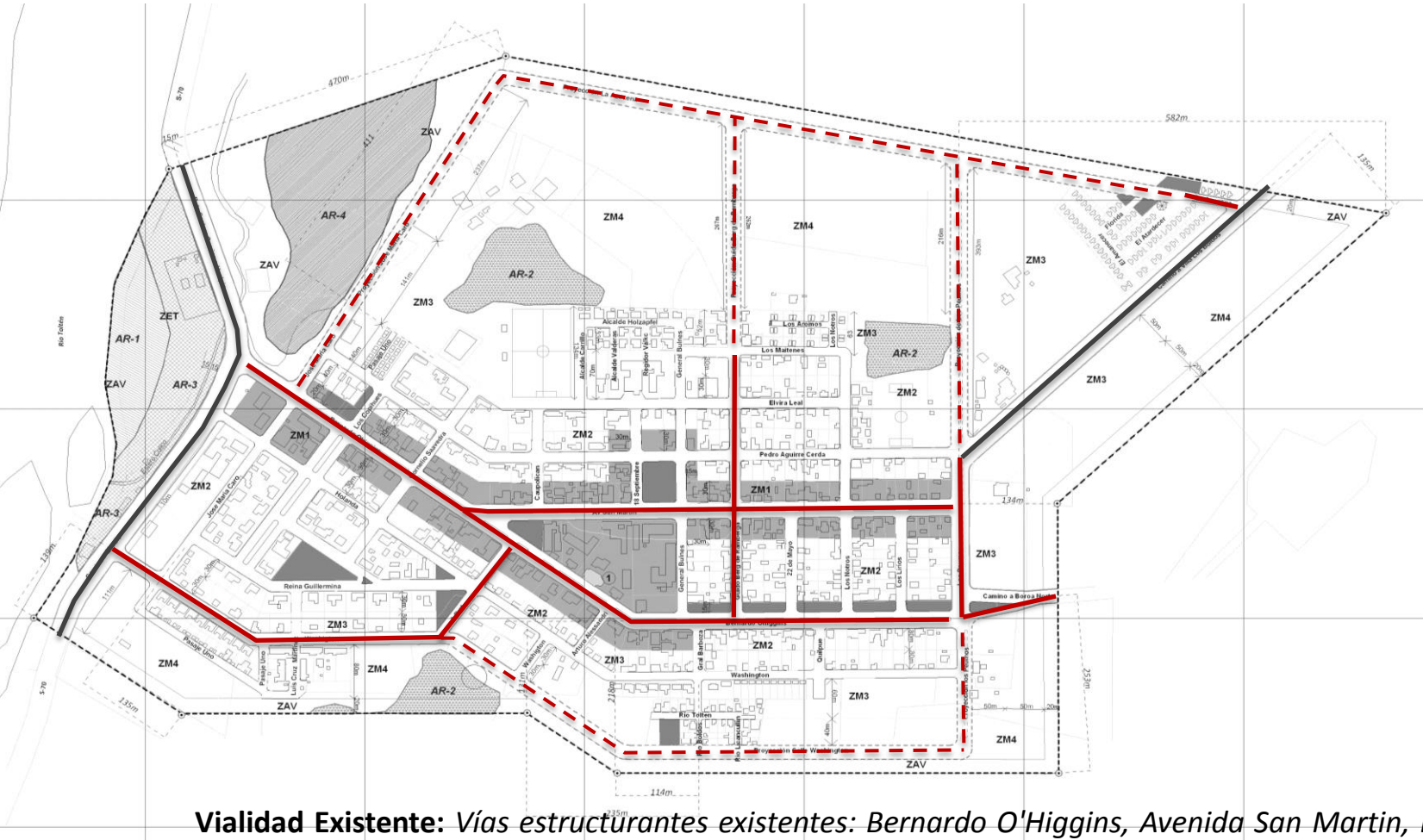
[RIESGOS NATURALES]



AREAS DE RIESGO

-  Zona Inundable por cercanía a río.
-  Zona Potencialmente Inundable por Napa Freática
-  Zona Potencialmente Inundable por cercanía a río
-  Zona Inundable por Napa Freática

[VIALIDAD]



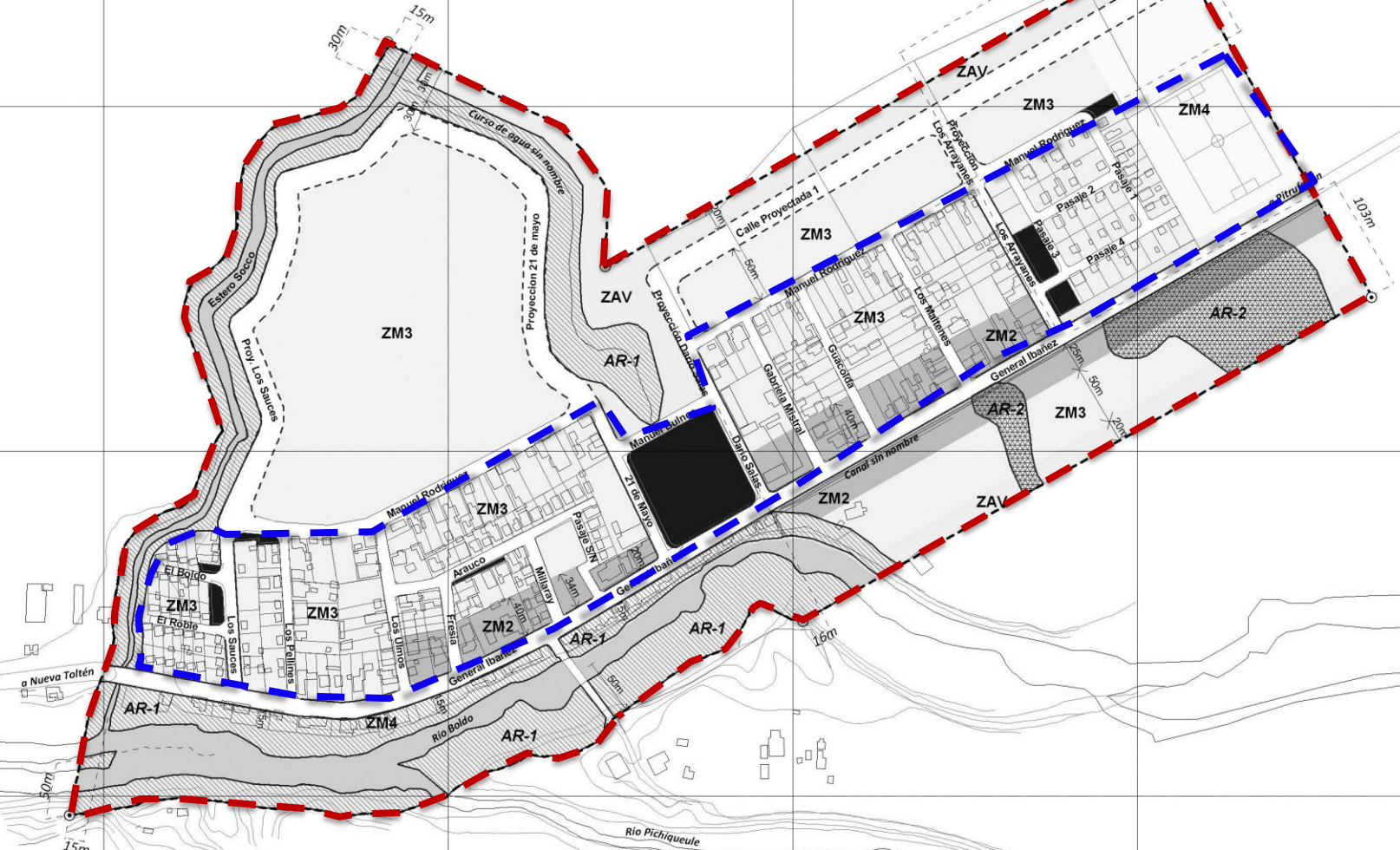
Vialidad Existente: Vías estructurantes existentes: Bernardo O'Higgins, Avenida San Martín, Los Peumos, Camino a Boroa Norte, Washington, Arturo Prat, Guido Berg de Ramberga, La Azucena.

Vialidad Propuesta: Vías estructurantes proyectadas: Proy. Los Peumos, Proy. José María Caro, Proy. La Azucena, Proy. Guido Berg de Ramberga, Proy. Washington

PROPUESTA

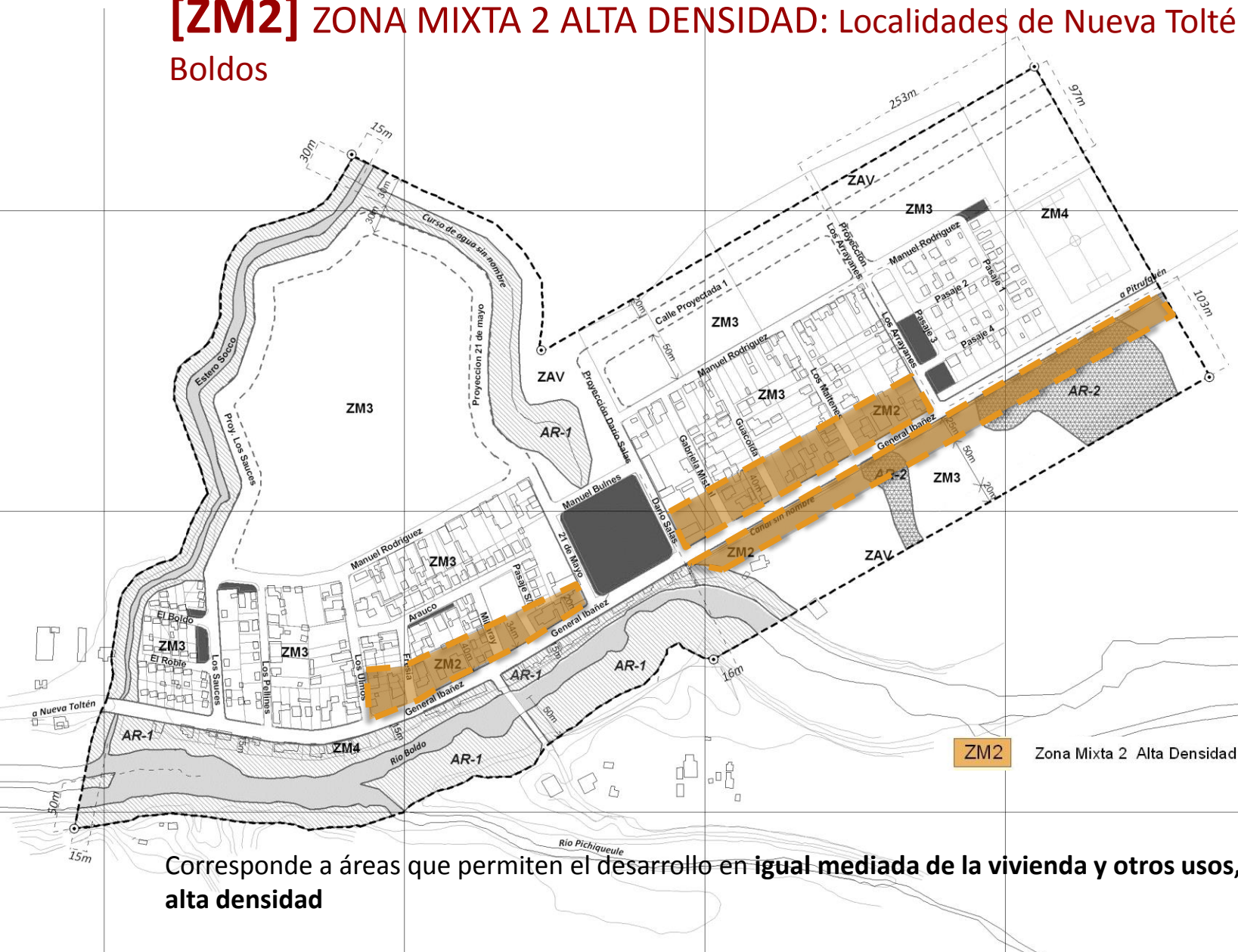
VILLA LOS BOLDOS

[LÍMITE URBANO]



Proyección de Población					Área a Planificar		
Años	2002	2012	2022	2032	Áreas	Área Consolidada	Limite Propuesto
Villa los Boldos	758	953	1.172	1.418	Villa los Boldos	16,47 ha	46 ha

[ZM2] ZONA MIXTA 2 ALTA DENSIDAD: Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos



Corresponde a áreas que permiten el desarrollo en igual medida de la vivienda y otros usos, de alta densidad

[ZM2] ZONA MIXTA 2 ALTA DENSIDAD : Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos

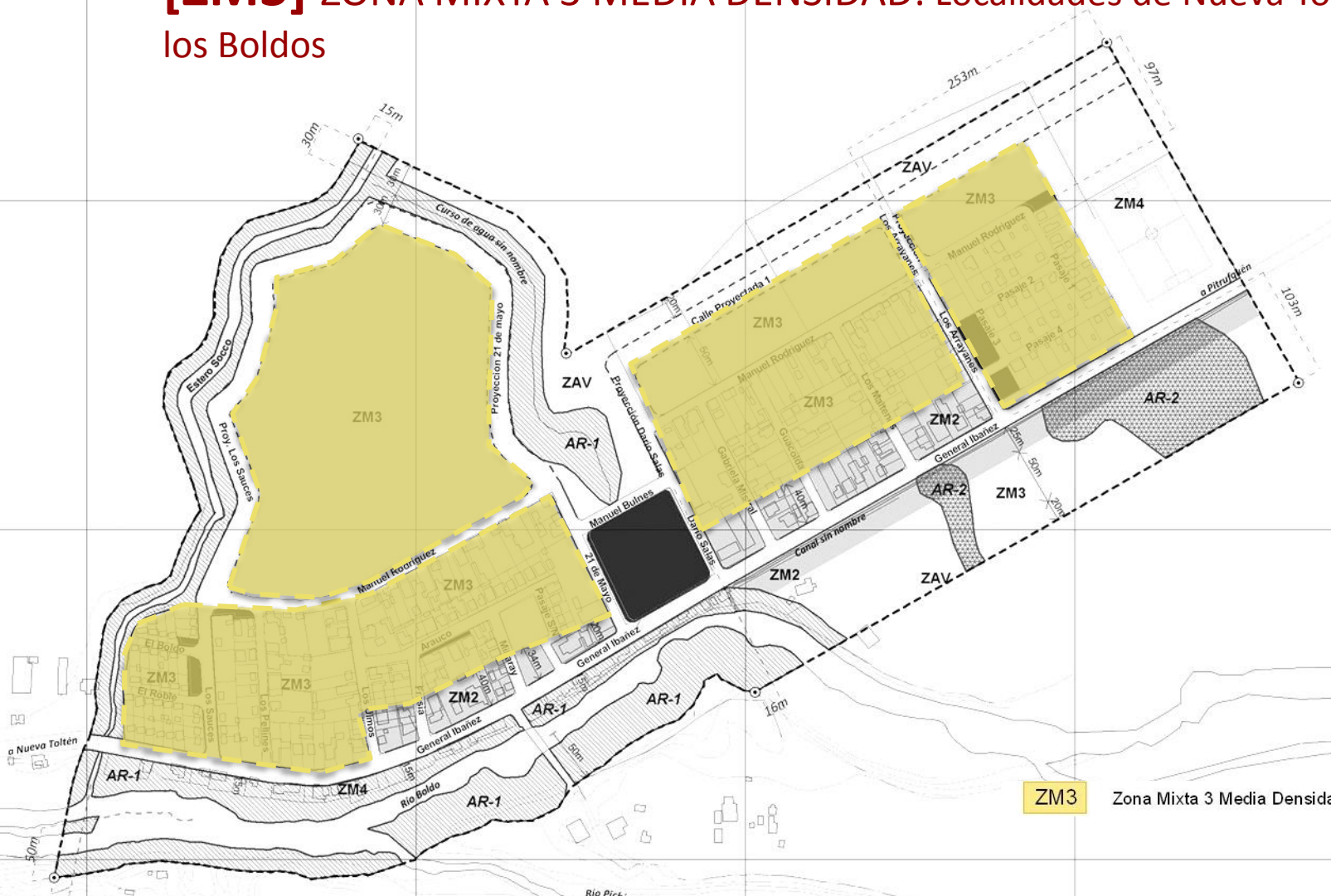
USOS PERMITIDOS:

- **Residencial:** Vivienda y hospedaje
- **Equipamiento :** Científico, Comercio, Culto, Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad , Servicios, Social
- **Infraestructura:** Transporte
- **Áreas Verdes, Vialidad y Espacio Público**

CONDICIONES DE EDIFICACION:

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION		
	RESIDENCIAL OTROS USOS	EQUIPAMIENTO SALUD
Superficie de subdivisión predial mínima (m ²)	200	200
Coefficiente de ocupación del suelo	0,6	0,8
Coefficiente de constructibilidad	1,8	3,2
Altura máxima de edificación	9	12
Sistema agrupamiento	Continuo, Aislado y Pareado	
Antejardín (m)	3mts, excepto 5mt frente a calle Ruta Costera camino a Hualpin	
Densidad Máxima (hab/Há)	800	No aplica

[ZM3] ZONA MIXTA 3 MEDIA DENSIDAD: Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos



Corresponde a áreas que permiten el desarrollo en mayor medida de la **vivienda de media densidad** , combinada con otros usos inofensivos para el desarrollo humano

[ZM3] ZONA MIXTA 3 MEDIA DENSIDAD : Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos

USOS PERMITIDOS:

- **Residencial:** Vivienda y hospedaje
- **Equipamiento :** Científico, Comercio, Culto, Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad , Servicios, Social
- **Infraestructura:** Transporte
- **Actividades Productivas:** Industrias inofensivas
- **Áreas Verdes, Vialidad y Espacio Público**

CONDICIONES DE EDIFICACION:

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION			
	RESIDENCIAL	OTROS USOS	ACTIVIDAD PRODUCTIVA
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	150		300
Coeficiente de ocupación del suelo	0,6	0,4	0,4
Coeficiente de constructibilidad	1,8	1,2	1,2
Altura máxima de edificación	9	9	9
Sistema agrupamiento	Aislado y Pareado		
Antejardín (m)	3 mts		
Densidad Máxima (hab/Há)	500	No aplica	

[ZM4] ZONA MIXTA 4 BAJA DENSIDAD: Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos



ZM4 Zona Mixta 4 Baja Densidad

Corresponde a áreas que potencian el desarrollo de la **vivienda en baja densidad** y en terrenos de mayores superficies, como cordón de **amortiguación con el medio rural**.
 Imagen Urbana: **Viviendas Aisladas con poca densidad**

[ZM4] ZONA MIXTA 4 BAJA DENSIDAD : Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos

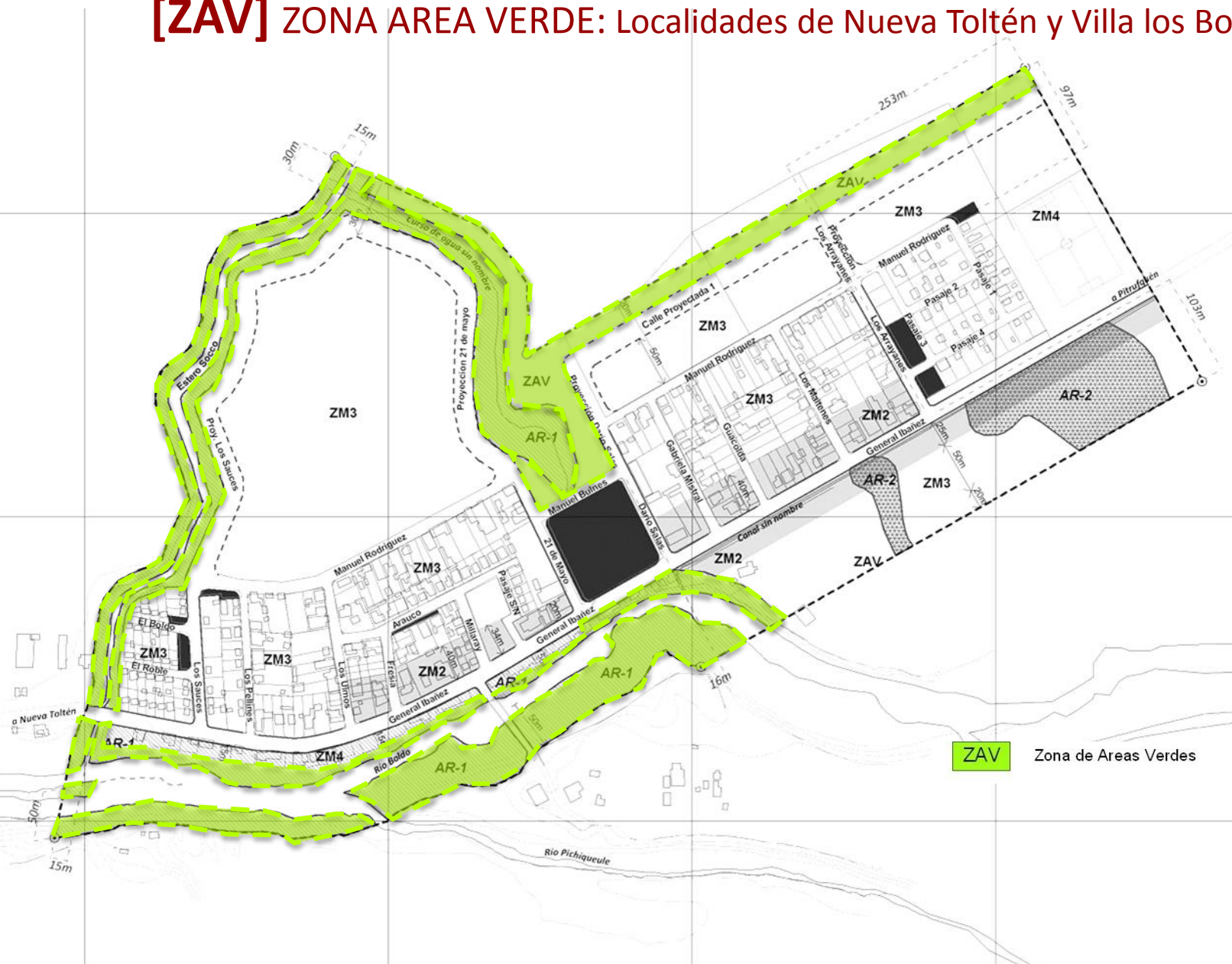
USOS PERMITIDOS:

- **Residencial:** Vivienda y hospedaje
- **Equipamiento :** Científico, Comercio, Culto, Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad , Servicios, Social
- **Infraestructura:** Transporte, Sanitaria, Energía
- **Actividades Productivas:** Industrias inofensivas
- **Áreas Verdes, Vialidad y Espacio Público**

CONDICIONES DE EDIFICACION:

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION		
	RESIDENCIAL	OTROS USOS
Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	200	400
Coefficiente de ocupación del suelo	0,4	
Coefficiente de constructibilidad	0,8	
Altura máxima de edificación	6	
Sistema agrupamiento	Aislado y Pareado	
Antejardín (m)	3mts, excepto 5mt frente a calle Ruta Costera camino a Hualpin	
Densidad Máxima (hab/Há)	250	No aplica

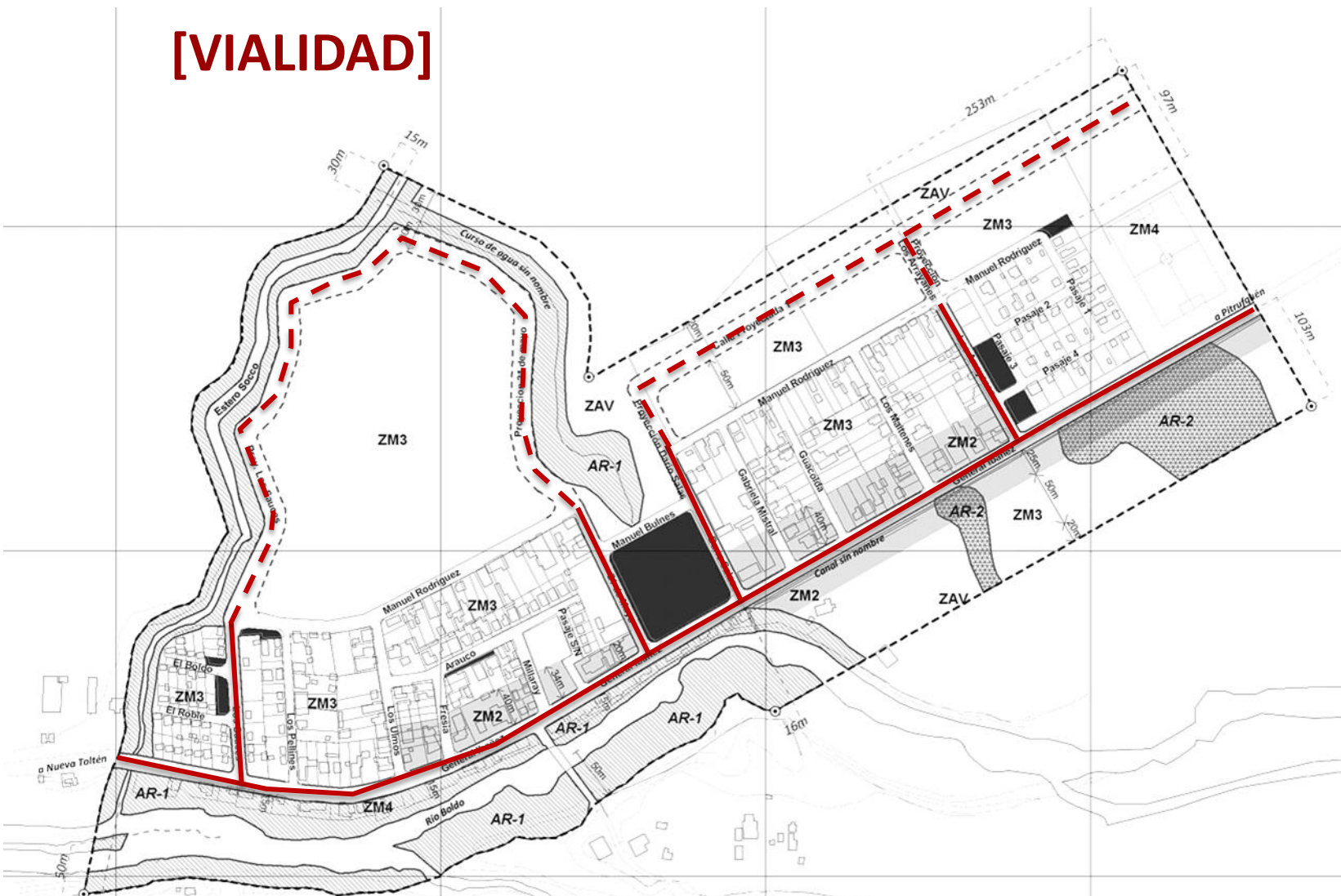
[ZAV] ZONA AREA VERDE: Localidades de Nueva Toltén y Villa los Boldos



[RIESGOS NATURALES]



[VIALIDAD]



Vialidad Existente: Vías estructurantes existentes: General Ibáñez, Los Sauces, 21 de Mayo, Darío Salas y Los Arrayanes

Vialidad Propuesta: Vías estructurantes proyectadas: Proy. Los Sauces, Proy. 21 de Mayo, Calle Proyectada 1, Proy Darío Salas, Proy. Los Arrayanes

[PLANO VILLA LOS BOLDOS]



PRCT