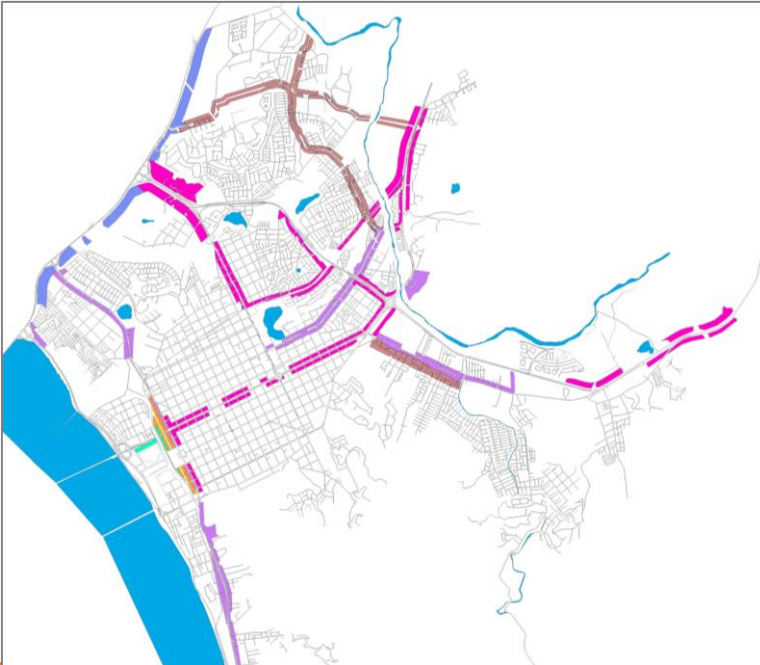


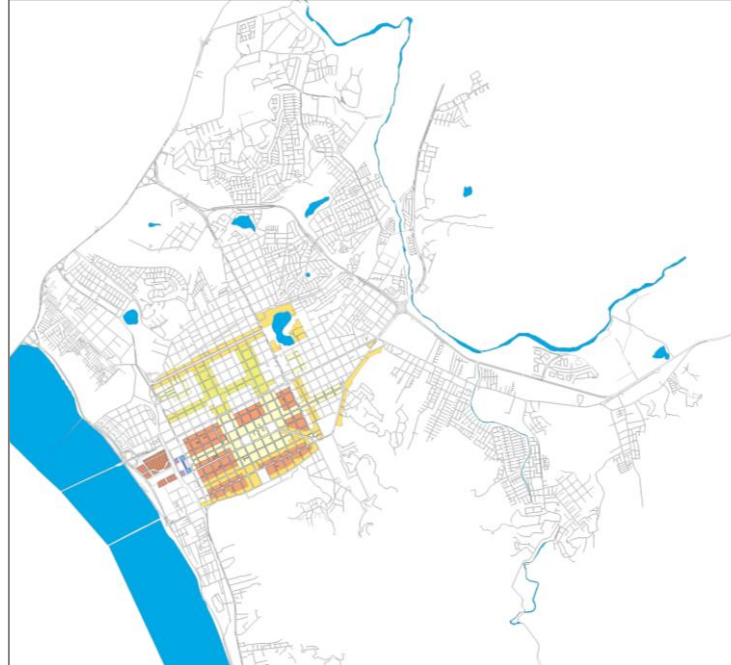
ANTEPROYECTO :

MORFOLOGÍA



EJES DE SERVICIO

Comprende los terrenos que enfrentan vías estructurantes, de preferencia con transporte público. El mayor ancho de la vía, y la mayor accesibilidad fundamentan una mayor intensidad de la ocupación del suelo. Por otro lado, se favorece mayor diversidad de usos de suelo, con el fin de consolidarlos como Ejes de Servicios.



CENTRO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Comprende las áreas del centro histórico relacionadas con la fundación y posterior desarrollo de la ciudad. Abarca casi la totalidad de las edificaciones declaradas de Conservación Histórica, las áreas principalmente comerciales y los espacios públicos más relevantes. Este centro histórico se proyecta en los 2 sentidos cardinales:

- Hacia el río Biobío, abracando el centro cívico y comercial en sector ribera norte
- Hacia el norte, a través de los principales ejes peatonales que se extienden hacia el centro Norte o nueva área de densificación



BARRIOS RESIDENCIALES

El Anteproyecto contempla intervenciones en los siguientes ámbitos:

- Crea una nueva zona de densificación residencial, en el centro norte y el centro oriente. Respecto de los usos de suelo, en estas zonas se limita algunas actividades de comercio con el fin de potenciar el desarrollo de sus centralidades
- Se redefinen los barrios Aurora de Chile, Remodelación Paicaví, Tres Pascualas. En cada caso, se establecen usos de suelo de barrio residencial y morfologías acorde a su entorno
- Se crea centralidades en los barrios consolidados, con el fin de radicar ahí el desarrollo de las actividades de comercio y servicios en beneficio de un menor conflicto con la residencia
- Se potencia los microcentros de barrio integrando comercio y previendo su coherente relación con las centralidades

Patio Interior
de uso
comunitario



Se proponen incentivos para la edificación que tienen como principal objetivo la sostenibilidad ambiental y la integración urbana.

Consisten en mejorar las condiciones de ocupación de los terrenos , promoviendo su ocupación sin necesariamente tener que fusionar predios para implementar las normas de morfología permitidas.

Por esto se podrá aumentar la longitud del cuerpo continuo así como la ocupación de suelo, en los casos que se adopte la creación de techos verdes , patios interiores para el uso comunitario o se ceda al uso público un área de 4 mts de profundidad por todo el frente del edificios.

Techo verde

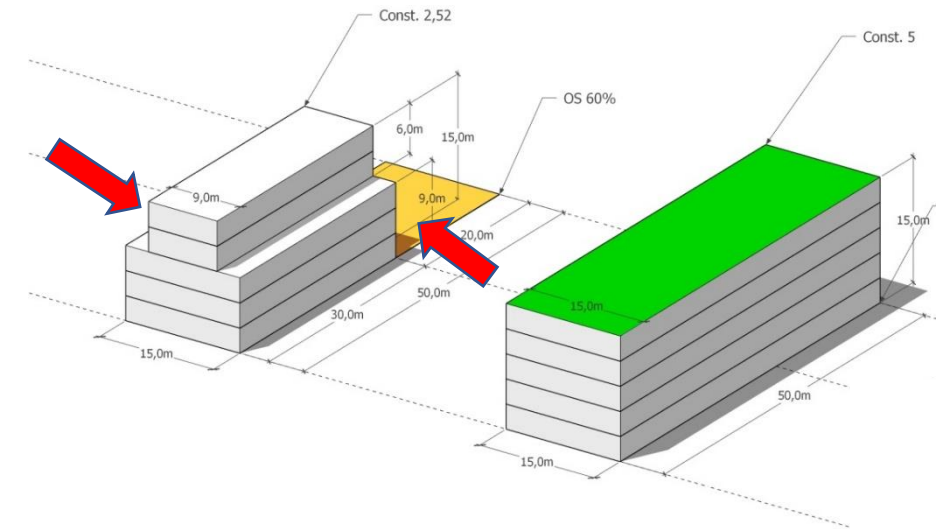
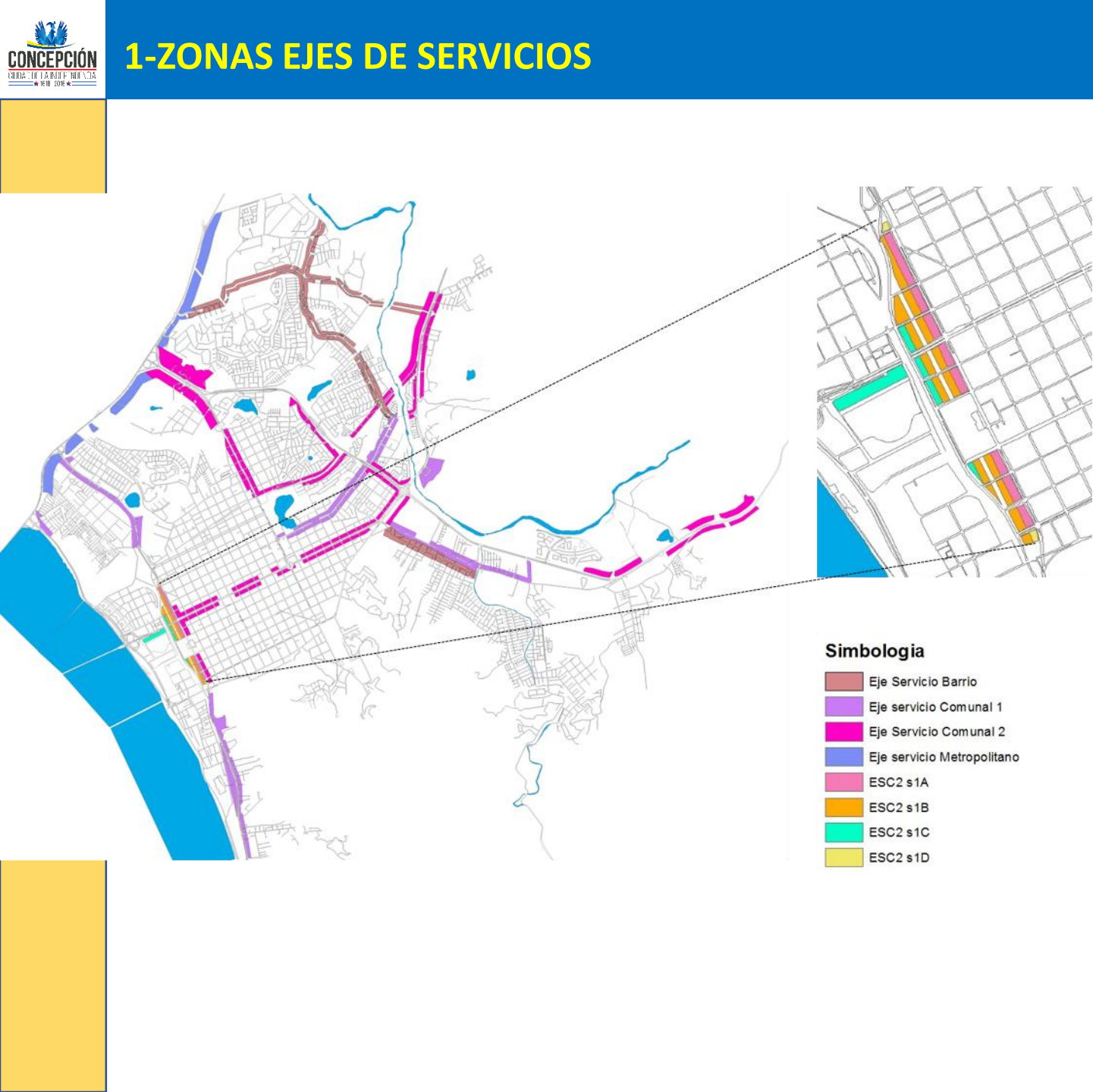


Fig. 18: Imágenes referenciales de las exigencias que se propone hacer para otorgar incentivos en las normas urbanísticas y descripción esquemática de las normas de incentivo

Espacio entregado
al uso público
(retranqueo)

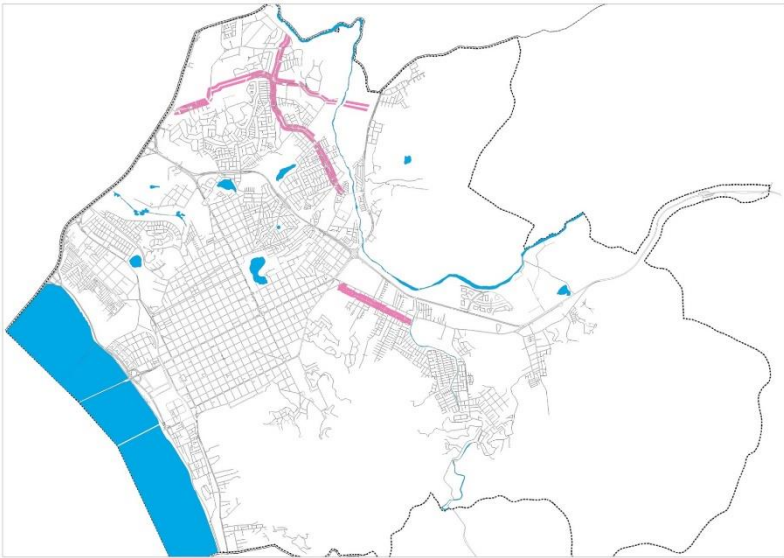




NOMBRE DE LA ZONA	SIGLA ZONA O SUBZONA	ID	EJE O SECTOR
EJE SERVICIO BARRIO	ESB		Avda. Bellavista
			Avda. Andalién
			General Novoa
EJE SERVICIO COMUNAL 1	ESC1		Avda. 21 de Mayo
			Avda. Pedro de Valdivia
			Avda. Camilo Henríquez
			Camino a Penco
			Avda. Collao y Camino a Nonguén
			Avda. Costanera
EJE SERVICIO COMUNAL 2	ESC2		Avda. Los Carrera
			Autopista a Talcahuano
			Avda. Paicaví
			Avda. Vicuña Mackenna
			Camino a Penco
			Avda. General Bonilla
			Avda. A Prat costado oriente
	ESC2 subzona 1A		Ex zona Z 1.2 área que enfrenta Avda. Arturo Prat costado poniente.
	ESC2 subzona 1B		Ex zona Z 1.2 área interior que enfrenta bulevar Ribera Norte desde Cruz hasta Chacabuco
	ESC2 subzona 1C		Ex zona Z 1.2 área que enfrenta Avda. Padre Hurtado y Avda. Los Carrera Poniente.
	ESC2 subzona 1D		Ex zona Z 1.3
EJE SERVICIO METROPOLITANO	ESM		Avda. Alessandri

1-ZONAS EJES DE SERVICIOS DE BARRIO

ZONA ESB EJES DE SERVICIO BARRIO

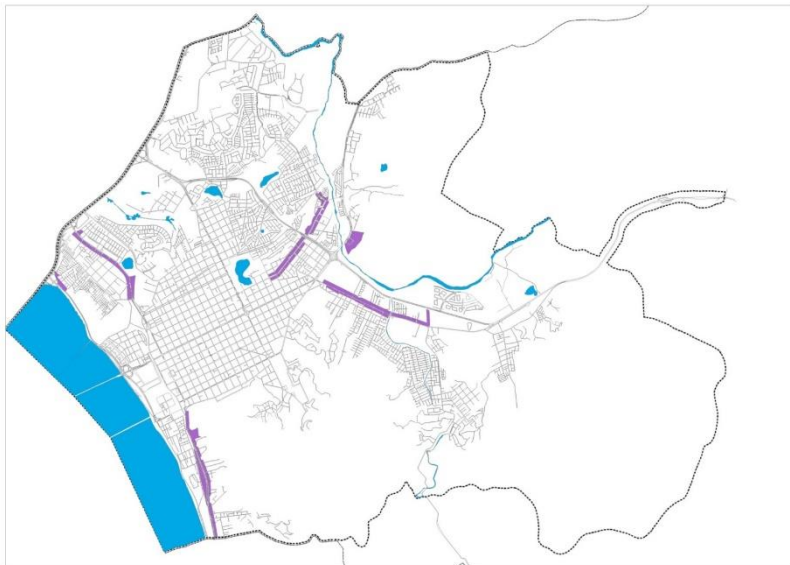


Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	7 pisos
Altura de continuidad	5 pisos
Antejardín	4 m
Frente Predial considerado:	20 m



1-ZONAS EJES DE SERVICIOS DE BARRIO

ZONA ESC 1 EJES DE SERVICIO COMUNAL 1



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	9 pisos
Altura de continuidad	5 pisos
Antejardín	4 m
Frente Predial considerado:	20 m



ZONA ESC 2 EJES DE SERVICIO COMUNAL 2



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	12 pisos
Altura de continuidad	5 pisos
Antejardín	4 m
Frente Predial considerado:	25 m



ZONA ESC 2 EJES DE SERVICIO COMUNAL 2 Subzona 1-A sector Ribera Norte



- ESC2 s1A
- ESC2 s1B
- ESC2 s1C
- ESC2 s1D

Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	12 pisos
Altura de continuidad obligatoria	7 pisos
Retranqueo	4 m sobre 21m
Portal	4 x 6 m



ZONA ESC 2 EJES DE SERVICIO COMUNAL 2 Subzona 1-B sector Ribera Norte



- ESC2 s1A
- ESC2 s1B
- ESC2 s1C
- ESC2 s1D

Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	12 pisos
Altura de continuidad	7 pisos
Retranqueo	4m sobre 21 m
Portal:	4 x 3 m



ZONA ESC 2 EJES DE SERVICIO COMUNAL 2 Subzona 1-C sector Ribera Norte



- ESC2 s1A
- ESC2 s1B
- ESC2 s1C
- ESC2 s1D

Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	12 pisos
Altura de continuidad	7 pisos
Antejardín	4m
Portal:	4 x 6 m



ZONA ESC 2 EJES DE SERVICIO COMUNAL 2 Subzona 1-D sector Ribera Norte



- ESC2 s1A
- ESC2 s1B
- ESC2 s1C
- ESC2 s1D

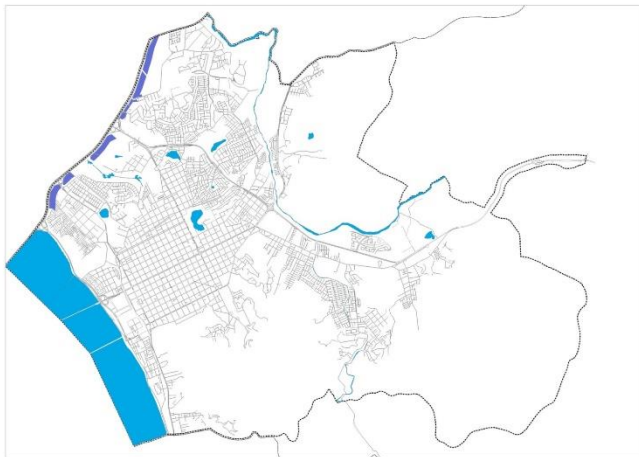
Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	12 pisos
Altura de continuidad	7 pisos
Antejardín	4m



1-ZONAS EJES DE SERVICIOS

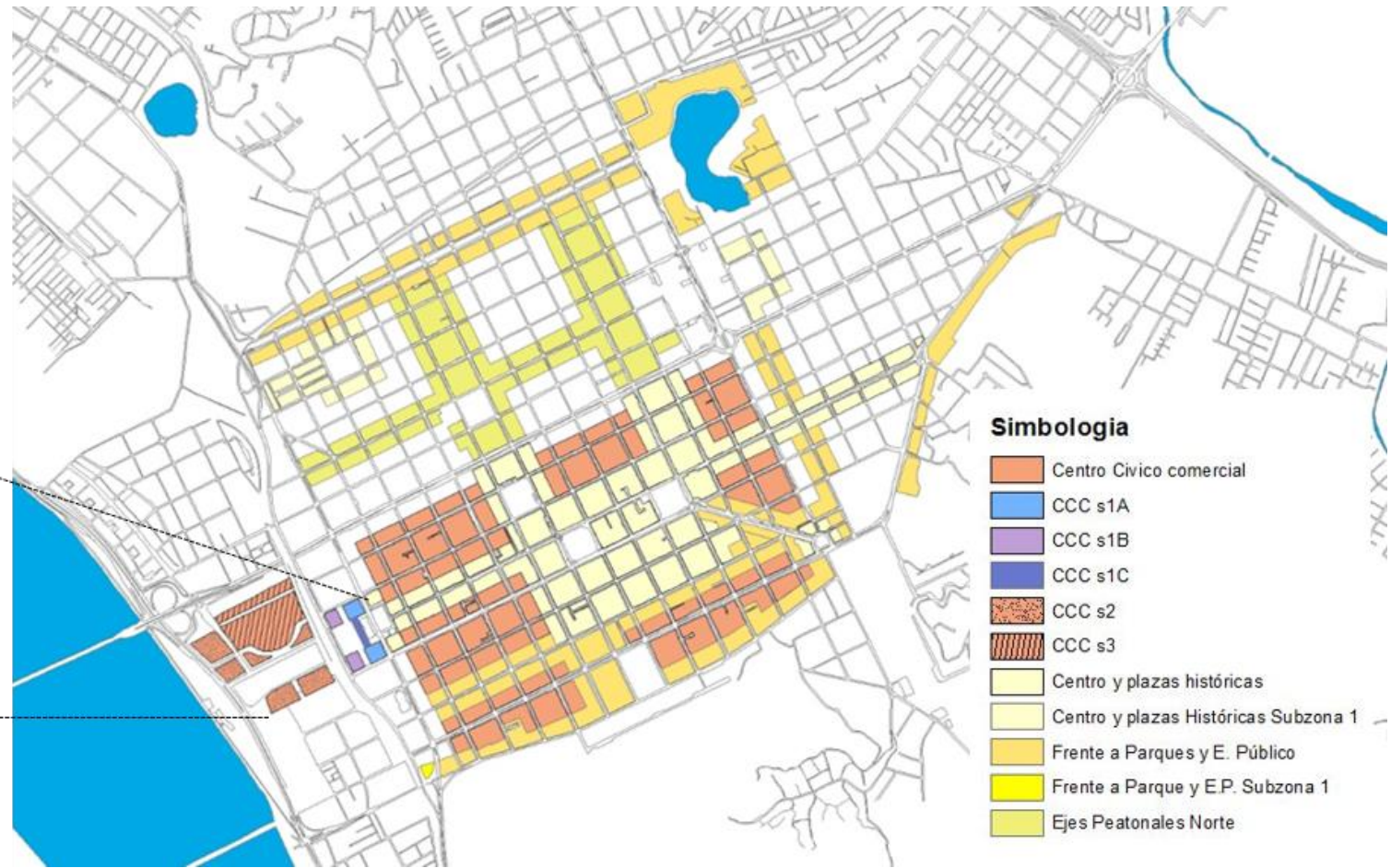
ZONA ESM

EJES DE SERVICIO METROPOLITANO

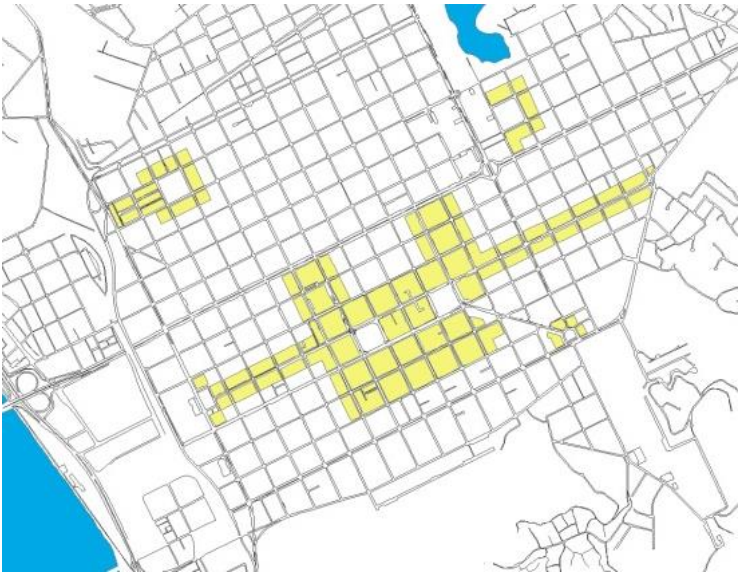


Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	15 pisos
Altura de continuidad	No aplica
Antejardín	10 m
Frente Predial considerado:	35 m

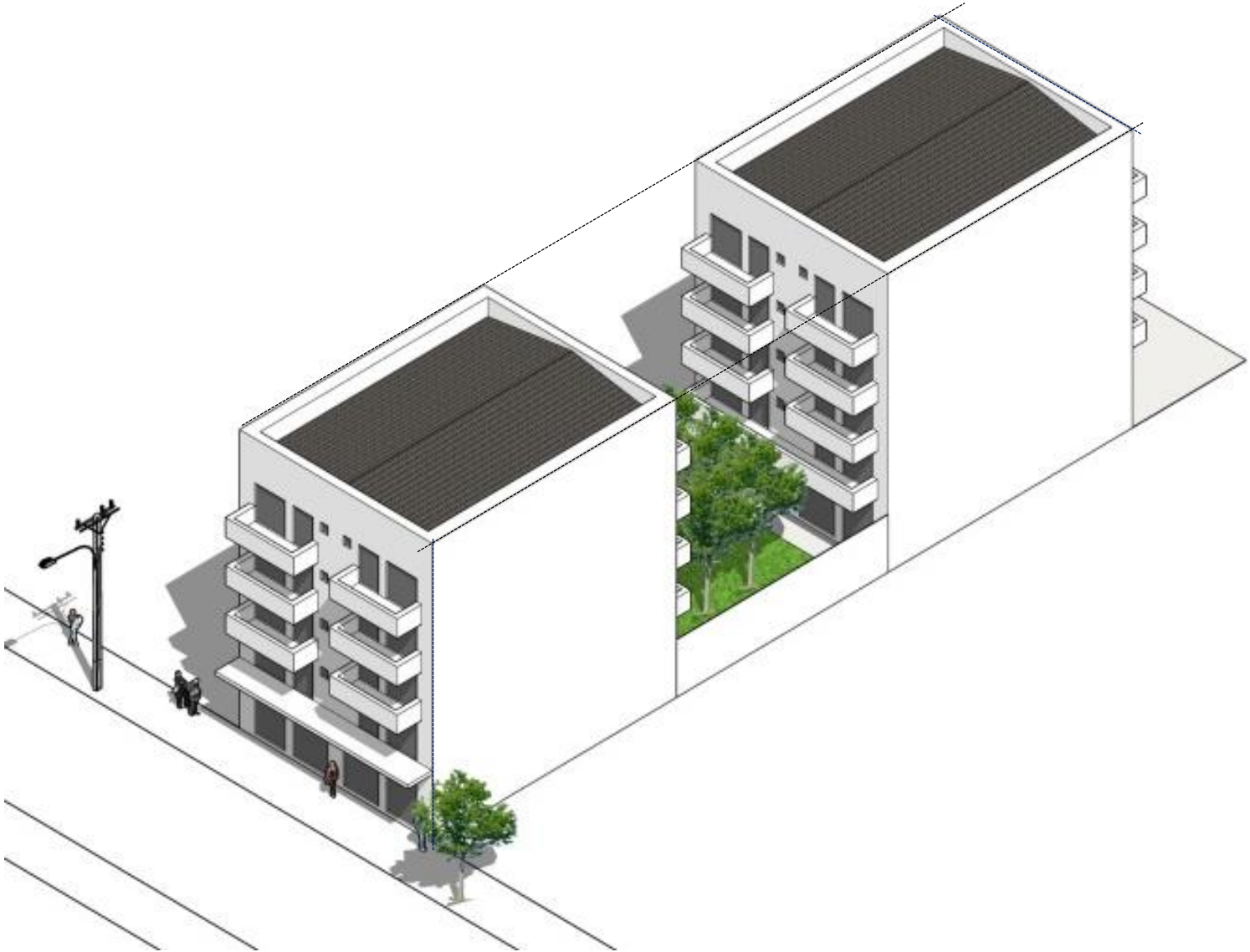




ZONA CPH CENTRO Y PLAZAS HISTORICAS<



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	5 pisos
Altura de continuidad	5 pisos
Antejardín	No
Frente Predial considerado:	12 m



ZONA CPH CENTRO Y PLAZAS HISTORICAS



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	5 pisos
Altura de continuidad	5 pisos
Antejardín	No
Frente Predial considerado:	20 m



ZONA FPEPS ESPACIOS PEATONALES/FRENTE A PARQUES Y EJES PEATONALES SUR



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	5 pisos
Altura de continuidad	5 pisos
Antejardín	4 m
Frente Predial considerado:	12 m



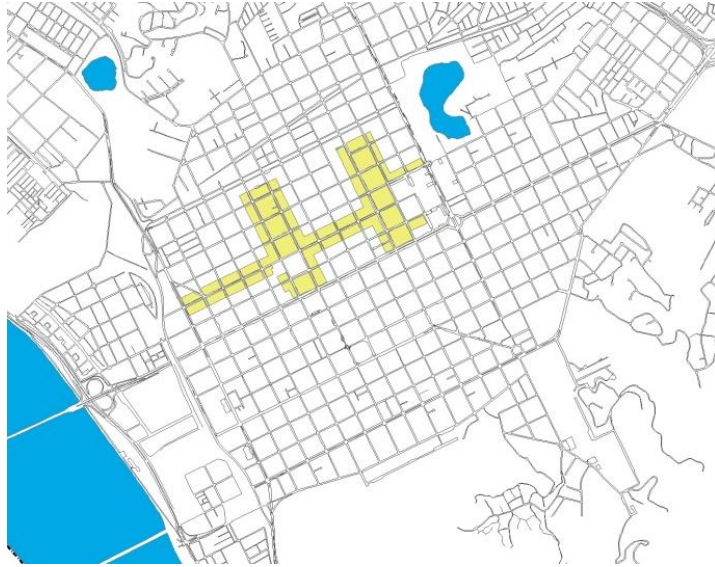
ZONA FPEPS ESPACIOS PEATONALES/FRENTE A PARQUES Y EJES PEATONALES SUR



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	5 pisos
Altura de continuidad	5 pisos
Antejardín	4 m
Frente Predial considerado:	20 m



ZONA EPN ESPACIOS PEATONALES/EJES PETONALES NORTE



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	7 pisos
Altura de continuidad	7 pisos
Antejardín	No
Retranqueo	4m en 2° piso
Incentivo	4m entregado a uso público
Frente Predial considerado:	12 m



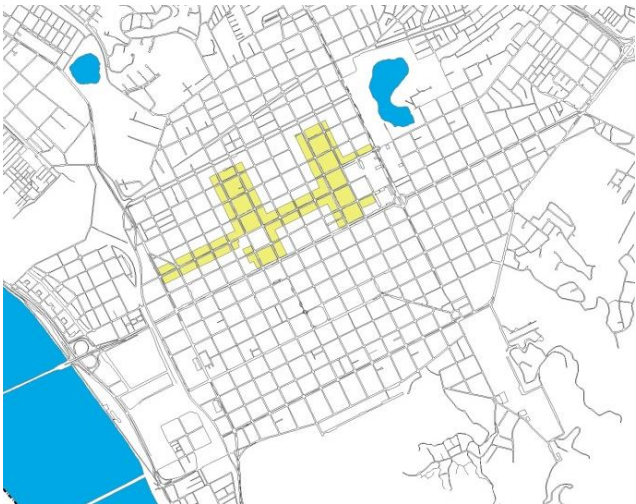
MORFOLOGÍA EN FRENTE 12 M



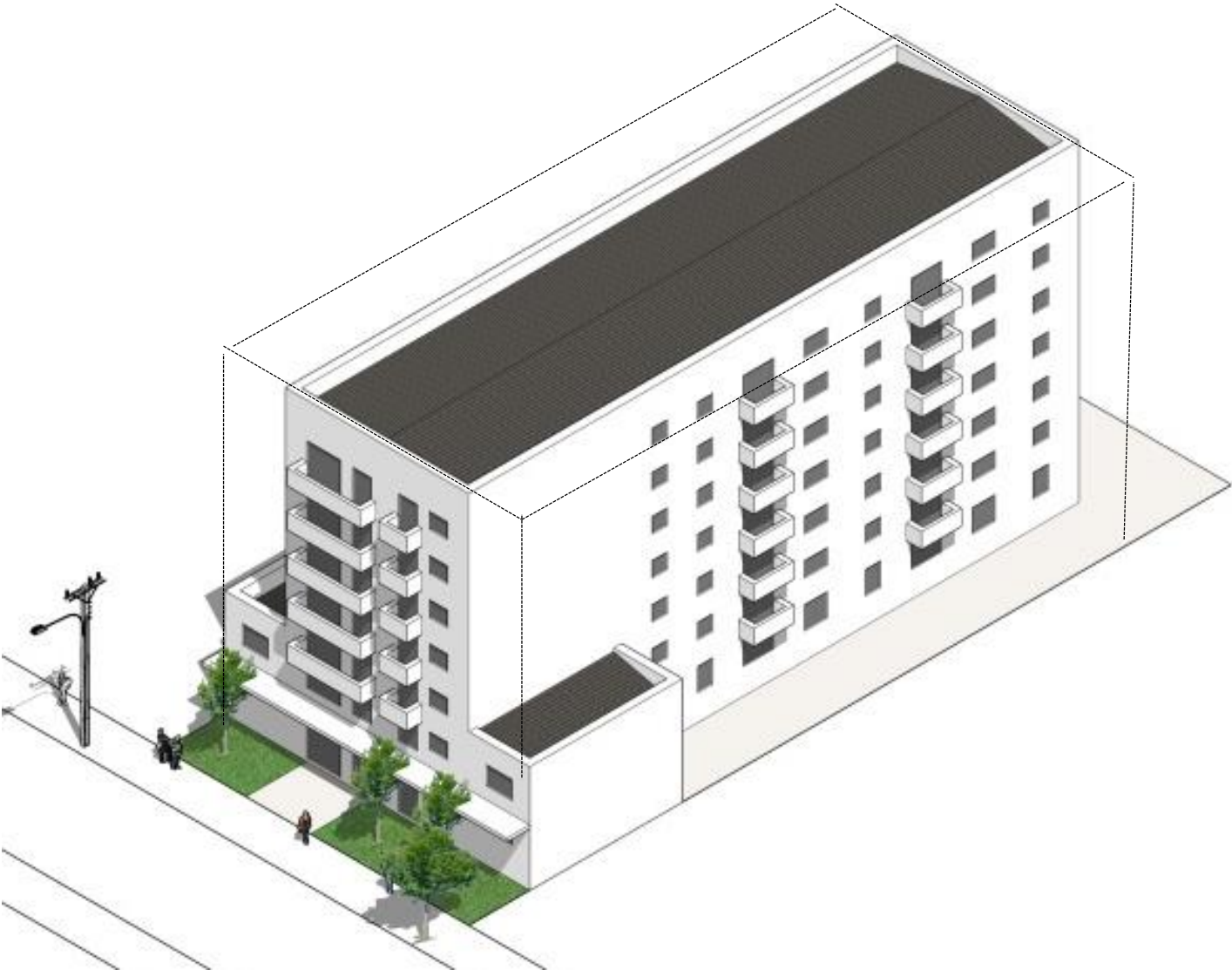
MORFOLOGÍA EN FRENTE 20 M

ZONA EPN

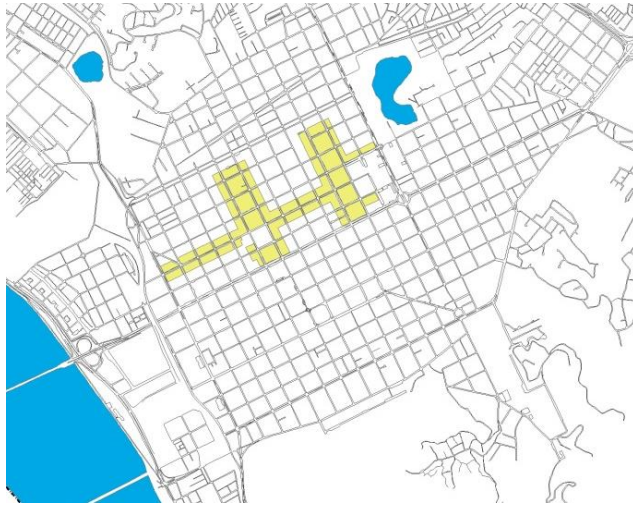
ESPACIOS PEATONALES/EJES PETONALES NORTE



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	7 pisos
Altura de continuidad	7 pisos
Antejardín	No
Retranqueo	4m en 2° piso
Incentivo	4m entregado a uso público
Frente Predial considerado:	12 m



ZONA EPN ESPACIOS PEATONALES/EJES PETONALES NORTE



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	7 pisos
Altura de continuidad	7 pisos
Antejardín	No
Retranqueo	4m en 2° piso
Incentivo	4m entregado a uso público
Frente Predial considerado:	20 m



ZONA CCC CENTRO CIVICO COMERCIAL



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	9 pisos
Altura de continuidad	5 pisos
Antejardín	No
Incentivo	4m entregado a uso público
Frente Predial considerado:	20 m



ZONA CCC CENTRO CIVICO COMERCIAL SUBZONA 1-A



- CCC s1A
- CCC s1B
- CCC s1C
- CCC s2
- CCC s3

Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	6 pisos
Altura de continuidad	Aislado
Antejardín	No
Retranqueo 1 y 2 nivel	7,5m
Estilo arquitectónico	Se reconoce torre sobre altura máxima

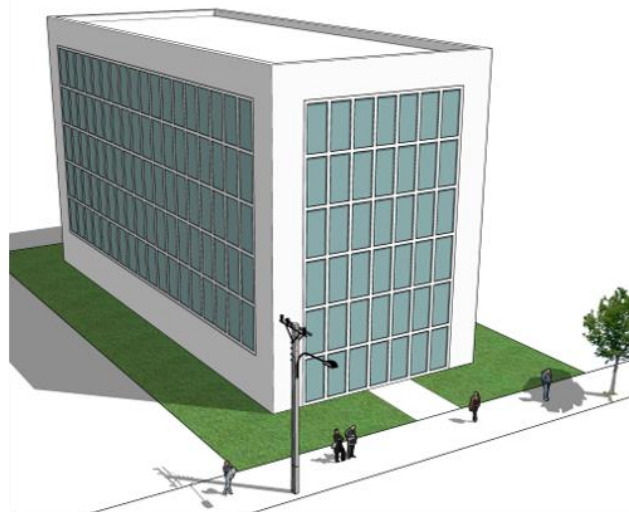


ZONA CCC CENTRO CIVICO COMERCIAL SUBZONA 1-B



- CCC s1A
- CCC s1B
- CCC s1C
- CCC s2
- CCC s3

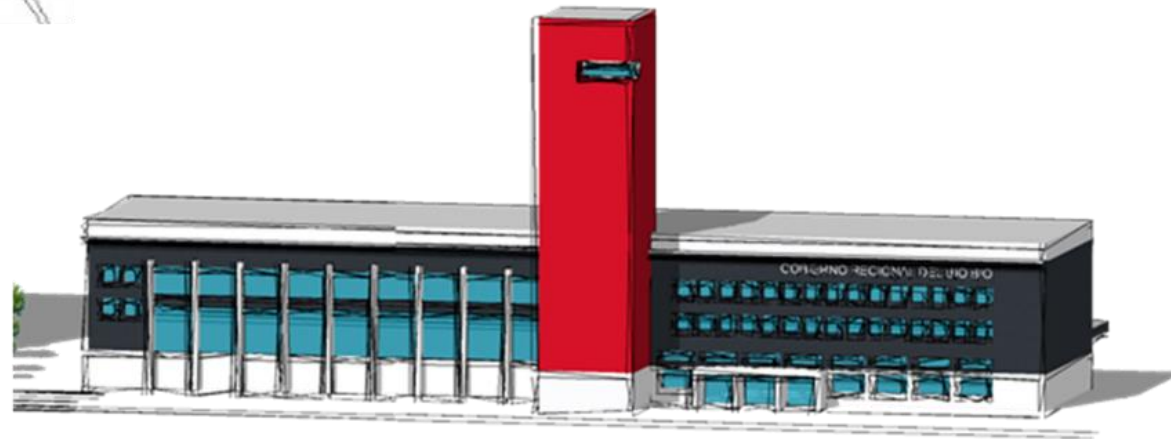
Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	6 pisos
Altura de continuidad	Aislado
Antejardín	5m
Distanciamiento	5m



ZONA CCC CENTRO CIVICO COMERCIAL SUBZONA 1-C



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	16m
Altura de continuidad	Aislado
Antejardín	30m
Estilo arquitectónico	Se reconoce torre aislada



ZONA CCC CENTRO CIVICO COMERCIAL SUBZONA 2



- CCC s1A
- CCC s1B
- CCC s1C
- CCC s2
- CCC s3

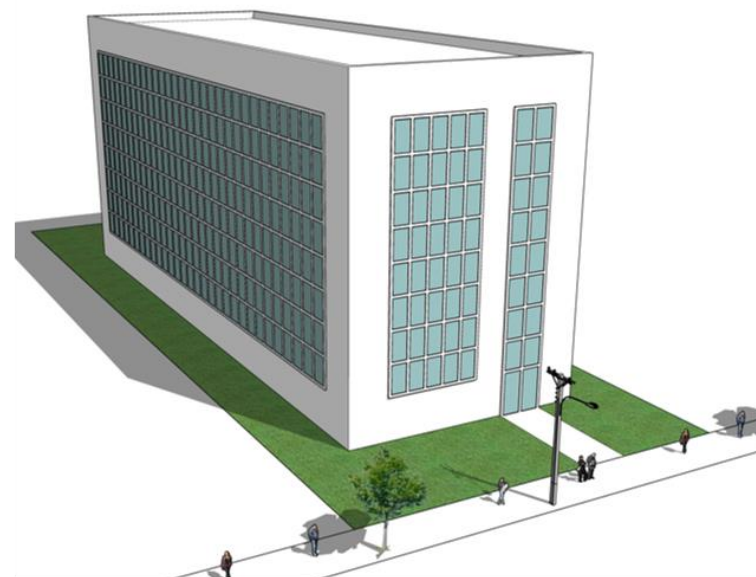
Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	9 pisos
Altura de continuidad	Aislado
Antejardín	5m
Distanciamientos	4m



ZONA CCC CENTRO CIVICO COMERCIAL SUBZONA 3



- CCC s1A
- CCC s1B
- CCC s1C
- CCC s2
- CCC s3



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	9 pisos
Altura de continuidad	Aislado
Antejardín	10m
Distanciamiento	5m



ZONA DR BARRIO DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	7 pisos
Altura de continuidad	7 pisos
Antejardín	4m
Frente Predial considerado:	12 m



Morfología propuesta zona Densificación Residencial (Centro Norte y Centro Oriente)

ZONA DR BARRIO DENSIFICACIÓN RESIDE



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	7 pisos
Altura de continuidad	7 pisos
Antejardín	4m
Frente Predial considerado:	20 m



Morfología propuesta zona Densificación Residencial (Centro Norte y Centro Oriente)

ZONA CBD CENTRALIDAD BARRIO EN DENSIFICACIÓN



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	7 pisos
Altura de continuidad	7 pisos
Antejardín	No
Frente Predial considerado:	12 m



Morfología propuesta zona Centralidad de Barrio Densificación Residencial (Centro Norte y Centro Oriente)

ZONA CBD CENTRALIDAD BARRIO EN DENSIFICACIÓN

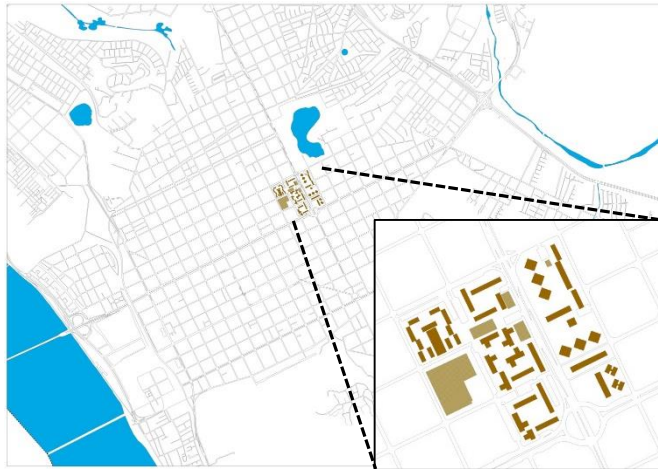


Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	7 pisos
Altura de continuidad	7 pisos
Antejardín	No
Frente Predial considerado:	20 m



Morfología propuesta zona Centralidad de Barrio Densificación Residencial (Centro Norte y Centro Oriente)

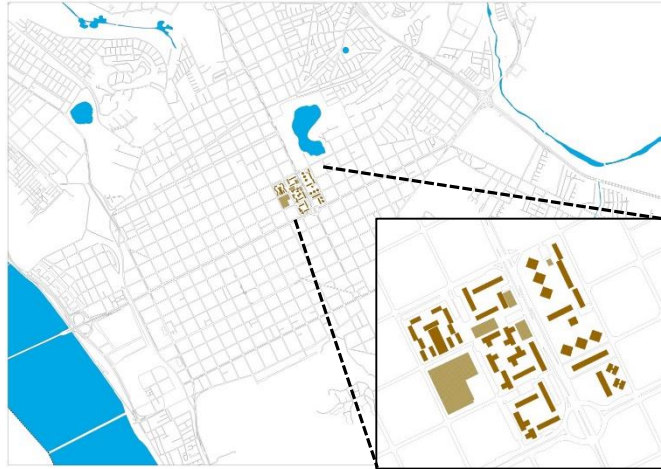
ZONA H6 – H6A Remodelación Paicaví



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	5 pisos
Altura de continuidad	No
Antejardín	5m



ZONA H6 – H6A R retazos de terreno insertos Remodelación Paicaví



Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	2 pisos
Altura de continuidad	No
Antejardín	5m

