

Contenido

3	IMAGEN OBJETIVO	63
3.1	Objetivo General	63
3.2	Objetivos Específicos.....	63
3.2.1	Crear una nueva área para densificar el centro:.....	63
3.2.2	Proteger el centro Histórico y sus espacios relevantes.....	64
3.2.3	Crear ejes peatonales que conecten el área a densificar con el centro histórico de la ciudad. 64	
3.2.4	Reconocer centralidades de barrios y ejes de servicios.....	64
3.2.5	Promover un sistema de espacios públicos, parques y equipamientos deportivos y culturales para sostener el crecimiento de población	65
3.3	Conclusión	65
3.4	Términos de desarrollo del anteproyecto.....	66
4	PLAN PROPUESTO	68
4.1	Propuesta de crecimiento urbano	70
4.1.1	Área para densificación por desarrollo	71
4.1.2	Área para densificación por consolidación	72
4.1.3	Área para densificación por relleno de vacíos	73
4.1.4	Conclusión	73
4.2	Propuesta de zonificación	74
4.2.1	Zonas en ejes de servicio.....	75
4.2.2	Zonas del centro cívico comercial y de servicios.....	76
4.2.3	Zonas en barrios residenciales	77
4.3	Propuesta para los usos de suelo.....	78
4.3.1	Propuesta del equipamiento.....	83
4.3.2	Propuesta de áreas verdes, recreación y esparcimiento	109
4.4	Propuesta de edificación	118
4.4.1	Criterios de Morfología	118
4.4.2	Incentivos normativos.....	126
4.4.3	Propuesta de Morfología por Zonas del Área sujeta a modificaciones	128
5	Análisis Normativo Plan Propuesto	133
5.1	Normas Generales.....	134
5.2	Ajuste normas de usos de suelo y edificación de las zonas del plan	159
5.2.1	Condiciones de Edificación.....	159
5.2.2	Condiciones de Uso de Suelos:.....	165
5.3	Ajuste Parques.....	168
5.3.1	Identificación en el plano de los parques Cerro Caracol y Humedal Andalién, contenidos en la tabla del artículo 26° del PRCC	168
5.4	Ajuste normativo cuadro Vialidad.....	170

5.5	Análisis en relación al DS 32/2015, Reglamento para la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica.	172
5.6	Actualización Listado de Monumentos Históricos	176

3 IMAGEN OBJETIVO

De acuerdo a lo establecido en artículo 28 octés de la LGUC, con fecha 2 de enero de 2020, el Concejo Municipal aprobó la Imagen Objetivo para esta 15° Modificación del Plan Regulador Comunal. El resumen ejecutivo y sus planos fueron expuestos a la ciudadanía, respecto de lo cual se recibió 53 presentaciones con observaciones, las que fueron sometidas a consideración del Concejo Municipal. Producto de los acuerdos adoptados por el Concejo, se generó un listado de condiciones para el desarrollo del Anteproyecto que introducen ajustes a la imagen objetivo aprobada el 2 de enero de 2020. A continuación, se expone los principales elementos de la Imagen Objetivo y los términos de desarrollo del Anteproyecto de Modificación que fundamenta la presente Memoria Explicativa.

3.1 Objetivo General

Con la presente Modificación se promoverá la construcción de una capital a escala humana, una ciudad que crece a la medida de sus barrios. Se permitirá que la creación de nuevas viviendas se transforme en un proceso que responda a una meta concreta de crecimiento. Por otro lado, se busca que este crecimiento se realice a la escala y medida de la ciudad, a un ritmo acorde a la creación de servicios, espacios públicos e infraestructuras necesarias satisfacer las necesidades de los nuevos residentes.

Por tanto, con la modificación del Plan Regulador, se busca reorientar el crecimiento de la ciudad de manera que:

- Se fortalezca la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.
- Se asegure el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas
- Se resguarde la armonía de la imagen urbana
- Se asegure la estabilidad jurídica de las nuevas normas del Plan regulador

En este sentido cabe relevar que esta modificación se concibe desde su origen como una modificación no sustancial desde el punto de vista del decreto 32/2015, Reglamento para la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica, establecida en la Ley 19.300, por cuanto no contempla incrementos en densidades ni alturas, sino por el contrario, busca establecer límites al crecimiento en base a alturas desreguladas desarrollado hasta hoy. El análisis detallado de las causales que determinan una modificación sustancial y su comparación con la propuesta de la presente modificación se incorpora en el punto 6 del presente documento.

3.2 Objetivos Específicos

3.2.1 Crear una nueva área para densificar el centro:

Se propone desconcentrar el crecimiento de la ciudad, creando en el sector norte del polígono de densificación, una nueva área de repoblamiento en armonía con el carácter de sus barrios tradicionales. Esta área cuenta con capacidad de servicios y espacios públicos capaz de soportar un uso más intenso del suelo urbano, que crecerá en función de una imagen definida, con una meta de crecimiento conocida, integrando sus valores y promoviendo la identidad de sus barrios.

3.2.2 Proteger el centro Histórico y sus espacios relevantes.

Se propone reconocer el Centro histórico de la ciudad como espacio fundacional. Para esto se propone:

- Limitar la morfología de las nuevas edificaciones en armonía con el entorno construido, que se presenta altamente consolidado.
- Promover actividades de valor, que enriquezcan la experiencia de los residentes y visitantes
- Asignar el atributo de peatonalización a las vías y espacios públicos que lo integran.

3.2.3 Crear ejes peatonales que conecten el área a densificar con el centro histórico de la ciudad.

Estos ejes tendrán preferencia para los peatones y el transporte público y no motorizado, y en ellos se promoverá actividades de comercio, servicios. Estos se extenderán entre los Parques Ecuador y Manuel Rodríguez y se propone integrar sus valores patrimoniales y culturales, transformándolos en ejes peatonales, en los que se desarrolle las actividades de comercio tradicional como el abasto, el encuentro de los vecinos en las plazas y calles, los recorridos a pie y la presencia de la historia:

- Por el poniente, en calles Rengo y Caupolicán, desde el Parque Ecuador, pasando por el cerro Gavilán, por el Mercado, la Vega El Esfuerzo y Plaza Cruz.
- Por el centro oriente, calles Tucapel y Ormpello, recorriendo desde la Plaza Perú hasta el Parque Manuel Rodríguez, pasando por la remodelación Eleuterio Ramírez, obra en que el Estado plasmó los ideales de una vida moderna en un Barrio clásico de la ciudad
- Por el oriente, calle Janequeo que une el Parque Laguna Tres Pascualas y el Campus de La Universidad de Concepción, pasando por Plaza Condell

3.2.4 Reconocer centralidades de barrios y ejes de servicios

Con el fin de potenciar la vitalidad de los barrios y al mismo tiempo de mitigar los conflictos entre diversos usos de suelo, se establecerá centralidades de barrios para concentrar las actividades que complementan la actividad residencial. De esta manera se podrá limitar actividades en las áreas residenciales sin impedir el desarrollo de actividades de equipamiento y comercio. En el mismo sentido, se propone fortalecer la formación de corredores y ejes de servicios asociados a las vías de transporte público.

3.2.5 Promover un sistema de espacios públicos, parques y equipamientos deportivos y culturales para sostener el crecimiento de población

Mediante esta modificación, se propone ampliar la dotación de áreas verdes, mediante la destinación de áreas de alto valor ecológico a parque comunal. Por otro lado, se creará áreas de equipamiento de tipo deportivo, educacional y cultural. Estas propuestas deberán ser articuladas a través del proyecto de espacio público a implementar a través del Plan de Inversión en Espacio Público y Movilidad para integrar un sistema de espacios públicos y equipamientos.



Figura 76: Ideograma de los Objetivos Específicos de la Propuesta

3.3 Conclusión

La propuesta implica establecer condiciones normativas que promuevan una densificación equilibrada en el centro de la ciudad. Por otro lado, se propone resguardar los valores históricos, ejes peatonales, áreas frente a parques y espacios públicos relevantes para asegurar la calidad de vida de los habitantes. De esa manera se propone aumentar la atractividad del centro como barrio residencial, con lo que se propone sostener en el tiempo, el crecimiento urbano de la ciudad.

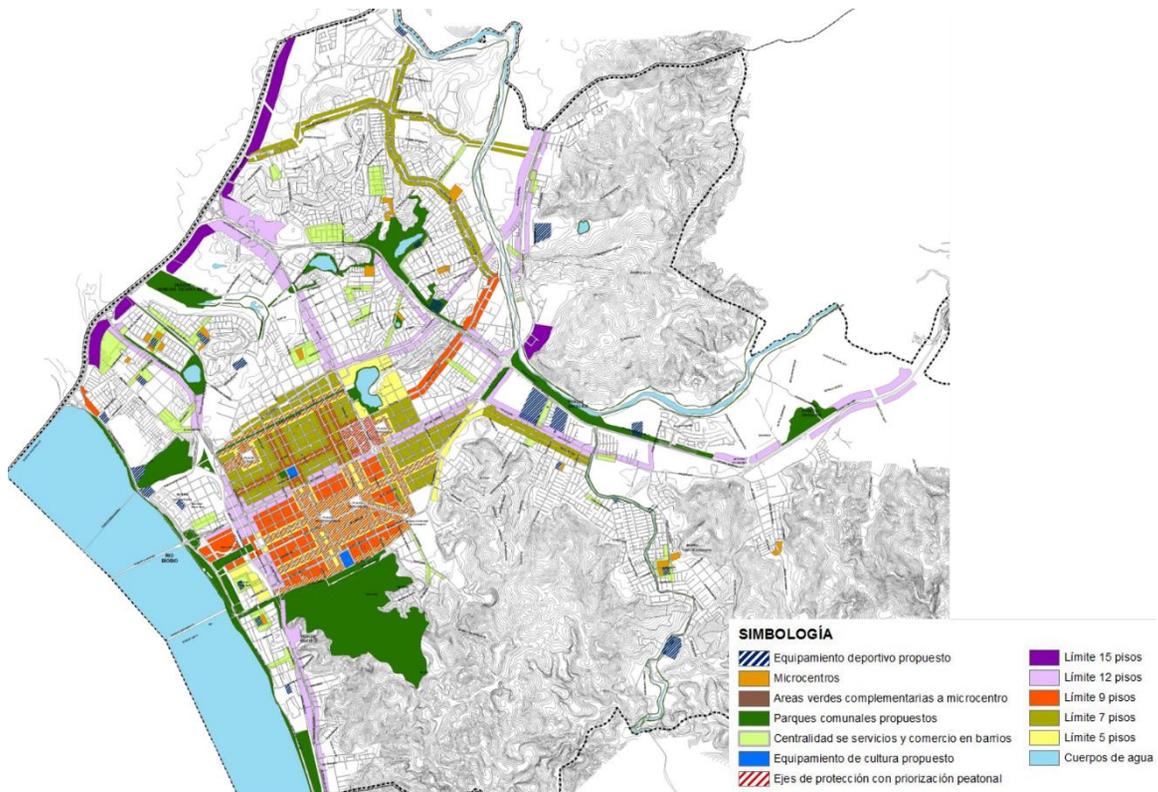


Figura77: Plano que grafica los contenidos de la imagen Objetivo aprobada el 2 de enero de 2020

3.4 Términos de desarrollo del anteproyecto

Durante el periodo de exposición de antecedentes se recibieron 55 presentaciones, de las cuales 12 corresponden a cartas ingresadas en oficina de partes y 43 a correos electrónicos. Dichas presentaciones contienen en total 163 observaciones (se omite duplicados). Las observaciones y el análisis que se realizó al respecto fueron vistas por el Concejo Municipal, el que adoptó acuerdos sobre las observaciones. En atención a dichos acuerdos, surgen los siguientes Términos de Desarrollo del Anteproyecto, y que introducen ajustes a la Imagen Objetivo que fuera aprobada por Acuerdo del Concejo Municipal N° 2208-112-2020 del 02.01.2020, promulgado por Decreto Alcaldicio N° 04 del 02.01.2020:

N° TD	Término de Desarrollo	N° Observación que origina el lineamiento (*)
1	Se desarrollará análisis de asoleamiento como parte del diagnóstico	14 P 02 C 37
2	En base a los resultados de la consulta ciudadana, y según metodología propuesta por equipo técnico, se ajusta la propuesta de alturas de la Imagen Objetivo en dos sectores, de la siguiente forma: <ul style="list-style-type: none"> Eje Servicios Metropolitano, sector Camino a Penco: altura máxima se ajusta de 15 a 9 pisos. Eje Servicios Comunales, sectores Av. 21 de Mayo, Av. Pedro de Valdivia, Av. Collao: altura máxima se ajusta de 12 a 9 pisos. 	4 C 33 6P10 2 C 14 A hasta Ñ 1 C 18 19 6 C 28 29 1 C 30 4 C 33 5 C 33 2 C 39 1 P 10 1 P 04 6 P 10
3	Se corrige los límites de zonificación que se muestra en Plano Situación Propuesta de la Imagen Objetivo para el área ubicada al sur de la intersección de calle Diagonal P. A. Cerda con San Martín y Orompello, de manera que dicha área quede en zona Protección de Centro Histórico altura 5 Pisos y no en zona Centro Comercial altura 9 Pisos.	5 P 10
4	En anteproyecto definirá morfología para corredores peatonales y urbanos: asegurar la escala humana de la ciudad, y promover una relación estrecha entre las actividades de comercio y el espacio público. Para esto, se debe definir zonas con antejardín y/o retranqueo optativo destinado al desarrollo de actividades comerciales. Lo anterior, dado que estos espacios producen mejoras en la calidad de vida, al activarse calles con actividades de comercio y la atracción de nueva población	4 C 31
5	En anteproyecto se definirá una morfología para corredores peatonales y urbanos, para asegurar la escala humana de la ciudad, mediante fachada continua en las primeras plantas de los edificios, y retranqueo del edificio desde la segunda o tercera planta. Lo anterior dado que esta morfología indica mejoras en la calidad de vida, al activarse calles con actividades de comercio y la atracción de nueva población.	5 C31
6	En anteproyecto se desarrollará la zonificación, en la que se establecerá centralidades barriales con uso comercial en las primeras plantas en torno a los ejes Manuel Rodríguez, Bulnes, Tucapel, Aníbal Pinto y Rengo.	2 C31
7	Se mantiene zonificación del PRC vigente sobre pedio rol 21286-831 y 212876-282, sector Fundo Las Ulloa, dejando sin efecto en estos predios la propuesta de la Imagen Objetivo	1 P11 2P11
8	Ajustar límite de micro centro e incorporar zona centralidad de barrio junto a MC Nonguén	1P03
9	Crear zona "Reconocimiento Establecimiento Educativo" para aquellos ubicados en el centro (Área crecimiento en Densificación: Zona CH, CC, ZFP, EP, CB, CD) y que corresponden a grandes predios.	1C25
10	Establecer cuotas de estacionamiento para vivienda por zona	2C17
11	Establecer cuotas de estacionamientos de bicicletas para uso residencial por zona	4C17

(* se refiere a la numeración de las observaciones en el documento Informe Técnico sobre Observaciones recibidas a la Imagen Objetivo de la 15ª Modificación del Plan Regulador de Concepción, publicado en la página web del municipio <http://concepcion.cl/modificacion-planregulador/obsimagenobjetivo>)

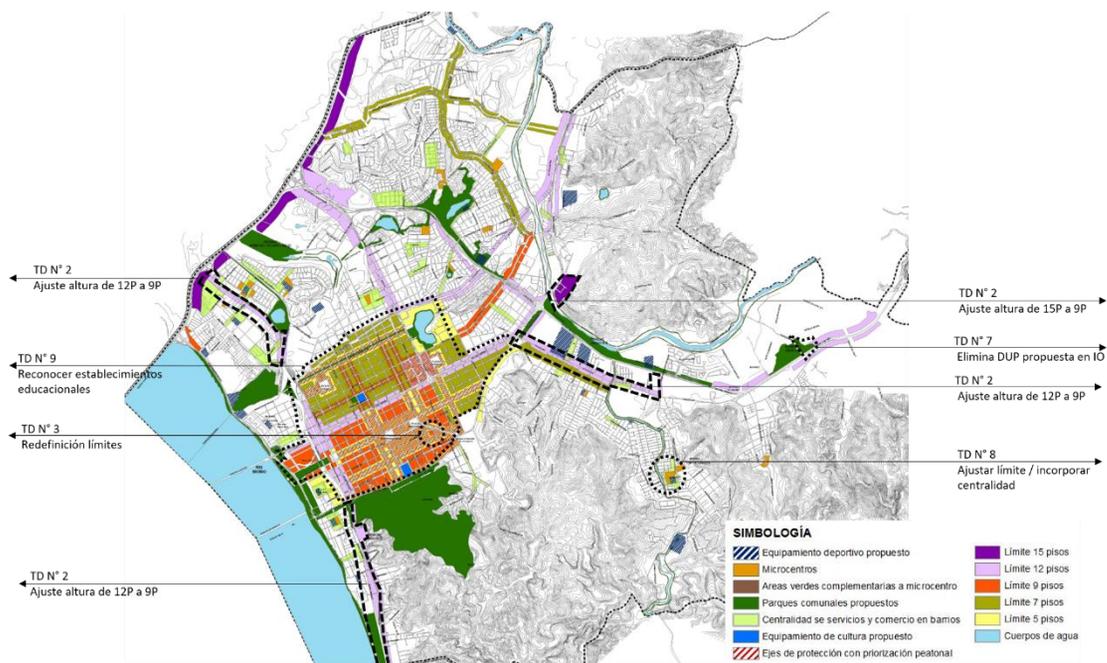


Figura 78: En la figura se muestra aquellos términos de desarrollo del anteproyecto cuyo efecto se puede graficar sobre el plano de la Imagen Objetivo.

4 PLAN PROPUESTO

Como elemento del marco conceptual, y concordante con la normativa que regula la planificación urbana en Chile, se ha tomado la Imagen Objetivo de desarrollo de la ciudad identificada en el Plan de Desarrollo Comunal PLADECO. La idea de Concepción como “Capital” implica potenciar el desarrollo de actividades de servicio, así como crear condiciones para la renovación de las actividades urbanas, y promover condiciones para la construcción de un sistema de movilidad eficiente. Por otro lado, el concepto de “Concepción, Ciudad de Barrios” permite proponer acciones que promuevan el fortalecimiento de la identidad de los barrios y el atributo de una escala para el proceso de densificación.

En base a las características morfológicas, la existencia de elementos de valor patrimonial, el estado de consolidación, y teniendo como meta la de consolidar una “Capital a escala humana”, en la Imagen Objetivo se ha definido un rol y una vocación como objetivo de desarrollo para cada área que se modifica. Esta zonificación en base a rol y vocación de las áreas, constituye uno de los elementos fundamentales en calidad de paso metodológico para la implementación de la Imagen Objetivo que orienta el presente anteproyecto de modificación. Esta definición de roles y vocación será la directriz base para las propuestas de Crecimiento Urbano, zonificación y Morfología contempladas en el Anteproyecto. Por último, esta definición determinará el tipo de crecimiento que se proponga, como los usos de suelo y el tipo de morfología, en cada área que se modifica.

En la presente sección se desagrega cada área a la que se ha asignado rol en la Imagen Objetivo, detallándose a mayor escala sus límites, acción que constituye el marco conceptual de la zonificación que se propone.

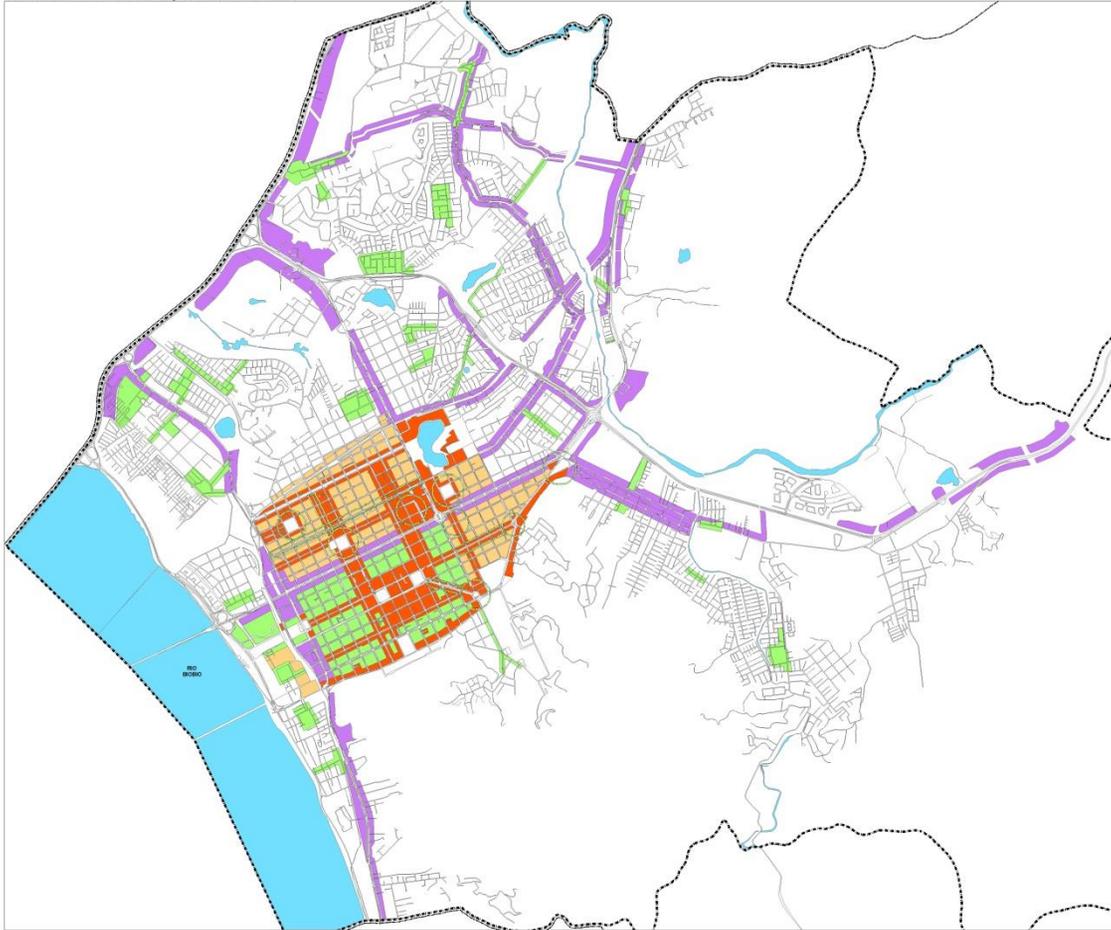
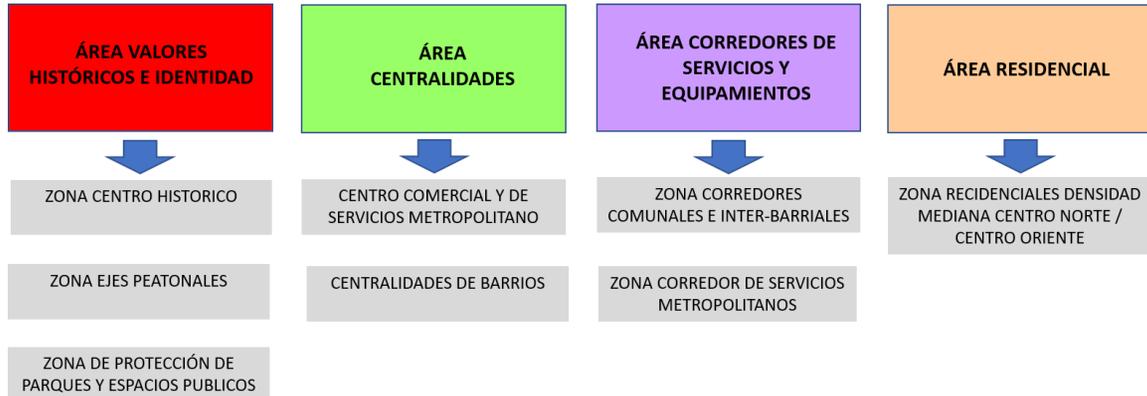


Figura 79: Zonificación por vocación y Rol del área sujeta a modificación



Las distintas zonas contenidas bajo cada Área General se definen de la siguiente manera:

ÁREA VALORES HISTÓRICOS E IDENTIDAD

- **Zona Centro histórico:** su rol es, a través de la morfología de los espacios públicos, acoger y manifestar el valor histórico y patrimonial del conjunto de edificios e inmuebles de conservación histórica que se emplazan en torno a los principales espacios públicos de la ciudad, tales como la Plaza de la Independencia, Plaza Tribunales, paseo peatonal y bulevares peatonales.
- **Zona Ejes Peatonales:** a partir del centro histórico, se definen en sentido Norte -Sur ejes que son espacios fundacionales: al poniente, en calles Rengo y Caupolicán; al centro en Orompello y Tucapel; al oriente, en calle Janequeo. Estos ejes se anclan en los parques Ecuador y Cerro Caracol por el sur y Manuel Rodríguez y Parque Laguna Tres Pascualas por el norte.

- **Zona de Protección de Parques y Espacios Público:** como parte del sistema de zonas de valor, se identifica las áreas frente a los Parques Ecuador y Manuel Rodríguez.

ÁREA CENTRALIDADES

- **Centro Comercial y de Servicios Metropolitano:** zona en que se desarrolla preferentemente el comercio y los servicios de escala metropolitana y comunal
- **Centralidades de Barrio:** corresponde a las centralidades reconocidas por los vecinos en actividades de participación ciudadana en las cuales se propone admitir usos de suelo que fortalezcan la autonomía y vitalidad de barrio

ÁREA DE CORREDORES DE SERVICIO Y EQUIPAMIENTO

- **Zona de Corredores Comunales e Inter barriales:** las vías preferentes de transportes públicos como originadores de una zona preferencial para la instalación de comercio y servicios que complementen las centralidades de barrios.
- **Zona Corredor de Servicios Metropolitanos:** una zona preferente para la instalación de servicios metropolitanos con una morfología especial en base a bloques aislados que, si bien permiten mayor altura de edificación, no generen interrupciones del paisaje urbano.

ÁREA RESIDENCIAL DE DENSIFICACIÓN

- **Zonas Residenciales Densidad Mediana:**
 - Centro Norte: se propone descentralizar la densificación residencial del centro abriendo una nueva área de crecimiento equilibrada en el centro norte, con una morfología y usos de suelo más coherentes con los barrios existentes, en una zona bien provista de servicios y con fuerte potencial identitario
 - Centro Oriente: se propone limitar el crecimiento por densificación limitando la altura de edificación a 7 pisos

4.1 Propuesta de crecimiento urbano

El presente anteproyecto de modificación del Plan Regulador apunta a reorientar el crecimiento urbano por densificación, tanto en el área Central como en los Corredores Urbanos. El cambio de concepto para el desarrollo de Concepción, desde una ciudad “Capital Metropolitana”, a Concepción como una “Capital a Escala Humana” permite introducir el atributo de la escala humana como un parámetro de equilibrio en el crecimiento urbano. Para esto, las nuevas condiciones urbanísticas deberán definir capacidades de crecimiento en las distintas áreas que promuevan desarrollo de áreas subutilizadas y, por otro lado, limiten el crecimiento en áreas ya densificadas, todo en relación con las capacidades de espacio público, áreas verdes, y servicios.

De esa manera, la propuesta de crecimiento urbano contempla detallar mediante patrones, la forma del crecimiento en las distintas zonas destinadas a densificación. Los patrones de densificación son distintas formas en que se propone equilibrar la distribución de los futuros residentes del polígono central, con el fin de equilibrar el acceso a los servicios urbanos. Su definición se basa en **los roles de las áreas que se propone promover, así como en el grado de consolidación alcanzado** por el proceso de densificación actual.

En base a lo señalado, se propone le siguiente modelo de densificación, en base a tipos de crecimiento en las zonas que se indica:

4.1.1 Área para densificación por desarrollo

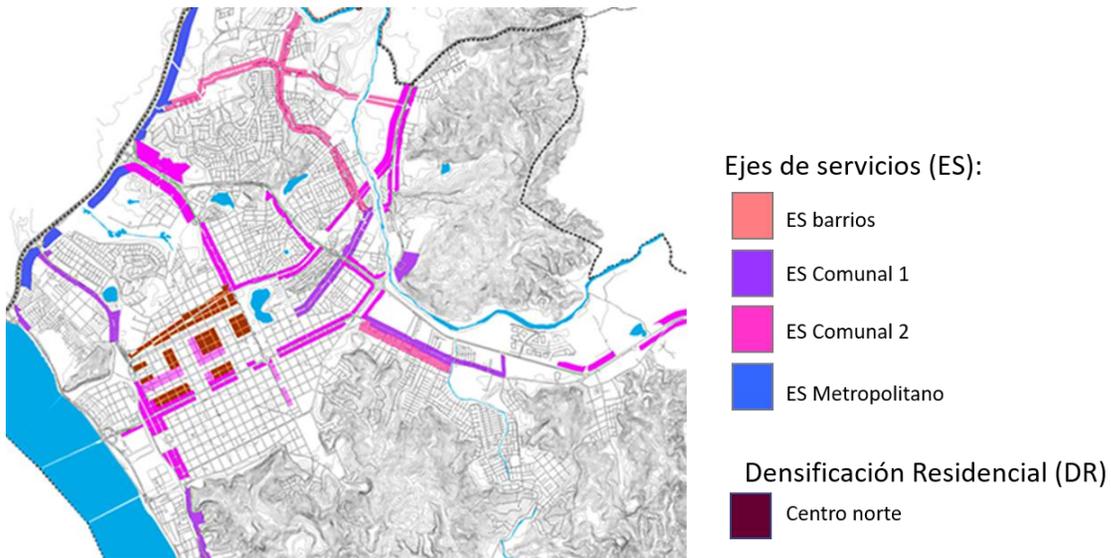


Figura80: Área para densificación por desarrollo.

Se trata de zonas con bajo nivel de consolidación, en las que se puede impulsar el proceso de densificación, lo que implicará una transformación más integral que en las otras zonas. En estas zonas, dado su bajo nivel de consolidación, se podrán transformar áreas extensas en zonas densas, pero con alturas limitadas a lo que el ancho de las calles permita según las recomendaciones del CNDU, evitando la verticalización de las edificaciones.

Descripción de las Zonas involucradas:

- **Ejes de Servicios:** corresponde a los terrenos que enfrentan las vías estructurantes de la ciudad, y que en general son aquellas que estructuran los recorridos del transporte público. En base a estas características, se trata de áreas con mayor capacidad para crecimiento en densificación, dado que se trata de zonas que enfrentan las vías de mayor ancho, y por las que transita el transporte público mayor, en muchas, en pistas exclusivas. En estos ejes, se promueve también la consolidación de zonas de servicios y comercio.

- **Zonas Densificación Residencial:** área con muy baja consolidación, de baja altura y con dotación de servicios adecuada para sostener un aumento de población. Se refiere al Centro Norte, en la que, dada la actual densidad residencial, se propone crear una nueva zona para el crecimiento en densificación, pero a escala del barrio.

4.1.2 Área para densificación por consolidación

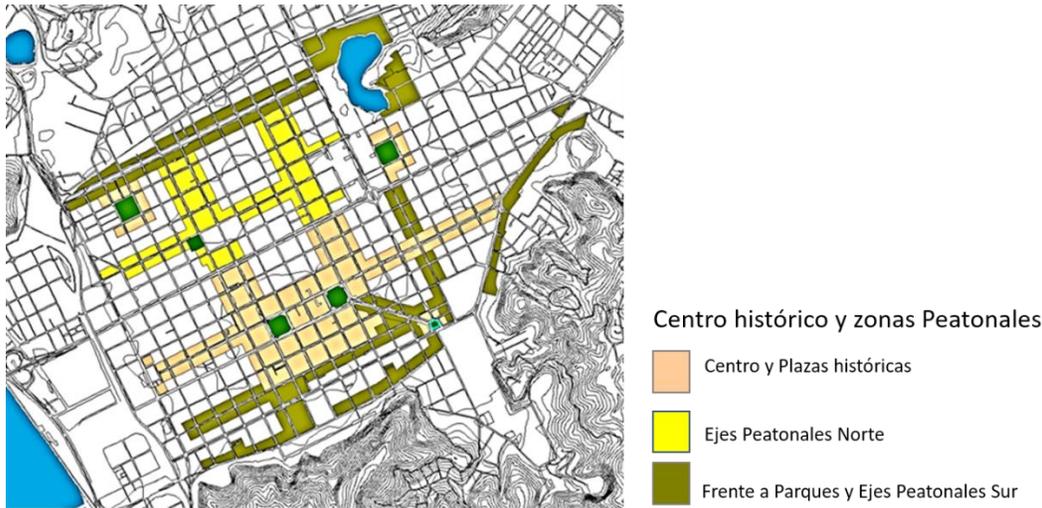


Figura 81: Área para densificación por consolidación

Se plantea para zonas de **baja densidad residencial**, pero que, respecto de la edificación, tienen una dualidad: por un lado, está el centro histórico con alta consolidación, como un conjunto valorado de edificaciones. Por otro lado, alejándose del centro hacia el norte, baja el nivel de consolidación y se aprecia mayor grado de deterioro de las edificaciones. Para densificar, en el centro histórico consolidado, se propone la renovación de las edificaciones existentes. En las zonas menos consolidadas, se propone densificar tomando el modelo del área consolidada con el fin de extender las características morfológicas del centro histórico a todos los espacios de alto valor para las personas, tales como plazas, parques y ejes peatonales. De esta manera se propone conformar un conjunto mayor de espacios con una morfología homogénea determinada por una altura máxima de 5 Pisos, que corresponde a la predominante en el centro histórico. De esta manera esta cualidad o valor morfológico se extiende a través de los ejes peatonales imprimiendo la escala humana como atributo valorado del centro, originando espacios a la medida de las personas, en los que se propicia el encuentro, la caminata y las actividades a escala peatonal.

Descripción de las zonas involucradas:

- **Centro Histórico:** área con alto grado de consolidación en términos de edificación, por lo que se propone densificar mediante una la renovación de las edificaciones y la incorporación de nuevas actividades.
- **Zonas Ejes Peatonales, Frente a Plazas y Parques:** se trata de áreas de diverso grado de consolidación, pero relacionadas con espacios públicos de alto valor para la vida comunitaria.

4.1.3 Área para densificación por relleno de vacíos

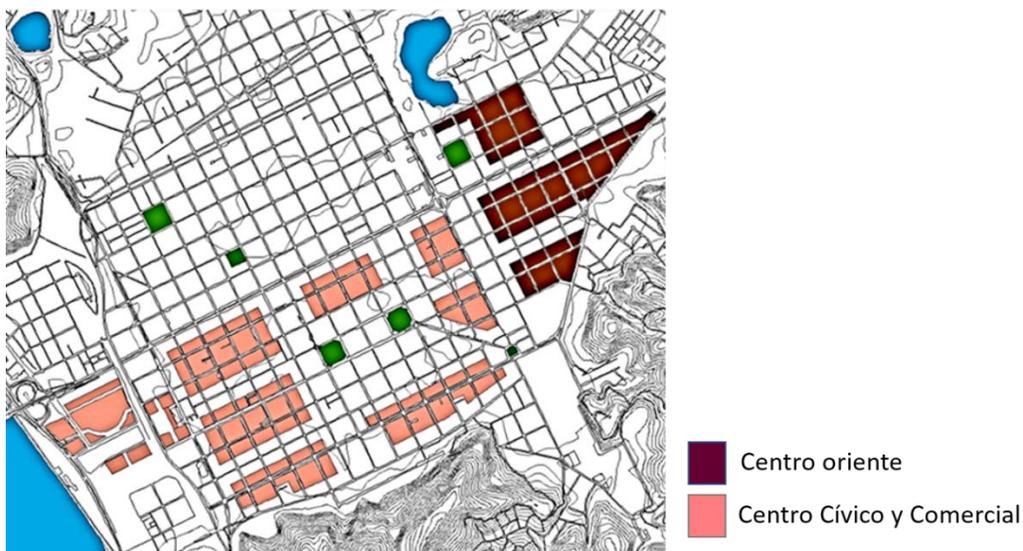


Figura 82: Área para densificación por relleno de vacíos

Se propone sobre las zonas en las cuales ya se ha alcanzado alto nivel de densificación, por lo que se admite solo aumentos puntuales de la cantidad de viviendas interviniendo los predios remanentes y relleno así los vacíos. De esta manera se propone completar la transformación del tejido urbano a un estado totalmente “densificado”.

Un caso particular es el sector de Ribera Norte, en el cual el sector entre Avda. Prat y Padre Hurtado presenta un mayor grado de consolidación con la concreción del barrio cívico y proyectos, tanto residenciales como de importantes equipamientos en su extensión, mientras que el sector al poniente de la línea férrea aún se mantiene rezagado. Es evidente el peso que la postergación del soterramiento de la línea férrea tiene en esta disparidad, dado que este último sector ha sido escenario de importantes inversiones del estado, tales como teatro Regional Biobío, Memorial 27f, parques Bicentenario y Costanera, no obstante, la deficiente accesibilidad peatonal y vehicular sigue desincentivando la inversión privada. En el contexto de la presente modificación, se propone reforzar la extensión de la ciudad hacia la Ribera del río Biobío extendiendo el área denominada Centro Cívico y Comercial hacia el sector Ribera Norte, con normas de edificación y usos de suelo que reflejen la morfología propuesta en el Instrumento de Planificación con que se impulsó el Programa urbano Ribera Norte.

Descripción de las zonas involucradas:

Centro Oriente y Centro Cívico y Comercial: ambas áreas han iniciado procesos de densificación con distintos grados de segmentación: el centro oriente con un tejido urbano más caracterizado por edificaciones de baja altura, en el que ha irrumpido nuevos edificios de entre 17 y 20 pisos. El centro comercial un poco más compacto por la cantidad de manzanas densificadas en décadas anteriores con edificación de 10 pisos promedio. En estas áreas, se propone consolidar el proceso de densificación con edificaciones de altura media.

4.1.4 Conclusión

Dado lo anterior, para las distintas zonas que componen el área destinada a crecimiento por densificación, se establecen condiciones urbanísticas de morfología y capacidad edificatoria, a través de las cuales se podrían generar escenarios de crecimiento de la cantidad de viviendas coherentes con los parámetros de densificación propuestos en la Memoria Explicativa del Plan Regulador, y que son coherentes con los parámetros recomendados tanto a nivel internacional

(ejemplo, Agencia de Ecología Urbana de Barcelona) como Nacional (Ejemplo: Decreto 56 de Integración Urbana 600 hab/ha zonas frente a vías exclusivas de transporte público).

En este contexto, se considera adecuado que, en la zona dispuesta para crecimiento por densificación y que corresponde al área de la presente modificación, el parámetro de Densidad Residencial quede limitado exclusivamente por las normas de altura de edificación, constructibilidad y ocupación de suelo. En base a las normas proyectadas, se tiene que, para el área destinada a crecimiento en densificación, la capacidad proyectada de creación de viviendas se evalúa en 3 escenarios:

Cantidad de pisos	Nº roles HA por edificio	Superficie de zona (Ha)	Cantidad de mz en cada zona	Porcentaje de superficie en Macrocentro	Alta				Conservadora				Mínimo			
					Probabilidad ad edificios por mz	Total Edificios	Hab	Densidad Neta	Probabilidad ad edificios por mz	Total Edificios	Hab	Densidad Neta	Probabilidad ad edificios por mz	Total Edificios	Hab	Densidad Neta
12	93	34,32	26	10,89%	3	78	21.762	634,13	2	52	14.508	422,75	1	26	7.254	211,38
9	50	60,34	50	19,14%	3	150	22.500	372,31	2	100	15.000	248,20	1	50	7.500	124,10
7	22	104,38	80	33,11%	5	400	26.400	252,93	3	240	15.840	151,76	2	160	10.560	101,17
5	15	113,15	51	35,90%	7	357	16.065	176,87	5	255	11.475	126,33	3	153	6.885	75,80

Tabla 83: Cantidad de viviendas que se podría generar en las distintas áreas según la altura que se propone.

En base a los escenarios descritos, con la aplicación de la modificación propuesta, la densidad promedio resultante en el área a densificar podría aumentar entre 126 % en un escenario de máxima consolidación, y un 47 % en uno de mínima consolidación.

Escenario	Densidad Neta (hab/ha)	Densidad Bruta (hab/ha)
Alta	497,29	333,78
Media	401,50	269,49
Bajo	322,63	216,54
Actual	219,49	147,32

Tabla 84: Comparación de las densidades que se podría alcanzar con la propuesta respecto de la situación actual.

4.2 Propuesta de zonificación

A partir del rol propuesto para las áreas y de acuerdo a los patrones de crecimiento que se propone, se establece la zonificación de las áreas sujetas a modificación según la estructura general de las zonas, que se gráfica:

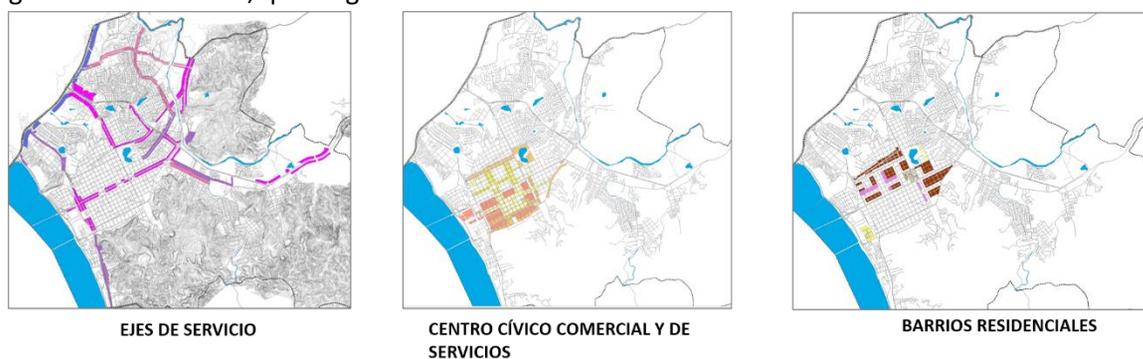


Figura 15: Descripción de 3 tipos zonificación

4.2.1 Zonas en ejes de servicio

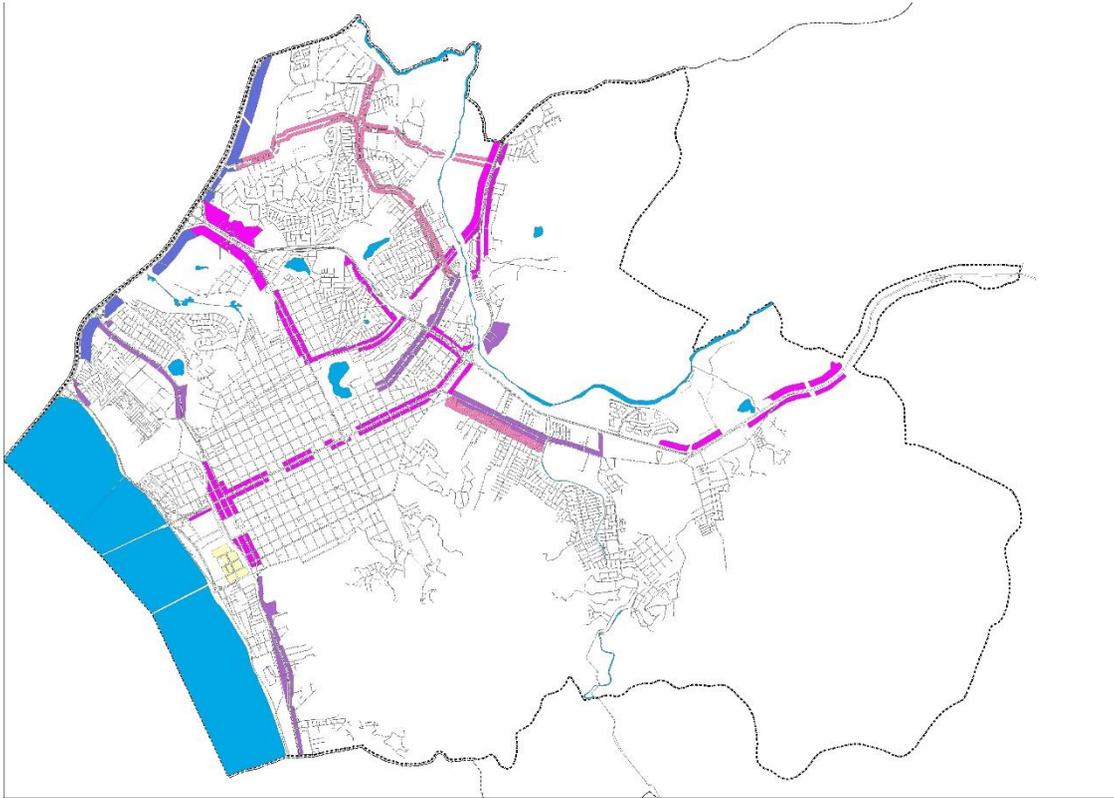


Figura 86: Zonas en ejes de servicios

EJE SERVICIO BARRIO	ESB	
ejes en barrios residenciales consolidados que generan conexiones entre Barrios. Tienen servicios de escala básica. Se proponen usos tipo "centralidad de barrio" y morfologías hasta 7P		
EJE SERVICIO COMUNAL 1	ESC1	
ejes en barrios residenciales consolidados que generan conexiones al interior y fuera de la comuna. Tiene servicios de escala menor y median. Se propone usos tipo "Centralidad Barrio Densificación" y morfología con altura hasta 9 Pisos		
EJE SERVICIO COMUNAL 2	ESC2	
ejes en barrios o sectores en transformación, que genera conexione con otras comunas. Tienen servicios de escala mediana y mayor. Se propone usos desuelo tipo "Centro Comercial y de Servicios" y morfología con altura hasta 12 Pisos		
EJE SERVICIO METROPOLITANO	ESM	
eje en sector en transformación, genera conexiones metropolitanas. Tiene equipamiento mayor. Se propone usos de suelo tipo "Centro Comercial y de Servicios" y morfología con altura hasta 15 pisos.		

4.2.2 Zonas del centro cívico comercial y de servicios

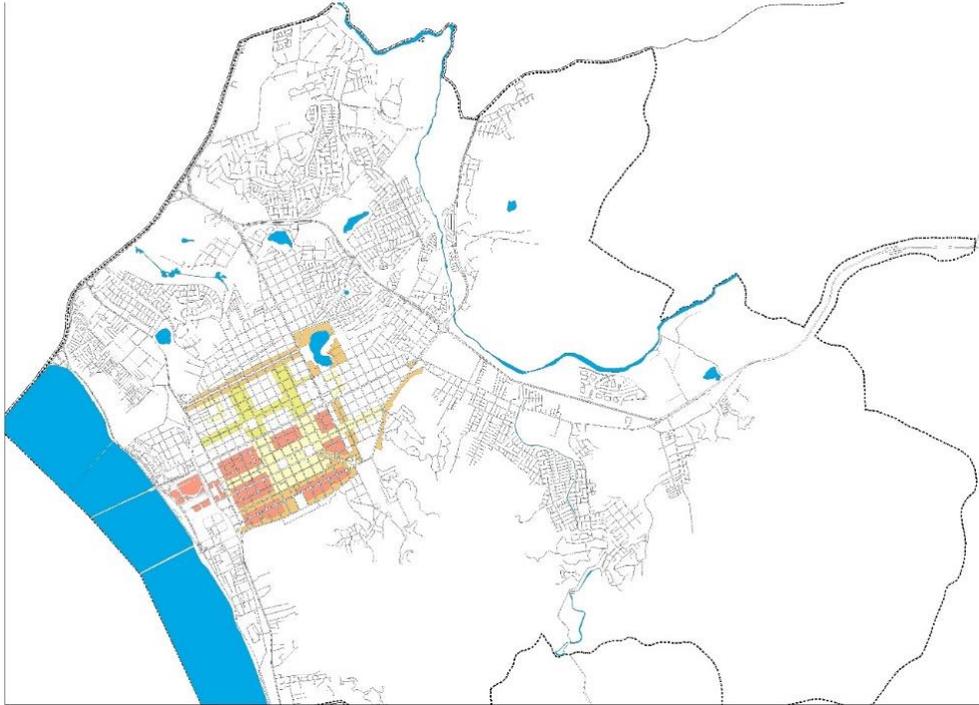


Figura 87: Zonas del centro cívico comercial y de servicios

CENTRO Y PLAZAS HISTÓRICAS	CPH	
<p>Comprende el sector denominado Centro Histórico, en torno a las plazas Independencia y Tribunales, Cruz y Condell. Se integra eje bicentenario en Bulevar Barros Arana. De este surgen los ejes peatonales en sentido norte sur. En esta zona se plantea usos de suelo que sean compatibles con el carácter consolidado y de valor histórico de muchas de sus construcciones. En este sentido se limita los usos con grandes requerimientos de superficies. Por otro lado, se promueve los usos relacionados con actividades de turismo y esparcimiento. La morfología es con altura limitada a 5 pisos.</p>		
CENTRO CÍVICO COMERCIAL	CCC	
<p>Comprende el sector el área destinada a actividades de comercio y servicios del centro. Se propone extender esta zona hacia la ribera del río Biobío, integrando barrio Cívico del sector Ribera norte con remate del Eje Bicentenario. Se plantea una alta variedad de usos de suelo que promuevan actividades de comercio y servicios compatibles con el rol residencial. La morfología es con altura limitada a 9 pisos excepto en subzona 1 donde se respeta altura del conjunto existente.</p>		
ESPACIOS PEATONALES / FRENTE A PARQUES Y EJES PEATONALES SUR	FPEPS	
<p>Se enfoca a áreas de alto valor para las personas, tanto por su relación con importantes parques (Ecuador y Manuel Rodríguez) como por constituir espacios peatonales valorados, tales como Cochrane en centro comercial, y Janequeo y Roosevelt en centro oriente. Se plantea usos de suelo tipo Centralidad Barrio Densificación y morfología con altura de 5 pisos.</p>		
ESPACIOS PEATONALES / EJES PEATONALES NORTE	EPN	
<p>La definición es la misma que la zona FPEPS, con la salvedad que se integra como zonas los ejes peatonales Rozas, Caupolicán-Rengo y Tucapel-Orompello tramos norte. Los usos de suelo son los mismos, pero la morfología está limitada a altura de 7 pisos.</p>		

Aun cuando la protección del patrimonio arquitectónico no es materia de la presente modificación, se incluye el reconocimiento de 3 Edificios reconocidos por la normativa vigente en calidad de Monumentos Históricos:

NOMBRE	N° DECRETO MINISTERIO EDUCACIÓN	UBICACIÓN	ZONA DEL CENTRO CÍVICO COMERCIAL Y DE SERVICIOS
MERCADO CENTRAL	0322 DEL 31.07.2014	Manzana Freire-Rengo-Castellón	CPH
PALACIO CASTELLÓN	0531 DEL 20.09.1995	Barros Arana Esquina Castellón	CPH
TEATRO LICEO ENRIQUE MOLINA	0147 DEL 30.04.2009	Víctor Lamas 655	FPEPS

1. Mercado Central de Concepción: este fue declarado Monumento Histórico
2. Teatro del Liceo Enrique Molina Garmendia
3. Palacio Castellón

Estas declaratorias serán reconocidas mediante una subzona de la zona propuesta en que se emplazan, cuyas normas de edificación reflejarán la volumetría existente, con el fin de que las intervenciones respeten la morfología y valores arquitectónicos. En todo caso, de acuerdo a la ley 17.288 sobre Monumentos Nacionales, toda intervención en dichos monumentos deberá contar con autorización del Concejo de Monumentos Nacionales.

4.2.3 Zonas en barrios residenciales

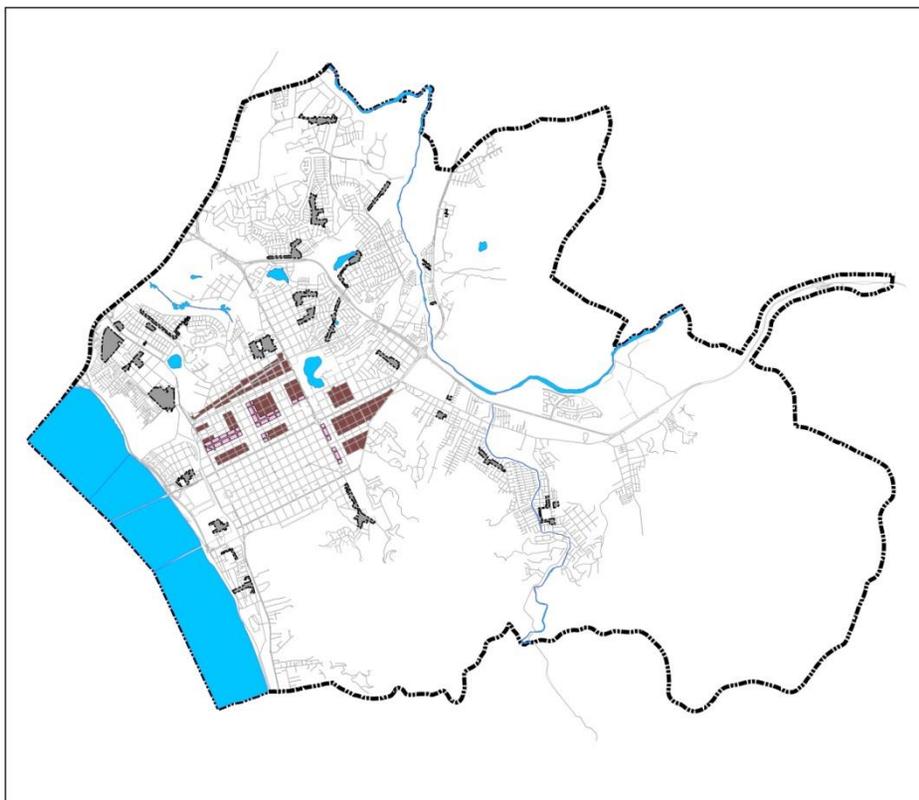


Figura 88: Zonas en barrios residenciales

En esta zona se concentra las actividades de servicios y comercio, tanto a escala comunal como a escala del barrio. En estas áreas se integran usos que pudieran vitalizar la vida en los barrios, pero que no son compatibles con áreas residenciales exclusivas. De esta manera se busca orientar las decisiones de localización.

BARRIO DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL	DR	

Comprende las nuevas áreas que se propone destinar a crecimiento en densificación, ya sea desarrollando el barrio Centro Norte, o completando el barrio Centro oriente. Se propone usos tipo Residencial y la morfología corresponde a altura de 7 pisos.		
CENTRALIDAD BARRIO DENSIFICACIÓN	CBD	
Corresponde a las zonas de servicio en los barrios de densificación. Los usos desuelo son tipo centralidad y la morfología está limitada a 7 pisos.		
CENTRALIDAD BARRIO CONSOLIDADO	CB	
Áreas identificadas como centralidades de comercio y servicios en los distintos barrios. Los usos de suelo son tipo centralidad de barrio, y la morfología es la misma altura que se permite en cada barrio		

Ajustes en Zonas residenciales baja densidad:

AJUSTES EN BARRIOS		
cambia de HR3 a zona H3 en Barrio Tres Pascualas	H3	
se crea zona H6 en Barrio Remodelación Paicaví,	H6	
se crea zona H6a en Retazos en Barrio Remodelación Paicaví	H6a	
cambia de 4.1 a 7.1 en Barrio Aurora de Chile	7.1	
se delimitan algunos MC y se integra comercio	MC	

4.3 Propuesta para los usos de suelo

La presente modificación contiene propuestas respecto de los usos de suelo en 2 ámbitos:

a) Definición de usos de las zonas propuestas, en función del rol y vocación del área

Con el fin de relacionar adecuadamente las actividades con la vocación de las zonas que se ha propuesto, los usos de suelo se orientan a partir de la definición del rol asociado a cada zona. En este sentido, las zonas que se ha detallado en la sección Imagen Objetivo y Plan Propuesto, serán la base para establecer la orientación que se dará de manera genérica a cada zona.

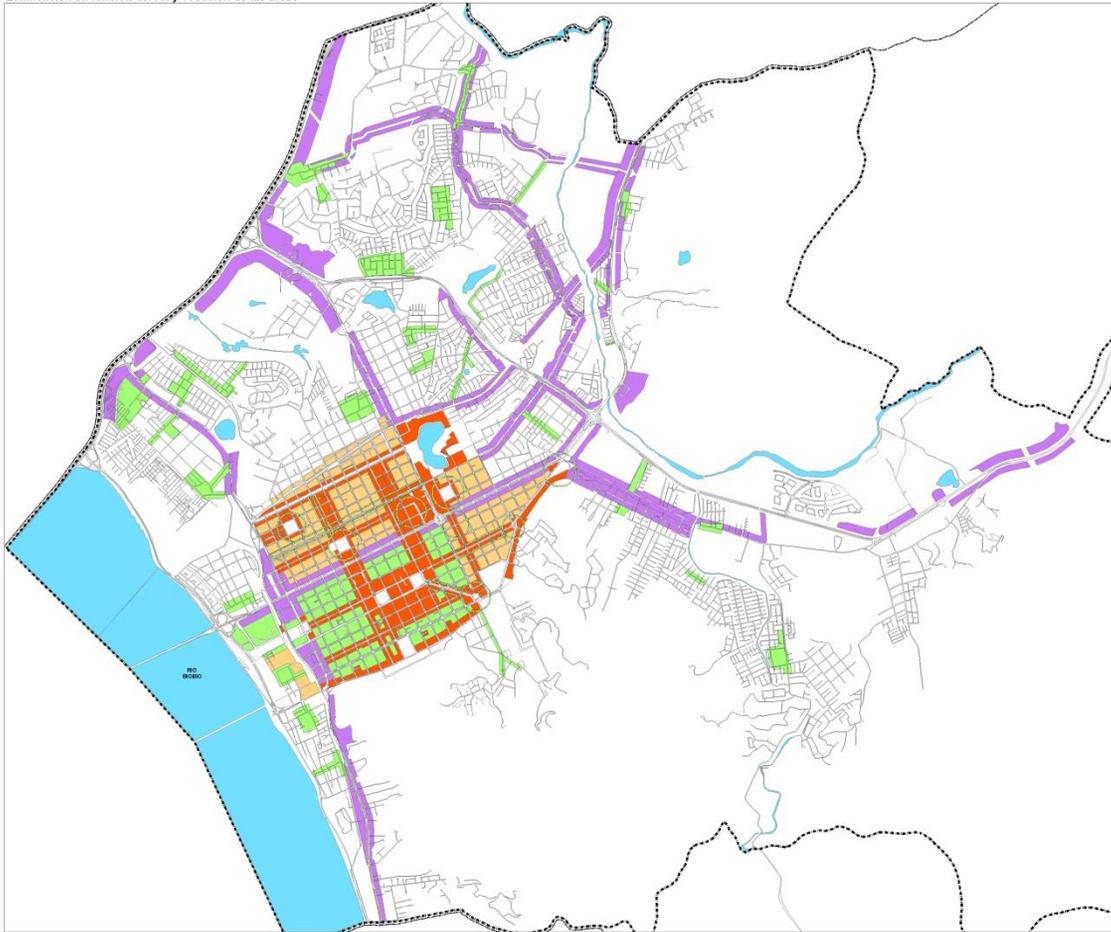
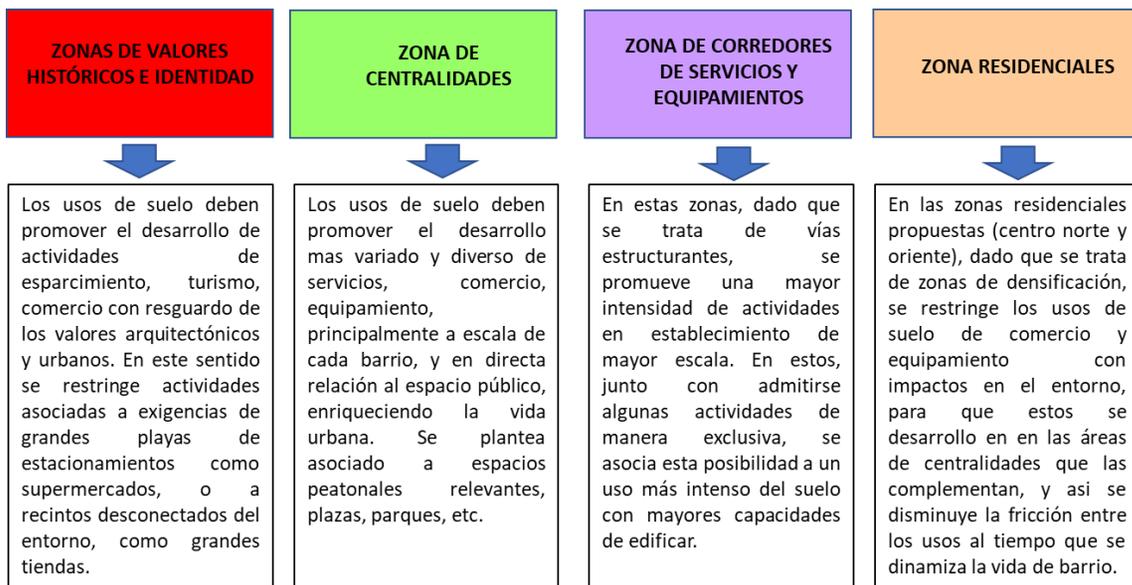


Figura 89: Zonificación por vocación y rol de las áreas sujetas a modificación



b) Establecimiento de condiciones de emplazamiento para usos de suelo que permitan mitigar sus impactos

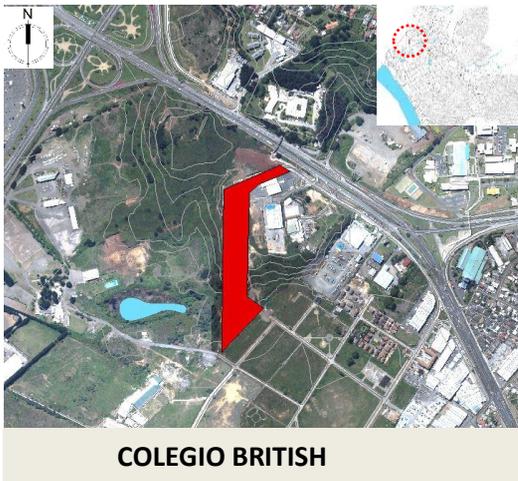
En la sección del diagnóstico, se identificó los usos de suelo que tienen impactos en su entorno, respecto de los cuales, las indicaciones del plan regulador vigente carecen de sustento jurídico. En base a esto, en esta sección se plantea una propuesta de normas que permitan controlar estos impactos. Para ello se establece una limitación a la ocupación de suelo, resguardando así que se cuente con áreas libres para desarrollo de las actividades propias de los usos de suelo permitidos. Por último, para actividades que pueden implicar una ocupación total del suelo, se propone resolver aquellos impactos relacionados con la destinación de superficie destinada a estacionar vehículos a través de las correspondientes cuotas de estacionamiento.

De acuerdo al diagnóstico, los usos de suelo a mitigar son:

USO DE SUELO	ACTIVIDAD O DESTINO
EQUIPAMIENTO, CLASE EDUCACIÓN	Educación Media, Básica, Prebásica
EQUIPAMIENTO, CLASE COMERCIO	Restaurante
EQUIPAMIENTO CLASE COMERCIO	Discotecas
ACTIVIDAD PRODUCTIVA, CLASE INDUSTRIA INOFENSIVA	Industria Inofensiva
ACTIVIDAD PRODUCTIVA, CLASE INSTALACIÓN IMPACTO SIMILAR	Taller de Reparación Inofensivo, Almacenamiento Inofensivo

A continuación, se presenta un análisis de casos que permite identificar las condicionantes más relevantes para resolver los impactos identificados:

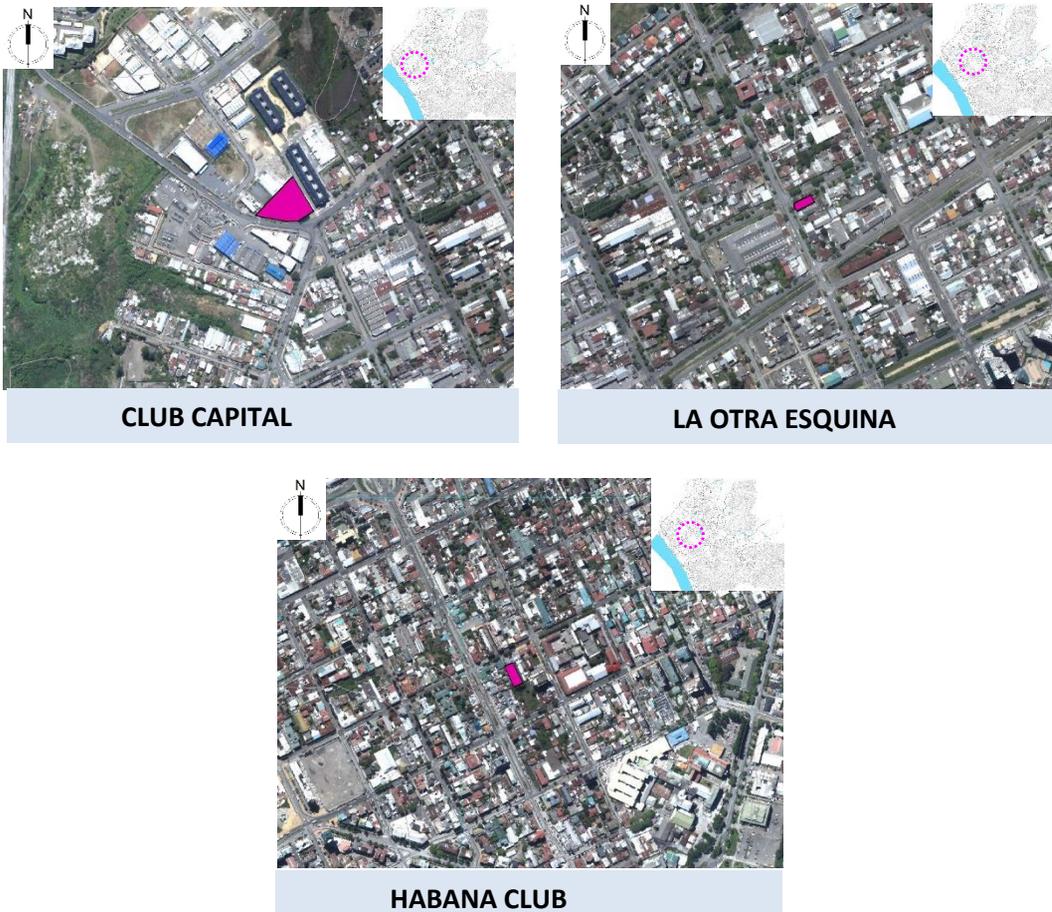
Análisis Establecimientos Educativos



ROL	NOMBRE	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE EDIFICADA	SUPERFICIE EDIFICADA %	ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	PERMISO	ALUMNOS
6900-12	BRITISH ROYAL SCHOOL	22832	2391.23	10.47%			44/2002	320
819-1	LICEO JORGE SANCHEZ	11370	6277.12	55.20%	3	15 y 8 de bicicletas	125/1970-79/201	1184
773-1	ESCUELA DIEGO PORTALES D-538	4500	2198.92	48.86%	4	4	172/1973	290
289-97	COLEGIO CREACION	6006	2402.94	40%	0	0	214/2005	1038
100-33	COLEGIO SAN AGUSTIN	7053	3402.68	48.24%	12	12	93/1983	1404

Figura 90: Muestreo de establecimiento educacionales

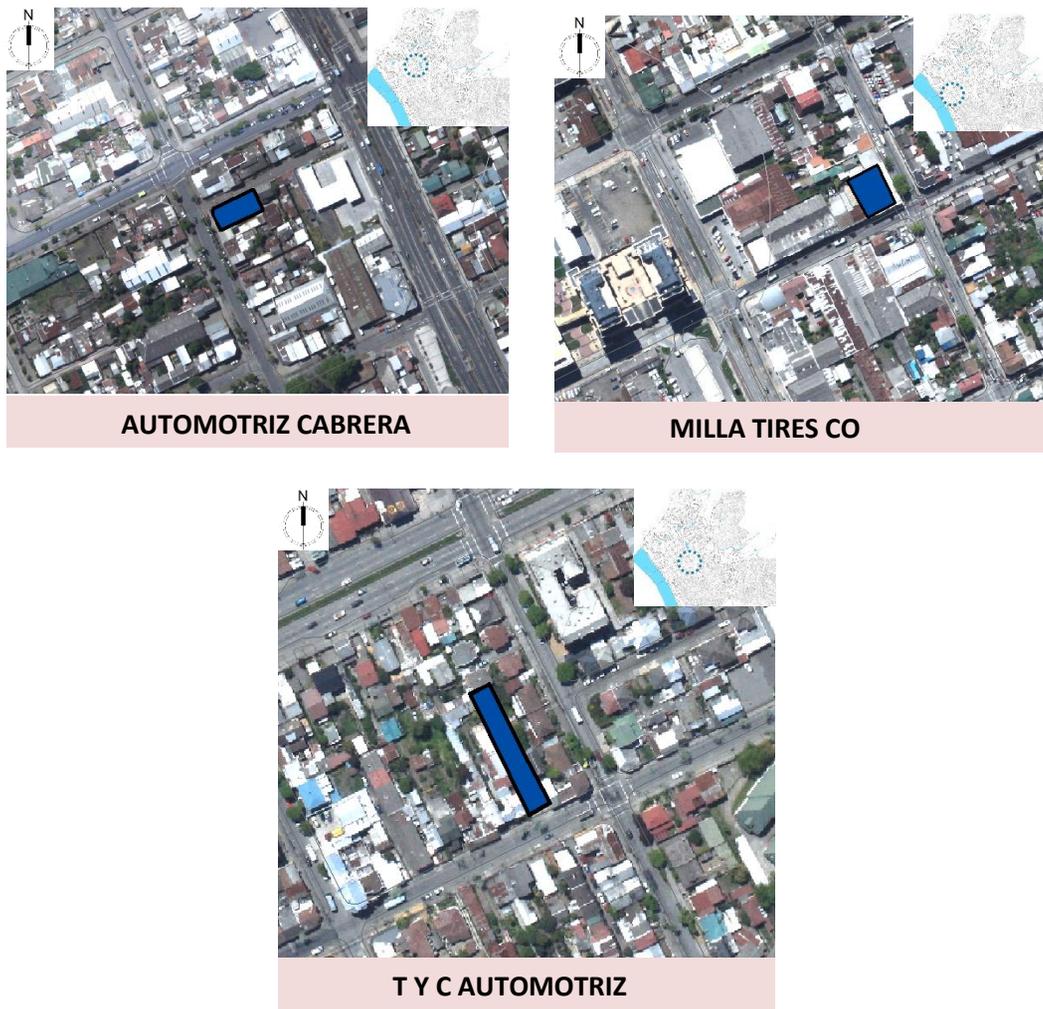
Análisis Clubes Discotecas



ROL	NOMBRE	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE EDIFICADA	SUPERFICIE EDIFICADA %	ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	PERMISO
754-1	CLUB CAPITAL	2642.07	2553.74	96.65%	47	53	242/2008
677-12	LA OTRA ESQUINA	500	626.32	125.26%	8	8	141/2000
183-35	HABANA CLUB	642	650	101%			240/1941-5/1992

Figura 91: Muestreo de establecimientos Clubes Discoteca

Análisis Talleres Mecánicos



ROL	NOMBRE	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE EDIFICADA	SUPERFICIE EDIFICADA %	ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	ESTACIONAMIENTOS PROYECTO	PERMISO
732-14	AUTOMOTRIZ CABRERA	435	351.78	80.86%			238/2000
130-2	MILLA TIRES CO.	634	475.31	74.97%			5/1998
349-10	T Y C AUTOMOTRIZ	559	158.2	28.30%	10	10	370/2012

Figura 92: Muestreo de servicios automotriz

En cada caso, la existencia de superficie libre disponible al interior del predio para el desarrollo de las actividades, se demuestra como vía efectiva para mitigar los impactos. En el caso de la actividad restaurante y discoteca, se establece su restricción a zonas en que se promueva de manera intensa el desarrollo de actividades de equipamiento, zonas en que existe otros medios de resolver los impactos vehiculares, ya sea la mayor disponibilidad de infraestructura de movilidad no motorizada, o de transporte público o, por último, facilidades de estacionamiento público.

En el caso de la actividad productiva, se permitirá sólo con agrupamiento aislado y prohibido el adosamiento. Así mismo, se permitirá solo en zonas destinadas explícitamente a actividad productiva, tales como zonas P y PI. En todo caso, para las actividades inofensivas será aplicable lo señalado en artículo 2.1.28 de la OGUC, en relación a que podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios, previa autorización del Director de Obras Municipales cuando se acredite que no producirán molestias al vecindario

En base a lo señalado, se propone las siguientes normas asociadas a las actividades que se indica en calidad de normas que permitirán prevenir los impactos negativos en el entorno que puedan causar estas actividades:

USO DE SUELO	ACTIVIDAD O DESTINO	IMPACTOS IDENTIFICADOS	CONDICION DE EMPLAZAMIENTO EN PRC VIGENTE	CONDICION DE EMPLAZAMIENTO PROPUESTA
EQUIPAMIENTO, CLASE EDUCACIÓN	Educación Media, Básica	- Estacionamiento masivo, en las vías de acceso y circundantes	Con Proyecto que solucione la detención vehicular sin afectar el tráfico vehicular de la vía que enfrenta	- Coeficiente ocupación de suelo 0.4
EQUIPAMIENTO, CLASE COMERCIO	Restaurante	- Estacionamiento sobre aceras y espacios públicos - Ruido en salida y cierre de local	Solo enfrentando vías estructurantes o Microcentros	- Sólo en zonas con usos de suelo tipo centralidad o centro histórico
EQUIPAMIENTO CLASE COMERCIO	Discotecas	Estacionamiento sobre aceras y espacios públicos Ruido en salida y cierre de local	Solo enfrentando vías estructurantes o Microcentros	- En Zonas residenciales con coeficiente de ocupación de suelo máximo 0.5 - En barrio residencial cuota estacionamiento 1 cada 5 mt2. - En zona H5 1 cada 20 mt2
ACTIVIDAD PRODUCTIVA, CLASE INDUSTRIA INOFENSIVA	Industria Inofensiva	- Estacionamiento sobre aceras y espacios públicos - Ruido en salida y cierre de local	- Impacto Mitigado - Amortiguador Ambiental: incorporación de vegetación u otro medio similar para disminuir los impactos visuales, acústicos u otros generados por una instalación respecto de los predios contiguos o del espacio público - Solo Asociado A Comercio	- cuota de estacionamiento en función de la superficie de operación (carga/descarga) - Antejardín de 5m - solo agrupamiento aislado y se prohíbe el adosamiento
ACTIVIDAD PRODUCTIVA, CLASE INSTALACIÓN IMPACTO SIMILAR	Taller de Reparación Inofensivo, Almacenamiento Inofensivo	- Estacionamiento sobre aceras y espacios públicos - Ruido en salida y cierre de local	- Impacto Mitigado - Amortiguador Ambiental: incorporación de vegetación u otro medio similar para disminuir los impactos visuales, acústicos u otros generados por una instalación respecto de los predios contiguos o del espacio público Solo Asociado A Comercio	- Para taller de reparación inofensivo: cuota de estacionamiento en función de la superficie del establecimiento destinado a taller de reparación inofensivo - Para Almacenamiento Inofensivo: Antejardín de 5M - Para Industria Inofensiva: agrupamiento aislado y se prohíbe el adosamiento.

4.3.1 Propuesta del equipamiento

A través de esta modificación se busca dar una mejor respuesta a las necesidades de equipamiento en las áreas residenciales. En la presente modificación, se hace un avance en el ámbito cultural y deportivo, aumentando la dotación de espacios destinados a estas actividades.

4.3.1.1 Zonas equipamiento deportivo:

Con el fin de potenciar los elementos de identidad en los barrios, se crean zonas exclusivas destinadas a equipamiento deportivo reconociendo importantes instalaciones existentes hoy en días en los siguientes Barrios:

- Macroterritorio Lorenzo Arenas: Laguna Redonda Lorenzo Arenas, Prieto Cruz, Miraflores, Sector Cerro Chepe
- Macroterritorio Borde Río: Pedro del Río Zañartu, Aurora de Chile, Pedro de Valdivia sector Rancagua y La Mochita.
- Macroterritorio Collao: Estadio Ester Roa, Estadio Atlético, Villa Huáscar, Ríos de Chile, Camino a Nonguén
- Macroterritorio Barrio Norte Lomas: sector Campos Deportivos, Laguna Lo Galindo
- Macroterritorio Camino a Penco: Villa Concepción

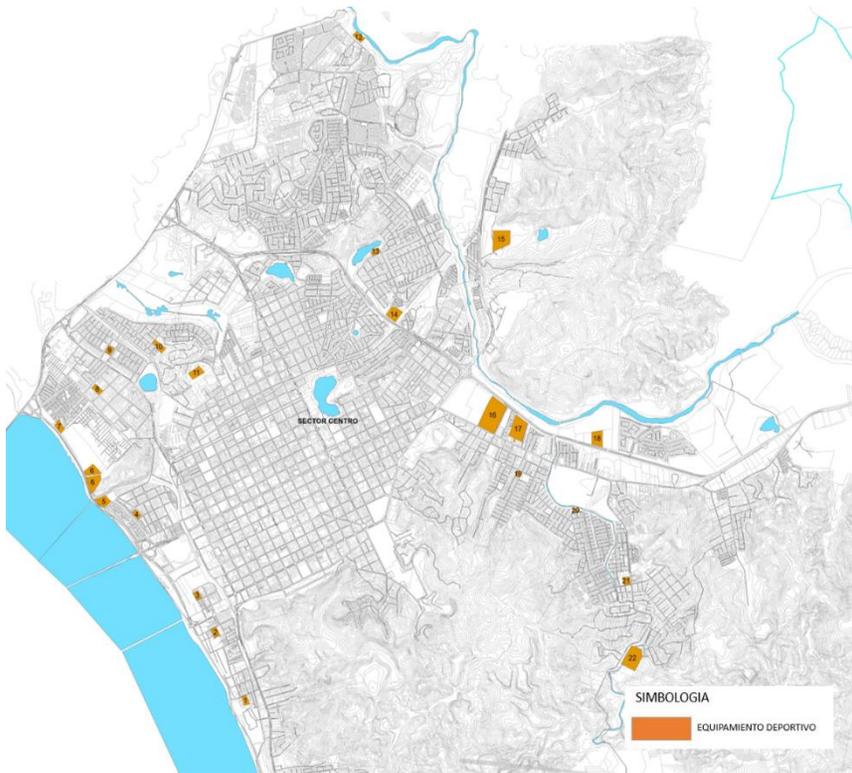


Figura 93: Esta destinación permitirá asegurar, por un lado, la permanencia de las actividades en los barrios. Por otro lado, permitirá mejor gestión de las instalaciones que permiten la realización de las actividades deportivas.

4.3.1.2 Zonas de equipamiento cultural:

Se destinará 2 zonas de forma exclusivas a equipamiento cultural:

Zona Equipamiento Cultural Cerro Amarillo

Esta zona se conforma por la relación entre Parque Cerro Amarillo, Centro de Creación Cultural C3 y Liceo Martínez de Rozas. Esta área está muy relacionada con la historia y formación del barrio y alberga actividades de encuentro ligadas a la cultura y las tradiciones.



- Antigua Escalera 1° Escuela de Preceptoras
- Centro Creación Cultural de Concepción
- Parque Cerro Amarillo

Figura 2: Equipamiento cultural cerro amarillo

Figura 94: Equipamiento cultural Teatro Liceo Enrique Molina

Zona Equipamiento Cultural “Teatro Liceo Enrique Molina”:

Este inmueble fue declarado Monumento Nacional mediante decreto N° 147/2009. Actualmente se desarrolla proyecto de puesta en valor “Teatro Enrique Molina”. Su conjunción con la Biblioteca Municipal, el Parque Ecuador, así como el actual Liceo Enrique Molina constituyen un polo de actividades culturales que con la presente destinación podrán desarrollarse de forma más flexible.



Figura 95: Equipamiento cultural Teatro Liceo Enrique Molina

En el caso de la zonificación de esta manzana, debe compatibilizarse con la existencia del Monumento histórico que corresponde al Teatro del Liceo Enrique Molina Garmendia (decreto 147 del 04.06.2009 del Ministerio de Educación).

4.3.1.3 Zonas Microcentro

Se propone crear la zona “Microcentro” para aquellos predios identificados como tal en el Plan vigente en calidad de norma de aplicación general. En este marco, se deberá introducir algunas correcciones para su correcta implementación:

- a) Corrección en la delimitación de aquellos Microcentros que, en el diagnóstico, se identificó que afectaban predios con viviendas.
- b) De acuerdo a los términos de desarrollo del anteproyecto acordados por el Concejo Municipal, se debe reestructurar microcentro sector Nonguén para integrar área de Centralidad de Barrio
- c) Se incorpora el uso de suelo comercio a los usos permitidos en los microcentros con el fin de promover su concreción, ampliando la variedad de actividades factibles de desarrollar. Esto es relevante especialmente desde el punto de vista de la sustentabilidad económica de estas áreas.

A continuación, se desarrolla en detalle cada uno de estas correcciones.

a) Delimitación de Microcentros:

Los Microcentros cuya delimitación debe ser corregida en base al diagnóstico son los siguientes:

CASO 1: SECTOR SANTA SABINA/ BARRIO MODELO, Manzanas 6105/6301

Situación propuesta.

En este caso, se recomienda asignar al predio 6105-34 los usos de suelo de la zona H-3 sin necesidad de modificar el resto del Microcentro y no se identifica otras acciones correctivas, según se indica en la siguiente imagen.

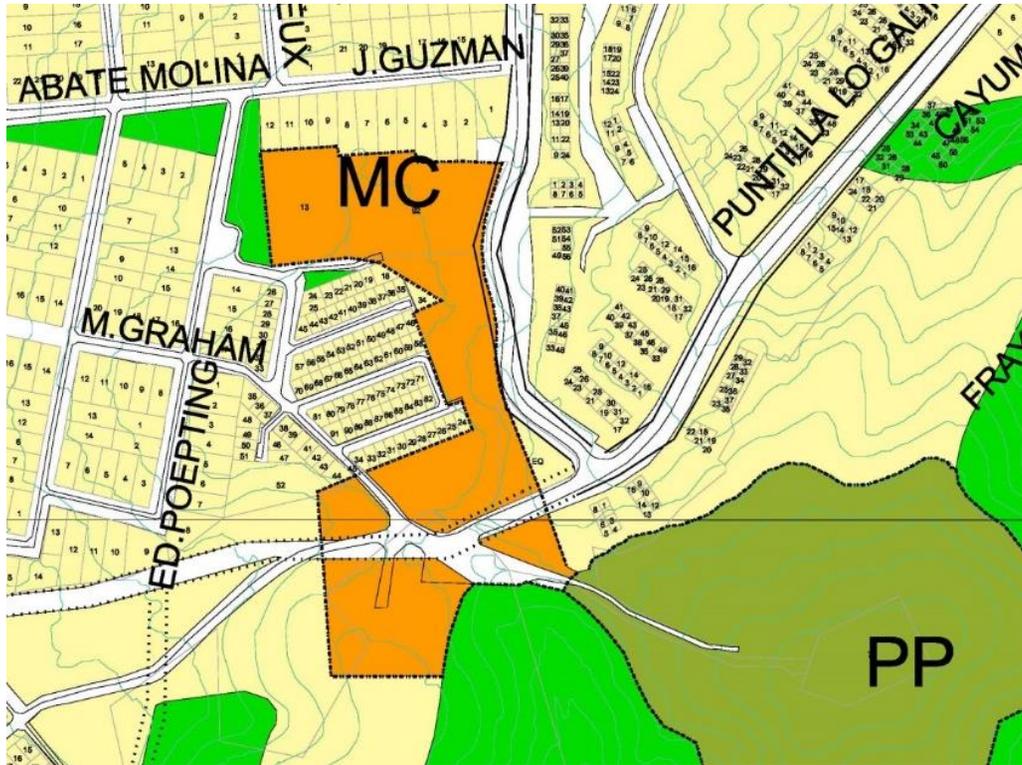


Figura 96: Situación propuesta Microcentro Santa Sabina, Barrio Modelo

CASO 2: SECTOR VILLA CAP. Manzanas roles 773 y 775.

Situación propuesta.

En este caso se recomienda asignar a los predios analizados y para los que se identificó acciones correctivas, los usos de suelo de la zona en que se emplaza el microcentro según se indica en la imagen:



Figura 97: Situación propuesta Microcentro Villa Cap

CASO 3: SECTOR CAMINO A PENCO, Manzanas 21290 /21298

4	CAMINO A PENCO	21298-1	1968	HABITACIONAL	PARTICULAR
		21298-2	2002	HABITACIONAL	PARTICULAR
		21298-3	2000	HABITACIONAL	PARTICULAR
		6105-34	1996	HABITACIONAL	VIRGINIA HEREDIA
		773-42	1992	HABITACIONAL	PARTICULAR
		773-43	1992	HABITACIONAL	PARTICULAR
		773-44	1992	HABITACIONAL	PARTICULAR

Situación propuesta

En base a lo expuesto, se propone eliminar microcentro y asignarles a los terrenos involucrados la zonificación PP y HE3 circundantes, ya que una vez excluidos los predios que cuentan con permisos de edificación con destino vivienda, la zona microcentro resultante, que forma parte del predio rol 21.290-18, no cuenta con accesibilidad directa desde un bien nacional de uso público.

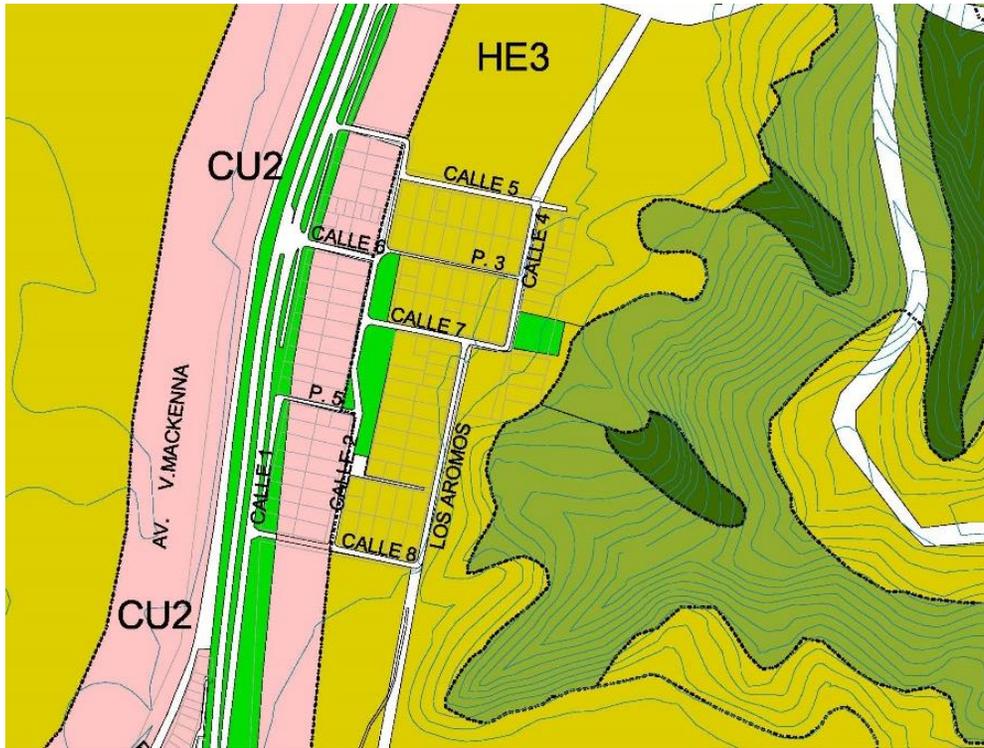


Figura 98: Situación propuesta Microcentro Camino a Penco

b) Reestructuración microcentro sector Nonguén para integrar área de Centralidad de Barrio

Con el fin de promover la consolidación de la centralidad Nonguén, se propone diferenciar el área destinada a equipamiento deportivo, las áreas de microcentro y la propuesta de Centralidad de Barrio:



Figura 3: Propuesta Zona Centralidad de Barrio y Microcentro Nonguén.

c) Incorporar Uso de suelo Comercio a las zonas Microcentro.

Con el fin de hacer más atractiva a los propietarios de los terrenos destinados a Microcentro la consolidación de esta propuesta, se integra a los usos permitidos el de comercio, con actividades de escala media y menor, de acuerdo a las características de los barrios. De esta manera también se propone establecer condiciones de sustentabilidad económica a estos proyectos. Las actividades de comercio que se propone son las que se establece para las centralidades de barrio:

ACTIVIDADES DE COMERCIO PARA ZONAS MICROCENTRO	
CENTRO COMERCIAL	NO
LOCAL COMERCIAL/ALMACEN	SI
GRANDES TIENDAS	NO
SUPERMERCADO	NO
MINIMARKET	SI
MERCADO	SI
ESTACIONES O CENTRO DE SERV. AUTOMOTOR	NO
VENTA COMBUSTIBLE	NO
RESTAURANTE	SI
CAFETERIA / FUENTE DE SODA	SI
BARES	NO
DISCOTEACS	NO
CANTINAS	NO

4.3.1.4 Zonas Centralidades de Barrio

En el diagnóstico se identificó como problemática la falta de vitalidad en los barrios, fenómeno que se refiere a la condición de dispersión en que se presentan hoy los servicios en los barrios. Mediante actividades de mapeo colectivo, se identificó en cada Macroterritorio, áreas en que se presentaba una mayor concentración de servicios asociada a factores relevantes para el encuentro de las personas y la accesibilidad de dichos espacios, tales como áreas verdes, vías de transporte público u otros. Dichas áreas fueron analizadas en detalle para cada sector con el fin de elaborar una propuesta de zonificación en que se propone promover de manera amplia, el desarrollo de actividades de servicios, comercio y equipamiento a escala de barrio. Al asociar dichas áreas a espacios relevantes y rutas de acceso de los barrios se conforma una centralidad, es decir, un área capaz de promover la vitalidad de la vida de barrio.

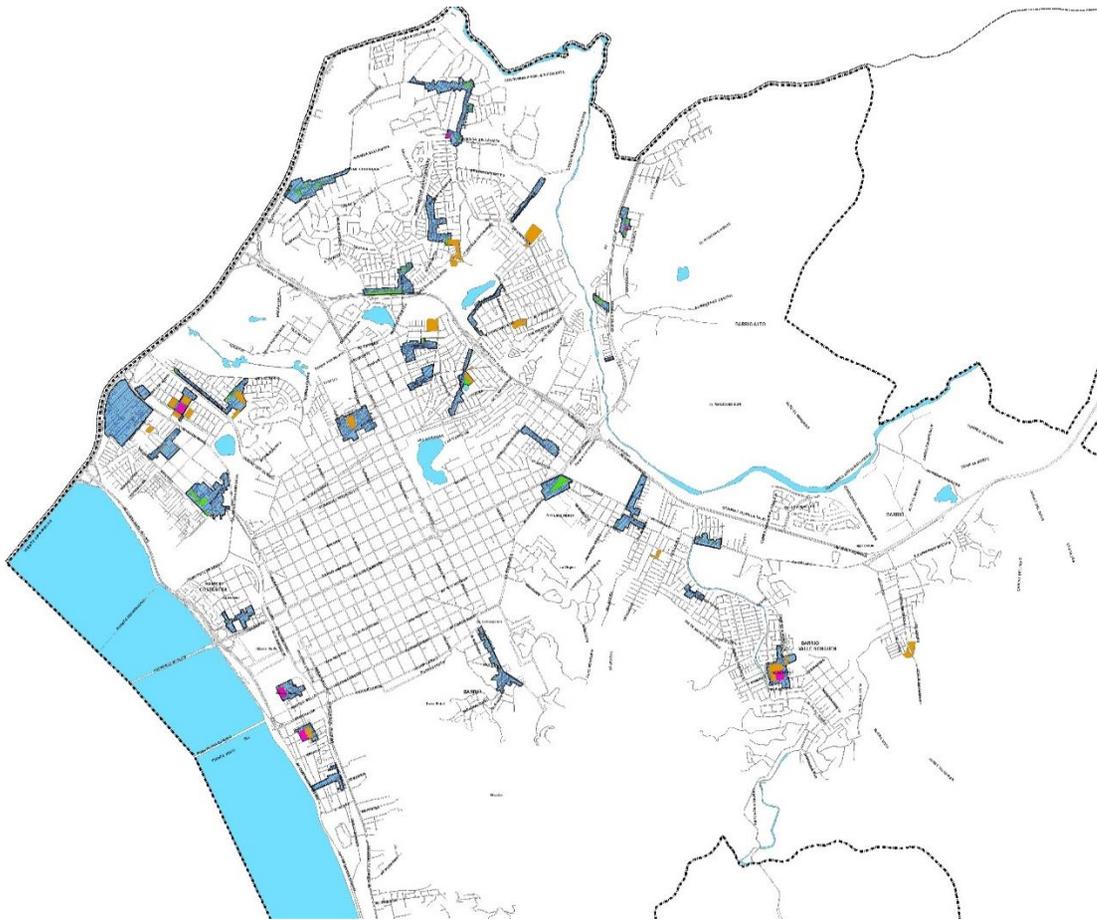


Figura 100: Muestra la totalidad de las centralidades propuestas

a) *Centralidad Lomas San Andrés, Ramon carrasco*

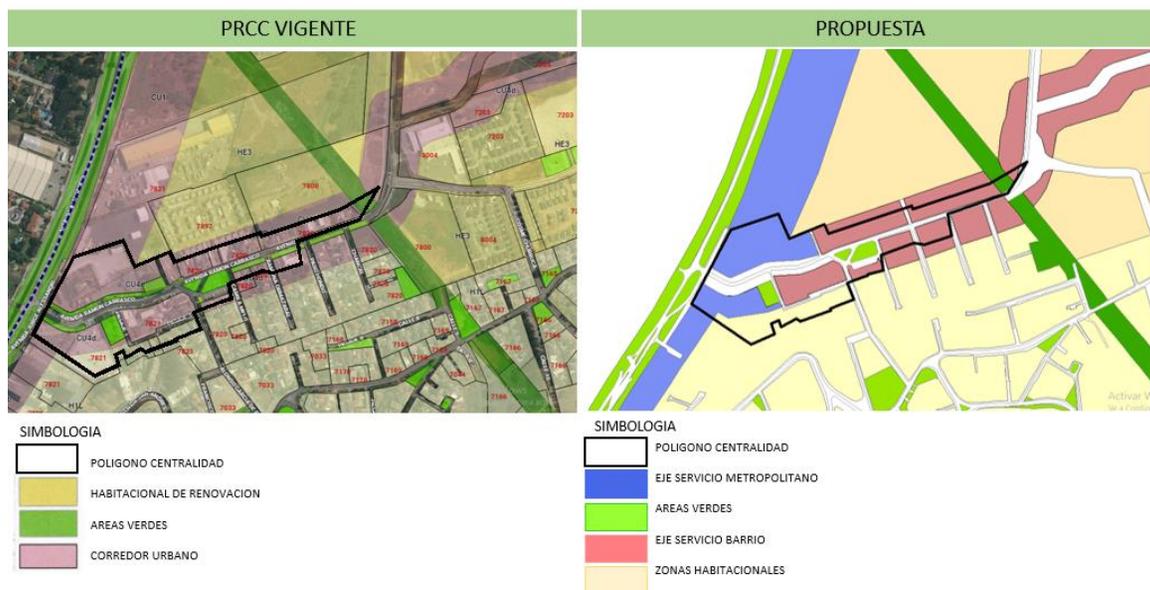


Figura 101: Centralidad Lomas San Andrés, Ramón Carraco

Descripción de la centralidad

Esta centralidad está ubicada en la calle Ramón Carrasco en el acceso al barrio Lomas de San Andrés, y está contenida en la zonificación vigente dentro de un corredor urbano. Se conecta con AV. Jorge Alessandri y los servicios que esta avenida contiene: Mall, Clínica, Supermercados y Hoteles. A lo largo de esta centralidad, se desarrollan diversos tipos de comercio que abastecen al sector y alrededores, respetando la escala existente de las viviendas colindantes.

Implementación

Dado que parte de esta centralidad se superpone con una zonificación propuesta como eje de servicio de barrio, cuyos usos de suelo son asimilables, no se implementará una zona específica para centralidad en esta área.

b) Centralidad Collao, UBB

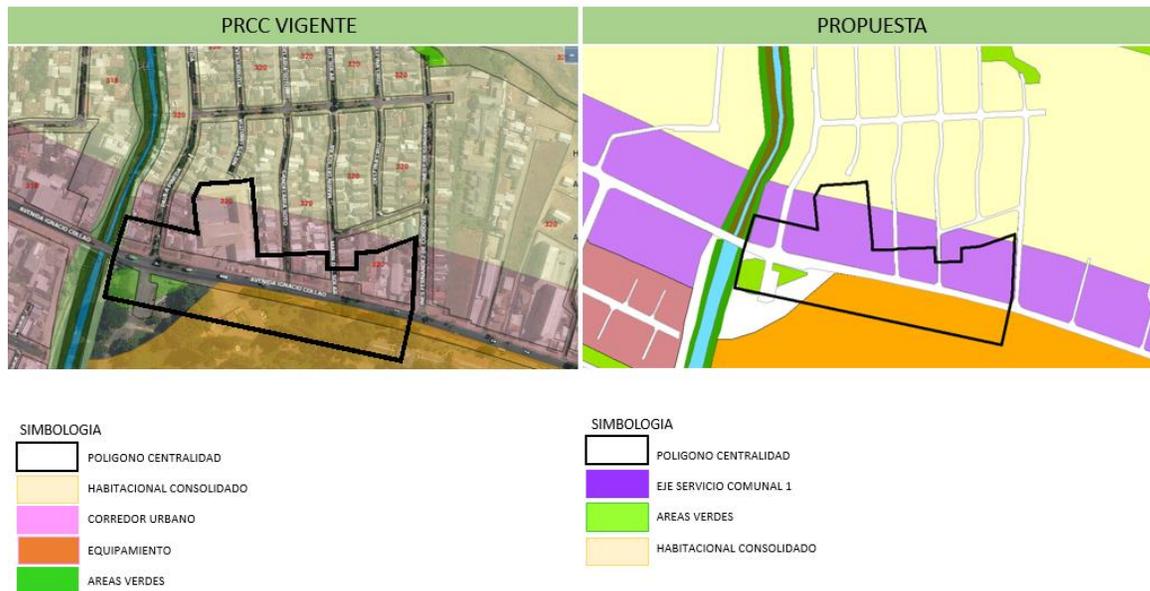


Figura 102: Centralidad Collao, UBB

Descripción de la centralidad

Esta centralidad se encuentra ubicada en Avenida Collao, y colinda con la Universidad del Biobío, relacionándose directamente con ella al ofrecer servicios complementarios. En este sector hay un equipamiento educacional, comercio de escala menor, actividades productivas y áreas verdes que acompañan estas veredas en toda su extensión.

Implementación

Dado que esta centralidad se superpone con una zonificación propuesta como eje de servicio comunal, cuyos usos de suelo son asimilables, no se implementará una zona específica para centralidad en esta área

c) Centralidad Plaza Acevedo

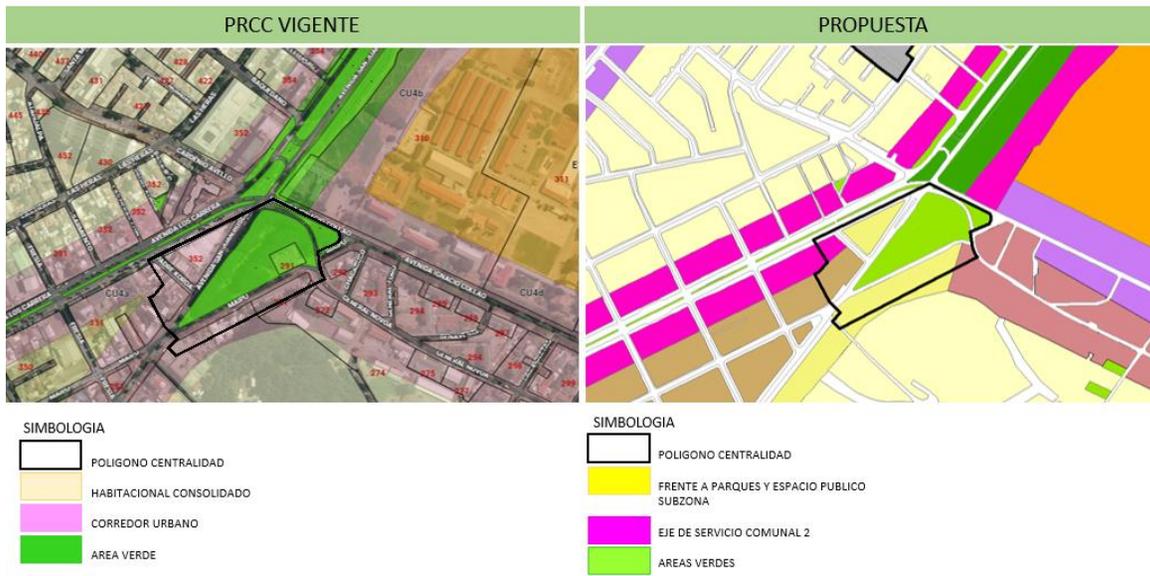


Figura 103: Centralidad Plaza Acevedo

Descripción de la centralidad

Esta Centralidad se ubica en torno a un área verde publica, y está contenida en dos corredores urbanos, según la zonificación vigente, conformándose como una rotula que permite pasar del sector centro de la ciudad a Camino a Penco y al Barrio Collao. En ella se encuentra la plaza Acevedo y en su entorno inmediato, inmuebles con diversos servicios y actividades productivas

Implementación

Dado que esta centralidad se superpone con una zonificación propuesta como Frente a Parque y Espacios Públicos, cuyos usos de suelo permitidos son equivalentes a los de una centralidad, no se implementará una zona específica para centralidad en esta área.

d) Centralidad Av. San Sebastián, Lomas de Bellavista

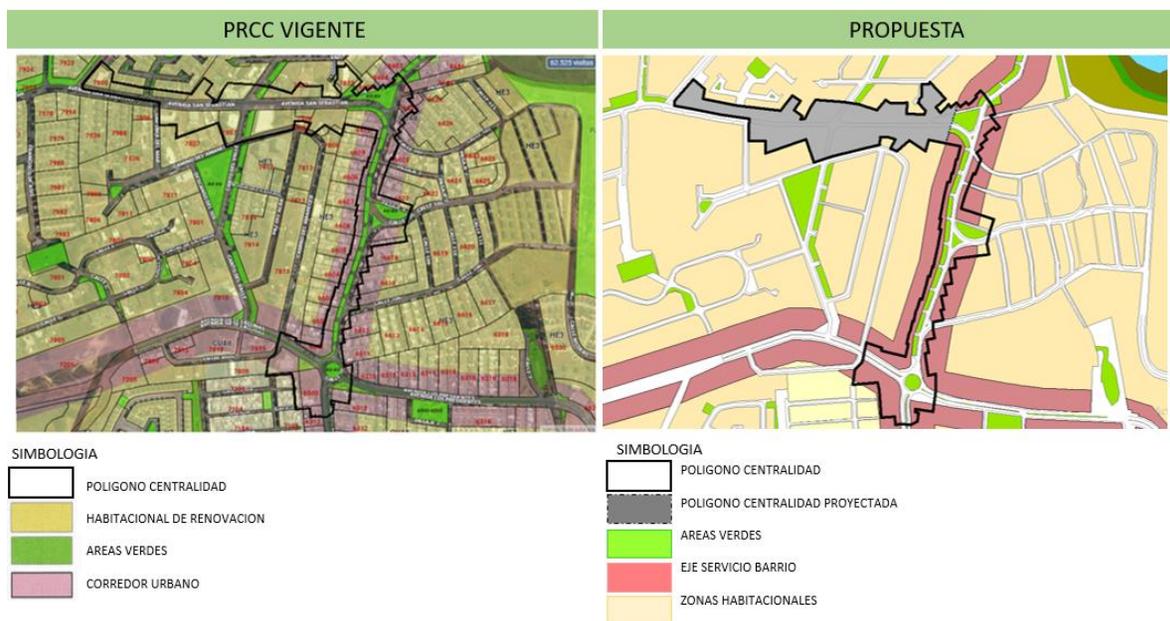


Figura 104: Centralidad Av. San Sebastián, Lomas de Bellavista

Definición de la centralidad

Esta Centralidad se ubica en Calle 101 y Avenida San Sebastián, y conecta los sectores Lomas de Bellavista, Las Princesas y Lomas San Sebastián, por medio de Calle 101 que en la zonificación vigente es un corredor urbano. Estas dos calles son muy importantes para el desarrollo del sector, debido ellas albergan todo tipo de comercio, que permite abastecer a la comunidad sin necesidad de ir al centro.

Implementación

Dado que parte de esta centralidad se superpone con una zonificación propuesta como eje de servicio de barrio, cuyos usos de suelo son asimilables, solo se implementará como zona centralidad el tramo ubicado en Avenida San Sebastián, incorporando una diversidad de usos de suelo que propicien su consolidación.

e) Centralidad Villa Valencia

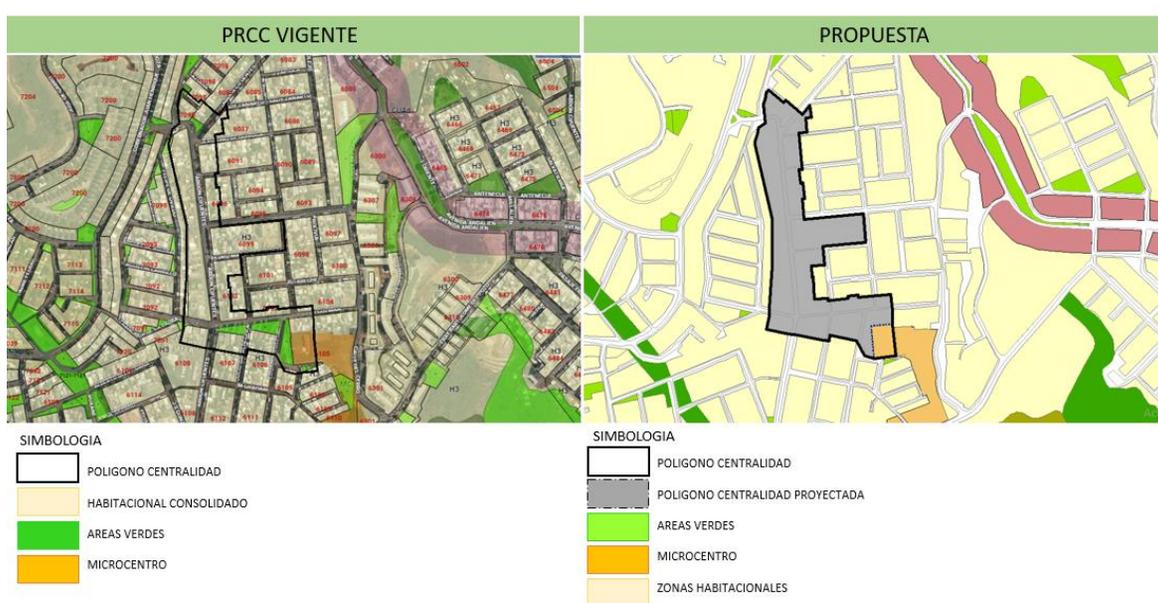


Figura 105: Centralidad Villa Valencia

Descripción de la centralidad

Esta centralidad está inserta en un barrio dormitorio en donde el eje de transporte público y vehicular es la columna vertebral que mueve al barrio. En torno a este eje (Abdón Cifuentes) se desenvuelve comercio y servicios a escala barrial, indispensable para vida diaria de la comunidad.

Implementación

En este caso la centralidad se extenderá en toda el área identificada, a excepción del microcentro, cuyos usos de suelo de equipamiento son compatibles con la conformación de esta área como un centro de servicios para el barrio.

f) Centralidad Av. Alonso de Rivera, Abdón Cifuentes

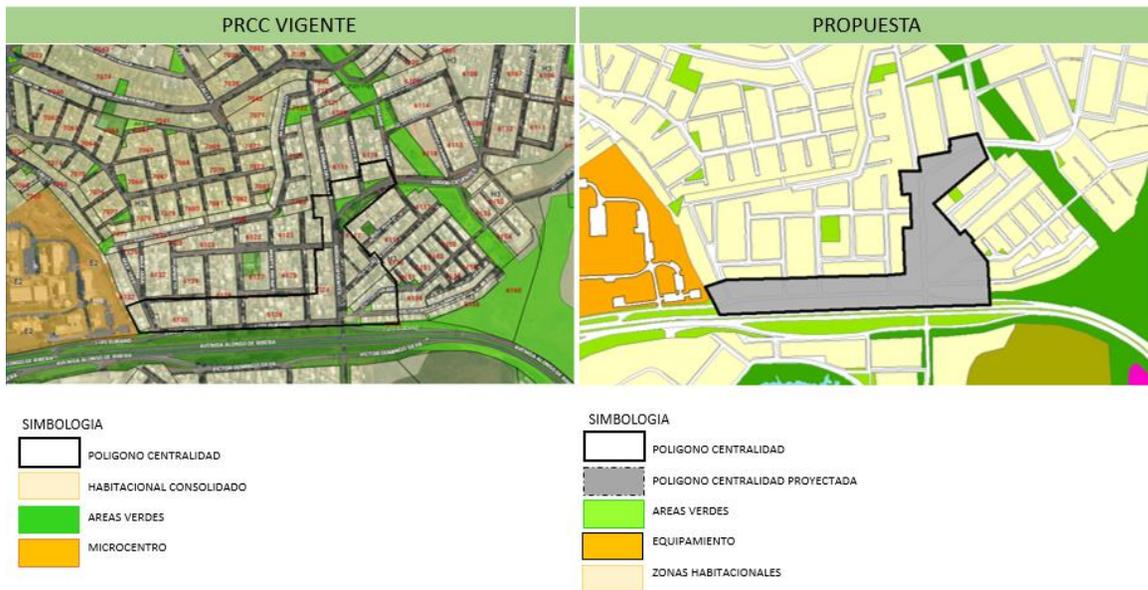


Figura 106: Centralidad Av. Alonso de Rivera, Abdón Cifuentes

Descripción de la centralidad

Esta centralidad se ubica en la intersección de Abdón Cifuentes y Av. General Bonilla, y marca el inicio del barrio Santa Sabina. Los espacios de esta centralidad, han mejorado en el último tiempo: sus áreas verdes, paraderos y sitios eriazos que antes eran vistos como espacios perdidos, ahora son entregados a la comunidad como áreas verdes, con mayor iluminación que los convierten en espacios seguros para los vecinos del lugar.

Recomendación de implementación

En toda el área identificada como centralidad se incorporará la zona centralidad de barrio, permitiendo mediante la propuesta de usos de suelo la consolidación de esta área como un punto de encuentro y servicios relevantes para el barrio.

g) Centralidad Lorenzo Arenas, Camino de los Carros

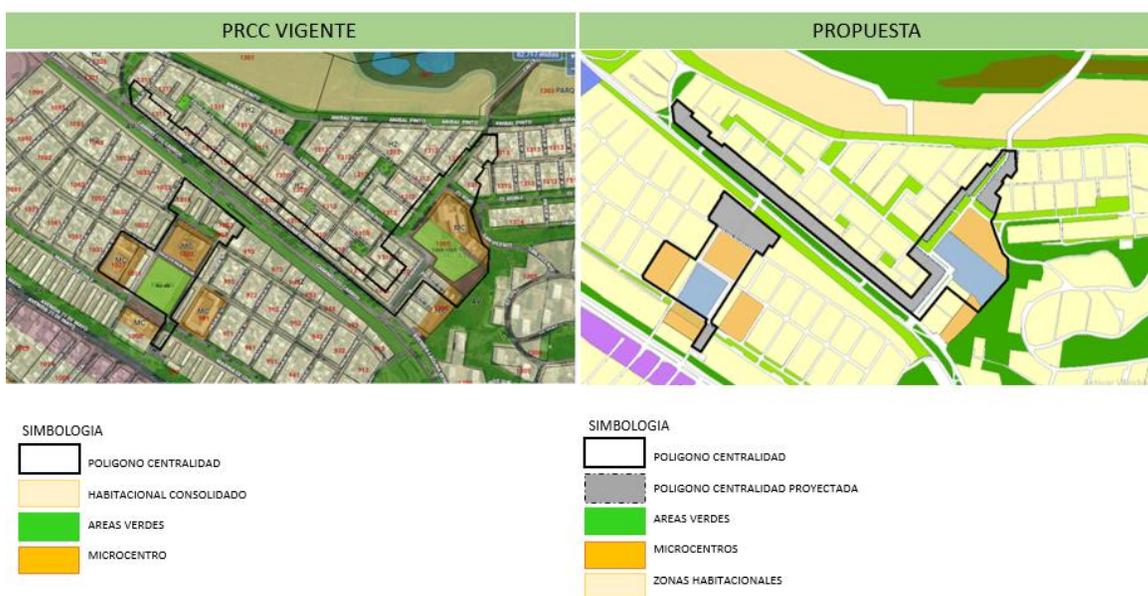


Figura 107: Centralidad Lorenzo Arenas, Camino de los Carros

Definición de la centralidad

Esta centralidad se emplaza en el sector Lorenzo Arenas, un barrio tradicional de Concepción, con alto nivel de consolidación. Sus áreas verdes son extensas ya que son una prolongación del Parque Laguna Redonda, que conecta con el Patinódromo y Cerro El Golf. El barrio se potencia debido a la existencia de las vías del transporte público y su cercanía con la estación de Bio tren.

Implementación

En este caso la centralidad se extenderá en toda el área identificada, a excepción del microcentro, y el área identificada como equipamiento deportivo, cuyos usos de suelo de son compatibles con la conformación de esta área como un centro de servicios para el barrio.

h) Centralidad Lorenzo Arenas, Marina de Chile

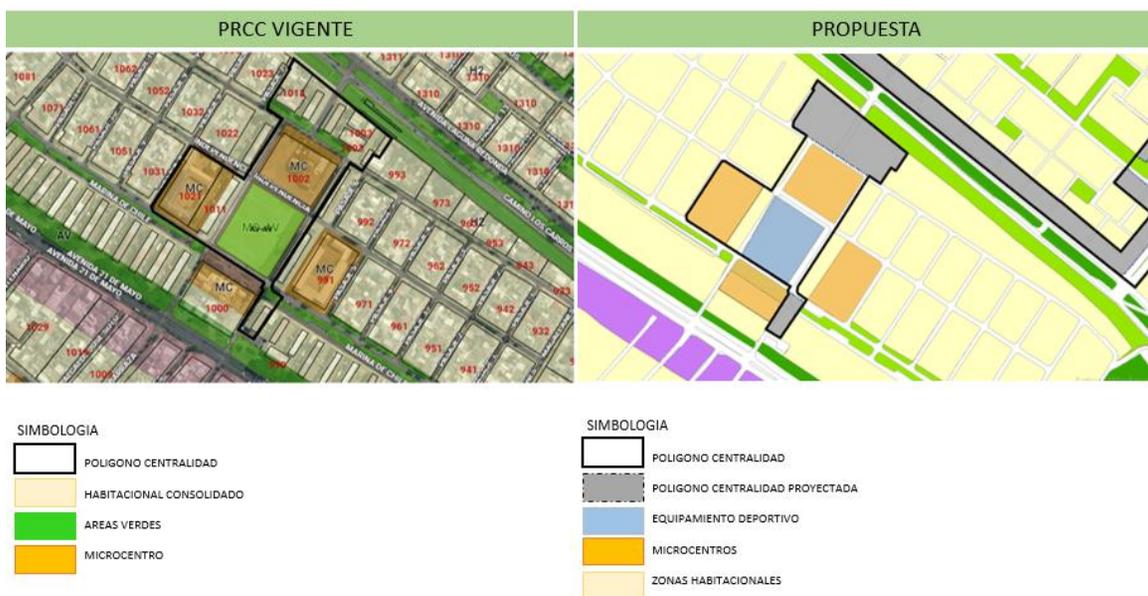


Figura 108: Centralidad Lorenzo Arenas, Marina de Chile

Definición de la centralidad

La centralidad está ubicada en el corazón de Lorenzo Arenas y se complementa con la zona microcentro colindante que alberga importantes equipamientos, como el Colegio Marina de Chile, el Cefsam de Lorenzo Arenas, la Iglesia, y la Cancha el Flecha, importante punto de encuentro deportivo. Esta centralidad se potencia debido a su cercanía con el Parque Laguna Redonda, con Avenida 21 de Mayo, una importante vía de transporte público, y con la estación de Bio tren.

Recomendación de implementación

En este caso la centralidad se extenderá en toda el área identificada, a excepción del microcentro y el área de equipamiento deportivo, cuyos usos de suelo de son compatibles con la conformación de esta área como un centro de servicios para el barrio.

i) Centralidad Lorenzo Arenas, Vega Monumental

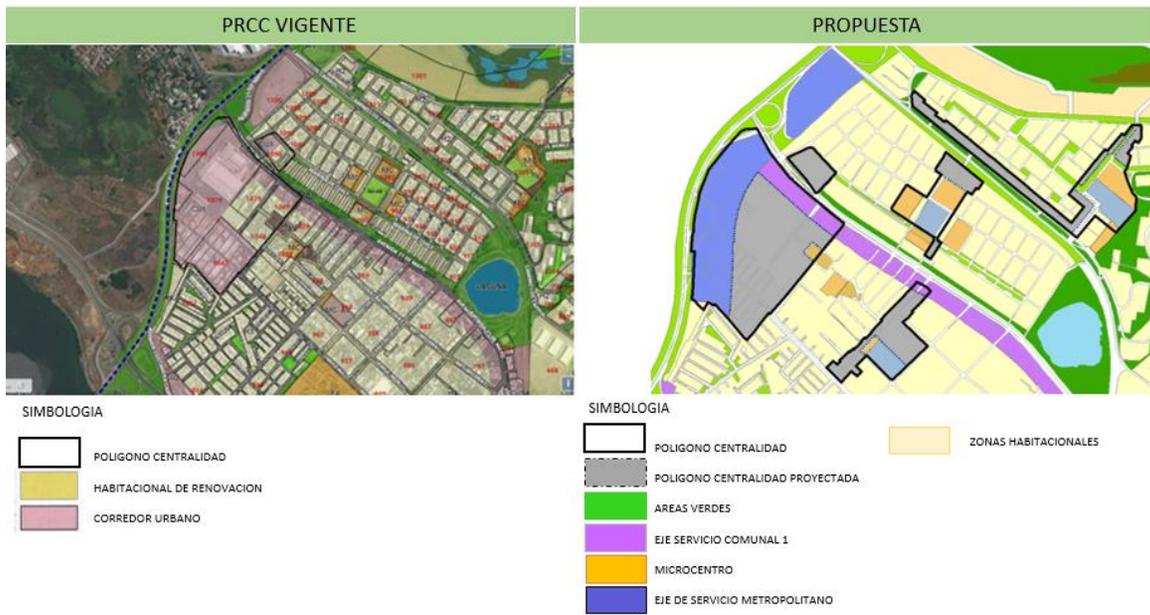


Figura 109: Lorenzo Arenas, Vega Monumental

Descripción de la centralidad

Esta Centralidad provee principalmente servicios de comercio, y es complementada por el equipamiento CCP Lorenzo Arenas, lugar de encuentro de los habitantes del Barrio. Ubicada en el límite de Concepción y Hualpén, su ubicación, hace posible que sea frecuentada tanto por los residentes del barrio, como por vecinos de Concepción y de la intercomuna.

Implementación

Dado que esta centralidad se superpone con la zonificación propuesta como eje de servicio Metropolitano, y eje de servicio Comunal, cuyos usos de suelo son asimilables, solo se implementará como centralidad el polígono que no esté comprendido en estos ejes.

j) Centralidad Lorenzo Arenas, Miraflores

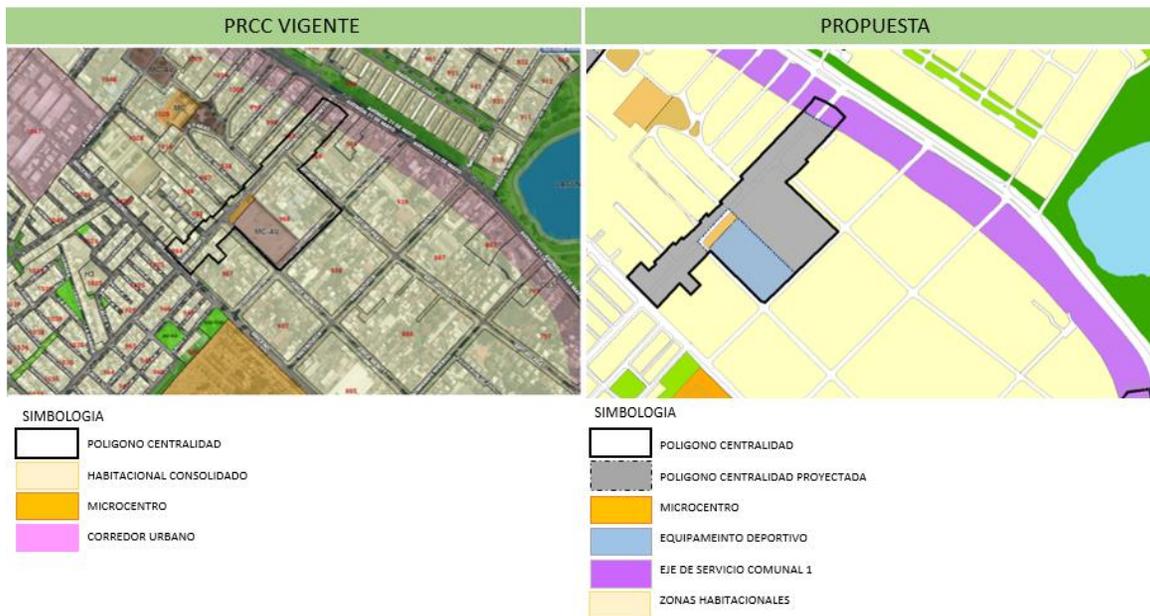


Figura 110: Lorenzo Arenas, Miraflores

Descripción de la centralidad

Esta Centralidad se ubica en Calle Miraflores, dentro del barrio del mismo nombre, e intercepta con Avenida 21 de Mayo, importante avenida que conecta el barrio Lorenzo Arenas con la Comuna de Hualpén y el centro de Concepción. Se complementa con un equipamiento deportivo altamente valorado por la comunidad.

Implementación

En este caso la centralidad se extenderá en toda el área identificada, a excepción del área que se reconoce como equipamiento deportivo, cuyos usos de suelo de son compatibles con la conformación de esta área como un centro de servicios para el barrio.

k) Centralidad Sector Cementerio

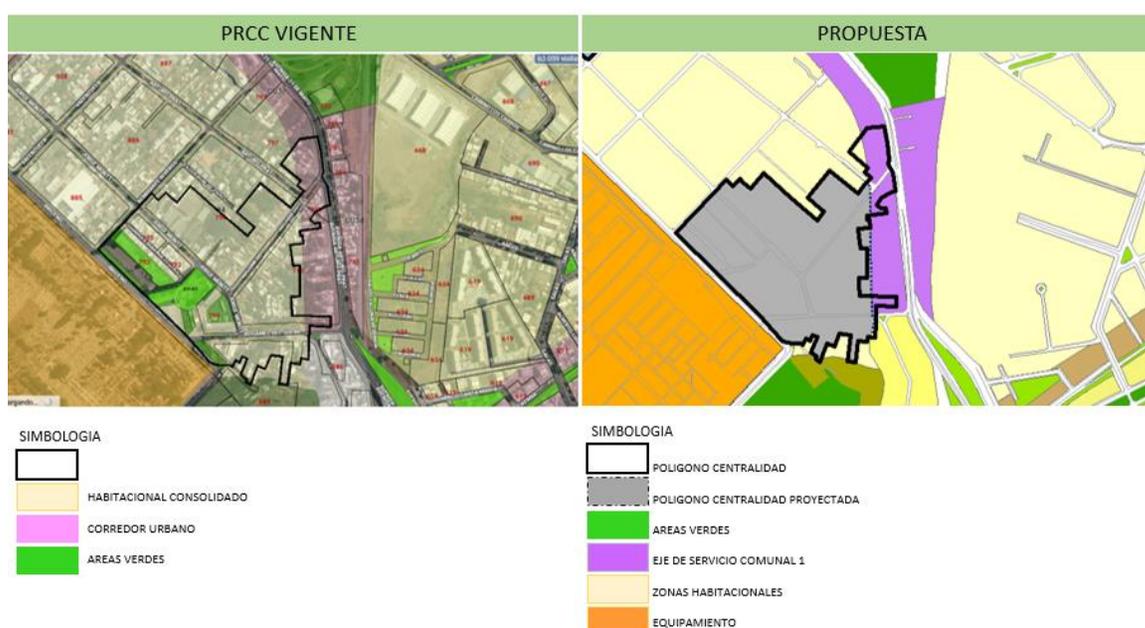


Figura 111: Centralidad sector Cementerio

Definición de la centralidad

Esta Centralidad se conforma principalmente en relación al cementerio general de Concepción, mediante la provisión servicios e insumos asociados a este equipamiento. Una de las calles importantes es Jorge Montt, eje de locomoción colectiva que conecta la centralidad con la vía intercomunal 21 de Mayo. En esta calle se desarrolla comercio en base a talleres inofensivos y comercio. Posee áreas verdes en buen estado que son de uso frecuente de los vecinos del sector y de los visitantes al camposanto.

Implementación

Dado que esta centralidad se superpone con la zonificación propuesta como eje de servicio Comunal, cuyos usos de suelo son asimilables, solo se implementará como centralidad el polígono que no esté comprendido en este eje.

l) Centralidad Sector Costanera

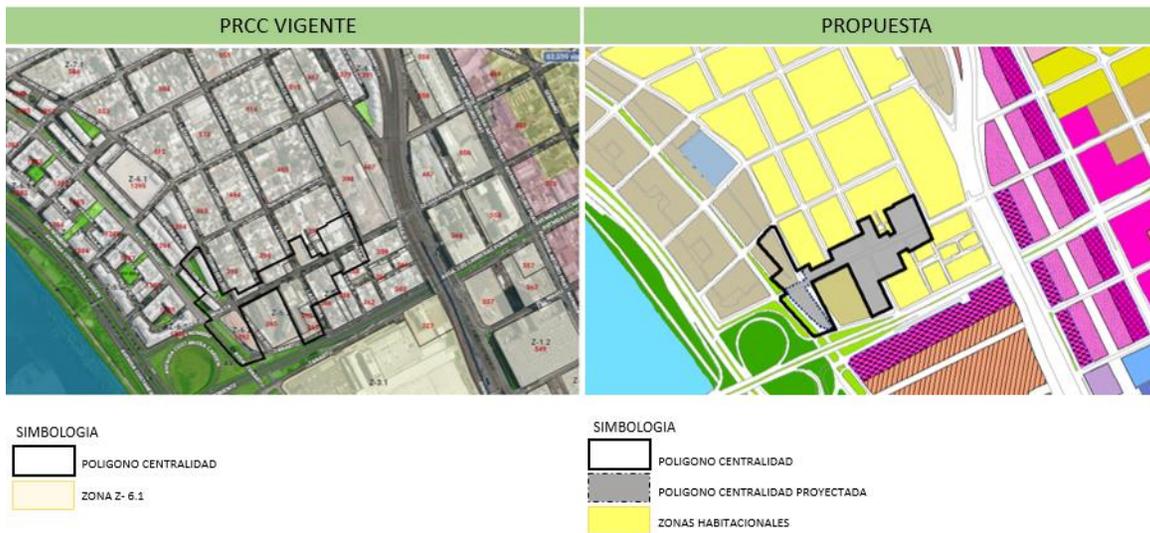


Figura 112: Centralidad Sector Costanera

Descripción de la centralidad

Esta centralidad se ubica principalmente en la calle Desiderio Sanhueza, y se caracteriza por su cercanía con el Parque Costanera. Constituye la vía principal de transporte público que conecta el centro con Pedro del Rio Zañartu A lo largo de este eje, se desarrollan locales comerciales de todo tipo, y actividades productivas de escala menor.

Implementación

En este caso la centralidad se extenderá en toda el área identificada, e incorpora el equipamiento de Salud Cesfam Juan Soto.

m) Centralidad Ribera Norte



Figura 113: Centralidad Ribera Norte

Descripción de la centralidad

La centralidad se inserta en un barrio fuertemente cohesionado que se encuentra en proceso de renovación. Cuenta con un equipamiento deportivo altamente valorado por los vecinos, y que constituye un fuerte elemento de identidad. No hay locomoción colectiva dentro de la centralidad, pero sin duda su gran potencial es la cercanía con el parque Costanera, el Parque Bicentenario y con el centro comercial de Concepción.

Implementación

En este caso la centralidad se extenderá en toda el área identificada, a excepción del área que se reconoce como equipamiento deportivo, cuyos usos de suelo de son compatibles con la conformación de esta área como un centro de servicios para el barrio.

n) Centralidad Pedro de Valdivia bajo

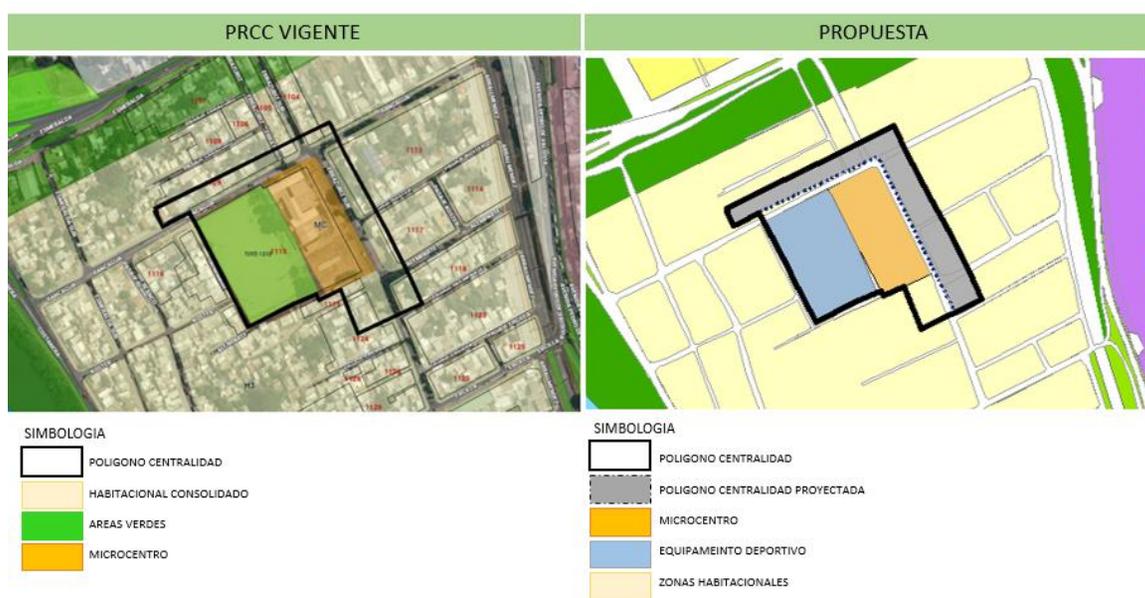


Figura 114: Centralidad Pedro de Valdivia bajo

Descripción de la centralidad

Esta Centralidad se ubica en el barrio Pedro de Valdivia bajo, Cercana al Parque Ecuador, a las avenidas Pedro de Valdivia y Costanera. Posee microcentros y equipamiento deportivo, ambos muy importantes para el barrio. El tipo de comercio que se desarrolla, es comercio menor, concentrados en cercanías y entorno al microcentro.

Implementación

En este caso la centralidad se extenderá en los bordes del Microcentro y equipamiento deportivo, complementando estas actividades con usos de suelo que promuevan los servicios y el comercio, propiciando la consolidación de esta área como punto neurálgico del barrio.

o) Centralidad Pedro de Valdivia bajo, Las Canchas.

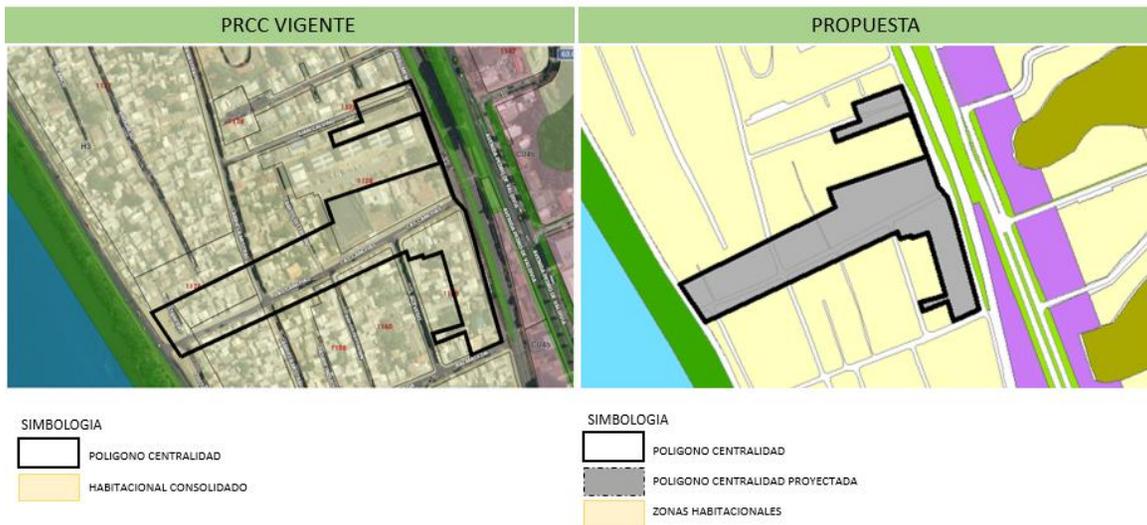


Figura 115: Centralidad Pedro de Valdivia bajo, Las Canchas

Descripción de la centralidad

Esta centralidad se inserta en el barrio Pedro de Valdivia bajo, principalmente en calle Las Canchas, entre las Avenidas Costanera y Pedro de Valdivia. En este eje se construyó recientemente el nuevo CESFAM Pedro de Valdivia, el que constituye una oportunidad para generar un polo de servicios asociado a este equipamiento. A lo largo de esta calle, no se ha desarrollado comercio de manera estable, pero un elemento característico de esta centralidad es la feria libre, donde los vecinos se encuentran, se abastecen, y venden sus productos a la comunidad. La disponibilidad de predios sin edificaciones representa una oportunidad para desarrollar en ellos usos que ayuden a fortalecer esta centralidad.

Implementación

En este caso se asignará la zona centralidad a toda el área identificada

p) Centralidad Ejercito

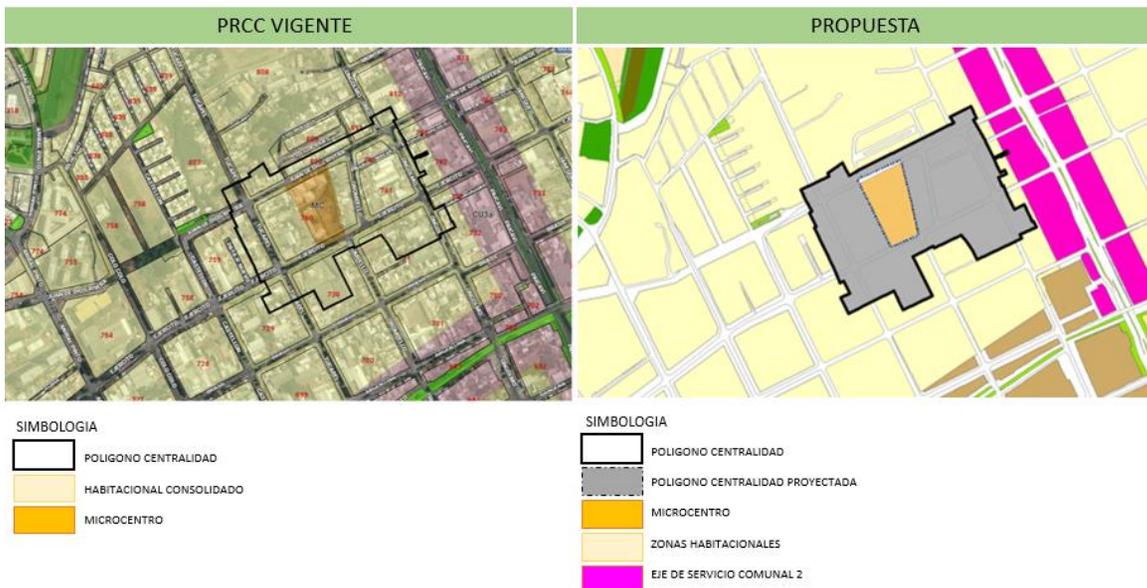


Figura 116: Centralidad Ejercito

Descripción de la centralidad

Esta centralidad *está asociada a dos importantes ejes viales*, Juan de Dios Rivera, en cuyos bordes se desarrollan principalmente Actividades Productivas, y calle Ejército donde existen equipamientos municipales, de salud, educación y comercio.

Estas vías son importantes conexiones del Sector barrio Norte con el Centro de Concepción.

Implementación

En este caso la centralidad se extenderá en toda el área identificada, a excepción del área microcentro, cuyos usos de suelo de son compatibles con la conformación de esta área como un centro de servicios para el barrio.

q) Centralidad Barrio Norte, Ventus

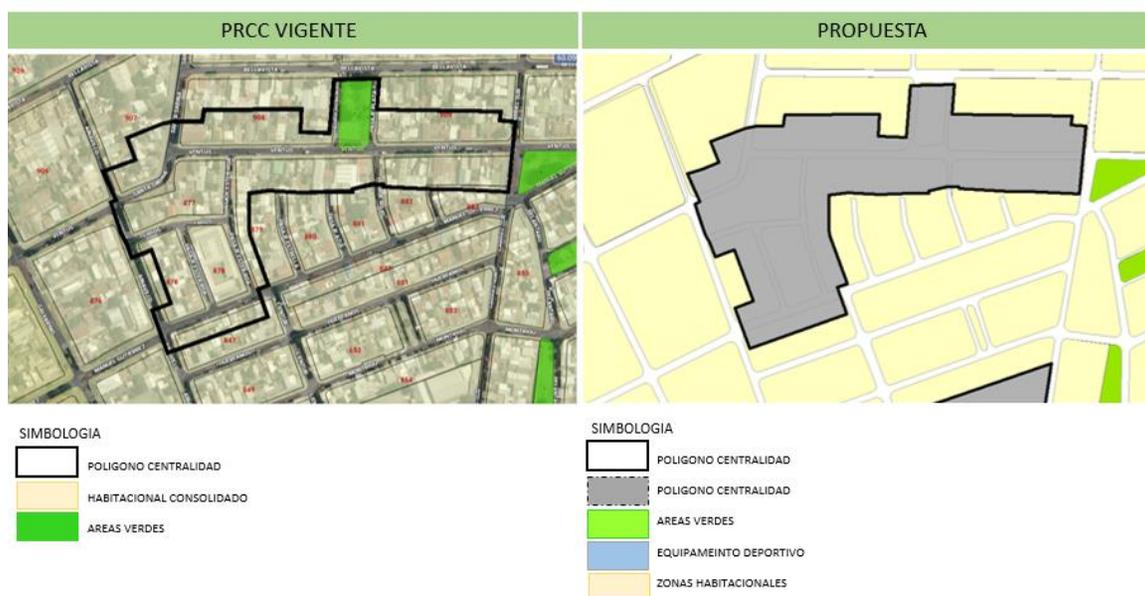


Figura 117: Centralidad Barrio Norte, Ventus

Descripción de la centralidad

Esta centralidad se ubica principalmente en calle Ventus, colinda con calle Santa Sabina y es cercana al Parque Lo Méndez. A lo Largo de Ventus, se desarrolla comercio menor. Tiene una plaza con equipamiento deportivo utilizado fuertemente por los jóvenes del barrio. Dentro de la centralidad, hay un colegio y las dependencias de la delegación municipal de Barrio Norte.

Recomendación de implementación

En este caso se asignará la zona centralidad a toda el área identificada

r) Centralidad Barrio Norte, Juan de Dios Rivera

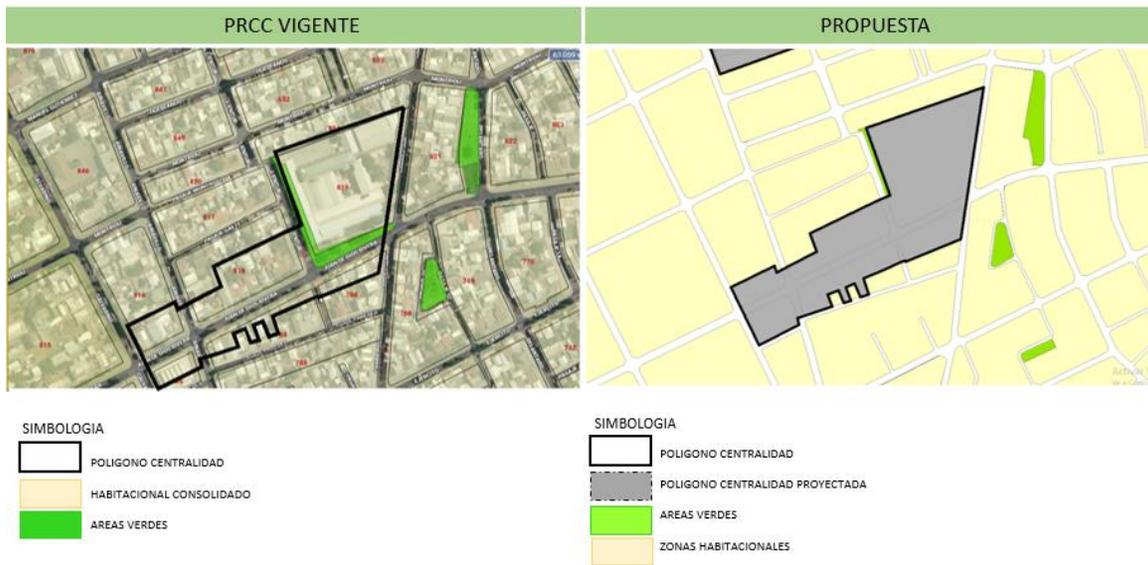


Figura 118: Centralidad Barrio Norte, Juan de Dios Rivera

Descripción de la centralidad

Esta centralidad se ubica en el eje Juan de Dios Rivera, a lo largo del cual se desarrollan actividades productivas y comercio menor que abastecen al barrio. Cuenta con un colegio de enseñanza media y básica que permite albergar gran número de vecinos del sector. El fin de semana, cuenta con una feria libre donde los vecinos se abastecen de todo tipo de productos.

Implementación

En este caso se asignará la zona centralidad a toda el área identificada

s) Centralidad Barrio Norte, Lo Custodio



Figura 119: Centralidad Barrio Norte, Lo Custodio

Descripción de la centralidad

Esta centralidad se ubica en la prolongación de calle Lientur que proviene del centro de la ciudad. Desde Vicuña Mackenna, hasta Juan de Dios Rivera no cuenta con locomoción colectiva. A lo Largo de Lientur, es donde se desarrolla el comercio de la centralidad. Está fuertemente vinculada al

Parque y Laguna Lo Custodio, que funcionan como un gran remanso verde dentro la centralidad, necesario para el desarrollo e interacción comunitaria y vida de barrio.

Implementación

En este caso se asignará la zona centralidad a todo el Eje Lientur, complementando con la propuesta de usos de suelo las actividades existentes en el parque Lo Custodio y microcentro, consolidando así esta área como un centro de esparcimiento y servicios para el barrio.

t) Centralidad Barrio Norte, Lo Galindo



Figura 120: Barrio Norte, Lo Galindo

Descripción de la centralidad

Esta centralidad recorre el borde sur del Parque Laguna Lo Galindo y marca el inicio de Villa CAP. Por calle Los Robles, se desarrollan actividades productivas y comercio. En Calle Los Notros (Calle que enfrenta al parque y Laguna), no existe comercio. Esta Centralidad cuenta con capillas y equipamiento deportivo. Este último punto, es muy relevante para el sector, ya que la maratón de las Lagunas se desarrolla en esta cancha.

Implementación

En este caso se asignará la zona centralidad al área ubicada en el borde del área verde Lo Galindo respetando la Cancha Los Notros.

u) Centralidad Villa Universidad de Concepción

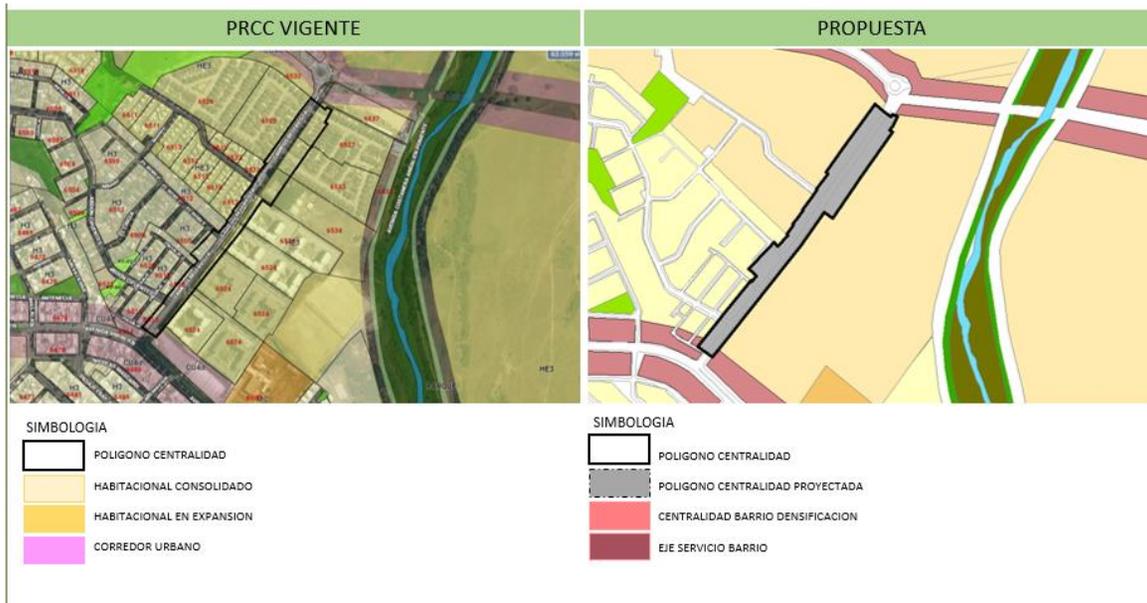


Figura 121: Villa Universidad de Concepción

Descripción de la centralidad

Esta centralidad se ubica en calle Campos Deportivos, entre Avenida Andalién, principal vía de acceso al Barrio, y el equipamiento deportivo Campos Bellavista A lo largo de este eje se desarrolla servicios tales como: jardines infantiles y centros dentales.

Implementación

En este caso se asignará la zona centralidad a toda el área identificada

v) Centralidad Camino a Penco, Villa Universitaria

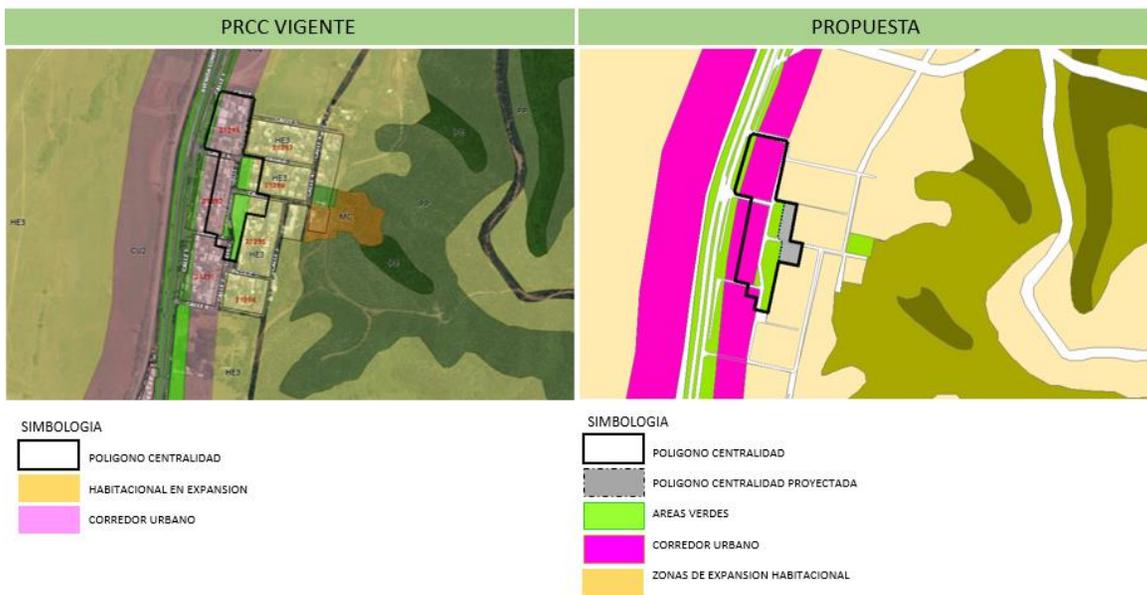


Figura 122: Camino a Penco, Villa Universitaria

Descripción de la centralidad

Esta centralidad Cumple con el punto 1 de los lineamientos del Plan Comunal, “ciudad compartida y para toda la vida”. contiene una parte de corredor urbano, que es donde se desarrolla el comercio y una de zona habitacional en expansión. En el área de expansión, no existe comercio. Cuenta con áreas verdes y equipamiento deportivo.

Implementación

Dado que esta centralidad se superpone con la zonificación propuesta como eje de servicio Comunal, cuyos usos de suelo son asimilables, solo se implementará como centralidad el polígono que no esté comprendido en estos ejes.

w) Centralidad Camino a Penco, Población San Francisco

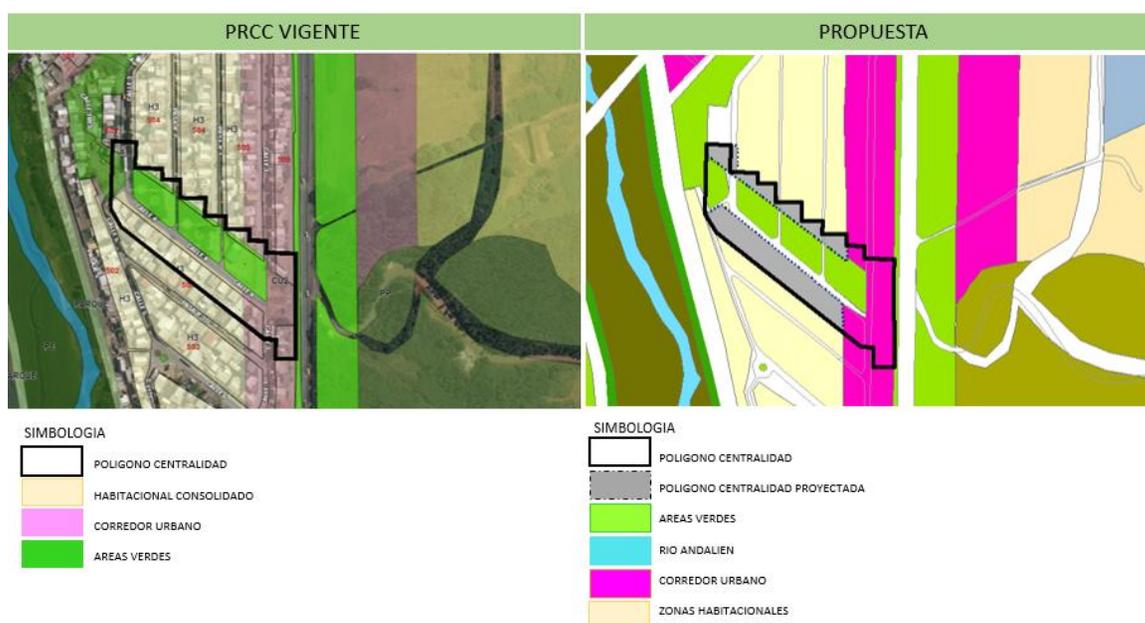


Figura 123: Camino a Penco, Población San Francisco

Descripción de la centralidad

Esta centralidad se ubica en la calle 4 de la Población San Francisco, a la que se accede mediante el Camino a Penco. Se inserta mayoritariamente en una zona habitacional, y parcialmente sobre el corredor urbano Camino a Penco. En este punto de la población San Francisco, se concentran las áreas verdes del sector y equipamiento deportivo.

Implementación

Dado que esta centralidad se superpone con la zonificación propuesta como eje de servicio Comunal, cuyos usos de suelo son asimilables, solo se implementará como centralidad el polígono que no esté comprendido en estos ejes.

x) Centralidad Camino a Penco, Los Conquistadores

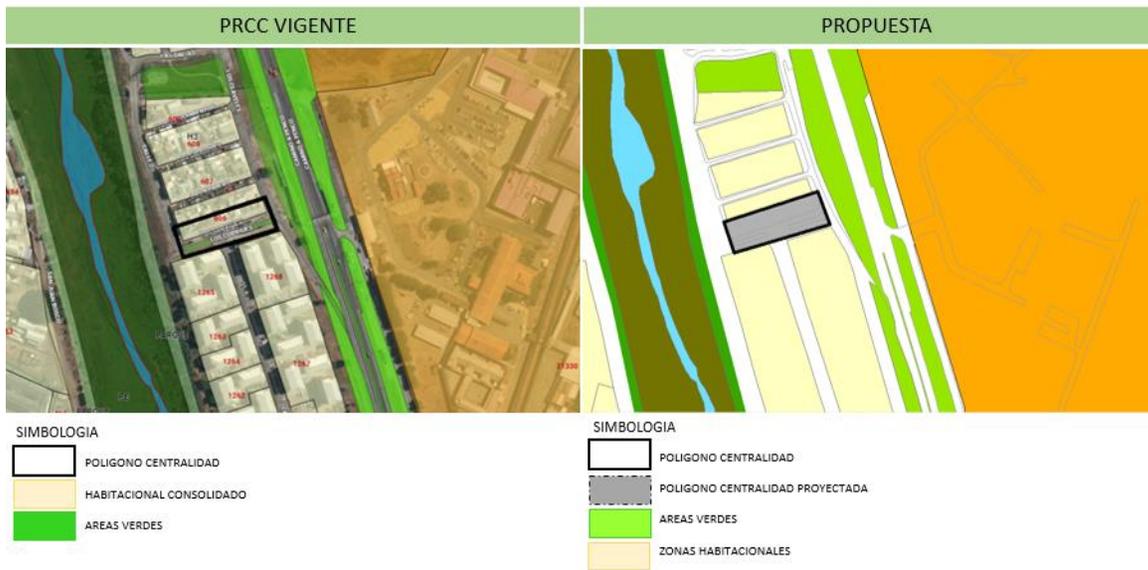


Figura 124: Camino a Penco, Los Conquistadores

Descripción de la centralidad

Esta centralidad concentra el comercio del sector Los Conquistadores. En su extremo oriente, conecta con la pasarela que permite el Cruce de peatones sobre el Camino a Penco, habilitado para personas que acceden al barrio en transporte público desde el centro de la ciudad. Por el poniente colinda con el Rio Andalien.

Implementación

En este caso se asignará la zona centralidad a toda el área identificada

y) Centralidad Barrio Oriente-Baquedano

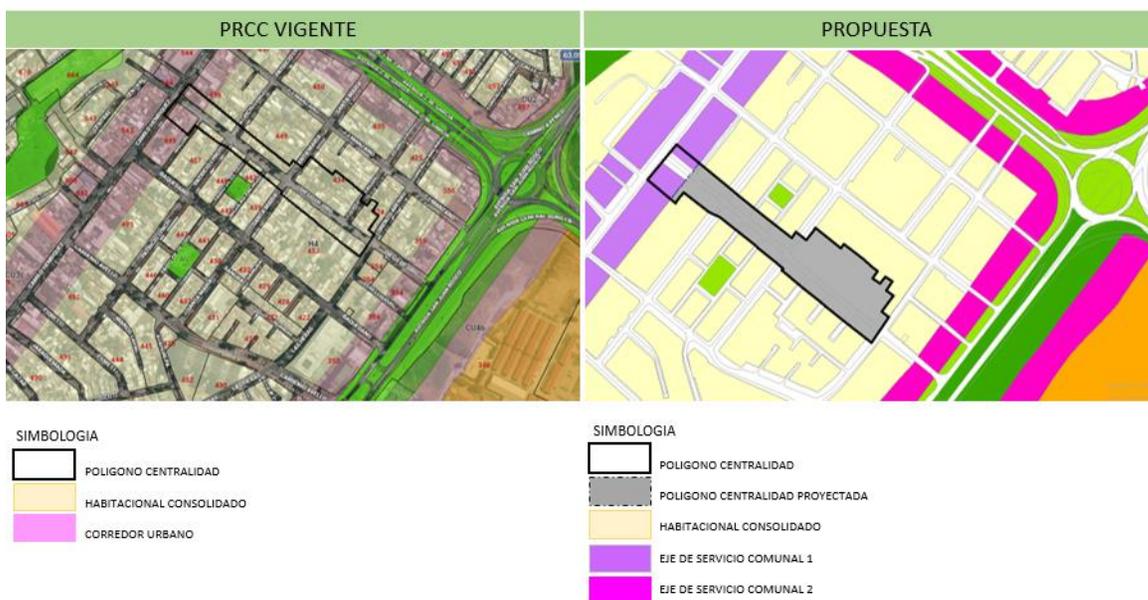


Figura 125: Centralidad Barrio Oriente, Baquedano

Descripción de la centralidad

Esta Centralidad se ubica en calle Baquedano, en un tradicional barrio habitacional de Concepcion. Empalma con Camilo Henríquez, corredor urbano, y principal eje de servicios del sector Esta centralidad cuenta con comercio menor en ciertos tramos.

Implementación

Dado que esta centralidad se superpone con la zonificación propuesta como eje de servicio Comunal, cuyos usos de suelo son asimilables, solo se implementará como centralidad el polígono que no esté comprendido en este eje.

z) Centralidad Collao y General Novoa

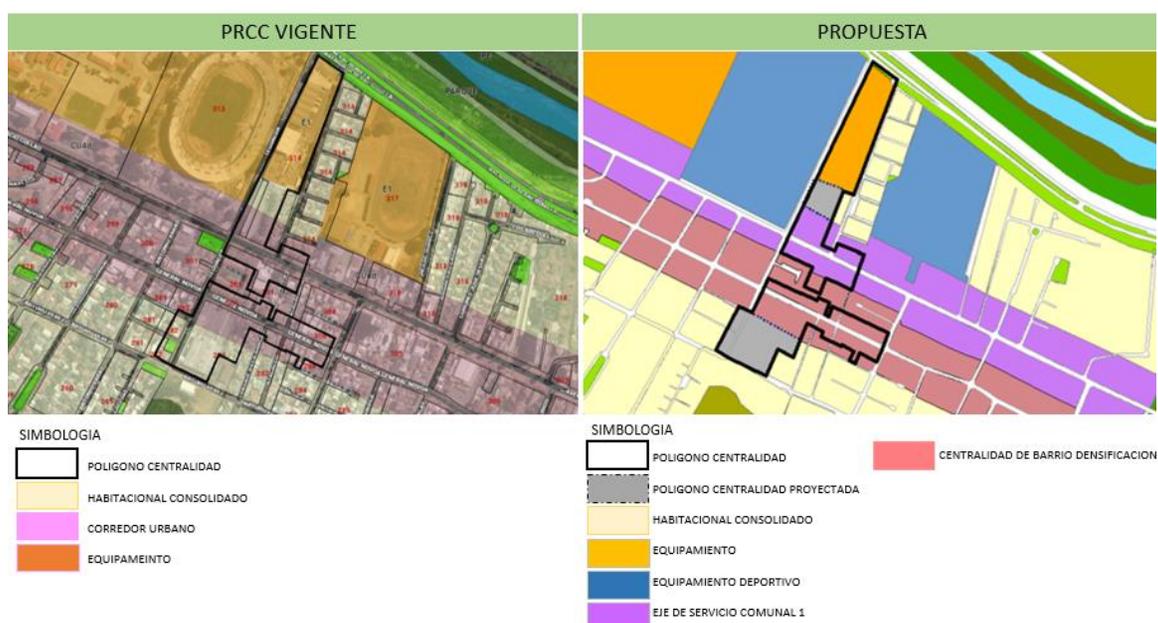


Figura 126: Centralidad Collao y General Novoa

Descripción de la centralidad

Esta centralidad está fuertemente vinculada con los dos grandes equipamientos que se ubican en el eje. Terminal de buses y Estadio Ester Roa, en torno a los cuales se desarrollan pequeños comercios. En el Área más residencial, cercana a Avenida General Novoa se ubica un supermercado en cuyos bordes se han instalado pequeños comercios y ferias que abastecen a los vecinos.

Implementación

Dado que esta centralidad se superpone con la zonificación propuesta como eje de servicio de Barrio en General Novoa, Eje de servicio Comunal en Collao, y Equipamiento en Terminal de buses, cuyos usos de suelo son asimilables o complementarios, solo se implementará como centralidad el polígono que no esté comprendido en estas zonas.

aa) Centralidad Barrio Los Lirios, General Gorostiaga

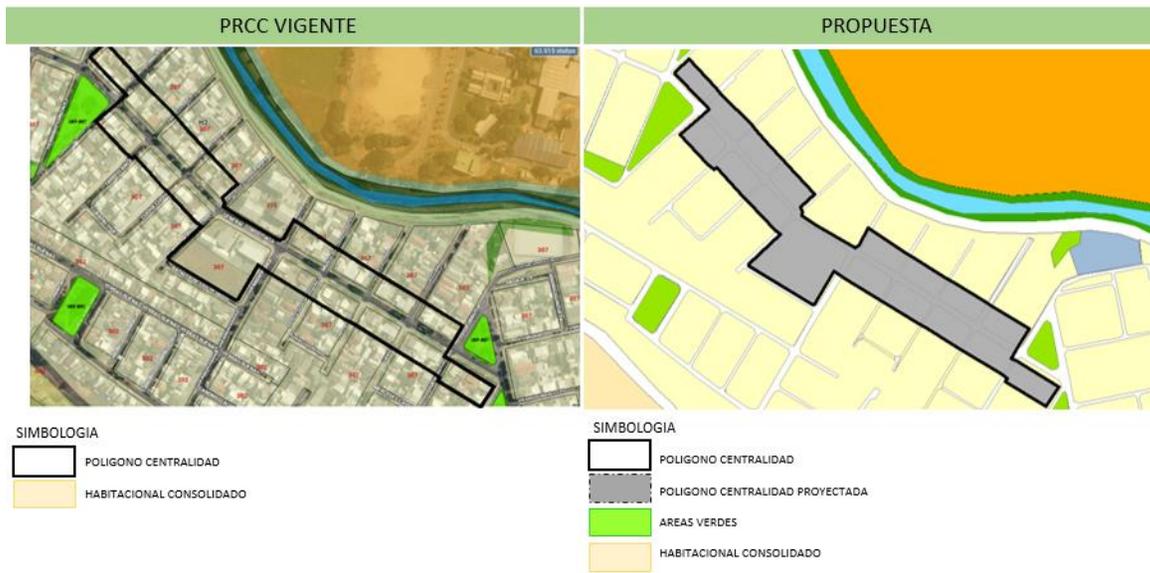


Figura 14: Centralidad Barrio Los Lirios, General Gorostiaga

Descripción de la centralidad

Esta Centralidad se ubica sobre calle General Gorostiaga, vía que conecta los barrios Los Lirios y Los Fresnos. con el centro de la ciudad. Es el principal eje de transporte público del barrio y concentra el comercio de escala del barrio.

Implementación

En este caso se asignará la zona centralidad a toda el área identificada

bb) Centralidad Nonguén, E. Ramírez

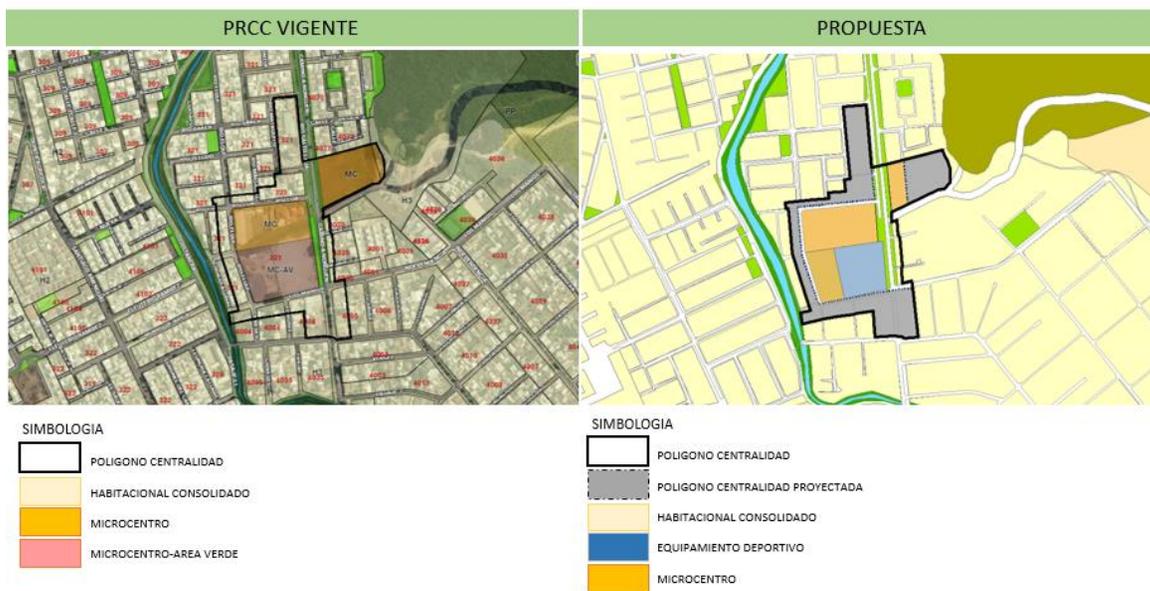


Figura 15: Centralidad Nonguén, E. Ramírez

Descripción de la centralidad

Esta centralidad se ubica en Camino a Nonguén que es la columna vertebral del barrio. En ella se concentra la mayor cantidad de comercio y actividades productivas del sector. Cuenta con Microcentros y equipamiento deportivo.

Implementación

En este caso, con el fin de promover la consolidación de la centralidad Nonguén, se propone diferenciar el área destinada a equipamiento deportivo, las áreas de microcentro y la propuesta de Centralidad de Barrio.

cc) Centralidad Universidad de Concepción

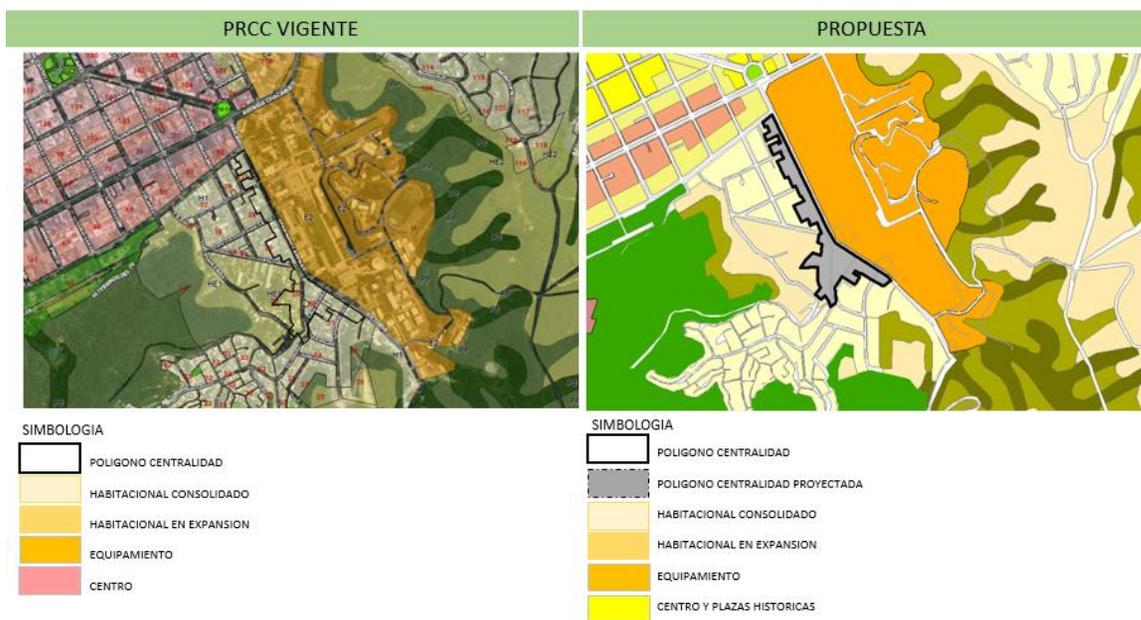


Figura 16: Centralidad Universidad de Concepción

Descripción de la centralidad

Esta centralidad colinda con la Universidad de Concepción, y sus usos se asocian básicamente al desarrollo de la vida universitaria. Su cercanía con el centro histórico de la ciudad, proporciona de servicios y actividades productivas al sector.

Implementación

En este caso se asignará la zona centralidad a toda el área identificada.

4.3.2 Propuesta de áreas verdes, recreación y esparcimiento

El crecimiento de la ciudad entendido como un aumento del número de viviendas y por tanto residentes, debe ser sostenido por los espacios y equipamientos necesarios. Por otro lado, estos espacios de soporte, al congregarse a las personas son los escenarios de la vida comunitaria por tanto se transforman en elementos que refuerzan la identidad de los barrios. Como identificación de normas urbanísticas relacionadas se puede señalar la creación de parques mediante la destinación de terrenos en base a lo señalado en artículo 59° de la LGUC.

Con el fin de mantener y, en lo posible, de mejorar los estándares de provisión de equipamientos, espacios públicos y áreas verdes, se propone crear las siguientes nuevas áreas de parques, en zonas que hoy día tienen características paisajísticas y de valor ecológico relevantes.

En la comuna, se cuenta hoy con 1.038.000 m² de área verde pública, esto es, la que está en mantención municipal. Considerando que, de acuerdo al último Censo, la comuna tiene 219.057 de habitantes, se deduce que la dotación por habitante es de 4.7 m² por persona, cifra muy por debajo de los estándares recomendados a nivel internacional.

De acuerdo a la Circular DDU 440, el Plan debe determinar, en base a criterios urbanísticos, aquellos terrenos que ameritan ser definidos como plazas y parques de nivel comunal. Los parámetros considerados en el caso del presente anteproyecto son:

- a) la superficie predial para justificar la destinación de terrenos a parque comunal
- b) los valores paisajísticos asociados al valor ecológico e/o histórico de las áreas.
- c) la posibilidad de definición un sistema de futuros espacios públicos para la comuna

Con el fin de ampliar esta dotación de parque, se ha identificado 2 sectores que cumplen características de valor natural y paisajístico insertas en la ciudad, y que se relacionan con áreas destinadas a crecimiento en densificación, y que por tanto pueden cumplir un importante rol sustentador del crecimiento urbano. En este sentido, con estas nuevas áreas destinadas a parque comunal, la dotación actual se aumenta en 26,1 ha.

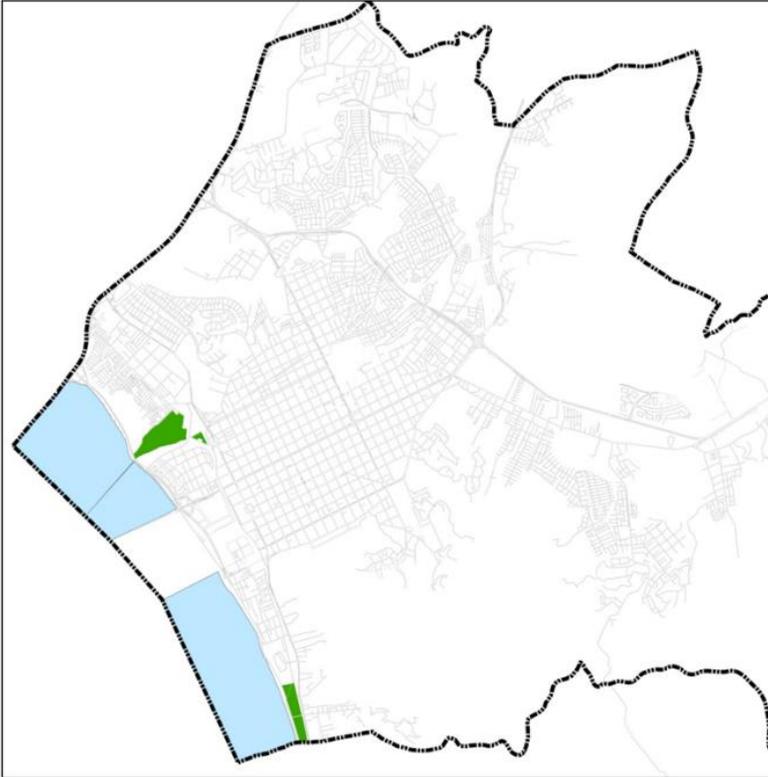


Figura 17: Áreas destinadas a Parque Comunal en base a art 59° LGUC

4.3.2.1 Área Cerro y Humedal Chepe



Figura 18: Ubicación Cerro y Humedal Chepe.

Respecto de la definición de los límites de este parque, cabe señalar que se excluye las áreas en que se emplaza infraestructura tanto de tipo sanitaria en cerro Chepe, como de transporte en sector humedal. Dichas áreas quedarán bajo una zona específica destinada a Infraestructura inofensiva denominada Pla, con objeto de mantener en ellas las condiciones urbanísticas coherentes con la mantención y operación de sus instalaciones.

a) Criterio de Superficie

El Polígono definido como Parque Cerro y Humedal Chepe tiene una superficie de 17,4 hectáreas, lo que implica una nueva área destinada a Parque, lo suficientemente relevante para generar impactos positivos en un entorno mediano si se relaciona la nueva dotación de área verde por habitante a nivel local.

b) Criterio del valor paisajístico asociados al valor ecológico y/o histórico de las áreas.

Historia

El cerro originalmente estaba bastante alejado del centro de la ciudad, y fue influyente en la historia de Concepción hasta principios del siglo XIX, época en que todavía el río Biobío era navegable. En 1603 el gobernador de Chile Alonso de Ribera construyó sobre él un fuerte como defensa de acceso desde el río Biobío y como baluarte de la ciudad. Posteriormente, en 1659, el Gobernador Porter y Casanate construyó un nuevo fuerte. Su nombre se debe al cacique mapuche Chepe, dueño de esas tierras antes que pasaran a ser parte del territorio nacional.

Cementerio General

En 1844, la Municipalidad de Concepción adquiere definitivamente las tierras a los pies del Cerro Chepe. Desde ese momento al cerro se le llamó «Panteón», por el fin que prestaba. Por esta razón, en esos tiempos cuando alguien fallecía, la gente utilizaba la expresión «se fue pa' Chepe» El administrador del cementerio, el doctor Guillermo Otto, se preocupó de crear un paso y lugar de descanso junto al cementerio, que incluía en el Cerro Chepe plantaciones, caminos y estatuas. Más tarde este parque fue destruido, los terrenos tomados y los suelos erosionados, quedando únicamente como recuerdo de él una cruz y mirador que siguen en pie en la actualidad. A fines del siglo XIX, junto al Cerro se construye la Estación Chepe de ferrocarriles.

Cruz y Mirador

Son las estructuras que quedan en pie en la actualidad, como recuerdos de lo que fue un paseo que hermoseó la ciudad.

El mirador posee una altura de 4 metros, y una base de 7 metros cuadrados. La cruz, por su parte, tiene 20 metros de altura, y una base de 2 metros cuadrados. Ambas estructuras están hechas de hormigón, y son consideradas Patrimonio Histórico de Concepción. En la cruz figura la siguiente descripción: «IN ME-MORIAM XIX CENTENAR RENEPTIONIS XXXIX MCMXXXIII»

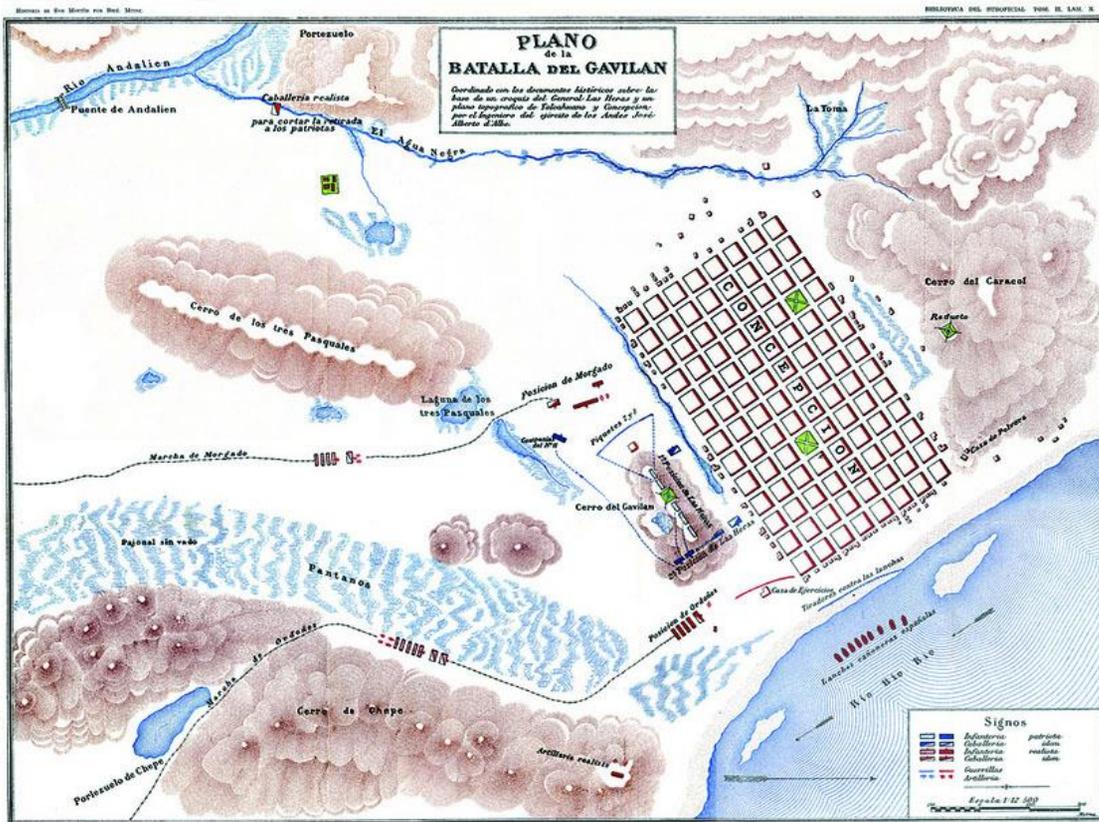


Figura 19: Situación del Cerro Chepe (abajo) a las afueras del Concepción de 1817, durante la Batalla del Cerro Gavilán. (Fuente Wikipedia).

Descripción ambiental y servicios ecosistémicos del humedal chepe

Los lindes de la propiedad que contienen al humedal “Chepe” corresponden a los roles 681-6 y 681-5 de propiedad municipal y al 617-1 de propiedad particular. Este último contiene al espejo de agua del humedal, el que queda encerrado entre las líneas férreas y Avenida 21 de mayo. A pesar de ser una propiedad particular tiene condiciones para ser declarado sitio de interés público en el nuevo plan regulador de la comuna. Este humedal se sitúa en la cuenca de la Laguna Redonda que tiene un flujo superficial y subterráneo hacia el humedal de Paicaví. En el humedal “Chepe” se resumen las aguas que drenan desde la ladera norte del cerro del mismo nombre hacia la calle Rosamel del Solar. También resume las aguas de la ladera sur del cerro Chepe y de la población Pedro León Gallo. Desde ahí el agua del humedal cruza subsuperficialmente Avenida 21 de Mayo y aparece en la cabecera del humedal de Paicaví en Aníbal Pinto bajo.



Figura 110: Cuerpo de agua de Cerro Chepe

Por las características ambientales que se describe en la figura N°15, la conformación de un parque perimetral, similar al de Laguna Lo Custodio, representaría un notable mejoramiento de la calidad ambiental del barrio. Esto, justo en una de las principales entradas peatonales a Pedro del Río Zañartu. Otro servicio ecosistémico es su capacidad de contener las aguas lluvias del sector antes descrito evitando con ello inundaciones. Como se detalla en la figura a continuación el humedal presta un importante servicio ecosistémico de mantención de la biodiversidad, al constituirse en parte importante del corredor biológico por el que circula el flujo genético entre las aves de los distintos cuerpos de agua de la intercomuna.

Figura N°15: Se observa un cuerpo de agua somero cubierto de plantas acuáticas y con arraigo en el fondo de añosos álamos, sauces y mimbres. Corresponde a un patrimonio ambiental ya que se trata del último fragmento del antiguo sistema de canales de borde del río Biobío. En ese sector de la ribera del río el flujo subsuperficial se ataja contra el afloramiento de roca madre correspondiente al cerro Chepe y discurre muy activamente por el basamento arenoso que contiene al humedal. El cuerpo de agua presenta una alta productividad primaria y constituye un hábitat de alimentación, refugio y cría de especies de aves, anfibios, reptiles y mamíferos comunes al humedal Paicaví. Por su ubicación a medio camino entre el humedal Paicaví y el Humedal los Batros, al otro lado del río, constituye una base de estacionamiento para los movimientos migratorios de aves. Esto contribuye decisivamente al mantenimiento de la biodiversidad de todo el sistema de lagunas y humedales de la intercomuna. El humedal tiene una extensión cercana a una manzana y está rodeado del asentamiento irregular Temístocles Rojas. En la actualidad existen en sus bordes importantes basurales clandestinos.

c) **Criterio de la posibilidad de definición un sistema de futuros espacios públicos para la comuna**

El Parque Comunal Cerro y Humedal Chepe se insertan en el sistema de áreas verdes y Parques del Sector Ribera Norte hasta Parque La Mocha, Parque Manuel Rodríguez y Tres Pascualas, así como Parque Ecuador y Cerro Caracol. A través de los distintos proyectos específicos se deberá procurar su conectividad en los distintos niveles peatonal, ciclista y vehicular.

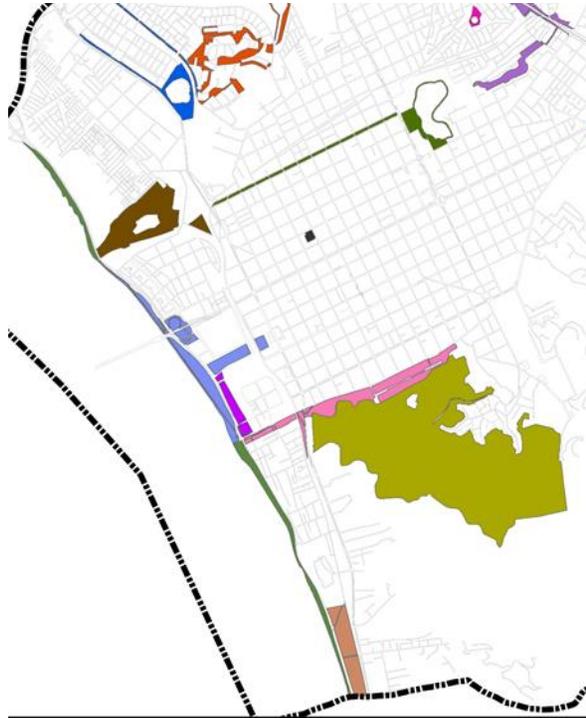


Figura 111: Ubicación de Parque Cerro Chepe inserto en sistema de Parques Comunales

4.3.2.2 *Área Sector La Mocha*

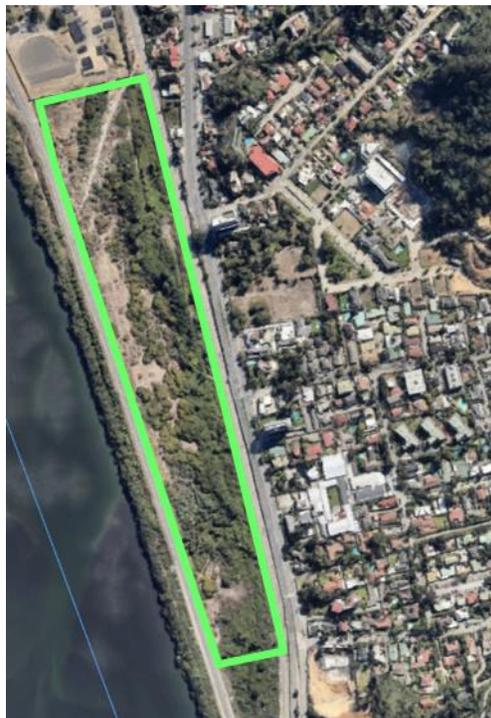


Figura 112: Ubicación de Parque la Mocha

a) Criterio de Superficie:

La superficie del polígono abarca 8.8 ha. Su envergadura permitirá la consolidación de un complejo asociado al parque y ruta de la Ribera del Río Biobío con un alto potencial para el desarrollo actividades asociadas al recorrido ciclista y peatonal de la ribera del Río. Para esto será necesario la futura implementación de un acceso al área desde el paseo ribereño contemplado en el diseño de la ruta Costanera, similar a los proyectados más al sur.

b) Criterio del valor paisajístico asociados al valor ecológico y/o histórico de las áreas.

Los lindes que contienen al sitio eriazado denominado “Parque la Mocha “corresponden a varios paños, de propiedad del SERVIU, con el rol N.º 1223. Se desarrolla ribereño al río Andalién entre la Planta de agua potable y el límite urbano de la comuna. El parque está confinado entre la línea del ferrocarril y la carretera de la costanera a Chiguayante. Corresponde a un antiguo relleno del sistema de canales de borde del río Biobío que se encuentra en un bajo entre el pretil de la carretera costanera y el borde de cerro apegado a la línea férrea. Por la humedad presente en este bajo se nota la existencia de un flujo subsuperficial del río Biobío por debajo del pretil de la carretera. Sin embargo, el relleno de este bajo es de material arcilloso por lo que se observa sólo un pequeño perímetro de pajonal no mayor a una vigésima parte de la extensión del parque. De esta forma mediante obras de profundización del pequeño pajonal se podría conformar un humedal del tipo que se logró con ese método en laguna Lo Custodio.

Un problema importante de este parque es que no cuenta con posibilidades de acceso ni peatonal ni vehicular. Esto salvo que se hicieran obras de conformación de bahías vehiculares de acceso a senderos peatonales que pudieran cruzar a Pedro de Valdivia mediante una pasarela por sobre la vía férrea y por sobre la avenida del mismo nombre. Por las características ambientales que se describen en la figura N°18, la formalización de un parque ribereño representaría un importante mejoramiento de la calidad ambiental del barrio ya que en la actualidad existe allí un extenso basural clandestino.

Figura N°18: Se observa el bajo húmedo que se desarrolla entre Pedro de Valdivia y el pretil de contención de cauce del río Biobío. En sólo una pequeña porción del bajo se desarrolla un pajonal que no alcanza a tener un espejo de agua a la vista. El que sin embargo representa la posibilidad de construir a futuro un pequeño humedal. En el resto del parque se desarrollan extensos matorrales y en algunos sectores añosas matas de mimbre de valor patrimonial. Otros árboles como aromos y álamos se cubren de bellas enredaderas producto de la humedad del suelo. El parque tiene interesantes desniveles en su conformación topográfica lo que agrega mayor diversidad al área. En cuanto a la fauna se observan conejos y queltehues. En el pajonal hay anfibios y roedores. Una vez hecha la recuperación ambiental del área este parque se podría constituir en un reservorio de biodiversidad y prestar servicios ecosistémicos, además de los propios de un parque, en el contexto del flujo genético de las aves desde los humedales de Concepción hacia zonas de refugio en la parte alta de la ribera del Biobío hacia Chiguayante.



Figura 113: Imagen de terreno de la Mocha

Cabe señalar la necesidad que estos parques sean diseñados teniendo en cuenta los valores y servicios ecosistémicos que prestan, de manera que las acciones de implementación estén supeditadas a los objetivos de conservación. Para esto, se recomienda la elaboración de un manual de diseño de parques orientados a la protección de valores ecológicos de estas áreas, recomendación aplicable también a los parques Andalién e Interlagunas Humedal Tucapel Bajo.

c) Criterio de la posibilidad de definición un sistema de futuros espacios públicos para la comuna

Al igual que el Parque Cerro y Humedal Chepe, el Parque La Mocha se insertan en el sistema de áreas verdes y Parques del Sector Ribera Norte, Parque Manuel Rodríguez y Tres Pascualas, así como Parque Ecuador y Cerro Caracol. A través de los distintos proyectos específicos se deberá procurar su conectividad en los distintos niveles peatonal, ciclista y vehicular.



Figura 114: Ubicación de Parque La Mocha inserto en sistema de Parques Comunales

4.4 Propuesta de edificación

La presente modificación tiene por objetivo reorientar el crecimiento urbano en función de lograr un proceso de crecimiento por densificación equilibrado. Esto implica, por un lado, asegurar que las normas propuestas permitirán un crecimiento en función de una meta concreta. Por otro lado, implica asegurar las condiciones adecuadas de habitabilidad en el espacio público y en las propiedades privadas. Por último, implica una consideración central a los elementos que otorgan identidad a los barrios.

En el marco de lo señalado, el paisaje natural juega un rol preponderante dado el especial entorno geográfico en que se emplaza la comuna. En este sentido, se considera la determinación de límites de altura de edificación como una garantía de mantención de vistas y niveles de asoleamiento que permitan asegurar condiciones de habitabilidad adecuadas. Por otro lado, considerando el rol compensatorio que los espacios públicos juegan en las áreas de crecimiento por densificación, sus condiciones de habitabilidad se deben proteger por sobre otros objetivos. En este sentido, los frentes hacia parques, plazas, vías peatonales o bulevares serán tratados como zonas con restricción de alturas. También se considera en las zonas del Centro Histórico, los conjuntos de edificios e Inmuebles de Conservación histórica como valores morfológicos a mantener.

Por otro lado, diversas investigaciones han analizado los efectos de la ruptura o segmentación del tejido urbano entendida esta como una medida de la continuidad o interrupción que puede experimentar la renovación del área o sector en función de la relación de equilibrio o desequilibrio que exista entre los nuevos tipos edificatorios y los preexistentes. En este sentido, se busca fijar límites de altura que estén en alguna relación de proporción con la edificación de cada barrio o sector.

De acuerdo a las recomendaciones del CNDU, para definir los límites de altura de edificación que se propone para un proceso de densificación equilibrada, se deberá respetar una relación dada entre la altura de las edificaciones y el ancho del espacio público, la que no podrá superar el coeficiente de 1.5.

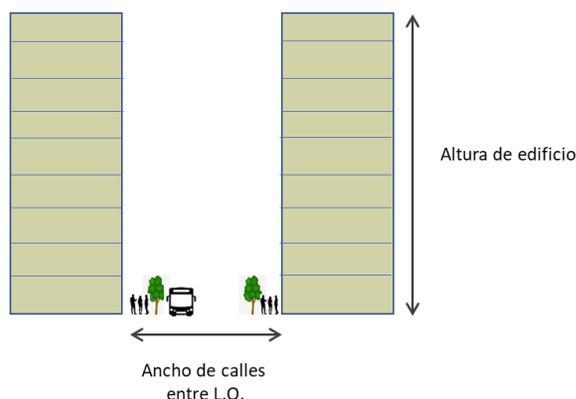
Por último, se considera que la determinación de la morfología debe estar en equilibrio con la meta de crecimiento que se establezca para la ciudad. Esto implica avanzar en la tarea de estimar la cantidad de viviendas que se puede generar con las morfologías que se proponga en relación a la cobertura espacial de la zona donde se proponga.

4.4.1 Criterios de Morfología

En base a lo expuesto en punto anterior, se definen 3 criterios para definir el límite de la altura de edificación. Cada uno de estos criterios tendrá una importancia según el rol de cada zona:

- i) **Equilibrio con el entorno:** se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respete las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área. En este aspecto, el rol y vocación que se ha propuesto para cada zona cobra valor relevante. El tipo de edificio que se propone, debe ser compatible con las características de altura, frente predial y parcelación existente (ver sección 2.1.2 del Diagnóstico sobre Afectación negativa de la Vida de Barrio, en la que se diagnostica Incoherencia de la imagen urbana y pérdida de identidad en barrios).

- ii) **Equilibrio con el espacio público:** se refiere a la armonía que debe existir entre la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.



$$\frac{\text{Altura del edificio en metro}}{\text{ancho de la calle entre líneas oficiales en metros}} = 1,5$$

Figura 115: Esquema de la relación propuesta entre altura de edificios y ancho de las calles que enfrentan

De acuerdo a la recomendación del Consejo Nacional de Desarrollo Urbano, la relación entre la nueva edificación y el espacio público que la enfrente debe estar establecida. Así, las vías que son de mayor ancho, como las avenidas Los Carrera, Prat, Collao y Autopistas podrían soportar edificación de mayor altura. Por el contrario, para el centro de Concepción, con calles de ancho promedio de 14 metros, la altura de los edificios debe ser menor.

Teniendo en consideración las características demográficas y climáticas de Concepción, se considera deseable que la relación del ancho de la calle con la altura de los edificios sea 2 es a 3, por lo que la razón entre la altura del edificio y el ancho de la calle debe ser del orden de 1,5.

Por tanto, para las alturas propuestas se tiene que:

- 7 pisos para zona de densificación residencial es adecuado para anchos de calle de 14 metros, cumpliendo la recomendación.
- 9 pisos para la zona Centro comercial supera la relación adecuada para calles de 14 metros. Por tanto, para esta tipología de edificación se propone como incentivo la cesión al uso público de 4 metros de profundidad del terreno, con lo que se amplía el ancho de la calle a 18 metros. De esta manera se restablece la relación de 1,5
- 12 pisos es adecuado para para calles mayores a 25 metros
- 15 pisos es adecuado en calle de 40 metros de ancho o más

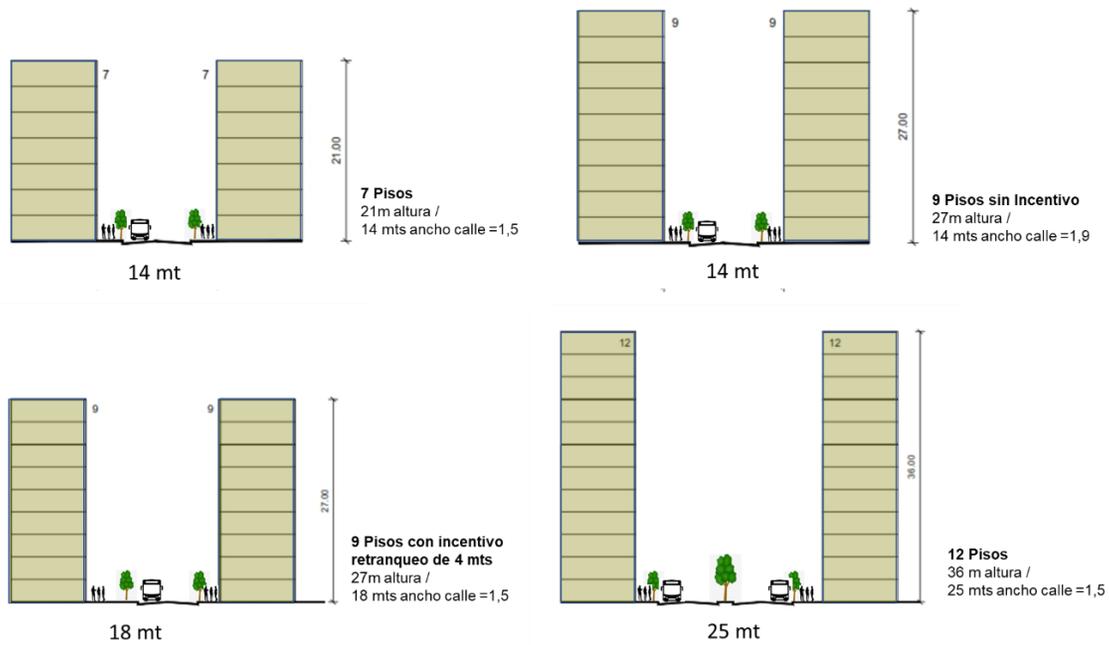


Figura 116: Esquema de la relación propuesta entre altura de edificios y ancho de las calles existentes

- iii) **Equilibrio con la capacidad de crecimiento:** se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

Se debe verificar que la forma que se propone para los nuevos edificios esté en armonía con la meta de crecimiento para el área de densificación. Como referencia se tiene las normas de la altura libre del plan regulador vigente, las que, de concretarse en su escenario máximo, generarían un aumento del 365% de la población actual del Macrocentro.

Por tanto, se trata de cómo crecer para alcanzar una metra concreta, tal como se muestra en los siguientes ejemplos:

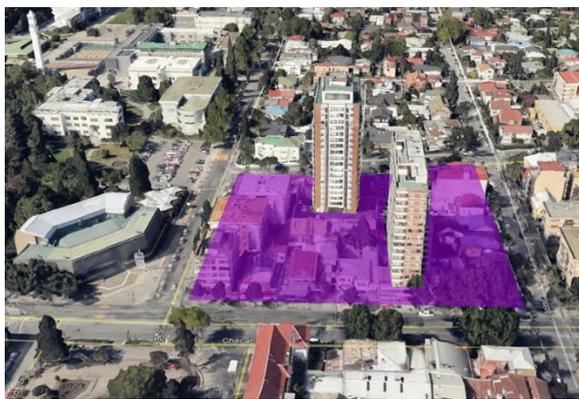


Fig. 20 : Imágenes referenciales de manzana densificada de manera concentrada y puntual

DENSIFICACIÓN CONCENTRADA (pocos edificios mas altos)

Altura edificios con mayor cantidad de viviendas: 20 PISOS
Total de habitantes en esta manzana: 859 habitantes por manzana
Parte de la manzana usada para estas viviendas: 10% de la manzana

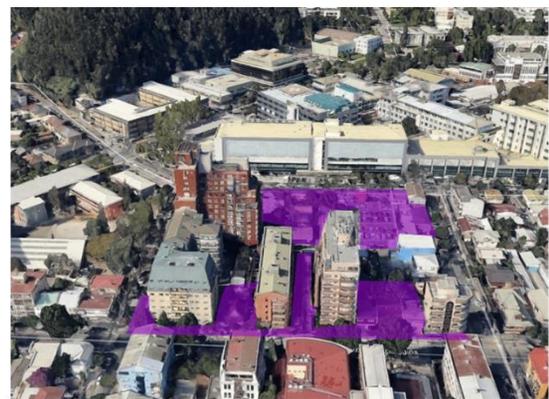


Fig. 21 : Imágenes referenciales de manzana densificada de manera distribuida

DENSIFICACIÓN DISTRIBUIDA (más edificios, pero más bajos)

Altura edificios con mayor cantidad de viviendas: entre 8 y 15 PISOS
Total de habitantes en esta manzana: 591 habitantes por manzana
Parte de la manzana usada para estas viviendas: 50% de la manzana

Figura 117: Comparación de ejemplos de densificación Concentrada y Distribuida

Esto se demuestra al estimar la capacidad de las zonas para que se creen nuevas viviendas comparando lo permitido por las normas vigentes y las propuestas;

	PLAN VIGENTE		PROPUESTA	
	Densidad bruta alcanzable sin limite altura (solo 24 P)	aumento %	Densidad corregida según jornadas Octubre (5-7-9-12 y 15 P)	aumento %
Alta	692	365	337	126
Conservadora	528	254	272	83
Mínima	363	144	218	47

Figura 118: Comparación de la densidad y consecuente aumento de población que se puede alcanzar con las normas del Plan Vigente respecto de la Propuesta

En base a los criterios señalados, y teniendo presente los roles y vocaciones asignados a las áreas, se propone la siguiente estructura orientadora para el desarrollo de la morfología de las nuevas edificaciones:

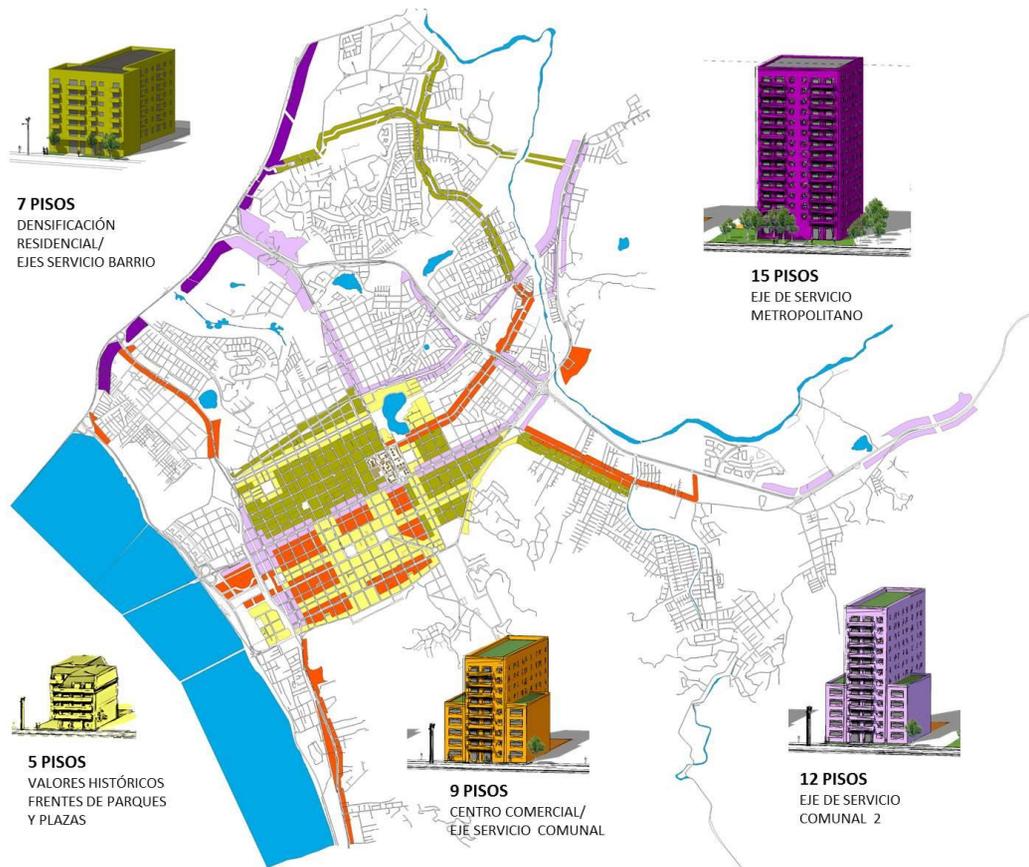


Figura 119: Zonificación según altura máxima de edificación, con imagen referencial de volumetría posible

4.4.1.1 Estilo Arquitectónico Plan Vigente que se propone mantener

El Plan Regulador vigente, así como el Plan Seccional Ribera Norte, contemplan atributos de morfología que se considera relevante trascender en las zonas afectas a la presente modificación, en las que dichos atributos son exigibles al día de hoy. Para lo anterior, se estará a lo prescrito en el artículo 2.7.7 de la OGUC, para lo cual, en el presente punto, se da cuenta de los fundamentos y características de los elementos de estilo arquitectónico que se propone mantener como exigencia, así como las áreas donde se aplica.

4.4.1.2 Marquesinas

El artículo 36° del Plan Regulador Vigente, establece como obligatoria la adopción de marquesinas en la zona C1 del Plan, la que a grandes rasgos está comprendida en la zona Centro y Plazas Históricas. En este contexto cabe citar los aportes a la materia formuladas por el estudio denominado PLAN SECCIONAL DE REMODELACIÓN Y PLANO SECCIONAL, CONCEPCIÓN CENTRO, en cuyo marco se desarrolló Planos de Detalle para 3 sectores del área de estudio, a saber, entorno del Mercado Central de Concepción, ejes Rengo y Caupolicán y sector Cerro Amarillo. En



Figura 122: Límites de plano de detalle del Entorno de calles Rengo y Caupolicán. Fuente: PLAN SECCIONAL DE REMODELACIÓN Y PLANO SECCIONAL, CONCEPCIÓN CENTRO página 42)

Por su parte, dentro de las características del entorno urbano, se refuerza la presencia de tipologías arquitectónicas de tipo modernistas, donde la presencia de elementos horizontales notables tales como las marquesinas como una característica predominante, que enmarca el desarrollo de las actividades comerciales en el espacio urbano.

a) Áreas de Aplicación de la exigencia de marquesinas en PRCC vigente.

En base a los antecedentes señalados, se propone como área de ampliación de la exigencia de marquesinas, la zona CPH Centro y Plazas Históricas, dado que es la zona que coincide conceptualmente con la zona C1 del Plan Vigente en términos de contemplar el agrupamiento continuo como exigencia, así como con las zonas “Entorno Mercado” y Ejes Rengo – Caupolicán” del Estudio del Plan Seccional de Remodelación y Plano Seccional Concepción Centro.

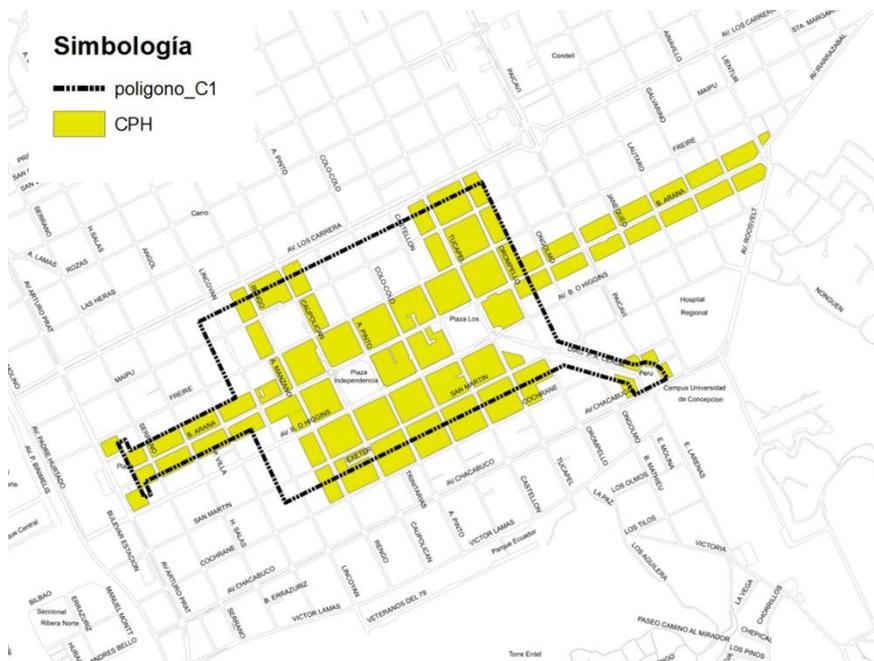


Figura 123: zona CPH propuesta y silueta C1, plan Regulador Vigente.

Con el fin de orientar la aplicación de esta exigencia por parte del Director de Obras en virtud de lo establecido en artículo 2.7.7 de la OGUC, se recoge las condiciones de diseño para la

incorporación de marquesinas como un elemento relevante de la morfología característica del centro histórico, que se desarrolló en el marco del señalado estudio de Plan Seccional.

PARA INTERVENCIONES DEL ESPACIO PRIVADO

Condición de composición de fachada

- Se exigirán vanos en fachadas, de todos los niveles, los que deberán mantener su transparencia
- Se exigirán marquesinas en todos los frentes a 3,5 m de altura, de 0,2 m de espesor y 1,8 m de ancho sobre vereda
- La composición será la indicada en esquema para cuerpo continuo, yendo de rangos de ancho desde 2 m a 5 m.
- En Inmueble de Conservación Histórica deberá resguardarse su fachada
- No se permitirán toldos y cubiertas livianas.

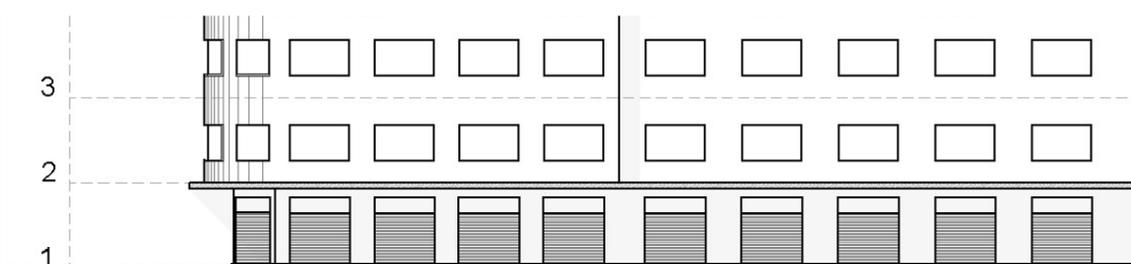


Figura 124: Sección Común del Plano de Detalle sectores Entorno Mercado y Ejes Rengo – Caupolicán. Fuente: PLAN SECCIONAL DE REMODELACIÓN Y PLANO SECCIONAL, CONCEPCIÓN CENTRO Plano de Detalle.)

Como se desprende de la Figura, las condiciones de diseño de las marquesinas corresponden a su aplicación en el frente del predio, a 3.5 mts de alturas, de 0.2 m de espesor y 1.8 m de ancho sobre la vereda. Dicha exigencia se hará efectiva frente a todas las vías contenidas en la zona, en toda el área correspondiente a la zona CPH

4.4.1.3 Portales

El área denominada Sector Ribera Norte, está regulada por el texto incorporando al Plan Regulador por Resolución N° 144 de fecha 17 de octubre del 2000 del Gobierno Regional Región del Bío-Bío y publicado en el Diario Oficial del 09 de julio 2001. En el contexto de dicho instrumento, se entiende por pieza de ensanche, el área ubicada entre las Avenidas Arturo Prat y Avda. Nueva Prat, por tratarse de un área creada a partir del desplazamiento de la línea férrea hacia el poniente. En el punto de la Memoria Explicativa dedicado a presentar la Morfología Urbana y Tipologías Arquitectónica, se indica que la denominada Pieza de Ensanche “*debiera tener una morfología acorde con el área Central, pero con la particularidad de expresar que forma parte de un proyecto urbano. Por eso, el proyecto asume las siguientes definiciones principales:*

A. Arquitectura de fachada continua con pisos retirados con alturas máximas y mínimas definidas y portales tipificados sobre las avenidas principales.

B.- Manzanas de patio interior con dimensiones acotadas de modo de conformar una línea de fachada interior de uso público con accesos desde la calle peatonal y a través de los portales de los edificios que construyen el perímetro de borde de manzana.” (Memoria Plan Seccional Ribera Norte página 26).

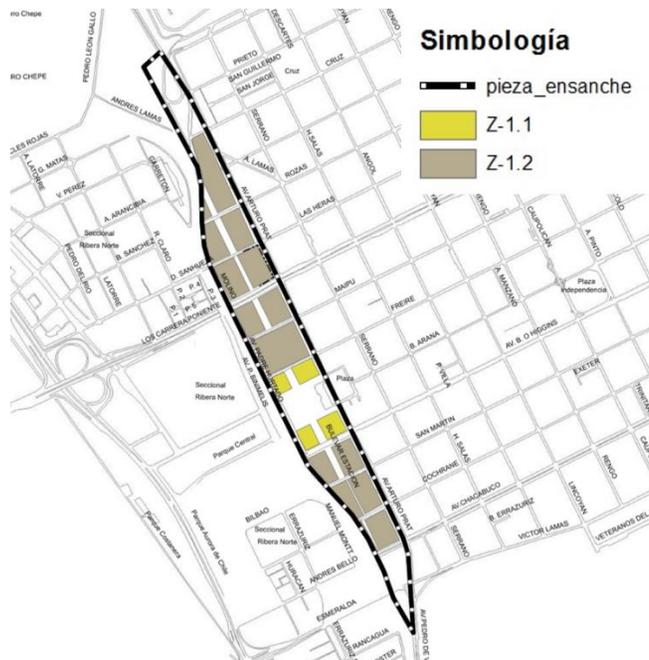


Figura 125: Área Pieza de Ensanche destacado zonas Z 1.1 y Z 1.2, plan Regulador Vigente sector Ribera Norte

De acuerdo a lo establecido en la Memoria Explicativa, el Instrumento determinó la exigencia de portales en 2 zonas del área, a saber, zonas 1.1 y 1.2. El diseño y características de los portales se diferenció respecto del espacio público: *“La Planta baja sobre Av. Prat y Av. Padre Hurtado tendrá un portal de mínimo 4m de ancho y 6m de altura, cuidando la continuidad con los edificios contiguos, y sobre el bulevar, de mínimo 3m de ancho y alto”*. (Plan Seccional Ribera Norte, zona 1.2, página 13).

Con el fin de consolidar la imagen urbana característica del sector que se deriva de la aplicación de este atributo arquitectónico, en las zonas propuestas que coinciden con la pieza de ensanche, se establecerá la exigencia de portal frente a todas las vías contenidas en el sector.



Figura 126: Área Pieza de Ensanche destacado zonas ESC2 propuestas, plan Regulador Vigente sector Ribera Norte

Con el fin de orientar la aplicación de esta exigencia por parte del Director de Obras en virtud de lo establecido en artículo 2.7.7 de la OGUC, se sugiere aplicar la exigencia de portales de la siguiente manera:

- Zona Eje de Servicio Comunal 2 Subzona 1A y 1C:
 - o frente a Avenidas Prat y Padre Hurtado, así como frente a las vías Andrés Bello, Eleuterio Ramírez, San Martín Poniente, O “Higgins Poniente, Freire Poniente, Maipú Poniente, Avda. Zañartu (Avda. Los Carrera Poniente), Desiderio Sanhueza, Rozas Poniente y Cruz Poniente portal de 4m de ancho, 6m de altura, sección mínima de pilares de 50 x 50 cm

- Zona Eje de Servicio Comunal 2 Subzona 1B:
 - o Frente a Bulevar Ribera Norte, así como frente a las vías Andrés Bello, Eleuterio Ramírez, San Martín Poniente, O “Higgins Poniente, Freire Poniente, Maipú Poniente, Avda. Zañartu (Avda. Los Carrera Poniente), Desiderio Sanhueza, Rozas Poniente y Cruz Poniente: portal de 3m de ancho y altura, con sección mínima de pilares de 30 x 30 cm.

4.4.2 Incentivos normativos

Se ha considerado pertinente contar con la norma de incentivos normativos previstos en artículo 184° de la LGUC y 2.1.10bis de la OGUC, de manera de radicar en el territorio las áreas de aplicación, en reemplazo de las normas de conjunto armónico que pueden resultar en cualquier ubicación donde el predio cumpla los requisitos que establece la normativa vigente. Para evitar que los incentivos a aplicar alteren la morfología, se limita su efecto a un aumento en de la capacidad edificatoria, pero manteniendo su límite de altura máxima de edificación, aumentando solo la profundidad y altura del cuerpo continuo. Así, se promueve la consolidación de incentivos que apunten a los objetivos de eficiencia energética e integración urbana. En este contexto y en base a lo establecido en artículo 109 de la LGUC, se plantea incorporar al plan, la exclusión de la aplicación de los incrementos de norma urbanística en proyectos acogidos a Conjunto armónico, en aquellas zonas del plan en que se proponga incentivos normativos.

Para esto, las condiciones para optar a incentivos de las condiciones urbanísticas, serán las siguientes:

- Incorporación de Capa Vegetal en la cubierta de la edificación (Techos verdes): tienen como beneficio urbano, el aumentar la superficie en el predio de absorción de aguas lluvia, mitigación de la formación de islas de calor en zonas densificadas. Se implementará en zonas de densificación residencial.

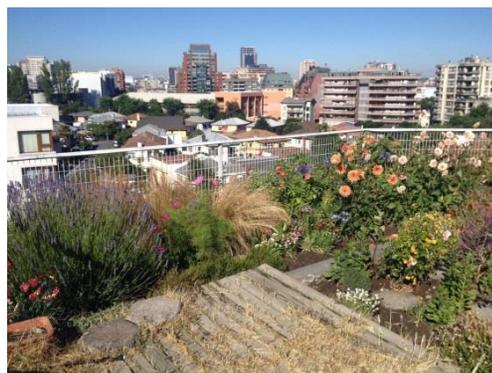


Figura 127: Imágenes referenciales de techo verde

- Incorporación de Patios interiores de uso comunitario: tienen como beneficio urbano aumentar la superficie en el predio de absorción de aguas lluvia, mitigación de la formación de islas de calor en zonas densificadas junto con la creación de espacios de encuentro comunitario y esparcimiento. Se implementará en zonas de densificación residencial con mixtura de usos comerciales



Figura 128: Imagen referencial de espacio patio interior

- Apertura de Espacio privado al uso público: se aplicará solo en las áreas de centralidad donde se promueve el desarrollo de actividades comerciales y de servicio. Estos espacios aportarán con oportunidades de encuentro y esparcimiento entre las personas agregando valor a las actividades urbanas.



Figura 129: Imagen referencial de apertura al espacio público.

- Incorporación del Uso Comercial al primer piso del edificio: dado que se ha propuesto promover ejes peatonales que articulen el nuevo sector de densificación residencial con el Centro histórico y comercial, en estos ejes se establece como aspecto a promover, el establecimiento de servicios y equipamientos urbanos que colaboren a dinamizar la vida de barrio. En este sentido, la integración de actividades de comercio será un elemento deseable para la implementación de incentivos normativos.

- Incorporación de Capa Vegetal en la superficie de área libre: tienen como beneficio urbano, el aumentar la superficie en el predio de absorción de aguas lluvia, mitigación de la formación de islas de calor en zonas densificadas. Se implementará en zonas que contemplan superficie de área libre, tanto barrios residenciales consolidados incluidas sus centralidades, barrios de extensión incluidas centralidades, Microcentros, y zona ESM.

4.4.3 Propuesta de Morfología por Zonas del Área sujeta a modificaciones

De acuerdo al diagnóstico, se identificó problemáticas asociadas a la morfología de las edificaciones, las que tiene que ver principalmente con condiciones de habitabilidad (Vistas, asoleamiento) así como con la imagen urbana (Coherencia con el tejido existente y relación con el espacio público).

Como consecuencia se tiene un deterioro progresivo de la habitabilidad en espacios públicos y privados, así como una pérdida de la identidad y coherencia de la imagen urbana.

Por lo anterior, la propuesta se estructura en función de las siguientes orientaciones:

Armonía con el entorno y coherencia de la Imagen Urbana

- 1) Limitar la altura en función de las características de los barrios, de tal manera que se produzca un ajuste entre el rol y el entorno. Se aplica a todas las zonas
- 2) Limitar la altura en función del ancho del espacio público, público. Se aplica a todas las zonas.
- 1) Limitar la altura para moderar la necesidad de fusión predial y la consecuente alteración del tejido urbano

Escala humana y Valores Morfológicos

- 1) Como parte de la morfología de los barrios, se reconocerá áreas con obligatoriedad de fachada continua, así como de portales
- 2) Al interior de estas zonas, se identificará zonas con exigencia de antejardín (DR, FPEPS), y otras donde se contempla edificación en línea oficial (CPH, CCC)

Asegurar asoleamiento en espacios públicos y privados

- 1) Limitar la longitud de las edificaciones con el fin de mitigar los impactos en los predios vecinos. Los coeficientes de ocupación de suelo y de ocupación de pisos superiores serán las herramientas de definición
- 2) incorporar retranqueos de volumen a altura de 5 pisos, así como del volumen total para destinar faja a usos con el fin de asegurar que las morfologías propuestas están en equilibrio con el espacio público

Incentivos a la capacidad edificatoria, no a la altura: los incentivos están orientadas a mejorar el aprovechamiento del suelo, pero sin modificar la altura máxima propuesta

- Mejoras en los siguientes ámbitos:
 - o mejorar los aspectos de sustentabilidad urbana, promoviendo aras libres en los predios que permitan una mejor absorción de aguas lluvia y la incorporación de vegetación para el control de temperatura en aras urbanas
 - o mejorar la integración social generando espacios de encuentro (patios interiores, áreas entregadas ala usos público)
 - o revitalizar el centro: promoción del uso comercial para fortalecer centralidades
- Incentivos de las normas urbanísticas:

- Aumento del coeficiente de constructibilidad
- Aumento del coeficiente de ocupación de suelo
- Aumento de la longitud de profundidad de continuidad
- Aumento de la altura del cuerpo continuo

Estos lineamientos se aplican de forma diferenciada en las zonas de modificación, en función del rol y vocación de cada zona.

4.4.3.1 Zona Ejes de Servicio

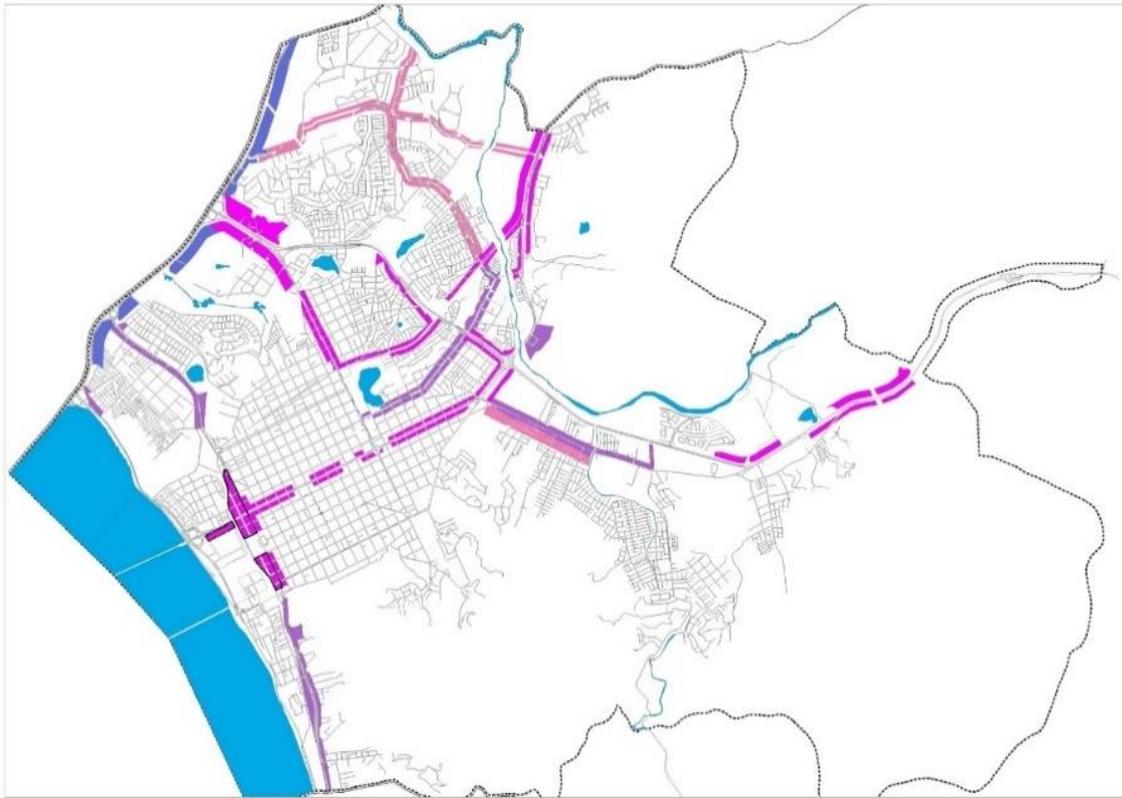


Figura 130:Área Ejes de Servicios

En el área que corresponde a los Ejes de Servicios, la morfología está determinada de la siguiente manera:

EJES DE SERVICIO	
ALTURA	Dado que se trata de las vías de mayores anchos, se acepta las mayores alturas de edificación (12-9-7 Pisos)
CUERPO CONTINUO	Se asigna alturas de cuerpo continuo hasta 5 pisos con el fin de factibilizar la concreción de la altura máxima de edificación, teniendo en cuenta el tipo de frente predial
ANTEJARDIN	Dada la altura de edificación admitida, y dados los mayores frentes prediales requeridos para resolver la volumetría propuesta, se exige antejardín, el que pasará a formar parte de los atributos de las grandes avenidas.
RETRANQUEO	No se considera
FACHADA CONTINUA	No se considera
PORTAL	En la denominada Pieza de Ensanche del sector del Sector Ribera Norte se considera el grado de consolidación como base para mantener la exigencia de portal que el denominado Plan seccional Ribera Norte estableció como característica arquitectónica. Se hace una estandarización del ancho del portal 4 mts. para la adecuada integración entre zonas.
PRINCIPAL APORTE ASOCIADA A INCENTIVOS NORMATIVOS	Dado el tipo de edificio que las normas proponen, se establecer el beneficio de Techos verdes como aporte, dada la importancia de la superficie verde que se podría incorporar. Así mismo, considerando el rol residencial, así como el aporte a la vida comunitaria, se plantea como elemento para optar al incentivo la incorporación de "patio interior de uso comunitario"
EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTO	Se utiliza una exigencia propia de zonas en proceso de consolidación, es decir como un elemento definitorio del emplazamiento del proyecto.

4.4.3.2 Zonas Centro Histórico, Comercial y de Servicios



Figura 131: área Zonas Centro Histórico, Comercial y de Servicios

En el área que corresponde a las Zona Centro Histórico, Comercial y de Servicios, la morfología está determinada de la siguiente manera:

CENTRO HISTÓRICO, COMERCIAL Y DE SERVICIOS	
ALTURA	En esta zona, la característica relevante es la limitación de altura a 5 pisos en centro histórico y 7 pisos en ejes peatonales
CUERPO CONTINUO	El cuerpo continuo se establece como parte de la edificación, siendo en la mayoría de los casos su altura la misma que la altura de edificación.
ANTEJARDIN	La exigencia de antejardín se relaciona principalmente a la existencia de parques.
RETRANQUEO	Se considera retranqueo en ejes peatonales, como elementos de escala humana, aplicado desde el 2° piso, con el fin de enmarcar la escala del espacio público.
FACHADA CONTINUA	Se considera como elemento fundamental de la morfología especialmente en el centro histórico y su extensión a través de los ejes peatonales.
PORTAL	En la denominada Pieza de Ensanche del sector del Sector Ribera Norte se considera el grado de consolidación como base para mantener la exigencia de portal que el denominado Plan Seccional Ribera Norte estableció como característica arquitectónica. Se hace una estandarización del ancho del portal a 4 mts. para la adecuada integración entre zonas.
PRINCIPAL APORTE ASOCIADA A INCENTIVOS NORMATIVOS	En esta zona se considera el uso del predio con patios interiores como base para mejorar la habitabilidad de las viviendas, la cohesión social y el adecuado aprovechamiento del suelo urbano. En el mismo sentido, se considera la entrega al uso público de la faja del predio que enfrenta la acera como espacio de interacción social que enriquece la experiencia urbana.

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTO

En esta zona la exigencia de estacionamiento se plantea desde el objetivo de recuperar espacios públicos para peatones. Esto se concretar con exigencias que reconocen el grado actual de consolidación, así como la insuficiencia de la capacidad de las vías para soportar mayores demandas de flujos vehiculares. Se asumen que los requerimientos que implican las actividades propuestas serán respondidos en las estructuras existentes, pero por sobre todo en el transporte público y los modos no motorizados.

4.4.3.3 Zonas Barrios Residenciales

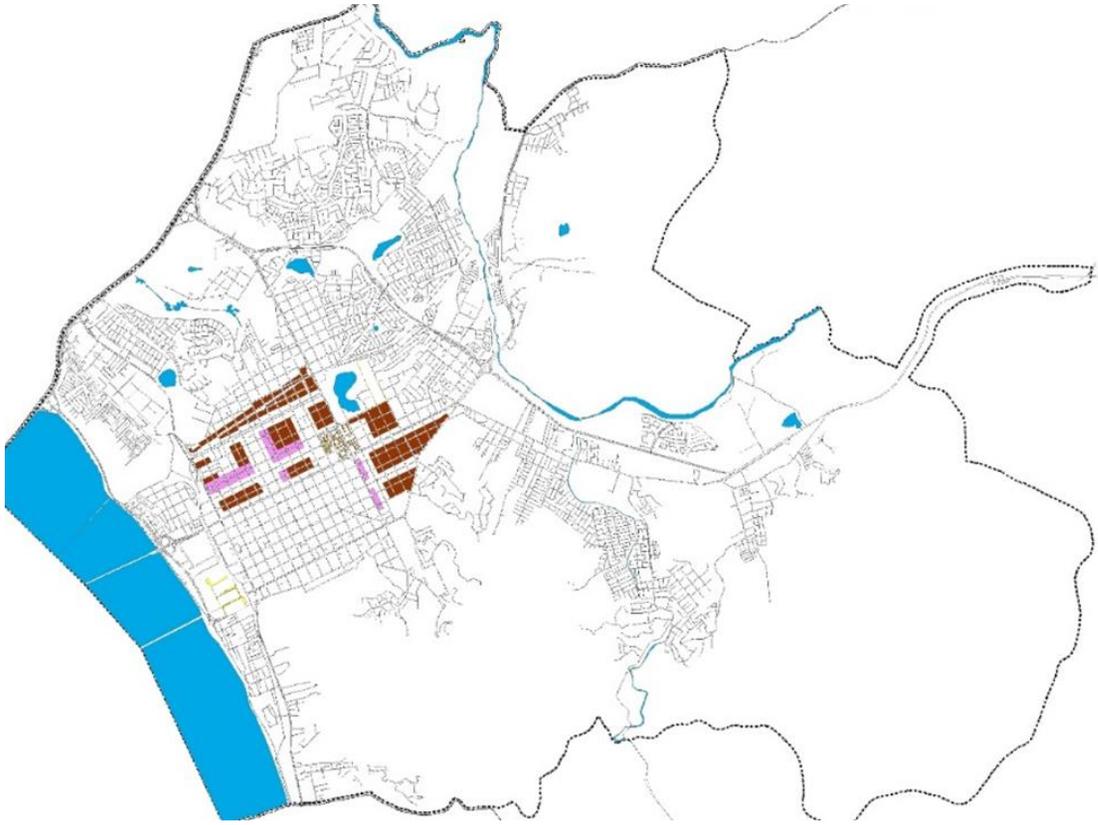


Figura 132: área Zonas Densificación Residencial

En el área que corresponde a las Zonas Residenciales, la morfología está determinada de la siguiente manera:

BARRIOS RESIDENCIALES	
ALTURA	En esta zona, la característica relevante es la limitación de altura a 7 pisos para, permitiendo el crecimiento urbano, mantener una relación de equilibrio en el incremento de altura
CUERPO CONTINUO	El cuerpo continuo se establece como parte de la edificación, siendo en general su altura la misma que la altura de edificación.
ANTEJARDIN	La exigencia de antejardín se relaciona principalmente a la consolidación de esta característica asociada al uso residencial
RETRANQUEO	No se considera
FACHADA CONTINUA	Se considera como elemento fundamental de la morfología de los ejes peatonales
PORTAL	No se considera
PRINCIPAL APORTE ASOCIADA A INCENTIVOS NORMATIVOS	En esta zona se considera el uso del predio con patios interiores como base para mejorar la habitabilidad de las viviendas, la cohesión social y el adecuado aprovechamiento del suelo urbano.

<p>EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTO</p>	<p>En esta zona la exigencia de estacionamiento se plantea buscando un equilibrio respecto de los tamaños prediales y las limitaciones de constructibilidad del predio, desde el objetivo de desincentivar el uso del vehículo particular en el centro de la comuna. Esto se concretará con exigencias flexibles de estacionamiento, con las que se reconoce la insuficiencia de la capacidad de las vías para soportar mayores demandas de flujos vehiculares. Se asumen que los requerimientos que implican las actividades propuestas serán respondidos en las estructuras existentes, pero por sobre todo en el transporte público y los modos no motorizados.</p>
--	--

5 Análisis Normativo Plan Propuesto

La modificación que se propone, busca enlazar la reorientación del crecimiento urbano con el necesario ajuste de las normas contenidas en el Plan. De esta manera, el ajuste de las normas se introduce de manera coordinada en los distintos elementos que conforman la propuesta de reorientación. Se hace presente que en esta etapa se hará el ajuste de aquellas normas que no requieren de la realización de estudios normativos para su determinación, tales como estudios de capacidad vial, valoración histórica o protección ambiental, aspectos que serán abordados en el siguiente proceso de modificación.

Del análisis del Manual de Jurisprudencia desarrollado por la Contraloría General de la República, así como de numerosos dictámenes emitidos por este organismo en relación a las normas contenidas en los IPT de diversas comunas del país, se ha detectado que en el Plan Regulador Comunal de Concepción se describen normas que no se ajustan al marco legal vigente. Lo anterior se traduce en una falta de certeza jurídica respecto a las condiciones de edificación propuestas en el territorio, dificultando la aplicación del instrumento.

Las discrepancias del Plan con la normativa vigente se presentan en los siguientes ámbitos:

- **normas que exceden el ámbito definido por la LGUC:** por ejemplo, la definición de términos o la manera de proceder cuando un predio está en 2 o más zonas del Plan Regulador, el agrupamiento de los edificios, la red peatonal estructurante, exigencia de ciclo vía.
- **normas que difieren de las definiciones establecidas por la LGUC:** por ejemplo, los micro centros establecidos en artículo 29° del Plan, los corredores urbanos establecidos en artículo 28°, los que debieran estar incluidas como parte de la zonificación y exactamente definidas en el plano
- **normas de excepción que la LGUC no prevé:** por ejemplo, en la aplicación de antejardines, la localización de actividades productivas, la forma de las áreas verdes que se ceden. Esto también ocurre con las normas especiales para grandes predios que indica el artículo 39.
- **Ausencia de normas originadas en nuevas disposiciones de la LGUC y su Ordenanza:** Las nuevas normas que se considera para corregir las normas del Plan son:
 - Ley 21.078 sobre transparencia del mercado de suelo, publicada en el Diario Oficial con fecha 15 de febrero de 2018
 - Ley 20.958 que establece un sistema de aportes al espacio público y movilidad, publicada en Diario Oficial con fecha 16 de octubre de 2016
 - Ley 20.791 sobre afectaciones Declaratoria de Utilidad Pública, publicada en el Diario Oficial con fecha 24 de octubre de 2014
 - Modificaciones a la OGUC establecidas por los Decretos N° 21 de 2017, N° 14 de 2018, N°56 de 2019 y N°14 de 2019 todos del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

En base a lo anterior, y con objeto de asegurar la aplicabilidad de las normas que se proponen, se hace necesario corregir el instrumento en todo aquel articulado relacionado a las materias de la presente modificación y que no requieren de estudios normativos, los que deben ajustarse

estrictamente a lo indicado en DFL 458 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y DS 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Una vez realizado el análisis, se tiene un conjunto de artículos que pueden ser modificados con los antecedentes con que se cuenta.

A continuación, se presenta el análisis respecto de cada artículo analizado con el fin de ajustar su contenido a las normas vigentes.

5.1 Normas Generales

De acuerdo a lo indicado en la Circular DDU 398 de 2018 del MINVU, las normas de aplicación general que puede contener un Plan Regulador comprenden aquellas disposiciones que pueden aplicarse a la totalidad del territorio del plan, siendo su aplicación al margen de una zona o subzona específica, aun cuando es factible limitar su aplicación a determinadas zonas o subzonas. A continuación, se presenta el análisis de los artículos del Plan Regulador Vigente que corresponden a normas de aplicación general. En dicho análisis se identifica los ajustes normativos necesarios de introducir.

ARTICULO 7 DEFINICION DE TERMINOS		
Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza, el significado que se indica:		
Amortiguador Ambiental		
Corresponde a la incorporación de vegetación u otro medio similar para disminuir los impactos visuales, acústicos u otros, generados por una instalación respecto de los predios contiguos o del espacio público.		
Área Libre		
Aquella superficie abierta al menos por dos lados destinada exclusivamente a jardín, patio de juego, terraza o circulación peatonal, de la cual al menos un 60% debe contemplar una cubierta vegetal.		
Coefficiente de Área Libre		
Número que, multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, determina el mínimo de metros cuadrados que deben ser destinados a área libre.		
Corredor Urbano		
Corresponde a la faja de predios que enfrentan a las vías de mayor jerarquía, establecida en el Plano, cuya profundidad y condiciones de uso de suelo y de edificación se norman en la presente Ordenanza.		
Losa Jardín		
Plataforma horizontal que cumple con las condiciones de área libre.		
Patio de Estacionamiento de Vehículos de Transporte		
Recinto habilitado para la detención y estacionamiento controlado de todo tipo de vehículos de transporte, con prohibición de carga y descarga de pasajeros.		
Piso de Retiro		
Corresponde al volumen edificado sobre la altura máxima, inscrito dentro de una rasante de 45°, aplicada en la intersección de los planos de fachada con el plano de altura máxima permitida para el sector.		
Profundidad de Adosamiento o Continuidad		
Distancia mínima medida entre la línea oficial y el plano de fachada del adosamiento o continuidad.		
ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 1
<u>Respecto del artículo completo:</u> La definición de las normas urbanísticas corresponde al artículo 116° de la LGUC. La definición de términos está establecida en artículo 1.1.2 de la OGUC. Por tanto, la definición de términos no es competencia del PRC.	Eliminar indicaciones que exceden las competencias del Plan Regulador.	Deróguese el artículo 7°

ARTICULO 8 APROBACIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

La aprobación de proyectos de urbanización, como así mismo la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado, aguas servidas, aguas lluvia, agua potable, luz eléctrica, gas, pavimentación, defensa, servicio al terreno y telecomunicaciones, se regirán por las disposiciones de la Ley G. U. C., de la O. G. U. C., por las Normas Técnicas Oficiales emanadas del INN, lo establecido en el Plan Maestro de Aguas Lluvias y por los servicios respectivos, debiendo contar con la autorización de la Dirección de Obras, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 2 del Título 3 de la O.G.U.C.

Para el caso de las subdivisiones prediales cuyo único fin sea incrementar la superficie de un predio vecino, se podrá disminuir la superficie predial mínima exigida para los lotes resultantes, la cual nunca podrá ser inferior a 200m². (mod. 08/06)

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 2
<p><u>Respecto del Inciso 1°:</u> regula una materia ajena al ámbito de competencia de los instrumentos de planificación territorial, pues regula un aspecto propio de la OGUC, contemplado en el capítulo 2 título 3.</p> <p><u>Respecto del Inciso 2°:</u> Los incentivos a la fusión de predios se establecen en el Art. 63 de la LGUC. Además, las superficies de subdivisión predial mínima se deben establecer por cada zona.</p>	<p>Eliminar indicaciones que exceden las competencias del Plan.</p>	<p>Deróguese el artículo 8°</p>

ARTICULO 11 ANTEJARDINES

Los antejardines serán obligatorios y deberán desarrollarse en los planos de loteos, subdivisiones, ampliaciones y nuevas edificaciones, de acuerdo a lo que se indique en la presente Ordenanza. No obstante, cuando en más de un 50% de la longitud de la cuadra exista antejardín **éste será obligatorio, y en los casos en que el ancho de este antejardín existente sea** diferente al establecido para el sector, el Director de Obras Municipales podrá exigir el antejardín predominante, el cual no podrá ser inferior a 2,00m. Para la aplicación de lo anterior, los sitios no construidos se consideran equivalentes a la exigencia de la norma. Para los sitios de esquina en loteos DFL N°2 se permitirá eliminar el antejardín del frente secundario, en una longitud que no podrá ser superior al largo máximo permitido para la continuidad.

Los antejardines se desarrollarán a partir de la línea oficial. En la faja de antejardín queda prohibida toda edificación, permitiéndose sólo subterráneos, bow windows, balcones y volúmenes salientes. Estos últimos no podrán superar las condiciones establecidas en el **Art. 36** para cuerpos salientes, pero respecto de la línea de edificación. De manera excepcional, se permitirán cobertizos de estructura ligera y transparente, casetas de portería y estacionamientos.

En proyectos de loteos D.F.L. N°2, con el fin de mantener la continuidad de los antejardines, para los sitios de esquina se deberá contemplar condiciones de ampliación de la vivienda, similares al resto de los predios del loteo. Para este caso, se entenderá por sitios de esquina, aquellos ubicados en la intersección de calles o pasajes o de éstas con un área verde.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 3
<p>Respecto del inciso 1°:</p> <p>la definición del término está en artículo 1.1.2 OGUC: área entre la línea oficial: y la línea de edificación. Facultades del PRC;</p> <ul style="list-style-type: none">- Definir ancho de la faja como dimensión obligatoria.- indicar qué construcciones se pueden emplazar en la faja de AJ.- permitir que bajo la faja se emplaza subterráneos. <p>Por tanto, el PRCC no puede</p> <ul style="list-style-type: none">- subordinar esta norma en función de situaciones de hecho variables- establecer conceptos que no se encuentren definidos en la OGUC, como antejardines secundarios.- disposiciones específicas para sitios esquina. <p>aplica dictamen N° 32.020, de 2009</p>	<ul style="list-style-type: none">- Eliminar definiciones, términos y excepciones no establecidas en la OGUC- indicar elementos permitidos en la faja según Art.2.5.8 OGUC, uso para estacionamientos y cuerpos salientes.	<p>N°3: Reemplácese el texto completo del Art.11 por el siguiente: "En los antejardines queda prohibida toda edificación permitiéndose solo casetas de portería, pérgolas y el uso de estacionamiento de acuerdo a lo señalado en 2.5.8 de la OGUC. Los cuerpos salientes que se desarrollen en esta área deberán cumplir con lo señalado en el Art.36 del PRCC."</p>

ARTICULO 18 CALIFICACION DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

Para la aplicación del PRCC, las actividades productivas estarán sujetas a lo establecido en la L.G.U.C. y a la O.G.U.C. La calificación en función a los riesgos que pudieran causar las actividades productivas, se hará en conformidad a lo dispuesto en la O.G.U.C., siendo el Servicio de Salud de Concepción quien la otorgue. La calificación de cada actividad deberá ser obtenida por el interesado.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 4
<p>De acuerdo a dictamen 28001/08 la definición de la competencia de los servicios públicos es una materia ajena a la naturaleza de los instrumentos de planificación territorial.</p>	<p>Eliminar la mención un servicio público en particular para la obtención de la calificación de la actividad.</p>	<p>En el artículo 18°, reemplácese la mención "servicio de salud de Concepción" por organismo competente.</p>

ARTICULO 19 LOCALIZACIÓN ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

En lo referente a la ubicación y otras características, de los establecimientos destinados a actividades productivas, regirá lo dispuesto en los Artículos 62, 159, 160 y 161 de la Ley G. U. C. y en los Artículos 4.3.21 y 4.14.1 al 4.14.16 de la O. G. U. C.

Las actividades productivas que sean calificadas como peligrosas, insalubres, contaminantes o molestas, no podrán emplazarse en el área del PRCC. Aquellas calificadas como “inofensivas” o como “molestas con impactos mitigados”, podrán emplazarse en las zonas que establezca el PRCC.

Se entenderá por “Impactos Mitigados”, a las alteraciones del medio ambiente provocadas directa o indirectamente por un proyecto o actividad, que podrían causar daños a la salud o a la propiedad, cuyos niveles de contaminación cumplan con la normativa aplicable. Esto, previo informe de los organismos competentes, efectuados sobre la base de análisis de riesgo y al cumplimiento de prácticas, normas o estándares recomendados.

Sin perjuicio de lo que establece el **Art. 45** de esta Ordenanza, a excepción de las Zonas P, las actividades productivas no podrán localizarse en terrenos ubicados sobre la cota 25 establecida en el Plano.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 5
<p>Respecto del inciso 3°:</p> <p>El artículo 2.1.28 de OGUC define que las actividades productivas pueden ser calificadas como inofensivas, molestas, insalubres, contaminantes o peligrosas. El concepto de “molesta con impacto mitigado” excede las competencias del plan.</p> <p>Por otro lado, en atención a lo señalado en artículo 2.1.10 de la OGUC, esta norma se establece en función de la zonificación, y no como una norma general</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Quitar concepto de "Actividad Productiva Molesta con Impacto Mitigado" - Establecer la norma por zonas del PRC 	<p>Deróguese el artículo 19°</p>
<ul style="list-style-type: none"> - el artículo 2.1.10. de la OGUC dispone que los usos de suelo permitidos o prohibidos deben establecerse por zonas o subzonas. <p>Respecto del inciso 4°:</p> <p>de acuerdo al artículo 2.1.10 de la OGUC, la subordinación del emplazamiento a una cota altimétrica excede las competencias del plan, dado que los usos de suelo y actividades se establecen en base a la zonificación.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eliminar la subordinación a una cota altimétrica para el emplazamiento de actividades productivas, dado que excede las competencias del plan. 	

ARTICULO 21 LOCALIZACIÓN DEL EQUIPAMIENTO

Sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo de Vialidad de la presente Ordenanza, para efectos de definir la escala y la localización de los equipamientos, se entenderá que las categorías de las vías a que se refiere el Artículo 2.3.4. de la O.G.U.C. estarán determinadas por el ancho de las mismas.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 6
<p>Esta disposición escapa de competencias del instrumento (Aplica dictamen 040166 de 2017). La localización del equipamiento se encuentra regulada en inciso final 1° de Art.2.1.36 de OGUC.</p> <p>El Inciso 3° de dicho art. permite aceptar equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría, siempre que se indique en forma expresa en el PRC y se encuentre avalado por un estudio de capacidad vial contenido en dicho instrumento de planificación.</p> <p>Por último, el inciso 4° de Art.2.3.1 OGUC indica cómo procede con las vías que no están clasificadas en el PRCC.</p>	<p>Eliminar la posibilidad expresada de manera general de condicionar la localización del equipamiento al ancho de las vías contempladas en el capítulo sobre vialidad estructurante del PRC, dado que no se cumple con el requerimiento de estar avalado en un estudio de capacidad vial como señala inciso 4° artículo 2.1.36 OGUC. Para las vías que no están clasificadas, se procederá según art inciso 4° de Art.2.3.1 OGUC.</p>	<p>Deróguese artículo 21°</p>

ARTICULO 24 INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

Las instalaciones destinadas a Telecomunicaciones, tales como antenas, parabólicas, radares y otros similares, se atenderán a lo establecido en el Art. 2.6.3 de la O. G. U. C. Además, para las zonas H1, H2, H3, HR3, HE1, HE2 y HE3, éstas deberán cumplir con todas las normas de edificación establecidas para el sector y con las exigencias de Rasante y Distanciamientos establecidas en la O. G. U. C.

La localización de toda Instalación de Telecomunicaciones deberá respetar las condiciones paisajísticas del sector en el cual se emplaza, y sus estructuras utilizadas deben tender a disminuir su notoriedad en el entorno ya sea natural o construido.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 7
<p>El Artículo 116 bis E al I.- regula la instalación de torres soporte de antenas y sistemas radiantes de transmisión de telecomunicaciones podrán instalarse en áreas urbanas y rurales.</p> <p>Diversos dictámenes indican que los IPT no deben realizar transcripción de normas</p>	<p>Ajustar norma al Artículo 116 bis E al I de la LGUC y Art.2.6.3 de la OGUC.</p>	<p>Deróguese el artículo 24°</p>

ARTICULO 26 ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PUBLICOS

La localización de Espacios Públicos y de Áreas Verdes públicas o privadas se permitirá en toda el área del PRCC.

Cuando la cesión de terrenos destinados a áreas verdes en los nuevos loteos arroje una superficie inferior a 1000m², éstas deberán concentrarse en un sólo paño. Si la superficie de cesión supera dicha dimensión, éstas podrán distribuirse de modo tal que al menos un 70% de las áreas queden concentradas en paños de una superficie igual o superior a 1000m². No se permiten áreas verdes conformando polígonos triangulares de superficie inferior a 1000m², salvo por razones fundadas de riesgo, para complementar un área verde existente o cuando el Director de Obras Municipales excepcionalmente lo autorice.

Para todo terreno con frente a un área verde, se prohíbe el adosamiento y el pareo hacia éste, debiéndose adoptar un antejardín mínimo de 1,5m, siempre y cuando el acceso a estos predios no se produzca a través del área verde. Los cierros en terrenos que enfrenten un área verde, deberán considerar un 80% de transparencia mínima.

Para el área verde ubicada en torno a la Laguna Lo Galindo se aplicará lo establecido en la letra J del Artículo 17 para las viviendas existentes, las que se regularán según las normas de la zona H3.

Las Áreas Verdes Públicas se clasifican en las categorías de Parques Comunes, Plazas Urbanas, Plazoletas y Áreas Verdes de Apoyo a la Vialidad. A continuación, se señalan las categorías, condiciones y usos de suelo permitidos:

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 8
<p>Respecto del su Inciso 1°: El art. 2.1.30 de la OGUC define El tipo de uso Espacio Público, como el sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas en su calidad de bien nacional de uso público. Por su parte, el artículo 2.1.31 señala que el tipo de uso Área Verde, se refiere a parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde que no son bienes nacionales de uso público. Los términos Área Verdes, parque y plaza están definidos en artículo 1.1.2 de la OGUC.</p> <p>Respecto del inciso 2°: Las Cesiones de terreno para áreas verdes, equipamiento, actividades deportivas y recreacionales y circulación están reguladas en Art.2.2.5 de OGUC.</p> <p>Respecto del inciso 3°: La competencia del PRC es definir la proporción entre frente y fondo de las superficies a ceder para áreas verdes que se dispongan en sentido transversal con respecto al espacio público y con un solo frente hacia la vía pública.</p> <p>Respecto del inciso 4°: de acuerdo al artículo 2.1.10 de la OGUC, el plano del PRC debe graficar las disposiciones de la OL. El artículo 26 de la OL define las áreas destinadas a parque público.</p> <p>Respecto de la Concordancia con el Plano: - Al comparar las indicaciones de la tabla contenida en el presente artículo, se identifica que el plano no establece los límites correspondientes a cada uno de los parques. - El plano no identifica los parques Cerro Caracol y Humedal Andalién señalados en la tabla. (Ver punto 5.3 de la Memoria)</p>	<p>- Del inciso 1°, adecuar a las definiciones de la OGUC</p> <p>- del inciso 2°: eliminar condiciones a las cesiones distintas de las señaladas en Art.2.2.5 de OGUC.</p> <p>- Del inciso 3°, se debe eliminar disposiciones sobre adosamiento, pareo, cierros y antejardines respecto de áreas verdes que exceden las competencias del plan</p> <p>- el inciso 4° corresponde a un texto que describe una corrección del plano de zonificación del PRC introducido en Modificación aprobada por Decreto 78° del 2005 publicado en DO el 23 de marzo de 2005, sector laguna Lo Galindo, el que debe ser eliminado y plasmado en el plano. - el plano debe reflejar cada parque individualizado en la tabla, señalando su delimitación. Para este ajuste, este aspecto se trata en extenso en punto 5.3 de la Memoria "Ajuste Parques"</p>	<p>Modifíquese el artículo 26 de la siguiente manera:</p> <p>a) Modifíquese el inciso 1°, en el sentido de eliminar de él la frase "públicas o privadas"</p> <p>b) Elimínese los incisos 2°, 3°, 4° y 5° del Art.26</p> <p>c) Agréguese el siguiente nuevo inciso 2°: "Para efectos del emplazamiento de edificaciones en estas áreas se estará a lo dispuesto en el artículo 59 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o 2.1.30, o 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, según Corresponda"</p> <p>d) Agréguese el siguiente nuevo inciso 3°: Los Espacios Públicos de que trata este artículo, se clasifican en Parques y plazas, y son los que se indica en el siguiente cuadro:</p> <p>e) Declárese de utilidad pública, lo terrenos correspondientes a los Parques Comunes La Mocha y Cerro y Humedal Chepe, los que pasan integrar la lasita de PARQUES COMUNALES, contenida en el artículo 26° y que se grafican en el Plano de Zonificación.</p> <p>f) reemplácese la tabla contenida en artículo 26°, por la siguiente</p>

ARTICULO 27 AREAS DE PROTECCION

Las zonas de Protección Ecológica (PE) corresponden específicamente a áreas propias de las fuentes y cursos de agua, a quebradas y humedales, indicadas en el Plano, en las cuáles se deberá procurar la protección del hábitat natural.

En estas zonas se prohíbe toda intervención que afecte su condición, permitiéndose sólo el desarrollo de áreas verdes, vialidad y obras de arte, debiendo mantener y resguardar la riqueza ecológica y natural existente. Se permitirán instalaciones menores de equipamiento turístico y de esparcimiento, o la construcción de muelles o embarcaderos en zonas de fuentes o cursos de agua, siempre y cuando contribuyan a destacar y rescatar el valor natural y ecológico de ellas.

Para todas las áreas de Protección Ecológica y de Protección de Paisaje que contempla el PRCC, será obligatoria la reforestación preferentemente con especies nativas, para lo cual se deberá contar con un plan de manejo forestal aprobado por el organismo competente.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 9
<p>En inciso 1°: se explicita la relación entre las normas urbanísticas de esta zona y su condición de zona afecta riesgos, para orientar su correcta aplicación.</p> <p>En los incisos 2° y 3° de este artículo, las indicaciones se sobreponen a las definiciones propias del artículo 45° de la OL del plan.</p>	<p>- eliminar inciso 1° pues su contenido es materia de la Memoria Explicativa</p> <p>Respecto del inciso 2°, mantener las indicaciones sobre usos de suelo y edificación en el artículo 45°</p> <p>- respecto del inciso 3°: suprimir disposiciones sobre manejo de bosques, que se apartan de las normas urbanísticas que puede regular el instrumento.</p>	Deróguese artículo 27°

ARTICULO 28 CORREDORES URBANOS

Los Corredores Urbanos corresponden a aquellos predios que enfrentan las vías definidas como tal en el Plano.

Para aquellos usos de suelo permitidos en el Corredor Urbano y prohibidos en el sector contiguo, los accesos vehiculares a las actividades del Corredor deberán darse solo desde la vía que lo define como tal. En caso que el Plano no exprese claramente otra cosa, el ancho de los corredores urbanos se establecerá como la distancia medida a partir de la línea oficial hacia el interior del predio, de acuerdo a lo que a continuación se indica:

CORREDOR URBANO	ANCHO
CU1	120 metros, frente a Av. Alessandri y Autopista a Talcahuano 80 metros, frente a Camino a Bulnes
CU2	50 metros
CU3a, CU3b, CU3c, CU3d	50 metros
CU4a, CU4b, CU4c, CU4d	50 metros

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 10
<p>El artículo 2.1.10 de la OGUC establece que el PRC en su ordenanza establecerá las disposiciones de este nivel de planificación y que los planos del PRC expresarán gráficamente los contenidos de la OL. El artículo 2.1.10 bis señala que la zonificación se realizará en base a algunas de las normas urbanísticas que establece el art. 116 de la OGUC.</p>	<p>Corregir la definición de corredor urbano, estableciéndola como zonas delimitadas en el plano de zonificación con sus correspondientes normas urbanísticas.</p>	Deróguese el artículo 28

ARTICULO 29 MICROCENTROS

Los Microcentros (MC) se encuentran establecidos en el Plano y están destinados al desarrollo de equipamiento de educación, salud, seguridad, culto, cultura, servicios públicos, social y áreas verdes, con condiciones especiales de edificación y de uso de suelo para los predios que los enfrentan.

Las normas de edificación de cada MC y de los predios contiguos o que los enfrentan, corresponden a las establecidas para el sector en el cual éstos se emplazan. No obstante lo anterior, regirán las siguientes condiciones especiales:

- la altura máxima de edificación podrá aumentar en 10,50m
- la constructibilidad podrá aumentar en hasta un 30%
- la densidad máxima permitida podrá aumentar hasta en un 30%
- el coeficiente máximo de ocupación de suelo podrá aumentar hasta en un 20%.

Los Microcentros normados en el PRCC son los siguientes: NOMBRE MICROCENTRO NOMBRE MICROCENTRO

1	MC PALOMARES 10	MC EJERCITO
2	MC VALLE NONGUÉN	11 MC LAGUNA REDONDA
3	MC ARTURO PERÉZ	12 MC LORENZO ARENAS
4	MC CAMINO A PENCO	13 MC IV CENTENARIO
5	MC ANDALIÉN 14	MC MIRAFLORES
6	MC LO GALINDO 15	MC PLAZA CRUZ
7	MC VILLA CAP 16	MC PLAZA CONDELL
8	MC LO MENDEZ 17	MC PEDRO DE VALDIVIA BAJO
9	MC LO CUSTODIO	

Suprímense las áreas verdes de los Microcentros MC Arturo Pérez y MC Ejército, agrégase las normas de usos de suelo y de edificación de la zona H2 y H5 respectivamente.

Las normas de usos de suelo para los predios contiguos que enfrentan los MC, corresponden a las establecidas para el sector en el cual éstos se emplazan. No obstante, lo anterior, y lo establecido en el presente Capítulo, aparte de permitir la localización de vivienda, se permitirá ampliamente la localización de áreas verdes y equipamiento, a excepción de lo siguiente:

- Venta de Combustibles, Estaciones o Centros de Servicio Automotriz

Para todo predio que enfrenta un MC queda prohibida la localización de:

- Infraestructura (excepto infraestructura vial, que está permitida)
- Actividades Productivas

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 11
El artículo 2.1.10 de la OGUC establece que el PRC en su ordenanza establecerá las disposiciones de este nivel de planificación y que los planos del PRC expresarán gráficamente los contenidos de la OL. El artículo 2.1.10 bis señala que la zonificación se realizará en base a algunas de las normas urbanísticas que establece el art. 116 de la OGUC.	<ul style="list-style-type: none"> - Corregir la disposición respecto al concepto de Microcentro estableciéndolo como zona delimitada en el plano de zonificación con sus correspondientes normas urbanísticas. - Eliminar condiciones establecidas a predios que los enfrenten o que le sean contiguos, puesto que las condiciones deben precisarse para cada zona. 	Deróguese el Artículo 29

ARTICULO 30 ALCANCE NORMAS DE EDIFICACION

Las condiciones de edificación que rigen para el área normada por el PRCC son las que se establecen en el **Art. 45** en la presente Ordenanza.

Los proyectos de construcción, reconstrucción, remodelación, rehabilitación, restauración, reparación, alteración y ampliación que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies establecidas en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella. La regularización de edificios ejecutados sin permiso deberá atenerse a la normativa vigente.

Los proyectos definidos como de Rehabilitación, no se verán afectos a la aplicación de las normas de edificación establecidas en la presente Ordenanza. Para las edificaciones destinadas a infraestructura, servicentros, culto y cultura, no se exigirá el cumplimiento de la altura mínima y continuidad, debiendo siempre integrarse armónicamente en el entorno.

Cuando dos predios contiguos pertenezcan a sectores con normas de edificación diferentes, en las fachadas que enfrentan al deslinde común se aplicará en ambos predios las normas más permisivas, asegurando una integración armónica entre las edificaciones en el deslinde.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 12
<p>Respecto del inciso 2°: La norma de superficie predial mínima, corresponde a requisitos de emplazamiento relacionadas con el tamaño predial que establecen los IPT relacionadas con los usos de suelo y aplica a las edificaciones. Esta norma debe estar asociada a una zona diferenciada por uso o destino.</p> <p>Respecto del inciso 3°: La OGUC establece las excepciones aplicables a proyectos de rehabilitación en artículos Artículo 4.2.16 y Artículo 4.3.1.</p> <p>Respecto del inciso 4°: el artículo 2.1.21 de la OGUC establece procedimiento a aplicar en caso de predios emplazados en una o más zonas de un Plan Regulador.</p>	<p>- eliminar inciso 1°, 2°, que establece condiciones de aplicación general a la norma de superficie predial mínima.</p> <p>- eliminar inciso 3°: que establece excepciones al cumplimiento de las normas urbanísticas que no se encuentran establecidas en la OGUC.</p> <p>- Eliminar inciso 4°, que establece disposiciones que en concordancia con lo estipulado en Art.2.1.21 de la OGUC, que señala procedimiento a aplicar en predios que están bajo 2 o más zonas de PRC, distintas a las indicadas en la OGUC.</p>	<p style="text-align: center;">Deróguese Artículo 30</p>

ARTICULO 31 CIERROS Y OCHAVOS

Los cierros medianeros tendrán una altura máxima de 2,50m, excepto en las Zonas Productivas (P), donde podrán ser de hasta 3,00m. Los cierros medianeros del antejardín deberán ser de características similares a los cierros hacia el espacio público, en lo que a altura, materialidad y nivel de transparencia respecta. Los cierros exteriores se atenderán a lo dispuesto en la O. G. U. C., debiendo formar ochavos de 4,00m para intersecciones en que ambas calles tengan un ancho mínimo de 8,00m y de 2,00m para intersecciones de vías en que al menos una de ellas tenga un ancho inferior a 8,00m.

Los cierros de sitios eriazos serán obligatorios, opacos y con la altura que corresponda según el presente Artículo. El Director de Obras podrá exigir que se aplique el mismo tipo de cierre definido en la Ordenanza Local para Playas de Estacionamientos, siendo obligación del propietario el mantenerlos en buen estado de presentación.

Toda vez que la presente Ordenanza no lo señale expresamente para el sector, la altura máxima de los cierros se regulará según el ancho de la vía que enfrenta el predio:

Ancho de la vía	Altura máxima de los cierros
igual o superior a 20,00m	2,00m
inferior a 20,00m	1,80m

Los cierros vivos se considerarán siempre como 100% transparentes. El porcentaje mínimo de transparencia se fijará según el ancho mínimo de antejardín exigido, según señala a continuación:

Antejardín	Porcentaje mínimo de transparencia de los cierros
≤ 2,50m	100 %
> 2,50m ≤ 3,50m	80 %
> 3,50m ≤ 4,50m	70 %

<p>> 4,50m 50%</p> <p>Según lo establecido en el Art. 2.5.4. de la O. G. U. C., se exigirá que la longitud del ancho de los ochavos en los predios esquina, no sea inferior a 4,00m, lo que deberá respetarse en todo el plano vertical de la fachada.</p> <p>Con el fin de asegurar una adecuada relación de los edificios colectivos en extensión con el espacio público, las fachadas principales de las edificaciones deberán orientarse hacia el bien nacional de uso público que enfrenten, pudiendo generarse accesos individuales a estas viviendas desde dichas vías</p>		
ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 13
<p>- de acuerdo al literal c) numeral 3) art 2.1.10 de la OGUC el PRC puede fijar altura máxima de los cierros hacia el espacio público.</p> <p>- de acuerdo a art 2.5.1 de la OGUC el PRRC puede normar transparencia y altura máxima hacia el espacio público en caso de sitios eriazos y propiedades abandonadas</p> <p>- de acuerdo a art 4.13.7 de la OGUC el PRC puede establecer altura máxima y transparencia hacia propiedades vecinas y espacio público, en caso de terminales y depósitos de vehículos</p> <p>Por tanto: inciso 1°: no es competencia del PRC normar altura, materialidad y transparencia de cierros medianeros en casos que no corresponda a terminales o depósitos de vehículos.</p> <p>Inciso 2°: no es competencia del PRC exigir una tipología específica para cierros de sitios eriazos.</p> <p>Inciso 4°: no es competencia del plan fijar transparencia de los cierros en casos distintos a terminales o depósitos de vehículos.</p> <p>Inciso 5°: no es competencia del Plan normar la ubicación de los accesos según tipología de viviendas</p>	<p>- Inciso 1°: eliminar indicaciones sobre altura, materialidad y transparencia de cierros medianeros</p> <p>- Inciso 2°: eliminar atribución del DOM para hacer exigencia de una tipología específica para cierros de sitios eriazos.</p> <p>- Inciso 3°: eliminar exigencia para fijar transparencia de los cierros</p> <p>- Inciso 4°: eliminar temas que exceden competencias del plan</p>	<p>Deróguese Artículo 31°</p>

<p>ARTICULO 32 ADOSAMIENTO</p> <p>Para el agrupamiento de los edificios y su relación con el suelo, regirá lo dispuesto en el Capítulo 6 del Título 2 de la O. G. U. C.</p> <p>Los adosamientos se regirán de acuerdo a lo señalado en las normas de edificación para cada sector. La profundidad de adosamiento respecto de la línea oficial, en caso que no se indique otra cosa, será equivalente al doble del ancho mínimo exigido de antejardín, condición exigible sólo para predios con un frente predial mínimo superior a 10m.</p> <p>Cuando se permita el adosamiento en locales destinados a actividades productivas, sólo podrán hacerlo aquellos recintos destinados a oficinas, servicios higiénicos, estacionamientos y otros que no provoquen impactos en el predio contiguo.</p> <p>Los hospitales deberán construirse siempre aislados, respetando el distanciamiento mínimo exigido para el sector, pudiendo adosarse sólo los recintos de funciones anexas, tales como oficinas, administración, personal y otros.</p>		
ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 14

<p>Esta norma está regulada en el artículo 2.6.2 de la OGUC. Las competencias del PRC respecto al adosamiento son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Determinar la distancia mínima de los adosamientos respecto de la línea de edificación. - Prohibir los adosamientos para cualquier uso, destino o actividad, con excepción del uso de suelo residencial, en el cual sólo podrá prohibirlo en predios de superficie superior a 500 metros cuadrados. <p>Por tanto:</p> <p><u>Inciso 2°</u>: el Plan excede sus competencias al fijar profundidad medida desde la Línea Oficial para predios con un cierto frente mínimo.</p> <p><u>inciso 3° y 4°</u>: el plan excede sus competencias al restringir el adosamiento en recintos.</p>	<p>Establecer norma por zona</p>	<p>Deróguese el Artículo 32</p>
---	----------------------------------	---------------------------------

ARTICULO 33 PAREO Y CONTINUIDAD

A excepción de los sectores donde expresamente se prohíba, el pareo se permitirá siempre según lo establecido en los Artículos 1.1.2 y 2.6.1 de la O.G.U.C.

Cuando en el deslinde exista un plano de continuidad edificado, entendiéndose para estos efectos por plano de continuidad, aquella superficie construida en el plano vertical del deslinde, la nueva edificación podrá optar a la misma condición respetando la altura y longitud del plano de la continuidad preexistente. Lo anterior, sin perjuicio de dar cumplimiento a las normas de edificación del sector en los deslindes donde no se da esta condición.

Para los casos de un predio colindante a una edificación aislada, de una altura superior o igual a 4 pisos, la nueva edificación deberá mantener un distanciamiento mínimo de 4,00m respecto de la parte aislada de la edificación, aplicándose la rasante siempre a partir de la altura máxima de continuidad permitida para el sector. No obstante, lo anterior, para las zonas C1 y C2 siempre se permitirá el adosamiento en la longitud máxima de continuidad permitida para el sector.

Para los casos de un predio colindante a toda edificación declarada de Conservación Histórica, la nueva edificación deberá adoptar igual condición de agrupamiento en el deslinde común, debiendo mantener un distanciamiento mínimo de 4,00m respecto a las partes aisladas de la misma.

En función de una mejor integración de los nuevos proyectos en áreas consolidadas donde existen edificaciones en continuidad, el Director de Obras Municipales podrá exigir que la nueva edificación respete los planos de continuidad preexistentes.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 15
<p>Condición regulada en artículo 2.6.1 de la OGUC. Las facultades que tiene el PRC son:</p> <ul style="list-style-type: none">- Definir el sistema de agrupamiento.- permitir edificación aislada por sobre la continua, condición supeditada a la materialización de la edificación continua.- definir características de la edificación continua: Posibilidades de retranqueos, Encuentros con predios en que exista edificación aislada, y sitios esquinas en zonas con antejardín obligatorio; Excepciones a la continuidad; Altura y profundidad de la edificación continua <p>Por tanto:</p> <p><u>respecto de inciso 1°:</u> el sistema de agrupamiento debe establecerse para cada zona en art. 45° del Plan.</p> <p><u>respecto del inciso 2°, 3° y 4°:</u> el Plan excede su competencia al supeditar el agrupamiento a la existencia de edificaciones en predios vecinos</p> <p><u>respecto de inciso 5°:</u> el Plan excede sus competencias al indicar facultades al DOM</p>	<p>- en art 45° del plan, establecer para cada zona:</p> <ul style="list-style-type: none">a) sistema de agrupamientob) permitir edificación aislada sobre continuo sujeto a la materialización de la edificación continua, en las zonas que corresponda (Zona CH, Zona CC).c) regular las características de la edificación continua en las zonas que corresponda (Zona CH, Zona CC).	<p>Deróguese el Artículo 33°</p>

ARTICULO 34 ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

La altura máxima de edificación para los distintos sectores quedará determinada por el encuentro de las rasantes con el plano horizontal de altura máxima permitida, o bien con el plano horizontal más elevado de la edificación, en el caso de altura libre. Sin perjuicio de lo anterior, siempre se permitirá sobre dicha altura máxima la construcción de un Piso de Retiro.

Se prohíben los planos inclinados de techumbre y fachada en un ángulo superior a 45º en edificios colectivos, permitiéndose sólo en el caso de mansardas de 1 piso o tres escalonamientos del volumen, sin considerar el Piso de Retiro, medidos a partir del punto de encuentro de la rasante con el plano de fachada respectivo.

Cuando se permita la edificación continua, las rasantes dentro de las cuales deberá inscribirse la edificación se aplicarán a partir de la altura máxima fijada para la continuidad.

La altura máxima de edificación para terrenos en pendiente, se medirá en todos los puntos con respecto a la línea de terreno natural existente

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 16
<p>ALTURA EDIFICACION Esta norma está definida en ar. 1.1.2 y 2.1.23 de la OGUC. El PRC está facultado para fijar esta distancia en metros, pudiendo fijar un número máximo de pisos, debiendo cumplirse copulativamente con ambas exigencias.</p> <p>Las construcciones de uno o dos pisos siempre podrán contemplar mansarda de hasta un piso de altura, en tanto no superen el coeficiente de constructibilidad, las rasantes, ni la altura máxima en metros que el PRC hubiere establecido.</p> <p>RASANTES: Aspecto regulado en artículo 2.6.3 de la OGUC. El PRC puede definir un ángulo de ampliación distinto al señalado en dicho artículo.</p> <p>Por tanto: <u>Respecto del inciso 1°, 3° y 4°</u> - La definición de altura máxima del artículo no es concordante con el art. 1.1.2 de la OGUC. - el término "piso de retiro" no existe en la OGUC - No es competencia del PRC definir las normas urbanísticas ni su aplicación.</p> <p><u>Respecto del inciso 2°:</u> El artículo 2.6.11 establece un procedimiento que permite sobrepasar las rasantes con el fin e evitar diseños con planos inclinados de los edificios. Por tanto, las indicaciones de este inciso exceden las competencias del PRC en términos de definir las alturas y rasantes, dado que se refieren a una determinada morfología.</p>	<p>Inciso 1°, 3° y 4°: - Eliminar definición de altura máxima de edificación piso de retiro. - eliminar indicaciones respecto a la aplicación de rasantes que son redundantes. - regular aspectos morfológicos por zona en artículo 45° del PRC según lo indica artículo de la OGUC 2.1.10 bis</p>	<p>Deróguese artículo 34°</p>

ARTICULO 36 CUERPOS SALIENTES Y MARQUESINAS

Los cuerpos salientes deberán respetar las normas contenidas en el CAPÍTULO 7 Titulo II de la O.G.U.C., y se permitirán cuando no se indique lo contrario.

La saliente no podrá tener un ancho superior a 1,0 m medido desde la línea oficial, sin embargo, para el caso de los sectores C1 y CU4c, el ancho máximo será de 0,5 mts. Los cuerpos salientes se desarrollarán a partir de 3,00m de altura medidos desde el nivel de acera. En caso de bow-windows, estos se permitirán a nivel de 1º piso sobre el antejardín, cuando no superen los 0,80m de saliente respecto de la edificación, no pudiendo situarse a menos de 0,50m respecto del nivel natural del antejardín.

En el caso de edificación continua en que la saliente se emplace fuera de la línea oficial, los cuerpos salientes deberán distanciarse mínimo 2,0 mts. de los deslindes. En caso de cuerpos salientes en edificaciones aisladas, o edificaciones continuas que la saliente se emplace dentro de la línea oficial, así como de balcones y terrazas, se deberá respetar el distanciamiento a los deslindes indicado en Art. 2.6.3 de la O.G.U.C.

Para el caso de los balcones, estos podrán superar la longitud máxima de los cuerpos salientes, respetando el distanciamiento a los deslindes, debiendo ser sus paramentos verticales transparentes.

Las marquesinas serán obligatorias en el sector C1, de material translúcido o transparente, siendo optativas en caso de existir portal. Las marquesinas podrán tener una saliente máxima de 2,00m y mantener un distanciamiento mínimo de 1,00m medidos de la proyección vertical de la línea de solera. Para los casos en los cuales más de un 50% del largo total de la cuadra cuente con marquesina de material opaco, la materialidad será optativa.

Se exigirá que las marquesinas se mantengan en buen estado y que la calidad de los materiales que las configuran sea óptima en términos de garantizar su duración en el tiempo.

En caso que la marquesina proyectada pudiera afectar la arborización u otra instalación dispuesta en el bien nacional de uso público, o en caso de portales de ingreso a galerías o edificios de afluencia importante de público, el Director de Obras podrá establecer condiciones especiales.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 17
<p>CUERPOS SALIENTES</p> <p>Aspecto regulado en art. 2.7.1 y 2.7.11 de la OGUC. El PRC posee las siguientes facultades:</p> <ul style="list-style-type: none">- Permitirlos a partir de la línea oficial, con las medidas indicadas en art 2.7.1 de la OGIC- establecer disposiciones para los cuerpos salientes sobre el antejardín según 2.7.11 de la OGUC <p>Por tanto:</p> <p><u>Respecto del inciso 2°</u>: se destaca que el término "bow window" es un cuerpo saliente, por lo no puede regularse a alturas menores a 3m de altura.</p> <p><u>Respecto del inciso 4°</u>: los balcones son cuerpos salientes. Además, la transparencia de los cuerpos salientes no es competencia del PRC.</p> <p>MARQUESINAS</p> <p>Aspecto regulado en art 2.7.7 de la OGUC: El PRC puede exigir la construcción de portales o marquesinas en los edificios que enfrentan a un espacio o edificios de uso público.</p> <p>PRC no posee atribuciones para fijar las características de los portales o marquesinas, siendo esto facultad del DOM.</p> <p>Por tanto:</p> <p><u>Respecto inciso 5°, 6° y 7°</u>:</p>	<p>CUERPOS SALIENTES:</p> <ul style="list-style-type: none">- Establecer por zona, donde se permite cuerpos salientes de la línea oficial y de la línea de edificación, desde que altura y con qué ancho, y distanciamientos a medianeros en caso de ser mayores a lo señalados en art 2.7.1- Eliminar término "bow Windows"- eliminar excepción respecto de los balcones, dado que se trata de un cuerpo saliente. <p>MARQUESINAS</p> <ul style="list-style-type: none">- Eliminar condiciones de diseño y/o mantención de las marquesinas.- Indicar nombre de las nuevas zonas donde se exigirá marquesinas	<p>Modifíquese el artículo 36° de la siguiente manera:</p> <p>a) Elimínese inciso 1°, 2°, 4°, 6° y 7°</p> <p>b) Remplácese inciso 5° por el siguiente:</p> <p>"las marquesinas serán obligatorias en la zona CPH, cuyas características serán fijadas por el DOM según artículo 2.7.7 de la OGUC."</p>

- el PRC excede competencias al fijar las características de las marquesinas, indicar estado de mantención.		
---	--	--

ARTICULO 37 CONTINUIDAD Y RETRANQUEO		
<p>Para los sectores donde se exija continuidad, se aceptarán excepciones al plano de fachada hasta en un 50% de su largo total. Los cuerpos entrantes de hasta 1,50m de profundidad, no se considerarán como interrupción del plano de fachada.</p> <p>Cuando se exija retranqueo en el primer piso en sectores con antejardín, se permitirá en la superficie de retranqueo sólo la construcción de pilares o elementos estructurales que no afecten la transparencia del plano de la fachada retranqueada.</p>		
ANALISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 18
<p>Las características de la edificación continua que el PRC puede regular están definidas en art 2.6.1 de la OGUC.</p> <p>El retranqueo está definido en art 1.1.2 de la OGUC, y se señala como un escalonamiento vertical del plano de fachada. Por tanto, el plan no tiene competencia para permitir elementos estructurales cuando exige retranqueo.</p>	<p>Regular las características de la edificación continua, así como la exigencia de retranqueo en cada zona en art 45 del PRC</p>	<p>Deróguese el Artículo 37</p>

ARTÍCULO 38 PORTALES Y GALERÍAS		
<p>El portal será construido desde la línea de edificación hacia el interior del predio, a nivel del primer piso y abierto hacia la calle, donde sólo se permiten columnas o pilares. Tendrá un ancho mínimo entre plano de fachada y plano interior del portal de 3,50m, asegurando un ancho libre mínimo de circulación peatonal de 3,00m, y una altura libre mínima de 3,00m medida desde el nivel de acera.</p> <p>Para efectos de la aplicación del Art. 40 de la presente Ordenanza, se entenderá por galería aquel espacio de circulación de público generalmente cubierto, con locales a ambos costados y con un ancho libre mínimo de 4,00m para una superficie servida de hasta 2000m². Cuando se supere dicha superficie servida, el ancho del pasillo se deberá aumentar en 0,10m por cada 100m² o fracción de aumento de superficie, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 4.2.4 de la O.G.U.C. La altura libre será de 3,00m mínimo.</p> <p>Cuando la profundidad de la galería supere los 50,00m medidos desde el espacio público, se deberá habilitar espacios intermedios de mayor amplitud, que permitan la detención del flujo peatonal y el descanso, incorporando el mobiliario urbano correspondiente. Se deberá asegurar la ventilación adecuada de estos espacios, ya sea por medios mecánicos o naturales, según se requiera.</p>		
ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 19
<p><u>Respecto de inciso 1°:</u> Según las facultades otorgadas por el artículo 2.7.7 de la OGUC, el PRC puede exigir la construcción de portales o marquesinas en los edificios que enfrentan a un espacio o edificios de uso público, pero no para fijar sus características, siendo esto atribución del DOM.</p>	<p>Respecto de inciso 1°: - Establecer por zona, exigencia de portal (Zona CC calle Prat y Padre Hurtado.)</p> <p>Respecto de inciso 2° y 3°: - Eliminar condiciones de la arquitectura de las galerías.</p>	<p>Reemplácese el artículo 38 por el siguiente texto:</p> <p>“En la zona ESC2 Subzonas 1A, 1B y 1C, se exigirá la adopción de portales, cuyas características serán fijadas por el DOM según artículo 2.7.7 de la OGUC.”</p>

<p>Por otro lado, el art. 2.1.10 bis de la OGUC, establece que el PRC podrá exigir la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de las fachadas en ciertos sectores, el agrupamiento de los edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse, los cuales, si fuere el caso, podrán ser fijados con exactitud a través de planos de detalle.</p> <p><u>Respecto de inciso 2° y 3°:</u> Las galerías, se encuentran normadas en el capítulo 10 título IV de la OGUC, pero no se ha facultado a los IPT para regular su diseño.</p>	<p>- Quitar la alusión a la aplicación del artículo 40, que será modificado también.</p>	
--	--	--

ARTICULO 39 CONDICIONES ESPECIALES GRANDES PREDIOS

Para loteos D.F.L. N°2 de vivienda social, en zonas de expansión HE3, se permitirá incrementar la densidad habitacional máxima permitida para el sector, de acuerdo a lo establecido en la O.G.U.C. y en el **Art. 45** en la tabla de edificación correspondiente a la zona.

Sin perjuicio de lo establecido en el 6.1.8 de la O.G.U.C, para predios de superficie igual o superior a 5000m² y frente predial igual o superior a 40,00m, las condiciones de diseño señaladas en los sistemas de agrupamiento podrán ser libres, así como la altura máxima, la constructibilidad, el coeficiente de ocupación, y la densidad máxima establecida para el sector. Para predios de superficie mayor o igual a 4000m², con frente predial igual o superior a 30,00m, se podrá incrementar la altura máxima permitida en un 30%, y por ende proporcionalmente la constructibilidad y densidad máxima establecidas para el sector. En los deslindes del predio se aplicarán siempre las normas establecidas para el sector. Estas condiciones especiales sólo serán aplicables a zonas CU1 y a las zonas que permiten ampliamente el uso residencial, excepto las zonas H1, HE1, HE2, HE3 y HE4.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 20
<p><u>Respecto del inciso 1°:</u> Las condiciones de loteos DFL 2 de vivienda social está regulada en art 6.2.5 de la OGUC y 6.1.8 de la OGUC sobre conjuntos de edificios de vivienda social.</p> <p><u>Respecto del inciso 2°:</u> El incentivo al tamaño de los predios esta normado en Arts. 107º, 108º y 109 de la LGUC esta, sobre conjuntos armónicos</p>	<p>Eliminar disposiciones normativas de incentivo al tamaño de los predios por estar que exceden la competencia del PRC</p>	<p>Deróguese Art. 39°.</p>

ARTICULO 40 CONDICIONES ESPECIALES AREA CENTRAL

Para las Zonas C1, C2, HR1, CU3b, CU4a y CU4c: Si la edificación en un sitio esquina incorpora un ochavo de 8,00m de longitud en los dos primeros pisos, podrá aumentar en 6,00m la continuidad máxima resultando el volumen continuo sobre los 24,0m de altura con un retranqueo de 8m respecto de la línea oficial y con altura libre de edificación

Para las Zonas C1 y CU4c: Si la edificación incorpora un Portal o una Galería según **Art. 38**, que asegure la continuidad con otras galerías según el citado Artículo, se podrá disminuir el distanciamiento mínimo a los deslindes del volumen aislado de 5,00m a 4,00m, u optar por altura libre de la edificación aislada.

Para las Zonas C2, HR1 y HR2: Si la edificación incorpora en primer piso un retranqueo de 3,00m en el caso de la zona C2, de 5,00m en la zona HR1 y de 7,00m en la zona HR2, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza, se podrá optar por altura libre de la edificación aislada.

Para las zonas C1, C2, HR1, CU3b, CU4a y CU4c: si la edificación incorpora un retranqueo de 4,00m mínimo con respecto a la línea oficial, entregando esta superficie al uso público, podrá aumentar en 6,00m la continuidad máxima resultando

el volumen continuo sobre los 24,0m de altura con un retranqueo de 8m respecto de la línea oficial y con altura libre de edificación.

Para las zonas HR1, HR2, C3, CU3b, CU3c, CU3d, CU4b y CU4d, sólo para efectos de determinar la altura de proyección de la rasante, se podrá incrementar la longitud de continuidad y pareo hasta un 100% del deslinde, toda vez que se contemple un retranqueo de 2m en el primer nivel de la edificación, lo que se sumará a la exigencia de antejardín, cuando corresponda. (mod. 08/06).

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 21
<p>El art 2.1.10 bis de la OGUC señala que, según el artículo 184 LGUC, los PRC podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas, aplicadas en todo o parte de su territorio, condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público, o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.</p>	<p>Sin perjuicio de lo dispuesto en artículo quinto de la ley 21.078 sobre transparencia del mercado de suelo, se elimina disposiciones que exceden el ámbito de competencia de los PRC que se establece en art 184º de la LGUC. Los incentivos normativos serán reformulados según esta normativa para cada zona del PRC en que se proponga su aplicación. De acuerdo a lo establecido en artículo 184º de la LGUC, “la aprobación de un plan con estos incentivos dejará sin aplicación en el territorio planificado los artículos 63, 107, 108 y 109 de la LGUC”.</p>	<p>Reemplácese el contenido del artículo 40º, por el siguiente: Para las zonas en las que se contemplen incentivos normativos, las condicionantes para optar a su aplicación, serán las que a continuación se indica: <u>Incorporación Capa Vegetal en Cubierta de la Edificación:</u> - El techo verde debe ocupar al menos un 70% de la cubierta principal o superior. - Debe considerar como mínimo una capa vegetal de 20 cm. - Debe considerarse acceso al techo verde para su mantención. - Sobre la capa vegetal se permitirá la instalación de calefactores o generadores solares, siempre que no ocupen más de un 40% de la superficie de cubierta vegetal. <u>Incorporación de Patio interior de uso comunitario:</u> - Deberán ocupar al menos un 70% del área libre definida en el art. 1.1.2 de la O.G.U.C, concentrada en un solo paño, y tener un acceso libre y expedito para los residentes. - Se deberá cumplir las condiciones de accesibilidad universal - Debe considerar mobiliario urbano para permanencia de personas facilitando el encuentro social - Se deben considerar pavimentos permeables que permitan drenar aguas lluvia y vegetación en macetas o zonas libres de pavimento - En estas áreas no se permitirá emplazar elementos estructurales del edificio, rejas de ventilación de instalaciones eléctricas o artefactos o partes integrantes de instalaciones de gas o agua potable. Tampoco se permitirá el uso como estacionamiento de vehículos o bicicletas. <u>Apertura de espacios privados al uso o tránsito público:</u> - El espacio que se abre al uso público mide 4 metros de profundidad a partir de Línea Oficial por todo el frente predial y en toda la altura de edificación: - En esta superficie se debe cumplir con condiciones de accesibilidad universal - Se debe contemplar la instalación de mobiliario urbano para permanencia de personas facilitando el encuentro social.</p>

		<p>- Se deben considerar vegetación en macetas o zonas libres de pavimento, con cubierta vegetal.</p> <p>- No se permitirán cierros de ningún tipo en la línea oficial, que impidan el libre acceso a esta faja. En estas áreas no se permitirá emplazar elementos estructurales del edificio, rejas de ventilación de instalaciones eléctricas o artefactos o partes integrantes de instalaciones de gas o agua potable. Tampoco se permitirá el uso como estacionamiento de vehículos o bicicletas.</p> <p><u>Incorporación del Uso de suelo comercio en primer piso</u></p> <p>- Se deben considerar locales de mínimo 4mt2 en mínimo 50% del frente del edificio hacia la(s) vía(s) pública.</p> <p>- Al menos el 60% de la fachada destinada a locales comerciales debe considerar vanos transparentes</p> <p>Dichas condiciones se establecerán en cada zona o subzona del PRC, en las que se establecerá los incentivos a las normas urbanísticas que se aplicará en dichas zonas.</p>
--	--	---

ARTICULO 41 LÍMITE ZONAS

Cuando el límite de un corredor urbano o de cualquier zona establecida en el PRCC divida un predio, quedando éste en dos zonas distintas, se atenderá a lo siguiente: Cuando la distancia entre el límite de zonas y el deslinde más próximo sea igual o inferior a 10 metros, podrá ampliarse el límite de la zona de mayor superficie al deslinde en cuestión.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 22
El art. 2.1.21 de la OGUC regula como se aplican las normas de el o los instrumentos de planificación en los casos que un predio quede afecto a dos o más zonas o subzonas, de uno o más Instrumentos de Planificación Territorial.	eliminar disposición excede competencias del plan regulador y que no requiere ser normada en él.	Deróguese el artículo 41°

ARTICULO 42 PISOS SUBTERRANEOS Y EXIGENCIA DE AREA LIBRE

Los pisos subterráneos se atenderán a lo establecido en el Art. 1.1.2 de la O.G.U.C y éstos podrán ocupar sin restricción el total de la superficie del predio, debiendo restituir sobre éstos las exigencias del coeficiente de área libre cuando corresponda.

Para las zonas en que en la presente Ordenanza se establezca exigencia de coeficiente de área libre, ésta podrá ser aplicada restituyendo la superficie a una altura de hasta 3,50m, según lo establecido en el Art. 7, debiendo cumplir con las normas de adosamiento y agrupamiento establecidas para el sector.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 23
El término "coeficiente de área libre" no tiene sustento jurídico.	Eliminar referencias al término "coeficiente de área libre", consecuentemente con lo señalado en el ajuste a Art.7° del PRCC	Deróguese artículo 42

ARTICULO 43 OBRAS EN TERRENOS EN PENDIENTE

Para edificaciones aisladas emplazadas en terrenos en pendiente, que modifiquen la topografía natural del predio, mediante excavaciones o rellenos, siempre deberá respetarse una distancia mínima de 1,50m respecto a todos sus deslindes, franja en la cual se deberá mantener las condiciones de suelo natural del terreno contiguo. Lo anterior no será aplicable hacia un bien nacional de uso público. Para el caso de obras subterráneas que afecten esta franja, ésta deberá ser restituida en su condición natural. Los muros de contención deberán contemplar además de las cargas producidas por el empuje de tierra, una sobrecarga adicional por nuevas construcciones en el terreno contiguo, cuando éste no las contenga.

Cuando dos o más predios efectúen simultáneamente movimientos de tierra, estos podrán alterar la topografía en los deslindes comunes, disposición que no será aplicable en los deslindes restantes.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 24
Los distanciamientos están regulados en artículo 2.6.3 de la OGUC.	- Eliminar disposición de distanciamiento en base a condiciones topográficas de un predio.	Deróguese el Artículo 43°

ARTICULO 45 USOS DE SUELO Y ZONIFICACIÓN

Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en esta Ordenanza Local, en el presente Artículo se detallan los usos de suelo permitidos y condicionados para cada zona definida en el PRCC, entendiéndose como permitidos, todos aquellos que no se señalen como prohibidos, y como condicionados (*), aquellos que deben cumplir los requisitos que se establecen para cada zona. Así mismo, se detallan las condiciones de edificación para cada zona del PRCC, y se establece una tipología que destaca la característica principal respectiva.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 26 a)
<p>Sobre la prohibición expresa, corresponde señalar que dicha materia fue analizada en el dictamen 32019 de 2006, señalando en lo que importa que no corresponde homologar la restricción genérica de los usos de suelo mediante expresiones tales como "usos prohibidos: todo uso no indicado como permitido", en aquellos casos en que se requiere que se contemple específica y explícitamente por parte del IPT la actividad que no puede desarrollarse en la zona o subzona correspondiente.</p> <p>Por otro lado, respecto de los sus de suelo condicionados, esta característica no es facultad de los PRC. No obstante, el PRC sí está facultado para establecer normas diferenciadas a los distintos usos de suelo o actividades son:</p> <ul style="list-style-type: none">- Superficie predial mínima- adosamiento	<ul style="list-style-type: none">- eliminar el concepto de "usos de suelo condicionados"- Establecer prohibición expresa de los usos de suelo que corresponda por zona- Se debe reemplazar los cuadros de usos de suelo a la nueva zonificación.	<p>Modifíquese el Artículo 45° de la siguiente forma:</p> <p>a) Elimínese del inciso 1° del Art.45° las siguientes expresiones:</p> <ul style="list-style-type: none">- "y como condicionados (*), aquellos que deben cumplir los requisitos que se establecen para cada zona"- "y se establece una tipología que destaca la característica principal respectiva"

ARTICULO 56 ARBORIZACIÓN Y CICLOVÍAS

Todas las calles y avenidas del área regida por el Plan Regulador deberán contar con arborización. Deberá contemplarse la especie arbórea adecuada de acuerdo a la jerarquía de la vía y a sus características particulares, asegurando con ello siempre la mitigación de los ruidos molestos y contribuyendo a mejorar la imagen urbana.

Sin perjuicio de lo establecido en el Art. 57, toda nueva vía que contemple un ancho entre líneas oficiales igual o superior a 20,00m, deberá incluir ciclovía.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 27
<p>El artículo 3.1.5 define que entre las obras de urbanización, se debe establecer obra de ornato y plantaciones.</p> <p>El Artículo 2.3.2. bis. Define que las ciclovías son parte de las calzadas.</p>	<p>Establecer exigencias de ornato y plantaciones para vías que corresponden a DUP.</p> <p>Eliminar exigencia de infraestructura ciclo inclusiva, la que debe basarse en un proyecto concreto y no en una norma de aplicación general.</p>	<p>Modifíquese el artículo 56° de la siguiente manera:</p> <p>a) a continuación del texto inicial "ARTÍCULO 56", reemplácese el texto "ARBORIZACIÓN Y CICLOVÍAS" por el texto "PLANTACIONES Y OBRA SDE ORNATO: CRITERIOS GENERALES"</p> <p>b) Reemplácese la primera frase el inciso 1° por la siguiente: "Entre las obras de urbanización de los terrenos declarados de utilidad pública con destino circulación, deberá</p>

		<p>ejecutarse las obras de ornato y plantación que a Municipalidad indique.”</p> <p>c) Elimínese el inciso 2do del Art. 56.</p>
--	--	---

ARTICULO 57 NORMAS VIALIDAD ESTRUCTURANTE

En el presente Artículo se detallan todas las vías definidas en el PRCC como Estructurantes, con la indicación de sus tramos correspondientes, su jerarquía, su faja existente (esto es, ancho mínimo existente entre líneas oficiales) y faja proyectada (esto es, ancho mínimo proyectado entre líneas oficiales), y sus condiciones especiales si corresponde

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 28																																																																						
<p>La ley 20.791 modificó el artículo 59° de la LGUC, permitiendo establecer declaratorias de utilidad pública con destino circulación, incluidas las vías de uso público para la circulación peatonal, cuyas características se definen en art. 2.3.3 de las OGUC.</p> <p>El Art. 2.3.3 de la OGUC define las características que debe tener una vía para que sea considerada como pasaje, entre las que se señala la longitud máxima para pasajes con y sin salida, siendo ésta 50 y 100 mts respectivamente. (Ver punto 5.4 de la Memoria)</p>	<p>Eliminar la definición de vías peatonales proyectadas que no cumplen con los criterios de longitud establecido em artículo 2.3.3 de la OGUC.</p> <p>Para detallar este aspecto, se contempla los antecedentes que se describe en el punto XXX de la Memoria.</p>	<p>Del Cuadro correspondiente a VIAS LOCALES ESTRUCTURANTES contenido en el artículo 57°, elimínese las siguientes filas:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>NOMBRE</th> <th>DESDE</th> <th>HASTA</th> <th>ANCHO</th> <th>E/P</th> <th>APERTURA/ ENSANCHE</th> <th>ATRIBUTOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PASEO ALTO GESSWEIN</td> <td>GESSWEIN</td> <td>MIRADOR ALEMAN</td> <td>- 11</td> <td>P</td> <td>APERTURA</td> <td>Paseo peatonal, vehicular eventual</td> </tr> <tr> <td>PASEO ALTO MAHUZIER</td> <td>MAHUZIER</td> <td>MIRADOR ALEMAN</td> <td>- 11</td> <td>P</td> <td>APERTURA</td> <td>Paseo peatonal, vehicular eventual</td> </tr> <tr> <td>PASEO CAMINO AL MIRADOR</td> <td>EDMUNDO LARENAS</td> <td>MIRADOR ALEMAN</td> <td>11 11</td> <td>E-P</td> <td>ENSANCHE APERTURA</td> <td>Paseo peatonal, vehicular eventual</td> </tr> <tr> <td>PASEO CARACOL NONGUEN</td> <td>ALTO NONGUÉN</td> <td>CAMINO A NONGUEN</td> <td>- 11</td> <td>P</td> <td>APERTURA</td> <td>Paseo peatonal, vehicular eventual</td> </tr> <tr> <td>PASEO MIRADOR ALEMAN</td> <td>V. LAMAS</td> <td>ALTO CARACOL</td> <td>- 11</td> <td>P</td> <td>APERTURA</td> <td>Paseo peatonal, vehicular eventual</td> </tr> <tr> <td>PASEO QUEBRADA CARACOL</td> <td>AVENIDA INGLESA</td> <td>CAMINO LOS ESPAÑOLES</td> <td>- 11</td> <td>P</td> <td>APERTURA</td> <td>Paseo peatonal, vehicular eventual</td> </tr> <tr> <td>PASEO PUNTILLA CARACOL</td> <td>MIRADOR ALEMAN</td> <td>MIRADOR ALEMAN</td> <td>- 11</td> <td>P</td> <td>APERTURA</td> <td>Paseo peatonal, vehicular eventual</td> </tr> <tr> <td>PIE DE MONTE</td> <td>GESSWEIN</td> <td>AV. INGLESA</td> <td>- 11</td> <td>P</td> <td>APERTURA</td> <td>Paseo peatonal, vehicular eventual</td> </tr> <tr> <td>PIE DE MONTE BARRIO UNIVERSITARIO</td> <td>MIRADOR ALEMAN</td> <td>CAMINO DE LOS ESPAÑOLES</td> <td>- 11</td> <td>P</td> <td>APERTURA</td> <td>Paseo peatonal, vehicular</td> </tr> </tbody> </table>	NOMBRE	DESDE	HASTA	ANCHO	E/P	APERTURA/ ENSANCHE	ATRIBUTOS	PASEO ALTO GESSWEIN	GESSWEIN	MIRADOR ALEMAN	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual	PASEO ALTO MAHUZIER	MAHUZIER	MIRADOR ALEMAN	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual	PASEO CAMINO AL MIRADOR	EDMUNDO LARENAS	MIRADOR ALEMAN	11 11	E-P	ENSANCHE APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual	PASEO CARACOL NONGUEN	ALTO NONGUÉN	CAMINO A NONGUEN	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual	PASEO MIRADOR ALEMAN	V. LAMAS	ALTO CARACOL	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual	PASEO QUEBRADA CARACOL	AVENIDA INGLESA	CAMINO LOS ESPAÑOLES	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual	PASEO PUNTILLA CARACOL	MIRADOR ALEMAN	MIRADOR ALEMAN	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual	PIE DE MONTE	GESSWEIN	AV. INGLESA	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual	PIE DE MONTE BARRIO UNIVERSITARIO	MIRADOR ALEMAN	CAMINO DE LOS ESPAÑOLES	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular
NOMBRE	DESDE	HASTA	ANCHO	E/P	APERTURA/ ENSANCHE	ATRIBUTOS																																																																		
PASEO ALTO GESSWEIN	GESSWEIN	MIRADOR ALEMAN	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual																																																																		
PASEO ALTO MAHUZIER	MAHUZIER	MIRADOR ALEMAN	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual																																																																		
PASEO CAMINO AL MIRADOR	EDMUNDO LARENAS	MIRADOR ALEMAN	11 11	E-P	ENSANCHE APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual																																																																		
PASEO CARACOL NONGUEN	ALTO NONGUÉN	CAMINO A NONGUEN	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual																																																																		
PASEO MIRADOR ALEMAN	V. LAMAS	ALTO CARACOL	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual																																																																		
PASEO QUEBRADA CARACOL	AVENIDA INGLESA	CAMINO LOS ESPAÑOLES	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual																																																																		
PASEO PUNTILLA CARACOL	MIRADOR ALEMAN	MIRADOR ALEMAN	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual																																																																		
PIE DE MONTE	GESSWEIN	AV. INGLESA	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual																																																																		
PIE DE MONTE BARRIO UNIVERSITARIO	MIRADOR ALEMAN	CAMINO DE LOS ESPAÑOLES	- 11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular																																																																		

ARTICULO 59 NORMAS DE EXCEPCIÓN

No se establece exigencia mínima de estacionamientos para los siguientes casos:

1. En los terrenos que enfrenten Paseos Peatonales o Bulevares.
2. Para las zonas C1 y C2, en locales comerciales emplazados en galerías comerciales.
3. Cuando el cambio de destino de todo o parte de un edificio haga exigible un número de estacionamientos inferior a 10.

En las zonas C1, C2 y C3, para equipamiento de culto, cultura, esparcimiento, hotelería, hospedaje, educación superior y deporte, sólo deberá aplicarse la exigencia de estacionamientos al área administrativa, la que será considerada como oficina.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 30
Las disposiciones de este artículo exceden el ámbito de competencias del PRCC.	Quitar disposiciones que exceden el ámbito propio del IPT. (dictamen 47417/08)	Deróguese artículo 59°

ARTICULO 62 CONDICIONES PARA ESTACIONAMIENTOS

Para el diseño de los estacionamientos, además de lo exigido en la O. G. U. C., se establece lo siguiente:

1. Para todo proyecto que contemple una playa de estacionamientos desarrollada al aire libre y a nivel de terreno, que tenga una capacidad superior a 20 unidades de estacionamiento, se deberá presentar un proyecto de paisajismo y arborización que permita mitigar los efectos negativos de éstos.
2. Las dimensiones mínimas de cada estacionamiento serán de 2,50m de ancho, 5,00m de largo y 2,00m de altura mínima libre bajo las vigas o elementos horizontales.
3. El ancho mínimo de un acceso será de 3,00m.
4. Para los accesos a estacionamientos en desnivel respecto de la calzada, se exigirá un plano mínimo de 4,00m de largo, medidos desde la línea oficial hacia el interior del predio, con una pendiente máxima de un 6%. En caso de existir portal, dicho plano se medirá desde la fachada interior del portal hacia el interior del predio.
5. Los anchos mínimos establecidos para los pasillos de circulación de los vehículos serán los que se indican:

Angulo disposición estacionamientos (respecto al pasillo de circulación)

Angulo	Direccionalidad	Ancho mínimo de cada estacionamiento	Ancho mínimo pasillo de circulación
45°	unidireccional	2,50m	3,50m
60°	unidireccional	2,50m	4,00m
90°	bidireccional	2,50m	5,00m

6. Según la capacidad de un estacionamiento y la jerarquía de la vía que enfrenta, se determinará el número mínimo de accesos, la pendiente máxima admisible de las rampas y la direccionalidad de ellas:

Número de estacionamientos	Número mínimo de accesos	Direccionalidad	Pendiente máxima de la rampa
de 0 a 10	1	bidireccional	20%
de 11 a 50	1-2	bidireccional - unidireccional	18%
Sobre 51	2	unidireccional	18%

7. Los equipamientos educacionales deberán adoptar las soluciones de acceso necesarias para la detención de vehículos en la carga y descarga de pasajeros, en forma segura y sin obstaculizar los flujos de la vía, cumpliendo además la exigencia de estacionamientos que establece esta Ordenanza.
8. El Director de Obras Municipales podrá, en atención a antecedentes técnicos fundados, autorizar excepcionalmente condiciones distintas a las señaladas en los puntos anteriores, con el fin de asegurar una mejor funcionalidad de los estacionamientos.
9. Para aquellos casos en que, para dar cabida a la exigencia de estacionamientos, no se pueda cumplir a nivel de terreno con el coeficiente de área libre establecido para el sector, esta superficie se podrá restituir mediante una losa que cumpla con las exigencias de área libre según Art. 7, respetando siempre las normas de adosamiento. En estos casos, esta superficie no será considerada como ocupación de suelo.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 31
Las disposiciones de este artículo se refieren al diseño de los estacionamientos, materia no regulada en la OGUC.	Quitar disposiciones sobre diseño de estacionamientos y circulaciones vehiculares que exceden el ámbito propio del IPT. (dictamen 47417/08)	Deróguese artículo 62°

SECTOR RIBERA NORTE

ARTICULO 8 (Tema: Altura Máxima de Edificación)

Las alturas máximas y mínimas indicadas corresponden a alturas de fachadas. La altura máxima de edificación para los distintos sectores quedará determinada por el encuentro de las rasantes con el plano horizontal de altura máxima permitida, o bien con el plano más elevado de la edificación, en el caso de altura libre. Sin perjuicio de lo anterior, siempre se permitirá sobre dicha altura máxima la construcción de un Piso de Retiro, el que se regulará según la Ordenanza Local del PRCC.

En materia de pareo y continuidad, rasantes y planos inclinados, y para el caso de predios contiguos que pertenezcan a zonas con normas diferentes, se estará a lo establecido en el Título 4 del Capítulo III de la Ordenanza Local del PRCC.

Agrégase el pareo en los tipos de agrupamiento permitidos, el cual se regulará según el presente Artículo y en caso que nada se diga en la zona respectiva, se regula según lo siguiente:

Longitud máxima de pareo o continuidad: 50% del deslinde común.

Altura máxima de pareo o continuidad: 3,5m sin continuidad preexistente; 7,0m enfrentando edificaciones con continuidad preexistente en el deslinde común.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 32
<p><u>Respecto de inciso 1:</u> El término "Altura de Edificación" está definido en art. 1.1.2 de la OGUC.</p> <p>El Concepto de "piso de retiro" no tiene sustento jurídico en la OGUC</p> <p><u>Respecto de inciso 2 y 3:</u> De acuerdo a artículo 2.1.10bis de la OGUC, las normas de altura de edificación, sistema de agrupamiento deben ser establecidas para cada zona o subzona del plan.</p>	<p>Definir las condiciones de agrupamiento pareado para cada zona del área.</p> <p>Eliminar referencia a "piso de retiro"</p>	<p>Deróguese artículo 8°</p>

ARTICULO 12 (Tema: Estacionamientos y Cálculo de superficie útil)

Respecto de lo establecido en materia de estacionamientos por actividad, se estará a lo establecido en el Título 3 del Capítulo VI de la Ordenanza Local del PRCC. Para el caso del destino residencial se homologará a las exigencias del sector HR1.

La superficie útil corresponde a la superficie total construida de una edificación, descontando un 10% por concepto de muros, la superficie común destinada a circulación e instalaciones y las bodegas.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 33
<p><u>Respecto de inciso 1:</u> Se refiere a zonas del PRC que se elimina y no indica exigencia para las zonas del sector Ribera Norte</p> <p><u>Respecto de inciso 2:</u> Excede atribuciones al definir términos cuya competencia corresponde a la OGUC</p>	<p>- Establecer las normas de exigencia e estacionamientos del Plan Regulador en lo referido al texto incorporado por Resolución N° 144 de fecha 17 de octubre del 2000 del Gobierno Regional Región del Bío-Bío y publicado en el Diario Oficial del 09 de julio 2001</p> <p>- Eliminar definiciones que corresponde a la OGUC</p>	<p>Reemplácese el texto del artículo 12 por el siguiente:</p> <p>Las exigencias mínimas de estacionamiento para las zonas del Plan Regulador del sector Ribera Norte serán las contenidas en la siguiente tabla:</p>

ARTICULO 13 (Tema principal: Espacio Público, Vía Férrea y Terrenos Recuperados al Río)

Se deja expresamente establecido que las áreas de uso público, tales como: avenidas, calles, pasajes, parques, áreas verdes, ribera de río y áreas factibles a recuperar en el cauce del río Bío Bío, y en general todas las vías públicas y áreas verdes públicas del presente Seccional, a excepción de la faja vía definida en planos respectivos, tienen calidad de Bien Nacional de uso público, por lo cual sobre ellas no podrán ejecutarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como: kioscos, obras de interés cultural, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles, canchas deportivas, miradores, estacionamientos subterráneos, equipamientos de carácter cultural, comercial, deportivo, de esparcimiento y turismo, y otras similares según corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias serán determinadas en proyectos específicos, los cuales deberán ser aprobados por el Director de Obras Municipales de Concepción y cumplir con toda la normativa técnica y ambiental que corresponda. Para las zonas que se recuperen al río, les serán aplicables las normas de la zona 2.2.

El destino de infraestructura se entenderá permitido en toda el área del PSRN, no obstante, éste deberá adaptar sus instalaciones al rol principal del sector donde se emplaza.

Asimismo, en el caso de producirse un desplazamiento de la vía férrea desde su actual emplazamiento, definido en el Plan Seccional, al subsuelo del Paseo Peatonal normado en la Pieza de Ensanche, los terrenos de la faja vía podrán, previa modificación del Plan Seccional, optar por la normativa estipulada para la zona 1.2.del PSRN, con altura máxima de 20 metros (7 pisos máximo) entre calle Rozas y Esmeralda, exceptuando el área ubicada frente al Parque Central (entre Avda. Central Oriente y Avda. Central Poniente), donde se normará de acuerdo a lo estipulado para la zona 5.2.a.

Sin perjuicio de lo anterior, los nuevos loteos y subdivisiones se atenderán para la definición de las áreas verdes y equipamiento, conforme a lo establecido en el Artículo 2.2.5 de la OGUC.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 34
<p>La afectación a utilidad pública de terrenos destinados por el PRC circulaciones, plazas y parques está regulada en el art. 59 de la LGUC.</p> <p>La facultad de los municipios de autorizar determinadas construcciones en las áreas verdes y parques, está regulada en art. 2.1.30 de la OGUC.</p> <p>El uso de suelo de infraestructura está regulado en art. 2.1.29 de la OGUC: Al respecto la competencia del PRC es definir, en las áreas al interior del límite urbano, las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para este tipo de uso, que no formen parte de la red.</p> <p>Por tanto: <u>Respecto inciso 1°</u>, la indicación respecto a áreas a los terrenos destinados a plazas y parques, debe permitir individualizarlos y reflejarlos en el plano.</p> <p>La indicación de las edificaciones que se pueda establecer en lo BNUP es redundante.</p> <p><u>Respecto de inciso 2,</u> no es competencia del plan establecer condiciones que no son normas urbanísticas para el uso de suelo infraestructura.</p> <p>Respecto del inciso 3, se indica que las normas urbanísticas deben establecerse para cada zona del plan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Incorporar listado detallado de las plazas y parques que se contempla en el sector, señalando con el fin de identificar la destinación a utilidad pública. - Eliminar disposiciones sobre construcciones en BNUP por corresponder al art 2.1.30 de la OGUC - Establecer las normas urbanísticas que regulen el emplazamiento de las instalaciones o edificaciones necesarias para este tipo de uso. - Mantener indicación sobre futura zonificación del área del soterramiento de la línea férrea en la Memoria de la Modificación, ajustado al resultado del concurso respecto a la plataforma cívica. 	<p style="text-align: center;">Deróguese artículo 13</p>

ARTICULO 15 (Tema: Superficie Predial Mínima)

Los proyectos que requieran permiso de edificación, que se emplacen en predios existentes que no cumplan con las superficies prediales mínimas establecidas en esta Ordenanza, se aprobarán dándose cumplimiento a las demás normas que se establecen en ella.

La misma excepción de cumplir con la superficie predial mínima corresponderá o será aplicable para los predios en que se emplacen elementos de valor patrimonial (Gasómetro, Molino, Estación). Del mismo modo se deberá considerar la mantención de estos elementos como conjunto armónico.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 35
<p>El artículo 2.1.10bis de la OGUC indica que la superficie de subdivisión predial mínima debe establecerse para cada zona del PRC.</p> <p>Por su parte el Artículo 2.1.20 de la OGUC señala que en el área urbana los Instrumentos de Planificación Territorial podrán establecer superficies prediales mínimas de cualquier tamaño.</p> <p>De acuerdo a la circular DDU 398 de 2018, ambos vocablos se refieren a normas distintas, que aplican de forma diferenciada al proceso de división del suelo y al proceso de edificación.</p>	<p>Establecer las normas de superficie predial mínima y superficie de subdivisión predial mínima para cada zona del sector.</p>	<p>Deróguese artículo 15</p>

ARTICULO 16 (Tema: Usos De Suelo Prohibidos)

Quedan prohibidos dentro del área territorial reglamentada por el presente Plan Seccional, además de los establecidos como tales en el Artículo 21 de esta Ordenanza, los siguientes usos de suelo:

- a) Industrias, almacenamientos y talleres peligrosos, insalubres o contaminantes
- b) Vertederos de residuos domésticos e industriales
- c) Instalaciones mineras, extracción de áridos y fabricación de ladrillos
- d) Cementerios
- e) Regimientos
- f) Cárceles y hogares de reclusión.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 36
<p>De acuerdo a artículo 2.1.10bis de la OGUC, la norma de usos de suelo debe establecerse para cada zona o subzona del plan.</p>	<p>Establecer la norma de usos de suelo para cada zona o subzona del plan, incluidas prohibiciones expresas, de corresponder.</p>	<p>Deróguese el art 16</p>

ARTICULO 18 (Tema: Usos De Suelo Prohibidos)

Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en el Artículo 21 de la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la OGUC, no se autorizarán en el área territorial del presente PSRN, actividades o usos de suelo complementarios a la vialidad y el transporte, tales como centros de servicio automotores, y estaciones de servicio, venta o expendio de combustibles líquidos. Sólo se podrán mantener las existentes en predios que enfrenten vías estructurantes de ancho igual o superior a 20 metros y donde lo permita la normativa específica de cada zona definida en el Artículo 21 de la presente Ordenanza.

Los establecimientos comerciales de venta automotriz, se permiten en los ejes de A. Prat y Los Carrera (Zañartu), sin perjuicio que se respeten las normas de edificación, y enfrentando vías troncales y colectoras. Si la volumetría exigida no lo permite, quedarán desplazados automáticamente con la norma de edificación obligatoria. Se exigirá un estudio que permita resolver los accesos vehiculares sin obstruir la vía que enfrenta.

La venta de gas a escala vecinal se permitirá asociada al comercio.

ANÁLISIS	AJUSTE	MODIFICACIÓN 37
De acuerdo a artículo 2.1.10bis de la OGUC, la norma de usos de suelo debe establecerse para cada zona o subzona del plan.	Establecer la norma de usos de suelo para cada zona o subzona del plan, incluidas prohibiciones expresas, de corresponder.	Deróguese el art 16

5.2 Ajuste normas de usos de suelo y edificación de las zonas del plan

Se muestra el análisis realizado para la estructura de las condiciones de edificación de las zonas del Plan Regulador vigente, y se identificó los ajustes necesarios para el cumplimiento de la normativa vigente. Estos ajustes se reflejan en **las Modificaciones N° 26 y 38**, las que establecen las condiciones de usos de suelo y de edificación para cada zona del Plan Regulador ajustada a jurisprudencia, tanto de las zonas del Plan que se mantiene, como de las zonas que propone la presente modificación.

5.2.1 Condiciones de Edificación

Respecto de las condiciones de edificación vigentes, se tiene el siguiente análisis:

NOMBRE ASIGNADO AL ASPECTO URBANÍSTICO CONTENIDO EN PRCC (incluido sector Ribera Norte)	CONDICIÓN URBANÍSTICA A QUE CORRESPONDE O SE PODRÍA ASIMILAR	ALCANCES Y COMPETENCIAS	DISCREPANCIAS DEL PRC RESPECTO A LA LGUC Y/O OGUC	ZONAS	AJUSTES
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA / SUBDIVISION PREDIAL MÍNIMA en sector Ribera Norte	SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	Norma que regula el proceso de división del suelo	En el PRC esta indicación se usa para regular la subdivisión del suelo.	Aplica al cuadro de cada zona	Corregir el nombre de la norma a "superficie predial mínima"
			Se establece superficies diferenciadas por destino	E2	
			Se indica excepción para lotes residuales de propiedad SERVIU	Z 1.2	
			No se indica	Z 6.1	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACION SUELO (todo)	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO: número que se multiplica por la superficie total del predio, descontadas de esta última, las áreas declaradas de utilidad pública.	Fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir a nivel de primer piso.	Se establece coeficientes diferenciados para ciertas actividades o tipologías de vivienda	H1_H2_H3_H4_H5_HE1_HE2_HE3_HE4_P_PP_Z2.2	- Corregir nombre de la norma "Coeficiente de ocupación de suelo" - Establecer esta norma por zona Indicar incentivos en el ítem que corresponde
			Se indica "restringido por la obligatoriedad de antejardines"	Z 3.1	
COEFICIENTE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	NO EXISTE	NO EXISTE	Excede competencia del Plan regulador	E1_E2_E3_E4_P_PP_PE_PI_Z2.2	ELIMINAR
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD (todo)	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD: Numero que se multiplica por la superficie total del predio, descontadas de esta última, las áreas declaradas de utilidad pública.	Fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.	Como norma, se indica "de acuerdo a restricciones"	Z 1.2	Corregir el nombre de la norma a "Coeficiente de constructibilidad" Establecer norma para el sector Indicar incentivos en el ítem que corresponde
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: distancia vertical expresada en metros entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo, tanto para terrenos horizontales como para terrenos en pendientes.	Se expresa en metros y el PRC está facultado para fijar un número máximo de pisos, debiendo en estos casos cumplirse copulativamente con ambas exigencias. El PRC puede fijar la altura máxima de: - las edificaciones - la edificación continua	Se establece distintas alturas de edificación para distintos barrios sin que se trate de subzonas identificadas en el plano	H1_HE3	- crear subzonas para diferenciar las alturas - Eliminar indicación piso de retiro - Establecer equivalencia de número de pisos para todas las zonas (art 2.1.13 OGUC) - Definir altura máxima de
			Se establece piso de retiro sobre altura máxima	H1_H2_H3_H4_H5_HE1_HE2_HE3-HE4_P	
			Se establece equivalencia de número de pisos para 2 zonas residencial	H1L_H3L_Z 7.1_	

		- la edificación aislada sobre la edificación continua	Se establece alturas diferenciadas a hacia calles o sectores específicos.	Z 1.1_ Z 1.2_ Z 6.1	edificación aislada sobre continua
			Se referencia la altura a elementos distintos al terreno natural	Z 2.1_ Z 6.2_ Z 6.3_ Z 7.1	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO / TIPOS DE AGRUPAMIENTO en sector Ribera Norte	SISTEMAS DE AGRUPAMIENTO. Se define: - edificación aislada - edificación continua - edificación pareada - edificación aislada sobre continua, teniendo como condición la materialización de la edificación continua.	1) definir tipo permitido en cada zona. 2) Para edificación continua: - Posibilidad retranqueo - Encuentro con predio en que exista edificación asilada y sitios esquinas en zonas con antejardín obligatorio - Excepciones a la continuidad - Altura y profundidad a la edificación continua	Se indica "aislado para actividades molestas con impacto mitigado"	H5	Indicar tipo de agrupamiento permitido por zona Indicar altura y profundidad de continuidad en el ítem que corresponde Indicar incentivos en el ítem que corresponde
			Se diferencia tipo de agrupamiento hacia determinadas vías	Z 1.2	
			Se indica distanciamiento	Z 2.2	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA	Determina altura máxima que puede tener el cuerpo continuo, en caso de permitirse dicho agrupamiento.	Se indica alturas diferenciadas dependiendo de la existencia de un plano de continuidad	H1_H2_H3_H4_H4_HE3_Z 6.1_	Corregir el nombre de la norma a "Altura máxima de edificación continua"
			Se indica "altura máxima de pareo"	HE1_E3	Indicar incentivos en el ítem que corresponde
			No se indica en zona donde se permite un tipo de agrupamiento	Z 6.3	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD / LONGITUD DE AGRUPAMIENTO En sector Ribera Norte	PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA	Longitud que puede tener el cuerpo continuo respecto de la línea Oficial hacia el interior del predio	Se indica longitudes diferenciadas según altura de edificación o según destino de la edificación	H5	Corregir nombre de a norma a "Profundidad máxima de la edificación continua"
			No se indica en zona donde se permite un tipo de agrupamiento	Z 6.3	Indicar incentivos en el ítem que corresponde
ADOSAMIENTO	ADOSAMIENTO: norma complementaria de agrupamiento regulada en artículo 2.6.2 de la OGUC	- Determinar distancia del adosamiento respecto de la línea de edificación - Prohibir el adosamiento para cualquier uso, destino o actividad excepto en uso residencial	Se permite solo para una tipología de vivienda	HE1	PROHIBIR para Actividades Productivas
			Se señala "permitido según artículo 32 del PRCC	P	

PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	DISTANCIA DEL ADOSAMIENTO RESPECTO DE LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN	distancia del adosamiento respecto de la línea de edificación	Se indica su ancho en metros o como el doble del antejardín para todos o para alguna tipología de vivienda	H1_H2_H3_H4_H5_HE3_P_Z 3.1	ELIMINAR
			Se indica "no se permite" o "no aplica"	E1_E2_E3_E4_PP_P E_PI	
DISTANCIA MÍNIMA DE LOS DELINDES	DISTANCIAMIENTOS: distancia mínima horizontal entre el deslinde del predio y el punto más cercano de la edificación.	<p>El PRC está facultado para:</p> <ul style="list-style-type: none"> - disponer mayores exigencias que las señaladas en art. 2.6.3 de la OGUC en función de las características ambientales, topográficas o de asoleamiento. - El PRC está facultado para establecer distanciamientos o zonas inexcavadas en subterráneos - El PRC está facultado para establecer mayores exigencias para la distancia mínima libre horizontal entre edificios colectivos contenidas en art. 4.1.13 de la OGUC 	Se establece distanciamiento para un destino específico o tipología de vivienda	H1_H2:H3_H4_H5_HE1_HE2_HE4	<ul style="list-style-type: none"> - Corregir nombre de la norma a "Distanciamiento" - Definir norma para el sector
ANTEJARDIN MÍNIMO / ANTEJARDIN (sector Ribera Norte)	ANTEJARDIN: área entre la línea oficial y la línea de edificación.	<ul style="list-style-type: none"> - El PRC define una dimensión obligatoria, por tanto, no indica ni un mínimo ni un máximo - El PRC puede definir qué construcciones se puede consultar en la faja de Antejardín y si se usa o no como antejardín - El PRC puede definir que los subterráneos no ocupen el área bajo antejardín 	Se establece un ancho mínimo de la faja de antejardín	Cuadro de cada zona del PRC	<ul style="list-style-type: none"> - Corregir nombre de la norma a "Antejardín" Definir obligatoriedad y dimensión por zona
			Se establece un ancho diferenciado según tipología de vivienda	H2_H3_H4-H5_HE2	
			Se establece ancho diferenciado para algunas calles dentro de la zona	H3_H4_H5_HE3_Z 1.2_Z 2.1_Z 2.2	
			Se establece una exigencia diferenciada según destino	H2_H3_H4_H5_HE2_P	
			Señala "optativo"	Z 6.1_Z 6.2_Z 6.3_Z 7.1	

RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LÍNEA OFICIAL	RETRANQUEO: escalonamiento vertical que adopta la fachada de un edificio respecto de la línea oficial (Art 1.1.2 OGUC) / EXIGENCIA DE UNA DETERMINADA MORFOLOGIA O UN PARTICULAR ESTILO ARQUITECTÓNICO (Art- 2.1.10bis literal g)	Aspectos normados en 2.1.10bis literal g):	Se indica distancia a aplicar solo al primer nivel, para una tipología de vivienda	H1	Corregir nombre de la norma a "Retranqueo" Definir en las zonas donde se aplicará
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	No existe	-	Se regula transparencia de cierros	H1, HE1, HE2, HE3, HE4,	Eliminar
			Se exige mantener arborización	HE1, PP, PE	
			Se exige porcentaje de vanos en fachadas para actividades productivas	H4, H5, E1, P	
			Se exige amortiguador ambiental para actividades productivas	H5, PI	
			Se indica incentivos normativos	Z 2.2	
			Se exige área libre	E1	
			Indica incentivos normativos para algunas manzanas	Z 2.2_Z 3.1	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	DENSIDAD MÁXIMA, cantidad de habitantes por hectárea	Se expresa como una densidad bruta máxima de habitantes por hectárea	Se hace exigencia diferenciada según tipología de vivienda	H1_H2_H3_H4_H5-HE1_HE2_HE3_HE4	Corregir nombre de la norma a "Densidad máxima" Definir norma para cada zona o subzona
TIPOLOGIA	No Existe		Se exige respetar el carácter del edificio patrimonial, se hace indicaciones de diseño, se indica posibilidad de edificar sobre espacio público,	Z 1.1	ELIMINAR
			Edificio de perímetro libre.	Z 1.3	
			Se indica agrupamiento	Z 2.4_Z 6.1_Z 6.2_Z 6.3_	

PORTAL (solo sector Ribera Norte)	Exigencia Portal	Aspectos normados en 2.7.7 OGUC			Exigir por zona
PASEO PEATONAL (solo sector Ribera Norte)	Definición de un Espacio Público		SECTOR RIBERA NORTE: se indica el trazado de paseo peatonal	Z1.1	Eliminar de zonificación Mantener en vialidad
ALTURA MÍNIMA DE EDIFICACIÓN (solo sector Ribera Norte)	Condición Urbanísticas prevista para los planes seccionales de los decretos de Zonas de Remodelación.		Excede la competencia del Plan		ELIMINAR
OCHAVO (solo sector Ribera Norte)	Chafán que se aplica a un edificio o cierre situado en la esquina de vías de circulación vehicular o peatonal y que en los predios de esquinas rectangulares se constituye como servidumbre vista	Determinar las esquinas de calles y pasajes en que se exigirá la conformación de ochavos. Definir la longitud de los ochavos	Hace exigencia según calles determinadas, indicando alto y largo del ochavo	Z 6.6.2	ELIMINAR. Regular con articulo general

Así mismo, se identificó nuevas normas originadas en la modificación de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones publicada en el Diario Oficial en octubre de 2019, lo que permite determinar el siguiente listado de normas a incorporar:

NORMA URBANÍSTICA NO CONTENIDA EN PRCC	NOMBRE Y DEFINICION DE LA NORMA	ALCANCES Y COMPETENCIAS	AJUSTES
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE LOS PISOS SUPERIORES	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE LOS PISOS SUPERIORES: número que se multiplica por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública	Fija el máximo de superficie edificada posible de construir en cada uno de los pisos superiores al primero. Aplicable en zonas donde las características morfológicas requieran de un tratamiento especial	INCORPORAR: para zonas CH, CC, EP, ZFP
INCENTIVOS NORMATIVOS DE ACUERDO A ART. 184 DE LA LGUC	INCENTIVOS NORMATIVOS DE ACUERDO A ART. 184 DE LA LGUC: el PRC puede otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio, condicionado a:	CONDICIONES: - fomentar la apertura de espacios privados al uso o tránsito públicos - Inclusión de medidas que propicien el cuidado del medioambiente o eficiencia energética - Fomentar la cohesión territorial fomentando un determinado uso de suelo, destino y/o sistema de agrupamiento	INTEGRAR condiciones para acceder a incentivos en las normas urbanísticas:

5.2.2 Condiciones de Uso de Suelos:

Respecto de los usos de suelo, se realizó el siguiente análisis:

TIPO DE USO		DESTINOS O CLASES QUE EL IPT PUEDE DEFINIR	NORMA QUE NO SE AJUSTA A JURISPRUDENCIA	ZONA	ACCIÓN (DETALLAR RESTRICIONES)
RESIDENCIAL		Vivienda, Hogares de Acogida, Hospedaje	Condiciona la actividad a estar "ligada estrechamente al rol principal otorgado al sector, como uso complementario a este último"	E2_	
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		Según riesgo: peligro, insalubre o contaminante, molesto e inofensivo según clase o destino: Industrias Grandes depósitos Talleres Bodegas industriales	Condiciona los destinos a: - la mitigación de impactos - amortiguador ambiental - mantener solo instalaciones existentes - enfrentando cierto tipo de vías - enfrentar lagunas o parques - solo asociado a comercio - solo ligado al rol principal del sector	H4_H5_H E3_HE4_P I	1 permitir destinos o actividades por zonas del PRC
INFRAESTRUCTURA		Se refiere a las instalaciones o trazados destinados a Infraestructura de transporte/ infraestructura sanitaria/infraestructura energética. El PRC puede fijar normas urbanísticas a las instalaciones o edificaciones que no son parte de la red	Se refiere solo a transporte	Todas las zonas	1 eliminar frase "de transporte" 2 establecer condiciones urbanísticas por zona del PRC para todo tipo de infraestructura
			Condiciona los destinos a: - amortiguador ambiental - enfrentar laguna o parque	H2_H3_H 4_H5_HE2 _HE3_HE4 _E1	Eliminar condición no normativa
			Se refiere al termino patio de estacionamiento de vehículos/depósito de vehículos	H2_H3_H 4_H5_HE2 _HE3_HE4 _E1_Z 7.1	Eliminar condición no normativa
EQUIPAMIENTO	CIENTÍFICO	Investigación, divulgación y formación científica, desarrollo y transferencia tecnológica, innovación técnica	Se condiciona a: - Ligado estrechamente al rol principal del sector como uso complementario - Excepto en cerro Caracol	E2_E3_P_ PP	Eliminar condición no normativa
	COMERCIO	Compraventa de mercaderías diversas, centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas y similares	Se condiciona a: - enfrentar vías estructurantes o microcentros - se exceptúa en barrios sin micro zonificar -amortiguador ambiental -enfrentar laguna o parque -solo asociado a comercio	H1_H2_H 3_H4_H5_ HE2_HE3_ HE4_E1_E 2_E3_PP_ PE_PI_	Eliminar condición no normativa

	CULTO Y CULTURA	Locales destinados a actividades de desarrollo espiritual o religioso o cultural tales como catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, comedios, teatros, galerías de arte, auditorios, centro de convenciones, exposiciones o difusión de todas especies; medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita	Se condiciona a: - Ligado estrechamente al rol principal del sector como uso complementario	E2_E3_E4 _PE_PI_	Eliminar condición no normativa
	DEPORTE	Locales destinados a actividades de práctica o enseñanza de cultura física tales como estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas, piscinas, saunas, baños turcos, recintos destinados al deporte o actividad física en general cuenta o no con áreas verdes	Se condiciona a: - Ligado estrechamente al rol principal del sector como uso complementario	E2_E3_E4 _PE_PI_	Eliminar condición no normativa
	EDUCACIÓN	Establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica especial y prebásica, centros de capacitación orientados o de rehabilitación conductual	Se condiciona a: - enfrentar vías Estructurantes o Microcentros - en barrio determinado - con proyecto que resuelva la detención vehicular - solo las instalaciones existentes	H1_H2_H3_H4_H5_ HE2_HE3_ E1_E3_P_ PP_PI_	Eliminar condición no normativa
	ESPARCIMIENTO	Establecimientos o recintos destinados a actividades recreativas, tales como parques de recreación, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos y similares	Se condiciona a: - enfrentar vías Estructurantes o Microcentros - Ligado estrechamente al rol principal del sector como uso complementario	H1_H2_H3_HE1_HE2_HE3_E2_E3_E4_P_E_PI_	Eliminar condición no normativa
	SALUD	Establecimientos destinados principalmente a la prevención, tratamiento y recuperación de la salud, tales como hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios y crematorios	Se condiciona a: - con proyecto que resuelva la detención vehicular - Ligado estrechamente al rol principal del sector como uso complementario - en un sector sin microzonificar	H1_H2_H3_E1_E2_E3_E4_P_PP_PI	Eliminar condición no normativa
	SEGURIDAD	Establecimientos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública tales como unidades policiales, cuarteles de bomberos, o destinadas a cárceles y centros de detención entre otros	Se condiciona a: - Ligado estrechamente al rol principal del sector como uso complementario	E2_PI	Eliminar condición no normativa

	SERVICIOS	Establecimientos destinados principalmente a la prestación de servicios profesionales públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, notarias, instituciones de salud previsional, administradora de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago, bancos, financieras; y servicios artesanales, tales como reparaciones de objetos diversos	Se condiciona a: - Ligado estrechamente al rol principal del sector como uso complementario	E2_E3_PP	Eliminar condición no normativa
	SOCIAL	Establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios	Se condiciona a: - Ligado estrechamente al rol principal del sector como uso complementario	E2_E3_P_PP_PI	Eliminar condición no normativa

En punto 7.3.4 de la presente m Memoria se presenta los cuadros de usos de suelo y condiciones urbanísticas ajustados de todas las zonas y subzonas del plan.

5.3 Ajuste Parques

Respecto de lo identificado en el análisis de las normas de aplicación general, específicamente respecto del artículo 26°, se identifica la necesidad de incorporar 2 ajustes normativos que se reflejarán en el plano de Zonificación del Plan Regulador. Esos ajustes implican 2 acciones que se explica en esta sección y que se concretan en la **Modificación N° 39**:

5.3.1 Identificación en el plano de los parques Cerro Caracol y Humedal Andalién, contenidos en la tabla del artículo 26° del PRCC

El artículo 26° tiene un listado de parques, que incluye parque Cerro Caracol y parque Humedal Andalien pero que no están graficados en plano de zonificación (línea de color rojo). La imagen muestra dichas áreas en color

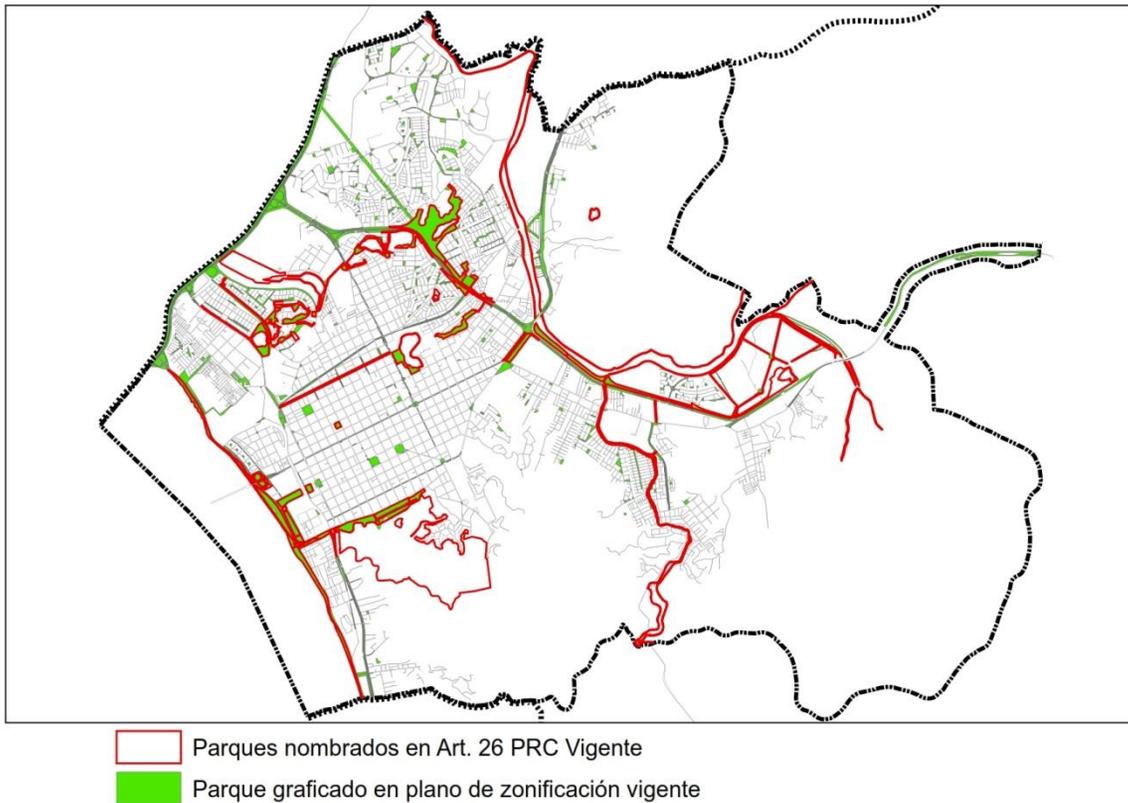


Fig. 156: Parques graficados y listados en PRC vigente

Por tanto, se identifica la necesidad de reflejar en el plano, dichas áreas bajo la nomenclatura de parque público que les asigna el señalado artículo.

b.- Delimitación de cada parque contemplado en el artículo 26° del PRCC.

El plano de zonificación del PRC muestra en color verde las áreas destinadas a Parques, plazas y áreas verdes públicas, así como a Parques y áreas verdes proyectados en terrenos privados (DUP), lo cual no permite identificar el límite de cada uno de estos parques. De esta manera, el plano de zonificación del Plan Regulador no permite diferenciar la condición de Parque Comunal del uso de suelo Área Verde. Para suplir esta deficiencia y considerando el listado completo contenido en artículo 26 así como las nuevas declaratorias contempladas en punto 4.2.3 de la Memoria, se ha graficado los parques comunales con sus límites:

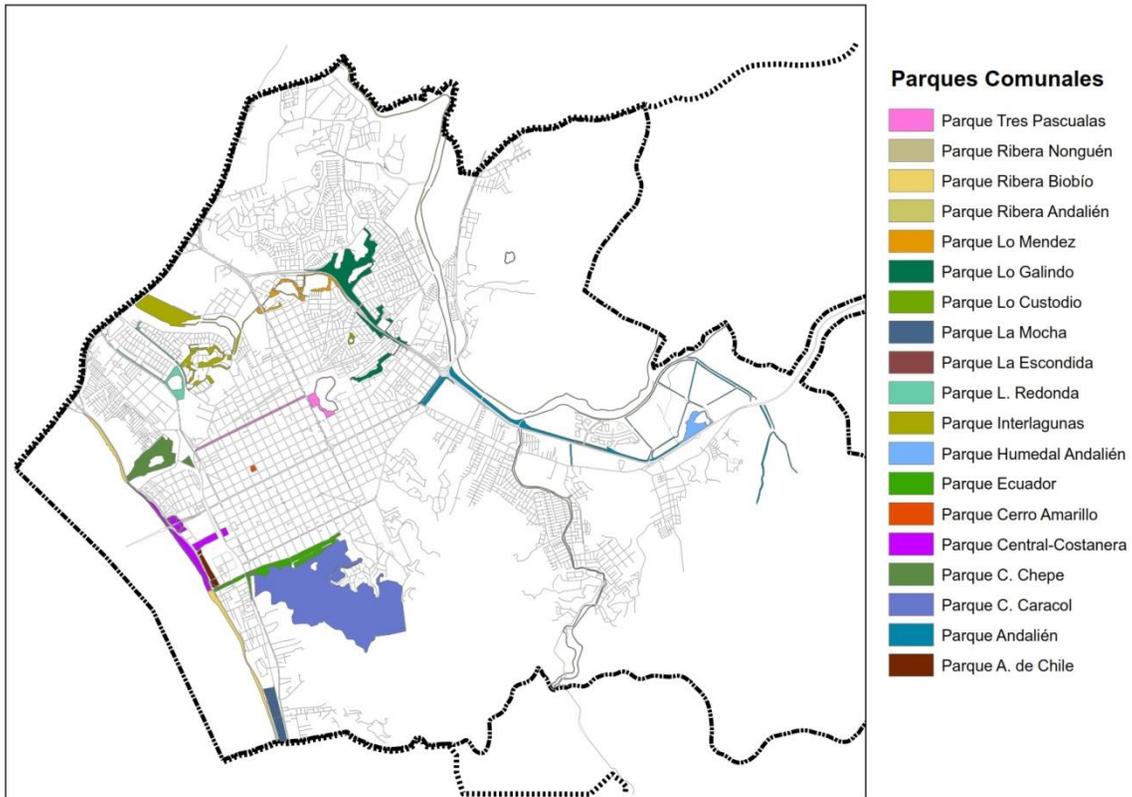


Fig. 157: delimitación de parques vigentes y propuestos

Para la delimitación de los parques se tuvo en cuenta los siguientes criterios:

- Aplicación del PRC vigente a través de las declaratorias de utilidad pública informadas por la DOM en los certificados correspondientes.
- Relación entre el nombre del parque señalado en el art 26 del PRCC y el elemento natural o construido con el que se vincula. Estos elementos corresponden a cuerpos de agua, ríos, esteros, cerros, avenidas y parques existentes que se pueden identificar en el plano, y que corresponden a zonas de área verde, zona PP o PE.
- Para identificar aquellas extensiones de los parques señaladas en el artículo 26° del PRC vigente, se consideró todas aquellas áreas señaladas en el plano como área verde, y que corresponden a extensiones lineales a partir de cada parque. Con el fin de discriminar entre este tipo de áreas, aquellas que, si forman parte del parque, se usó el criterio de continuidad funcional y/o visual con el fin de concretar sistemas de parques interconectados.

5.4 Ajuste normativo cuadro Vialidad

De forma anexa a la vialidad estructurante que prevé la OGUC, en la Memoria del Plan Regulador Vigente se fundamenta una propuesta de vialidad estructurante para la circulación peatonal, proponiendo una red peatonal que funcione como sistema y circuito integrado, respondiendo a la categoría y función que indica la siguiente tabla:

CATEGORÍA DE LA VIA	FUNCION
CIRCUITO PEATONAL	tránsito peatonal y ciclovía, paralelo al tránsito vehicular
BOULEVARD	tránsito peatonal y ciclovía, vehicular esporádico
PASEO PEATONAL	tránsito peatonal y ciclovía
CICLOVIA	tránsito de bicicletas

Respecto de lo identificado en el análisis de las normas de aplicación general, específicamente respecto del artículo 57°, se identifica la necesidad de Eliminar la definición de vías peatonales proyectadas que no cumplen con los criterios de longitud establecido en artículo 2.3.3 de la OGUC. El Art. 2.3.3 de la OGUC define las características que debe tener una vía para que sea considerada como pasaje, entre las que se señala la longitud máxima para pasajes con y sin salida, siendo ésta 50 y 100 mts respectivamente. En el siguiente cuadro, se señala la longitud de las vías definidas como de uso peatonal en el cuadro de vialidad estructurante contenida en artículo 57° del Plan vigente:

NOMBRE DE LA VÍA	DESDE	HASTA	ANCHO PROPUESTO	LONGITUD ENTRE INTESECCIONES (ML)
PASEO ALTO GESSWEIN	GESSWEIN	MIRADOR ALEMAN	11	814
PASEO ALTO MAHUZIER	MAHUZIER	MIRADOR ALEMAN	11	599
PASEO CAMINO AL MIRADOR	EDMUNDO LARENAS	MIRADOR ALEMAN	11	1.713
PASEO CARACOL NONGUEN	ALTO NONGUÉN	CAMINO A NONGUEN	11	1.642
PASEO MIRADOR ALEMAN	V. LAMAS	ALTO CARACOL	11	3.402
PASEO QUEBRADA CARACOL	AVENIDA INGLESA	CAMINO LOS ESPAÑOLES	11	1.855
PASEO PUNTILLA CARACOL	MIRADOR ALEMAN	MIRADOR ALEMAN	11	2.923
PIE DE MONTE	GESSWEIN	AV. INGLESA	11	3.265
PIE DE MONTE BARRIO UNIVERSITARIO	MIRADOR ALEMAN	CAMINO DE LOS ESPAÑOLES	11	1.641

En la siguiente imagen se da cuenta de la ubicación de las vías en estudio. Estas se emplazan en la ladera poniente y meseta del Cerro Caracol, y en la actualidad no satisfacen una necesidad de conectividad entre áreas urbanizadas, sino que se proponen como vías que permiten recorrer el Cerro Caracol, por tanto su eliminación, junto con preservar las características naturales del paisaje, no hace necesarias otras acciones compensatorias, dado que los recorridos peatonales en dicho sector deben resolverse en el contexto de la actual condición de parque Metropolitano Cerro Caracol.

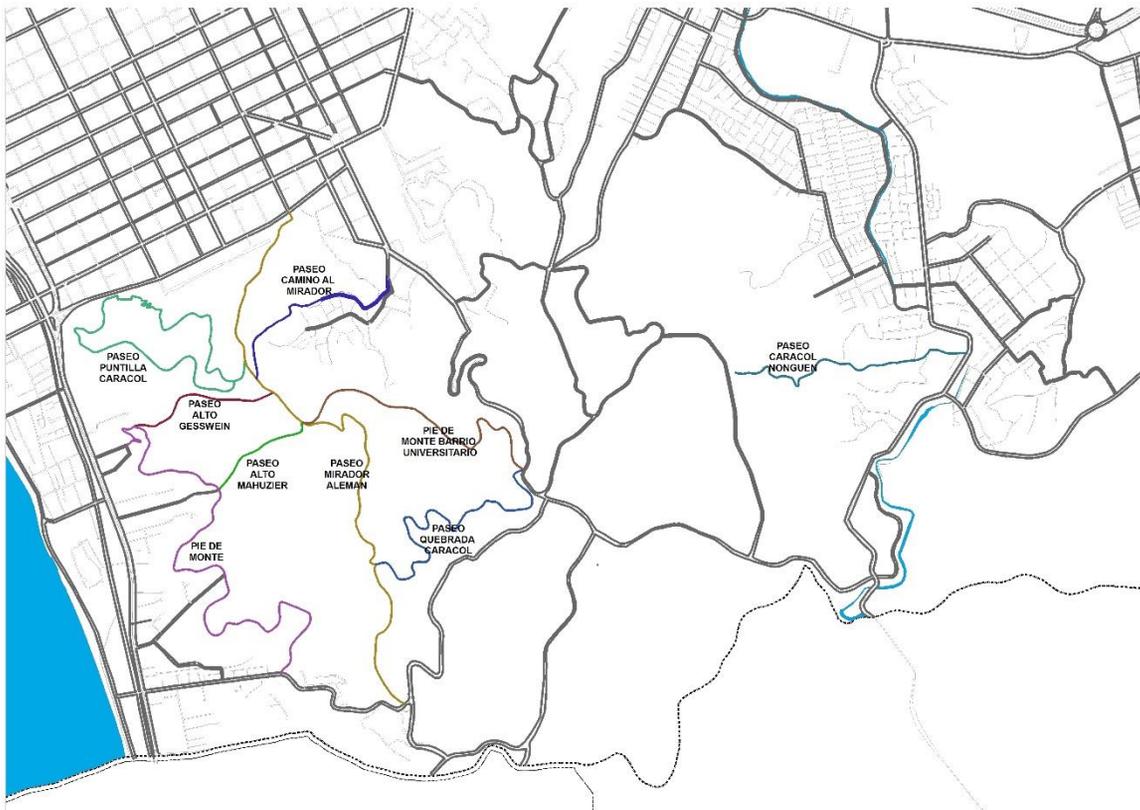


Fig. 158: Vías peatonales que se elimina en base al análisis normativo.

5.5 Análisis en relación al DS 32/2015, Reglamento para la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica.

El siguiente cuadro verifica el cumplimiento de lo establecido en el decreto 32/2015, Reglamento para la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica, establecida en la Ley 19.300, en el sentido de constituir una modificación No Sustancial del instrumento, por lo cual no requiere la realización de Evaluación Ambiental Estratégica.

No obstante, lo anterior, cabe señalar tanto la imagen objetivo como el anteproyecto fueron desarrolladas en el marco de un amplio proceso participativo.

Literal DS 32	Causal para desarrollo EAE	Anteproyecto	Requiere EAE
i	Ampliación del área urbana fuera de los límites de extensión urbana establecidos en el Plan Regulador Metropolitano	El anteproyecto no considera ampliación del límite urbano.	NO
ii	Disminución de superficie de área verde del plan en un porcentaje igual o superior al 5 %	El anteproyecto no considera disminución de áreas verdes, por el contrario, contempla nuevas declaratorias de utilidad pública con destino Parque Comunal.	NO
iii	Incorporación de nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras.	El anteproyecto no incorpora nuevas declaratorias con destino vialidad.	NO
iv	Se incorpore en zonas nuevas o existentes de territorios destinados a usos de suelo infraestructura o actividades productivas calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas.	El anteproyecto no incorpora usos de suelo infraestructura o actividades productivas molestas, contaminantes o peligrosas en ninguna de sus zonas.	NO

v	Se incorpore el uso residencial en zonas nuevas o existentes del plan que permitan uso de infraestructura o actividad productiva molesta, contaminante o peligrosa, sea que estas se mantengan o se eliminen.	Ninguna zona del PRC permite infraestructura molesta, contaminante o peligrosa, solo se permiten actividades productivas e industria inofensiva.	NO
vi	Se incremente la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente.	El anteproyecto no contempla aumento de alturas de edificación, por el contrario, considera limitar las alturas de edificación en sectores donde la norma de altura es libre. No se contempla aumento en las densidades habitacionales	NO
vii	Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente.	No se contempla aumentos superiores al 30% respecto del instrumento vigente.	Ver Nota 1

NOTA 1: Dado que el anteproyecto propone una nueva zonificación para las áreas destinadas a crecimiento en densificación y delimitación de parques comunales, así como nuevas destinaciones de terrenos a este uso, el cumplimiento de esta condición se verificará caso a caso.

En el siguiente cuadro se muestra la comparación de los coeficientes de Ocupación de Suelo y Constructibilidad para cada zona propuesta en la presente modificación en relación con los parámetros de las zonas del PRC vigente sobre las que se proponen, con el fin de identificar que, en caso de registrarse incrementos, estos no sean mayores a los límites establecidos como definición de modificación sustancial desde el punto de vista del reglamento de la EAE.

zona propuesta	zona vigente incluida en la zona propuesta	coeficiente de ocupación de suelo de la zona vigente	coeficientes de ocupación de suelo de la zona propuesta *Según actividad # con incentivo	incremento detectado en el parámetro propuesto respecto del vigente	zona vigente incluida en la zona propuesta	coeficiente de constructibilidad de la zona vigente	coeficiente de constructibilidad de la zona propuesta # con incentivo	incremento detectado en el parámetro propuesto respecto del vigente
H1	H1	0.6	0.4/0.6 (*)	-	H1	3.25	3.25	-
H1L	H1L/H1	0.6	0.4/0.6(*)	-	H1L/H1	3.25	3.25	-
H1LC	H1	0.6	0.4/0.6(*)	-	H1	3.25	3.25	-
H2	H2	0.8	0.4/0.5/0.8(*)	-	H2	3.5	3.5	-
H2C	H2	0.8	0.4/0.5/0.75(*)	-	H2	3.5	3.5	-
	CU1	0.6		0.6 a 0.75 25%	CU1	10		
H3	H3/HR3	0.8	0.4/0.5/0.8(*)	-	H3/HR3	3.5	3.5	-
H3L	H3L	0.8	0.4/0.8 (*)	-	H3L	3.5	3.5	-
H3C	H3	0.8	0.4/0.5/0.8(*)	-	H3	3.5	3.5	-
	MC en H3	0.96			MC en H3	4.5		
H4	H4	0.8	0.4/0.5/0.8(*)	-	H4	3.5	3.5	-
H4C	H4	0.8	0.4/0.5/0.75(*)	-	H4	3.5	3.5	-
	CU1	0.6		0.6 a 0.75 25%				
H5	H5	0.8/1	0.4/0.8(*)	-	H5	6	6	-
H5C	H5	0.8/1	0.4/0.5/0.8(*)	-	H5	6	6	-
H6	HR2/ CU3B	0.8	0.4/0.7(*)	-	HR2	8	2	-
					CU3B	10		
H6A	HR2	0.8	0.4/0.5(*)	-	HR2	8	1	-
HE1	HE1	0.5	0.5	-	HE1	2.8	2.8	-
HE1C	HE1	0.5	0.5	-	HE1	2.8	2.8	-
HE2	HE2	0.5	0.4/0.5(*)	-	HE2	2.5	2.5	-
HE3	HE3	0.6	0.4/0.6(*)	-	HE3	3.5	3.5	-
HE3C	HE3	0.6	0.4/0.6(*)	-	HE3	3.5	3.5	-

HE4	HE4	0.6	0.4/0.6(*)	-	HE4	3	3	-
CPH	C1, C2, CU4A/CU4C	1	0.6 1(#)	-	C1, C2, CU4A, CU4C/CU4B	10	5	-
	HR2 /CU4B	0,8		0.8 a 1 25%	HR2	8		
CPH 1	HR1/HR2	0.8	0.6 1(#)	0.8 a 1 25%	HR1	8.5	5	-
	CU4C/CU4A	1			HR2	8		
					CU4C/CU4A	10		
MH Mercado	C1	1	1	-	C1	10	1.7	-
MH P. Castellon	C1	1	1	-	C1	10	5	-
CCC	C1/C2/CU4A	1	0.4/0.8(*) 0.9(#)	-	C1/C2/CU4A	10	5 9(#)	-
	C3	0,7		0.7 a 0.9 28.5%	C3	7,5		7.5 a 9 inc 20%
FPEP S	C1/C2/ CU4A /CU4C	1	0.4/0.6(*) 0.8(#)	-	C1/C2/ CU4A/CU4B/CU4C	10	4	-
	C3	0,7		0.7 a 0.8 14%	CU3D	LIBRE		
				HR2	8			
HR2/HR3/CU3D/ CU4B	0.8	-	HR3	6				
MH E. Molina	C3	0.7	0.8	0,7 a 0,8 Inc. 14.3%	C3	7.5	2	-
EPN	HR1/HR2/CU3B	0.8	0.4/0.6(*) 0.8(#)	-	HR1	8.5	4	-
	CU4A/CU4C	1			HR2	8		
CBD	CU3B/CU3D	0.8	0.4/0.8(*)	-	CU3B/CU3D CU4A/CU4C	10	5 6 (#)	-
	CU4A/CU4C	1						
DR	HR1/HR2/ CU3B/ CU4B/ CU3D	0.8	0.4/0.6(*) 0.8(#)	-	HR1	8.5	4 5 (#)	-
	CU4C/CU3A	1			HR2	8		
CU3D			libre	CU3B/ CU4B/ CU4C/CU3A	10			
ESB	CU4D en H2 /CU4D en H3	0.8	0.4/0.6(*)			-	CU4D	10
CU4D en HE3	0.6							
ESC1	CU4B/ CU3D /HR3/CU3C en H4, H3 Y HR2 CU4D en H2	0,8	0.4/0.6(*)	-	CU4B/ CU3C/ CU3D CU4D/CU1/CU2	10	4	-
	CU1/CU2	0.6			HR3	6		

ESC2	CU1	0.6/	0.4/0.6(*)	-	CU1/ CU2/ CU4A/ CU4C/ CU3A/ CU4B/ CU3C	10	5	-
	CU2	0.5/0.6						
	CU4A/ CU4C/ CU3A	1						
	CU4B/ CU3C en H3 y H4	0.8						
ESM	CU1/	0.6	0.3 0.5(#)	-	CU1/CU4B	10	4	-
	CU4B	0.8						
E1	E1	0.5	0.5	-	E1	5	5	-
E2	E2	0.3	0.3	-	E2	5	5	-
E3	E3	0.5	0.5	-	E3	3	3	-
	Parque Comunal	Aplic a art. 59/1 21			Parque Comunal	Aplica art. 59/121		
E4	E4	0.8	0.8	-	E4	10	10	-
ESA	E1	0.5	0.4	-	E1	5	1	-
	CU4D en H2	0.8			CU4D	10		
ESB	PP /AV	0.2	0.1	-	PP	1	0.1	-
	Z2.4	0.5			Z2.1	7		
	HE3/HE4	0.6			HE3/H2/H3	3.5		
	MC	0.72			Z2.4	2		
	H2/H3/ Z6.1	0.8			HE4	3		
					MC	3.5		
	H5	0.8/1			Z6.1	-		
E6	C3	0.7	0.6	-	C3	7.5	5	-
	CU4A	1			CU4A	10		
	HR1	0.8			HR1	8.5		
PP	PP	0.2	0.2	-	PP	1	1	-
PE	PE	0.2	0.2	-	PE	0.1	0.1	-
P	P	0.7	0.7	-	P	2.5	2.5	-
Pla	PP	0.2	0.065	-	PP/Z 8.1	1	0.4	-
	Z.8.1 (CHEPE)	0.1			Parque Comunal	Aplica art. 2.1.30 OGUC		
	Parque Comunal CERRO CARACOL	Punt o 2 del art 2.1.3 O OGU C (coef 0.05 del área total de parq ue)						
MC	H2/H3/H4	9.6	0.8	-	H2/H3/H4/HE3	4.5	4	-
	H5	9.6/1			H5	7.8		
	HE3	0.72			0.72 a 0.8 Inc. 11.1%			
Z 7.1	Z 4.1	0.7	0.4/0.5/0.8(*)	0.7 a 0.8 14%	Z 4.1 Z 6.1	10	2	-

	Z 6.1	0.8		-				
ESC 2-1A	Z 1.2	1	0.4/1(*)	-	Z 1.2	-	5 6(#)	-
ESC 2-1B	Z 1.2	1	0.4/1(*)	-	Z 1.2	-	5 6(#)	-
ESC 2-1C	Z 1.2/ Z. 3.1	1	0.4/1(*)	-	Z 1.2	-	5 6(#)	-
					Z 3.1	5		De 5 a 6 Inc. 20%
ESC2 -1D	Z 1.3	0.8	0.4/0.8(*)	-	Z 1.3	8	7 8(#)	-
CCC-1A	Z 1.1	1	1	-	Z 1.1	6	6	-
CCC-1B	Z 1.1	1	1	-	Z 1.1	6	6	-
CCC-1C	Z 5.2A	-	0.2	-	Z 5.2A	-	3	-
CCC 2	Z 2.2	0.6/ 0.7	0.4/0.5/0.6(*) 0.75(#)	0.6 a 0.75 Inc. 25%	Z 2.2	10	6	-
CCC 3	Z 3.1	1	0.4/0.5/ 1(*)	-	Z 3.1	5	5 6(#)	5 a 6 Inc. 20%
Z 7.1C	Z 4.1	0.7	0.4/0.5/0.9(*)	0.7 a 0.9 28,5%	Z 4.1	10	2	-
	Z.6.1	0.8		-	Z 6.1			
Z.6.1 C	Z 6.3	0.6	0.4/0.5/0.75(*)	0.6 a 0.75 Inc. 25%	Z 6.3	1.5	1.9	1.5 a 1.8 Inc 26.6%
					Z 7.1	2		
	Z 7.1/Z 6.2	0.8			Z 6.2	3		

5.6 Actualización Listado de Monumentos Históricos

En cumplimiento a lo establecido en art. 60° de la LGUC así como a la Ley 17.288, se propone actualizar el Capítulo V de la OL del PRCC sobre NORMAS ESPECÍFICAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA, mediante la incorporación de los siguientes Monumentos Históricos:

a) Monumento Histórico Mercado Central de Concepción

Ubicación:	Entre las calles Caupolicán, Freire, Rengo y Maipú
Categoría:	Monumentos Históricos
Tipología:	<ul style="list-style-type: none"> • Inmueble • Equipamiento • Comercio
Decretos	Decreto N° 322 (año 2014)



Fig. 159 Plano Monumento Histórico Mercado Central. Fuente CMN www.cmn.cl.

El edificio denominado fue construido en 1940 y se emplaza en el sector céntrico de la ciudad de Concepción, ocupando casi la totalidad de la manzana. Luego de los terremotos de Talca y Chillán de 1928 y 1939 respectivamente, se dio inicio a la reconstrucción desde el Estado, el que introdujo las nuevas ideas de la Arquitectura Moderna en toda la región y el país, con construcciones de carácter público.

En respuesta al desastre, se construyeron obras de uso popular, en algunos casos a través de concursos públicos de arquitectura, en el caso particular del Mercado de Concepción los ganadores del concurso fueron los arquitectos Ricardo Müller y Tibor Weiner.

El edificio emplazado en el sector céntrico de la ciudad, corresponde a un inmueble construido en reemplazo del antiguo Mercado de impronta neoclásica, afectado a causa del terremoto de 1939.

La construcción del nuevo mercado supuso una gran obra de ingeniería que incorporó diseño antisísmico en una estructura de hormigón armado de grandes proporciones, que consistió en una bóveda con forma parabólica emplazada en la parte central de la manzana en dirección poniente a oriente. Esta estructura contiene, conformando la línea continua de la fachada, un segundo volumen de dos niveles de proporción horizontal, en que se ubicaban los locales comerciales que daban al exterior (Fuente CMN www.cmn.cl).

b) Monumento Histórico Campus Central de la Universidad de Concepción

Ubicación:	Calle Victor Lamas 1290, Barrio Universitario
Categoría:	Monumentos Históricos
Tipología:	<ul style="list-style-type: none"> Inmueble Equipamiento Educacional
Decretos	Decreto N° 393 (2016)

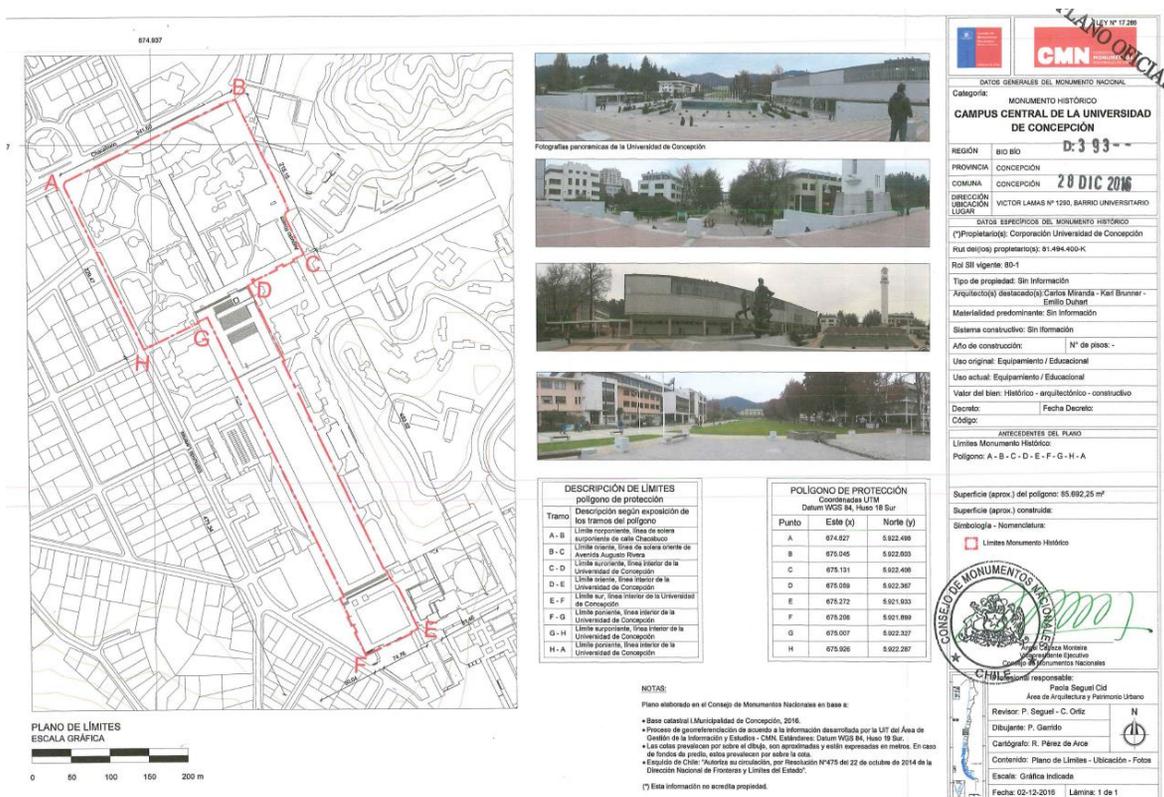


Fig. 160 Plano Monumento Histórico Mercado Central. Fuente CMN www.cmn.cl.

La Universidad de Concepción es una de las primeras edificadas bajo el concepto de Campus en América Latina. El gran promotor de su fundación, y su rector entre 1920 y 1956, fue el pedagogo, filósofo y abogado Enrique Molino Garmendia (1871-1964), quien, en 1916, como director del Liceo de Concepción, detectó la necesidad de dar continuidad a los estudios de los alumnos recién egresados.

En 1919, la Universidad de Concepción abrió oficialmente sus puertas, y obtuvo su personalidad jurídica por Decreto N° 1038, de 14.05.1920. Entre 1923 y 1925 se realizó la adquisición de tres lotes del sector denominado "La Toma", sumando una superficie total de 9,27 hectáreas, para su construcción. Se identifican cuatro periodos importantes en la concepción y materialización del Campus:

Las primeras construcciones fueron proyectadas sin un plan definido, y emplazadas en forma aislada en medio de un entorno de generosos jardines. Esta etapa fue desarrollada por el arquitecto Carlos Miranda, quien diseñó un "plan de distribución general". Los edificios ejecutados durante este periodo son la Escuela Dental (1925-1930), la Escuela de Química (1929-1935) y el Instituto de Anatomía (1930-1933).

El directorio de la Universidad decidió contratar al arquitecto Enrique San Martín para el desarrollo de los proyectos arquitectónicos y urbanos señalados por el plan de Brunner. San Martín asumió con total fidelidad sus indicaciones. El paisajismo estuvo a cargo de Osear Prager, paisajista austriaco de gran prestigio.

Los edificios ejecutados durante este periodo son la Escuela de Biología (1932-1934), de Leyes (1934-1937), de Educación (1935-1937), de Farmacia (1936-1938), Instituto de Química (1940-1942), Casa del Deporte (1941-1944), Campanil (1942-1944), Instituto de Física (1945-1946), Escuela de Medicina (1948-1954), Instituto Tecnológico (1953) y Hogar Universitario (1949-1953). Desde 1967 a la fecha, una diversidad de planes sucesivos fue diluyendo la lectura global y unitaria que se había desarrollado hasta el año 1967, dando pie a la generación de espacios públicos residuales e inconexos. El Plan Regulador de 1971 - 1972 reflejó el crecimiento explosivo de las instalaciones físicas de la Universidad, con edificaciones dispuestas de acuerdo a las necesidades

de crecimiento, de manera reactiva, sin una mirada integral que cuide los aspectos urbanos (Fuente CMN www.cmn.cl).

c) Monumento Histórico Teatro Liceo Enrique Molina

Ubicación:	Avenida Víctor Lamas 655
Categoría:	Monumentos Históricos
Tipología:	Inmueble <ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento • Cultura
Decretos	Decreto N° 147 (2009)

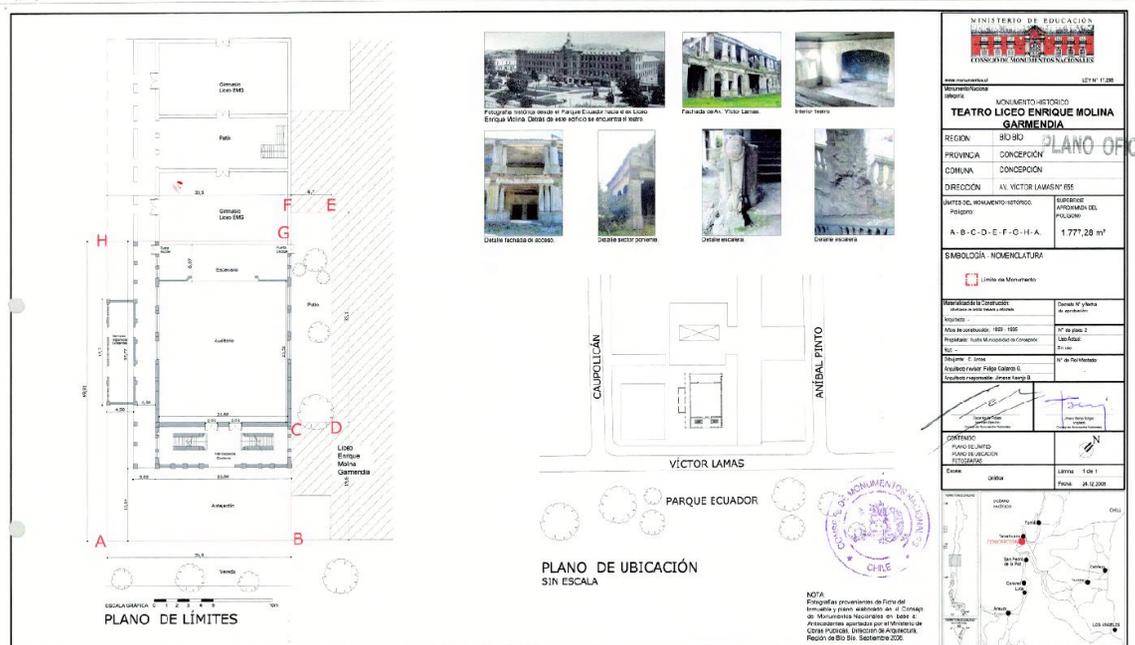


Fig. 161 Plano Monumento Histórico Mercado Central. Fuente CMN www.cmn.cl.

En 1923 se funda en Concepción el Instituto Literario, origen del actual Liceo de Hombres Enrique Molina Garmendia, uno de los más tradicionales de la ciudad y de la región. Este Liceo está ubicado en el sector fundacional de Concepción y fue diseñado por el arquitecto chileno Onofre Montané Urrejola. Por las grandes dimensiones del edificio, se creía que en este lugar funcionaría una Universidad, lo que no sucede pues finalmente la Universidad de Concepción sería fundada en otro sector de la ciudad. Terminada su construcción en 1920, se detectó la necesidad de contar con un Salón de Actos que recogiera las actividades oficiales y artísticas, tanto del Liceo como de la comunidad penquista.

Es así como entre 1929 y 1935 se construye el Teatro del Liceo Enrique Molina, espacio que queda inserto dentro del establecimiento, en el sector central de la manzana, sin presencia desde la calle. A partir de su edificación el inmueble albergó diversas actividades culturales. Durante su mejor época fue sede de destacadas obras, y su oferta de espectáculos solo podría ser comparable con la que entonces ofrecía el Teatro Municipal de Concepción. También fue en sus escenarios donde se formaron destacados actores nacionales. Luego del terremoto de 1960 el Liceo fue demolido y la única estructura que se mantiene en pie son a las ruinas del Teatro.

Con ello quedaron al descubierto para la comunidad las escaleras, el auditorio del Teatro y toda su estructura principal, las que hoy son visibles desde la calle. Su ubicación es privilegiada, pues por estar en pleno sector fundacional, se encuentra cercana a importantes instituciones como la Biblioteca Municipal, el edificio actual del Liceo y el Parque Ecuador, lo que le otorga un amplio espacio de antesala y mayor visión desde lugares alejados. La conservación de sus ruinas ha sido posible por el cierre perimetral del terreno donde se ubica. El edificio del Liceo Enrique Molina

responde al estilo neoclásico, con una volumetría monumental con profusos elementos decorativos. Su estructura es de gruesos muros de albañilería de ladrillo trabada y reforzada. El Teatro del Liceo Enrique Molina es un testimonio material del patrimonio histórico de la ciudad y se constituye hoy como un referente identitario para los habitantes de Concepción (Fuente CMN www.cmn.cl).