

ORD. : N° 1143 - B - 414 / ID DOC 1745221

ANT. : Proceso de Enmienda del PRCC.

MAT. : Solicita correcciones al PRCC.

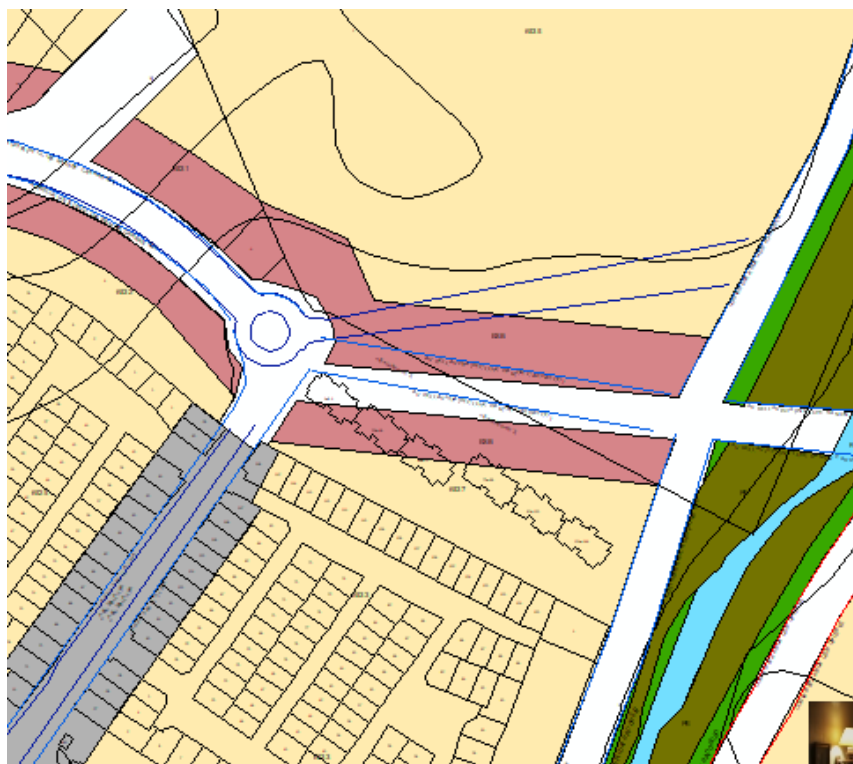
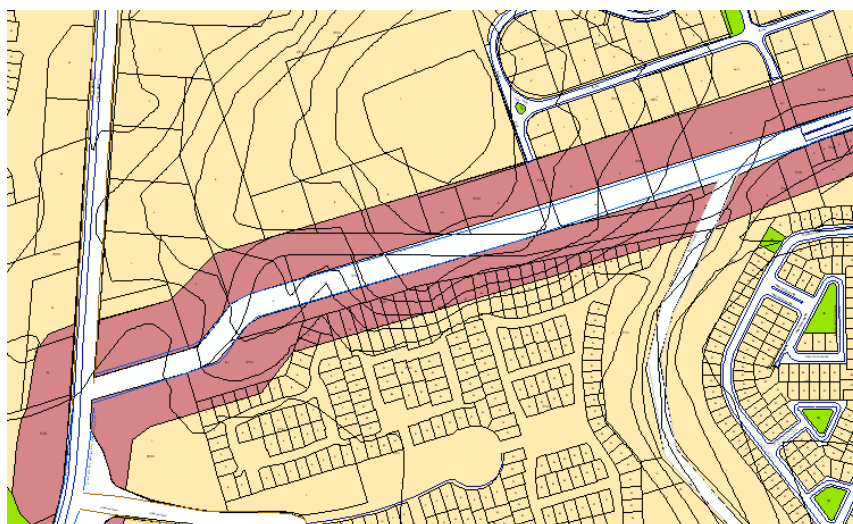
Concepción, 22 de Agosto de 2023.

DE : DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

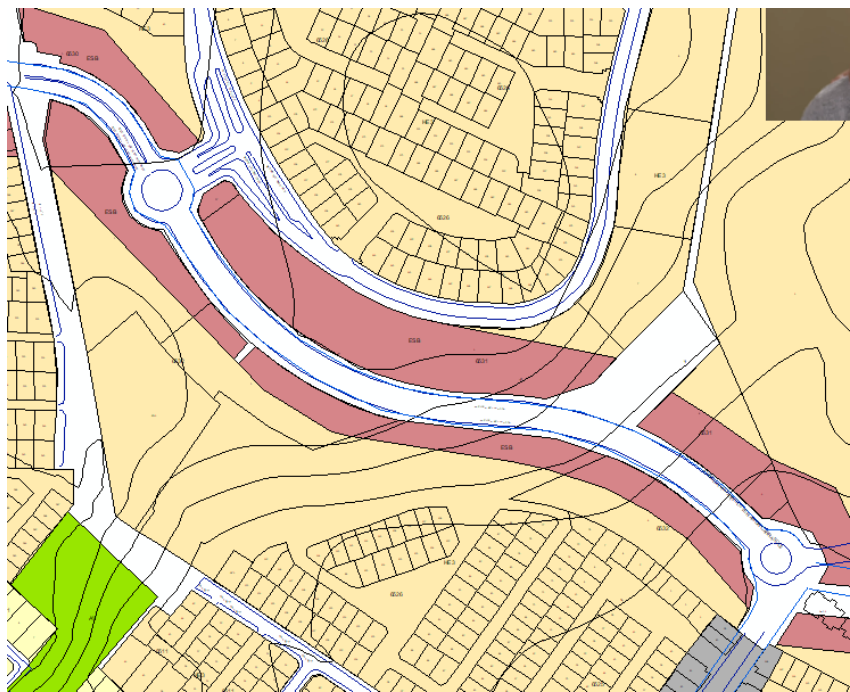
A : ASESOR URBANISTA

En el marco del Proceso de Enmienda del PRCC, se enumeran a continuación las correcciones que se solicitan por parte de esta Dirección de Obras, que en lo posible, tenga a bien considerar.

1. Actualizar el trazado Av. Bellavista, según planos de loteos Alto Peumayén (LOT-1/16) y Torreones de Bellavista (N-04/2008): a) en tramo Av. Ramón Carrasco – Cooperativa La Docencia y b) en tramo Rotonda Campos Bellavista – Av. Costanera Poniente. Actualizar plano de vialidad y zonificación.



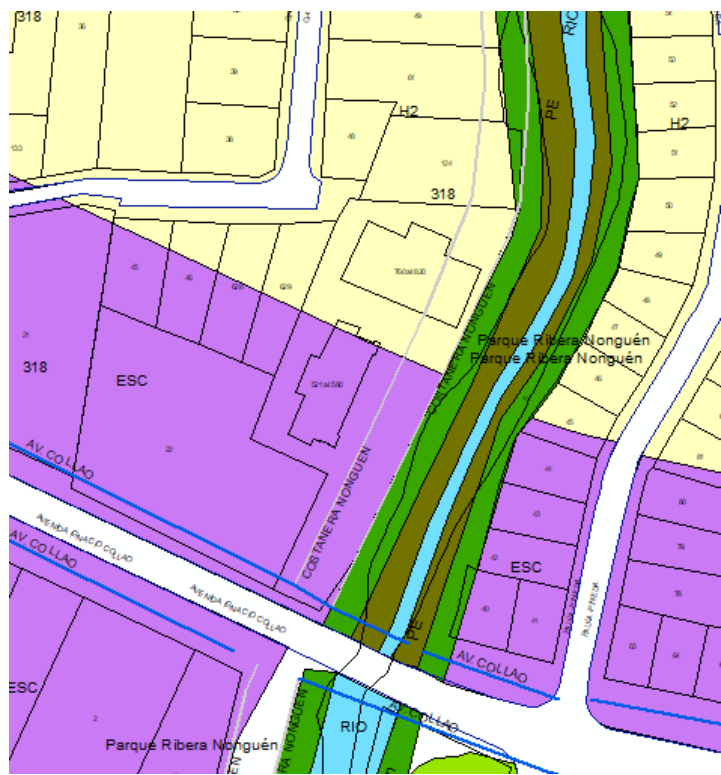
2. Corregir ex corredor CU4d hoy ESB, debieran ser 50 m, según plano de loteo aprobado Torreones de Bellavista (N-04/2008).



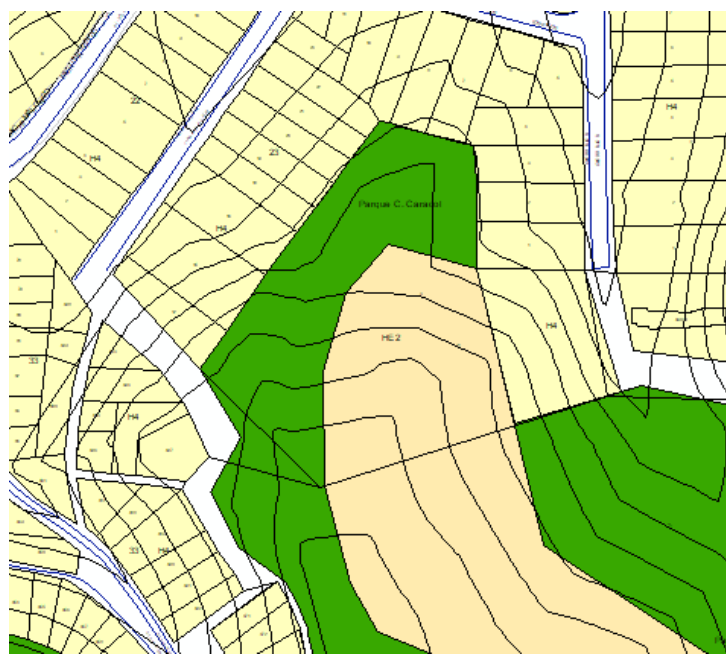
3. Revisar establecer categoría de vía a nudo existente Av. 21 de Mayo/ Av. Jorge Alessandri. Actualizar plano de vialidad y zonificación.



4. Eliminar tramo de vía proyectada Costanera Nonguén que afecta a DUP a edificio. Tramo Av. Collao – Av. Bonilla.

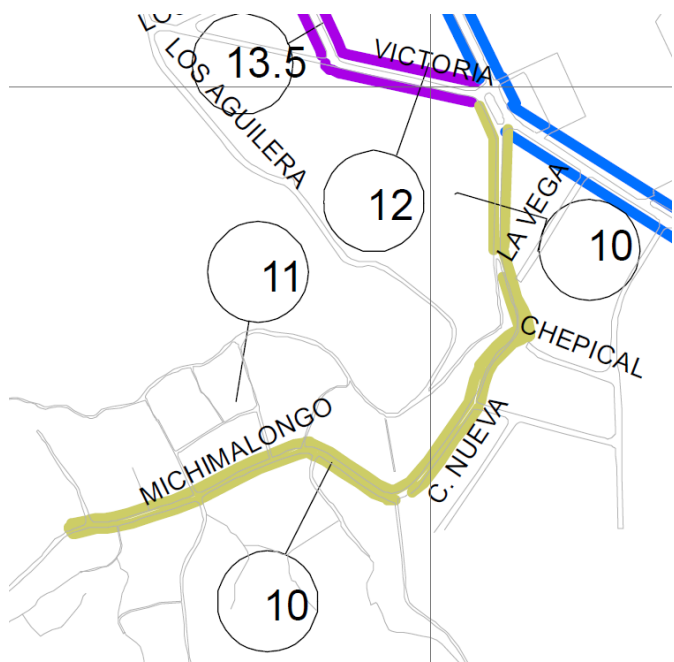


5. Ajustar zonificación de Parque Caracol a PP que era la situación anterior a DUP.

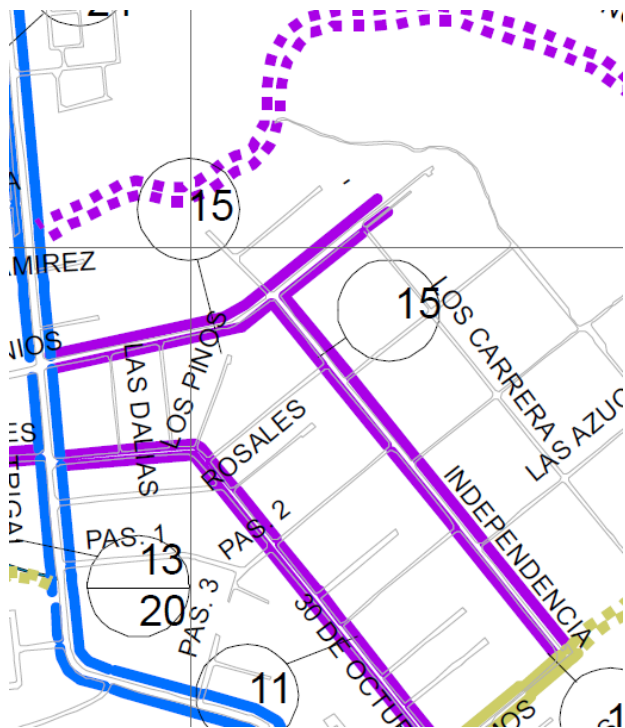


6. Ancho de calle Balmaceda es 10 m existente, y según plano histórico de Población Pedro Aguirre Cerda. El Plano Regulador la establece existente y proyectada en 12 m y categoría local estructurante.

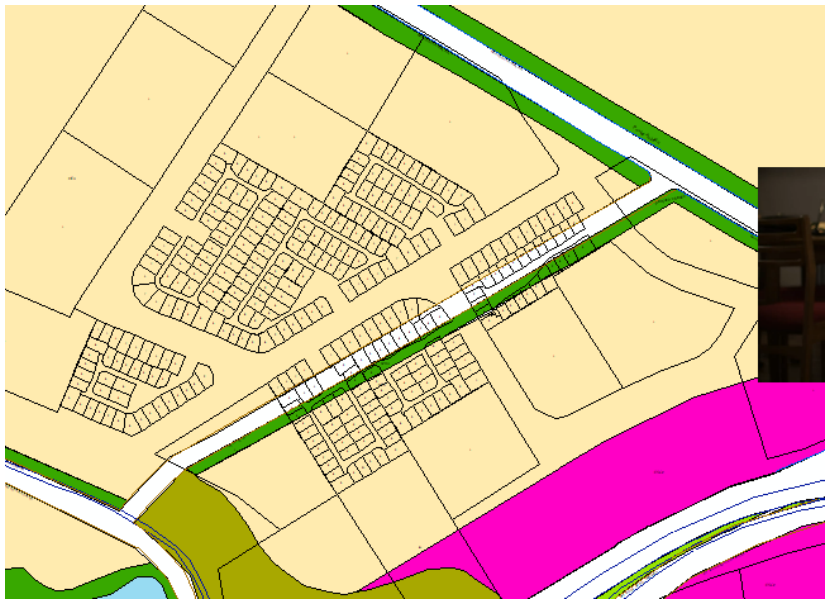
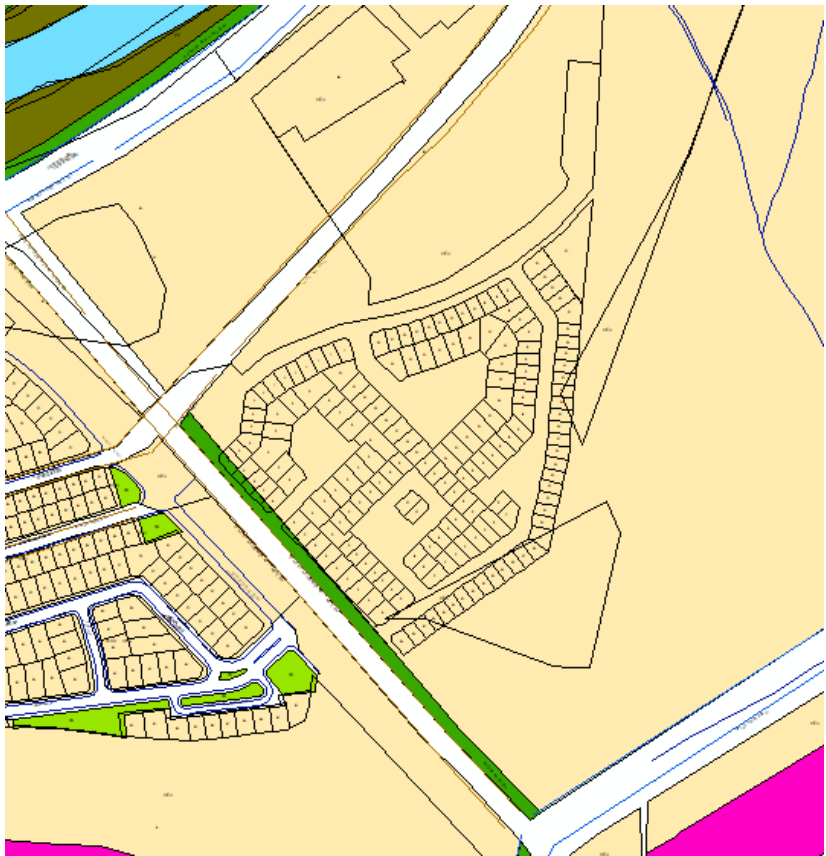
7. Eliminar o modificar vía Michimalonco (El Sauce) local estructurante 10 m existente y no está afecta a DUP. Hay una discordancia. Se propone eliminarla como vía estructurante desde Edmundo Larenas hasta el final de la vía.



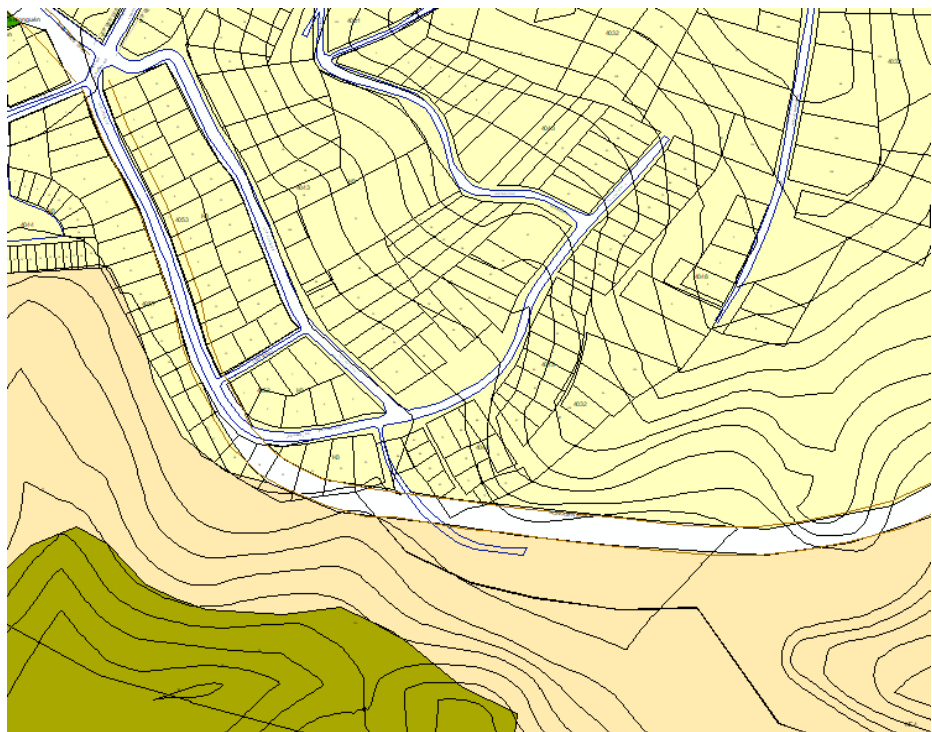
8. Eliminar del plano de vialidad tramo Los Maños, entre Independencia y Los Carrera, sector Villa Valle Nonguén.



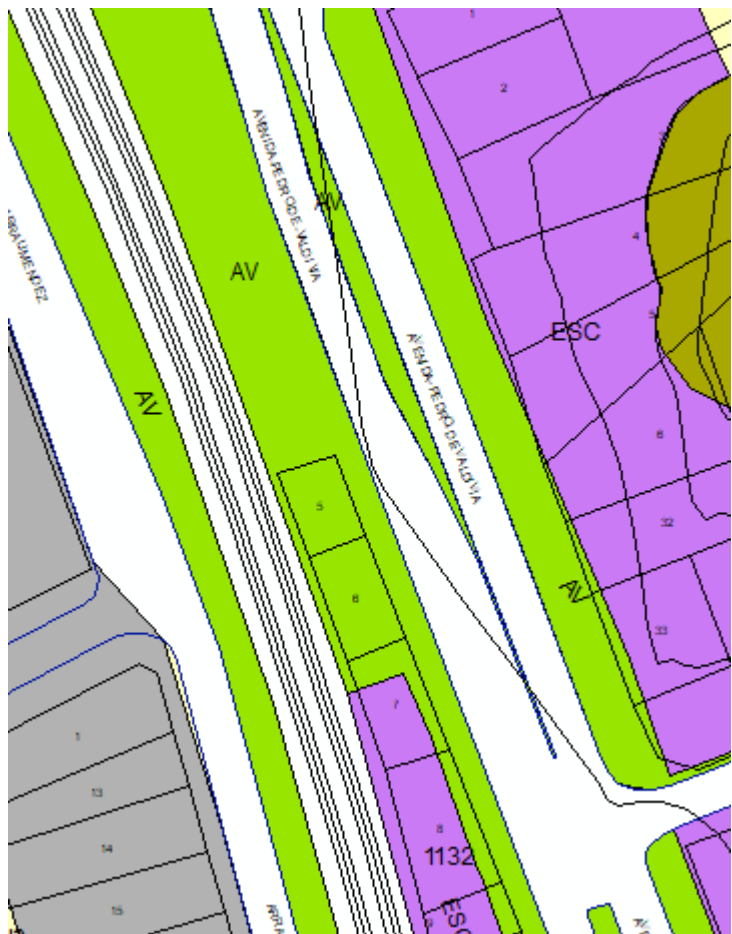
9. Actualizar trazado vial Valle Noble (LOT-1/18) y Fundo Las Ulloas (LOT-1/19), según planos de loteo aprobados.



10. Corregir trazado de vía proyectada Nonguén Sur. Se contaría con estudio factibilidad de vía (Asesoría Urbana).



11. Ajustar en plano de zonificación el uso de suelo Área Verde (AV) que corresponde a B.N.U.P., pero se grafica sobre predios que enfrentan Av. Pedro de Valdivia.



14. Modificar anchos existentes de vías Barros Arana y Av. O'Higgins frente al Mall del Centro, ya que en ambos casos se mantienen los 14 existentes.

Nombre	15° modificación	PROPUESTA
Barros Arana	Existente 18	Existente 14/Proyectada 18 (Ensanche)
Av. O'Higgins	Existente 19,25	Existente 14/Proyectada 19,25 (Ensanche)

15. En Plan Seccional del PRCC (Sector Ribera Norte). Ajustar el ancho 26 m de Av. Padre Hurtado a lo existente → variable máx. 20 m en tramo Av. Los Carrera Poniente - Esmeralda.



16. En Plan Seccional del PRCC (Sector Ribera Norte). Incorporar el uso de suelo Equipamiento, clase Servicio, en las zonas CCC Subzona 1A, CCC Subzona 1B y CCC Subzona 1C, ya que actualmente se emplazan organismos públicos, tales como Gobernación Regional, MOP y SERVIU.

17. Revisar usos de suelo Comercio en zona DR y la actividad Escuela de conductores, según se explica:

- a. Las escuelas de conductores corresponden centros de capacitación de clase educación, conforme a lo aclarado en DDU-ESP 01/2012. Esta circular responde consultas sobre la **Ley 20.563 de regularización de microempresas y equipamiento social** y que, cabe señalar, excluye equipamiento educacional. En la consulta descrita en su N° 7 sobre las actividades de educación, para aclarar si las escuelas de conductores se entienden excluidos para acogerse a dicha Ley, la DDU responde que – según Art.2.1.33 OGUC -por tratarse de establecimientos destinados principalmente a la capacitación, correspondería a un equipamiento de educación y en tal sentido no podría regularizarse por esa ley. Así, las escuelas de conductores no estarían permitidas en varias zonas del Plan Regulador Comunal, no obstante ser actividades que cuentan con estacionamientos propios para los vehículos con los que se imparten las clases prácticas. Se solicita incluir esta actividad (Escuela de Conductores) en las zonas en donde se permite la educación superior, la educación técnica y prebásica.
- b. Para la zona DR del PRCC, en lo que se refiere al equipamiento clase Comercio, se señalan como usos permitidos: Permitido solo local comercial, supermercado, almacén, minimercado y venta de combustible. Es la única zona en la cual se incluye el uso de suelo Minimercado como permitido. De acuerdo a la aplicación diaria de este uso de suelo, en todos los casos se ha asimilado simplemente a Local Comercial. Se solicita que se elimine este uso de la zona DR. Mantenerlo podría significar que en el resto de las zonas, en donde no se señala, se debería asumir como prohibido.
- c. La zona DR, en gran parte corresponde a lo que eran las zonas HR del Plan Regulador Comunal anterior, en donde no se prohibían, por ejemplo, las cafeterías y los Restoranes. Con el fin de evitar cambios drásticos en actividades que más bien son inofensivas, se solicita permitir los usos de suelo Cafetería, Restoranes y Comida al paso, en la zona DR (que incluye Vicuña Mackenna entre Prat y Paicaví).

18. En Artículo 31 derogado, no se podía normar la transparencia, pero si la altura. Por lo tanto, se solicita revisar y definir altura máxima de cierros al BNUP.

19. Aclarar sistemas de agrupamiento permitidos, ya que se presentan proyectos con edificación aislada sobre continua, respaldándose que al decir "no aplica", no significa que esté prohibida. Definir condiciones de pareo, donde este permitido, a no ser que se busque que ésta sea de libre determinación.

20. En Artículo 40.

- a. Revisar y corregir tabla de condiciones de edificación zonas CPH y CPH1: ocupación 0,6 y continuidad 60% con incentivos (- a 100% de profundidad máxima de edificación continua y - a 1 coeficiente de ocupación de suelo), ya que al optar por la condición de incorporación de capa vegetal en la cubierta de edificación o patio interior de uso comunitario, y de acuerdo a la definición de área libre (Art. 1.1.2), no es posible llegar a la ocupación de suelo del incentivo.
- b. Revisar y corregir tabla de condiciones de edificación zonas ESB, ESC1 y ESC2, ya que el incentivo permite aumentar a 80% la profundidad de continuidad, pero no aumenta la ocupación de suelo.
- c. Donde dice “residentes”, debiera decir “usuarios”, ya que se entiende por “residente” a la persona que vive habitualmente en un lugar. Si el espíritu es que se cumpla esta condición en edificaciones destinadas a otros usos (Ej.: equipamiento), se sugiere cambiar vocablo por usuarios.

21. Revisar exigencia de estacionamientos vehiculares para vivienda en condominio = 1 cada 1 sobre 90m², en zonas H1, H2, H3, H4, H5; ya que en pronunciamiento de este municipio sobre IMIV básico, se ha solicitado incorporar estacionamiento vehicular para cada unidad habitacional (independiente de su superficie) al interior del Condominio, con el fin de evitar vehículos de residentes estacionados en la calzada. Lo cual genera incongruencia entre solicitudes por parte de los distintos departamentos dentro del municipio.

22. Verificar si es posible incorporar condiciones de marquesinas en la ordenanza (Artículo 36), según lo ya dispuesto en la memoria explicativa del PRCC. Asimismo, falta normar el ancho de la saliente sobre el antejardín. En el 2.7.1 solo está normado el ancho de la saliente sobre el BNUP.

23. Corregir el Artículo 58, en relación a la clasificación de los Centros Médicos, según Art. 2.1.33 de la OGUC, corresponde al uso de suelo Equipamiento, clase Servicios. Actualmente, el Art. 58 del PRCC lo tiene clasificado como Salud.

24. Se solicita regular la instalación de publicidad en el BNUP.

Saluda atentamente a usted,

JAG/ KSG

DISTRIBUCION

- Sra. Karin Rüdiger C. – Asesor Urbanista.
- Archivo.



JUAN ANDREOLI GONZALEZ
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES