

MEMORIA EXPLICATIVA

17° ENMIENDA AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCIÓN VIGENTE:

“CORRECCIONES AL PRCC EN EL MARCO DE LOS LITERALES E), J), K), M) Y N)
DEL ARTÍCULO 2.1.13 OGUC”

Contenido

INTRODUCCIÓN	4
1. ENMIENDAS SEGÚN LITERAL N) DEL ARTÍCULO 2.1.13 DE LA OGUC	5
1.1. APLICACIÓN DEL PRONUNCIAMIENTO SEREMI MINVU CONTENIDO EN OFICIO N° 196/33 DEL 20.01.2012	5
1.2. AJUSTE A JURISPRUDENCIA EN BASE A DDU MINVU N° 227, 298 Y 440 DE MATERIAS ESPECÍFICAS DEL IPT 10	
1.2.1. Ajuste a Jurisprudencia de los artículos del PRCC	10
1.2.2. Establecer coherencia entre condiciones urbanísticas entre sí en determinadas zonas del PRCC....	16
1.2.3. Eliminar Parámetro “No Aplica” de las Condiciones de Edificación	21
1.2.4. Agregar Parámetros a las Condiciones de Edificación Permitidas (Pareo, Antejardín, Retranqueo, Altura máxima Volumen Aislado sobre continuo y porcentaje de ocupación de suelo 100% en los incentivos normativos)	26
1.2.5. Corregir indicación de estacionamiento para Centro Médico en Cuadros de Exigencia de Estacionamientos	34
1.3. APLICACIÓN DEL PRONUNCIAMIENTO SEREMI MINVU CONTENIDO EN OFICIO N°385 DEL 28.09.2023 37	
1.4. APLICACIÓN DE OFICIOS DOM N° 1312 – B – 591 del 29.08.2023 y 1143 B 414 DEL 22.08.2023	39
<i>Indicaciones respecto a la integración a los planos del PRC de los planos de loteo aprobados y ejecutados (Aplicación Art 69° de la LGUC)</i>	<i>39</i>
1.4.1. Punto 1 del oficio de 2023	39
1.4.2. Punto 2 del oficio de 2023	40
1.4.3. Punto 3 del oficio de 2023	41
1.4.4. Punto 5 del oficio de 2023	42
1.4.5. Punto 9 del oficio de 2023	42
1.4.6. Punto 11 del oficio de 2023	43
1.4.7. Punto 12 del oficio de 2023	44
1.4.8. Punto 14 del oficio de 2023:.....	46
1.4.9. Punto 15 del oficio de 2023:.....	46
1.4.10. Punto 2 del oficio de 2024.....	47
1.4.11. Punto 3 del oficio de 2024.....	47
2. LITERAL E) ART. 2.1.13 DE LA OGUC QUE PERMITE REGULAR LA ALTURA DE CIERROS HACIA EL BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO.....	47
3. LITERAL J) ART 2.1.13 OGUC QUE PERMITE REGULAR LOS CUERPOS SALIENTES.....	51
4. LITERAL K) ART 2.1.13 DE LA OGUC QUE PERMITE RECONOCER ÁREAS DE RECURSOS DE VALOR NATURAL Y PATRIMONIAL	52
5. ENMIENDAS SEGÚN LITERAL M) DEL ARTÍCULO 2.1.13 DE LA OGUC	53
5.1. Reclasificación de Vías Estructurantes al Nivel Inmediatamente Superior O Inferior	53
5.1.1. Pasaje Huracán	53
5.1.2. Calle Tucapel entre Av. Alessandri y Juan de Dios Rivera.....	53

INTRODUCCIÓN

La presente 17° Enmienda del Plan Regulador, tiene como principal objetivo introducir correcciones necesarias para la correcta aplicación del Plan, dentro de los márgenes de lo establecido en artículo 2.1.13 de la OGUC.

La Enmienda es producto de un proceso de revisión y monitoreo permanente del Plan, y se basa en 4 literales específicos del artículo 2.1.13 de la OGUC. A continuación, se presenta los literales en base a los que se establece las disposiciones de la presente Enmienda y que serán desarrollados a lo largo de la presente memoria explicativa. Al respecto cabe señalar que el ésta se estructura de manera de dar un orden lógico al contenido, esto debido a que, producto de las Enmiendas a introducir en base al literal n) producen una reestructuración de los cuadros de zonas del PRCC incluido sector ribera norte, nuevo orden que se conservará para presentar las siguientes enmiendas.

Literales en que se basa la presente Enmienda:

1. Literal n) de la OGUC, que permite enmendar o derogar disposiciones producto de modificaciones normativas o pronunciamientos de órganos competentes, se aborda disposiciones generales y específicas del IPT contenidas en los siguientes pronunciamientos de órganos con competencia respecto del IPT:
 - 1.1. Circulares DDU N° 227,398 y 440 de la División de Desarrollo Urbano del MINVU
 - 1.2. Oficio de la SEREMI MINVU Región del Biobío N° 196/33 del 20.01.2012
 - 1.3. Oficio de la SEREMI MINVU Región del Biobío N° 385 del 28.09.2023
 - 1.4. Oficio de la DOM de Concepción N° 1143 - B - 414 del 22.08.2023
 - 1.5. Oficio de la DOM de Concepción N° 1312 - B - 591 del 29.08.2024
- 2) literal e) que permite regular la altura de los cierros hacia el espacio público
- 4) literal j) que permite fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes
- 5) lateral k) que permite reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, incluyendo las normas urbanísticas conforme al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza, cuya aplicación se basa en el Dictamen de la CGR N° E39766/2020
- 6) literal m) que permite reclasificar la vialidad estructurante de competencia del plan en el nivel inmediatamente inferior o superior

La presente enmienda al PRCC el que fuera aprobado por acuerdo de Concejo Municipal, promulgado por Decreto Alcaldicio N°148 del 05.03.2004 y publicado en el Diario Oficial con fecha 22.04.2004, se enmarca en el procedimiento establecido en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), artículos 2.1.13 y 2.1.11 (inciso 2°, 3°, 4° y 5°) de la OGUC. El PRCC ha sido modificado y enmendado según corresponda, por Decretos Alcaldicios que a continuación se detalla.

Decreto Alcaldicio	Publicación
148 del 05.03.2004	DO 22.04.2004
78 del 28.01.2005	DO 23.03.2005
463 del 26.05.2006	DO 05.08.2006
78 del 26.01.2009	DO 09.02.2009
1088 del 23.09.2009	DO 07.10.2009
198 del 05.06.2014	DO 13.08.2014
154 del 21.04.2015	DO 28.04.2015
208 del 19.02.2019	DO 03.04.2019
494 del 25.06.2021	DO 06.07.2021
1280 del 11.11.2024	Sitio electrónico del Municipio 25.11.2024 (art 28 septies LGUC)

Modificaciones referidas al texto incorporado por Resolución N° 144 de fecha 17.10. 2000 del Gobierno Regional Región del Bío-Bío y publicado en el Diario Oficial de fecha 09.07.2001:

Resolución Gobierno Regional Región	Publicación Diario Oficial de la República
144 del 17.10.2000	09.07.2001 y 07.08.2001
Decreto Alcaldicio	Publicación Diario Oficial de la República
712 del 07.07.2006	09.08.2006
98 del 30.01.2009	09.02.2009
1480 del 22.12.2009	30.12.2009
390 del 15.05.20012	22.05.2012
135 del 17.03.2016	16.06.2016
494 del 25.06.2021	06.07.2021

Como se señaló al principio, la presente Memoria Explicativa da cuenta de los fundamentos considerados para su elaboración que permita introducir, mediante el mecanismo previsto en la OGUC, las correcciones necesarias identificadas en un proceso de revisión y monitoreo permanente del Plan y la normativa vigente.

1. ENMIENDAS SEGÚN LITERAL N) DEL ARTÍCULO 2.1.13 DE LA OGUC

En el marco de la presente Enmienda, elaborada al tenor del art 2.1.13 literal n) de la OGUC, que permite enmendar o derogar disposiciones producto de modificaciones normativas o pronunciamientos de órganos competentes, se aborda disposiciones generales y específicas del IPT contenidas en los siguientes pronunciamientos de órganos con competencia respecto del IPT:

- 1.1 Oficio de la SEREMI MINVU Región del Biobío N° 196/33 del 20.01.2012
- 1.2 Circulares DDU N° 227,398 y 440 de la División de Desarrollo Urbano del MINVU
- 1.3 Oficio de la SEREMI MINVU Región del Biobío N° 385 del 28.09.2023
- 1.4 Oficios de la DOM de Concepción N° 1143 - B - 414 del 22.08.2023 y N° 1312 - B – 591 del 29.08.2024

1.1. APLICACIÓN DEL PRONUNCIAMIENTO SEREMI MINVU CONTENIDO EN OFICIO N° 196/33 DEL 20.01.2012

La presente sección de la Memoria de la 17° Enmienda del PRC, tiene relación con la aplicación del pronunciamiento de la SEREMI MINVU contenida en el oficio N° 196/33 del 20.01.2012. En dicho oficio, se cita el art 46° de la LGUC, en el que se señala en qué casos procede la elaboración de un Plan Seccional, de cuya lectura se desprende que el instrumento denominado “Plan Seccional Ribera Norte” (en adelante PSRN) , el que fuera aprobado por resolución del Gobierno Regional 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 , debe entenderse como una modificación del Plan Regulador y no como un instrumento de tipo Plan Seccional.

Por este motivo, en base a lo señalado en el literal n) del art 2.1.13 de la OGUC, el que permite “*derogar o enmendar disposiciones de la Ordenanza Local o el Plano, producto de modificaciones normativas o pronunciamiento de órganos competentes que afecten al instrumento*”, mediante la presente enmienda se propone unificar tanto el texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador incorporando el articulado del texto correspondiente al antes denominado Plan Seccional Ribera Norte, así como sus planos.

A continuación, se da cuenta de las derogaciones o modificaciones a efectuar:

ART VERSIÓN PSRN*	MATERIA	ACCIÓN PARA INTEGRAR A LA OL DEL PRCC	ART DEL PRCC A ENMENDA
1	Definición de normas a aplicar dentro del área denominada PSRN	Derogar	Ninguno

2	Límite del área PSRN	Derogar	Ninguno
3	Regulación de Materias no abordadas por la OL del PSRN	Derogar	Ninguno
4	Responsabilidades en la aplicación del PSRN	Derogar, ya que excede las competencias del IPT, toda vez que la materia está normada en la LGUC y su OGUC	Ninguno
5	Sanciones	Derogar, ya que excede las competencias del IPT, toda vez que la materia está normada en la LGUC y su OGUC	Ninguno
6	Descripción del Límite del área normada por el PSRN	Derogar	Ninguno
7	Definición de términos	Derogar, ya que excede las competencias del IPT, toda vez que la materia está normada en la LGUC y su OGUC	Ninguno
9	Adosamientos	Derogar. Las zonas incluidas en la Modificación denominada PSRN serán integradas al art 45° del PRCC.	45°
10	Cierros	Derogar. Las zonas incluidas en la Modificación denominada PSRN serán integradas al art 45° del PRCC.	45°
11	Antejardines	Derogar. Las zonas incluidas en la Modificación denominada PSRN serán integradas al art 45° del PRCC.	45°
12	Exigencia de Estacionamientos	Derogar. Las zonas incluidas en la Modificación denominada PSRN serán integradas al art 58° del PRCC.	58°
14	Aprobación de Proyectos de Urbanización	Derogar, ya que excede las competencias del IPT, toda vez que la materia está normada en la LGUC y su OGUC	Ninguno
17	Ubicación de Equipamientos, Espacios Públicos y Áreas Verdes	Derogar. Las zonas incluidas en la Modificación denominada PSRN serán integradas al art 45° del PRCC.	45°
19	Áreas de Riesgo	Derogar. Materia regulada en los artículos 66° al 70° del PRCC	Ninguno
20	Estructura de las zonas del área normada por el PSRN	Derogar. Las zonas incluidas en la Modificación denominada PSRN serán integradas al art 44° del PRCC.	44°
21	Cuadros de Condiciones de Uso de Suelo y Edificación de cada zona del del área normada por el PSRN	Derogar. Las zonas incluidas en la Modificación denominada PSRN serán integradas al art 45° del PRCC.	45°
22	Perfiles Geométricos de las vías estructurantes del área normada por el PSRN	Derogar. Materia concerniente a la planimetría del PRC	PLANIMETRIA
23	Cuadro de Vialidad Estructurante	Derogar. Las vías incluidas en la Modificación denominada PSRN serán integradas al art 57° del PRCC.	57°

* 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 2001B

De acuerdo a la aplicación de aplicación del Pronunciamiento SEREMI MINVU contenido en oficio N° 196/33 DEL 20.01.2012, en base al literal n) del artículo 2.1.13 de la OGUC, la integración de la zonificación para integrar el sector ribera norte, se refleja en la siguiente tabla que reemplazará la aquella contenida en el artículo 44 del PRC:

Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, el área territorial normada por el PRCC se divide en las zonas que a continuación se indican:

Zonas Habitacionales

ZONAS DEL PRCC	BARRIOS	
ZONAS HABITACIONALES CONSOLIDADAS	H1	Pedro de Valdivia, Lo Pequen, La Virgen
	H1L	Lomas San Andrés - Barrio Universitario
	H2	Lorenzo Arenas, Laguna Redonda, Collao y Vegas de Nonguén
	H3	Norte, Santa Sabina, Nonguén, Palomares, Pedro de Valdivia Bajo; Andalién; Villa Juan Riquelme
	H3L	Sector Lomas San Andrés
	H3h	Entorno Humedal Pichimapu
	H4	Norte, Chillancito, A. de la Perdiz, Miraflores – 21 de Mayo y Palomares Acceso
	H5	Tucapel Bajo y Paicaví Oriente
	H6	Remodelación Concepción y Eleuterio Ramírez
	H6a	Áreas servicio en Remodelación Concepción y Eleuterio Ramírez
	Z 6.1	Barrio Consolidado Ribera Norte
	Z 6.3	Barrio Consolidado Remodelación Zañartu
	Z 7.1	Barrio Consolidado
CENTRALIDADES DE BARRIO	H1LC	H1L, Barrio Universitario
	H2C	H2, Lorenzo Arenas-Laguna Redonda- Collao-Vegas de Nonguén
	H3C	H3, Barrio Norte-Santa Sabina- V. Nonguén- P de Valdivia Bajo
	H4C	H4, Barrio Norte - Acceso-Chillancito -Miraflores - 21 de Mayo Sur
	H5C	H5, Tucapel Bajo - Paicaví Oriente
	HE1C	HE1, Barrio Universitario
	HE3C	HE3, Tierras Coloradas, San Sebastián, Bellavista.
	Z 6.1C	Z 6.1 Sector Ribera Norte
	Z 7.1C	Z 7.1 Pedro Del Rio Zañartu
ZONAS DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL Y CENTRALIDAD BARRIO DENSIFICACIÓN	DR	Barrios renovación Centro Norte y Centro Oriente
	CBD	Centro Norte, Centro Oriente
ZONAS HABITACIONALES DE EXPANSION	HE1	Pie de Monte
	HE2	Alto Caracol y Alto El Manzano
	HE3	Valle Paicaví, Tierras Coloradas, Valle Andalién, Camino a Penco
	HE4	Alto Nonguén

Zonas Ejes de Servicios

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

Zonas Centro Metropolitano

ZONA DEL PRCC	BARRIO, EJE O SECTOR	
CENTRO Y PLAZAS HISTÓRICAS	CPH	Polígono Freire-Tucapel- Cochrane-Lincoyán incluido Barros Arana
		ejes sur: Caupolicán-Rengo y Tucapel-Orompello
	CPH Subzona 1	entorno plaza Condell Cruz y población Juan Antonio Ríos y Graciela Letelier
	CPH Monumento Histórico Mercado Central	Monumento Histórico Mercado Central
	CPH Monumento Histórico Palacio Castellón	Monumento Histórico Palacio Castellón
CENTRO CÍVICO COMERCIAL	CCC	Centro Cívico Comercial: Polígono Avda. Los carrera-Avda. Paicaví -Víctor Lamas-Avda. Padre Hurtado (excepto Centro Histórico),
	CCC Subzona 1A	Ex zona Z 1.1 de Ribera Norte, corresponde al Barrio o Cívico, frente a Avda. A. Prat Y al Bulevar Ribera Norte.
	CCC Subzona 1B	Ex zona Z 1.1 de Ribera Norte, corresponde al Barrio o Cívico, zona frente a Avda. Padre Hurtado y al Bulevar Ribera Norte.
	CCC Subzona 1C	Ex zona Z 1.1 de Ribera Norte, corresponde al Barrio o Cívico, ex edificio Estación Ferrocarriles

	CCC Subzona 2	Ex Zona Z 2.2 de Ribera Norte, corresponde a las áreas frente al Parque Central, Polígono Freire Poniente, Avda. Zañartu, Central Sur-Binimelis
	CCC Subzona 3	Ex zona 3.1 de Ribera Norte, corresponde al área centro comercial, Polígono Freire Poniente, Avda. Zañartu y limita con Eje de Servicio Comunal de Avda. Los Carrera Poniente-Binimelis.
ESPACIOS PEATONALES / FRENTE A PARQUES Y EJES PEATONALES SUR	FPEPS	Víctor Lamas, Avda. Manuel Rodríguez, Barrio Tres Pascuales, Cochrane, Janequeo Roosevelt, Avda., Diagonal Pedro Aguirre Cerda.
	FPEPS Monumento Histórico Teatro Liceo Enrique Molina	Monumento Histórico Teatro Liceo Enrique Molina
ESPACIOS PEATONALES / EJES PEATONALES NORTE	EPN	Caupolicán, Rengo, Tucapec y Orompello desde Avda. Los Carrera hasta Avda. Manuel Rodríguez; Rozas.

Zonas de Equipamiento

ZONA DEL PRCC	BARRIO, EJE O SECTOR	
ZONAS DE EQUIPAMIENTO	E1	Equipamiento Recreacional y de Esparcimiento
	E2	Equipamiento Educativo
	E3	Equipamiento de Seguridad
	E4	Equipamiento de Salud
	E5A	Equipamiento Deportivo Comunal
	E5B	Equipamiento o Deportivo Barrios
	E6	Equipamiento Cultural Teatro Enrique Molina, y Cerro Amarillo
	MC	Microcentros
	2.4	Equipamiento Comunitario

Zonas Colocadas Bajo Protección Oficial

ZONA DEL PRCC	BARRIO, EJE O SECTOR	
ZONAS COLOCADAS BAJO PROTECCIÓN	PP	Protección de Paisaje
	PPHU1	Protección de Paisaje Zona ribereña Humedal Pichimapu
	PE	Protección Ecológica
	PC HU Pichimapu	Parque Urbano Humedal Pichimapu

Zonas Actividades Productivas e Infraestructura

ZONA DEL PRCC	BARRIO, EJE O SECTOR	
ZONAS PRODUCTIVAS Y DE INFRAESTRUCTURA	P	Barrios Industriales Collao, Palomares y Valle Las Ulloa
	PI	Protección de Infraestructura
	PI a	Protección de infraestructura "a"

Esta enmienda tendrá su expresión en la estructura de los artículos 45, sobre Usos de Suelo y Edificación que describe cada zona del PRCC, DEL ARTÍCULO 57 SOBRE VIALIDAD ESTRUCTURANTE y del art 58 del PRC sobre exigencia de estacionamientos por actividad. Con el fin de mostrar dichas tablas graficando todas las enmiendas contenidas en la presente Enmienda, en el anexo A se muestra las tablas de los artículos señalados, indicando en color magenta aquellos elementos que se elimina, corrige o agrega, de acuerdo a la corrección que se describe en el presente punto de la Enmienda.

NOTA:

1.- Con el fin de establecer un orden lógico al texto de la presente Memoria, desde este punto en adelante, las enmiendas y su análisis se hará conservando el orden del cuadro de zonas contenido en el Art 44° Enmendado en el punto anterior de la presente enmienda.

1.2. AJUSTE A JURISPRUDENCIA EN BASE A DDU MINVU N° 227, 298 Y 440 DE MATERIAS ESPECÍFICAS DEL IPT

1.2.1. Ajuste a Jurisprudencia de los artículos del PRCC

ARTÍCULO 1° GENERALIDADES		
<p>La presente Ordenanza tiene por objeto establecer las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos del suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad que deberán observarse dentro del área territorial del Plan Regulador Comunal de Concepción, en adelante PRCC, graficada en los Planos de Zonificación (PRC-1) escala 1:5.000; Vialidad Estructurante (PRC-2) escala 1:15.000; Áreas Sensibles a Riesgos Naturales y Antrópicos (PRC-3) escala 1:15.000; en adelante el Plano.</p> <p>De acuerdo al Artículo 42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Ley G. U. C.), la presente Ordenanza Local, junto con el Plano, la Memoria Explicativa y el Estudio de Factibilidad de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado, conforman un solo cuerpo legal, siendo la Ordenanza Local un cuerpo normativo que complementa las disposiciones gráficas del Plano.</p>		
ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Excede las competencias del IPT, toda vez que transcribe normas de otros cuerpos normativos de mayor jerarquía.	Enmendar título del artículo y contenido del Artículo	ARTÍCULO 1° IDENTIFICACIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN El presente instrumento corresponde al Plan Regulador de Concepción, y regula el área ubicada al interior del límite urbano del territorio Comunal.

ARTÍCULO 2° LIMITE URBANO		
<p>El área territorial del PRCC se encuentra definida por una línea poligonal cerrada, identificada por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 1. Lo anterior, de acuerdo a la descripción de puntos y tramos hecha en el Art. 6 de esta Ordenanza, y graficadas en el Plano, constituye el Límite Urbano.</p> <p>El área correspondiente al Plan Seccional Ribera Norte, aprobado por Decreto Alcaldicio N° 326 de 19 de mayo de 2000, cuya extensión se grafica en el Plano PRC-1 de Zonificación del presente Plan Regulador Comunal, será regulada de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Local, Memoria Explicativa y Planos de dicho Plan Seccional.</p>		
ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Ajuste a Oficio MINVU N° OFICIO N° 196/33 DEL 20.01.2012	Eliminar inciso 2 del artículo 2°	ARTÍCULO 2° DESCRIPCIÓN DEL LIMITE URBANO El área territorial del PRCC se encuentra definida por una línea poligonal cerrada, identificada por los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 y 1. Lo anterior, de acuerdo a la descripción de puntos y tramos hecha en el Art. 6 de esta Ordenanza, y graficadas en el Plano, constituye el Límite Urbano

ARTÍCULO 3° ALCANCES DE LA ORDENANZA

Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano que no se encuentran reglamentadas por las disposiciones que se establecen en la presente Ordenanza, se regirán por la Ley G. U. C., por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (O. G. U. C.), por las disposiciones legales y reglamentarias vigentes sobre la materia y por el Plan Regulador Metropolitano de Concepción, incluyendo las áreas de restricción y normas correspondientes referidas a obras de infraestructura, aeropuertos, cursos de agua, medio ambiente natural u otros elementos significativos.

La remisión en esta Ordenanza a las normas de los Artículos de la O.G.U.C. u otro cuerpo legal se entenderá referida al contenido de las disposiciones vigentes y no a su numeración.

La promulgación del presente PRCC deroga el Plan Regulador Comunal de Concepción aprobado por Decreto N° 141 de 31 de agosto de 1982 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial N° 31.396 del 20 de octubre de 1982 y sus correspondientes modificaciones. No obstante, para la actual comuna de San Pedro de la Paz, el citado instrumento mantendrá su vigencia mientras ésta no promulgue su propio instrumento de planificación.

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena a ámbito de competencia. No procede transcribir lo prescrito en otros cuerpos normativos	Derogar artículo	Deróguese artículo 3°

ARTÍCULO 4° CONTROL DE LA APLICACIÓN DE LA NORMA

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley G. U. C., corresponderá a la Dirección de Obras Municipales de Concepción la responsabilidad en la aplicación de las normas de la presente Ordenanza; y a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Octava Región la supervigilancia de su cumplimiento y la interpretación técnica de sus disposiciones.

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. La definición del artículo 4° de la OL del PRCC vigente se encuentra prescrita en los artículos 4° y 5° de la LGUC, por lo que procede su transcripción en el la OL del PRCC.	Eliminar definición y derogar artículo	Deróguese el artículo 4°.

ARTÍCULO 5° DE LAS SANCIONES

La inobservancia de las disposiciones del PRCC será sancionada de acuerdo con los artículos 20 al 25 de la Ley G. U. C

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. La definición del artículo 5° de la OL del PRCC vigente se encuentra prescrita desde los artículos 20° al 25° de la LGUC, por lo que no procede su transcripción en el la OL del PRCC.	Eliminar definición y derogar artículo	Deróguese el artículo 5°.

ARTICULO 9° DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA

Los proyectos de urbanización por extensión o densificación se deberán atener a lo establecido en los Artículos 2.2.2, 2.2.3 y 2.2.4 de la O. G. U. C.

Los proyectos que se desarrollen en las áreas HE2 de expansión condicionada en los cerros Caracol y El Manzano, deberán contar con un sistema adecuado de dotación de agua potable y de evacuación de aguas servidas y de aguas lluvia, que cuente con la aprobación del Organismo correspondiente

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. No resulta procedente que los instrumentos de planificación territorial reproduzcan materias propias de otros cuerpos normativos de acuerdo con jurisprudencia emitida por CGR, contenida, entre otros, en sus dictámenes N° 68.122, de 2009, y 23.209 y 25.886, de 2011.	Eliminar definición y derogar artículo	Deróguese el artículo 9°.

ARTÍCULO 10° BIENES DE USO PÚBLICO

En las áreas consideradas como bienes de uso público, como son las vías, áreas verdes, lagunas, ríos, canales y sus respectivas riberas, existentes o que se formen en el futuro, no podrán realizarse construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como obras de defensa, senderos, mobiliario urbano, kioscos, fuentes de agua, juegos infantiles, embarcaderos, instalaciones turísticas, recreacional, deportivo y otros similares, según

corresponda. Las condiciones de edificación para estas construcciones complementarias deberán ser concordantes con el Art. 2.1.30 de la O.G.U.C. y contar con el visto bueno del Asesor Urbanista.

Las cesiones gratuitas de terrenos originados con motivo de nuevas urbanizaciones se efectuarán en conformidad con lo dispuesto en el Artículo 70 de la Ley G. U. C

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
<p>Materia ajena al ámbito de su competencia.</p> <p><u>Inciso 1°:</u> La materia que trata este artículo está regulador en art 2.1.30 de la OGUC, la que permite la edificación en los BNUP, en las cuales la Municipalidad podrá autorizar ciertas construcciones, para lo cual dicho artículo establece las condiciones a cumplir.</p> <p>En el caso de obras de defensa en riberas de ríos, lagos y canales, estos se encuentran bajo la competencia del organismo que tiene potestad tanto sobre los cauces como sobre las obras hidráulicas. (extracto pág. 147 tomo 1°, CGR, 2014),.</p> <p><u>Inciso 2°:</u> La definición del inciso 2° del art. 10° de la OL del PRCC vigente se encuentra prescrita en el art. 70 de la LGUC, por lo que no procede su transcripción en el la OL del PRCC.</p>	<p>Eliminar definición y derogar artículo</p>	<p>Deróguese el artículo 10°.</p>

ARTÍCULO 12° VACIAMIENTO DE AGUAS SERVIDAS

Se prohíbe el vaciamiento directo, sin previo tratamiento, de efluentes de aguas servidas o contaminadas a las masas o cauces de agua, tanto naturales como artificiales, de acuerdo a lo dispuesto en el Código Civil y Código Sanitario.

Los establecimientos industriales no podrán verter sin previo tratamiento y en forma directa sus Residuos Industriales Líquidos u otras sustancias nocivas al riego o la bebida, a acueductos, cauces naturales o artificiales, superficial o subterráneo, vertientes, quebradas, embalses y depósitos de aguas en general, así como terrenos que puedan filtrar la napa subterránea, existentes en el territorio Comunal, debiendo acogerse al Artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 3133, y a los artículos 17 y 18 del Decreto No 745/93 del Código Sanitario.

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
<p>Materia ajena al ámbito de su competencia.</p> <p><u>Inciso 1° y 2°:</u> Tal como ha señalado la CGR, es improcedente que los instrumentos de planificación territorial regulen materias propias de otros cuerpos normativos, reproduzcan sus disposiciones o establezcan competencias y atribuciones de acuerdo con jurisprudencia emitida por CGR, contenida, entre otros, en sus dictámenes N° 68.122, de 2009, y 23.209 y 25.886, de 2011.</p>	<p>Eliminar definición y derogar artículo</p>	<p>Deróguese el artículo 12°.</p>

ARTICULO 13° INTERVENCION EN ESPACIOS PUBLICOS Y EN ZONAS RIBEREÑAS

La D.O.M. se reserva el derecho de otorgar o vetar, parcial o totalmente, el uso de espacios públicos para muros de contención que se utilicen para adecuar los desniveles existentes entre el predio y el espacio público, de acuerdo a situaciones puntuales y justificadas.

Todo proyecto de urbanización que se desarrolle en zonas ribereñas deberá ejecutar las obras hidráulicas que correspondan, incluyendo obras de protección tales como defensas, rellenos y encauzamiento del curso de agua. Lo anterior es válido tanto para proyectos que se desarrollen en el valle Andalién, como para proyectos en terrenos adyacentes al Canal Ifarle, entre otros.

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
<p>Materia ajena al ámbito de su competencia.</p> <p><u>Inciso 1° :</u> Materia reglamentada en artículo 2.1.30 de la OGUC</p> <p>Inciso 2°: Materia de Competencia de la Dirección General de Aguas</p>	<p>Eliminar artículo</p>	<p>Deróguese el artículo 13°</p>

ARTÍCULO 14° USOS DE SUELO PERMITIDOS

Los usos de suelo permitidos en la Comuna de Concepción son los indicados en el Art. 45 de la presente Ordenanza. Las edificaciones destinadas a los distintos usos señalados deberán respetar, además, las disposiciones de la Ley G. U. C., de la O. G. U. C. y del Plan Regulador Metropolitano de Concepción.

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. No resulta procedente que los instrumentos de planificación territorial regulen materias propias de otros cuerpos normativos, reproduzcan sus disposiciones o establezcan competencias y atribuciones de acuerdo con jurisprudencia emitida por CGR, contenida, entre otros, en sus dictámenes N° 68.122, de 2009, y 23.209 y 25.886, de 2011.	Eliminar definición y derogar artículo	Deróguese el artículo 14°.

ARTÍCULO 15° OTORGAMIENTO DE PATENTES MUNICIPALES

De acuerdo a lo establecido por el Artículo 58 de la Ley G. U. C., en los casos que se requiera un informe previo del Director de Obras Municipales para autorizar el otorgamiento de patentes municipales para el desarrollo de actividades económicas u otras en determinados sectores del área urbana, éstas sólo podrán ser otorgadas en conformidad con los usos de suelo permitidos de la respectiva zona de la presente Ordenanza. Para cumplir este objetivo, el Director de Obras verificará que las actividades involucradas sean efectivamente compatibles con los usos permitidos en cuanto a sus características funcionales y ambientales y no sólo a la denominación bajo la cual ellas sean presentadas, debiendo guiarse por lo establecido en la presente Ordenanza.

ANÁLISIS	ANÁLISIS	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. No resulta procedente que los instrumentos de planificación territorial reproduzcan materias propias de otros cuerpos normativos o establezcan competencias y atribuciones de acuerdo con jurisprudencia emitida por CGR, contenida, entre otros, en sus dictámenes N° 68.122, de 2009, y 23.209 y 25.886, de 2011.	Eliminar definición y derogar artículo	Deróguese el artículo 15°.

ARTÍCULO 16° DESTINOS PROHIBIDOS EXISTENTES

Los terrenos cuyo uso no se conformare con el PRCC se entenderán congelados, y se estará a lo establecido en el Art. 62 de la L.G.U.C. no pudiendo aumentar su superficie construida, salvo en los casos señalados en dicho artículo.

En las zonas en las cuáles se prohíbe el uso residencial en la presente Ordenanza, siempre se permitirá este destino como uso complementario a los destinos establecidos como permitidos, tal como son las viviendas de cuidadores, operarios y similares.

Las industrias mal emplazadas, que causen molestias o daños al vecindario, deberán trasladarse dentro del plazo que les señale la Municipalidad, previo informe del Servicio de Salud y de la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. Este plazo no será inferior a un año.

La entrada en vigencia de los nuevos usos de suelo que prohíban las actividades productivas existentes, será sólo a partir del quinto año cumplido desde la entrada en vigencia del presente PRCC, es decir, de su publicación en el Diario Oficial.

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. <u>Inciso 1°, 2°, 3° y 4°:</u> No resulta procedente que los instrumentos de planificación territorial reproduzcan materias propias de otros cuerpos normativos de acuerdo con jurisprudencia emitida por CGR, contenida, entre otros, en sus dictámenes N° 68.122, de 2009, y 23.209 y 25.886, de 2011; ni tampoco procede regular la vivienda del cuidador.	Eliminar definición y derogar artículo	Deróguese el artículo 16°.

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 organismo competente quien la otorgue. La calificación de cada actividad deberá ser obtenida por el interesado		
ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. No resulta procedente que los instrumentos de planificación territorial reproduzcan materias propias de otros cuerpos normativos de acuerdo con jurisprudencia emitida por CGR, contenida, entre otros, en sus dictámenes N° 68.122, de 2009, y 23.209 y 25.886, de 2011.	Eliminar definición y derogar artículo	Deróguese el artículo 18°.

ARTICULO 20° CLASIFICACION DEL EQUIPAMIENTO		
Todo terreno y/o edificio destinado a equipamiento deberá cumplir con las condiciones de habitabilidad que señale la legislación vigente y deberá emplazarse de acuerdo a las disposiciones sobre el uso del suelo que se establecen en la presente Ordenanza.		
La clasificación por tipos de usos de suelo con destino equipamiento, que se permiten o prohíben en cada Zona del PRCC según lo que se establece en el Art. 45, se detalla en el siguiente cuadro y se estará a lo que establece la O.G.U.C.		
ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. No resulta procedente que los instrumentos de planificación territorial reproduzcan materias propias de otros cuerpos normativos de acuerdo con jurisprudencia emitida por CGR, contenida, entre otros, en sus dictámenes N° 68.122, de 2009, y 23.209 y 25.886, de 2011.	Eliminar definición y derogar artículo	Deróguese el artículo 20°.

ARTÍCULO 22° EQUIPAMIENTO ESPECIAL		
Los cementerios y crematorios se permiten sólo en la zona E4, y las cárceles, centros de detención u hogares de reclusión sólo en la zona E3, quedando éstos prohibidos en el área restante del PRCC, debiendo además atenerse a lo dispuesto en esta Ordenanza y en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción. Para el caso de los Regimientos, sólo se permiten los actualmente existentes		
ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. No procede reglamentar el uso de suelo "equipamiento" a través de normas de aplicación general puesto que las clases y tipos de equipamiento deben establecerse en relación a la zona o subzona. Por otro lado, no corresponde establecer condiciones urbanísticas del Plan Regulador Metropolitano dentro de un área urbana comunal normada.	Eliminar definición y derogar artículo	Deróguese el artículo 22°.

ARTÍCULO 25° LOCALIZACION DE LOCALES RUIDOSOS		
Los locales considerados como ruidosos deberán atenerse a lo establecido en el Artículo 4.1.5 de la O.G.U.C. Aquellos locales de funcionamiento nocturno ubicados en zonas mixtas con vivienda, no podrán producir molestias, ruidos o efectos lumínicos que alteren la habitabilidad del barrio, para lo cual el Director de Obras podrá exigir se anulen tales efectos en orden a prevenir el posible deterioro ambiental.		
ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. No resulta procedente que los instrumentos de planificación territorial reproduzcan materias propias de otros cuerpos normativos de acuerdo con jurisprudencia emitida por CGR, contenida, entre otros, en sus dictámenes N° 68.122, de 2009, y 23.209 y 25.886, de 2011	Eliminar definición y derogar artículo	Deróguese el artículo 25°.

ARTÍCULO 46° DEFINICION		
De acuerdo a lo establecido en el Artículo 60 de la Ley G.U.C., se señalan los inmuebles y zonas de Conservación Histórica, en cuyo caso, los permisos para rehabilitación, reconstrucción, demolición, ampliación o modificación sólo podrán ser otorgados por la D.O.M. con la autorización previa de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo de la Octava Región,		

siempre que las condiciones urbanísticas y constructivas a aplicar sean las establecidas en la presente Ordenanza o estén determinadas en forma expresa en Planos Seccionales elaborados con este fin.

Los inmuebles y zonas definidos en esta Ordenanza de Conservación Histórica se grafican en Plano PRC-1.

Para el caso de los Monumentos Históricos se deberá aplicar lo establecido en la Ley N.º 17.288 de Monumentos Nacionales, debiendo por lo tanto aplicarse en ellos las normas de protección establecidas por dicha Ley.

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. <u>Inciso 1° Y , 3°</u> : No resulta procedente que los instrumentos de planificación territorial reproduzcan materias propias de otros cuerpos normativos de acuerdo con jurisprudencia emitida por CGR, contenida, entre otros, en sus dictámenes N° 68.122, de 2009, y 23.209 y 25.886, de 2011.	Eliminar definición	Elimínese incisos 1° y 3°

ARTÍCULO 47° DESTINOS PERMITIDOS

Para el caso de solicitudes de cambio de destino de los inmuebles declarados de Conservación Histórica, no se permitirán los destinos de actividades productivas tales como: industrias, talleres, almacenamiento o actividades similares, así como tampoco patios de estacionamiento y mantención de vehículos de transporte y centros de servicio automotriz.

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. De acuerdo a las circulares DDU 227,398 y 440 MINVU, los usos de suelo deben regularse para cada zona del PRC.	Eliminar definición y derogar artículo	Deróguese el artículo 47°.

ARTÍCULO 48° CONDICIONES GENERALES

Aquellos inmuebles o zonas declarados de Conservación Histórica, cuyas edificaciones no cumplan con lo establecido en esta Ordenanza, en lo relativo a altura mínima y/o máxima, línea oficial y línea de edificación, podrán mantener sus características en lo que al inmueble mismo respecta.

Lo establecido en el **Art. 35** de la presente Ordenanza también será aplicable a los inmuebles y zonas declarados de Conservación Histórica. Para aquellos casos de inmuebles acogidos a la ley de Copropiedad Inmobiliaria, se deberá asegurar la unidad del tratamiento de conservación según su categoría respectiva.

Los inmuebles declarados de Conservación Histórica podrán acogerse a lo establecido en el **Art. 40** de esta Ordenanza, sobre condiciones de densificación, en lo relativo a disminución de los distanciamientos mínimos o incremento de la altura máxima.

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. De acuerdo a las circulares DDU 227,398 y 440 MINVU, los usos de suelo deben regularse para cada zona del PRC.	Eliminar definición y derogar artículo	Deróguese el artículo 48°.

ARTÍCULO 51° DEFINICION

Las avenidas, calles y pasajes y, en general todas las vías públicas del Plan Regulador son las actualmente existentes manteniendo sus anchos entre líneas oficiales salvo en aquellos casos que expresamente se dispone el ensanche o apertura de nuevas vías. Para fijar la línea oficial en aquellas vías que no conformen la vialidad estructurante, ésta adoptará la línea predominante en la cuadra en un 50% + 1 de su longitud.

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. A continuación del punto seguido del párrafo único del artículo 51 se establece el reconocimiento de un hecho variable o incierto para fijar la línea oficial en aquellas vías que no conforman la vialidad estructurante, lo que constituye una imposición frente a un hecho variable.	Eliminar frase a continuación del punto seguido	Eliminar frase: . Para fijar la línea oficial en aquellas vías que no conformen la vialidad estructurante, ésta adoptará la línea predominante en la cuadra en un 50% + 1 de su longitud.

TÍTULO 4° CAPÍTULO 6, ART 63, 64 Y 65° INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

Para efectos de esta Ordenanza, se entenderá por Infraestructura de Transporte, todas aquellas instalaciones tales como Terminales de Locomoción Colectiva, urbana e interurbana, Rodoviarios, Ferroviarios, Agropecuarios, Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte, cuyas características de funcionamiento generan un impacto directo sobre la vialidad urbana.

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Materia ajena al ámbito de su competencia. No resulta procedente que los instrumentos de planificación territorial reproduzcan materias propias de otros cuerpos normativos de acuerdo con jurisprudencia emitida por CGR, contenida, entre otros, en sus dictámenes N° 68.122, de 2009, y 23.209 y 25.886, de 2011. Asimismo, debe eliminarse el Título 4° completo (artículos 63, 64 y 65) por contener definiciones ya prescritas en la OGUC e imposiciones que exceden el ámbito de aplicación de un PRC	Derogar Título 4° del Capítulo VI y sus artículos 63, 64 y 65	Deróguese Título 4° y sus artículos 63, 64 y 65.

TÍTULO 4° CAPÍTULO VII ARTÍCULOS 71° AL 74° EXIGENCIAS ESPECIALES EN ZONAS DE RIESGO
Para todos los casos en que se proponga la alteración de la topografía, taludes, intervención de quebradas, cursos de agua u otros similares, se exigirá un proyecto de paisajismo que permita la recuperación del área intervenida por la obra, en el cual se deberá considerar a lo menos la recuperación de las superficies afectadas mediante tratamientos de cubiertas vegetales u otras que eviten el deterioro o erosión del suelo. La D.O.M. podrá exigir previo a la recepción de las obras, una boleta de garantía cuyo plazo de validez asegure el tiempo necesario de prendimiento de las obras de paisajismo realizadas. El monto de la boleta de garantía no podrá ser inferior al 20 % del monto total de las obras de paisajismo a realizar.

ANÁLISIS	AJUSTE	ENMIENDA
Excede los ámbitos de competencia de un IPT disponer exigencias especiales para proyectos de paisajismo. Se extiende a los demás artículos (71, 72, 73 y 74) del Título 4° Capítulo VII	Derogar Título 4° del Capítulo VII y sus artículos 71, 72, 73 y 74.	Deróguese Título 4° del Capítulo VII y sus artículos 71, 72, 73 y 74.

1.2.2. Establecer coherencia entre condiciones urbanísticas entre sí en determinadas zonas del PRCC

En el proceso de revisión del Plan, se pudo identificar, en algunas zonas del PRC, incompatibilidad entre las condiciones urbanísticas. Específicamente se trata de la incompatibilidad entre el parámetro de antejardín prohibido, que fue la expresión utilizada en la 15° Modificación del Plan, para describir la morfología de edificación continua en la línea oficial, y el sistema de agrupamiento que permitía tipos distintos al continuo.

Esta situación se detectó específicamente en las zonas Eje de Servicio Comunal 2 subzona 1B (ESC2-1B), zona Centro Cívico y Comercial (CCC), CCC subzona 1-A (CCC-1A) y Zona Ejes Peatonales Norte (EPN). En todas estas zonas se expresa en la tabla de condiciones de edificación que se trata de un volumen construido en la línea oficial, pero en el ítem “sistema de agrupamiento” se encuentra que en cada una de estas zonas se permiten otros tipos de agrupamiento distinto al continuo.

Con el fin de identificar el origen de la discrepancia, se recurre a la Memoria de la 15° Modificación del PRC, tal como indica el artículo 2.1.10 de la OGUC. En el punto 6.4 de dicha Memoria, se describe la propuesta de edificación que propuso la 15° Modificación, encontrándose lo siguiente para cada zona en análisis:

- **Ejes de Servicio, Zona ESC2-1B:**

la Memoria de la 15° Modificación, describe la Morfología de los Ejes de Servicio, y para la zona ESC2-1B, señala el siguiente esquema:

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



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



Fuente: Memoria de la 15° Modificación del PRCC, Figura208: Morfología propuesta Eje de Servicio Comunal 2 Subzona 1-B

El esquema y el cuadro que definen la morfología de la zona describen claramente un volumen aislado sobre un volumen continuo construido en la línea oficial, por lo cual, para esta zona será necesario corregir el parámetro del ítem: “sistema de agrupamiento”, el que actualmente señala como permitido *Aislado para actividad productiva e infraestructura permitida / Aislado, Pareado y Continuo para el resto de los usos*. En su lugar dicho ítem tendrá como parámetro el **de Continuo, Aislado sobre Continuo**, y se deberá añadir el ítem “Altura máxima de Edificación Aislada sobre Continua” con el parámetro de 15m.

- Zonas Centro Histórico, Comercial y de Servicios, Zona CCC

la Memoria de la 15° Modificación, describe la Morfología de la Zona Centro Cívico y Comercial, y para la zona CCC señala el siguiente esquema:

ZONA CCC CENTRO CIVICO COMERCIAL



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



Fuente: Memoria de la 15° Modificación del PRCC, Figura216: Morfología propuesta zona Centro Cívico y Comercial

El esquema y el cuadro que definen la morfología de la zona describen claramente un volumen aislado sobre un volumen continuo construido en la línea oficial, por lo cual, para esta zona será necesario corregir el parámetro del ítem: “sistema de agrupamiento”, el que actualmente señala como permitido *Aislado para actividad productiva e infraestructura permitida / Aislado, Pareado y Continuo para el resto de los usos*. En su lugar dicho ítem tendrá como parámetro el de **Continuo, Aislado sobre Continuo**, y se deberá añadir el ítem “Altura máxima de Edificación Aislada sobre Continua” con el parámetro de 18m. Así mismo, deberá añadirse al incentivo referido al aumento a 15m equivalente a 5 pisos de altura máxima de edificación continua, la frase “con altura máxima de Edificación Aislada sobre continua de 12 mt”

- Zonas Centro Histórico, Comercial y de Servicios, Zona CCC-1A

la Memoria de la 15° Modificación, describe la Morfología de la Zona Centro Cívico y Comercial, y para la zona CCC subzona 1A señala el siguiente esquema:

ZONA CCC CENTRO CIVICO COMERCIAL SUBZONA 1-A



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



Fuente: Memoria de la 15° Modificación del PRCC, Figura 217: Morfología propuesta zona Centro Cívico y Comercial Ribera Norte

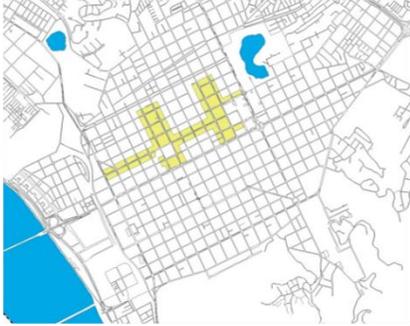
El esquema y el cuadro que definen la morfología de la zona describen un volumen construido en la línea oficial pero retranqueado en sus niveles 1 y 2 una distancia de 7,5 mt, por lo que no corresponde normar la exigencia de antejardín, siendo aplicables las condiciones del conjunto armónico aprobado para esta zona.

De acuerdo a lo señalado, será necesario eliminar el ítem “Antejardín” de las condiciones de edificación de la zona.

- Zonas Espacios Peatonales, Zona EPN

la Memoria de la 15° Modificación, describe la Morfología de la Zona Ejes Peatonales Norte y para la zona EPN los siguientes esquemas según su frente predial:

ZONA EPN ESPACIOS PEATONALES/EJES PETONALES NORTE

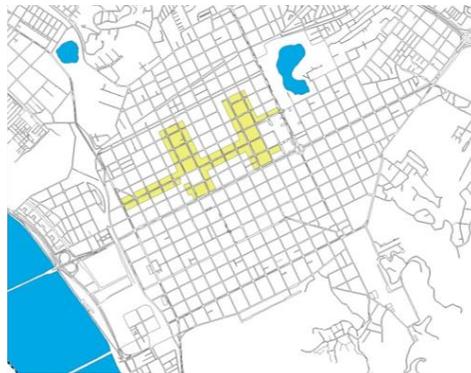


Parámetro urbanístico	Máximo
Altura máxima de edificación	7 pisos
Altura de continuidad	7 pisos
Antejardín	No
Retranqueo	4m en 2° piso
Incentivo	4m entregado a uso público
Frente Predial considerado:	12 m



Fuente: Memoria de la 15° Modificación del PRCC, Figura 220: Morfología propuesta zona Espacios Peatonales y Ejes Peatonales Norte

ZONA EPN ESPACIOS PEATONALES/EJES PETONALES NORTE



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



Fuente: Memoria de la 15° Modificación del PRCC, Figura 220: Morfología propuesta zona Espacios Peatonales y Ejes Peatonales Norte

En ambos casos, se trata de un volumen continuo de 7 mt de altura construido en la línea oficial, con la posibilidad de crear al interior del predio un volumen aislado sujeto a las rasantes dispuestas en art 2.6.3 de la OGUC, situación que muestra el segundo esquema. Por lo señalado, para esta zona será necesario corregir el parámetro del ítem: “sistema de agrupamiento”, el que actualmente señala como permitido *Aislado, Pareado* y

Continuo. En su lugar dicho ítem tendrá como parámetro el de **Continuo**. Así mismo, deberá corregirse el ítem retranqueo, cuyo parámetro actualmente señala 4m a partir del piso 2, reemplazándolo por el parámetro **4m a partir del piso 3**

1.2.3. Eliminar Parámetro “No Aplica” de las Condiciones de Edificación

De acuerdo a las Circulares DDU 227,398 y 440, la OL del PRCC debe establecer aquellas normas urbanísticas que sean relevantes para cada zona del PRC, sin necesidad de incorporarlas todas. Por tanto, incluir normas en los cuadros de condiciones de edificación cuya aplicación se desea impedir con el parámetro de “**no aplica**”, es una forma errónea de aplicar la norma. Por este motivo, se eliminará de los cuadros de condiciones de edificación, toda norma que no está prevista en las determinadas zonas del PRC en que se cometió este error normativo, y que son las que a continuación se indica:

ZONAS HABITACIONALES CONSOLIDADAS	
H1	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
H1L	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
H2	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
H3	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
H4	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
H5	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
H6	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
H6a	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
CENTRALIDADES DE BARRIO	
H1LC	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
H2C	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
H3C	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
H4C	altura máxima de edif. aislado sobre continuo

	retranqueo
H5C	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
HE1C	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
HE3C	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
Z 61C	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
Z 7.1C	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
ZONAS DE DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL Y CENTRALIDAD BARRIO DENSIFICACIÓN	
DR	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
CBD	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
ZONAS HABITACIONALES DE EXPANSIÓN	
HE1	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
HE2	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
HE3	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
HE4	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
EJES DE SERVICIO	
ESB	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
ESC1	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
ESC2-1A	antejardín
ESC2-1B	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
ESC2-1C	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
ESC2-1D	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
ESC2	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
ESM	altura máxima de edificación continua

	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
ZONAS CENTRO METROPOLITANO	
CPH	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
CPH1 SUBZONA 1	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
CPH-MC	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
CPH -PC	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
CCC	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
CCC Subzona 1A	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	antejardín
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
CCC Subzona 1B	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
CCC Subzona 1C	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
CCC Subzona 2	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
CCC Subzona 3	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
FPEPS	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo

FPEPS-TEM	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
EPN	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
ZONAS DE EQUIPAMIENTO	
E1	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
E2	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
E3	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
E4	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
E5A	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
E5B	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
E6	altura máxima de edif. aislado sobre continuo

	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
MC	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
Z 2.4	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
ÁREAS PUESTAS BAJO PROTECCIÓN OFICIAL	
PP	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
PE	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
ZONAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA	
P	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
PI	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas
Pla	altura máxima de edificación continua
	profundidad máxima de edificación continua
	altura máxima de edif. aislado sobre continuo
	retranqueo
	incentivos (art 40 OL PRCC)
	condición para acceder al incentivo a las normas urbanísticas

1.2.4. Agregar Parámetros a las Condiciones de Edificación Permitidas (Pareo, Antejardín, Retranqueo, Altura máxima Volumen Aislado sobre continuo y porcentaje de ocupación de suelo 100% en los incentivos normativos)

De acuerdo a las Circulares DDU 227,398 y 440, la OL del PRCC debe establecer los parámetros que limiten la aplicación de las normas urbanísticas que considera entre las condiciones de edificación. No obstante, en la OL del Plan Regulador, la norma urbanística de PAREO, quedó sin parámetros de aplicación producto de una omisión involuntaria. Por otro lado, en ciertas zonas, la norma urbanística de antejardín quedó con un parámetro que no tiene sustento jurídico, que es el término “prohibido”. Por otro lado, se corrige el parámetro del Retranqueo en la zona EPN tal como lo muestra el Por último, en las zonas en que se corrige el sistema de agrupamiento de manera que sea concordante con edificación en la línea oficial, esto es ESC2-1B, CCC, EPN, se corrige el sistema de agrupamiento a “Aislado sobre continuo” y se regula el ítem “Altura Máxima de Edificación Aislada sobre Continuo”.

Respecto del agrupamiento, con el fin de definir estos parámetros, se consideró la altura y profundidad de la edificación continua, con el fin de lograr la conformación de una imagen urbana homogénea en aquellos sectores en los que se permite esta forma de agrupamiento. De esta manera, la enmienda a introducir afecta a las siguientes zonas, para las cuales se indica los parámetros para su aplicación.

Respecto del antejardín, en las zonas en que se desea conservar la tipología de edificación en la línea oficial, se agregó el parámetro 0m, indicando la tipología de edificación en la línea oficial.

En las zonas CPH; CPH1 y CCC, debe reemplazarse el incentivo normativo de aumentos del coeficiente de ocupación de suelo que aumenta a 1 por un aumento a 075 con el fin de que sea compatible con la condición para acceder al incentivo que es el de incorporar un patio interior de uso comunitario.

las cuales se identifican a continuación:

ZONAS HABITACIONALES CONSOLIDADAS

BARRIO RESIDENCIAL H1	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	7,5 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	40%

BARRIO RESIDENCIAL H1L	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	3,5 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	40%

BARRIO RESIDENCIAL H2	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	10 m

PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	70%
--	-----

BARRIO RESIDENCIAL H3	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	10m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	70%

BARRIO RESIDENCIAL H3L	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado y Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	5,5 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	70%

BARRIO RESIDENCIAL H4	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado para actividad productiva Aislado, Pareado, Continuo para el resto de los usos
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	10m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	70%

BARRIO RESIDENCIAL H5	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado y Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	10,0m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	80%

BARRIO CONSOLIDADO Z 6.1 Sector Ribera Norte	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	10m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	70%
ANTEJARDÍN	2m

BARRIO CONSOLIDADO Z 6.3 Sector Ribera Norte	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo

ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	7m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	50%
ANTEJARDÍN	2m

BARRIO CONSOLIDADO Z 7.1 Sector Ribera Norte	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	7m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	50%
ANTEJARDÍN	2m

CENTRALIDADES DE BARRIO

CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL H1LC	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	3,5m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	40%

CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL H2C	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	10,0 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	70 %

CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL H3C	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	10m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	70%

CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL H4C	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	10 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	70%

CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL H5C	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	10 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	70%

CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	10 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	80%

CENTRALIDAD BARRIO HABITACIONAL EXPANSIÓN HE1C	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN PAREADA	18,5m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN PAREADA	40%

CENTRALIDAD BARRIO HABITACIONAL EXPANSIÓN HE3C	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continua
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	7,5m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	50%

CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL Z 6.1C Sector Ribera Norte	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	10m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	70%
ANTEJARDÍN	2m

CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL Z 7.1C Sector Ribera Norte	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	7m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	50%
ANTEJARDÍN	2m

ZONAS DE DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL Y CENTRALIDAD BARRIO DENSIFICACIÓN

BARRIO DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL DR	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado para actividad productiva

	Aislado, Pareado, Continuo para el resto de los usos
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	21 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	60%

CENTRALIDAD BARRIO DENSIFICACIÓN CBD	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	21 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	60%
ANTEJARDÍN	4m
ALTURA CIERRO HACIA BNUP	1.8m

ZONAS HABITACIONALES DE EXPANSIÓN

BARRIO HABITACIONAL EXPANSIÓN HE1	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN PAREADA	18,5m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN PAREADA	40%

BARRIO HABITACIONAL EXPANSIÓN HE2	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	7,5m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	30%

BARRIO HABITACIONAL EXPANSIÓN HE3	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	7,5m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	50%

BARRIO HABITACIONAL EXPANSIÓN HE4	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado solo para actividad productiva inofensiva Aislado, Pareado, Continuo para el resto de los usos
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	7,5m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	60%

ZONAS EJES DE SERVICIOS

EJE DE SERVICIOS DE BARRIO ESB	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado para actividad productiva e infraestructura permitida Aislado, Pareado, Continuo para el resto de los usos
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	6 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	60%

EJE DE SERVICIOS COMUNAL 1 ESC1		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN		
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		Aislado para actividad productiva e infraestructura permitida Aislado, Pareado, Continuo para el resto de los usos
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA		9 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PARADA		60%

EJE DE SERVICIOS COMUNAL 2 ESC2	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado para actividad productiva e infraestructura permitida Aislado, Pareado, Continuo para el resto de los usos
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	15 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	60%

EJE DE SERVICIOS COMUNAL 2 Subzona 1A ESC2-1A Sector Ribera Norte	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
ALTURA MÁXIMA DE EDIF. AISLADO SOBRE CONTINUO	15m equivalente a 5 pisos
ANTEJARDÍN	0m Edificación Continua en Línea Oficial

EJE DE SERVICIOS COMUNAL 2 Subzona 1B ESC2-1B Sector Ribera Norte	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuo, Aislado sobre continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA	21 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA	100%
ALTURA MÁXIMA DE EDIF. AISLADO SOBRE CONTINUO	15m equivalente a 5 pisos
ANTEJARDÍN	0m Edificación Continua en Línea Oficial

EJE DE SERVICIOS COMUNAL 2 Subzona 1C ESC2-1C Sector Ribera Norte	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	21 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	100%

EJE DE SERVICIOS COMUNAL 2 Subzona 1D ESC2-1D Sector Ribera Norte	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	700m2
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	21 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	100%

ZONAS CENTRO METROPOLITANO

ZONA CENTRO Y PLAZAS HISTÓRICAS CPH	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuo
ANTEJARDÍN	0m Edificación Continua en Línea Oficial
INCENTIVOS (ART 40 O.L.P.R.C.C)	- A 0.75 coeficiente ocupación de suelo

ZONA CENTRO Y PLAZAS HISTÓRICAS CPH1 SUBZONA 1	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuo
ANTEJARDÍN	0m Edificación Continua en Línea Oficial
INCENTIVOS (ART 40 O.L.P.R.C.C)	- A 0.75 coeficiente ocupación de suelo

ZONA CENTRO Y PLAZAS HISTÓRICAS MONUMENTO HISTÓRICO MERCADO CENTRAL CPH-MC	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuo, Aislado sobre continuo
ANTEJARDÍN	0m Edificación Continua en Línea Oficial

ZONA CENTRO Y PLAZAS HISTÓRICAS MONUMENTO HISTÓRICOS PALACIO CASTELLÓN CPH -PC	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuo, Aislado sobre continuo
ANTEJARDÍN	0m Edificación Continua en Línea Oficial

ZONA CENTRO CÍVICO COMERCIAL Y DE SERVICIOS CCC	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuo, Aislado sobre Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA	9 m equivalente a 3 pisos
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA	60%
ALTURA MÁXIMA DE EDIF. AISLADO SOBRE CONTINUO	18m
ANTEJARDÍN	0m Edificación Continua en Línea Oficial
INCENTIVOS (ART 40 O.L.P.R.C.C)	- A 0.75 coeficiente ocupación de suelo

ZONA FRENTE A PARQUES Y EJES PEATONALES SUR FPEPS	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	15m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	60%

ZONA FRENTE A PARQUES Y EJES PEATONALES SUR MONUMENTO HISTÓRICO TEATRO LICEO ENRIQUE MOLINA FPEPS-TEM	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN PAREADA	16,5
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN PAREADA	60%

ZONA EJES PEATONALES NORTE EPN	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA	21 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA	60%
RETRANQUEO	4m a partir del piso 3°
ANTEJARDÍN	0m Edificación Continua en Línea Oficial

ZONAS DE EQUIPAMIENTO

EQUIPAMIENTO CULTURAL E6	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	15 m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	60%

EQUIPAMIENTO MICROCENTRO DE BARRIO MC	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	10m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	70%

ZONAS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCTURA

BARRIO INDUSTRIAL P	
CONDICIÓN DE EDIFICACIÓN	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, Pareado, Continuo
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	7,5m
PROFUNDIDAD MÁXIMA DE EDIFICACIÓN CONTINUA O PAREADA	30%

1.2.5. Corregir indicación de estacionamiento para Centro Médico en Cuadros de Exigencia de Estacionamientos

En el proceso de monitoreo se detectó una discordancia con lo señalado en circulares DDU, respecto del Artículo 58 y 20 de la OL del PRC sector Ribera Norte, 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. Por tanto, en este apartado, se indicará que en el artículo 58° Enmendado, la cuota de estacionamientos debe exigirse respecto del uso de suelo servicios:

ZONAS HABITACIONALES CONSOLIDADAS

EXIGENCIA ESTACIONAMIENTO

		ZONA H1 AUTOMÓVIL	ZONA H1 BICICLETAS	ZONA H1L AUTOMÓVIL	ZONAH1L BICICLETAS	ZONA H2-H3 AUTOMÓVIL	ZONA H2-3 BICICLETAS
SERVICIOS	Servicios profesionales públicos	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia
	Servicios Profesionales Privados	1 cada 90 mt2	Sin exigencia	1 cada 90 mt2	Sin exigencia	1 cada 90 mt2	Sin exigencia
	Centro médico	1 cada consulta	min 8	No aplica, uso prohibido	No aplica, uso prohibido	1 cada consulta	min 8

EXIGENCIA ESTACIONAMIENTO

		ZONA H3L AUTOMÓVIL	ZONA H3L BICICLETAS	ZONA H4-H5 AUTOMÓVIL	ZONA H4-H5 BICICLETAS
SERVICIOS	Servicios profesionales públicos	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia
	Servicios Profesionales Privados	1 cada 90 mt2	Sin exigencia	1 cada 90 mt2	Sin exigencia
	Centro médico	No aplica, uso prohibido	No aplica, uso prohibido	1 cada consulta	min 8

EXIGENCIA ESTACIONAMIENTO

		ZONA H6 AUTOMÓVIL	ZONA H6 BICICLETAS	ZONA H6A AUTOMÓVIL	ZONA H6A BICICLETAS
SERVICIOS	Servicios profesionales públicos	Sin exigencia	Sin exigencia	No aplica, uso prohibido	No aplica, uso prohibido
	Servicios Profesionales Privados	Sin exigencia	Sin exigencia	No aplica, uso prohibido	No aplica, uso prohibido
	Centro médico	No aplica, uso prohibido	No aplica, uso prohibido	1 cada consulta	min 8

EXIGENCIA ESTACIONAMIENTO

ZONA 7.1		AUTOMÓVIL	BICICLETAS
SERVICIOS	Servicios profesionales públicos	Sin exigencia	Sin exigencia
	Servicios Profesionales Privados	1 cada 90 mt2	Sin exigencia
	Centro médico	1 cada consulta	min 8

BARRIO RESIDENCIAL DENSIFICACIÓN

EXIGENCIA ESTACIONAMIENTO

		ZONA DR AUTOMÓVIL	ZONA DR BICICLETAS	ZONA CBD AUTOMÓVIL	ZONA CBD BICICLETAS
SERVICIOS	Servicios profesionales públicos	Sin exigencia	1 cada 5 estacionamientos min 4	Sin exigencia	1 cada 5 estacionamientos min 4
	Servicios Profesionales Privados	Sin exigencia	1 cada 5 estacionamientos min 4	Sin exigencia	1 cada 5 estacionamientos min 4
	Centro médico	1 cada 10 consulta	1 cada 5 estacionamientos min 4	1 cada 10 consulta	1 cada 5 estacionamientos min 4

ZONAS HABITACIONALES DE EXPANSIÓN

EXIGENCIA ESTACIONAMIENTO

		ZONA HE1 AUTOMÓVIL	ZONA HE1 BICICLETAS	ZONA HE2 AUTOMÓVIL	ZONA HE2 BICICLETAS
SERVICIOS	Servicios profesionales públicos	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia
	Servicios Profesionales Privados	1 cada 90 mt2	Sin exigencia	1 cada 90 mt2	Sin exigencia
	Centro médico	No aplica uso prohibido	No aplica uso prohibido	1 cada consulta	min 8

EXIGENCIA ESTACIONAMIENTO

		ZONA HE3 AUTOMÓVIL	ZONA HE3 BICICLETAS	ZONA HE4 AUTOMÓVIL	ZONA HE4 BICICLETAS
SERVICIOS	Servicios profesionales públicos	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia
	Servicios Profesionales Privados	1 cada 90 mt2	Sin exigencia	1 cada 90 mt2	Sin exigencia
	Centro médico	1 cada consulta	min 8	1 cada consulta	min 8

EJES DE SERVICIO

EXIGENCIA ESTACIONAMIENTO

		ZONA ESB VECHÍCULOS	ZONA ESB BICICLETAS	ZONA ESC1 VECHÍCULOS	ZONA ESC1 BICICLETAS
SERVICIOS	Servicios profesionales públicos	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia	1 cada 5 estacionamientos min 4
	Servicios Profesionales Privados	1 cada 90 mt2	Sin exigencia	1 cada 90 mt2	1 cada 5 estacionamientos min 4
	Centro médico	1 cada consulta	min 8	1 cada consulta	1 cada 5 estacionamientos min 4

EXIGENCIA ESTACIONAMIENTO

		ZONA ESC2 VECHÍCULOS	ZONA ESC2 BICICLETAS	ZONA ESC2 sub zona 1 A, 1B, 1C y 1D VECHÍCULOS	ZONA ESC2 sub zona 1 A, 1B, 1C y 1D BICICLETAS
SERVICIOS	Servicios profesionales públicos	Sin exigencia	1 cada 5 estacionamientos min 4	Sin exigencia	1 cada 5 estacionamientos min 4
	Servicios Profesionales Privados	1 cada 90 mt2	1 cada 5 estacionamientos min 4	1 cada 90 mt2	1 cada 5 estacionamientos min 4
	Centro médico	1 cada consulta	1 cada 5 estacionamientos min 4	1 cada consulta	1 cada 5 estacionamientos min 4

EXIGENCIA ESTACIONAMIENTO

		ZONA ESM VECHÍCULOS	ZONA ESM BICICLETAS
SERVICIOS	Servicios profesionales públicos	1 cada 90 mt2	Sin exigencia
	Servicios Profesionales Privados	1 cada 90 mt2	Sin exigencia
	Centro médico	1 cada consulta	min 8

CENTRO METROPOLITANO

EXIGENCIA ESTACIONAMIENTO

		ZONA CPH AUTOMÓVIL	ZONA CPH BICICLETAS	ZONA CPH Subzona 1 AUTOMÓVIL	ZONA CPH Subzona 1 BICICLETAS
SERVICIOS	Servicios profesionales públicos	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia
	Servicios Profesionales Privados	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia	Sin exigencia
	Centro médico	No aplica, uso prohibido	No aplica, uso prohibido	No aplica, uso prohibido	No aplica, uso prohibido
		ZONA CCC AUTOMÓVIL	ZONA CCC BICICLETAS		
	Centro medico	1 cada 10 consultas	1 cada 5 estacionamientos min 4		
SERVICIOS	Servicios profesionales públicos	Sin exigencia	1 cada 5 estacionamientos min 4		
	Servicios Profesionales Privados	Sin exigencia	1 cada 5 estacionamientos min 4		

1.3. APLICACIÓN DEL PRONUNCIAMIENTO SEREMI MINVU CONTENIDO EN OFICIO N°385 DEL 28.09.2023

Mediante el oficio MINVU N°385 de 2023, se trata la materia de la definición de centro comercial abierto y centro comercial cerrado. En lo que importa, el oficio concluye que se trata de una diferencia edificatoria y no de usos de suelo, por tanto, todas aquellas zonas del Plan Regulador en que se incluya o prohíba, dicha indicación debe ser corregida eliminando las expresiones “abierto” o “cerrado”, de tal manera de ajustar a derecho la descripción de las actividades correspondientes a la clase comercio del uso de suelo equipamiento.

Al respecto cabe hacer presente que dado que lo que se pretendía evitar era una forma de relación entre el edificio y el espacio público y no el uso de suelo en sí, motivo por el cual la excepción como uso de suelo hacía mención a “centro comercial cerrado”, esta corrección deberá aplicarse en esa dirección, es decir, que si la excepción a las actividades permitidas se refiere a centro comercial cerrado y no a centro comercial, se entiende permitido el uso de suelo centro comercial, cuya definición en artículo 1.1.2 hace referencia a una agrupación de locales comerciales, sin entregar mayores detalles.

A continuación, el listado de zonas en que se exceptuaba de los usos permitidos, bajo el término centro comercial cerrado, una cierta tipología de edificación, por lo cual el uso de centro comercial, al tenor de lo expresado en el oficio MINVU, se entenderá permitido:

Zonas en que se eliminará el término “centro comercial cerrado” del conjunto de actividades indicadas como excepción a los usos permitidos, quedando el uso de suelo centro comercial permitido:

ZONAS CENTRALIDADES DE BARRIO

CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL H1LC		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto discoteca

CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL H2C		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto discoteca

CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL H3C		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto discoteca

CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL H4C		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto discoteca

CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL H5C		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	PERMITIDO – EXCEPTUADO
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto discoteca

CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL Z 6.1C Sector Ribera Norte		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto discoteca

CENTRALIDAD BARRIO RESIDENCIAL Z 7.1C Sector Ribera Norte		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto discoteca

ZONAS CENTRALIDAD BARRIO DENSIFICACIÓN

CENTRALIDAD BARRIO DENSIFICACIÓN CBD		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto discoteca

ZONAS HABITACIONALES DE EXPANSIÓN

CENTRALIDAD BARRIO HABITACIONAL EXPANSIÓN HE1C		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto discoteca

CENTRALIDAD BARRIO HABITACIONAL EXPANSIÓN HE3C		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto discoteca

ZONAS EJES DE SERVICIOS

EJE DE SERVICIOS DE BARRIO ESB		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto discoteca

ZONAS CENTRO METROPOLITANO

ZONA CENTRO Y PLAZAS HISTÓRICAS CPH		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	PERMITIDO – EXCEPTUADO
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto grandes tiendas, supermercados, mercado, estaciones o centros de servicio automotor y venta de combustible.

ZONA CENTRO CÍVICO COMERCIAL Y DE SERVICIOS CCC		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto discoteca

ZONA FRENTE A PARQUES Y EJES PEATONALES SUR FPEPS		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	USOS DE SUELO PERMITIDOS Y PROHIBIDOS
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto grandes tiendas, supermercados, mercado, estaciones o centros de servicio automotor, venta de combustible y discoteca.

ZONA EJES PEATONALES NORTE EPN		
USO DE SUELO	CLASE O ACTIVIDAD	PERMITIDO – EXCEPTUADO
EQUIPAMIENTO	COMERCIO	Permitido, excepto grandes tiendas, estaciones o centros de servicio automotor, venta de combustible y discoteca

1.4. APLICACIÓN DE OFICIOS DOM Nº 1312 – B – 591 del 29.08.2023 y 1143 B 414 DEL 22.08.2023

Respecto de los oficios señalados, en la presente Enmienda sólo se aborda aquellos aspectos que puedan ser abordados mediante un proceso de enmienda dentro de los parámetros establecidos en artículo 2.1.13 de la OGUC, las que serán presentada de forma temática. Dichas

Indicaciones respecto a la integración a los planos del PRC de los planos de loteo aprobados y ejecutados (Aplicación Art 69° de la LGUC)

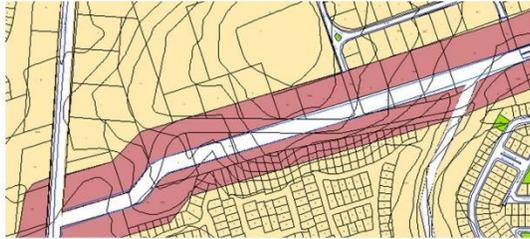
En ambos oficios se hace mención a discordancias entre el plano de zonificación y vialidad estructurante respecto de loteos aprobados y ejecutados, así como a la delimitación de predios existente. Dichas enmiendas se realizarán al tenor de lo establecido en artículo 69° de la LGUC, el que señala que *“Todo plano aprobado de subdivisión, loteo o urbanización pasará automáticamente a ser parte del Plan Regulador de la Comuna. “Los ajustes aquí descritos, se presentan solo respecto del plano de zonificación dado que éste representa no sólo la zonificación sino además la vialidad estructurante. Por tanto, dichos ajustes afectarán tanto al plano de zonificación, así como al de vialidad estructurante, los que serán reemplazados y al cuadro de vialidad estructurante contenido en artículo 57° del PRC cuando corresponda, documentos que serán reemplazados completamente dada la cantidad de ajustes a introducir.*

1.4.1. Punto 1 del oficio de 2023

La Dirección de Obras indica, respecto de la representación gráfica de la Avda. Bellavista en sector Tierras Coloradas, que ésta difiere geoméricamente de lo establecido en los planos de loteo aprobados. por Resolución N-04 de 2008. Esta Enmienda de los planos de Zonificación y Vialidad se basará en planos de loteo aprobados.

Esta situación se presenta para 2 tramos de la vía:

- a) entre calles Ramon Carrasco y Cooperativa la Docencia y Cooperativa la Docencia (resolución aprobación loteo LOT 1 de 2016)



Sección del plano zonificación PRCC vigente , Av. Bellavista entre Ramón Carrasco y Loteo La Docencia



Sección del plano de Loteo Peumayén aprobado por Resolución LOT-1 de 2016



Integración del trazado de calle Bellavista establecido en Loteo Aprobado al Plano de Zonificación del PRCC

- b) Entre Rotonda Campos Bellavista – Av. Costanera Poniente (resolución aprobación loteo N 4 de 2008)



Sección PRCC vigente Av. Bellavista entre Av. Campos Deportivos y Av. Cost. Andalién Poniente

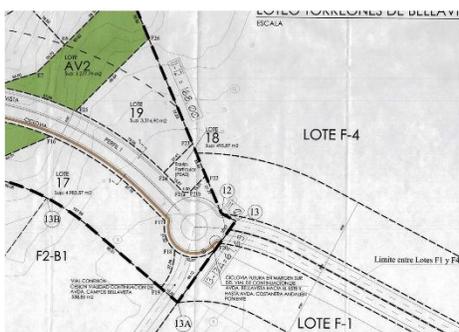


Imagen parcial plano de loteo aprobado por resolución N-04 de 2008



Integración del trazado de calle Bellavista establecido en Loteo Aprobado al Plano de Zonificación del PRCC

1.4.2. Punto 2 del oficio de 2023

La Dirección de Obras indica, respecto de la representación gráfica de la zonificación del PRC vigente en función de la vía Avda. Bellavista en sector Tierras Coloradas, difiere geoméricamente de lo establecido en los planos de loteo aprobados. por Resolución N-04 de 2008. Esta Enmienda implica representar las áreas verdes generadas

por el loteo así como la zona Eje de Servicios de Barrio en función del trazado de calle Bellavista establecida en el loteo aprobado y afectará al plano de Zonificación del PRCC:



Sección PRCC vigente entre vía Campos Deportivos y acceso a Loteo Torreones por rotonda



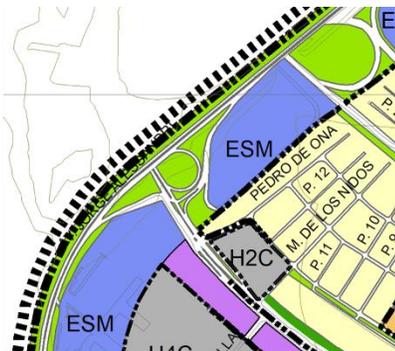
Imagen parcial plano de loteo aprobado por resolución N-04 de 2008



Integración de áreas verde y Corredor zona Eje de Servicios de Barrio en función del trazado de calle Bellavista establecido en Loteo Aprobado al Plano de Zonificación del PRCC

1.4.3. Punto 3 del oficio de 2023

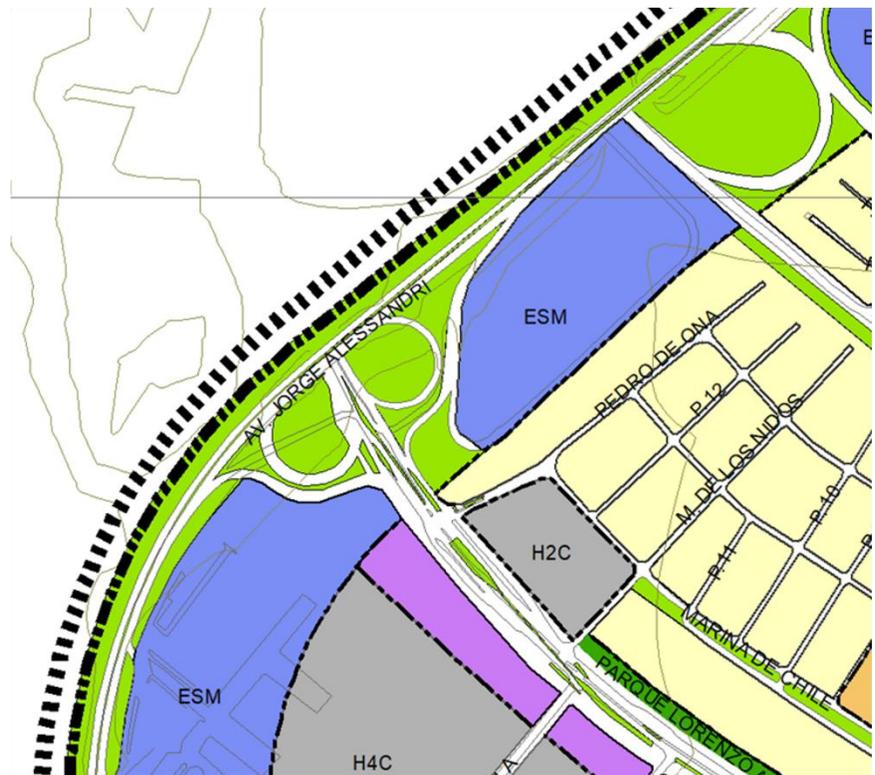
De lo solicitado por la DOM, se recoge que existe una discordancia entre la urbanización ejecutada por SERVIU en el sector de la intersección de Avda. Alessandri con Avda. 21 de Mayo durante el año 2023-2024, lo que afecta al Plano de Zonificación respecto del trazado de áreas verdes y zona ESM, así como al plano de vialidad estructurante. Lo anterior, dado que al denominado Nudo Nobis se agregó ramales que deben reflejarse en los planos señalados.



Sección PRCC vigente sector intersección Av Alessandri con 21 de Mayo



Situación actualizada de la urbanización sector intersección Av Alessandri con 21 de Mayo



Integración al Plano de Zonificación del PRCC de áreas verde y zona Eje de Servicios Metropolitanos en función de la modificación del Nudo Nobis ejecutada por SERVIU sector intersección Av Alessandri con 21 de Mayo

1.4.4. Punto 5 del oficio de 2023

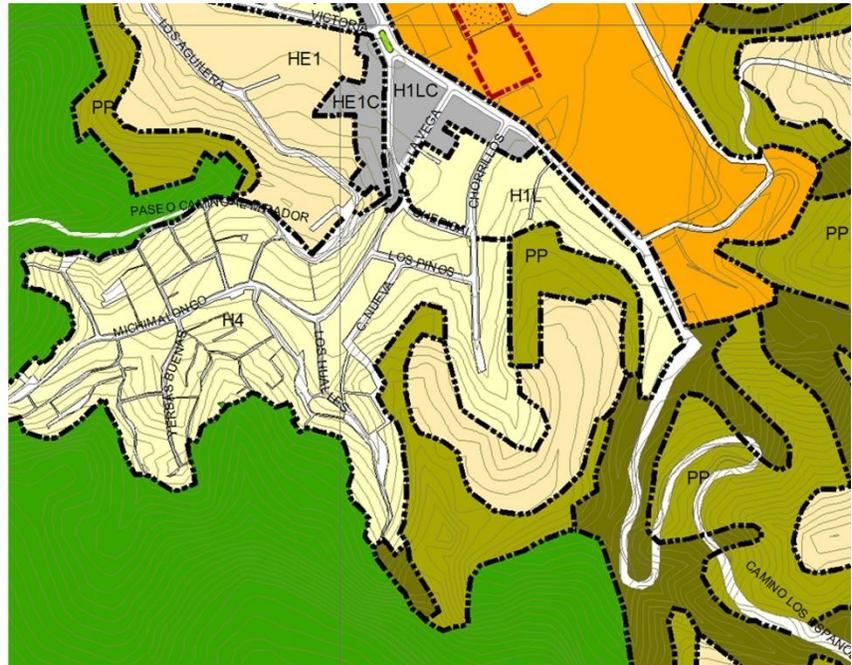
De lo señalado en el oficio de la DOM, se recoge que existe una discrepancia entre el Plano de Zonificación y la subdivisión predial existente. De esta manera se ha producido un error en el trazado del Parque Cerro Caracol el cual se circunscribe en su costado Suroriente a los deslindes de la propiedad Municipal. Lo anterior se produce por un error involuntario en la creación de los archivos SIG que conforman la capa de zonificación del PRC durante el proceso de 15 modificación. Por tanto, en la presente enmienda se busca reestablecer este límite de acuerdo a la subdivisión existente, tal como lo contemplaba el plano del PRC antes de la modificación N° 15:



Sección PRCC vigente sector calle Los pinos Barrio Universitario



Sección PRCC previo a 15ª Mod del PRCC sector calle Los pinos Barrio Universitario



Sección PRCC Enmienda delimitación zonas PP según subdivisión predial sector Los pinos Barrio Universitario

1.4.5. Punto 9 del oficio de 2023

La DOM señala haber una discrepancia entre los planos de loteo aprobados y los planos de zonificación y vialidad en 2 casos de loteos ejecutados, lo que amerita la necesidad de ajustar dichos planos de acuerdo a la normativa vigente, a saber:

- Trazado Vía Villareal Oriente en loteo Valle Noble establecida en loteo aprobado por resolución Lote 1 de 2018



Sección PRCC vigente vía Villareal oriente sector Valle Noble,



Imagen parcial plano de loteo aprobado por resolución N-01 de 2018



Integración de áreas verde y trazado de calle Villareal Oriente establecido en Loteo Aprobado al Plano de Zonificación del PRCC

- Trazado Vía Bonilla Norte en loteo I Fundo las Ulloa aprobado por resolución LOT 1 de 2019



Sección PRCC vigente vía Bonilla Norte Loteo Valle Las Ulloa



Imagen parcial plano de loteo aprobado por resolución N-01 de 2019



Integración de áreas verde y trazado de calle Bonilla Norte establecido en Loteo Aprobado al Plano de Zonificación del PRCC

1.4.6. Punto 11 del oficio de 2023

De lo señalado por la DOM, se desprende que hay una incoherencia entre el plano de Zonificación del PRC y las obras de urbanización de la vía Avda. Pedro de Valdivia. El Plan Reglador promulgado el año 2024, definió áreas verdes de apoyo a la vialidad, que comprende las platabandas y espacios entre nudos o ramales viales, destinándolos a área verde. En este punto del oficio, se refiere al plano de zonificación para el sector de Pedro De Valdivia al surponiente de calle Gesswein, donde el área verde quedó trazada sobre 3 propiedades particulares, contradiciendo así la definición de este tipo de área verde, situación que se corrige en la presente Enmienda tal como se grafica a continuación:



Sección PRCC Av Pedro de Valdivia altura Gesswein



Imagen Urbanización ejecutada en Avda. Pedro de Valdivia altura Gesswein



Integración de áreas verde y trazado de Avda Pedro de Valdivia a Plano de Zonificación del PRCC

1.4.7. Punto 12 del oficio de 2023

En este punto del oficio, la Dirección de Obras señala que le Plano del Plan Regulador omitió establecer la zonificación para determinados predios originados en lotero aprobados en 2 casos. En este contexto, cabe recordar que aplica el artículo 69° :

Loteo Vilumanque I etapa:

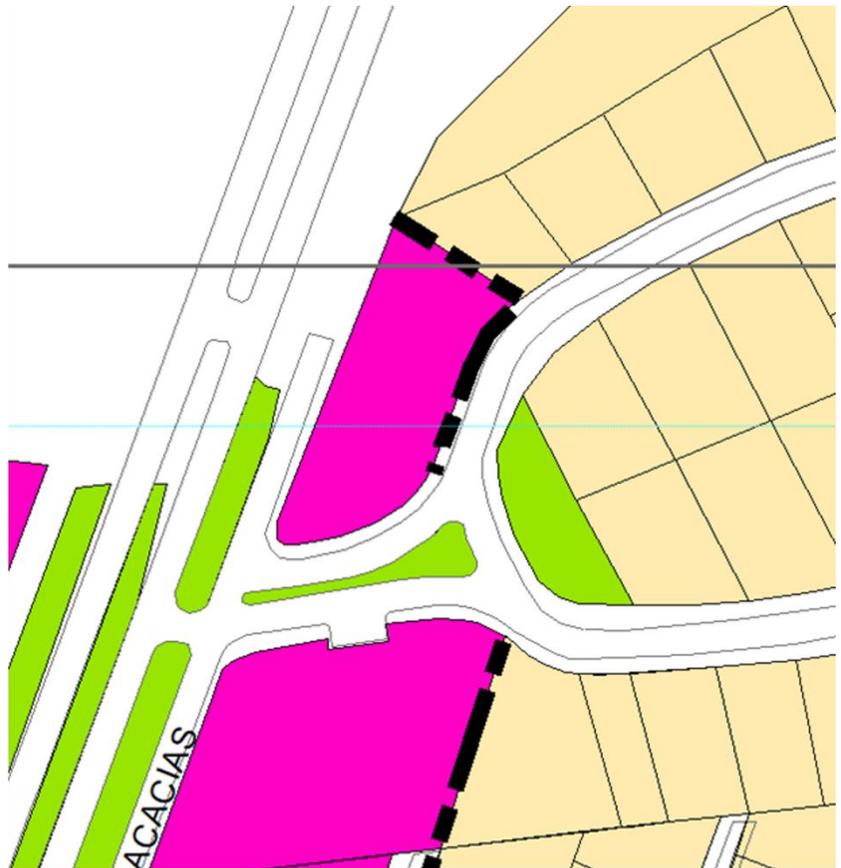
Producto de este loteo, aprobado por resolución 92-G-39 del 16.05.1995, se generó el lote 1 que enfrenta la vía Camino a Penco, por tanto, forma para del Eje de Servicios Comunes 2, según se presenta a continuación:



Sección PRCC vigente lote 1 Loteo Vilumanque I Etapa



Imagen parcial plano de loteo aprobado por resolución 92-G-39 del 16.05.1995



Integración de zonificación al lote 1 del Loteo Vilumanque I al Plano de Zonificación del PRCC

Loteo Miradores de Nonguén:

Producto de este loteo, aprobado por resolución LOT 3 de 2018, se generó los lotes A-1A -1 y lote de Equipamiento Municipal, ambos correspondientes a la zona H2 según plano de loteo aprobado, los que enfrentan la vía Grl Carlos Ibáñez del Campo, según se presenta a continuación:



Sección PRCC vigente loteo Miradores de Nonguén



Imagen parcial plano de loteo aprobado por resolución LOT 3 de 2018



Integración de zonificación a los lotes 1-1A -1 y lote Equipamiento del loteo Miradores de Nonguén al Plano de Zonificación del PRCC

1.4.8. Punto 14 del oficio de 2023:

La Dirección de Obras indica que en la tabla contenida en el artículo contenido en artículo 57° de la OL del PRCC, se corrija el ancho existente de las vías Barros Arana y Av. O'Higgins, para el tramo Tucapel-Orompello que es de 14m, siendo que el IPT indica que tiene 18 y 19,25 m existentes respectivamente como se muestra en el cuadro a continuación:

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

Habiéndose corroborado la situación en terreno, se estima necesario realizar esta enmienda para una correcta aplicación del plan, tanto en el cuadro de vialidad como en el plan de vialidad Estructurante. EL nuevo cuadro de la vía quedaría de a la siguiente manera:

NOMBRE	DESDE	HASTA	FAJA EXISTENTE (M)	ANCHO LO	E O P	OBSERVACIONES	ATRIBUTOS ESPECIALES	CATEGORIA
BARROS ARANA	AV. A. PRAT	TUCAPEL	18	-	E		Boulevard Paseo Peatonal	LOCAL ESTRUCTURANTE
BARROS ARANA	TUCAPEL	LAUTARO	14	18	E-P	ENSANCHE	Boulevard	LOCAL ESTRUCTURANTE

NOMBRE	DESDE	HASTA	FAJA EXISTENTE (M)	ANCHO LO	E O P	OBSERVACIONES	ATRIBUTOS ESPECIALES	CATEGORIA
AV. B. O'HIGGINS	TUCAPEL	OROMPELLO	14	19,25	E-P	ENSANCHE	Boulevard/Ciclovia	COLECTORA

1.4.9. Punto 15 del oficio de 2023:

En Plan Seccional del PRCC (Sector Ribera Norte), ajustar el ancho 26 m de Av. Padre Hurtado a lo existente, cuyo ancho es variable máx. 20 m en tramo Av. Los Carrera Poniente – Esmeralda, lo cual se corrige según cuadro a continuación:

La Dirección de Obras indica que en la tabla contenida en el artículo contenido en artículo 57° de la OL del PRCC, se corrija el ancho existente de calle Av Padre Hurtado para el Tramos Av Los Carrera – Av Padre Hurtado, el que presenta un ancho variable con un máximo de 20m siendo que el IPT indica que tiene 20 m existentes. Habiéndose corroborado la situación en terreno, se estima necesario realizar esta enmienda para una correcta aplicación del plan, tanto en el cuadro de vialidad como en el plan de vialidad Estructurante. EL nuevo cuadro de la vía quedaría de a la siguiente manera:

NOMBRE	DESDE	HASTA	FAJA EXISTENTE (M)	ANCHO LO	E O P	OBSERVACIONES	ATRIBUTOS ESPECIALES	CATEGORIA
AV. PADRE HURTADO	LOS CARRERA PONIENTE	ESMERALDA		variable máxima 20	E		Incluye Lazos de conexión con Manuel Rodríguez.	Colectora

1.4.10. Punto 2 del oficio de 2024

La Dirección de Obras señala que sobre el polígono correspondiente el Parque Ecuador del Plano de Zonificación, quedó por error graficada zonificación correspondiente a zona PE, lo cual no es concordante con las circulares MINVI DDU 227, 398 y 440 el MINVU.

Dado que existe un error en la planimetría, el área del plano será enmendada de la siguiente manera:



Imagen actual



Imagen Enmendada

1.4.11. Punto 3 del oficio de 2024

La Dirección de Obras indica que, en el plano de Zonificación, la Zona E3 ubicada en la intersección de calle Veteranos del 79° con calle Hospicio, no coincide exactamente con el equipamiento de seguridad existente que dicha zona reconoce, por tanto, debe enmendarse el plano para una correcta aplicación de IPT:

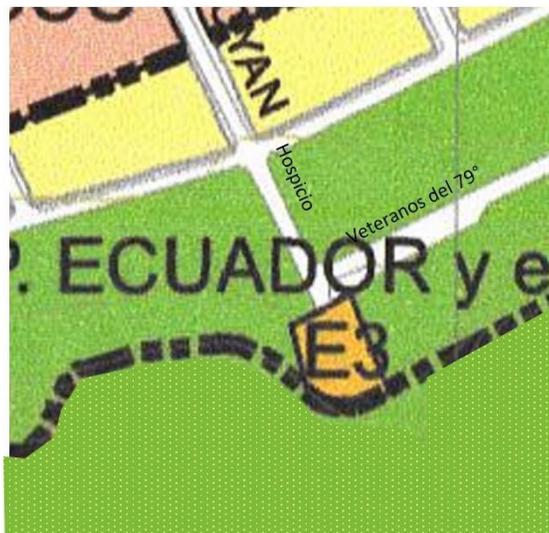


Imagen actual

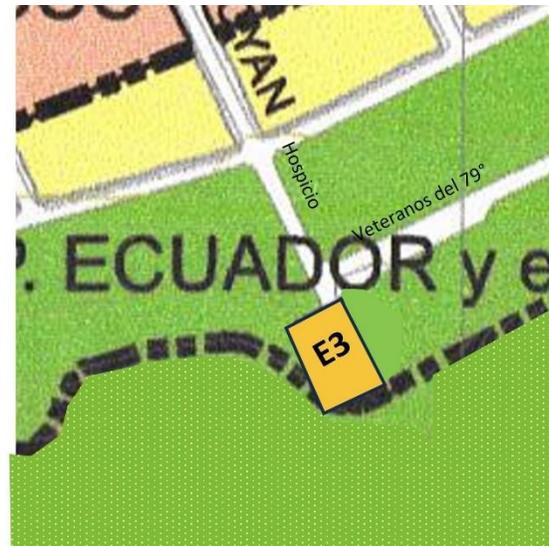


Imagen Enmendada

2. LITERAL E) ART. 2.1.13 DE LA OGUC QUE PERMITE REGULAR LA ALTURA DE CIERROS HACIA EL BIEN NACIONAL DE USO PÚBLICO

Si bien la materia a presentar está contenida en punto 24 del Oficio DOM de agosto de 2024, se ha decidido presentarla bajo el literal e) con el fin de darle el contexto normativo de carácter superior.

La relación del espacio privado y el espacio público es regulada, entre otros aspectos, por la norma urbanística de altura de cierros hacia el espacio público, establecida en literal g) del artículo 2.1.10. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Es la gran relevancia del espacio público para la vida urbana, lo que indica la

importancia de esta norma. El presente ajuste tiene por objetivo corregir una omisión en el decreto que aprueba la modificación N° 15 del Plan Regulador Comunal de Concepción (PRCC), dado que si bien en el anteproyecto publicado en el marco de la consulta pública prevista como parte del proceso normativo de aprobación regulado por el artículo 43° de la LGUC, contenía normas sobre la altura de los cierros hacia el espacio público, éstas fueron omitidas en el decreto publicado en el diario oficial. A continuación, se expone la propuesta de altura de cierro por cada zona del PRCC contenida en el anteproyecto de la 15 Modificación del PRCC:

La presente enmienda aplica a todas las zonas del PRCC a excepción de aquellas en las que, por motivos de preservar la morfología asociada a la línea de edificación, no se contempla la norma de altura de cierro hacia el espacio público y que se destacan con color gris en las siguientes imágenes:

Zonas Centro y Plazas Históricas



Zonas en que no se considera Cierro hacia el Espacio Público

- ZONA CENTRO Y PLAZAS HISTÓRICAS CPH
- ZONA CENTRO CÍVICO COMERCIAL Y DE SERVICIOS CCC Subzona 1A Sector Ribera Norte
- ZONA CENTRO Y PLAZAS HISTÓRICAS CPH - MONUMENTO HISTÓRICO MERCADO CENTRAL CPH Monumento Histórico Mercado Central
- ZONA CENTRO Y PLAZAS HISTÓRICAS CPH - MONUMENTO HISTÓRICO PALACIO CASTELLÓN CPH Monumento Histórico Palacio Castellón
- EJE DE SERVICIOS COMUNAL 2 Subzona 1A ESC2-1A Sector Ribera Norte
- EJE DE SERVICIOS COMUNAL 2 Subzona 1B ESC2-1B Sector Ribera Norte
- EJE DE SERVICIOS COMUNAL 2 Subzona 1C ESC2-1C Sector Ribera Norte

Otro caso en que la norma de altura de cierro hacia el BNUP no aplica, es en aquellas zonas en que no se prevé la existencia de antejardín por motivos de resguardar la imagen urbana de los sectores, en los cuales de manera predominante, no se presenta la tipología de edificaciones con antejardín. Dichos casos son los siguientes:

- CBD
- CCC
- 7.1
- 7.1C

Tal como se indicó, el parámetro de la norma de altura de cierro hacia el Bien Nacional de Uso Público, se definió durante el proceso de elaboración de la Modificación N°15 del PRCC, se acuerdo a la aplicación de las normas vigentes con anterioridad a dicha modificación. De esta manera, la norma para cada zona del PRCC es la siguiente:

Zonas Habitacionales

ZONAS DEL PRCC		ALTURA DE CIERRO HACIA EL ESPACIO PÚBLICO
ZONAS HABITACIONALES CONSOLIDADAS	H1	1.8m
	H1L	1.8m
	H2	1.8m
	H3	1.8m
	H3L	1.8m
	H4	1.8m
	H5	1.8m
	H6	1.8m
	H6a	1.8m
	Z 6.1	1.8m
	Z 6.3	1.8m
	Z 7.1	1.8m
	CENTRALIDADES DE BARRIO	H1LC
H2C		1.8m
H3C		1.8m
H4C		1.8m
H5C		1.8m
HE1C		1.8m
HE3C		1.8m
Z6.1C		1.8m
Z7.1C		1.8m
ZONAS DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL Y CENTRALIDAD BARRIO DENSIFICACIÓN	DR	1.8m
	CBD	1.8m

ZONAS HABITACIONALES DE EXPANSION	HE1	1.8m
	HE2	1.8m
	HE3	1.8m
	HE4	1.8m

Zonas Ejes de Servicios

ZONAS DEL PRCC		ALTURA DE CIERRO HACIA EL ESPACIO PÚBLICO
EJE SERVICIO BARRIO	ESB	1.8m
EJE SERVICIO COMUNAL 1	ESC1	1.8m
EJE SERVICIO COMUNAL 2	ESC2	1.8m
	ESC2 subzona 1C	0.5m
	ESC2 subzona 1D	1.8
EJE SERVICIO METROPOLITANO	ESM	1.8m

Zonas Centro Metropolitano

ZONA DEL PRCC		ALTURA DE CIERRO HACIA EL ESPACIO PÚBLICO
CENTRO CÍVICO COMERCIAL	CCC Subzona 1B	1m
	CCC Subzona 1C	1m
	CCC Subzona 2	0.5m
	CCC Subzona 3	1.8m
ESPACIOS PEATONALES / FRENTE A PARQUES Y EJES PEATONALES SUR	FPEPS	1.8m
	FPEPS MH TEM	2.5m

Zonas de Equipamiento

ZONA DEL PRCC		ALTURA DE CIERRO HACI EL ESPACIO PÚBLICO
ZONAS DE EQUIPAMIENTO	E1	2m
	E2	2m
	E3	3m
	E4	2m
	E5A	4m
	E5B	4m
	E6	1.8m
	MC	1.8m
	2.4	1.8m

Zonas Restringidas al Desarrollo Urbano

ZONA DEL PRCC		ALTURA DE CIERRO HACI EL ESPACIO PÚBLICO
ZONAS RESTRINGIDAS DEL DESARROLLO URBANO	PP	1.8m
	PPHU1	0.5m
	PE	1.8m

Zonas Actividades Productivas e Infraestructura

ZONA DEL PRCC		ALTURA DE CIERRO HACI EL ESPACIO PÚBLICO
ZONAS PRODUCTIVAS Y DE INFRAESTRUCTURA	P	1.8m
	PI	2m
	PI a	2m

a) Punto 22 del oficio

3. LITERAL J) ART 2.1.13 OGUC QUE PERMITE REGULAR LOS CUERPOS SALIENTES

Si bien la materia a presentar está contenida en punto 22 del Oficio DOM de agosto de 2024, se ha decidido presentarla bajo el literal e) con el fin de darle el contexto normativo de carácter superior.

Actualmente, el Artículo 36 señala lo siguiente:

“ARTICULO 36 CUERPOS SALIENTES Y MARQUESINAS

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.

Las marquesinas serán obligatorias en la zona CPH, cuyas características serán fijadas por el DOM según artículo 2.7.7 de la OGUC.”

Al respecto, cabe señalar que, efectivamente en la modificación 15 del PRC se presenta una divergencia con lo señalado en DDU 227,398 y 440, por lo que el art 36 dado que no se indica los parámetros de los cuerpos salientes. Para corregir, se deberá:

- Indicar que los cuerpos salientes sobre el espacio público se desarrollarán a partir de los 3,5 mt de altura y con una longitud de saliente de 0.5m
- Indicar que los cuerpos salientes sobre la faja de antejardín se desarrollarán a partir del segundo piso y con una longitud de saliente máxima de 1.5m
- Indicar que en los casos en que se aplica la condición de Apertura de espacios privados al uso o tránsito público como base para el otorgamiento de incentivos a las normas urbanísticas se permitirán cuerpos salientes a partir de los 3,5 mt de altura y con una longitud de saliente de 0.5m
- Mantener la indicación de que, para toda clase de cuerpo saliente, aplicará las indicaciones del Artículo 2.6.3 de la OGUC.

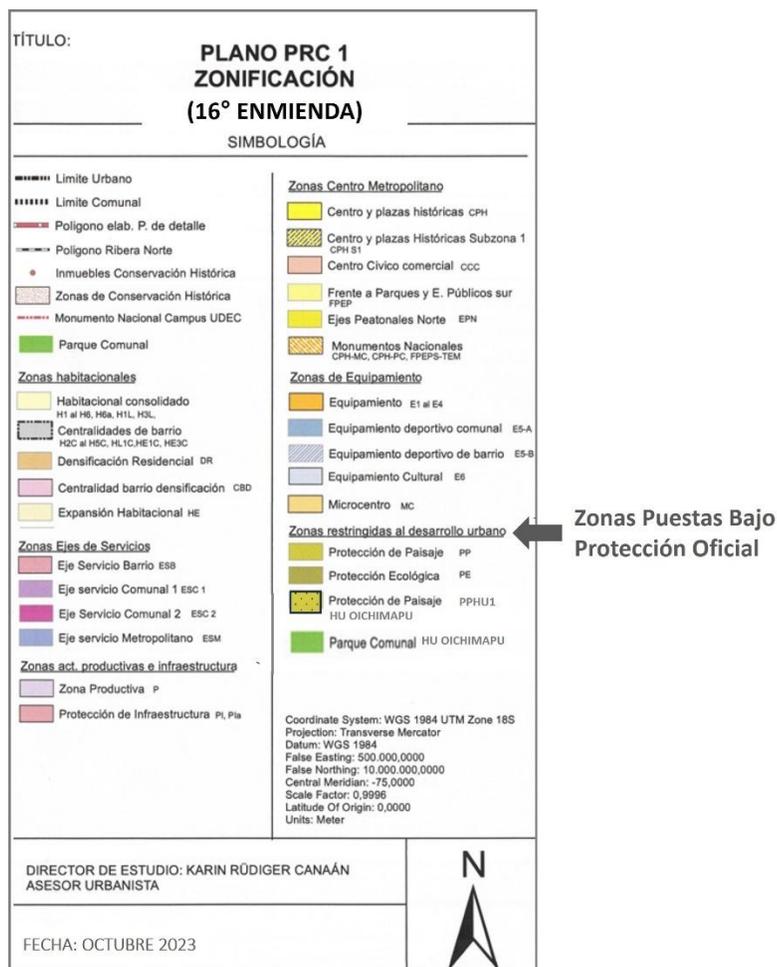
4. LITERAL K) ART 2.1.13 DE LA OGUC QUE PERMITE RECONOCER ÁREAS DE RECURSOS DE VALOR NATURAL Y PATRIMONIAL.

Para fundamentar esta Enmienda, se estará al Dictamen de la Contraloría General de la República N° E39766/2020 sobre áreas puestas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en la ley 19.300 sobre bases del medio ambiente.

El Dictamen señalado, se refiere a las Áreas de Preservación Ecológica definidas en los IPT, las que deben ser consideradas como Áreas colocadas bajo protección oficial para lo dispuesto en el artículo 10 literal p) de la ley 19.300.

La manera de aplicar este Dictamen a los PRC ha sido aclarada en la DDU N° 452 MINVU, en cuyo punto 5 se indica que las áreas de protección de recursos de valor natural o similares, tales como áreas de preservación ecológica, que hayan sido definidas por los IPT con anterioridad al 23,05,2009 corresponde sean consideradas como "áreas protegidas por el ordenamiento jurídico vigente. De esta manera, en base al Dictamen se establece las zonas PP y PE del plan promulgado el año 2004 como áreas puestas bajo protección oficial para efectos de lo dispuesto en la ley 19.300 sobre bases del medio ambiente

Por tanto, en lo planos del PRCC, en el cuadro de simbología se del Plano PRC1 Zonificación (17° Enmienda) establecer la condición de **Áreas puestas bajo Protección Oficial** en lugar del título "Zonas Restringidas del Desarrollo Urbano" para efectos de la ley 19.300 para las zonas PP y PE, tal como se indica en la siguiente figura:



Así mismo, se agregará un nuevo texto al artículo "27 AREA DE PROTECCIÓN" derogado en la modificación N° 15, en el que se agregará una tabla con las áreas colocadas bajo protección oficial de acuerdo a la normativa vigente, tal como se indica a continuación:

ARTÍCULO 27 ÁREAS DE PROTECCIÓN

Las Áreas colocadas bajo protección Oficial en la comuna de Concepción, son las que se indica a continuación:

ÁREAS COLOCADAS BAJO PROTECCIÓN OFICIAL EN LA COMUNA DE CONCEPCIÓN		
IDENTIFICACIÓN EL ÁREA	NORMA QUE LA COLOCA BAJO PROTECCIÓN OFICIAL	AMBITO DEL EFECTO
Zona PP	DICTÁMEN CGR N° E39766/2020	artículo 10 literal p) de la ley 19.300.
Zona PE	DICTÁMEN CGR N° E39766/2020	artículo 10 literal p) de la ley 19.300.
Humedal Urbano Pichimapu	Resolución Exenta MMA N° 520 de 2022 publicada en DO el 22.07.2022, incorporado al PRCC mediante Enmienda N° 16 aprobada por DA N° 1280 del 11.11.2024.	- artículo 10 literal p) de la ley 19.300 - OG de Humedales Urbanos

5. ENMIENDAS SEGÚN LITERAL M) DEL ARTÍCULO 2.1.13 DE LA OGUC

5.1. Reclasificación de Vías Estructurantes al Nivel Inmediatamente Superior O Inferior

Este literal del art 2.1.13 de la OGUC permite “Reclasificar o asimilar la vialidad estructurate al nivel inmediatamente superior o inferior”, y, dada la relación con la urbanización ejecutada, se ha estimado aplicarlo en dos casos en el marco de esta enmienda:

5.1.1. Pasaje Huracán

Dado que el Ministerio de Vivienda y Urbanismo está desarrollando el proyecto de radicación Aurora de Chile”, se estima que la categoría de Pasaje de la vía “Pasaje Huracán” podría ser un impedimento para soluciones habitacionales en densificación, tal como lo incluyó la primera etapa del proyecto. Por este motivo, se propone que la dicha vía sea reclasificada como local, toda vez que su ancho entre Líneas Oficiales es de 11m, el que corresponde al mínimo según la OGUC para vías locales (Art 2.3.2 numeral 5 literal i))

5.1.2. Calle Tucapel entre Av. Alessandri y Juan de Dios Rivera

De acuerdo al cuadro contenido en Art 57° de la OL del PRCC sobre vías estructurantes, la vía Tucapel es una vía colectora conformada por 3 tramos según se muestra en tabla a continuación:

NOMBRE	DESDE	HASTA	FAJA EXISTENTE (M)	ANCHO LO (M)	E O P	ENSANCHE / APERTURA	CATEGORIA
TUCAPEL	VICTOR LAMAS	B. ARANA	14		E		COLECTORA
TUCAPEL	B. ARANA	J. PRIETO	13	19	E-P	E	COLECTORA
TUCAPEL	J. PRIETO	AV. ALESSANDRI	20	20	E-P	E/A	COLECTORA

Por su parte, la calle Valencia corresponde a una vía de Servicio que se describe en el siguiente cuadro:

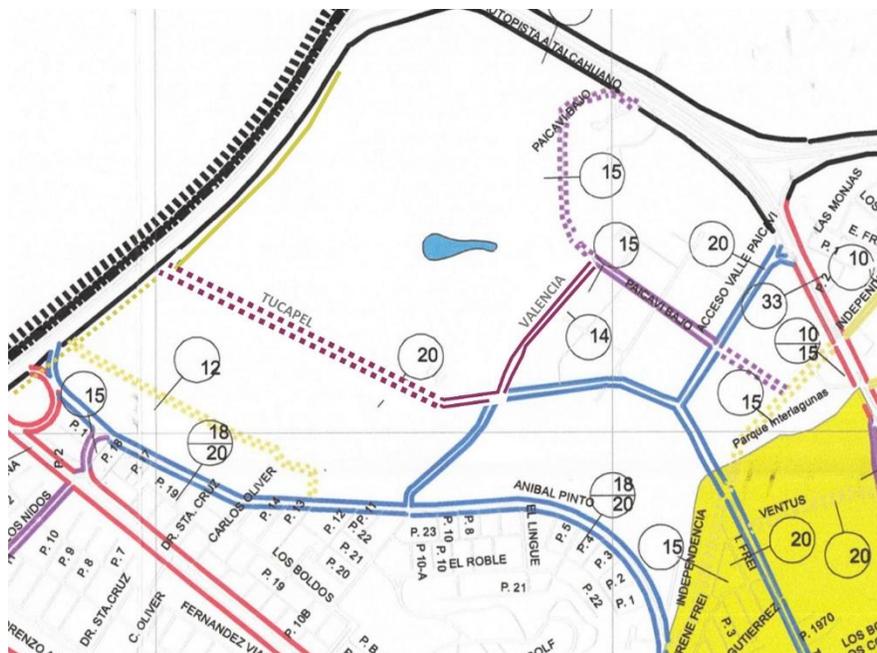
Al analizar la relación de la vía propuesta con la vialidad circundante tanto existente como por ejecutar, se puede identificar una discrepancia de tipo operativo en la categoría de la vía dado que en su intersección con calle Caletera Av. Alessandri, la capacidad de vía colectora deja de tener sentido, ya que se trata de una vía local, por tanto, no existe la transición operativamente lógica de conectarla con una vía de servicio, tal como se muestra en imagen adjunta:



Para enmendar esta situación se propone reestructurar el sistema colector entre calle Tucapel y Valle Paicaví Sur (Valencia) desde Tucapel hasta Aníbal Pinto. Así mismo, cerrar el circuito de vías de servicio, conectando calle Tucapel desde caleterá Av Alessandri, Avda. Valencia desde Tucapel hasta calle Paicaví Bajo, tal como muestra el esquema siguiente:

NOMBRE	DESDE	HASTA	FAJA EXISTENTE (M)	ANCHO LO (M)	E O P	ENSANCHE / APERTURA	CATEGORIA
VALLE PAICAVI SUR	ANIBAL PINTO	PAICAVI BAJO	14	14	E-P	APERTURA	COLECTORA

De esta manera, se corrige la inconsistencia operacional y se mantiene la lógica de la relación entre circuitos de categoría local- servicio- colector, como se muestra en la imagen a continuación:



Para lo anterior, se modifica la tabla contenida en el art 57 sobre vialidad estructurante de la siguiente manera:

Tucapel:

Se diferencia el tramo Vale Paicaví Sur (Valencia) con categoría Servicio y las siguientes características:

NOMBRE	DESDE	HASTA	FAJA EXISTENTE (M)	ANCHO LO (M)	E O P	ENSANCHE / APERTURA	CATEGORIA
TUCAPEL	VICTOR LAMAS	B. ARANA	14		E		COLECTORA
TUCAPEL	B. ARANA	PRIETO	13	19	E-P	E	COLECTORA
TUCAPEL	PRIETO	VALLE PAICAVÍ SUR	20	20	E-P	E/A	COLECTORA
TUCAPEL	VALLE PAICAVÍ SUR	CALETERA AV. ALESSANDRI	20	20	E-P	A	SERVICIO

Valle Paicaví Sur (Valencia)

Se diferencia el tramo Tucapel- Valle Paicaví Sur (Valencia) con categoría servicio y las siguientes características:

NOMBRE	DESDE	HASTA	FAJA EXISTENTE (M)	ANCHO LO (M)	E O P	ENSANCHE / APERTURA	CATEGORIA
VALLE PAICAVI SUR	ANIBAL PINTO	TUCAPEL	14	14	E		COLECTORA
VALLE PAICAVI SUR	TUCAPEL	PAICAVÍ BAJO	14	14	E		SERVICIO

Los demás tramos de ambas vías quedan con sus características originales de Vías Colectoras.