

**MEMORIA EXPLICATIVA  
2° ENMIENDA PLAN REGULADOR  
SECTOR SUR RIBERA NORTE ZONA 4.1**

**INTRODUCCIÓN**

Con el fin de elaborar un proyecto urbano para el Barrio Aurora de Chile, se ha determinado la necesidad de introducir una enmienda al Plan Regulador, y así propiciar la conformación de un proyecto de radicación que se desarrollará en áreas normadas bajo las zonas 4.1 y 6.1 del Plan Regulador Comunal. El área de proyecto de radicación se muestra en la figura 1.

Con el fin de establecer condiciones equitativas de uso del suelo, se ha estimado necesario regular uniformemente las condiciones urbanísticas en ambas zonas, materia que será descrita en la presente memoria.

La presente enmienda ha sido formulada según lo señalado en inciso 2° artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el cual establece el procedimiento para aprobar enmiendas que incidan sobre las materias que señala, así como en base al artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el que se establece el procedimiento de aprobación de dichas enmiendas.

El Plan Regulador de Concepción fue aprobado por acuerdo de Concejo Municipal y promulgado por Decreto Alcaldicio N° 148 del 05/03/2004 y publicado en Diario Oficial con fecha 22/04/2004. El Plan Regulador de Concepción ha tenido las modificaciones que a continuación se detalla:

<b>Decreto Alcaldicio</b>	<b>Publicación Diario Oficial de la República</b>
148 del 05.03.2004 PROMULGACIÓN	22.04.2004
78 del 28.01.2005	23.03.2005
463 del 26.05.2006	05.08.2006
78 del 26.01.2009	09.02.2009
1088 del 23.09.2009	07.10.2009
198 del 05.06.2014	13.08.2014
154 del 21.04.2015	28.04.2015

Modificaciones referidas al texto incorporado al Plan Regulador por Resolución N° 144 de fecha 17 de octubre del 2000 del Gobierno Regional Región del Bío-Bío y publicado en el Diario Oficial del 09 de julio y 7 de agosto de 2001:

<b>Decreto Alcaldicio</b>	<b>Publicación Diario Oficial de la República</b>
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 15.05.2012	22.05.2012

## INTRODUCCIÓN

El proyecto de radicación para el sector Aurora de Chile se desarrollará en el área sur del sector Ribera Norte, sobre superficies normadas por las zonas Z 4.1 y Z 6.1 del Plan Regulador. Dichas zonas establecen condiciones urbanísticas disímiles, lo que generaría condiciones desiguales para los futuros habitantes del barrio. Por este motivo se debe buscar los caminos normativos para establecer condiciones similares con el fin de lograr un proyecto coherente. Para esto se analizará las herramientas normativas existentes destinadas a regular la construcción de proyectos residenciales de viviendas económicas, específicamente aquellas que determinan las posibilidades de generar condiciones equitativas respecto del uso de los predios por parte de los futuros residentes del barrio.

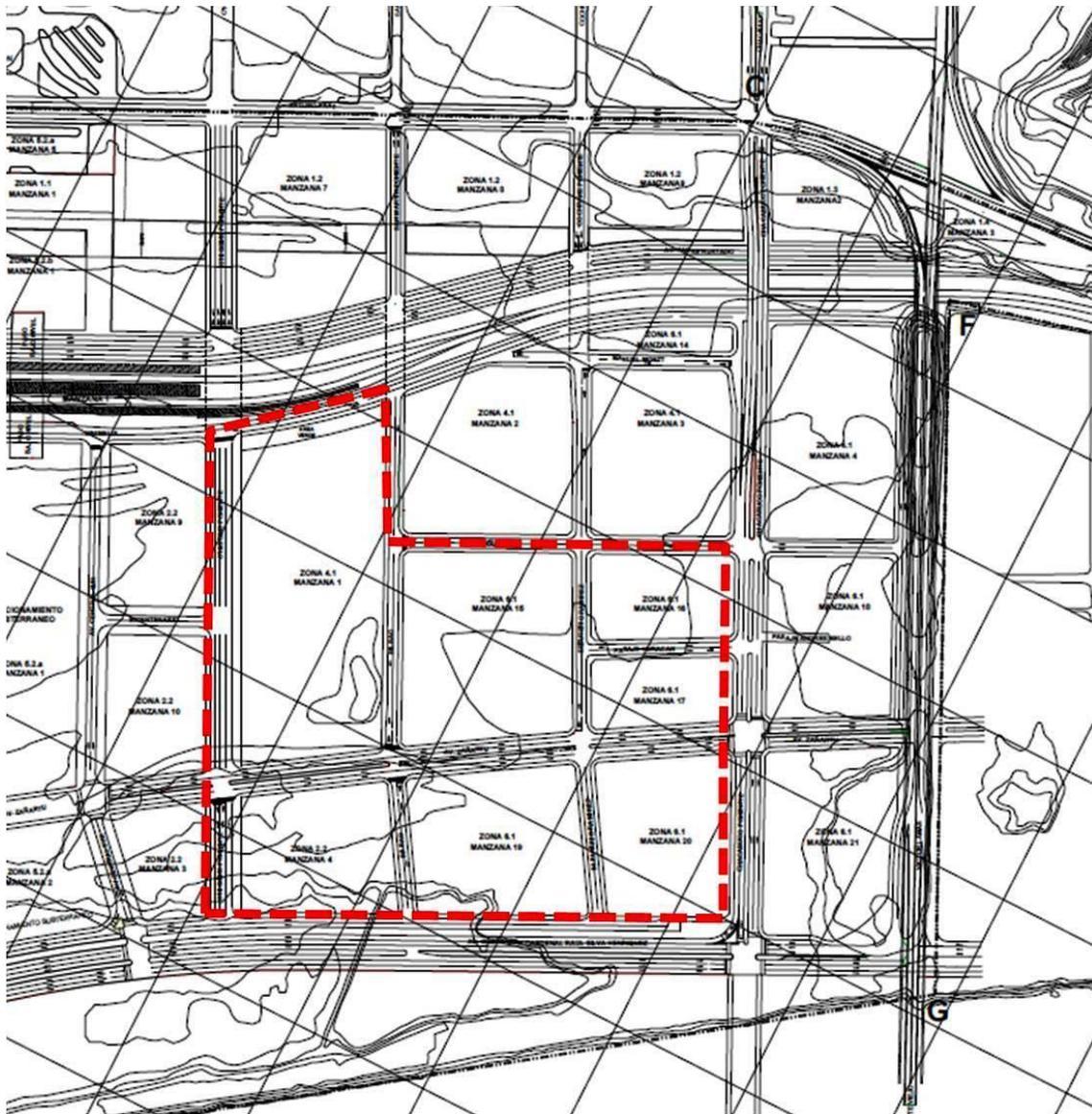


Fig. 1: Área proyecto radicación.

## ANALISIS

Del conjunto de normas urbanísticas que definen las zonas Z 4.1 y Z 6.1, se puede señalar que, por ser las que afectan el aspecto ocupación del suelo y capacidad de edificación de los terrenos, las siguientes son las normas a estudiar para asegurar un proyecto coherente y unitario:

- Coeficiente máximo de constructibilidad
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo
- Densidad habitacional neta máxima
- Subdivisión predial mínima
- Antejardín
- Tipos de agrupamiento
- Longitud máxima de continuidad
- Altura máxima de continuidad
- Altura máxima de edificación
- Distancia mínima a los deslindes

## COMPARACIÓN NORMAS Z 4.1 Y Z 6.1

Norma Urbanística	Z 4.1	Z 6.1
Coeficiente máximo de constructibilidad	10	No se indica
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	0.7	0.8
Densidad habitacional neta máxima	Libre	1.600 háb/Há
Subdivisión predial mínima	1.000 mt <sup>2</sup>	60 mt <sup>2</sup>
Antejardín	5m mínimo	Optativo 2m
Tipos de agrupamiento	Aislado, continuo y pareado	Aislado, continuo y pareado
Longitud máxima de continuidad	60%	70%
Altura máxima de continuidad	20 m	3.5 m sin continuidad preexistente; 10 m con continuidad preexistente
Altura máxima de edificación	Continuo 20 m. Para volumen aislado sobre la continuidad, 30 m.	15.5 m (5 pisos máximo) en edificios de media altura, excepto frente a Avda. Costanera, Temistocles Rojas y Sanhueza donde es libre.
Distancia mínima a los deslindes	4 m para volumen aislado	No se indica

## HERRAMIENTAS NORMATIVAS CONTENIDAS EN LA OGUC RESPECTO DE CONJUNTOS DE VIVIENDAS

Dado que la construcción de conjuntos de viviendas económicas está especialmente regulada por determinados artículos de la OGUC, primero se analizará en qué medida dichos artículos permiten homologar las condiciones urbanísticas entre las 2 zonas en que se emplazará en proyecto de radicación:

### 1.- Artículo 6.1.8 de la OGUC:

Indica aquellas normas urbanísticas establecidas por los ITP que son aplicables a los a los conjuntos de viviendas económicas de hasta 4 pisos, a saber:

- Rasante y distanciamiento respecto de los predios vecinos al proyecto
- Antejardines, rasantes y sistemas de agrupamiento con respecto a la o las vías públicas, existentes o prevista en el IPT
- Zona de riesgo
- Uso de suelo
- Dotación de estacionamientos
- Densidades, las que podrán ser incrementadas en un 25%
- Vialidad

### 2.- Artículo 4.1.15 OGUC:

Este artículo se refiere a los conjuntos de viviendas unifamiliares en extensión de hasta 3 pisos de altura, estén o no acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, y para éstos establece el distanciamiento a observar entre las fachadas de las viviendas o partes de estas fachadas, indicando los siguientes distanciamientos mínimos:

- 4 mts libre horizontal entre las fachadas con vano de recintos habitables
- 2 mts libre horizontal entre fachadas con vanos de recintos habitables y fachadas sin vano, incluidas fachadas con vano de recintos habitables que endenté un cierre o una fachada con vanos de recinto no habitable
- 2 mts libre horizontal ente fachadas con vano de recintos no habitables

Además, el artículo establece que en caso de fachadas con vanos de recintos no habitables que se enfrenten a fachadas sin vano y las fachadas sin vano que se enfrenten entre sí, para dichas fachadas se exceptúa el cumplimiento de las distancias mínimas antes señaladas.

## INCIDENCIA DE LOS ARTÍCULOS 6.1.8, 6.2.5 Y 4.1.15 EN LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS ESTABLECIDAS EN EL PRCC PARA EL ÁREA EN ESTUDIO

Norma Urbanística	Z 4.1	Z 6.1	ARTICULO OGUC QUE PERMITE HOMOLOGAR
Coefficiente máximo de constructibilidad	10	No se indica	6.1.8
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0.7	0.8	6.1.8
Densidad habitacional neta máxima	Libre	1.600 háb/Há	6.1.8
Subdivisión predial mínima	1.000 mt <sup>2</sup>	60 mt <sup>2</sup>	6.1.8
Antejardín	5m mínimo	Optativo 2m	6.1.8 solo para vías propuestas por loteo NO para existentes o proyectadas en IPT.
Tipos de agrupamiento	Aislado, continuo y pareado	Aislado, continuo y pareado	HOMÓLOGAS
Longitud máxima de continuidad	60%	70%	HOMÓLOGAS
Altura máxima de continuidad	20 m	3.5 m sin continuidad preexistente; 10 m con continuidad preexistente	HOMÓLOGAS para efectos de proyecto vivienda unifamiliar.
Altura máxima de edificación	Continuo 20 m. Para volumen aislado sobre la continuidad, 30 m.	15.5 m (5 pisos máximo) en edificios de media altura, excepto frente a Avda. Costanera, Temístocles Rojas y Sanhueza donde es libre.	6.1.8
Distancia mínima a los deslindes	4 m para volumen aislado	No se indica	4.1.15

Al comparar la incidencia de los artículos de la OGUC sobre las condiciones urbanísticas establecidas en el PRC aplicables a proyectos de conjuntos de viviendas, es dable concluir que la única norma que afecta la capacidad de uso del terreno que no es homologable entre zona Z 4.1 y Z 6.1 es el antejardín hacia las vías existentes o previstas en el IPT.

### CONCLUSIÓN

Con el fin de generar un proyecto que ofrezca condiciones homólogas de ocupación de los predios a generar y así establecer condiciones de equidad entre los futuros habitantes del barrio Aurora de Chile, se identifica la necesidad de establecer una norma idéntica en ambas zonas respecto a los antejardines, dado que frente a vías existentes y/o proyectadas en el IPT, se debe respetar sin

excepción lo establecido en el PRC, que entre la zona Z 4.1 con antejardín de 5 mt mínimo y la zona Z 6.1 con indicación de “antejardín optativo mínimo 2 mts” presenta una gran disparidad.

Dado que el artículo 2.1.13 de la OGUC contempla en el punto 3 la posibilidad de disminuir hasta en un 100% los antejardines en calidad de enmienda al IPT, se propone la siguiente 2° enmienda al PRC respecto del texto incorporado al Plan Regulador por Resolución N° 144 de fecha 17 de octubre del 2000 del Gobierno Regional Región del Bío-Bío y publicado en el Diario Oficial del 09 de julio y 7 de agosto de 2001:

**ARTÍCULO ÚNICO:**

En las condiciones urbanísticas de la zona 4.1 contenidas en el artículo 21° de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal correspondiente al texto incorporado al Plan Regulador por Resolución N° 144 de fecha 17 de octubre del 2000 del Gobierno Regional Región del Bío-Bío y publicado en el Diario Oficial del 09 de julio y 7 de agosto de 2001, en el ítem Antejardín, reemplácese el guarismo “5” por el guarismo 2.

**KARIN RÜDIGER CANAÁN  
ARQUITECTO  
ASESOR URBANISTA  
MUNICIPALIDAD DE CONCEPCIÓN**