

MEMORIA EXPLICATIVA SEGUNDA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCIÓN

Las presentes Modificaciones se elaboran en el marco de lo establecido en el artículo 2.1.11. y 2.1.13. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y tienen como objeto corregir 2 omisiones y mejorar 2 aspectos de la gestión del Plan Regulador Comunal de Concepción, el cual fue aprobado por Acuerdo de Consejo Municipal con fecha 01 de diciembre de 2000 y publicado en el Diario Oficial de fecha 22 de abril de 2004, y cuya primera modificación fue publicada en el Diario Oficial con fecha 22 de Marzo de 2005.

Introducción:

La presente memoria explicativa da cuenta de las rectificaciones necesarias de introducir a la normativa del Plan Regulador Comunal de Concepción y de la fundamentación de las mismas, las cuales se elaboran según lo establecido en los artículos citados precedentemente. Las modificaciones tienen por finalidad corregir aspectos menores contenidos en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, y permitir una mejor gestión, aplicación y comprensión de las regulaciones del instrumento.

Fundamentos generales:

Los fundamentos generales de las modificaciones estriban en la necesidad de corregir y rectificar los siguientes aspectos:

1. Precisiones de dos artículos que conllevan a confusiones o aplicaciones alejadas de los objetivos del Plan, requeridas para incentivar o dinamizar el desarrollo urbano del sector.
2. Correcciones derivadas de omisiones.
3. Ajustes necesarios para simplificar la aplicación de la norma y eliminar restricciones innecesarias para dos corredores urbanos.

DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

MODIFICACIÓN 1 Agrégase al final del Artículo 8 lo siguiente:

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

Se trata de ajustar las condiciones de subdivisión predial mínima establecidas para todos los sectores del PRCC, para los cuáles había una norma muy exigente, con la finalidad de facilitar la subdivisión de predios con objeto de fusionar lotes, lo cual es importante en barrios y zonas centrales de servicios, facilitando con ello la conformación de lotes más grandes que permiten la densificación del casco consolidado.



MODIFICACIÓN 2 Agrégase al final del **Artículo 40** lo siguiente:

Sólo para efectos de determinar la altura de proyección de la rasante, se podrá incrementar la longitud de continuidad y pareo hasta un 80% del deslinde, toda vez que se contemple un retranqueo de 2m en el primer nivel de la edificación, lo que se sumará a la exigencia de antejardín, cuando corresponda.

La presente norma se fundamenta en la necesidad de incentivar el desarrollo y la densificación del casco consolidado de la comuna y con la finalidad de no afectar la constructibilidad originalmente establecida para todas las zonas del Plan, las cuáles se basan en la aplicación de la rasante a la altura máxima establecida para la continuidad en la zona respectiva, lo que rige en todo el perímetro del predio respectivo. En la medida que este planteamiento originalmente establecido en el Artículo 34 contraviene lo establecido en la Circular 101 del MINVU, que define que la altura máxima de continuidad rige para la aplicación de la rasante sólo en el porcentaje respectivo permitido para la continuidad, se establece esta medida mitigatoria que busca favorecer la densificación del casco central.

MODIFICACIÓN 3 Agrégase en el **Artículo 45**, para el sector **H5**, en coeficiente máximo de ocupación lo siguiente:

0,8 para otros destinos

Se trata de corregir una omisión en la tabla de usos de suelo y de edificación de la zona H5 del Artículo 45, que regula los sectores de Tucapel Bajo y Paicaví Oriente, de uso mixto residencial y productivo inofensivo, donde, a partir de la primera modificación del Plan Regulador, quedó establecido el coeficiente máximo de ocupación de suelo sólo para actividades productivas y para edificios colectivos en altura, omitiéndose el coeficiente que rige para las actividades restantes, información que se agregó a la Ordenanza en este punto.

MODIFICACIÓN 4 Elimínase en las tablas de edificación del **Artículo 45**, para las zonas CU3c y CU4d, la exigencia de densidad habitacional máxima.

Se trata de corregir una omisión en los corredores urbanos CU3c (para los sectores que enfrentan los ejes V. Mackenna, 21 de Mayo y Camilo Henríquez) y CU4d (para los sectores que enfrentan los ejes Collao, General Novoa, corredores de Lomas de San Andrés y Tierras Coloradas), los cuáles corresponden a los sectores en los que el Plan Regulador promueve una mayor constructibilidad y mayor densificación, y que quedaron erróneamente sometidos a la exigencia de la densidad habitacional máxima de los sectores habitacionales colindantes, la cuál siempre es más restrictiva contraponiéndose a las normas de altura libre y alta constructibilidad del corredor. Por ello mediante esta modificación se les libera de dicha exigencia.

