

# MEMORIA EXPLICATIVA TERCERA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCIÓN

La presente modificación del Plan Regulador se enmarca dentro del procedimiento establecido en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y tiene por objeto incorporar las medidas de ajuste emanadas de un proceso de evaluación de su aplicación. Dicho Plan Regulador 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. La primera modificación del Plan Regulador fue publicada en el Diario Oficial con fecha 22 de Marzo de 2005 y la segunda modificación fue publicada con fecha de 11 de Agosto de 2006

## Introducción

En la presente memoria explicativa se exponen las modificaciones que es necesario introducir al Plan Regulador, así como la fundamentación de éstas. Las modificaciones que aquí se exponen, surgen de la necesidad de actualizar el Plan con respecto a las modificaciones realizadas a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, al Plan Regulador Metropolitano de Concepción, así como a la Ley 19.537. Por otro lado, dentro del proceso continuo de evaluación de la gestión del territorio, se ha realizado una evaluación de la aplicación del instrumento, en la cual se ha detectado aspectos que deben ajustarse a tendencias actuales de desarrollo urbano.

## Fundamentos generales:

- 1.- Ajustar la normativa del Plan Regulador a las últimas modificaciones de la O.G.U.C., PRMC y Ley 19537 sobre copropiedad inmobiliaria.
- 2- Necesidad de introducir modificaciones menores y ajustes al desarrollo urbano actual, como proceso de actualización permanente del plan
- 3.- Ajustes menores y precisión de algunos artículos, con el fin eliminar de restricciones innecesarias, así como de evitar aplicaciones incorrectas de normativa referida a condiciones urbanísticas
- 4- Correcciones derivadas de errores menores u omisiones involuntarias

## DESCRIPCIÓN DE LAS MODIFICACIONES

**MODIFICACION 1** Reemplácese en el inciso quinto, a continuación de la expresión “Las Áreas Verdes Públicas se clasifican en las categorías de”, y en la tabla del **Artículo 26**, en la fila Categoría, la expresión “Parque Urbano” por **Parque Comunal**.

*El objetivo de esta modificación es adecuarse al término definido en el artículo 59º de la L.G.U.C. y su Ordenanza, con el fin de evitar imprecisiones en la aplicación de declaratoria de utilidad pública en caso de Parques Comunales, asegurando así la concreción del sistema de espacios públicos previsto en el Plan.*

## **MODIFICACIÓN 2**

Agréguese al final del artículo 31, el siguiente texto:

***Con el fin de asegurar una adecuada relación de los edificios colectivos en extensión con el espacio público, las fachadas principales de las edificaciones deberán orientarse hacia el bien nacional de uso público que enfrenten, pudiendo generarse accesos individuales a estas viviendas desde dichas vías.***

*Se trata de establecer normativa que evite la omisión de la obligación de antejardín en condominios ubicados en sitios en esquinas.*

**MODIFICACIÓN 3** Reemplácese los párrafos primero, segundo y tercero del **Artículo 36** por los siguientes:

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

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

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

*La modificación de este artículo busca lograr mayor coherencia con lo dispuesto en la O.G.U.C., así como en el Artículo 45 de esta misma Ordenanza. Se ha eliminado, además, restricciones innecesarias en cuanto a la relación con los predios vecinos, limitando su regulación a lo indicado en la O.G.U.C.*

**MODIFICACIÓN 4** Reemplácese en el primer párrafo del **Art. 37** el texto “el plano de fachada siempre podrá ser interrumpido” por el texto ***se aceptarán excepciones al plano de fachada***. Elimínese, además, de este mismo párrafo, el texto comprendido entre las expresiones “50% de su largo total” y la última frase del párrafo, siendo éste reemplazado por un punto seguido.

Elimínese el texto y la tabla a continuación del segundo párrafo del **Artículo 37** y las referencias a dicho artículo en las tablas Condiciones de Edificación del Artículo 45.

*Se trata de actualizar el PRCC según las últimas modificaciones de la O.G.U.C., eliminando aspectos que contradicen lo establecido por dicha*

*Ordenanza de nivel superior. Se ha eliminado, además, restricciones a la constructibilidad en zonas comprendidas en el perímetro central de la comuna.*

**MODIFICACIÓN 5** Al final del segundo inciso del **Artículo 39**, agréguese a continuación de las frase “excepto las zonas” la expresión **H1**,

*El objetivo de esta modificación es limitar la aplicación del Artículo 39 como norma de flexibilización regulatoria, en un sector residencial de baja densidad como es el H1.*

**MODIFICACIÓN 6 A** Reemplácese el inciso 1º del **Artículo 40**, por el siguiente:

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

Además, en el inciso 4 de del **Artículo 40**, intercálese a continuación de la expresión “6,00m la continuidad máxima,” el siguiente texto:

***resultando el volumen continuo sobre los 24,0m de altura***

Agréguese también, al inicio del último inciso del **Artículo 40**, el siguiente texto: ***Para las zonas HR1, HR2, C3, CU3b, CU3c, CU3D, CU4b Y CU4d:*** En el mismo inciso, reemplácese el guarismo “80” por **100**.

*Con esta modificación se busca precisar la aplicación de este artículo, señalando expresamente las zonas en que es aplicable. Se busca, además, mejorar la constructibilidad de los predios en la zona central, evitando restricciones innecesarias mediante la adopción de medidas urbanísticas que mejoran la calidad del espacio público.*

**MODIFICACIÓN 7** En el Artículo 45, de las zonas que a continuación se indican, modifíquese lo siguiente:

a) En todas las zonas, elimínese la fila “Condiciones para Mayor Densificación”

*Se busca aclarar la aplicación de la norma, mejorando la comprensión del Plan, eliminando aspectos que no tienen aplicación concreta.*

b) En las zonas H2, H3, H4, H5, HR2, HR3 y CU3b, en el recuadro correspondiente a la fila “Profundidad Mínima de Adosamiento o Continuidad”, agréguese a continuación de la palabra “oficial” el siguiente texto:

***sólo para edificio colectivo en altura***

*Se trata de lograr una mejor integración de edificaciones reguladas por la nueva normativa, permitiendo ajustar esta norma a las condiciones existente en el sector, promoviendo un ajuste armónico de nuevas edificaciones.*

c) En las zonas C1, C2, C3, CU1, CU2, CU3, CU4, HR1 y HR2 agréguese en el recuadro correspondiente a la fila “Condiciones Especiales de Diseño” la expresión **“Se puede acoger a condiciones indicadas en Art. 40”**.

*Se busca aclarar la aplicación del artículo 40 en los sectores respectivos, evitando omisiones involuntarias, señalando expresamente en este artículo las zonas en que es posible aplicar los incentivos establecidos.*

d) En las zonas H2, H3 y H4, reemplácese en la fila “Altura Máxima de Continuidad” el guarismo “3,5” por **5,5** y en la fila “Longitud Máxima de Continuidad” el guarismo “50” por **70**

e) En las zonas HR3 y HE4, reemplácese el guarismo “40” por el guarismo **60** en el recuadro correspondiente a la fila “Longitud Máxima de Continuidad”.

f) En las zonas C3 y CU2, reemplácese el guarismo “40” por el guarismo **60** en el recuadro correspondiente a la fila “Longitud Máxima de Continuidad”.

g) En las zonas C1, C2 y CU4c, del recuadro correspondiente a la fila “Longitud Máxima de Continuidad”, reemplácese respectivamente los textos “80% sobre 16,00m de altura”; “80% sobre 7,50m de altura” y “60% sobre 16,00m de altura” por el siguiente texto: **sobre esta altura, según aplicación de profundidad mínima de adosamiento o continuidad**

*Se trata de evitar distorsiones en la morfología de los volúmenes, eliminando restricciones excesivas en relación al área consolidada de la ciudad, privilegiando una ajuste armónico entre lo existente y nuevas edificaciones.*

#### **7.1 Modifíquese en la zona H5 lo siguiente:**

a) En el recuadro correspondiente a la fila “Coeficiente Máximo de Ocupación”, agréguese a continuación de la frase “para actividades productivas” el texto **inofensivas y comercio**

b) En el recuadro correspondiente a la fila “Sistema de Agrupamiento”, reemplácese el texto a continuación de la expresión “Actividades productivas” por el siguiente: **molestas con impacto mitigado: sólo aislado**

*Con esta modificación se busca establecer condiciones especiales para las actividades comerciales y productivas reconociendo la tipología de las edificaciones destinadas a estos usos, pero resguardando las condiciones de seguridad y habitabilidad en edificaciones vecinas.*

c) En el recuadro correspondiente a la fila “Altura Máxima de Continuidad”, reemplácese el guarismo “3,5” por **7,5**

*Se trata de evitar distorsiones en la morfología de los volúmenes, eliminando restricciones excesivas en relación al área consolidada de la ciudad, privilegiando una ajuste armónico entre lo existente y nuevas edificaciones.*

d) En el recuadro correspondiente a la fila “Longitud Máxima de Continuidad”, reemplácese el guarismo “60” por **80**, y reemplácese el texto a continuación de la expresión 100% por el siguiente: **“actividades productivas inofensivas y comercio”**

f) En el recuadro correspondiente a la fila “Distancia Mínima a los Deslindes, agréguese la expresión **“molestas con impacto mitigado”** a continuación de la frase “3,00 m para actividades productivas”

*Esta modificación busca establecer condiciones especiales para las actividades comerciales y productivas reconociendo la tipología de las edificaciones destinadas a estos usos, pero resguardando las condiciones de seguridad y habitabilidad en edificaciones vecinas.*

## **7.2 Modifíquese en la zona HR2 lo siguiente:**

a) En el recuadro correspondiente a la fila “Longitud Máxima de Continuidad”, reemplácese el guarismo “40” por el guarismo **60**.

b) En el recuadro correspondiente a la fila “Altura Máxima de Continuidad”, reemplácese el guarismo “13” por el guarismo **18**.

*Se trata de evitar distorsiones en la morfología de los volúmenes, eliminando restricciones excesivas en relación al área consolidada de la ciudad, privilegiando una ajuste armónico entre lo existente y nuevas edificaciones.*

## **7.3 Modifíquese en la zona HE3 lo siguiente:**

a) En el recuadro correspondiente a la fila “Altura Máxima de Continuidad”, reemplácese el guarismo “7,5” por el siguiente texto:

**3,50m sin plano de continuidad existente en el deslinde común;  
7,50m con plano de continuidad existente en el deslinde común**

*Se trata de regular la relación entre edificaciones emplazadas en predios colindantes con el fin resguardar condiciones de privacidad y asoleamiento, minimizando el impacto de nuevas edificaciones emplazadas en las líneas de deslinde frente a zonas de patio y/o a edificaciones aisladas que se emplacen en los predios vecinos.*

## **7.4 Modifíquese en la zona CU3b lo siguiente:**

b) En el recuadro correspondiente a la fila “Sistema de Agrupamiento”, reemplácese el guarismo “18,50” por **24,00** en ambas ocasiones

*El objetivo de esta modificación es precisar la modificación anterior en relación a la altura de continuidad establecida para la zona CU3b*

## **7.5 Modifíquese en la zona PP lo siguiente:**

a) En el recuadro correspondiente a la fila “Coeficiente Máximo de Ocupación”, agréguese a continuación del guarismo “0,2” el siguiente texto:

**0,5 para equipamiento educacional en terrenos con pendiente máximo de 20%**

*Con esta modificación se busca atender a la creciente demanda de equipamiento educacional, mejorando las condiciones de ocupación para este uso en terrenos disponibles en el territorio comunal.*

b) El recuadro correspondiente a la fila Condiciones Especiales de Diseño, agréguese a continuación de la expresión “Art. 70” el siguiente texto

***En caso de proyectos habitacionales cuyos terrenos se emplacen parcialmente en zona PP y en otras zonas en que se permita el uso residencial, se podrá aumentar la densidad habitacional en un 30% si dicho proyecto integra la superficie correspondiente a la zona PP como áreas verdes o de esparcimiento que complementen dicho proyecto. Este aumento de densidad será aplicable sólo a las áreas del predio en que el PRCC permite el uso de suelo residencial.***

*Esta modificación se fundamenta en la necesidad de establecer mecanismos de gestión que incentiven el resguardo de las zonas de protección de paisaje (Zona PP), sin que éstas impliquen mayores restricciones en los predios particulares. Con esta modificación, se busca asegurar que dichas áreas se integren a zonas habitacionales a modo de parques o áreas verdes, asegurando la mantención de sus condiciones paisajísticas.*

## **MODIFICACION 8**

En la tabla denominada Inmuebles de Conservación Histórica, categorías Urbano, Cultural y Paleontológica del Art 49º, elimínese de la Fila T18 Murales, lo siguiente:

- de la columna Identificación del Inmueble, los textos “Mural Colegio Alemán, E. Meissner” y “Mural Colegio Alemán, E. Brito”
- de la columna Localización, el texto “Colegio Alemán de Concepción”, en ambas ocasiones

*Se trata de permitir la reubicación de los murales del Colegio Alemán a su nueva instalación, asegurando así su conservación en el ámbito educativo del colegio.*

## **MODIFICACIÓN 9**

Modifíquese en el **Artículo 57** lo siguiente:

a) En la categoría Vías Colectoras, en los recuadros de las columnas “Faja existente” y “Faja Proyectada” correspondientes a la fila “Vía Tierras Coloradas”, reemplácese el guarismo “18” por el guarismo **10** en. En la misma fila, en el recuadro correspondiente a la columna “Atributos Especiales”, agréguese a continuación de la palabra “Penco”, y separado por un punto seguido, el siguiente texto:

***Vía compartida entre comunas, desde el eje del límite comunal (Art. 7.1.3 del PRMC), con un ancho total de 20,0 mts.***

b) En la categoría Vías de Servicio, reemplácese la fila correspondiente a la vía Avenida Vilumanque por la siguiente:

|                |                               |                               |    |    |     |          |  |
|----------------|-------------------------------|-------------------------------|----|----|-----|----------|--|
| AV. VILUMANQUE | CAMINO A PENCO                | FIN DE LA PRIMERA ETAPA LOTEO | 13 | 13 | E   |          |  |
|                | FIN DE LA PRIMERA ETAPA LOTEO | LÍMITE NORTE DEL PRCC         | 26 | 26 | E-P | APERTURA |  |

c) En la categoría Vías de Servicio, en la fila que corresponde a la vía E. Ramírez, en el recuadro correspondiente a la Columna: Tramo Desde, reemplácese la expresión “Quinta Agrícola” por **Rotonda Final**.

d) En la categoría Vías Locales Estructurantes, modifíquese lo que a continuación se indica:

- en la fila que corresponde a la vía Calle 1/Lo Galindo, en los recuadros correspondientes a las columnas Faja Existente y Faja Proyectada, reemplácese el guarismo “11” por el guarismo **10**

- en la fila que corresponde a la vía Calle 9/Calle 7, en los recuadros correspondientes a las columnas Faja Existente y Faja Proyectada, reemplácese el guarismo “12” por el guarismo **16**

- en la fila que corresponde a la vía 4º Centenario, en los recuadros correspondientes a las columnas Faja Existente y Faja Proyectada, reemplácese el guarismo “16” por el guarismo **15**

- en la fila que corresponde a la vía Gesswein, en los recuadros correspondientes a las columnas Faja Existente y Faja Proyectada, reemplácese el guarismo “11” por el guarismo **10**

- en la fila que corresponde a la vía Janequeo, en los recuadros correspondientes a las columnas Faja Existente y Faja Proyectada, reemplácese el guarismo “16” por el guarismo **15**

- en la fila que corresponde a la vía Michimalonco, en los recuadros correspondientes a las columnas Faja Existente y Faja Proyectada, reemplácese el guarismo “12” por el guarismo **10**

- en la fila que corresponde a la vía Puntilla Lo Galindo, en el recuadro correspondiente a la columna Faja Proyectada, reemplácese el guarismo “13” por el guarismo **16**

*La modificación de este artículo tiene por objetivo principal corregir imprecisiones del Plan en lo referido a los anchos de vías locales estructurantes, así como a la definición de sus tramos. Se ha previsto, además la prolongación de vía de servicio Eleuterio Ramírez con el fin de corresponder al desarrollo actual del sector Nonguén. Se ha precisado, además, la aplicación del Artículo 7.1.2 del PRMC con respecto a la vía Colectora Bellavista-Tierras Coloradas en relación a su calidad de vía compartida entre comunas.*

## MODIFICACION 10

En el Artículo 58, al final de la tabla correspondiente a Vivienda, agréguese la siguiente fila

|                                      |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vivienda social acogida a ley 19.537 | 1 cada 2 unidades | 1 cada 2 unidades |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|

Además, en la tabla correspondiente a Cultura y Esparcimiento, reemplácese el texto del recuadro correspondiente a la columna “Restoran, Bar, Pub,Casino”, por el siguiente:

### **1 cada 10 a 15 m<sup>2</sup> superficie de comedores**

*Se trata de ajustarse a la reciente modificación de la ley 19.537 sobre copropiedad inmobiliaria, en lo referido a la exigencia de estacionamientos para las viviendas sociales establecida por dicha normativa de nivel superior. También se busca establecer un mecanismo que asegure una dotación de estacionamientos para los usos indicados que responda a la demanda.*

## MODIFICACION 11

Reemplácese el inciso primero del Artículo 68 por el siguiente:

**Los estudios de riesgo serán de entera responsabilidad del propietario o titular del proyecto, y deberán ser exigidos por la D.O.M. al momento de solicitar permiso de loteo, obras de urbanización o edificación.**

*El objetivo de esta modificación es mejorar la redacción del artículo, con el fin de establecer claramente la responsabilidad de la D.O.M. en relación a los estudios de riesgo, de acuerdo a lo establecido en la O.G.U.C.*

## MODIFICACION 12

En la primera frase del segundo párrafo de la letra d) **del Artículo 70**, reemplácese la expresión “las edificaciones” por **las urbanizaciones**. Elimínese el texto a continuación del punto seguido de esta frase hasta la coma siguiente, incluido dicho punto seguido. Además, a continuación del punto final de este inciso, agréguese el siguiente texto:

**Las edificaciones que se realicen en estas áreas, deberán cumplir con una resistencia al fuego mínima de F-60 en todos sus paramentos exteriores, techumbre y material de cubierta.**

*El objetivo de esta modificación es adecuarse a la modificación del Art. 8.3.2 del PRMC, con respecto a la normativa aplicable a las zonas de riesgo de incendio forestal. En este sentido, y de acuerdo a lo indicado en el PRMC, se ha definido condiciones de protección obligatorias a las edificaciones ubicadas en las zonas de riesgo señaladas, así como condiciones de seguridad para el diseño de nuevos loteos.*