

MEMORIA 13ª MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL

INTRODUCCIÓN

El presente documento da cuenta del proceso de aprobación del proyecto 13ª Modificación del Plan Regulador Comunal de Concepción, e incorpora la decisión del Concejo Municipal respecto de las observaciones formuladas por los interesados al proyecto, las que se expresan en los Acuerdos del Concejo N° 30 al N° 44 del 10 de agosto de 2017.

La ley 20.791 modificó el régimen de las declaratorias de utilidad pública que afectan a los terrenos destinados por un Plan Regulador a circulaciones, parques y plazas. Lo anterior se produce, fundamentalmente, mediante la incorporación a la Ley General de Urbanismo y Construcciones de un nuevo artículo 59°, que faculta a los Municipios para declarar de utilidad pública, sin plazo de caducidad, terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques.

Con el fin de adecuar la realidad de los Planes Reguladores generados bajo normas jurídicas anteriores a las nuevas disposiciones del artículo 59° de la LGUC, la ley 20.791 introdujo una disposición transitoria que permitió a los Municipios poner en vigencia declaratorias de utilidad pública de instrumentos anteriores respecto de terrenos destinados a circulaciones, plazas y parques. Para esto, el artículo transitorio puso en vigencia, declaratorias de utilidad pública ya caducas por efectos de las leyes 19.939 y 20.331.

Como resultado, se ha dado la situación de que disposiciones establecidas en modificaciones efectuadas al Plan Regulador de Concepción en el año 2009, que tuvieron por objeto precisar y corregir las disposiciones sobre vialidad estructurante, fueron reemplazadas por declaratorias de utilidad pública dispuestas con anterioridad, que ya no responden adecuadamente a la realidad local.

Dado lo anterior, se ha determinado la necesidad de modificar el Plan Regulador en aquellos casos específicos en que disposiciones referidas a trazados viales introducidos en la Modificación aprobada con fecha 07 de octubre de 2009 perdieron vigencia por efectos de las leyes 19.939 y 20.331.

De manera complementaria, la presente modificación busca establecer ajustes menores surgidos de un proceso de monitoreo permanente, que también incorpora adecuaciones necesarias en el proceso de materialización de las vías así como divergencias con lo existente en terreno.

Por último, se incorpora modificaciones relacionadas con normas urbanísticas que han sido diagnosticadas como imperioso de modificar, dado el impacto negativo de la norma imperfecta, por lo que han sido integradas al presente proyecto de modificación.

La presente modificación al Plan Regulador Comunal de Concepción, 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 dentro del procedimiento establecido en el Artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. El plan Regulador Comunal ha sido modificado por Decretos Alcaldicios que a continuación se detalla.

Decreto Alcaldicio	Publicación Diario Oficial de la República
148 del 05.03.2004	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 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 2001:

Resolución Gobierno Regional	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

Análisis sobre Evaluación Ambiental Estratégica del proyecto de Modificación:

El Decreto 32 de 2015 del Ministerio del Medio Ambiente, que reglamenta el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, se refiere en su artículo 29º a las Modificaciones de los instrumentos de ordenamiento territorial que son consideradas sustanciales y por tanto objeto de evaluación. Las modificaciones contenidas en el presente proyecto de modificación no corresponden a las indicadas en el D 32 como Modificaciones sustanciales, por lo que no se realizó una Evaluación Ambiental Estratégica del mismo. Lo anterior dado que la presente modificación:

- No contempla ampliación del área urbana
- No disminuye áreas verdes del plan en un porcentaje igual o superior al 5% de su superficie. En la presente memoria se indica para cada caso en particular, el análisis respecto de la disminución de la superficie de área verde, verificándose que se cumple con esta disposición.
- No se establece nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras.
- No se incorpora en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, el uso de suelo infraestructura o actividades productivas calificadas como molestas contaminantes o peligrosas
- No se incorpora el uso de suelo residencial en zonas existentes destinadas a usos de suelo Infraestructura o actividad productiva calificada como molesta, contaminante o peligrosa. En la presente memoria se presenta en detalle la modificación que afecta a la zona P en Barrio Palomares.
- No se incrementa la altura de edificación o la densidad habitacional
- No se incrementa el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo
- No se incorpora el uso el uso residencial a zonas destinadas al uso de suelo Infraestructura o Actividad Productiva clasificada como molesta, contaminante o peligrosa

FUNDAMENTOS DE LA PRESENTE 13 ° MODIFICACIÓN PROPUESTA

A.- EFECTOS DE LA LEY 20.791 SOBRE VIALIDAD ESTRUCTURANTE

1. Con fecha 07 de octubre de 2009, se publicó en el Diario Oficial la modificación del PRCC que tuvo por objeto de prorrogar la vigencia de las declaratorias de utilidad pública de los terrenos destinados a vialidad por el Plan Regulador, para lo cual se precisó trazados y categorías viales.
2. Por aplicación de la ley 19.939 y 20.331 que entraron en vigencia con fecha 13 de febrero de 2004 y 12 de febrero de 2009 respectivamente, las declaratorias de utilidad pública establecidas por la modificación publicada en el Diario Oficial con fecha 07 de octubre de 2009, quedaron sin efecto al caducar el día 07 de octubre de 2014.
3. La entrada en vigencia de la ley 20.791 con fecha 29 de octubre de 2014, ocurre con posterioridad a la fecha de caducidad de las declaratorias de utilidad pública establecidas en la modificación al Plan Regulador de Concepción publicada en el Diario Oficial con fecha 07.10.2009, por lo que no les es aplicable ni el artículo transitorio ni el nuevo artículo 59° de la LGUC establecidos en la ley 20.791.
4. Por efecto del artículo Transitorio de la Ley 20.791, están vigentes todas las declaratorias de utilidad pública correspondientes a terrenos destinados a circulaciones, parques y plazas incluidos sus ensanches establecidos por el Plan Regulador Comunal aprobado por Decreto Alcaldicio N° 148 del

05.03.2004, publicado en el Diario Oficial con fecha 22.04.2004 así como en su primera modificación publicada en el Diario Oficial con fecha 23.03.2005, en su segunda modificación publicada en el Diario Oficial con fecha 05.08.2006 y en su tercera modificación publicada en el Diario Oficial con fecha 09.02.2009

5. Con fecha 28 de abril de 2015, se publicó decreto Alcaldicio N° 154 de 21 de abril de 2015, que derogó declaratorias de utilidad pública en base a informe técnico de esta Asesoría Urbana.
6. Como resultado de lo descrito en los puntos 1 al 5 de la presente memoria, y en base al análisis de los antecedentes, se ha determinado 1 caso (vía Camino Los Españoles) en que las disposiciones vigentes respecto de declaratoria de utilidad pública de terrenos destinados a vialidad, se encuentran obsoletos y es necesario re-establecer las disposiciones introducidas mediante modificación del PRCC publicada en DO con fechas 07 de octubre de 2009.

B.- AJUSTES MENORES Y CORRECCIONES ASPECTOS REFERIDOS A VIALIDAD ESTRUCTURANTE

Por otro lado, el estudio realizado respecto a los terrenos destinados a vialidad por el PRCC, ha permitido detectar una serie de ajustes y correcciones aplicables a casos específicos los que se originan, tanto en un proceso de revisión permanente como en el crecimiento urbano observado en ciertos sectores a partir de la modificación al sistema vial introducido en octubre de 2009.

C.- MODIFICACIONES CORRECTIVAS RESPECTO A CONDICIONES URBANÍSTICAS E INCORPORACIÓN DE INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.

Dado el actual proceso de ajuste, se presenta la oportunidad de efectuar modificaciones correctivas que surgen de un proceso permanente de monitoreo de la aplicación del PRCC. Estas correcciones se refieren a zonificación, usos de suelo, incorporación de parques urbanos, zonas de protección ribereña de los cuerpos de agua, condiciones de edificación y retranqueos, así como a la incorporación del edificio de la fábrica de paños Biobío como inmueble de conservación histórica.

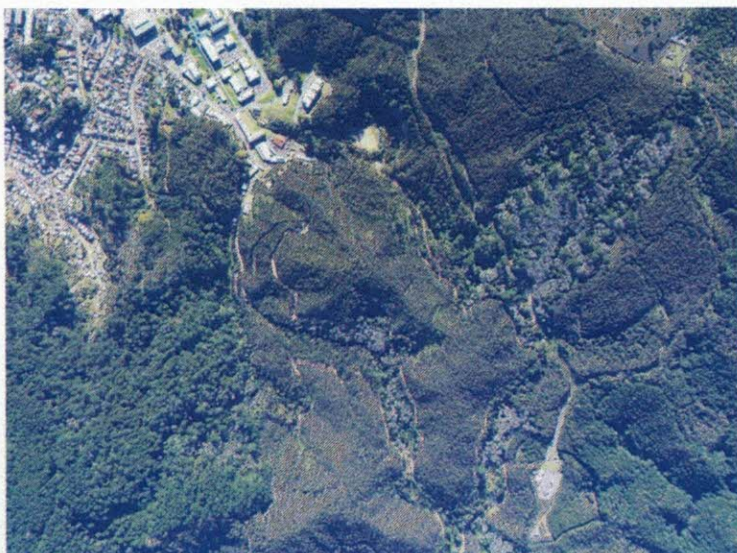
D.- DEFINICIÓN DE POLÍGONO PARA DESARROLLO "PLANO DE DETALLE SECTOR CENTRO"

Con objeto establecer una orientación normativa para el proceso de renovación urbana que debe acompañar las inversiones que realizará el Estado en materia de reconstrucción tanto del edificio como del espacio público del complejo Mercado Central, se estima necesario generar instrumentos de planificación de acuerdo a lo descrito en el artículo 28º ter LGUC, con el fin de permitir en esta área, la regulación de aspectos morfológicos y condiciones arquitectónicas relevantes, de modo de propiciar el desarrollo armónico de las edificaciones del centro de Concepción.

E.- ACTUALIZACIÓN DE PLANIMETRÍA

Por efecto, tanto de las modificaciones y correcciones introducidas en el presente proyecto, así como por un proceso de actualización respecto de la urbanización del territorio, surge la necesidad de reemplazar los planos que componen el PRCC, incluidos aquellos incorporados mediante 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 2001.

A.1. CASO CAMINO LOS ESPAÑOLES (MODIFICA ORDENANZA Y PLANO)



Descripción

El siguiente cuadro muestra un corte esquemático que grafica las implicancias de materializar una vía de 25 mts de ancho terrenos con fuerte pendiente, y que fundamentaron la materialización de par vial de 15 mts, análisis en que se basó la modificación antes señalada:

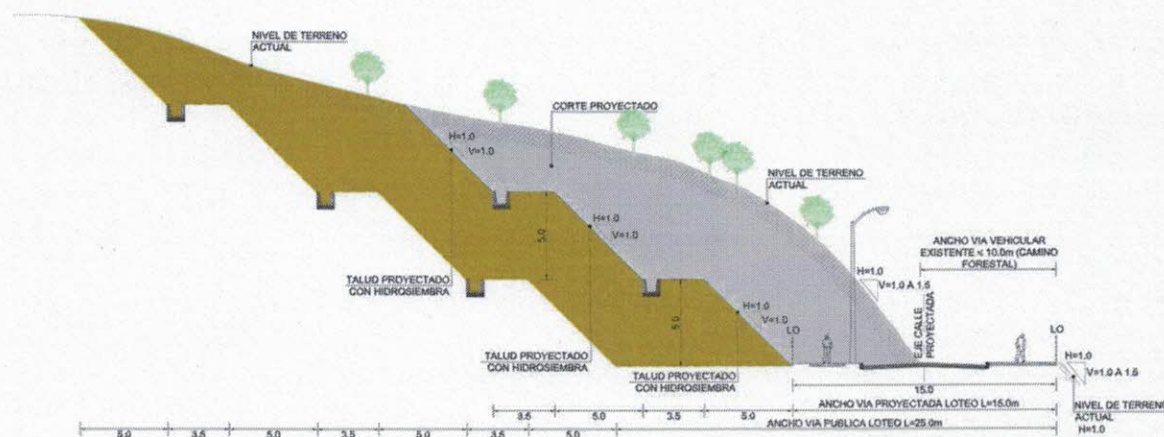


Figura 2: corte esquemático de los volúmenes de terreno a desplazar para construir una vía de 25 mts de ancho en terreno con pendiente similar al sector en que se emplaza vía Camino Los Españoles basado en información topográfica del terreno.

Por efecto de la aplicación de las disposiciones de las leyes 19.939 y 20.331 sobre plazos de caducidad de las declaratorias de utilidad pública, el sistema de par vial y vías complementarias perdió factibilidad con fecha 07.10.2014, al caducar las declaratorias de utilidad pública en que se basaba, y que fueron establecidas por la modificación del PRC publicada en Diario Oficial con fecha 07.10.2009.

Posteriormente, y por efecto de la aplicación de la Ley 20.791, se vuelve a establecer el trazado de la vía Camino los Españoles con un ancho de 25 mts y un trazado incompatible con la topografía del terreno.

A continuación se presenta los cuadros de vialidad de las vías afectadas por la situación antes descrita, detallándose sus características en cada hito del proceso que conduce a la situación actual:

1.- Situación Vialidad estructurante hasta fecha de entrada en vigencia de la modificación al Plan Regulador publicada en Diario Oficial con fecha 07.10.2009

VIA COLECTORA

CAMINO LOS ESPAÑOLES	EDMUNDO LARENAS	CAMINO A NONGUÉN	-	25	P	APERTURA	
----------------------	-----------------	------------------	---	----	---	----------	--

VIAS SERVICIO

ALTO CARACOL	CAMINO LOS ESPAÑOLES	LIMITE SUR PRCC	-	15	P	APERTURA	
ALTO CARACOL SUR	AV. INGLESA	CONEXIÓN LONCO	-	15	P	APERTURA	
ALTO NONGUÉN	CAMINO LOS ESPAÑOLES	NONGUEN	-	15	P	APERTURA	
AV. INGLESA	AV COSTANERA C.R.S. HENRÍQUEZ	AV.PEDRO DE VALDIVIA	-	15	P	APERTURA	Circuito Peatonal con ciclovia
	AV.P.DE VALDIVIA	PIE DE MONTE	13	15	E	ENSANCHE	Circuito Peatonal con ciclovia
	PIE DE MONTE	CAMINO LOS ESPAÑOLES	-	15	P	APERTURA	Circuito Peatonal con ciclovia
CALEUCHE	GRAL. NOVOA	ALTO NONGUÉN	15	15	E-P	APERTURA	
CONEXION LONCO	ALTO CARACOL	LIMITE SUR P.R.C.	-	15	P	APERTURA	
VILLARRICA	ALTO NONGUÉN	AV COLLAO	15	15	E-P	APERTURA	
						ENSANCHE	

VIAS LOCALES ESTRUCTURANTES

PASEO ALTO BARRIO UNIVERSITARIO	CAMINO LOS ESPAÑOLES	FINAL DE CALLE	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO ALTO GESSWEIN	GESSWEIN	PASEO MIRADOR ALEMAN	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO ALTO MAHUZIER	MAHUZIER	PASEO MIRADOR ALEMAN	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO CAMINO AL MIRADOR	EDMUNDO LARENAS	PASEO MIRADOR ALEMAN	11	11	E-P	ENSANCHE	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO CARACOL NONGUEN	ALTO NONGUÉN	CAMINO A NONGUEN	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual

PASEO MIRADOR ALEMAN	V. LAMAS	ALTO CARACOL	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO QUEBRADA CARACOL	AV. INGLESA	CAMINO LOS ESPAÑOLES	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO PUNTILLA CARACOL	PASEO MIRADOR ALEMAN	PASEO MIRADOR ALEMAN	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PIE DE MONTE	GESSWEIN	AV. INGLESA	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PIE DE MONTE BARRIO UNIVERSITARIO	PASEO MIRADOR ALEMAN	CAMINO DE LOS ESPAÑOLES	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual

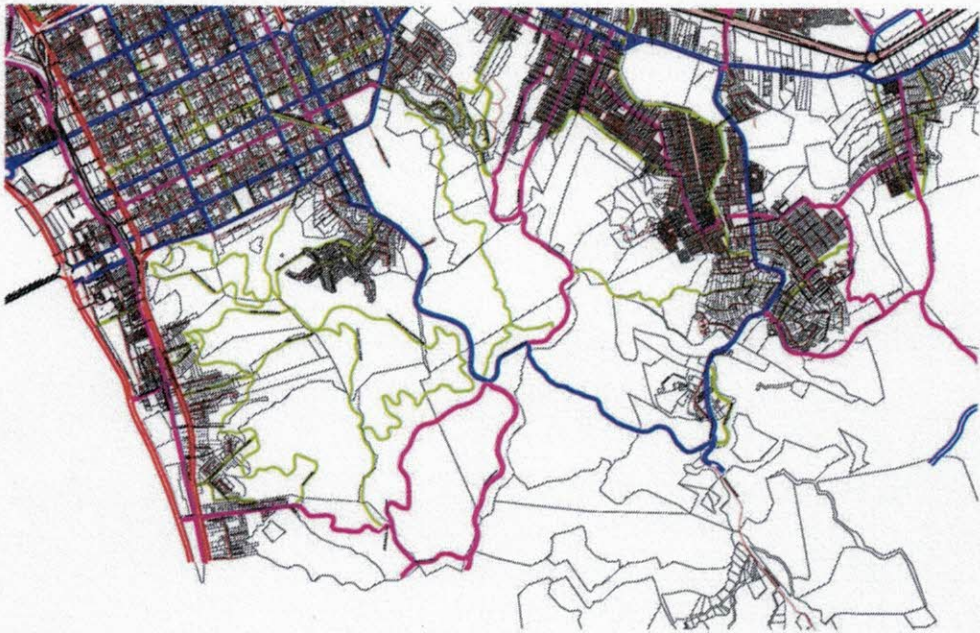


Figura 3: Situación Vialidad Estructurante sector sur de Concepción, Cerro Caracol, hasta la entrada en vigencia de la modificación al Plan Regulador publicada en el Diario Oficial con fecha 07.10.2009.

2.- Situación Vialidad estructural según modificación al Plan Regulador publicada en Diario Oficial 07.10.2209 (modificación que prorrogó las DUP y caducó el 7 octubre de 2014)

VIAS COLECTORAS

ALTO CARACOL	CAMINO A NONGUÉN	LIMITE SUR PRCC	-	15	P	APERTURA	Par con Av. Inglesa - Camino Los Españoles Oriente - Camino Los Españoles
ALTO CARACOL SUR	AV. INGLESA	CONEXIÓN LONCO	-	15	P	APERTURA	Par con Alto Caracol
ALTO NONGUÉN	CAMINO LOS ESPAÑOLES	NONGUEN	-	15	P	APERTURA	Par con Camino Los Españoles Oriente - Caleuche
AV. INGLESA	AV COSTANERA C.R.S. HENRÍQUEZ	AV. P. DE VALDIVIA	-	20	P	APERTURA	Círculo Peatonal con ciclovia
	PIE DE MONTE	ALTO CARACOL	-	15	P	APERTURA	Par con Alto Caracol Sur - Conexión Lonco - Alto Caracol.
CALEUCHE	GRAL. NOVOA	ALTO NONGUÉN	15	15	E-P	APERTURA	Par con Villarrica
CAMINO LOS ESPAÑOLES	CAMINO LOS ESPAÑOLES PONIENTE	ALTO CARACOL	-	15	P	APERTURA	Par con Camino a Nonguén.
CAMINO LOS ESPAÑOLES ORIENTE	EDMUNDO LARENAS	CAMINO LOS ESPAÑOLES	-	15	P	APERTURA	Par con Camino Los Españoles Poniente.
CAMINO LOS ESPAÑOLES PONIENTE	EDMUNDO LARENAS	AV. INGLESA	-	15	P	APERTURA	Par con Camino Los Españoles Oriente.

CONEXION LONCO	ALTO CARACOL	LIMITE SUR P.R.C.	-	15	P	APERTURA	Par con Av. Inglesa.
VILLARRICA	FINAL LOTE0	ALTO NONGUÉN	-	15	P	APERTURA	Par con Caleuche.
	ALTO NONGUÉN	GRAL. NOVOA	10		E		
	GRAL. NOVOA	AV. COLLAO	15		E		



Figura 4. Situación Vialidad Estructurante sector sur de Concepción, Cerro Caracol, desde la entrada en vigencia de la modificación al Plan Regulador publicada en el Diario Oficial con fecha 07.10.2009.

3.- Situación Vialidad estructural vigente, según disposiciones de la ley 20.791 y publicación Decreto Alcaldicio N° 192 del 13 de mayo de 2015 que deroga declaratorias de utilidad pública según artículo transitorio ley 20.791, publicado en Diario Oficial con fecha 28 de abril de 2015.

VIA COLECTORA

CAMINO LOS ESPAÑOLES	EDMUNDO LARENAS	CAMINO A NONGUÉN	-	25	P	APERTURA	
----------------------	-----------------	------------------	---	----	---	----------	--

VIAS SERVICIO

ALTO CARACOL	CAMINO LOS ESPAÑOLES	LIMITE SUR PRCC	-	15	P	APERTURA	
ALTO CARACOL SUR	AV. INGLESA	CONEXIÓN LONCO	-	15	P	APERTURA	
ALTO NONGUÉN	CAMINO LOS ESPAÑOLES	NONGUEN	-	15	P	APERTURA	
AV. INGLESA	AV COSTANERA C.R.S. HENRÍQUEZ	AV.P.DE VALDIVIA	-	15	P	APERTURA	Circuito Peatonal con ciclovia
	PIE DE MONTE	CAMINO LOS ESPAÑOLES	-	15	P	APERTURA	Circuito Peatonal con ciclovia
CALEUCHE	GRAL. NOVOA	ALTO NONGUÉN	15	15	E-P	APERTURA	
CONEXION LONCO	ALTO CARACOL	LIMITE SUR P.R.C.	-	15	P	APERTURA	

VILLARRICA	AV COLLAO	GRAL NOVOA	15	-	E		
	GRAL NOVOA	FINAL LOTE0	10	-	E		
	FINAL LOTE0	ALTO NONGUÉN	-	15	P	APERTURA	

LOCALES ESTRUCTURANTES

AV INGLESA	AV P DE VALDIVIA	PIE DE MONTE	13	-	E		Circuito Peatonal con ciclovia
PASEO ALTO BARRIO UNIVERSITARIO	CAMINO LOS ESPAÑOLES	FINAL DE CALLE	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO ALTO GESSWEIN	GESSWEIN	PASEO MIRADOR ALEMAN	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO ALTO MAHUZIER	MAHUZIER	PASEO MIRADOR ALEMAN	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO CAMINO AL MIRADOR	EDMUNDO LARENAS	PASEO MIRADOR ALEMAN	11	11	E-P	ENSANCHE	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO CARACOL NONGUEN	ALTO NONGUÉN	CAMINO A NONGUEN	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO MIRADOR ALEMAN	V. LAMAS	ALTO CARACOL	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO QUEBRADA CARACOL	AV. INGLESA	CAMINO LOS ESPAÑOLES	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO PUNTILLA CARACOL	PASEO MIRADOR ALEMAN	PASEO MIRADOR ALEMAN	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PIE DE MONTE	GESSWEIN	AV. INGLESA	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PIE DE MONTE BARRIO UNIVERSITARIO	PASEO MIRADOR ALEMAN	CAMINO DE LOS ESPAÑOLES	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual

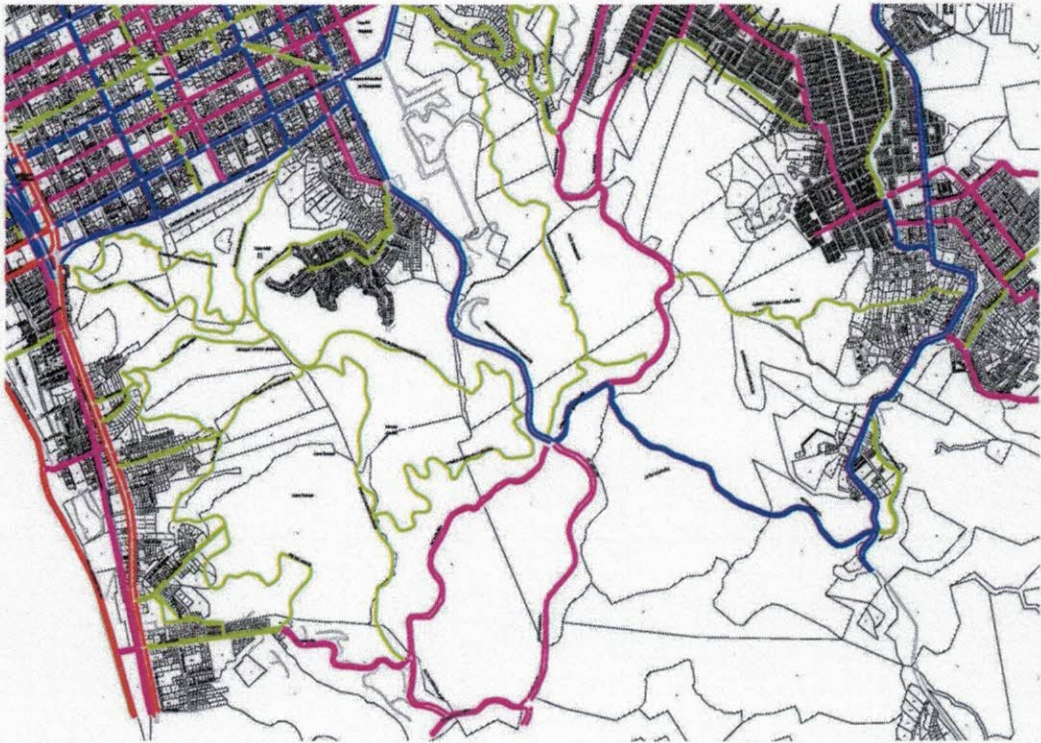


Figura 5. Situación Vialidad Estructurante sector sur de Concepción, Cerro Caracol vigente.

SITUACIÓN RESULTANTE DE LA APLICACION DE LA 13ª MODIFICACION PROPUESTA (el cuadro siguiente y figura 6 muestran vías que se modifican y vías que no sufren modificaciones pero que integran el mismo sistema)

Por lo anterior y con el fin de incorporar las variables topográficas a la definición de la vialidad para esta área, tal como se estudió en el contexto de la modificación del Plan Regulador Publicada en el Diario Oficial con fecha 07 de octubre de 2009, se propone modificar el trazado vial propuesto respecto de las vías Camino Los Españoles, así como de la vialidad secundaria, restituyendo la propuesta de vialidad local incorporada al Plan Regulador Comunal que originalmente contenía el plan.

VIAS DE SERVICIO

ALTO CARACOL	CAMINO A NONGUÉN	LIMITE SUR PRCC	-	15	P	APERTURA	
ALTO CARACOL SUR	AV. INGLESA	CONEXIÓN LONCO	-	15	P	APERTURA	
ALTO NONGUÉN	CAMINO LOS ESPAÑOLES	NONGUEN	-	15	P	APERTURA	
AV. INGLESA	AV COSTANERA C.R.S. HENRÍQUEZ	AV P.DE VALDIVIA	-	15	P	APERTURA	Circuito Peatonal con ciclovia
	AV P DE VALDIVIA	PIE DE MONTE	13	-	E		
	PIE DE MONTE	ALTO CARACOL	-	15	P	APERTURA	
CALEUCHE	GRAL. NOVOA	ALTO NONGUÉN	15	15	E-P	APERTURA	
CAMINO LOS ESPAÑOLES	CAMINO LOS ESPAÑOLES PONIENTE	ALTO CARACOL	-	15	P	APERTURA	
CAMINO LOS ESPAÑOLES ORIENTE	VICTORIA	CAMINO LOS ESPAÑOLES	-	15	P	APERTURA	
CAMINO LOS ESPAÑOLES PONIENTE	VICTORIA	AV. INGLESA	-	15	P	APERTURA	
CONEXION LONCO	ALTO CARACOL	LIMITE SUR P.R.C.	-	15	P	APERTURA	
VILLARRICA	AV. COLLAO	GRAL. NOVOA	15	-	E		
	GRAL. NOVOA	FINAL LOTE0	10	-	E		
	FINAL LOTE0	ALTO NONGUÉN	-	15	P	APERTURA	

VIAS LOCALES ESTRUCTURANTES

PASEO ALTO GESSWEIN	PIE DE MONTE	PASEO MIRADOR ALEMAN	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO ALTO MAHUZIER	MAHUZIER	PASEO MIRADOR ALEMAN	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO CAMINO AL MIRADOR	MICHIMALONCO	PASEO MIRADOR ALEMAN	11	11	E-P	ENSANCHE	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO CARACOL NONGUEN	CAMINO LOS ESPAÑOLES	CAMINO A NONGUEN	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO MIRADOR ALEMAN	V. LAMAS	AV. INGLESA	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO QUEBRADA CARACOL	PASEO MIRADOR ALEMÁN	CAMINO LOS ESPAÑOLES PONIENTE	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PASEO PUNTILLA CARACOL	PASEO MIRADOR ALEMAN	PASEO MIRADOR ALEMAN	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PIE DE MONTE	GESSWEIN	AV. INGLESA	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual
PIE DE MONTE BARRIO UNIVERSITARIO	PASEO MIRADOR ALEMAN	CAMINO DE LOS ESPAÑOLES PONIENTE	-	11	P	APERTURA	Paseo peatonal, vehicular eventual

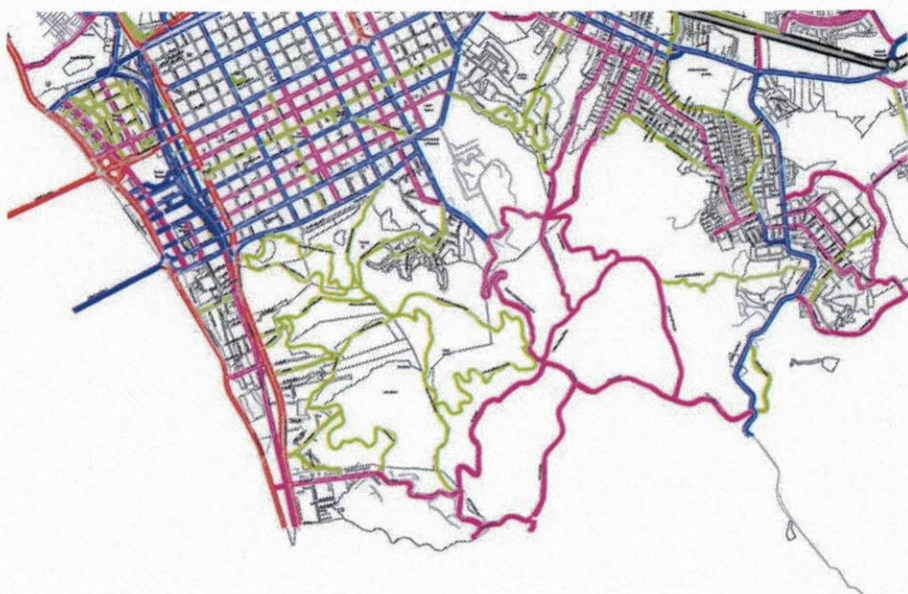


Figura 6. Situación Vialidad Estructurante sector sur de Concepción, Cerro Caracol que será resultante de la aplicación de la 13ª modificación propuesta (la figura 6 muestran vías que se modifican y vías que no sufren modificaciones pero que integran el mismo sistema)

B.- AJUSTES MENORES Y CORRECCIÓN DE ASPECTOS REFERIDOS A VIALIDAD ESTRUCTURANTE

B.1- SECTOR BARRIO QUINTA JUNGE (MODIFICA ORDENANZA)

Con el objeto de compatibilizar el desarrollo del sector Quinta Junge con la vialidad existente que conecta con Avenida Inglesa, se identifica la necesidad de diferenciar dos tramos de la vía Quinta Junge, actualmente propuesta entre Avenida Alemana y Avenida Inglesa con un ancho de 11 metros, ya que hay un tramo existente consolidado con un ancho de 10 m. Para esto la vía proyectada Quinta Junge se redefine entre Avenida Alemana y Alcalde Gastón Bianchi con 11 mts. El tramo existente se extiende desde la vía Quinta Junge hasta Avda. Inglesa y se denomina Alcalde Gastón Bianchi con categoría local y ancho de 10 m.



Figura 7: Situación Barrio Quinta Junge Pasaje Bianchi

B.2- VÍAS EL CARMEN E INDEPENDENCIA (MODIFICA ORDENANZA Y PLANO)

Se identifica la necesidad de adaptar el sistema compuesto por las vías Interlagunas, El Carmen e Independencia al desarrollo urbano experimentado por el sector. Se trata de ajustar la definición de anchos y tramos de la vía Interlagunas a las condiciones de terreno existente. Así mismo, se establecerá su conexión con Av. Paicaví a través de calle Independencia propuesta con un nuevo trazado factible. Para esto, se propone re- definir la extensión de la vía Interlagunas entre calles Camino Los Carros y Aníbal Pinto con ancho de 28 mts. Dicha vía conectará con Paicaví a través de calle Independencia, la que se extenderá entre Aníbal Pinto y Abdón Cifuentes, con categoría local, ancho de 15 para el tramo proyectado entre Aníbal Pinto- Paicaví, y 10 mts para el tramo existente entre Paicaví- Abdón Cifuentes. Para esto se propone las siguientes modificaciones:

- Establecer la extensión de vía Interlagunas entre Camino Los Carros hasta calle Aníbal Pinto con ancho de 28 mts
- Eliminar la vía el Carmen al poniente de Av. Paicaví dada la falta de factibilidad para su materialización, potenciando en su lugar la conectividad a través de calle Independencia. En concordancia con esto, se elimina el área verde complementaria a vía el Carmen.
- Extender el trazado de calle Independencia desde Aníbal Pinto hasta Abdón Cifuentes para propiciar, a través de ésta, su conectividad con Interlagunas, con ancho de 15 para el tramo proyectado entre Aníbal Pinto- Paicaví, y 10 mts para el tramo existente entre Paicaví- Abdón Cifuentes
- Explicitar en el cuadro de vialidad el ensanche correspondiente a vía Bellavista que está omitido en la columna respectiva.

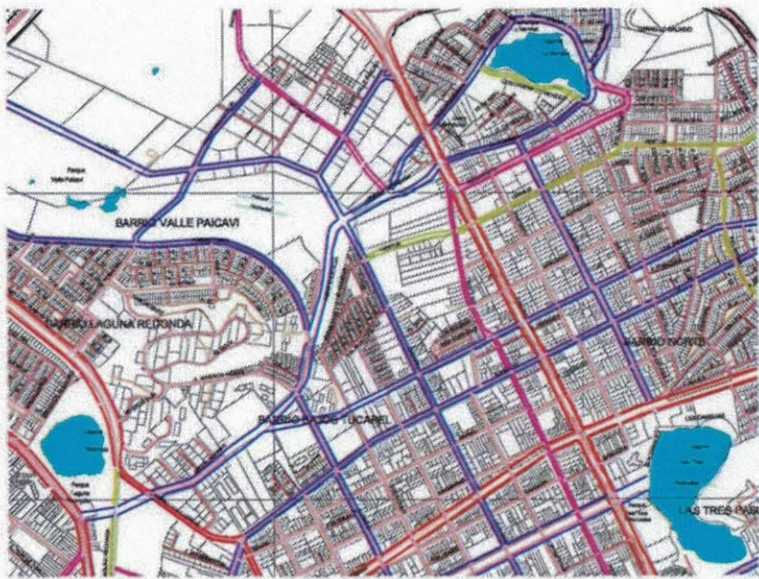


Figura 8: Situación Vigente Vialidad Estructurante vías Interlagunas e Independencia

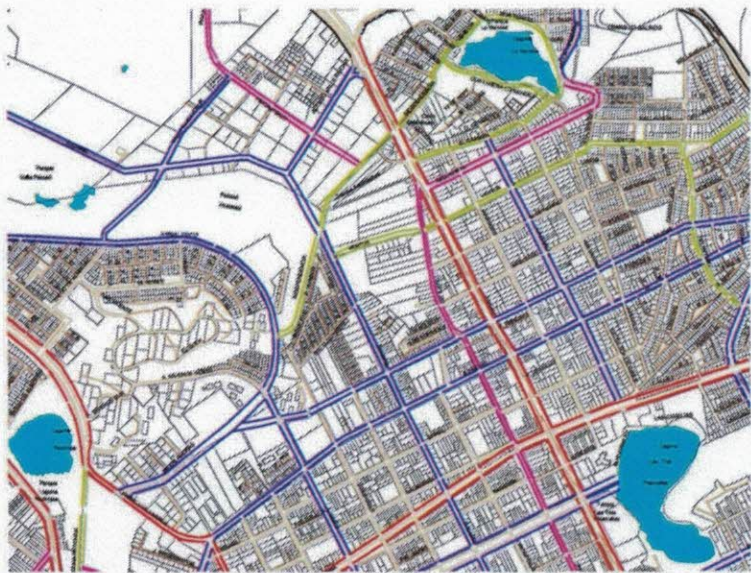


Figura 9: Situación Propuesta Vialidad Estructurante vías Interlagunas e Independencia

B.3- SECTOR VILLA VALLE NONGUÉN: (MODIFICA ORDENANZA Y PLANO)

Se trata de establecer un trazado para la vía que conecta los sectores Palomares y Nonguén que tenga factibilidad de materialización. Por otro lado, se elimina trazado de Eleuterio Ramírez que no tiene factibilidad de materializarse en base a la consolidación urbana del sector. Para esto se elimina el tramo de Eleuterio Ramírez entre Estero Nonguén e Independencia. En su reemplazo, la vía Conexión Nonguén Palomares se extiende desde calle Jorge Giacaman hasta Camino a Nonguén, vialidad de categoría Servicio.



Figura 10: Situación Vigente Vialidad Estructurante sector villa valle Nonguén



Figura 11: Situación Propuesta Vialidad Estructurante Vialidad Estructurante sector Villa Valle Nonguén

B.4.- SECTOR BARRIO MODELO (MODIFICA ORDENANZA Y PLANO)

Se trata de mantener el trazado de la vía proyectada con categoría local que conecta el barrio Villa Producción y Comercio -actualmente con acceso desde una única vía terminada en fondo de saco- con Avda. Andalién, a través de la vía proyectada PUNTILLA LO GALINDO. Para esto rectifica el trazado de la vía estableciéndolo sobre terrenos no urbanizados dándole factibilidad a su materialización, conectándolo con Abdón Cifuentes a través de la vía existente Calle 8. Por otro lado, se ajusta su ancho proyectado de 16 a 13 mts para homologarla al perfil de calle Fray Bartolomé del Pozo (Puntilla lo Galindo), que es la vía existente a través de la cual resulta la conexión con Avda. Andalién.



Figura 12: sector Barrio Modelo, vía Puntilla Lo Galindo Situación actual y propuesta.

B.5.- SECTOR BELLAVISTA – ANDALIÉN (MODIFICA ORDENANZA Y PLANO)

Se trata de hacer compatible el puente proyectado que conectará la vía Avda. Bellavista al oriente y poniente del río Andalién, para lo cual, el tramo comprendido entre las vías Costanera Andalién Poniente y Avda. Andalién Oriente se propone con ancho de 20 mts.

B.6.-SECTOR CENTRO

B.6.1- Av. Bernardo O`Higgins (MODIFICA ORDENANZA)

Para el tramo de Av. Bernardo O`Higgins que va de Tucapel a Orompello, se trata de eliminar la declaratoria de utilidad pública que afecta el costado sur de dicha vía en el que se emplaza edificaciones en altura, la mayoría acogidas a ley de copropiedad inmobiliaria, por lo que respecto de este costado no se identifica factibilidad de que se origine la obligación de cesión del área declarada de utilidad pública. Para esto se creará un sub-tramo de calle O`Higgins entre Tucapel y Orompello que mantendrá su ancho existente de 19,25 mts.

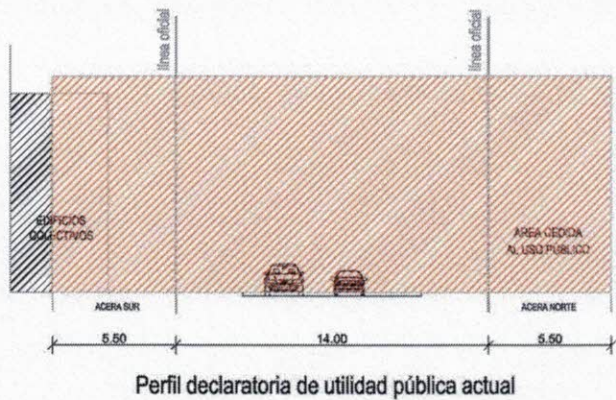


Figura 13: Perfil vía O`Higgins tramo Tucapel Orompello vigente

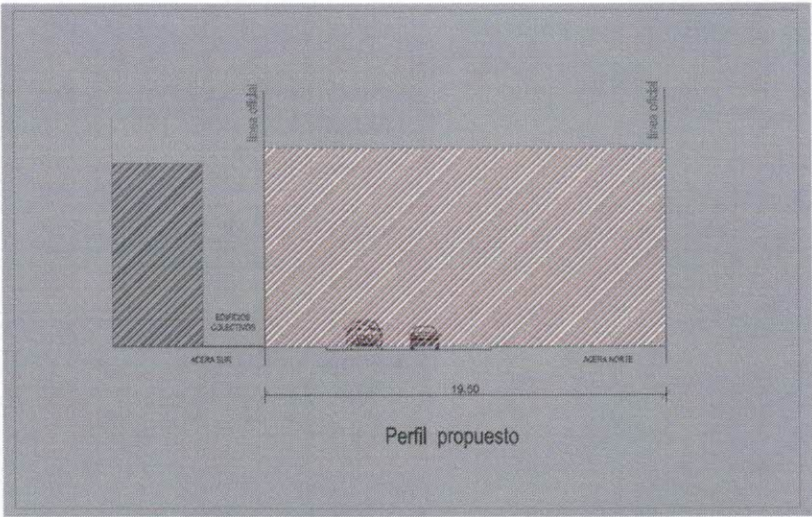


Figura 14: Perfil vía O'Higgins tramo Tucapel Orompello propuesto

B.6.2.- Barros Arana

El objetivo de esta modificación es resguardar los anchos existentes dando continuidad a la línea oficial proyectada por el PRCC y que predominantemente existe en terreno, sin generar afectaciones distintas que las hoy vigentes. Así se muestra en figura 15 en siguiente página, donde se puede ver los anchos existentes entre líneas oficiales por cada cuadra, así como los casos de edificaciones fuera de línea en costado sur de Barros Arana entre Orompello y Ongolmo, y en costado Norte de Barros Arana esquina Lautaro.

En atención a la observación realizada por el Ord. Nº 2430 DDUI 719 del 28.09.2018, se realizó un levantamiento de la línea oficial en terreno, mediante el cual se verificó que la descripción de la vía contenida en el del PRC vigente presenta una discordancia respecto a los anchos existentes, cuyas medidas son: 18 mts para el tramo Orompello-Lautaro, 22 m para el tramo Lautaro-Galvarino y 20 mts para tramo Galvarino - Roosevelt.

De esta manera, se propone corregir la indicación referida a calle Barros Arana del Plan Regulador, reemplazando la fila correspondiente a dicha vía contenida en art 57 del PRC por la siguiente:

BARROS ARANA	AV. A. PRAT	OROMPELLO	18		E		Boulevard Paseo Peatonal
	OROMPELLO	LAUTARO	14	18	E-P	ENSANCHE	Bulevar
	LAUTARO	GALVARINO	18	22	E-P	ENSANCHE	Bulevar
	GALVARINO	ROOSEVELET	20		E		Bulevar

B.6.3.-Tucapel: (MODIFICA ORDENANZA)

Para Tucapel, tramo Víctor Lamas- Barros Arana, se propone corregir el ancho indicado de su faja existente según el ancho constatado en terreno (14 mts) dado que no se propone ensanche.

B.7.- SECTOR RIBERA NORTE

B.7.1.-Avenida Zañartu (MODIFICA ORDENANZA Y PLANO)

En base a la solución de enlace del Puente Chacabuco, se trata de ajustar el trazado de Avda. Zañartu, de manera que cumpla la conectividad propuesta por el Plan Regulador, es decir, extenderse al sur de Avda. Chacabuco conectando los sectores a ambos costados del puente sin generar afectaciones a terceros. Para ello, en el plano de vialidad, se desplazará hacia el poniente el trazado de Avda. Zañartu, desde Avda.

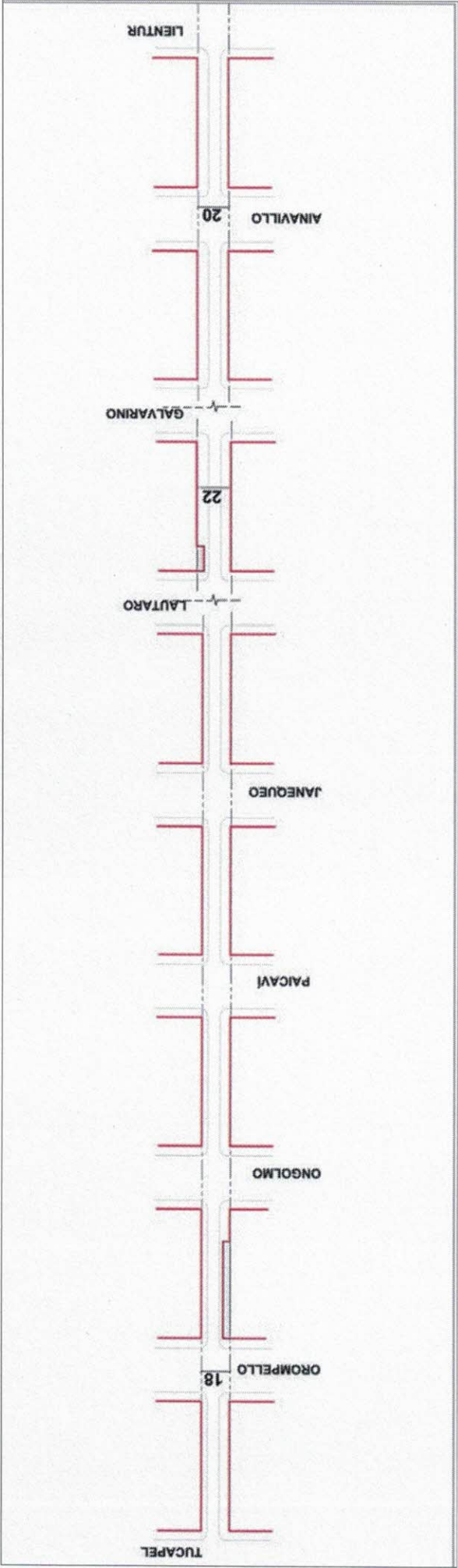


Figura 15: Esquema de distancias entre líneas oficiales Barrios Arana.

Central Sur hasta Avda. Esmeralda, en una distancia de 59 mts medidos sobre el eje de Avda. Esmeralda y desde su conexión con Avda. Central Norte.



Figura 16: Sector Sur Ribera Norte situación existente



Figura 17: Sector Sur Ribera Norte situación propuesta

Concordante con la modificación del trazado de Avenida Zañartu en el sector Ribera Norte, se propone otorgar un nuevo rol a las áreas afectadas por este desplazamiento de la vía estableciendo una nueva área de parque. Para ello, en primer lugar, concordante con este nuevo uso de suelo, se establece la categoría de la vía de SERVICIO. Por otro lado, se modifica la extensión de vía Eleuterio Ramírez, eliminándose el tramo entre Av Costanera C.R.S. Henríquez y Avenida Zañartu, con lo que se genera una única manzana comprendida entre Avda. Zañartu, Av Costanera C.R.S. Henríquez, Bilbao y Andrés Bello. Lo anterior se reflejará tanto en planos, como en el cuadro contenido en artículo 20 del 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 2001.

B.7.2.-OHiggins poniente (MODIFICA PLANO)

Se trata de incorporar al perfil actual de la vía, incluyendo el proyecto cicloruta y las facilidades para transporte público recientemente ejecutadas, destinando mayor ancho a la acera norte, pero manteniendo el ancho entre líneas oficiales.

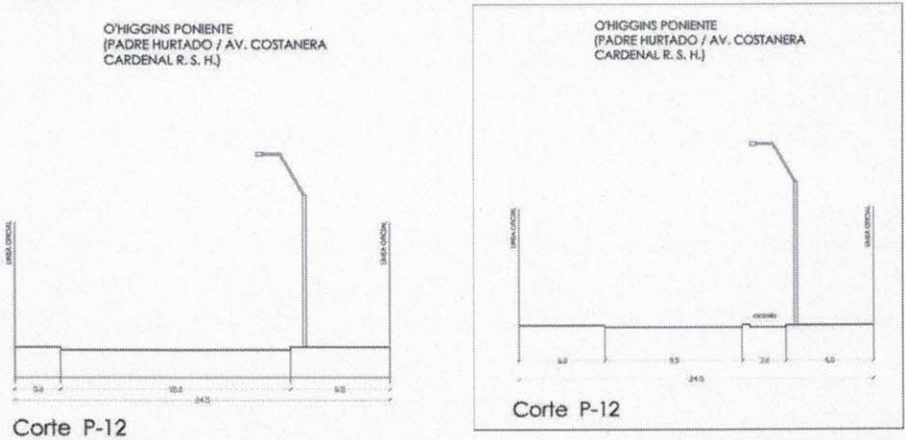


Figura 18: Perfil calle O'Higgins sector Sur Ribera norte situación existente y situación proyectada

B.7.3.- Paseo Peatonal Sector Ribera Norte (MODIFICA ORDENANZA Y PLANO)

Se trata de recuperar la declaratoria de utilidad pública del paseo peatonal Ribera Norte y de clasificar adecuadamente dicha vía como LOCAL, cuyo tramo comprendido entre Av. Padre Hurtado y Rozas fue derogado como vialidad estructurante en modificación efectuada al PRCC el año 2012.

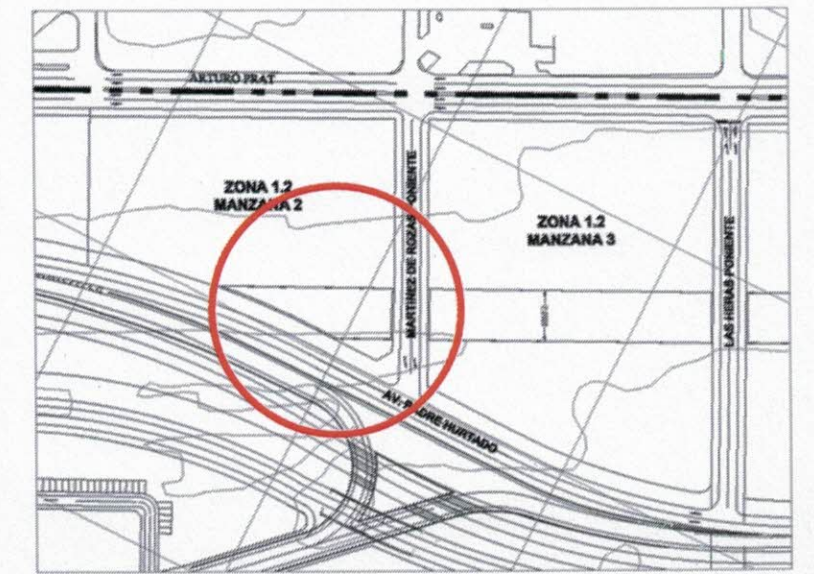


Figura 19: Paseo Peatonal Ribera Norte situación proyectada

B.8.- SECTOR VALLE ANDALIÉN, VÍA CONEXIÓN NONGUÉN – ANDALIÉN (MODIFICA ORDENANZA Y PLANO)

En base a diseño definitivo de Avda. General Bonilla (Ruta a Cabrero), la vía proyectada Conexión Nonguén – Andalién con categoría Servicio, se conectará a nivel con Avda.- General Bonilla. Para lo anterior, deberá diferenciarse sus tramos a ambos costados de la vía, generando un tramo al norte de General Bonilla (Actual vía Valle Noble del mismo Loteo), y un tramo al sur de General Bonilla. El trazado de este último tramo está definido a nivel de anteproyecto en el estudio “MEJORAMIENTO GESTIÓN DE TRÁNSITO DIVERSOS EJES DE CONCEPCIÓN Y HUALQUI (EJE CAMINO A NONGUÉN)” contratado por SECTRA. El trazado así definido de ambos tramos, se plasmará en la correspondiente modificación de plano.



Figura 20: Vía Nonguén Andalién situación actual y situación proyectada

B.9 VÍA CERRO AMARILLO. (MODIFICA ORDENANZA Y PLANO)

En un terreno afectado por DUP correspondiente a vía local estructurante Cerro Amarillo, se otorgó un permiso de edificación durante el período en que dicha declaratoria se encontraba caduca. En base a esto, aunque hoy esta declaratoria está nuevamente vigente por efectos de la ley 20.791, las obras efectuadas según los permisos otorgados, hacen imposible la materialización de las destinaciones a bien nacional de uso público. En base a esto se deroga la vía Cerro Amarillo.

Vía Cerro Amarillo

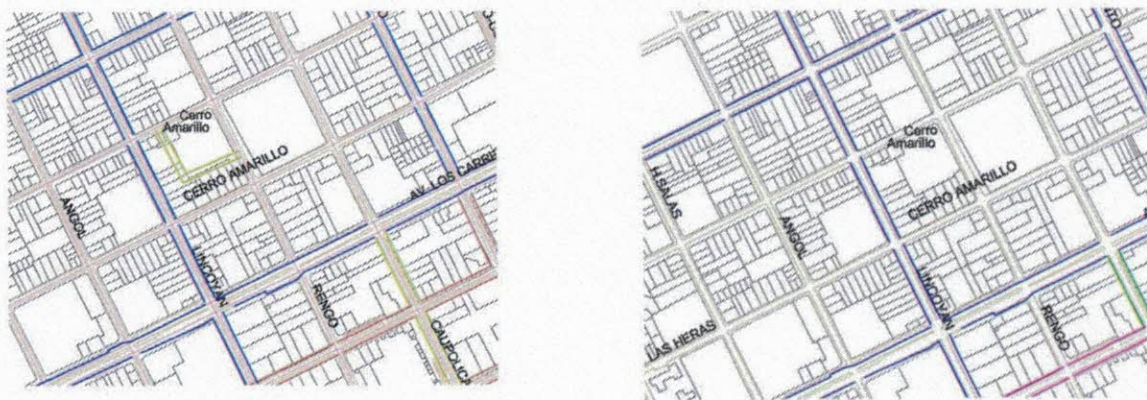


Figura 21: vía Cerro Amarillo situación actual y situación proyectada.

B.10.- MODIFICACIONES CORRECTIVAS RESPECTO A DEFINICIÓN DE TRAMOS Y CATEGORÍA DE LAS VÍAS

B.10.1 Paseo Alto Gesswein. (MODIFICA ORDENANZA)

Se trata de corregir un defecto en la descripción de la vía local proyectada Paseo Alto Gesswein cuya referencia de inicio es Pie de Monte (Hoy dice Gesswein).

B.10.2 Michimalonco. (MODIFICA ORDENANZA)

Se trata de corregir un defecto en la descripción de la vía local MICHIMALONCO cuya referencia de inicio es PASEO CAMINO AL MIRADOR (Hoy dice E. Larenas).

B.10.3 Costanera Lo Méndez. (MODIFICA ORDENANZA)

Se re-clasifica la vía Costanera lo Méndez como vía de circulación peatonal, con objeto de establecer condiciones ambientales para la vía que junto con la accesibilidad, sean compatibles con la preservación del cuerpo de agua Laguna Lo Méndez.

B.11.- MODIFICACIONES CORRECTIVAS RESPECTO A CONCORDANCIA CON PRMC (MODIFICA ORDENANZA Y PLANO)

Se corrige características de las vías Vicuña Mackenna, Chacabuco Poniente, Andrés Bello y Esmeralda para hacerlas concordantes con las indicaciones del PRMC.

C.- MODIFICACIONES CORRECTIVAS CONDICIONES URBANÍSTICAS E INCORPORACIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA.

C 1.- AJUSTES ZONIFICACIÓN.

C.1.1.- Sector Ribera Norte (MODIFICA PLANO y ORDENANZA)

Concordante con lo señalado en el punto B.8.1 de la presente memoria en relación a la modificación del trazado de Avenida Zañartu en el sector Ribera Norte, se propone otorgar un nuevo rol a las áreas afectadas por este desplazamiento de la vía estableciendo una nueva área de parque, el que quedará consignado en el artículo 26 del PRCC. Para generar concordancia entre las indicaciones del plano y la Ordenanza del Plan Regulador en lo referido al texto incorporado por resolución N° 144 de fecha 17 de Octubre del 2000 del Gobierno Regional Región del Biobío y publicado en el Diario Oficial del 09 de Julio del 2001, se modifica la tabla contenida en el Artículo 20, eliminando allí las manzanas que en base a esta modificación tendrán calidad de Parque Comunal, por lo tanto no les corresponde la asignación de condiciones urbanísticas. El Parque Comunal Aurora de Chile quedará además consignado en planos.

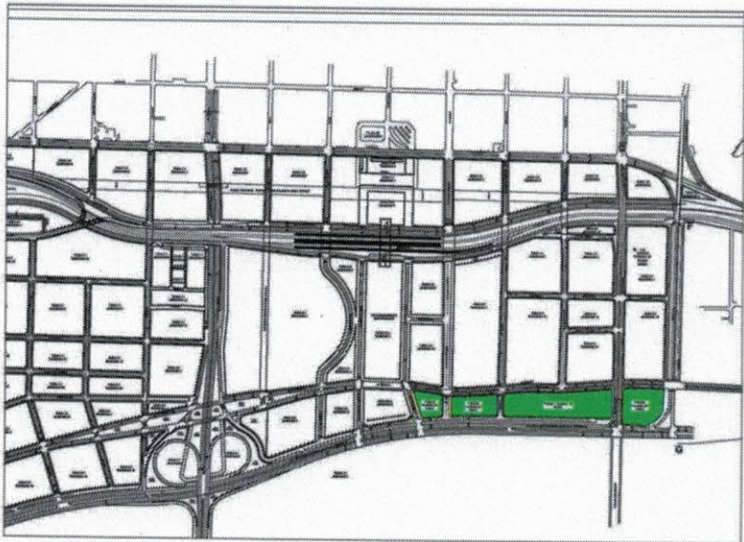


Figura 22: Parque Aurora de Chile propuesto.

C.1.2. Área Verde Parque Interlagunas, Calle Abdón Cifuentes.

En el período en que las declaratorias de utilidad pública con destino parque caducaron, se aprobó proyecto de vivienda social en calle Abdón Cifuentes sector Laguna Lo Méndez, cuyas obras comenzaron de acuerdo a Permiso de edificación N° 322 de fecha 23.08.2013. Este proyecto lo conforman 14 bloques de edificios con destino vivienda. En base a lo anterior, es preciso ajustar las áreas verdes proyectadas evitando su afectación sobre el proyecto ya aprobado. La disminución de superficie de área verde es de aproximadamente 2.357 m2, correspondiente a un 1.32 % de la superficie de áreas verdes que conforman el Parque Laguna Lo Méndez y su extensión hacia Paicaví



Figura 23: Parque Lo Méndez, superficie total: 178.166 m2

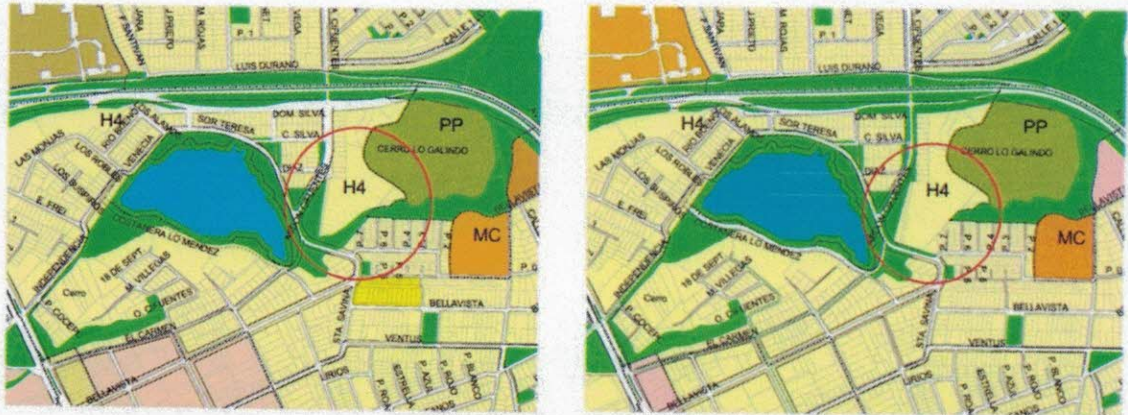


Figura 24: Área verde porción Parque Lo Méndez, calle Abdón Cifuentes sector Aguas Dulces, situación existente y proyectada

C.1.3.- Área Verde Cerro La Pólvara: (MODIFICA PLANO)

En atención a la reciente regularización de títulos de dominio de sectores Los Eucaliptos y Polvorín, ubicados en Cerro La Pólvara, se hace necesaria la redefinición de la zona de Área Verde establecida sobre el sector, con objeto de no afectar predios recientemente regularizados cuyo destino es habitacional. En base a esto, se redefine el polígono de área verde. Lo anterior no significa una disminución de la superficie de Área Verde, ya que esta se compensó con una ampliación de superficie sobre el predio Municipal.

Superficie actual Área Verde: 33.454 m2.
Superficie propuesta Área Verde: 36.596 m2.

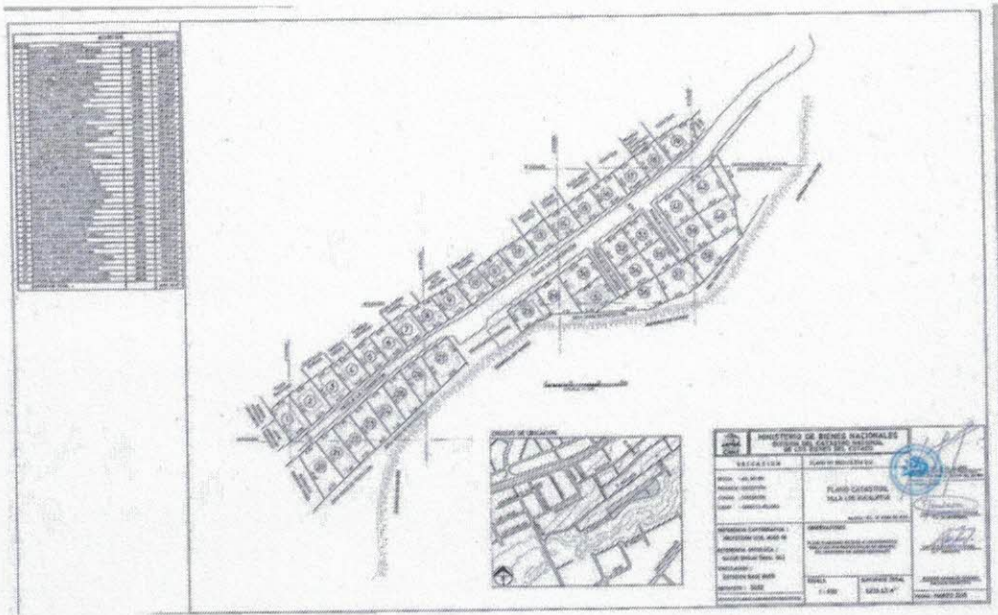


Figura 25: Plano regularización villa Los Eucaliptos.

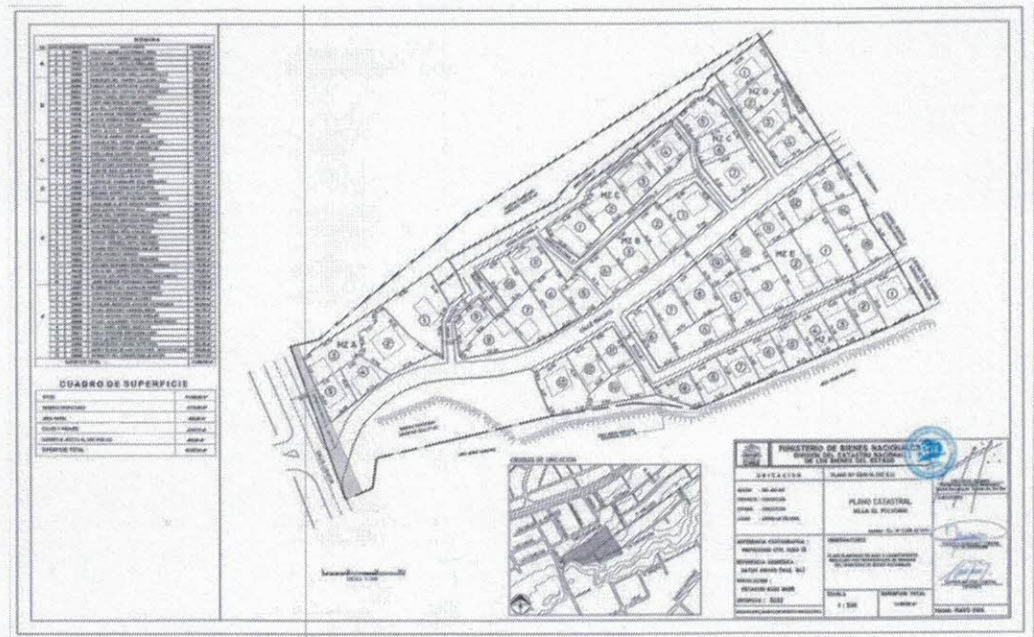


Figura 26: Plano regularización villa El Polvorín.



Figura 27: Área Verde Cerro La Pólvara Situación actual y proyectada

C.1.4.- Área Verde Parque Laguna Redonda, Calle Mencia de los Nidos: (MODIFICA PLANO)

El área verde del sector Mencia de Los Nidos está trazada sobre la manzana Rol de Avalúos N° 1321, en la que se emplaza el loteo habitacional Laguna Redonda, aprobado según resolución 3716-N-08 de fecha 05/05/1981 que contempla 28 lotes con permisos de edificación N° 122 de 06/05/1981 con destino residencial. En base a esto, se propone excluir los predios antes mencionados de la zonificación área verde, asignándoles la zonificación H2 circundante.

Al respecto, se hace presente que la disminución de área verde representa un porcentaje de un 2.06 % correspondiente a 11.381 m2, que forman parte del parque Laguna Redonda y sus extensiones hacia 21 de Mayo y Camino Los Carros.



Figura 28: Parque Launa Redonda. Superficie total: 550.400 m2



Figura 29: Área verde Parque Laguna Redonda, calle Mencia de Los Nidos, situación actual y proyectada

C.1.5.- Área Verde Red áreas Verdes Sector Lomas de San Andrés, Villa San Andrés: (MODIFICA PLANO)

El área verde del loteo Villa San Andrés en análisis, se emplaza parcialmente sobre las manzanas Rol de Avalúos N° 7042 y N° 7121, específicamente sobre predios surgidos de los loteos 8813-G-94 de fecha 06.12.1994 y 317-N-14 de fecha 23.08.1994, ambos con permisos de edificación con destino residencial aprobados con anterioridad a la promulgación del PRCC vigente. En base a esto, se propone redefinir la

zona área verde excluyendo los predios antes mencionados, a los que se les asignará la zonificación H3. Al respecto, se hace presente que la superficie a disminuir es de 3.190 m² correspondientes a 2.47 % del total de la red de áreas verdes asociadas a la faja de protección de línea de alta tensión.



Figura 30: Red áreas verdes correspondientes a faja de protección línea de alta tensión. Superficie total: 132.190 m2.

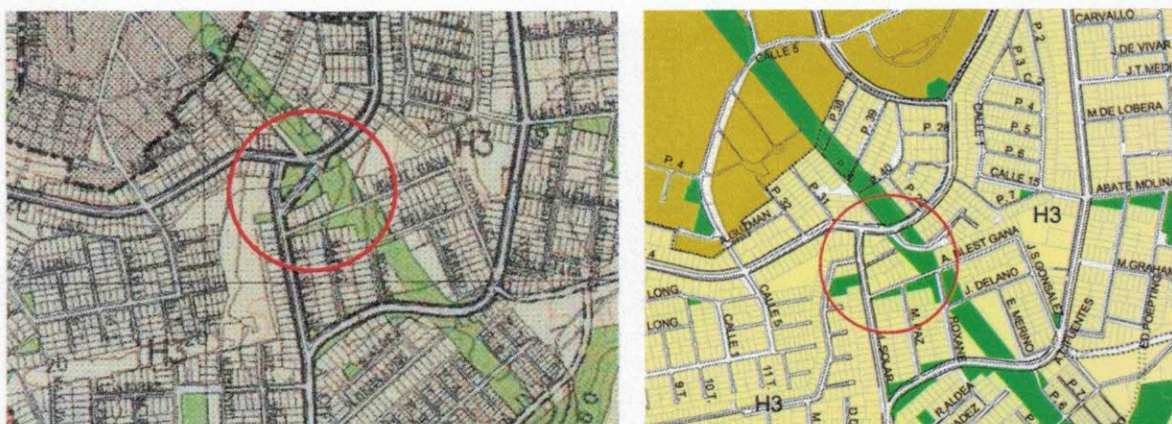


Figura 31: Red áreas verdes sector Lomas de San Andrés, calle Abdón Cifuentes, sector Lomas San Andrés, situación actual y proyectada

C.1.6.- SECTOR LOMAS DE SAN ANDRÉS (MODIFICA PLANO Y ORDENANZA)

Se refiere a los cambios al PRCC propuestos a la zona H1 del sector tradicionalmente conocido como barrio "Lomas de San Andrés", y que surgen de una solicitud presentada por la Junta de Vecinos del sector por medio de una carta de fecha 9 de julio de 2012 dirigida a la Municipalidad de Concepción, en la que se hacía presente la proliferación de edificios que sobrepasarían las alturas máximas que permitía el PRCC, los que alteraban la imagen urbana prevista por el PRCC para el área.

El municipio acogió la inquietud, contratando un estudio conducente a aclarar la situación, el que fue encargado por la Municipalidad de Concepción a la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Geografía de la Universidad de Concepción, quien desarrolló el análisis durante el año 2015.

DESCRIPCIÓN

El Barrio Lomas de San Andrés nace en las décadas del 1980. La geomorfología del barrio, corresponde a un conjunto de cerros de suaves pendientes que ha constituido una alternativa de crecimiento urbano para Concepción, en donde se ha desarrollado mayoritariamente viviendas acogidas al DFL N° 2, de baja altura con uno o dos pisos. En la actualidad, el paisaje tradicional de Lomas de San Andrés, vinculado a la vida de barrio, ha variado a partir de la aparición de edificios en altura y el consiguiente aumento poblacional, lo que ha impactado la imagen urbana del sector.

Normativa vigente en el área

El área de estudio corresponde a las 5 etapas del loteo Lomas de San Andrés así como el Loteo denominado Fundo Las Monjas. Esta área está regulada por las zonas H1, H3 y HE3 del PRCC. Por su parte, los bordes exteriores de las áreas corresponden a las zonas CU, corredores urbanos: CU1 Autopista a Talcahuano y Avda. Alessandri, y CU4b y CU4d correspondientes a Avda. Alessandri y Avda. Ramón Carrasco respectivamente. De manera preliminar, por la función urbanística definida para las zonas denominadas Corredores urbanos en el artículo del 28º PRC, se ha definido que las zonas CU no serán objeto de la presente modificación.

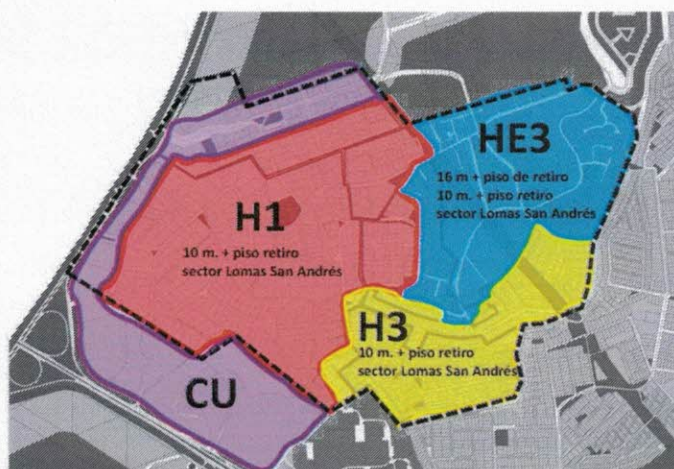


Figura 32: Zonificación vigente sector Lomas San Andrés

USOS DE SUELO ZONA H1

(barrios: P. de Valdivia, Universitario, La Virgen, Lomas San Andrés)

USOS DE SUELO ZONA H1	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Prohibido
EQUIPAMIENTO	
CIENTÍFICO	Permitido
COMERCIO	Prohibido: Estaciones o Centros de Servicio Automotriz, Venta Automotriz, Venta de Combustibles, Discotecas y Centros Nocturnos. Lo restante permitido con las siguientes condiciones: Restaurantes, Fuentes de Soda, Pub y Bares permitidos con *1, excepto sector Lomas de San Andrés, donde están prohibidos; Grandes Tiendas, Supermercados, Mercados y Centros Comerciales permitidos con *1
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido con las siguientes condiciones: Universidades, Institutos Profesionales, Centros de Investigación y de Formación Técnica permitidos con *1 o *2 y con *7; Liceos, Colegios y Escuelas permitidos con *7
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto Casinos, Salones de Juego, Juegos Electrónicos o Mecánicos, los que se permiten con *1
SALUD	Permitido con *7
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes o Microcentros *2 Sólo Barrio Universitario *7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta.

EDIFICACION ZONA H1

(barrios: P. de Valdivia, Universitario, La Virgen, Lomas San Andrés)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA H1	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	400m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6 0,5 para edificio colectivo en altura
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,3 para edificio colectivo en altura
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,25
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	16,00m + piso de retiro 10,00m + piso de retiro para Lomas de San Andrés y Barrio Universitario
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	3,50m sin plano de continuidad existente en el deslinde común 7,50m con plano de continuidad existente en el deslinde común
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	40% del deslinde
ADOSAMIENTO	Permitido
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	Doble del antejardín
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	3,00m para edificio colectivo en altura y equipamiento
ANTEJARDÍN MÍNIMO	4,00 m
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LÍNEA OFICIAL	Para edificio colectivo en altura: 6,00 m en 1° piso
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Cierros 80% transparentes
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	144hab/há para vivienda unifamiliar 198hab/há para edificio colectivo en extensión 672hab/há para edificio colectivo en altura

USOS DE SUELO ZONA H3

(barrios: Norte, Sta. Sabina, V. Nonguén, Palomares, P. Valdivia Bajo, Miraflores)

USOS DE SUELO ZONA H3	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido sólo Talleres inofensivos. Lo restante prohibido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido con *9: Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte; Terminales de Locomoción Colectiva permitidos en polígonos establecidos en plano PRC2
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido, con las siguientes condiciones: Venta de Combustibles, Estaciones o Centros de Servicio Automotriz se permiten con *1 y *9; Centros Nocturnos, Discotecas, Pubs y Bares se permiten con *1
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido, excepto Universidades, Liceos y Colegios, los que se permiten con *7
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto Casinos, Juegos Electrónicos o Mecánicos, los que se permiten con *1
SALUD	Permitido, excepto Hospitales y Clínicas, los que se permiten con *7
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes o Microcentros *7 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta *9 Sólo con Amortiguadores Ambiental

EDIFICACIÓN ZONA H3

(barrios: Norte, Sta. Sabina, V. Nonguén, Palomares, P. Valdivia Bajo, Miraflores)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA H3	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	180m ²
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8 0,6 para edificio colectivo en altura;
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,2 para edificios colectivos en altura
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	16,00m + piso de retiro 10,00m + piso de retiro para sector Lomas de San Andrés
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	5,50m sin plano de continuidad existente en el deslinde común; 10,00m con plano de continuidad existente en el deslinde común
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	70% del deslinde
ADOSAMIENTO	Se permite
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO / CONTINUIDAD	Doble del antejardín sólo para edificio colectivo en altura
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	3,00m para edificio colectivo en altura
ANTEJARDÍN MÍNIMO	2,50m; 3,00m para edificio colectivo en altura y para equipamiento mayor y mediano; 5,00m para predios con frente a calle A. Méndez
RETRANQUEO MINIMO DE LA LINEA OFICIAL	No se exige
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	No se exige
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	144hab/há para vivienda unifamiliar 198hab/há para edificio colectivo en extensión 672hab/há para edificio colectivo en altura

USOS DE SUELO PARA LA ZONA HE3

(barrios: Valles Paicaví y Andalién, Tierras Coloradas, Camino a Penco, P. Valdivia Sur)

USOS DE SUELO ZONA HE3	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitidos con *2 y *9: Talleres inofensivos; lo restante prohibido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitidos con *9: Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte; lo restante prohibido
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido con las siguientes condiciones: Estaciones o Centros de Servicio Automotriz permitidos con *1 y *9; Centros de Distribución inofensivos permitidos con *2 y *4; Centros Nocturnos, Discotecas, Pubs y Bares permitidos con *1
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitidos, excepto Universidades, Institutos Profesionales, Centros de Formación Técnica, Liceos, Colegios y Escuelas, los que se permiten con *7
ESPARCIMIENTO	Permitido, excepto Juegos Electrónicos, los que se permiten con *1
SALUD	Permitido
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes o Microcentros vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta

*2 Sólo en Valle Paicaví
*9 Sólo con Amortiguador Ambiental

*4 Sólo asociando su actividad a comercio

*7 Con proyecto que resuelva la detención

EDIFICACION PARA LA ZONA HE3

(barrios: Valles Paicaví y Andalién, Tierras Coloradas, Valles Camino a Penco)

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA HE3	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	315m ²
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6 para vivienda unifamiliar, edificios colectivos en extensión, equipamiento 0,5 para edificio colectivo en altura
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,4 para edificios colectivos en altura
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	16,00m + piso de retiro 10,00m + piso de retiro para sector Lomas de San Andrés 20m + piso de retiro, sólo para equipamiento en sector Valle Paicaví
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	3,50m sin plano de continuidad existente en el deslinde común; 7,50m con plano de continuidad existente en el deslinde común
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	50% del deslinde
ADOSAMIENTO	Se permite
PROFUNDIDAD MINIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	Doble del antejardín
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según O.G.U.C.
ANTEJARDÍN MÍNIMO	3,00m 5,00m para predios con frente a calle A. Méndez
RETRANQUEO MINIMO DE LA LINEA OFICIAL	No se exige
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Cierros mínimo 80% transparentes
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	144hab/há para vivienda unifamiliar 198hab/há para edificio colectivo en extensión 672hab/há para edificio colectivo en altura

El problema detectado

El problema planteado referido a la construcción de edificaciones que alteran la imagen urbana del área, tiene su origen en la forma de establecer la altura máxima de la edificación establecida en la OGUC art 1.1.2. A ello se une la indefinición del PRCC, referido a los límites del barrio Lomas de San Andrés.

Respecto de la altura, el hecho que la OGUC defina la altura máxima de una edificación como “un plano paralelo al terreno natural”, permite que, una vez establecida la altura máxima (medida desde el terreno natural), se aumente la altura creciendo “hacia abajo”, alterando las condiciones naturales del terreno, provocando taludes y cortes en el terreno natural. Por esta vía se construyeron edificios de 10m de altura más piso de retiro (que es la norma prevista por el PRCC para la zona H1 Lomas de San Andrés) pero que alcanzan en total más de 4 pisos, con pisos ubicados bajo el nivel del terreno natural.

SITUACION ACTUAL

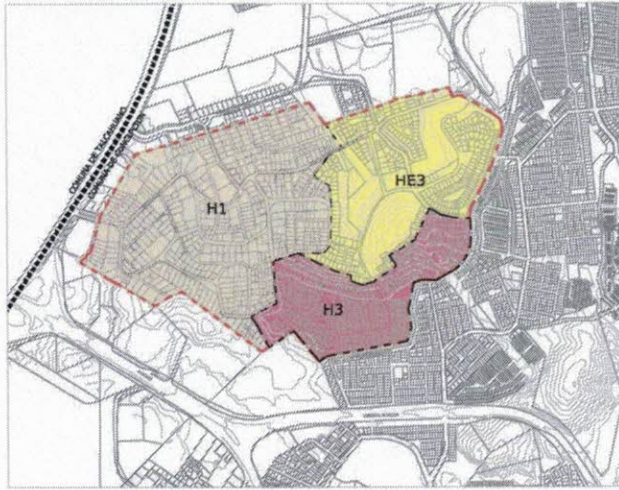


Figura 34: Zonificación vigente sector Lomas San Andrés donde no se señala el límite del barrio Lomas de San Andrés para las zonas H3 y HE3

SITUACIÓN PROPUESTA

Precisión altura edificación.

Para superar el problema detectado y asegurar que el barrio Lomas de San Andrés se mantenga con la morfología urbana descrita en la Memoria del IPT, se modifica el PRCC, en el sentido de eliminar para el barrio "Lomas de San Andrés" las zonas H1, HE3 y H3. Dicho barrio será regulador en dos nuevas zonas correspondientes a H1L y H3L.

Para estas nuevas zonas, se considera una normativa especial, que hace equivalente la altura de 10 m, a 4 pisos, debiendo ambas indicaciones cumplirse simultáneamente.

Mediante esta modificación, se limita el número máximo de pisos junto con establecer alturas máximas, sin que en el resultado influyan las características del terreno natural.

Delimitación Barrio Lomas San Andrés, sobre los que se determina nueva zonificación.

Por otra parte, se modifican también los límites de zonas, atendiendo que el PRCC no establecía con claridad la extensión del barrio "Lomas de San Andrés".

En efecto, el PRCC se refiere en todo momento al barrio Lomas de San Andrés, pero, al no precisar sus límites, deja abierto este flanco para variadas interpretaciones.

Por lo tanto, mediante esta modificación al PRCC, se fijan con precisión los límites del barrio y con ello, las zonas en que se aplican las alturas expresadas en metros y número de pisos.

En base a esto, la modificación al plano se refiere a lo siguiente:

- Reemplazar el área Barrio Lomas de San Andrés en la actual zona H1 por la nueva zona H1L
- Reemplazar el área Barrio Lomas de San Andrés en la actual zona HE3 por la nueva zona H1L
- Reemplazar el área Barrio Lomas de San Andrés en la actual zona H3 la nueva zona H3L

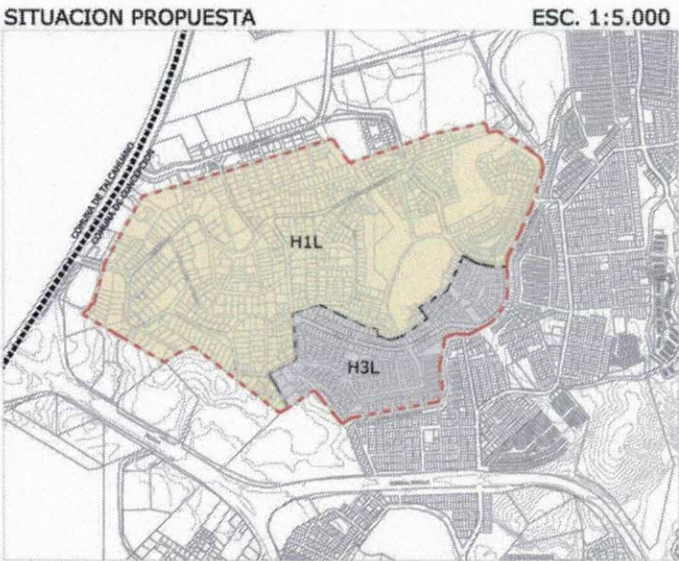


Figura 35: Zonificación propuesta sector Lomas San Andrés

Ajuste a derecho

Si bien las nuevas zonas H1L y H3L se crean con el único objeto de precisar el área en que la altura de edificación expresada en metros tiene una equivalencia en número de pisos, el resto de las condiciones urbanísticas deben ser expresadas para estas nuevas zonas según lo establece la OGUC. Por este motivo, se corrigen las definiciones de uso de suelo, las que no pueden estar condicionadas a las características de la vía o de un proyecto en particular.

Asimismo, se corrige la expresión de las normas urbanísticas establecidas en la OGUC, determinando para cada una de ellas un valor único. Los valores determinados se justifican en base a la siguiente tabla:

Cuadro comparativo Zona H1-H1L

Situación actual		Análisis Normativo	Situación propuesta para ajuste a jurisprudencia y presente modificación	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	400m2	No coincide con vocablos según 1.1.2	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	400m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6 0,5 para edificio colectivo en altura	No coincide con vocablos según 1.1.2 Excede ámbito PRC establecer coeficientes diferenciados por tipología de edificación.	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,6 (Se asume valor máximo establecido por PRCC vigente)
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,3 para edificio colectivo en altura	Excede ámbito PRC	Se elimina condición	
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,25	No coincide con vocablos según 1.1.2	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,25
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	16,00m + piso de retiro 10,00m + piso de retiro para Lomas de San Andrés y Barrio Universitario	Excede ámbito PRC establecer altura diferenciada para barrios o por tipología de edificación.	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	10,00m equivalente a 4 pisos + piso de retiro (la altura expresada en metros y en pisos se deberá cumplir simultáneamente) (Se establece altura única según Propuesta de modificación)
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo		SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	3,50m sin plano de continuidad existente en el deslinde común 7,50m con plano de continuidad existente en el deslinde común	Excede ámbito PRC establecer altura diferenciada según plano de continuidad existente en deslinde común	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	3.5 (Se asume valor mínimo establecido por PRCC vigente)
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	40 % del deslinde		LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	40 % del deslinde

ADOSAMIENTO	Permitido		ADOSAMIENTO	Permitido
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	Doble del antejardín	Excede ámbito PRC	Se elimina condición	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	3,00m para edificio colectivo en altura y equipamiento		Se elimina condición	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	4,00 m	No coincide con vocablos según 1.1.2	ANTEJARDÍN	4,00 m
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LÍNEA OFICIAL	Para edificio colectivo en altura: 6,00 m en 1° piso	Excede ámbito PRC establecer condiciones diferenciada según tipo de edificación.	Se elimina condición	
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Cierros 80% transparentes	Excede ámbito PRC	Se elimina condición	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	144hab/há para vivienda unifamiliar 198hab/há para edificio colectivo en extensión 672hab/há para edificio colectivo en altura	Excede ámbito PRC establecer densidades diferenciada por tipología de edificación.	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	672hab/há (Se asume valor máximo establecido por PRCC vigente)

Cuadro comparativo Zona HE3-H1L

Situación actual		Análisis Normativo	Situación propuesta para ajuste a jurisprudencia y presente modificación	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	315 m2	No coincide con vocablos según 1.1.2	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	400m2 (Se asume condición establecida para zona H1-L).
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6 para vivienda unifamiliar, edificios colectivos en extensión, equipamiento 0,5 para edificio colectivo en altura	No coincide con vocablos según 1.1.2 Excede ámbito PRC establecer coeficientes diferenciados por tipología de edificación.	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,6 (Se asume valor máximo establecido para zona H1-L)
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,4 para edificio colectivo en altura	Excede ámbito PRC	Se elimina condición	
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,5	No coincide con vocablos según 1.1.2	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,25 (Se asume condición establecida para zona H1-L).
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	16,00m + piso de retiro 10,00m + piso de retiro para Lomas de San Andrés 20,00m + piso de retiro solo para equipamiento sector Valle Paicaví	Excede ámbito PRC establecer altura diferenciada para barrios o por tipología de edificación.	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	10,00m equivalente a 4 pisos + piso de retiro (la altura expresada en metros y en pisos se deberá cumplir simultáneamente) (Se establece altura única según Propuesta de modificación)
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo		SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	3,50m sin plano de continuidad existente en el deslinde común 7,50m con plano de continuidad existente en el deslinde común	Excede ámbito PRC establecer altura diferenciada según plano de continuidad existente en deslinde común	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	3.5 (Se asume valor mínimo establecido por zona H1-L)
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	50 % del deslinde		LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	40 % del deslinde (Se asume condición establecida para zona H1 –L).
ADOSAMIENTO	Permitido		ADOSAMIENTO	Permitido
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	Doble del antejardín	Excede ámbito PRC	Se elimina condición	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC		Se elimina condición	

ANTEJARDÍN MÍNIMO	3,00 m 5.00m para predios con frente a calle Arrau Mendez	No coincide con vocablos según 1.1.2	ANTEJARDÍN	4,00 m (Se asume condición establecida para zona H1-L).
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LÍNEA OFICIAL	No se exige	Excede ámbito PRC establecer condiciones diferenciada según tipo de edificación.	Se elimina condición	
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Cierros 80% transparentes	Excede ámbito PRC	Se elimina condición	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	144hab/há para vivienda unifamiliar 198hab/há para edificio colectivo en extensión 672hab/há para edificio colectivo en altura	Excede ámbito PRC establecer densidades diferenciada por tipología de edificación.	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	672hab/há (Se asume valor máximo establecido por zona H-1L)

Cuadro comparativo Zona H3- H3L

Situación actual		Análisis Normativo	Situación propuesta para ajuste a jurisprudencia y presente modificación	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	180m2	No coincide con vocablos según 1.1.2	SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	180 m2
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8 0,6 para edificio colectivo en altura	No coincide con vocablos según 1.1.2 Excede ámbito PRC establecer coeficientes diferenciados por tipología de edificación.	COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,8 (Se asume valor máximo establecido por PRCC vigente)
COEFICIENTE MÍNIMO DE AREA LIBRE	0,2 para edificio colectivo en altura	Excede ámbito PRC	Se elimina condición	
COEFICIENTE MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,5	No coincide con vocablos según 1.1.2	COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	16,00m + piso de retiro 10,00m + piso de retiro para sector Lomas de San Andrés	Excede ámbito PRC establecer altura diferenciada para barrios o por tipología de edificación.	ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	10,00m equivalente a 4 pisos + piso de retiro (la altura expresada en metros y en pisos se deberá cumplir simultáneamente) (Propuesta de modificación)
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo		SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	5,50m sin plano de continuidad existente en el deslinde común 10 m con plano de continuidad existente en el deslinde común	Excede ámbito PRC establecer altura diferenciada según plano de continuidad existente en deslinde común	ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	5.5 (Se asume valor mínimo establecido por PRCC vigente)
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	70 % del deslinde		LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	70 % del deslinde
ADOSAMIENTO	Permitido		ADOSAMIENTO	Permitido
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	Doble del antejardín	Excede ámbito PRC	Se elimina condición	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	3,00m para edificio colectivo en altura y equipamiento		Se elimina condición	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	2,50m; 3,00m para edificio colectivo en altura y para equipamiento mayor y mediano; 5,00m para predios con frente a calle A. Méndez	No coincide con vocablos según 1.1.2 Excede ámbito PRC establecer condiciones diferenciada según tipo de edificación.	ANTEJARDÍN	2.5 m (Se asume valor mínimo establecido por PRCC vigente)

RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LÍNEA OFICIAL	No se exige	Excede ámbito PRC establecer condiciones diferenciada según tipo de edificación.	Se elimina condición	
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	No se exige	Excede ámbito PRC	Se elimina condición	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	144hab/há para vivienda unifamiliar 198hab/há para edificio colectivo en extensión 672hab/há para edificio colectivo en altura	Excede ámbito PRC establecer densidades diferenciada por de tipología edificación.	DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	672hab/há (Se asume valor máximo establecido por PRCC vigente)

En base a esto, se proponen las siguientes condiciones de edificación para las zonas H1L y H3L

USOS DE SUELO ZONA H1L

barrio: Lomas de San Andrés

TIPOLOGÍA H1L Barrio residencial homogéneo con equipamiento mediano, menor y básico, con edificación predominantemente aislada, alternada con volúmenes de altura media, con antejardín.

USOS DE SUELO ZONA H1L	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA	
DE TRANSPORTE	Prohibido
ENERGETICA	Prohibido
SANITARIA	Permitido solo plantas de distribución AP, AS, ALL
EQUIPAMIENTO	
CIENTÍFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido sólo locales comerciales
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido Clubes deportivos, Gimnasios, Multicanchas, Piscinas
EDUCACION	Permitido educación básica, básica especial y pre básica
ESPARCIMIENTO	Prohibido
SALUD	Permitido clínicas, policlínicos, consultorios
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

EDIFICACIÓN ZONA H1L

barrio: Lomas de San Andrés

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA H1L	
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	400m2
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,6
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,25
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	10,00m equivalente a 4 pisos + piso de retiro (la altura expresada en metros y en pisos se deberá cumplir simultáneamente)
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	3,50m
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	40% del deslinde
ADOSAMIENTO	Permitido
ANTEJARDÍN	4,00 m
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	672hab/há

USOS DE SUELO ZONA H3L

Barrio: Lomas de San Andrés

TIPOLOGÍA H3L Barrio residencial, con equipamiento mediano, menor y básico, con vivienda predominantemente aislada y pareada, alternada con edificios colectivos de altura media.

USOS DE SUELO ZONA H3L	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido sólo Talleres inofensivos. Lo restante prohibido
INFRAESTRUCTURA	
DE TRANSPORTE	Prohibido
ENERGETICA	Prohibido
SANITARIA	Permitido solo plantas de distribución AP, AS, ALL
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Permitido
COMERCIO	Permitido solo locales comerciales
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido educación básica, básica especial y prebasica.
ESPARCIMIENTO	Prohibido
SALUD	Permitido clínicas, policlínico y consultorios.
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido

EDIFICACIÓN ZONA H3L

barrio: Lomas de San Andrés

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA H3L	
SUPERFICIE DE SUBDIVISIÓN PREDIAL MÍNIMA	180m ²
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,8
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	3,5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	10,00m equivalente a 4 pisos + piso de retiro
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	5,50m
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	70% del deslinde
ADOSAMIENTO	Permitido
ANTEJARDÍN	2,50m;
DENSIDAD BRUTA MÁXIMA	672hab/há

C.1.7.- Zona P Sector Palomares. (MODIFICA PLANO)

Se trata de establecer condiciones de compatibilidad y complementariedad entre las zonas P y H4 del PRCC en sector calle Antiguo Camino a Bulnes frente a calle Los Copihues. Cabe señalar que, si bien esta situación se había resuelto mediante la elaboración de un plano seccional según art 2.1.14 de la OGUC, éste debió ser derogado a la luz de lo indicado en Oficio N° 1948 de fecha 03.08.2016 de la SERMI MINVU.

Según el plan regulador que estuvo vigente hasta el 22 de abril de 2004, este sector correspondía a la zona S-3, la que permitía solo Actividades Productivas de tipo Inofensivas. El plan regulador promulgado en abril de 2004, creó la zona P con la idea de permitir el desarrollo de actividades de tipo industrial inofensivo. Efectivamente, la Memoria del PRC describe la zona de esta manera:

“Barrio Industrial Collao Palomares (P): Corresponde a áreas industriales, reservadas para absorber la expectativa de desarrollo industrial inofensivo dentro del área urbana, no molesto, por emplazarse próximos a sectores residenciales, restringiendo sus condiciones para una mejor integración en el espacio urbano.” (Memoria Plan Regulador de Concepción, página 103).

Los usos de suelo permitidos en zona P son los siguientes:

USOS DE SUELO ZONA P	
TIPO DE USO	Permitidos - Condicionados - Prohibidos
RESIDENCIAL	Prohibido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Permitido con *9: Talleres, Almacenamiento e Industria inofensiva o molesta con impacto mitigado; lo restante prohibido
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	Permitido con *9: Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte. Terminales de Locomoción Colectiva prohibidos
EQUIPAMIENTO	
CIENTIFICO	Permitido con *6
COMERCIO	Permitido
CULTO Y CULTURA	Permitido
DEPORTE	Permitido
EDUCACION	Permitido con *6
ESPARCIMIENTO	Permitido
SALUD	Permitido con *6
SEGURIDAD	Permitido
SERVICIOS	Permitido
SOCIAL	Permitido con *6

*6 Sólo ligados estrechamente al rol principal otorgado al sector, como uso complementario de este último

*9 Sólo incorporando Amortiguador Ambiental

Por tanto, para la aplicación de esta zonificación bajo el carácter de actividades INOFENSIVAS, el PRCC de 2004 creo 3 conceptos que no se ajustan a jurisprudencia:

- el de impacto mitigado, que no se define en la Ordenanza Local del PRCC
- el concepto de amortiguador ambiental, definido en artículo 7 de la Ordenanza del PRC como: *“la incorporación de vegetación u otro medio similar para disminuir los impactos visuales, acústicos u otros, generados por una instalación respecto de los predios contiguos o del espacio público.”*
- el concepto de Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte, definido en artículo 7 de la Ordenanza el PRC como: *“Recinto habilitado para la detención y estacionamiento controlado de todo tipo de vehículos de transporte, con prohibición de carga y descarga de pasajeros.”*

De lo anterior se constata que se bien la intención expresa del Municipio fue promover el desarrollo de actividades productivas e infraestructura de tipo Inofensiva, esto se realizó mediante conceptos que no se corresponden con las condiciones urbanísticas establecidas por la normativa vigente.

Dado lo anterior, la presente modificación permitirá una mejor compatibilización de la zona H4 y P mediante las siguientes correcciones:

- a.- eliminación del concepto de amortiguador ambiental
- b.- eliminación del concepto “Talleres, Almacenamiento e Industria inofensiva o molesta con impacto mitigado” para reemplazarlo por **Talleres, Almacenamiento e Industria inofensiva.**
- c.- eliminación del concepto Patios de Estacionamiento de Vehículos de Transporte con el fin de atenerse en este aspecto a las definiciones de la OGUC, prohibiendo el uso de suelo infraestructura de transporte en el área.
- d.- corrección entre la zona P y la zona residencial colindante H4, en el único sector donde se identificó un conflicto generado por la definición dicho límite. El señalado conflicto se origina en que, en la situación actual, se establece una zona residencial entre la zona P y la vía de acceso (Antiguo Camino A Bulnes), propiciando el conflicto derivado de la operación de actividades no residenciales a través del área destinada al uso residencial. La corrección del límite entre ambas zonas en este punto, establecerá la zona P solo cuando se cuenta para dichas áreas con frente directo a una vialidad existente o proyectada.



Figura 36: Zonificación sector Palomares frente a calle Los Copihues, situación actual y proyectada

C.2.- AJUSTES USOS DE SUELO

C.2.1 Parques urbanos (MODIFICA ORDENANZA Y PLANO)

Se trata de consolidar el rol que en la práctica tienen las áreas de protección ribereña establecidas en artículo 17 letra j) del PRCC respecto de los cuerpos de agua, en el sentido de, mediante su establecimiento como declaratorias de utilidad pública con destino parque comunal, asegurar el acceso público a los cuerpos de agua en su calidad de patrimonio natural.

Para lo anterior, se incorpora al artículo 26 en calidad de declaratoria de utilidad pública, las fajas ribereñas de 10 mts de ancho medidos desde la línea de cauce correspondientes a los cuerpos de agua que a continuación se señala, y que se destinarán a parques comunales del mismo nombre. Las respectivas fajas de 10 mts y las extensiones de área verde que en los distinto casos se contemple, serán graficadas y precisadas en plano de zonificación del PRCC. En esta modificación se incorpora también el parque Aurora de Chile como Parque Comunal, de modo de asegurar la consolidación de este espacio como Bien Nacional de Uso Público.

- a. Laguna Tres Pascualas
- b. Laguna Lo Méndez
- c. Laguna Lo Galindo
- d. Laguna La Escondida
- e. Rio Andalién
- f. Estero Nonguén
- g. Humedal Ifarle
- h. Humedal Andalién
- i. Parque Laguna La Escondida

Parque Aurora de Chile

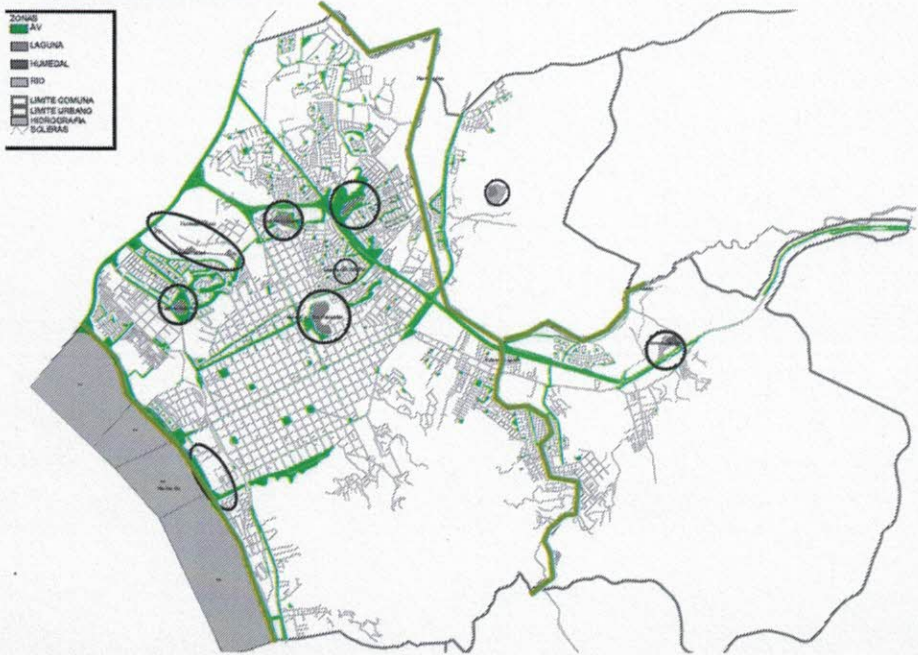


Figura 37: Ubicación esquemática nuevas áreas verdes en calidad de declaratoria de utilidad pública incorporados

C.2.2.- Equipamiento de Salud Zona E-4 (MODIFICA ORDENANZA)

Se trata de corregir las indicaciones de usos de suelo, permitiendo el necesario desarrollo de actividad comercial al interior del recinto hospitalario, con el fin de satisfacer las necesidades de los usuarios.

C.3.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**C.3.1 Estacionamientos en áreas de retranqueo. (MODIFICA ORDENANZA)**

Se trata de aclarar las condiciones en que se aplica el artículo 40 del PRC, que corregirá un desarrollo altamente negativo, como lo es el uso de espacios de retranqueo para estacionamiento. Para ello, se establece cómo se medirá la profundidad del retranqueo, y se explicita que en el área de retranqueo no se podrá considerar estacionamientos de ningún tipo.

C.3.2 Profundidad mínima de adosamiento o continuidad. (MODIFICA ORDENANZA)

Se trata de eliminar en todos los cuadros contenidos en el Artículo 45 del PRC, una condición urbanística que no se define en la OGUC.

C.4. INCORPORACIÓN INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA. (MODIFICA ORDENANZA Y PLANO)

Se incorpora como Inmueble de Conservación Histórica, el antiguo edificio de la Fábrica de Paños Biobío, la que fue una de las principales fábricas textiles de la ciudad, ubicado en barrio Aurora de Chile. Con una producción de alcance nacional, la Fábrica de Paños Biobío se transformó en un importante pilar económico para el Concepción de mediados del siglo XX. La fábrica cerró su producción el año 2010 tras los daños producidos por el terremoto del 27 de Febrero, despidiendo a 98 trabajadores.

La fábrica se ubicó originalmente en la ribera del Biobío, donde destacó por su gran tamaño y altas chimeneas. En el área se ubicaban además la Compañía Industrial de Velas, la Fábrica de Juan Villa, la Compañía de Gas de Concepción y la Curtiembre Biobío. Posterior a los terremotos de 1939 y 1960, con los rellenos que permitieron el crecimiento de la población Aurora de Chile, la Fábrica se fue alejando de la orilla del río. El edificio se emplaza en calle Andrés Bello, próxima a transformarse en la extensión de calle Chacabuco, que conectará la ciudad de Concepción con San Pedro de la Paz.

El Pabellón Sur, de arquitectura de líneas modernas con patrones neoclásicos, fue construido entre 1915 y 1920, siendo reforzado estructuralmente y ampliado tras el terremoto de 1939, entre otros, por el arquitecto Enrique Loosli. Posee una gran explanada en dos niveles para salones de trabajo ya inexistentes. Su materialidad es de albañilería reforzada con pilares y vigas de hormigón armado los que estructuran un edificio de 12 metros de ancho por 70 metros de largo, y 10,5 metros de altura.

El edificio se presenta no sólo como el último vestigio del principal polo industrial de la ciudad de mediados del siglo XX, y como el último sobreviviente de las cinco grandes fábricas textiles de Concepción y Chiguayante, sino que también como un edificio representante de un estilo arquitectónico propio de su época. Tras las obras del proyecto del puente Bicentenario, el Pabellón Sur de Paños Bio Bío se transformará en el hito de acceso a la ciudad desde el sur del país; hito que concilia el pasado con el presente, en un edificio que se perfila como equipamiento de uso público que sirva a toda la intercomuna. Se adjunta a la presente memoria, ficha MINVU de valoración del inmueble.



Figura 38: Imágenes Antigua Fábrica de Paños Bio Bio

D.- DEFINICIÓN DE POLÍGONO PARA DESARROLLO “PLANO DE DETALLE SECTOR CENTRO SEGÚN ARTÍCULO 28 TER LGUC”

Como en muchas ciudades chilenas, el centro fundacional de la ciudad es lugar de emplazamiento de importantes edificaciones que están ligadas a su historia y su cultura, entre ellos el Mercado Central, cuya actividad comercial ha caracterizado fuertemente su entorno. La relación urbano - rural que se originada en el intercambio de productos regionales, ha otorgado un sello distintivo a la cultura penquista y mantiene un profundo arraigo social hasta el día de hoy.

Tanto en la memoria del Plan Regulador, como en varios estudios urbanos, se constata que el área céntrica de la comuna mantiene su rol gravitante en el desarrollo de la ciudad, y dada esta condición, atrae y concentra el establecimiento de actores relevantes y es, a la vez, escenario de múltiples conflictos urbanos. Dentro de los conflictos identificados, la influencia negativa que el deterioro que por décadas ha caracterizado al mercado Central de Concepción, y que fue agravado por su posterior incendio en abril de 2013, es uno de los puntos más críticos. La incoherencia de la imagen urbana, el deterioro de los edificios y la confusa mixtura de estilos arquitectónicos son características de las edificaciones emplazadas en las inmediaciones del mercado, que dan al espacio público, una connotación de obsolescencia y abandono acentuados.

El proceso de reconstrucción del mercado se constituye en una oportunidad de renovación del área central por lo que se debe asegurar que este proceso conduzca a una renovación efectiva no sólo desde el punto de vista urbano, sino económico, social, ambiental y cultural. Una de las acciones a emprender en esta dirección será la orientación normativa del desarrollo urbano, a través de la declaratoria de zona de remodelación. Este instrumento permitirá definir una imagen urbana clara y reconocible, a la vez que se establecen los mecanismos incentivos y correctivos que impulsen su concreción.

Según lo anterior, la presente modificación del Plan Regulador de Concepción ha sido formulada al tenor de lo señalado en el Artículo 28º ter de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que señala que: *“Asimismo, a través de planos de detalle subordinados a los planes reguladores comunales, seccionales o intercomunales, podrán fijarse con exactitud el diseño y características de los espacios públicos, los límites de las distintas zonas o áreas del plan y, en el caso de los planes reguladores comunales y seccionales, el agrupamiento de edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse en sectores vinculados con monumentos nacionales, en inmuebles o zonas de conservación histórica o en sectores en que el plan regulador exija la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas.”*

OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

- Obtener una relación armónica entre el conjunto de edificaciones existentes y las nuevas edificaciones que se realicen en el área del PLANO DE DETALLE SECTOR CENTRO.
- Resguardar los aspectos morfológicos de las edificaciones de valor, existentes en el área del PLANO DE DETALLE SECTOR CENTRO.
- Asegurar que las nuevas edificaciones que se realicen en el área del PLANO DE DETALLE CENTRO adopten una determinada morfología, la que será estructurada en base al reconocimiento y puesta en valor de las características morfológicas o de estilo arquitectónico de las edificaciones de valor, existentes.

ÁREA DESARROLLO PLANO DE DETALLE SECTOR CENTRO

De acuerdo a lo señalado en la introducción, el área en que se podrá elaborar un Plano de Detalle, es aquella en que se establecen y desarrollan las interdependencias sociales, culturales y funcionales que determinan la identidad del área, en relación a las principales actividades ligadas al comercio de abasto.

En la siguiente figura, se catastran las principales actividades relacionadas con el comercio minorista basado en una relación urbano-rural en el entorno del mercado:



Fig. 39: Catastro principales actividades comercio abasto sector Mercado Central. (Fuente: elaboración SEREMI MINVU)

El área antes descrita se relaciona funcionalmente con la intercomuna a través de la una red de espacios públicos que además constituyen la infraestructura vial destinada al transporte público, espacios articuladores que son escenarios del acontecer propio del comercio de abastos, tal como se muestra en la siguiente figura:

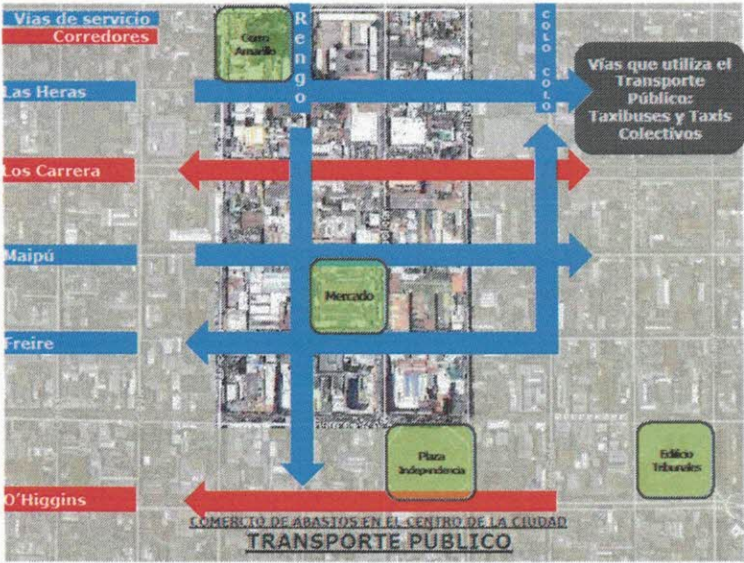


Fig. 40: Espacios Públicos y Rutas de Transporte público conectoras del área en estudio. (Fuente: elaboración SEREMI MINVU)

En base a las relaciones de actividades, aconteceres, infraestructuras y espacios públicos que conforman esta pieza urbana caracterizada por el comercio de abastos, se establece como área para el desarrollo de un Plano de Detalle, el polígono comprendido por las calles O'Higgins, Lincoyán, Castellón y Rozas, como se grafica en la Imagen 3, a continuación.

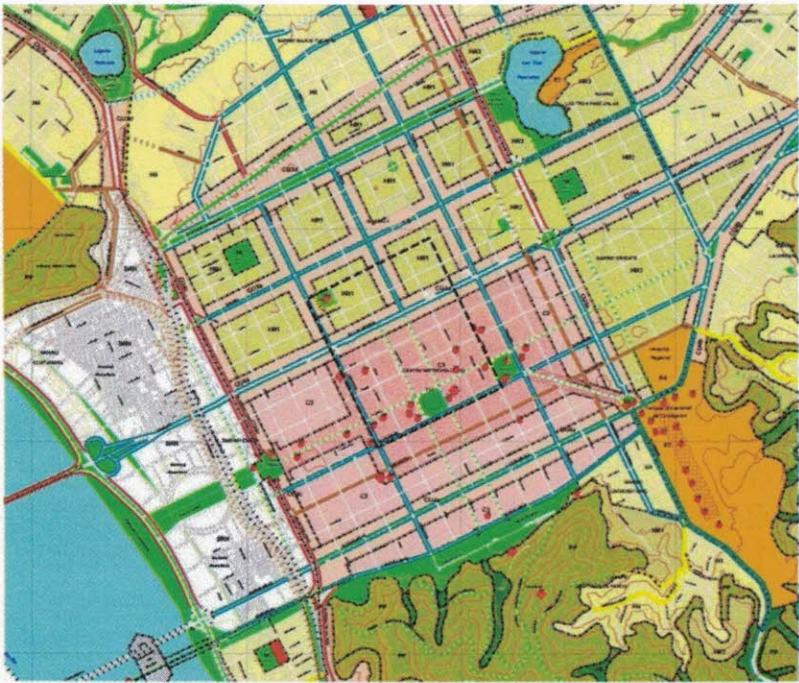


Fig 41: Área para la elaboración de PLANO DE DETALLE SECTOR CENTRO (Fuente: Plano PRCC)

FUNDAMENTOS GENERALES DE LA MODIFICACIÓN

Contexto Normativo a nivel Metropolitano

Para el reforzamiento y rehabilitación del sector, se espera tomar acciones que apunten principalmente a principios rectores de la Política Nacional de Desarrollo Urbano; la Identidad, propendiendo que nuestra ciudad dé cuenta tanto de los valores y cultura de sus habitantes como de las costumbres y productos de la región.

El Título III del Plan Regulador Metropolitano se refiere a la zonificación general del área urbana consolidada, y en su Artículo 3.4.1 define los Centros Cívicos y de Equipamiento, (CCE) como “aquellos sectores urbanos destinados a concentrar las actividades administrativas, comerciales, financieras y de servicios, que constituyen los centros principales y secundarios de las comunas que integran el Área de

Planificación Metropolitana". El área definida en esta memoria para la elaboración de un Plano de Detalle se ubica en la zona CCE-11 "Centro de Concepción".

Este instrumento de planificación establece en su artículo 3.4.3 que "la delimitación y extensión del área involucrada en los CCE y su normativa específica, serán definidas en los planes reguladores comunales respectivos, debiendo propiciar su reforzamiento como centros de equipamiento y servicios."

Concordante con su escala metropolitana, este instrumento sólo hace referencia a los usos de suelo permitidos en la zona (art. 3.4.4 del PRMC).

Contexto Normativo a nivel Comunal

Concordante con lo establecido en el PRMC, el Plan Regulador Comunal reconoce el centro Metropolitano y lo estructura en base a sub-zonas homogéneas, pero que recogen otros atributos del área, tales como vialidad estructurante (Corredores Urbanos).

El área definida para la elaboración del Plano de Detalle está regulada por las siguientes zonas del PRC:

- Zona C1: Centro Metropolitano
- Zona HR1: Zona Habitacional Consolidada al norte de Avda. Los Carrera
- Zona CU4a: Zona Corredor Urbano Avda. Los Carrera
- Zona CU3b: Zona Corredor Urbano, correspondiente a las vías Lincoyán y Aníbal Pinto.

Respecto de las indicaciones que afectan la morfología de las edificaciones, y en base a las condiciones urbanísticas definidas en el artículo 116° de la LGUC, para cada zona, el PRC establece las siguientes condiciones de edificación:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PARA LAS ZONAS CU3b
(Corredor Urbanos 3b: Lincoyán, A. Pinto, Tucapel)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	CU3b
Identificación del Corredor Urbano	Bulnes, Lincoyán, Aníbal Pinto, Tucapel
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	700m ²
COEF. MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,8
COEF. MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No se exige
COEF. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	10
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Libre
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuidad en línea oficial hasta 24,00m de altura; Aislado sobre 24,00m
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	24,00m
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	70% del deslinde
ADOSAMIENTO	Se permite
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	2,00m sólo para edificio colectivo en altura
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	4,00m para volumen aislado para edificio colectivo en altura
ANTEJARDÍN MÍNIMO	2,00m
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LÍNEA OFICIAL	Sobre 24,00m de altura:
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Continuidad en línea oficial 24,00m, y volumen aislado en altura sobre la continuidad Se puede acoger a condiciones indicadas en Art. 40
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se exige

TIPOLOGÍA CU3 Las Zonas CU corresponden a corredores urbanos que concentran servicios y equipamiento en todas las escalas, alternados con actividades productivas inofensivas asociadas a comercio y uso residencial, con volumetría mixta.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PARA LAS ZONAS CU4a
(Corredor Urbanos 4: Avda. Los Carreras)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	CU4a
Identificación del Corredor Urbano	Chacabuco Paicaví (entre Perú y Los Carreras). Los Carreras
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	700m ²
COEF. MÁXIMO DE OCUPACIÓN	1
COEF. MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No se exige
COEF. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	10
ALTURA MÁXIMA	Libre
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	24,00m
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	100% del deslinde
ADOSAMIENTO	Se permite
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	5,00m sobre los 7,50m de altura; 4,00m sobre los 7,50m de altura en Los Carreras
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	4,00m para volumen aislado para edificio aislado en altura
ANTEJARDÍN MÍNIMO	2,50m para Paicaví y Chacabuco
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LÍNEA OFICIAL	No se exige
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Volumen aislado en altura, con continuidad 24,00m retranqueada de la línea oficial Se puede acoger a condiciones indicadas en Art. 40
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se exige

TIPOLOGÍA CU3 Corredores urbanos que concentran servicios y equipamiento a todas las escalas, alternados con edificios residenciales, de volumetría mixta y altura libre para los volúmenes aislados.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN PARA LAS ZONAS HR1

(Barrio: Centro Poniente)

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ZONA HR1	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	700m ²
COEF. MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0.8
COEF. MÍNIMO DE ÁREA LIBRE	No se exige
COEF. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	8,5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	30,00m + piso de retiro
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Continuo hasta 24,00 m de altura Aislado sobre la continuidad
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	24,00m
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	60% del deslinde
ADOSAMIENTO	Se permite
PROFUNDIDAD MÍNIMA DE ADOSAMIENTO O CONTINUIDAD	No se exige
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	4,00m para volumen aislado para edificio colectivo en altura
ANTEJARDÍN MÍNIMO	2,00m
RETRANQUEO MÍNIMO DE LA LÍNEA OFICIAL	3,00m en 1º piso
CONDICIONES ESPECIALES DE DISEÑO	Continuidad 24,00m Volumen aislado sobre la continuidad Se puede acoger a condiciones indicadas en Art. 40
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	No se exige

TIPOLOGÍA HR1 Barrio de renovación urbana, para la densificación residencial, con equipamiento mediano, menos y básico, con edificación continua de hasta 24,00m de altura, y edificios aislados sobre la edificación continua.

Como puede apreciarse, el PRCC, sólo se refiere a características de las edificaciones que definen su envolvente, tales como:

- sistemas de agrupamiento
- coeficientes de constructibilidad
- coeficientes de ocupación de suelo o de los pisos superiores
- superficie predial mínima
- alturas máximas de edificación
- adosamientos
- distanciamientos
- antejardines
- ochavos
- rasantes

Esto se debe al ámbito de competencia y nivel de detalle de un instrumento de planificación comunal, según lo establecido en el artículo art 116° de la LGUC, el que permite establecer las normas urbanísticas que regulan únicamente los volúmenes máximos de las edificaciones y su emplazamiento. Por lo tanto, el PRC no posee atribuciones para establecer atributos morfológicos y arquitectónicos de las edificaciones, los que en su conjunto constituyen la imagen urbana construida de una ciudad.

Contexto Normativo Plano de Detalle

Al tenor de lo señalado en artículo 28º ter de la LGUC, se contempla la posibilidad de normar aspectos para establecer una determinada morfología o particular estilo arquitectónico a través de un plano de Detalle. Entre los elementos a normar se pueden señalar los siguientes:

- diseño y características de los espacios públicos
- los límites de las distintas zonas o áreas del plan
- agrupamiento de edificios
- características arquitectónicas
- morfología o estilo arquitectónico de fachadas

En conclusión, en base a lo expuesto en la presente memoria, se estima necesario generar instrumentos de planificación de acuerdo a lo descrito en el artículo 28º ter LGUC, con el fin de permitir en esta área, la regulación de aspectos morfológicos y condiciones arquitectónicas relevantes, de modo de propiciar el desarrollo armónico de las edificaciones del centro de Concepción, asegurando en el tiempo, la calidad de su imagen urbana y su relación con el espacio público, garantizando de este modo la conservación de los aspectos patrimoniales y valores culturales que marcan su historia.

E. ACTUALIZACIÓN PLANIMETRÍA**E.1. ACTUALIZACIÓN PLANOS PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCION**

Se contempla la actualización de la planimetría del PRC en base a lo siguiente:

- Las indicaciones surgidas en el presente proyecto de modificación
- Las variaciones en la vialidad estructurante generadas por la promulgación de la ley 20.791.
- La incorporación a los planos del proceso de urbanización verificado en terreno desde la promulgación del PRCC y publicación en Diario Oficial con fecha 22.04.2004.
- La incorporación en el plano de zonificación de precisiones a las zonas PP y PE que fueron desarrolladas a partir de la instrucción de la SEREMI MINVU señalada en Ord N° 2035 DDUI N° 680, que solicita estudios que permitan una zonificación más ajustada para las zonas con condiciones restrictivas a la ocupación, como son las zonas PP y PE del Plan regulador Comunal de Concepción. Dicho estudio y la posterior precisión de la zonificación ya mencionada, se realizó durante los años 2008 y 2009, mediante contrato suscrito con la sociedad "CARTOGRAFÍA GEOSYSTEMAS DIGITALES S.A" según consta en decreto 1485 de 5 de Diciembre de 2008 y que desarrolló los siguientes acciones:
 - Toma de fotografía aérea
 - Apoyo y control terrestre GPS
 - Restitución aerofotogrametría digital a escala 1:5000
 - Elaboración de ortofotomosaicos digitales
 - Georreferenciación del Plano Regulador actual
 - Actualización de layer de zonificación.

E.2. ACTUALIZACIÓN PLANOS PRC EN LO REFERIDO AL TEXTO INCORPORADO POR RESOLUCIÓN N° 144 DE FECHA 17 DE OCTUBRE DEL 2000 DEL GOBIERNO REGIONAL REGIÓN DEL BÍO-BÍO

Se trata de incorporar a la planimetría del PRC 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 2001 las indicaciones surgidas el presente proyecto de modificación así como la actualización del proceso de urbanización, especialmente lo referido a la ejecución el Puente Chacabuco. Esto ha originado la necesidad de eliminar los siguientes perfiles:

LAMINA 9 PERFILES VIALES, denominada 3ª MPSRN 2009 9 de 11: se reemplaza perfil 12 correspondiente a Av. O'Higgins modificando perfil

LAMINA 9 PERFILES VIALES, denominada 3ª MPSRN 2009 9 de 11: se elimina perfil 6a 6b y 6c dado que dichos perfiles describen una solución para Avenida Chacabuco que fue modificada por el diseño del puente Bicentenario.



CONCEPCIÓN, 17 de Octubre de 2018.

FICHA DE VALORACIÓN			ROL	
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				
1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE				
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO	
Bío Bío	Concepción	Andrés Bello	172	
ID PLANO	DENOMINACIÓN DE INMUEBLE	AUTOR (arquitecto)		
	Fábrica de Paños Bío Bío	Desconocido		
2.- PLANO DE UBICACIÓN		3.- FOTO DEL INMUEBLE		
4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE				
4.1 VALOR URBANO				
Se destaca por su aporte al paisaje urbano como un hito que marcará el acceso a la ciudad de Concepción desde el sur del país y símbolo del pasado industrial. El inmueble, junto a los adoquines del entorno cercano (más antiguos del sector) componen un conjunto de interés patrimonial para la comuna de Concepción.				
4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO				
Es un referente con patrones neoclásicos en una volumetría simple propia del estilo moderno (poca decoración). Único en su tipología a nivel comunal, presenta detalles arquitectónicos relevantes lo que le confiere calidad estética.				
4.3 VALOR HISTÓRICO				
Fue una de las cinco fábricas textiles de la provincia de Concepción, y única que aún permanece en pie. Fue la fábrica textil más importante de la comuna de Concepción y es el único inmueble industrial que queda como testimonio de la zona industrial en torno a la estación de ferrocarriles y el río Bío Bío.				
4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL				
Su recuperación es económica y socialmente rentable. Es identificado y valorado como patrimonio por la población comunal y barrial, al igual que por académicos de arquitectura, urbanismo y sociología.				
5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)				
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS
	A	B	C	
URBANO	2	2	0	4
ARQUITECTÓNICO	2	2	2	6
HISTÓRICO	1	1	1	3
ECONOM. y SOCIAL	1	1	2	4
VALOR TOTAL				17
6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES				
Catálogo Fábrica de Paños Bío Bío, año 2000, en conmemoración a los 80 años de su fundación.				
Johnson, D. et al (2009). Los Ribereños. Historia, memoria e identidad de los pobladores del barrio Pedro de Valdivia Bajo en Concepción, CNCA Región del Bío Bío, Concepción.				
OIT (1995). Informe al Gobierno de Chile sobre la construcción de un instituto politécnico en la Universidad de Concepción, Oficina Internacional del Trabajo, Ginebra.				
PIBB (2016). Ciclo Ruta del Patrimonio Industrial Penquista, Patrimonio Industrial BíoBío, Concepción.				
Darmendrail, Luís. Fabrica de Paños Bío Bío. http://concehistorico.blogspot.cl/2012_11_17_archive.html				

7.- INFORMACIÓN TÉCNICA

7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)

	ORIGINAL	ACTUAL
SS		
PP	Fábrica Textil	No hay
PS	Fábrica Textil	No hay

7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN

Ant. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1939	1940 1959	1960 1989	post 1990
				X				

7.3 CALIDAD JURIDICA

PUBLICO	X	PRIVADO	X
OTROS			

7.4 TENENCIA

REGIMEN		FORMA	
PROPIEDAD INDIVIDUAL		X	PROPIETARIO
PROPIEDAD COLECTIVA	COPROPIEDAD COMUNIDAD		ARRENDATARIO
			OTROS

7.5 AFECTACIÓN L ACTUAL

Declarado de Utilidad Publica	Antejardín	Otros (Especificar)
-------------------------------	------------	---------------------

7.6 OBSERVACIONES

Inmueble emplazado en un 93% en terreno MOP. El restante 7 % del inmueble se encuentra en terreno privado.

(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores

8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLOGICAS DEL INMUEBLE

8.1 TIPOLOGÍA DEL INMUEBLE

MANZANA	
ESQUINA	X
ENTRE MEDIANEROS	

8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO

AISLADO	
PAREADO	
CONTINUO	X

8.3 TIPO DE CUBIERTA

HORIZONTAL	
INCLINADA	X
CURVA (otros)	

8.4 SUPERFICIES

TERRENO	EDIFICADA
858 m2	1849,37 m2

8.5 ALTURA

Nº PISOS	METROS
2	10,5 m

8.6 ANTEJARDÍN

METROS
0 m

8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE

ESTRUCTURA	Albañilería reforzada	TECHUMBRE	Madera
------------	-----------------------	-----------	--------

8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Edificio de albañilería reforzada de planta rectangular, se trata de un volúmen de esquina, en fachada continua que enfrentará la entrada sur a la ciudad de Concepción. Inmueble de reminiscencias neoclásicas con líneas modernas.



FOTO DETALLE CONSTRUCTIVO (otro)

8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN

ELEMENTO	ENTORNO
BUENO	BUENO
REGULAR	X
MALO	MALO

8.10 GRADO DE ALTERACIÓN

SIN MODIFICACIÓN	
POCO MODIFICADO	X
MUY MODIFICADO	
OTRO	

8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN

VIVIENDA	
EQUIPAMIENTO	X
COMERCIO	
OTRO	

8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO

IMAGEN URBANA RELEVANTE POR	FORMA PARTE DE UN CONJUNTO	PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.
UBICACIÓN	X	SI
SINGULARIDAD	X	NO

9. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Es relevante su protección legal para su conservación. Se visualiza como un polo de reactivación urbana que protege el patrimonio del sector. Se proyecta una imagen objetivo del inmueble como equipamiento de carácter cultural y comercial de interés público para toda la intercomuna, dado el lugar dónde se emplaza y la cercanía del inmueble y su entorno con el futuro Teatro Regional del Bío Bío. Se propone que este inmueble sea un referente de gestión patrimonial para otros edificios de interés patrimonial de la comuna.