RESUMEN EJECUTIVO

IMAGEN OBJETIVO 15° MODIFICACIÓN

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCEPCIÓN

CONCEPCIÓN
CIUDAD DE LA INDEPENDENCIA
1818 - 2018

1. POR QUÉ DEBEMOS ACTUALIZAR EL PLAN REGULADOR COMUNAL (PRC).

El crecimiento de la cuidad se produce de 2 formas: por extensión, cuando se crean nuevos barrios o “loteos”, y por densificación, cuando viejas viviendas son reemplazadas por edificios de varios departamentos . El crecimiento en el centro de Concepción en los últimos 10 años se ha basado en edificios de más de 15 pisos de altura, lo cual ha traído los efectos positivos que significa el aumento de la población, por ejemplo, mayor diversidad social, mayor variedad de servicios, etc. Pero también ha tenido importantes efectos negativos en la calidad de vida de los vecinos. Por esto es necesario hacer ajustes al Plan para evitar que eso cambios negativos vuelvan a ocurrir en el futuro.

Por otro lado, el Plan Regulador de Concepción tiene normas distintas a las que la Ley General de Urbanismo y Construcciones señala que debe contener, por lo que deben ser corregidas.

Por estos motivos, se realizó un diagnóstico participativo, con el cual se identificó las problemáticas asociadas al crecimiento urbano que afectan a los vecinos de cada sector y que cambios se debe hacer al Plan Regulador.





2 DIAGNÓSTICO Y FUNDAMENTOS TÉCNICOS

2.1 DIAGNÓSTICO: Problemáticas que fundamentan la modificación del Plan.

1. Inestabilidad jurídica del Plan Regulador

El Plan Regulador de Concepción (PRC) , contiene normas distintas a las que señala la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que deben ser corregidas. Por ejemplo, se debe dibujar en el plano el límite de los parque comunales, asì como el límite de los corredores urbanos. En la Ordenanza Local se debe integrar como una zona, las áreas destinadas a equipamiento que hoy se llaman Micro. También se debe eliminar la definición de términos, dado que las definiciones deben ser hechas solo por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

2. Densificación desequilibrada

El Plan Regulador vigente propone que la ciudad crezca por densificación en el área central y en las principales vías de los distintos barrios. Por área central se entiende la encerrada entre calles Vicuñas Mackenna, Avda. Padre Hurtado, Víctor Lamas, Roosevelt, Avda. Los Carrera, Lientur, Bulnes y Paicaví. Para permitir este tipo de crecimiento, en esas zonas el plan permite altura libre de edificación. De esta manera los edificios de más de 15 pisos se han construido en áreas con buena ubicación, como el sector suroriente del centro en calles Chacabuco, Orompello, y en las vías principales de los barrios, como Avda. Collao, 21 de Mayo, Avda. Alessandri, Pedro de Valdivia etc. Como resultado se tiene áreas “sobre pobladas, es decir, con muchos más habitantes que el promedio de la ciudad donde los servicios como áreas verdes, paraderos, espacio de aceras se hacen insuficientes. En las otras áreas donde hay muy pocos residentes y que poseen buenos servicios, estos son mal aprovechados.

3. Pérdida de Valor en la Vida de Barrio

La aparición de edificios de gran altura, ha hecho desmejorar la calidad de vida en los barrios, en los siguientes aspectos:

- Menos horas de asoleamiento tanto en parques, calles como viviendas.
- Pérdida de vistas hacia elementos típicos de la Ciudad como por ejemplo, cerros, ríos, horizonte , arquitectura de fachada continua de las viviendas, edificios históricos, etc.
- Incoherencia de la imagen urbana, debido a que los nuevos edificios no tienen armonía con el tipo de edificios existentes.
- Molestias en los barrios por los ruidos y congestión vehicular causados por el algunas actividades comerciales tales como discotecas, restaurantes, talleres mecánicos y colegios.

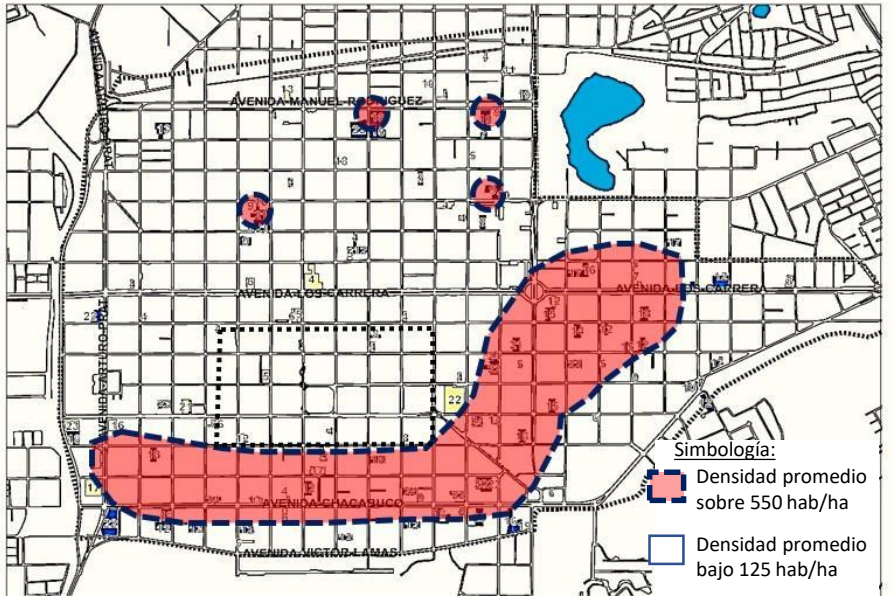


Fig. 1:distribución de densidad de personas en el área destinadas a crecimiento por densificación



Fig. 2:imagen distribución de edificaciones en sector centro oriente

2.2 DIAGNÓSTICO:

Valores y Potencialidades en el territorio que aprovechará la propuesta para resolver los problemas identificados.

1. Valoración del Centro Histórico, Comercial y de Servicios

El centro histórico de Concepción es reconocido por las personas como lugar que forma parte de su historia de vida, especialmente sus plazas como lugares de encuentro, los paseos peatonales como el Bulevar Barros Arana y Aníbal Pinto, y las galerías comerciales .



Fig. 3: distribución de uso de suelo en Macrocentro

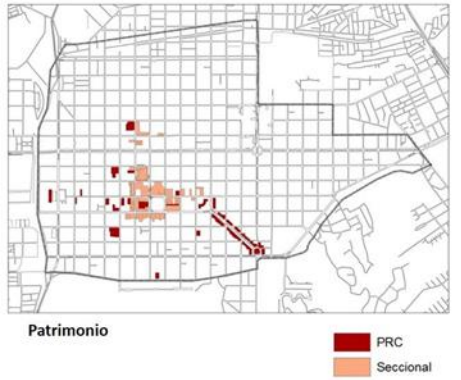


Fig. 4: distribución de inmuebles de Conservación Históricas o identificadas con valor Patrimonial por Estudio Plan Seccional en Macrocentro

2. Centro de comercio y servicios compacto y caminable

En el gran polígono central existen lugares estratégicos en cada barrio, donde los residentes desarrollan sus actividades diarias, como las compras, el recreo, encontrarse con sus vecinos. Las distancias a recorrer son suficientes para que las personas lo recorran a pie y se orienten en él.



Fig. 5: Esquema mapeo colectivo centralidades, e identidad en el Macrocentro

3. Barrios con identidad y sentido de comunidad

Los vecinos se identifican con sus barrios, expresan interés por lo que pase en ellos, y se sienten a gusto en sus espacios públicos y calles. Esta valoración es el mayor potencial de los barrios y que permite proyectar en ellos un desarrollo futuro.

Por otro lado, los barrios están unidos con el centro comercial y de servicios a través de rutas de transporte público, lo que asegura una buena conectividad.



Figura 6. Mapeo colectivo de centralidades existentes en el territorio

3 PROPUESTA

3.1 OBJETIVO GENERAL

CONCEPCIÓN, CAPITAL A ESCALA HUMANA, CIUDAD DE BARRIOS

Con la modificación del Plan Regulador, se busca reorientar el crecimiento de la cuidad:

- Fortaleciendo de la identidad de sus barrios, al reconocer sus lugares y características de valor en las normas tales como altura máxima, espacios públicos, etc.
- Asegurando que los edificios que se construya en el fututo no impidan el asoleamiento de los espacios públicos y de las viviendas,
- Cuidando la armonía de la imagen urbana al poner límite a las alturas de los edificios que se construya a futuro
- Asegurando la estabilidad del Plan regulador al corregir sus normas según las reglas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones



3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Para equilibrar el crecimiento de la ciudad se debe:

- desconcentrar el crecimiento en torno a calles Chacabuco y Paicaví, impulsándolo hacia el norte al crear una nueva área para densificar, pero en armonía con el carácter de sus barrios tradicionales, es decir, con altura de edificación limitada

- Proteger el centro Histórico y sus espacios relevantes.

- Crear ejes peatonales que conecten el área a densificar con el centro histórico de la cuidad. Estos ejes tendrán preferencia para los peatones y el transporte público y en ellos se permitirá actividades de comercio, servicios así como la caminata.

- Reconocer las centralidades y ejes de servicios a escala de los barrios para así evitar conflictos entre las actividades y acercar la provisión a las zonas residenciales

- Promover un sistema de espacios públicos, parques y equipamientos deportivos y culturales para sostener el crecimiento de población

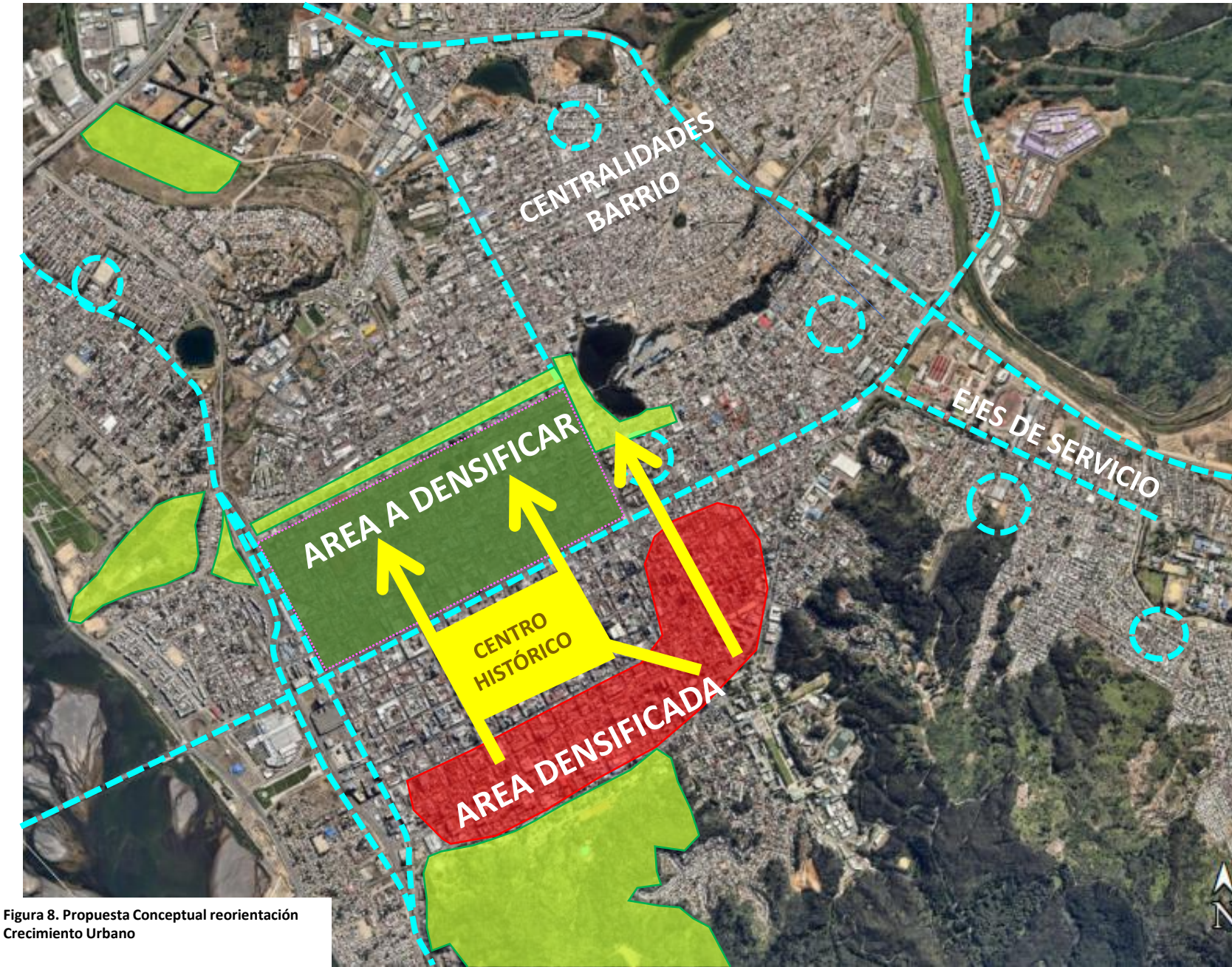


Figura 8. Propuesta Conceptual reorientación Crecimiento Urbano

3.3 ELEMENTOS EN QUE SE BASA LA PROPUESTA

A continuación se explica los elementos con los cuales se construye la propuesta de modificación del Plan Regulador. En base a éstos, se canaliza técnicamente los objetivos generales y específicos que se plantea a partir del diagnóstico. Los elementos son:

a. **Ajuste a Jurisprudencia:** consiste en identificar las discrepancias que existe entre las normas del Plan Regulador respecto de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para saber cómo corregirlas. De esta forma, el Plan corregido se hace estable como normativa comunal.

b. **Nueva Zonificación en función del rol y vocación:** consiste en reordenar los usos de suelo a partir de las principales características de cada área. Así se distingue el centro histórico del centro comercial, y estos de las áreas residenciales del centro. En los barrios se distingue sus ejes de servicio y centralidades de las áreas residenciales.

c. **Capacidad de las zonas para que se construya nuevas viviendas:** corresponde al límite que se establece a la capacidad de crecimiento en densificación del área Central y los ejes de servicios.

d. **Aumento en la dotación de espacios públicos y equipamientos:** consiste en establecer áreas para crear, a futuro equipamiento, parques y espacios peatonales., Y que permitan servir a un mayor número de habitantes.

e. **Forma de los edificios para proteger valores e identidad de barrio:** las nuevas normas que regulan la forma de los futuros edificios deberá promover una mayor armonía de estos con el entorno, el espacio público y con la capacidad de crecimiento establecida.

3.3 EXPLICACION DE CADA ELEMENTO EN QUE SE BASA LA PROPUESTA

a. Ajuste a Jurisprudencia:

El Plan Regulador vigente data del año 2004. y, como ya es ha mencionado, este contiene normas diferentes a lo que señala la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la que en alentare denominaremos por sus siglas LGUC Las diferencias consisten en lo siguiente.

-EL Plan Regulador tiene normas que abarcan temas que la LGUC no da como función a los planes reguladores, por ejemplo, la definición de términos o la manera de proceder cuando un predio está en 2 o más zonas del Plan Regulador, los agrupamientos, la red peatonal estructurantes, los portales y galerías, exigencia de cilcovia.

-El Plan Regulador tiene normas que regulan zonas de la comuna en una forma distinta a lo que indica la LGUC, por ejemplo, los micro centros, los corredores urbanos.

- El Plan Regulador tiene normas que hacen excepciones que la LGUC no permite, por ejemplo, en la aplicación de antejardines, la localización de actividades productivas, la forma de las áreas verdes que se ceden. Esto también ocurre con las normas especiales para grandes predios que indica el artículo 39.

Por otro lado, el Plan contiene normas que deben ser ajustadas a nuevas normas que se han agregado a la LGUC y su Ordenanza en los último años, como por ejemplo:

-Incentivos normativos: se debe ajustar a los incentivos descritos en el nuevo artículo 184ª de la LGUC, por ejemplo los referidos a sustentabilidad urbana e integración social

-Nuevas definiciones, como la de área libre, condiciones de usos de suelo, posibilidad de detallar estilo arquitectónico etc.
Una vez realizado el análisis, se tiene 34 artículos de aplicación general que pueden ser modificados con los antecedentes con que cuenta el presente proyecto.

Las nuevas normas que se considera para corregir las normas del Plan son:

-Ley de transparencia del mercado de suelo
-Ley de aportes al espacio público y movilidad

b. Zonificación en función del Rol y Vocación de las áreas

El nuevo rol que se propone a cada zona, se definió en base al diagnóstico participativo, y en datos, tales como la existencia de inmuebles de conservación histórica, los tipos de usos de suelo y las características de las edificaciones. En base a lo anterior, se propone la siguientes zonas:

Zonas de valores Históricos : Su rol es preservar el valor de sus inmuebles patrimoniales, espacios públicos , calles peatonales, plazas y parques

Zonas de Centralidades:
Su rol es promover actividades de servicios y equipamiento tales como comercio, servicios públicos y profesionales.

Ejes de Servicios: su rol es dar cabida a actividades de servicios, y comercio en calles de transporte público. En esta zona se destacan dos niveles: los residenciales y los metropolitanos

Zona de Densificación Residencial: Su rol es albergar el crecimiento por densificación de la ciudad dado que posee una buena ubicación respecto a servicios urbanos.

Con esta definición de roles a las áreas se busca redistribuir en forma equitativa los distintos tipos de usos de suelo, creando zonas de concentración de comercio, condicionando las ubicación de actividades que generan impacto a sitios de mayor superficie para mitigarlos, de tal forma de evitar posibles problemas con la residencia.

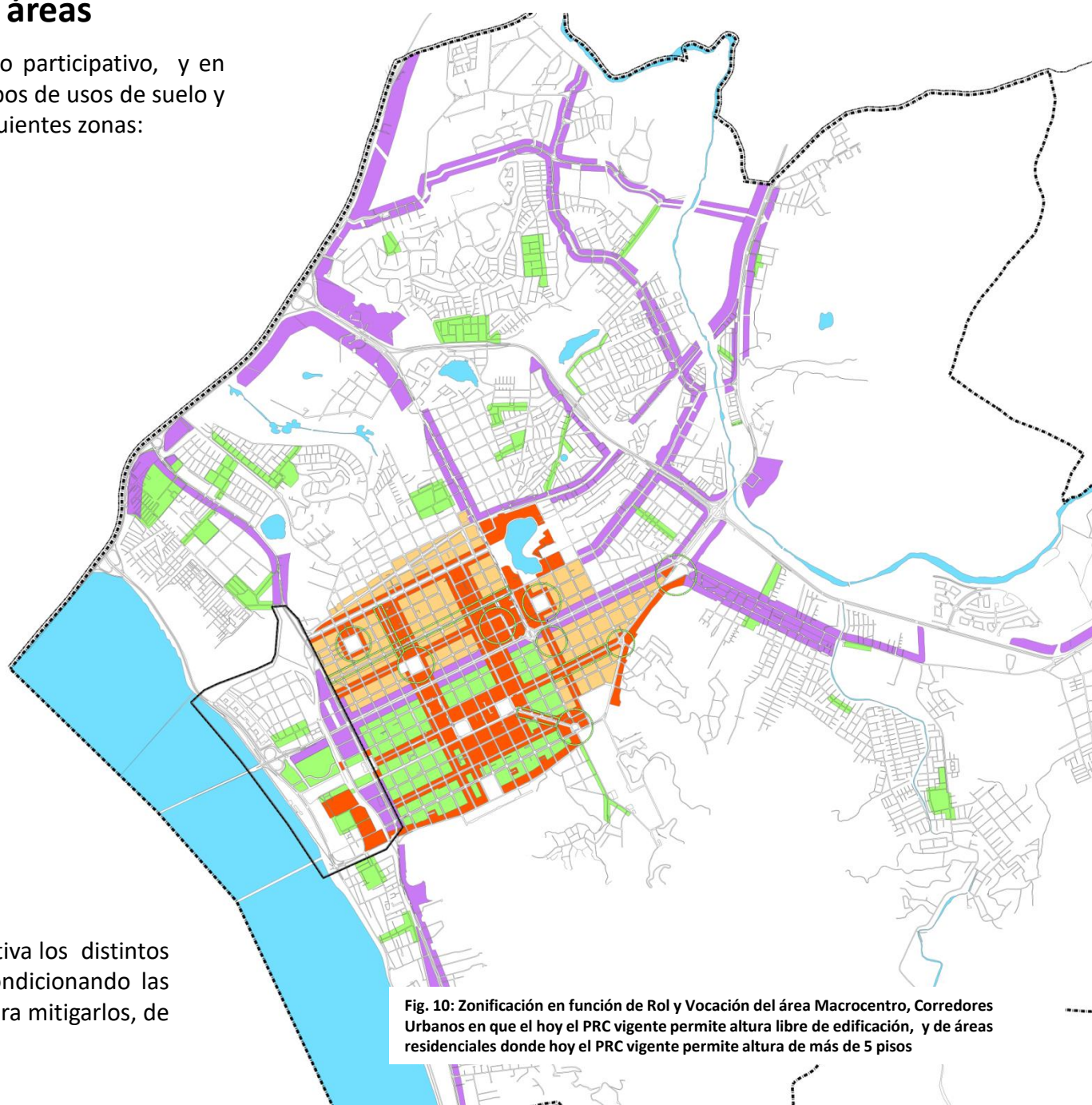


Fig. 10: Zonificación en función de Rol y Vocación del área Macrocentro, Corredores Urbanos en que el hoy el PRC vigente permite altura libre de edificación, y de áreas residenciales donde hoy el PRC vigente permite altura de más de 5 pisos

c. Capacidad de las zonas para que se construya nuevas viviendas en densificación

Considerando que hoy la construcción de vivienda se centra en edificios sobre 18 pisos, se prevé que, de no establecerse límites de altura de edificación y densidad, se podría generar aumentos de población en el área central sobre el 300 %, lo cual resultaría en la insostenibilidad de la vida urbana.

Por tanto, es necesario establecer una capacidad definida de crecimiento habitacional. Para esto se evalúa cuantas nuevas viviendas se podría generar en el centro en base a las nuevas normas que se propone, en base al siguiente método:

1. Se calcula la densidad bruta que se podría alcanzar, considerando que la meta propuesta en el PRC vigente es de 300 habitante por hectárea bruta en el centro

2. La cantidad de habitantes existente y proyectada se calcula al multiplicar el número de viviendas existentes y posibles de ser construidas por 3, ya que el censo de 2017 indica para Concepción que cada hogar equivale a 2,7 personas

3. De la superficie a densificar se descuentan las manzanas que ya están completas, es decir, es decir que tienen sobre 70% de sus predios con edificaciones de 4 pisos o mas, o que tienen edificaciones patrimoniales (211 manzanas)

META PROPUESTA EN PRCC 2004

Densidad meta bruta		300
poblacion actual		68.520
población nueva		69.480
aumento %		100

Tabal 11: Meta de densificación Memoria Plan Regulador Comunal Vigente y aumento de población que generaría

En base a estos datos, podemos estimar la cantidad de nuevos residentes que se podría originar en escenarios de máxima consolidación de la propuesta (ALTA), un escenario conservador y un escenario de mínima consolidación (BAJA):

ALTURA EN PISOS	ALTA *	N° NUEVOS EDIFICIOS	N° NUEVOS HABITANTES	CONSERVADORA *	N° NUEVOS EDIFICIOS	N° NUEVOS HABITANTES	BAJA *	N° NUEVOS EDIFICIOS	N° NUEVOS HABITANTES
12	3	78	21.762	2	52	14.508	1	26	7.254
9	3	150	22.500	2	100	15.000	1	50	7.500
7	5	400	26.400	3	240	15.840	2	160	10.560
5	7	357	16.065	5	255	11.475	3	153	6.885
		985	86.727		647	56.823		389	32.199
	* CANTIAD DE EDIFICIOS EN CADA RANDO DE ALTURA QUE SE SUPONE CONSTRUIDO POR MANAZA								

Tabal 12: Capacidad de creación de edificios de la propuesta descrita en la Imagen Objetivo en escenarios alto, Conservador y Baja.

d. Aumento de Dotación de Espacios Públicos y Equipamiento

Para sostener el crecimiento del número de habitantes , es necesario reservar suelo para complementar los servicios urbanos:

<u>Creación y delimitación de parques:</u>
En el plano de zonificación se fija el límite de parques existentes así como la destinación de nuevas áreas con alto valor paisajístico a parque como Humedal Andalién, Cerro y humedal Chepe y Parque Rio Biobío.

<u>Creación equipamientos deportivos</u>
Se crea la zona equipamiento deportivos con el fin de resguardar las canchas de futbol y áreas deportivas de interés comunal y regional, por ejemplo, Cancha Club deportivo Huracán, Canchas Aníbal Pinto y Patínodromo entre otras.

<u>Creación equipamiento cultural</u>
Se resguarda el rol que el Centro de Creación C3 y el Teatro Enrique Molina deben cumplir, destinando su emplazamiento a equipamiento cultural.

<u>Creación de zonas de preferencia peatonal.</u>
En concordancia con el rol propuesto para la zona de Protección de Valores e Identidad, se propone dotar de normas que permitan la futura construcción de espacios públicos con preferencia para peatones que unan los parques Ecuador y Manuel Rodríguez , con el centro Histórico articulando las zonas residenciales con el Centro de Servicios.

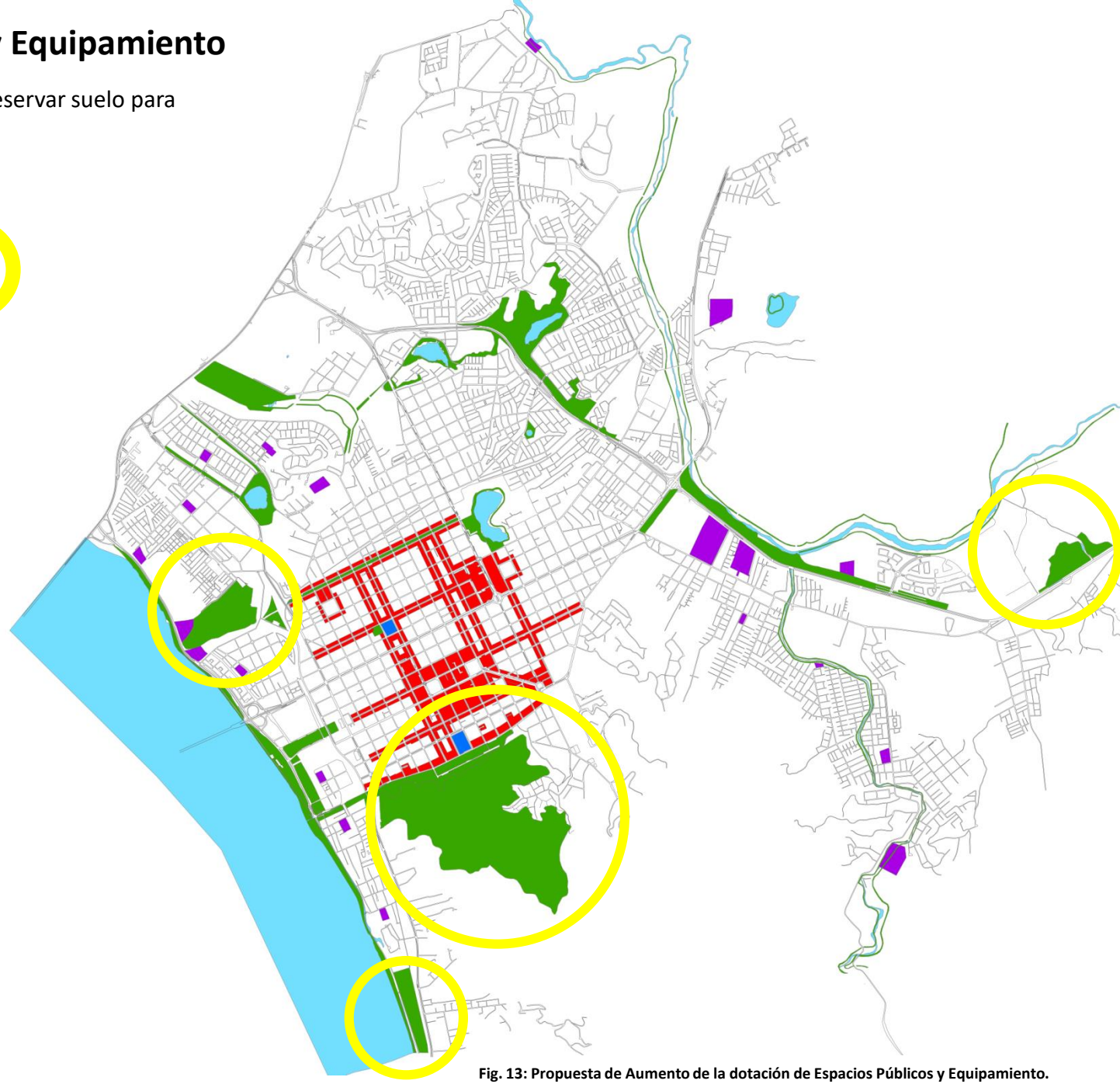


Fig. 13: Propuesta de Aumento de la dotación de Espacios Públicos y Equipamiento.

e. Forma de los edificios para proteger valores e identidad de barrio

Se definen nuevas normas que regulan la forma de los edificios para promover un crecimiento urbano en armonía con los barrios. Esto implica limitar las altura s de edificación donde hoy es libre. Para esto se propone un set de alturas utilizando como base 3 criterios. Cada uno de estos criterios tendrá una importancia según el rol de cada zona :

i) **Equilibrio con el entorno:** se refiere a la armonía que se logre al integrar nuevas edificaciones en barrios existentes. Esta armonía se logrará en la medida que la forma de los nuevos edificios respeten las características de los barrios existentes, tanto de sus edificaciones como de los predios. Este equilibrio se puede medir a través del índice de segmentación, e indica que tan integral puede ser el desarrollo del área.

ii) **Equilibrio con el espacio público:** se refiere a la armonía que debe existir ente la forma de las nuevas edificaciones y el espacio público que enfrentan. Esta armonía se mide dividiendo la altura de los edificios por el ancho de la calle. De acuerdo a la recomendación de Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CDNU). El resultado de esta división debe ser 1,5.

iii) **Equilibrio con la capacidad de crecimiento:** se refiere a la coherencia que exista entre la capacidad de edificación del predio y la densidad propuesta como límite de crecimiento del área para promover un desarrollo sostenible. En otras palabras, la morfología de los edificios debe corresponder a la meta de crecimiento que se propone.

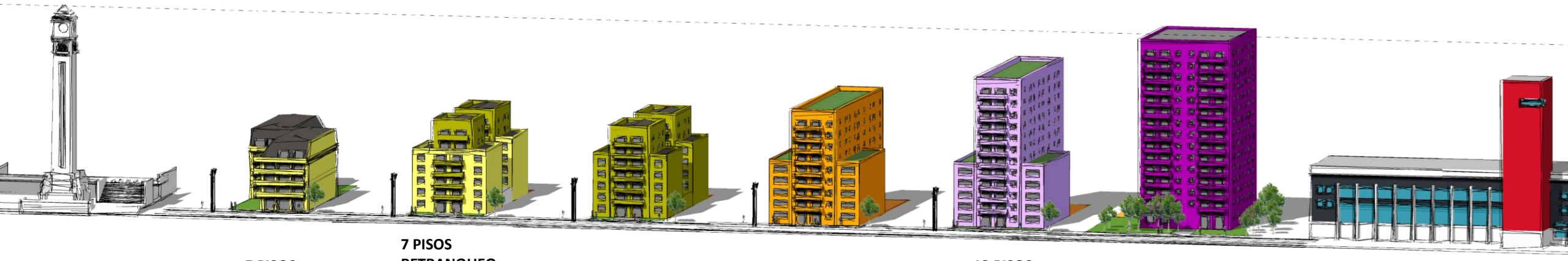


Fig. 14: Esquema de la Morfología Propuesta

i) cumplimiento de los criterios para definir la forma de los edificios: EQUILIBRIO CON EL ENTORNO



ALTURA 5 PISOS



ALTURA 7 PISOS



ALTURA 9 PISOS

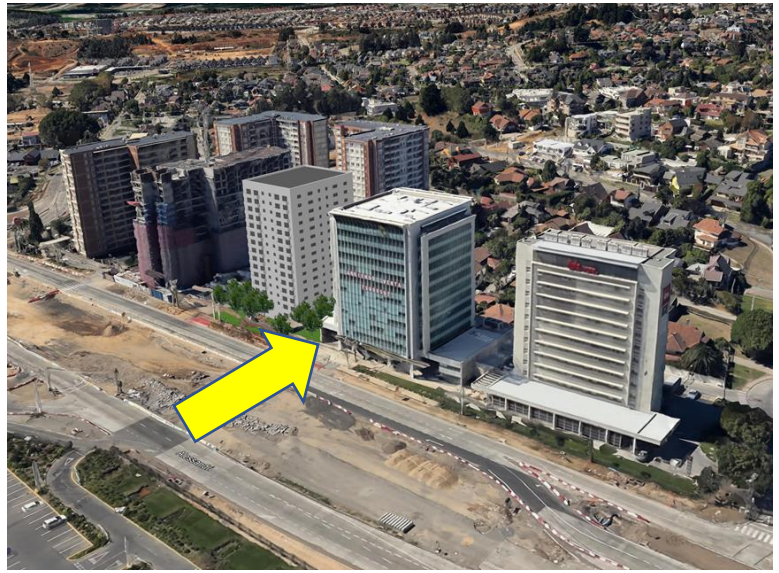
Para evaluar cualitativamente este criterio se trabaja en base a estudio de cabida se y se realiza modelación 3D sobre el tejido urbano existente.

Lo que se busca es verificar que la forma propuesta para las nuevas edificaciones permite densificar sin irrumpir abruptamente el tejido urbano circundante.

Así se demuestra para todas las alturas que se proponen según el rol propuesto para cada zona donde se podrían insertar.



ALTURA 12 PISOS



ALTURA 15 PISOS

Fig. 15: Imagen de la relación entre Morfología Propuesta respecto del tejido urbano de la zona en que se emplazaría

ii) cumplimiento de los criterios para definir la forma de los edificios: EQUILIBRIO CON EL ESPACIO PÚBLICO

De acuerdo a la recomendación del Concejo Nacional de Desarrollo Urbano, la relación entre la nueva edificación y el espacio publico que la enfrente debe estar establecida. Así, las vías que son de mayor ancho, como las avenidas Los Carrera, Prat, Collao y Autopistas podrían soportar edificación de mayor altura. Por el contrario, para el centro de Concepción, con calles de ancho promedio de 14 metros, la altura de los edificios debe ser menor.

Teniendo en consideración las características demográficas y climáticas de Concepción, se considera deseable que la relación del ancho de la calle con la altura del edificios sea 2 es a 3, por lo que la razón entre la altura del edificio y el ancho de la calle debe ser del orden de 1,5.

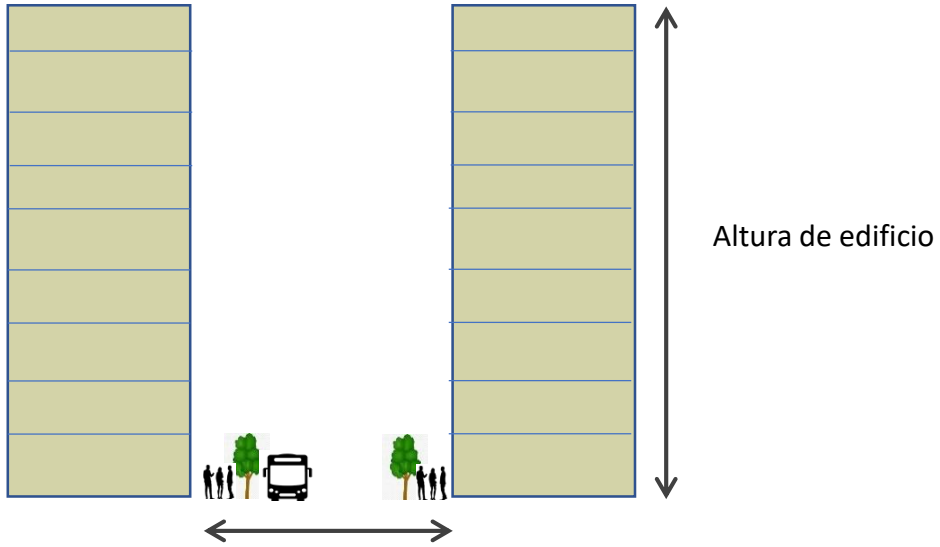
Por tanto, para las alturas propuestas se tiene que:

- 7 pisos para zona de densificación residencial es adecuado para anchos de calle de 14 metros, cumpliendo la recomendación.

- 9 pisos para la zona Centro comercial supera la relación adecuada para calles calles de 14 metros. Por tanto, para esta tipología de edificación se propone como incentivo la cesión al uso público de 4 metros de profundidad del terreno, con lo que se amplia el ancho de la calles a 18 metros. A esto se llama retranqueo del edificio. De esta manera se restablece la relación de 1,5

- 12 pisos es adecuado para para calles mayores a 25 metros

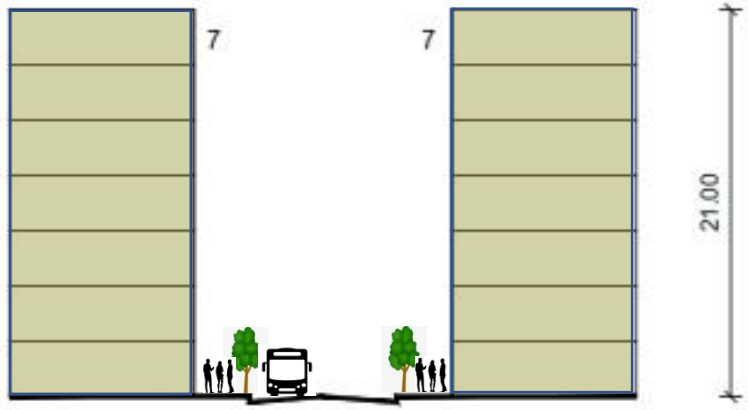
- 15 pisos es adecuado en calle de 40 metros de ancho o más



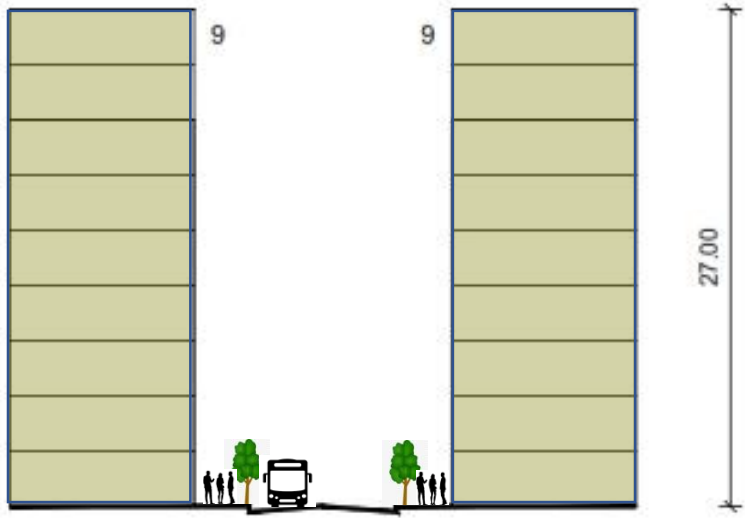
$$\frac{Altura\ del\ edificio\ en\ metro}{ancho\ de\ la\ calle\ entre\ líneas\ oficiales\ en\ metros} = 1{,}5$$

Fig. 16: Esquema de la relación propuesta entre altura de edificios y ancho de las calles que enfrentan

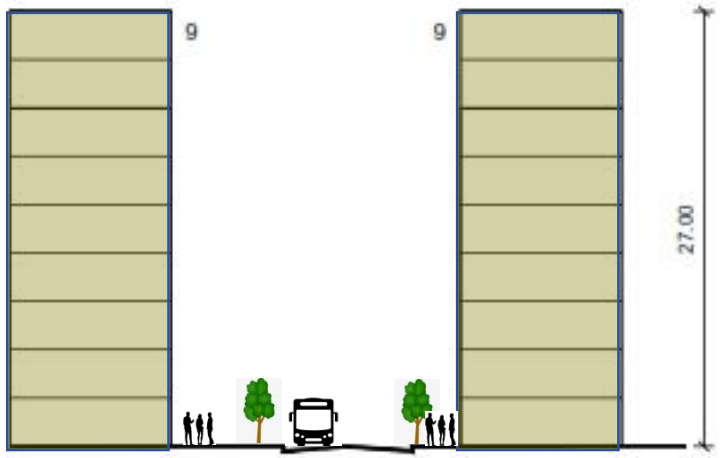
ii) cumplimiento de los criterios para definir la forma de los edificios : EQUILIBRIO CON EL ESPACIO PÚBLICO



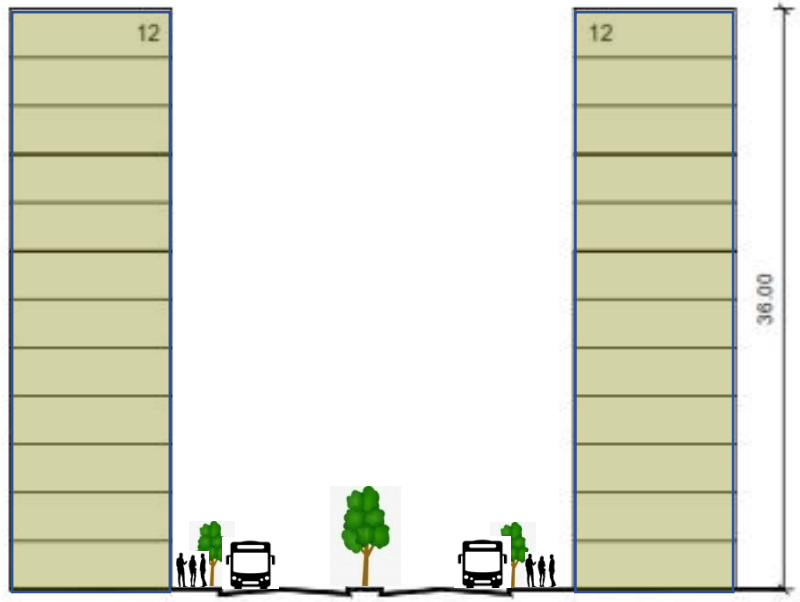
7 Pisos
21m altura /
14 mts ancho calle =1,5



9 Pisos sin Incentivo
27m altura /
14 mts ancho calle =1,9



9 Pisos con incentivo retranqueo de 4 mts
27m altura /
18 mts ancho calle =1,5



12 Pisos
36 m altura /
25 mts ancho calle =1,5

Fig. 17: Esquema de la relación propuesta entre altura de edificios y ancho de las calles existentes

ii) cumplimiento de los criterios para definir la forma de los edificios: EQUILIBRIO CON EL ESPACIO PÚBLICO

Para resguardar la relación anteriormente descrita , se crean incentivos para la edificación que tienen como principal objetivo la sostenibilidad ambiental y la integración urbana.

Para esto se propone mejorar las condiciones de ocupación de los terrenos , promoviendo su ocupación sin necesariamente tener que fusionar predios para implementar las normas de morfología permitidas.

Por esto se podrá aumentar la altura y longitud del cuerpo continuo así como la ocupación de suelo, en los casos que se adopte la creación de techos verdes , patios interiores para el uso comunitario o se ceda al uso público un área de 4 mts de profundidad por todo el frente del edificios.

Patio Interior de uso comunitario



Techo verde





Espacio entregado al uso público (retranqueo)





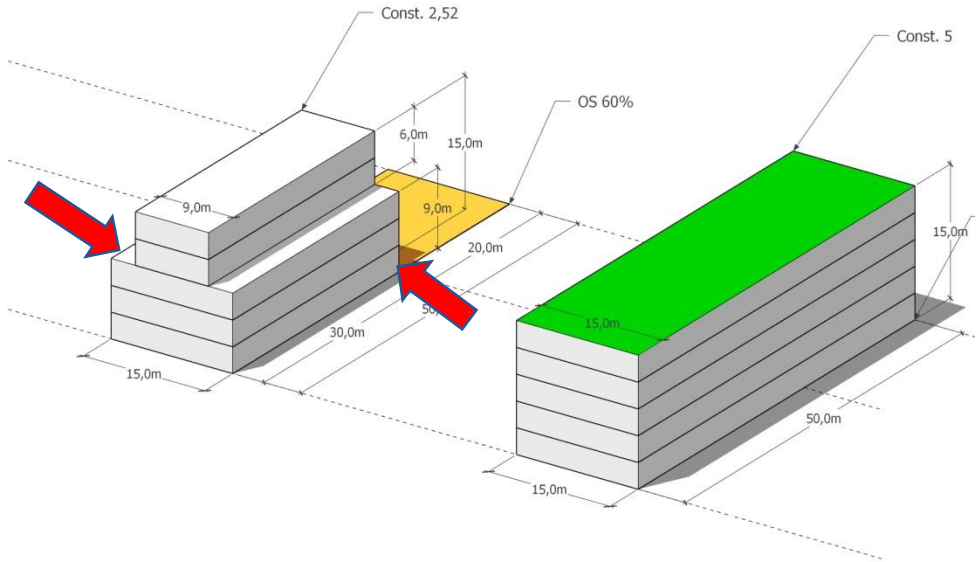


Fig. 18: Imágenes referenciales de las exigencias que se propone hacer para otorgar incentivos en las normas urbanísticas y descripción esquemática de las normas de incentivo

iii) cumplimiento de los criterios para definir la forma de los edificios : EQUILIBRIO CON LA CAPACIDAD DE CRECIMIENTO

Se debe verificar que la forma que se propone para los nuevos edificios esté en armonía con la meta de crecimiento para el área de densificación. Como referencia se tiene las normas de la altura libre del plan regulador vigente, las que de concretarse en su escenario máximo, generarían un aumento del 365% de la población actual del Macrocentro.

Por tanto se trata de cómo crecer para alcanzar una metra concreta, tal como se muestra en los siguientes ejemplos:

	PLAN VIGENTE		PROPUESTA	
	Densidad bruta alcanzable sin limite altura (solo 24 P)	aumento %	Densidad corregida según jornadas Octubre (5-7-9-12 y 15 P)	aumento %
Alta	692	365	337	126
Conservadora	528	254	272	83
Mínima	363	144	218	47

Tabla 19 : Comparación de la densidad posible y del aumento porcentual de la población actual en sector Macrocentro con las normas del plan vigente y con la propuesta actual



Fig. 20 : Imágenes referenciales de manzana densificada de manera concentrada y puntual



Fig. 21 : Imágenes referenciales de manzana densificada de manera distribuida

DENSIFIACACIÓN CONCENTRADA (pocos edificios mas altos)

Altura edificios con mayor cantidad de viviendas: 20 PISOS
Total de habitantes en esta manzana: 859 habitantes por manzana
Parte de la manzana usada para estas viviendas: 10% de la manzana

DENSIFICACIÓN DISTRIBUIDA (más edificios, pero más bajos)

Altura edificios con mayor cantidad de viviendas: entre 8 y 15 PISOS
Total de habitantes en esta manzana: 591 habitantes por manzana
Parte de la manzana usada para estas viviendas: 50% de la manzana

e. zonificación según la forma de los edificios para proteger valores e identidad de barrio

5 PISOS
VALORES HISTÓRICOS
FRENTES DE PARQUES
Y PLAZAS



7 PISOS CON RETRANQUEO DE 4M EN PISO 5°
EJES PEATONALES
CENTRO NORTE



7 PISOS
DENSIFICAIÓN
RESIDENCIAL/
EJES SERVICIO BARRRIO





9 PISOS
CENTRO COMERCIAL/
CORREDOR COMUNAL



12 PISOS
EJES DE SERVICIO
COMUNALES



15 PISOS
EJES DE SERVICIO
METROPOLITANO

Fig. 22 : Propuesta de Zonificación Imagen Objetivo 15 Modificación PRCC

3.4 CUADRO COMPARATIVO DE PLAN VIGENTE E IMAGEN OBEJTIVO

ELEMENTOS DE LA PROPUESTA	VIGENTE	CAMBIO QUE GENERARÍA LA PROPUESTA
AJUSTE A JURISPRUDENCIA	Normas sin sustento jurídico Aspectos no regulados	Normas con sustento jurídico y complementadas
ZONIFICACION EN FUNCION DE ROL Y VOCACION DE AREAS Y ESPACIOS PUBLICOS	Zonificación del área de densificación en función de rol de servicios metropolitano	zonificación de área de densificación a escala de barrios: centro histórico, centro comercial y servicios, y barrios
	Incentivos normativos que suprimen la diferenciación de zonas	Zonificación en base a normas que no cambian con la aplicación de incentivos
	Zonificación en barrios diferenciada solo en función de corredores urbanos	Zonificación en barrios diferenciadas: - en función de centralidades respecto a los usos de suelo - en función de morfología y usos desuelo respecto a corredores de transporte público
	Zonificación diferenciada para parque Ecuador respecto a morfología	Zonificación diferenciada para todos los parques y plazas
CAPACIDAD DE CREACIÓN DE VIVIENDAS EN DENSIFICAICON	Capacidad de creación de viviendas fortalecida en función de incentivos normativos	Capacidad de creación de viviendas en densificación en base a zonificación que no se modifica con incentivos normativos o excepciones
	Capacidad de creación de viviendas no territorializada en base a artículo de excepción	
	Incentivos normativos para densificar en base a creación de espacios de uso público	Incentivos normativos en base creación de áreas libres y techos verdes
SOPORTE DE ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS	identificación de equipamientos, parques y espacios públicos existentes	Creación de nuevos parques en calidad de bienes nacionales de uso público
		Destinación exclusiva a usos deportivos y culturales áreas que hoy tienen esos usos
	Distinción entre destinación a parques públicos y bienes nacionales de uso público	Incorpora uso de suelo área verde, además de distinguir destinación a parques públicos y bienes nacionales de uso público existentes
MORFOLOGIA EN FUNCION DEL RECONOCMIENTO DE VALORES HISTÓRICOS Y DE IDENTIDAD	Morfología indefinida (Altura de edificación libre) a través de incentivos normativos	Morfología definida con incentivos que mantienen alturas de edificación preestablecidas
	Morfología indefinida en base a permitir todos los tipos de agrupamiento permitidos en todas las zonas	Morfología definida como patrimonio de identidad de los barrios, determinada por tipos de agrupamiento diferenciados
	Asoleamiento y vistas restringidas al permitirse altura libre de volumen aislado	Morfología ajustada a asegurar condiciones de asoleamiento en el espacio público con retranqueo aplicado a los volúmenes aislados sobre continuidad

Tabla 23: Cambios respecto de la situación actual que propone la Imagen Objetivo al comparar en función de los elementos de la propuesta

ANEXO: PROYECTO DE ESPACIO PÚBLICO

Dada la naturaleza normativa del Plan Regulador, se identifica la necesidad de contar con un proyecto de espacio público que permita asegurar el cumplimiento de sus objetivos, como acción promotora y orientadora de las acciones privadas. Para esto, se propone el siguiente esquema de proyecto de espacio público, el que deberá ser la base tanto de la gestión municipal, como de la elaboración del Plan de Inversión en Espacio Público y Movilidad:



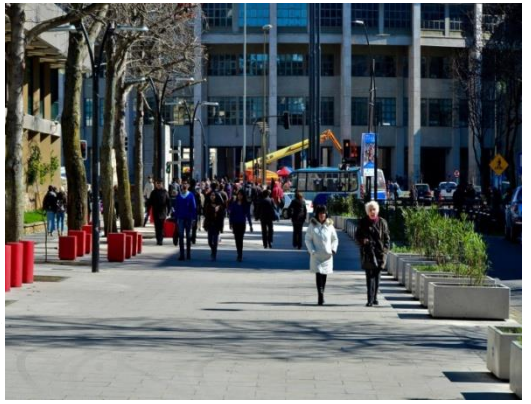
EJE PEATONAL/TRANSPORTE PÚBLICO



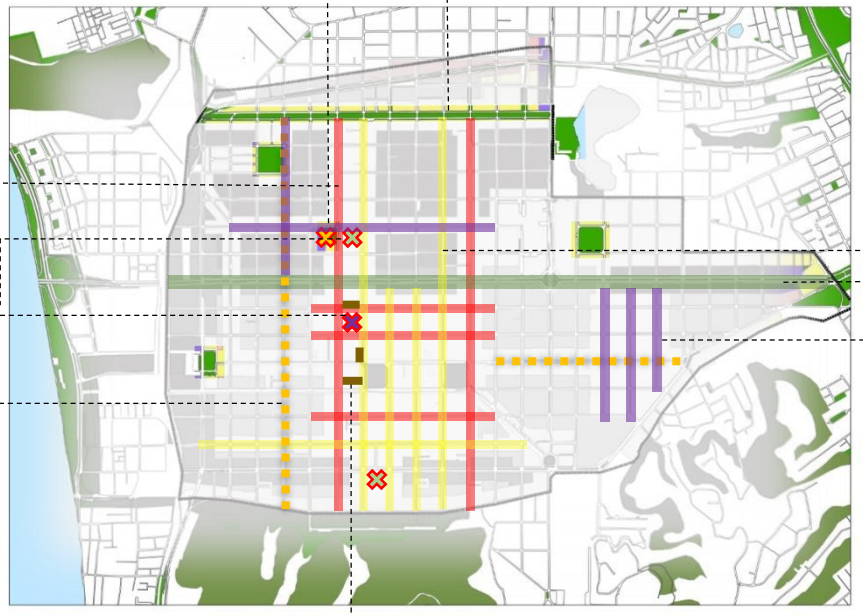
PARQUE CERRO AMARILLO



PARQUES Y PLAZAS



RED BULEVARES PEATONALES





C3/C4



MANTENCIÓN ARBOLADO



MERCADO



NUEVAS CICLO-RUTAS ANGOL/BARROS ARANA





NANO PLAZAS



BULEVARES CONSERVACIÓN ADOQUINADOS

Fig. 24: Esquema de proyecto de Espacio Público asociado a la Imagen Objetivo 15° Modificación del PRCC