



“AJUSTE ZONA ESPECIAL POR LADERAS ZR1, ESTACIONAMIENTOS,
VOLÚMENES SOBRE ANTEJARDÍN”

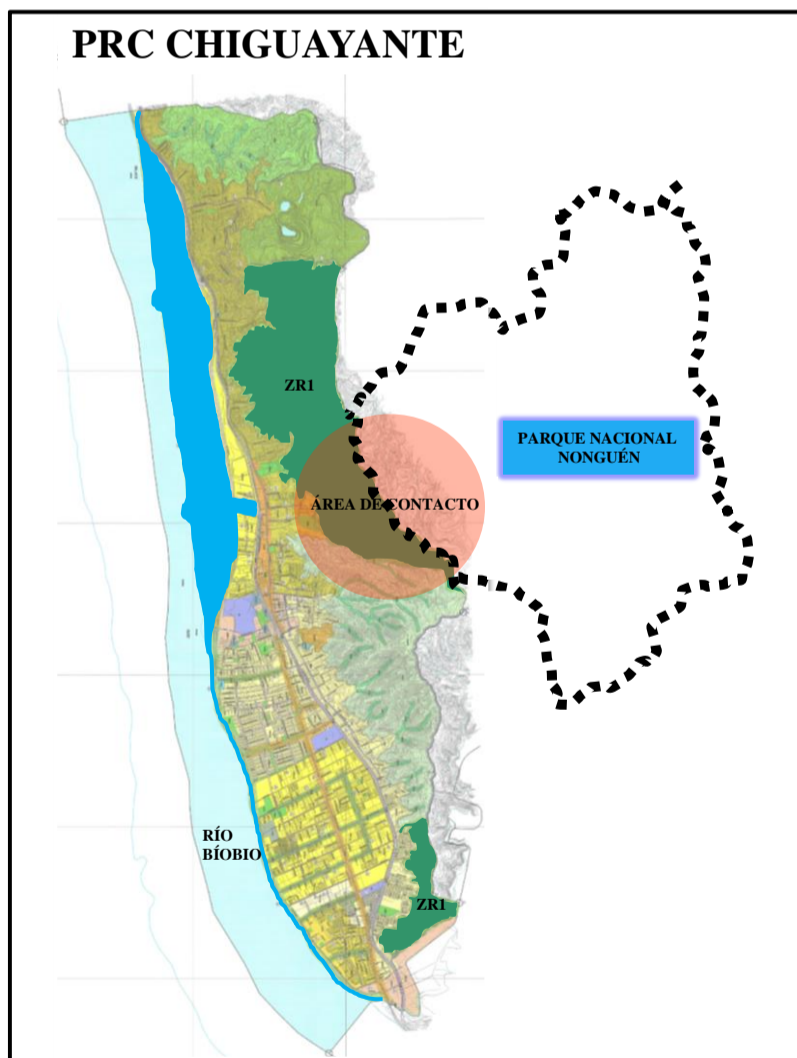
En atención a los contenidos del Artículo 45 y 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C.) y el artículo 2.1.13. de su Ordenanza, sobre las enmiendas a los planes reguladores; artículo 5, estacionamientos, artículo 8, Áreas Especiales, Zona Especial por Laderas ZR1, ambos de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal Vigente; Ordenanza Municipal sobre participación ciudadana; y a solicitud de la autoridad edilicia, se informa a los estimados vecinos lo siguiente:

1- Teniendo presente la necesidad de extremar los resguardos de uso y protección, sobre el **territorio urbano** colindante con el Parque Nacional Nonguén (PNN); lo anterior, por cuanto la Seremi Minvu del Biobío, al decidir el inicio de un nuevo estudio de Plan Regulador Metropolitano, desechó el estudio denominado: 11° Modificación al Plan Metropolitano de Concepción, que proponía para el caso, las zonas denominadas: **Área Verde Intercomunal: zona AVI-8 y zona AVI-9**, para las laderas del cerro Manquimávida las que actuarían como cobertura de amortiguación y resguardo sobre el PNN.

Dichas zonas AVI-8 y AVI-9, para nuestro Plan Regulador Comunal correspondían, en lo principal, a la zona normada **ZR1**.

VER FIG. 1

FIG. 1



Visto lo anterior, la Asesoría Urbana Municipal, como una manera de contrarrestar el hecho de no lograr a tiempo dicho resguardo al PNN, a través de un proceso de **Enmienda al Plan Regulador** ha propuesto aplicar a la normativa vigente de la zona ZR1 de nuestro Plan, una disminución de los porcentajes establecidos para los coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo (máx 30%) e igualmente, disminuir el valor de densidad (máx. 20%). Así, se restringirá al máximo todo uso distinto al de Área Verde y Espacio Público existente para el área.

En términos prácticos, se tiene:

Texto normativo vigente para la zona ZR1:

ZONA ESPECIAL POR LADERAS ZR1.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2500m ² .
2. Densidad bruta máxima	12 hab/há
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,05.
4. Coeficiente de Constructibilidad	0,2.
5. Sistema de Agrupamiento	Aislado.
6. Altura Máxima de Edificación	7 metros.

Texto normativo propuesto para la zona ZR1:

16.7% disminución densidad.
30% disminución para coef. de ocupación de suelo.
30% disminución para coef. de constructibilidad.

ZONA ESPECIAL POR LADERAS ZR1.

Usos Permitidos:

- RESIDENCIAL.
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2500m ² .
2. Densidad bruta máxima	10 hab/há
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,03.
4. Coeficiente de Constructibilidad	0,14.
5. Sistema de Agrupamiento	Aislado.
6. Altura Máxima de Edificación	7 metros.

2- En segundo término y a partir de la aplicación práctica que ha realizado en el tiempo la Dirección de Obras Municipales dentro de sus habituales procesos de revisión de proyectos de edificación, se ha establecido la necesidad de adecuar, **a través del mismo proceso de Enmienda, los siguientes 2 aspectos técnicos normativos:**

2.1- Estándares de estacionamientos: Incorporados en la Ordenanza Local del Plan Regulador para los equipamientos de las clases: **Culto y Cultura**, del tipo cines, teatros, auditorios, salas de espectáculos, salas multiuso y eventos; **Salud**, del tipo consultorios y policlínicos; **Seguridad y Servicios**.

En efecto, atendido el resultado práctico de los procesos de estudio, formulación y presentación de proyectos de edificación, se determinó conjuntamente con la Dirección de Obras Municipales (DOM) establecer un rango de aumento porcentual entre 25 a 30% para dicha clase y tipo de equipamiento prioritario, teniendo presente mantener un resultado de número entero y con aproximación.

En términos prácticos, se tiene:

Texto vigente de estacionamientos, para equipamiento de las clases:
--

Culto y Cultura:

Tipo:

Cines, teatro, auditorios, salas de espectáculos, salas multiuso y eventos. : 1 cada 15 m² construidos.

Salud:

Tipo:

Consultorios y policlínicos : 2 cada 60 m² construidos, con un mínimo de 5.

Seguridad:

Cuarteles, bomberos y unidades policiales : 1 cada 30 m² construidos.

Servicios:

Servicios profesionales públicos y privados, como centros y consultas médicas y dentales, oficinas en general, bancos, financieras, centros de pago. : 2 cada 50 m² construidos.

Servicios artesanales : 1 cada 30 m², con un mínimo de 2.

Texto propuesto de estacionamientos, para equipamiento de las clases:

Culto y Cultura:

Tipo:

Cines, teatro, auditorios, salas de espectáculos, salas multiuso y eventos. : 1 cada 20 m² construidos.

Salud:

Tipo:

Consultorios y policlínicos : 2 cada 80 m² construidos, con un mínimo de 5.

Seguridad:

Cuarteles, bomberos y unidades policiales : 1 cada 40 m² construidos.

Servicios:

Servicios profesionales públicos y privados, como centros y consultas médicas y dentales, oficinas en general, bancos, financieras, centros de pago. : 2 cada 80 m² construidos.
Servicios artesanales : 1 cada 40 m², con un mínimo de 2.

2.2- Disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación: sobre los antejardines.

En términos prácticos, se propone:

Incorporar al Capítulo III, Definiciones y Normas Generales, de la Ordenanza Local del Plan Regulador, después del Artículo 5, un nuevo Artículos 6 y cuyo texto sería:

“**ARTÍCULO 6.** Cuerpos salientes de la línea de edificación sobre antejardines: Desde el segundo piso de la edificación, se permitirán cuerpos salientes sobre el antejardín hasta 1,20 metros de extensión medidos desde el plano vertical de la línea de edificación y respetando los distanciamientos mínimos hacia deslindes laterales que se definen para la edificación aislada según la O.G.U.C. y esta Ordenanza”.

Informó,

HÉCTOR RODRÍGUEZ ORTEGA
ARQUITECTO
ASESORÍA URBANA