



# ESTUDIO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR DE TEMUCO ANTEPROYECTO PRC TEMUCO

Consultora : TERRITORIOMAYOR  
Unidad Técnica: Unidad de Estudios, SECPLA

Inicio del estudio: Octubre de de 2016

Marzo 2018



## RECORDEMOS QUÉ ES UN PLAN REGULADOR

El Plan Regulador es un instrumento que le permite al Municipio y a los Organismos del Estado regular la forma en la que se desarrolla la ciudad en su espacio público y privado, edificaciones (construcciones), lo anterior, mediante un conjunto de normas urbanas.

## ¿QUE ES LO QUE NORMA?

- Límite Urbano
- Uso del suelo
- Alturas
- Densidades
- Antejardines
- Superficie Predial Mínima
- Patrimonio
- Estacionamiento
- Estructura vial
- Áreas de Riesgo

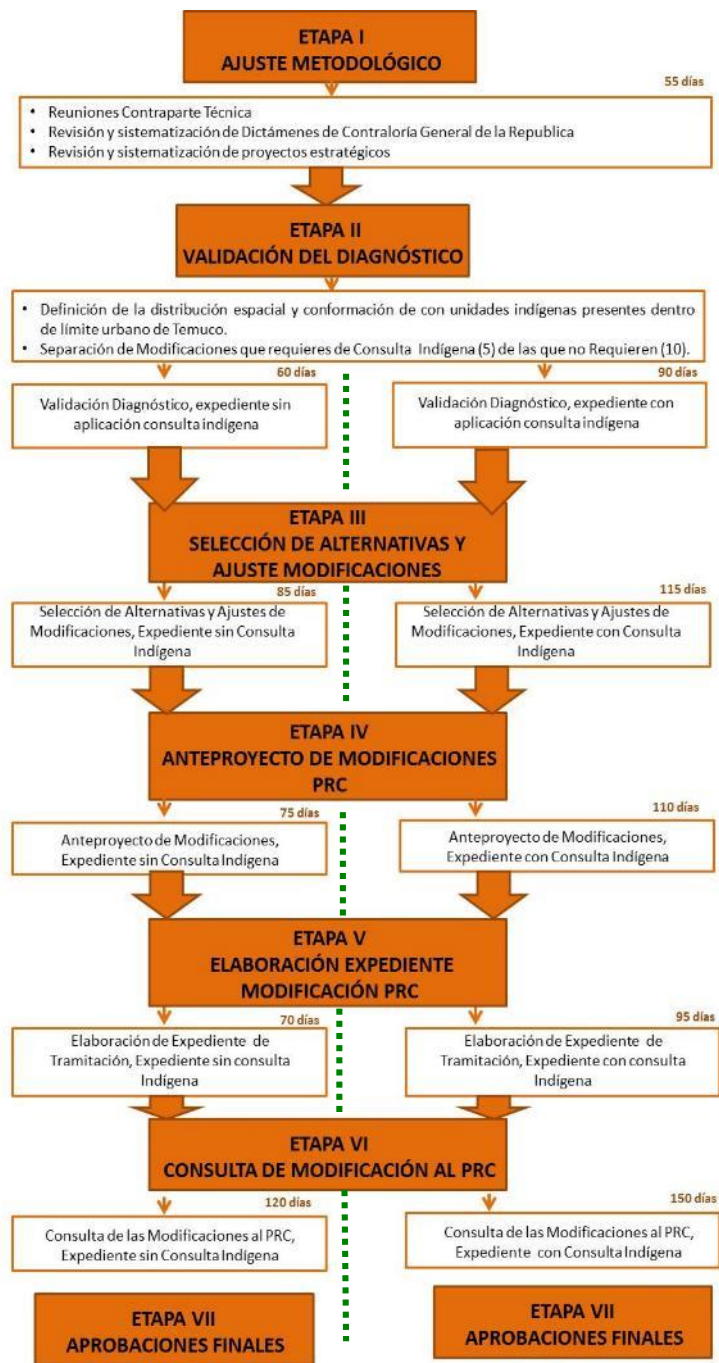


## QUE **NO** ES COMPETENCIA DE UN PLAN REGULADOR

### Algunos Ejemplos:

- Soterramiento de cables.
- Exigencias de diseño como por ejemplo materiales específicas.





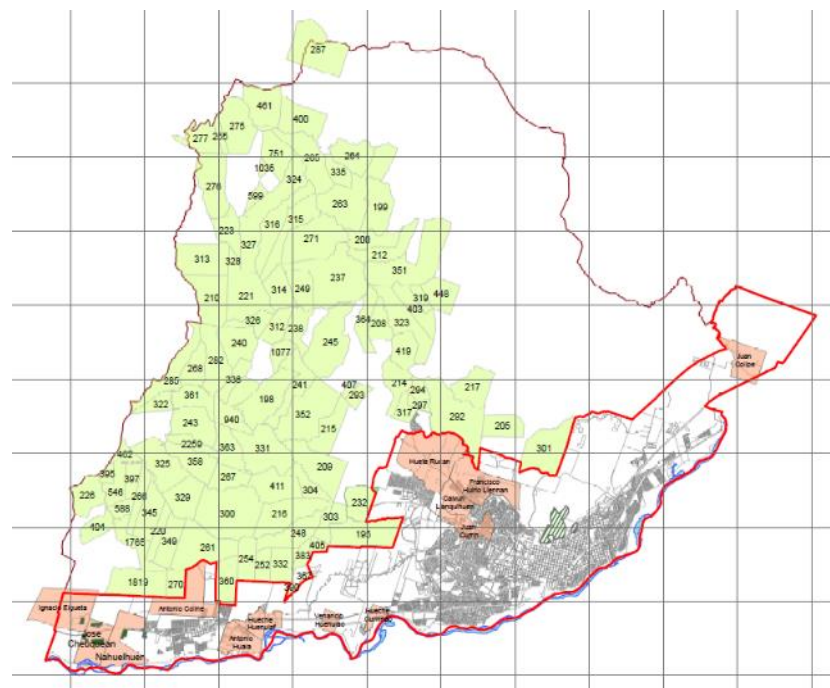
## ETAPAS DEL ESTUDIO



### Expediente Tradicional (Sin Consulta).



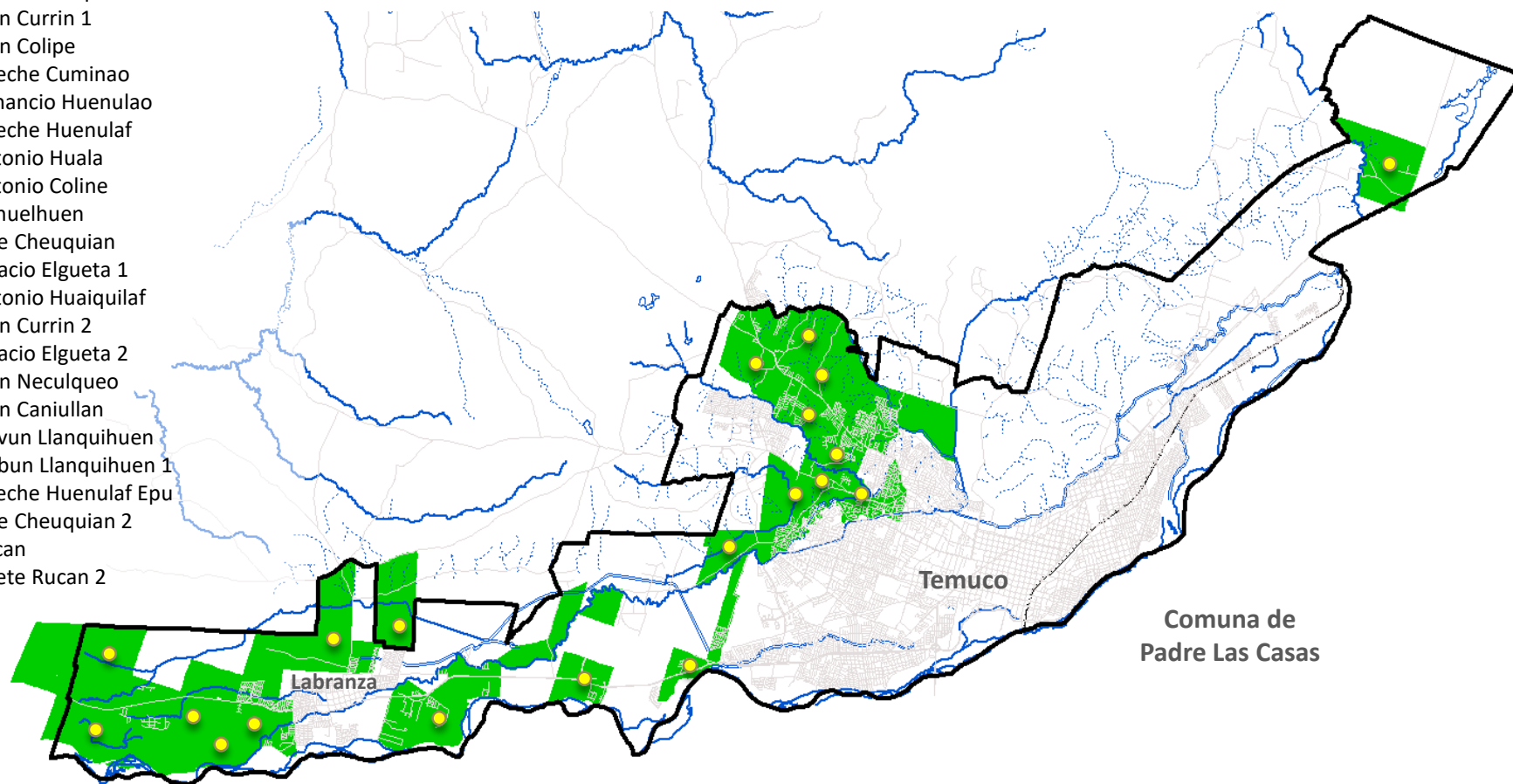
**Expediente con Consulta Convenio  
169 OIT.**



# TÍTULOS DE MERCED AL INTERIOR DEL LÍMITE URBANO DE TEMUCO

## LISTADO DE COMUNIDADES

1. Cacique Huete Rucan Raluncoyan
2. Francisco Huirio Lienan
3. Calbun Llanquihuen
4. Juan Currin 1
5. Juan Colipe
6. Hueche Cuminao
7. Venancio Huenulao
8. Hueche Huenulaf
9. Antonio Huala
10. Antonio Coline
11. Nahuelhuen
12. Jose Cheuquian
13. Ignacio Elgueta 1
14. Antonio Huaiquilaf
15. Juan Currin 2
16. Ignacio Elgueta 2
17. Juan Neculqueo
18. Juan Caniullan
19. Calvun Llanquihuen
20. Calbun Llanquihuen 1
21. Hueche Huenulaf Epu
22. Jose Cheuquian 2
23. Rucan
24. Huete Rucan 2



# DEFINICION

El Proceso de **CONSULTA INDÍGENA** es una obligación dispuesta en una norma de rango Constitucional (Convenio 169 de la OIT ratificado por Chile el 2008), para **todos aquellos organismos del Estado que tomen medidas legislativas o administrativas susceptibles de afectar a población indígena.**

Se rige en Chile por las disposiciones del **Decreto Supremo N° 66 de 2014** que contiene el Reglamento del Procedimiento de Consulta Indígena.





# ETAPAS DE LA CONSULTA INDÍGENA

El proceso de consulta inicio con fecha **12 de octubre de 2017.**



# CONCEPTOS Y ELEMENTOS QUE SE CONSERVAN DEL PRC VIGENTE





Las modificaciones al Plan Regulador Comunal de Temuco conservó los **Principios Básicos del Plan vigente**, los cuales corresponden a:

- a) La **Habitabilidad**.
- b) La **Sustentabilidad**.
- c) La **Funcionalidad**.
- d) El **Crecimiento**.
- e) La **Flexibilidad**.

En términos generales, su **imagen objetivo** es generar **mejores condiciones de calidad de la vida urbana** para la población y su entorno, **fortaleciendo la identidad y particularidad** de la comuna de Temuco, entendiendo que esto necesita de la coherencia de los siguientes objetivos básicos:

1. Capital Regional.
2. Paisaje.
3. Densificación.
4. Producción.
5. Patrimonio.

# “Temuco, ciudad compacta y sustentable”

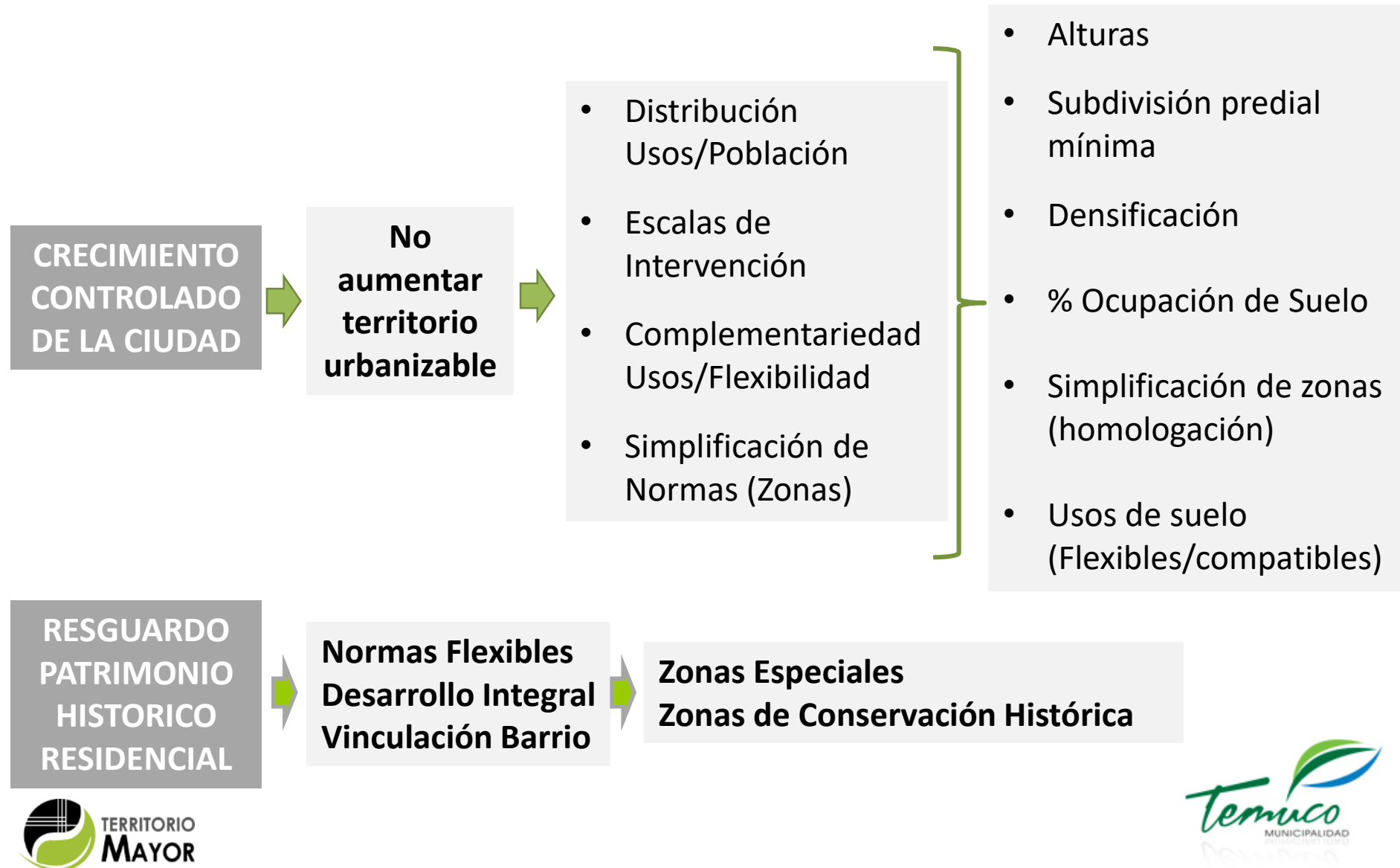


# CONFORMACIÓN ESQUEMA DE ESTRUCTURACION TERRITORIAL



# ELEMENTOS RELEVANTES DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

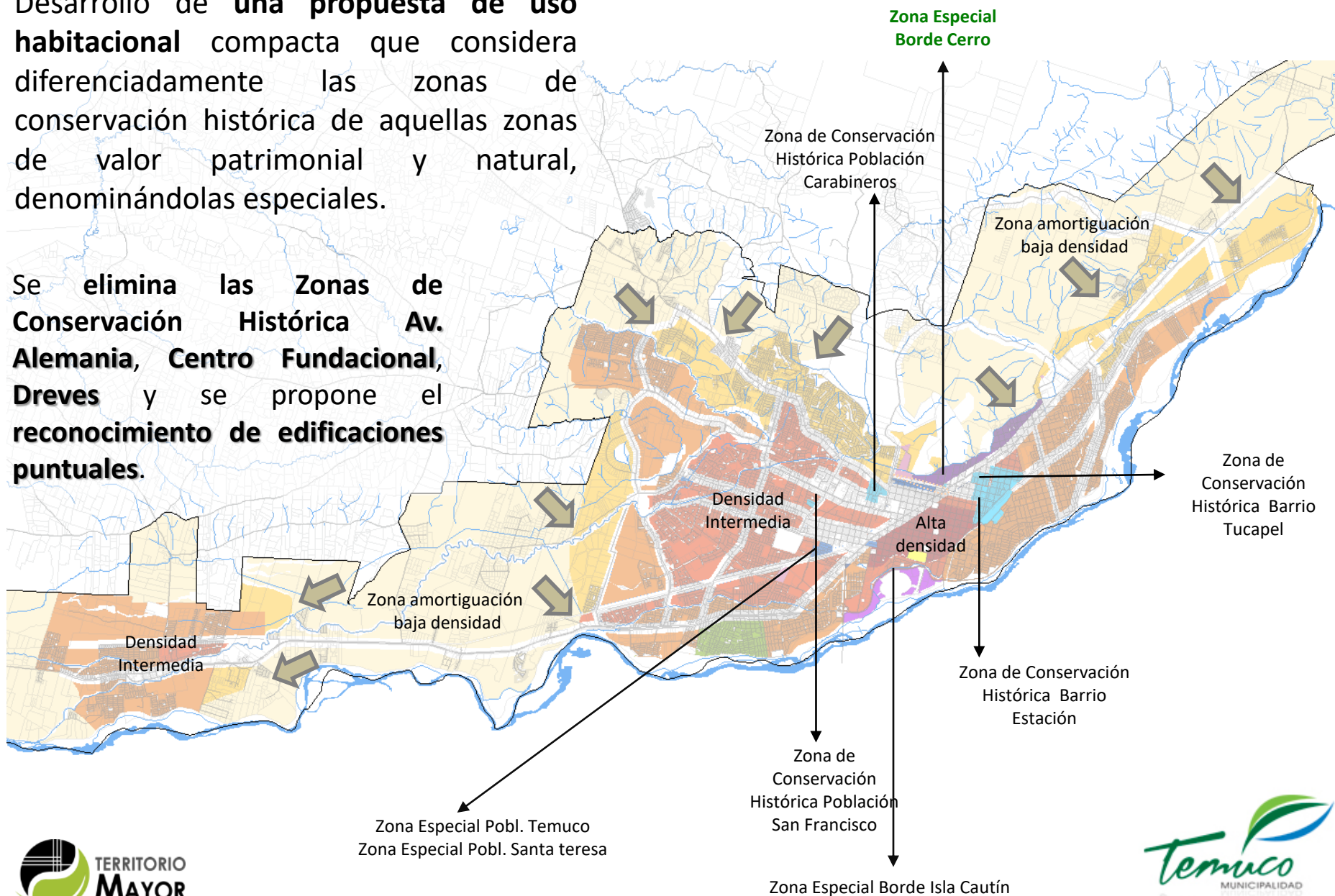
## Zonas Residenciales + Zonas de Conservación Histórica





Desarrollo de una **propuesta de uso habitacional** compacta que considera diferenciadamente las zonas de conservación histórica de aquellas zonas de valor patrimonial y natural, denominándolas especiales.

Se **elimina** las Zonas de Conservación Histórica **Av. Alemania, Centro Fundacional, Dreves** y se propone el **reconocimiento de edificaciones puntuales**.



# ELEMENTOS RELEVANTES DE LA PARTICIPACION CIUDADANA

## Zonas Mixtas + Vialidad Estructurante

### Vialidad Estructurante + Zonas Mixtas

**ESTRUCTURA  
VIAL  
EFICIENTE**



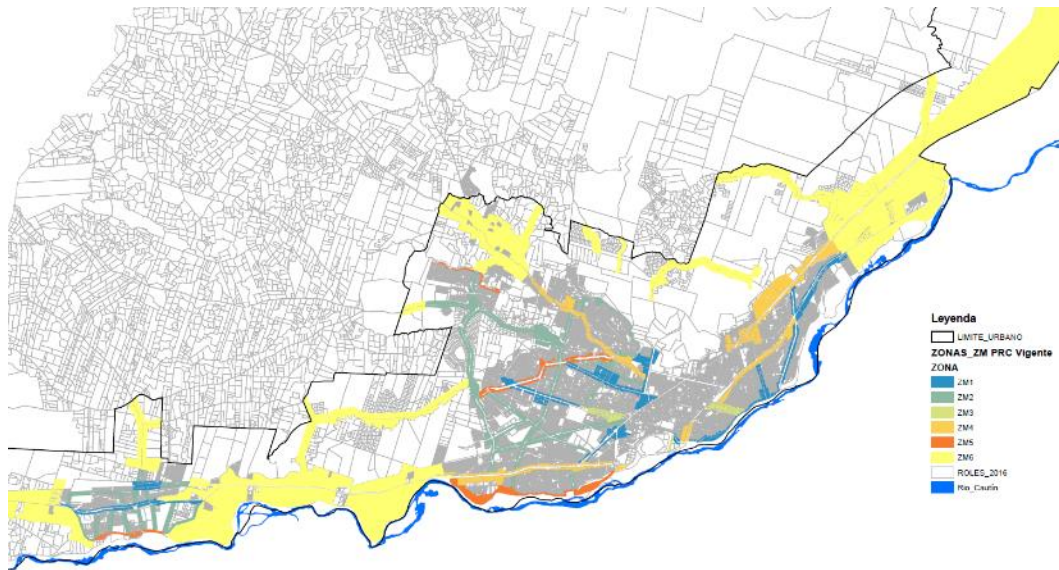
- **Estructura Vial**  
(trazado - articulación)
- **Funcionalidad vía**  
(capacidad de carga  
proyectada por zona)
- **Estructura  
de usos de suelo**



- **Compatibilidad entre usos de suelo**
- Flexibilidad (adaptación) usos de suelo
- Densificación de usos (carga ocupacional)
- **Solución de estacionamientos**
- Función destinada a la vía
- **Estructura Vial** (trama)

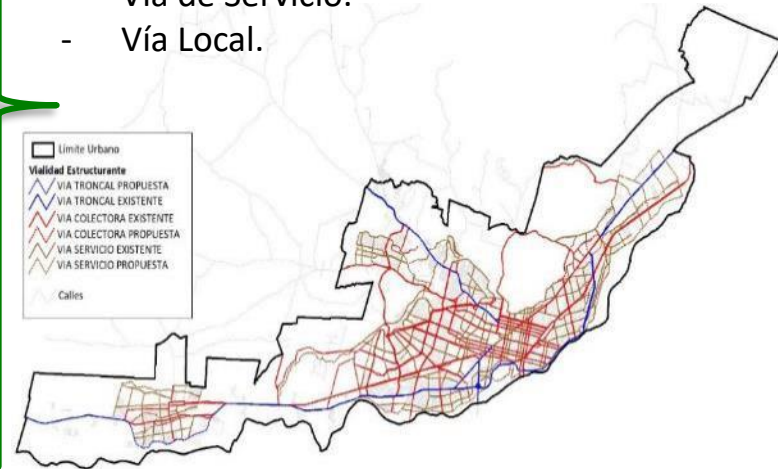
## REDEFINICION DE ZONAS MIXTAS

### Evaluación Niveles de Consolidación y Funcionalidad Zonas Mixtas Existentes



### Vialidad Estructurante:

- Vía Troncal.
- Vía Colectora.
- Vía de Servicio.
- Vía Local.



La razón de **asociar la vialidad a los corredores o zonas mixtas** responde a que estos pueden **albergar distintas escalas de equipamiento** de acuerdo a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- a) **EQUIPAMIENTO MAYOR:** El que contempla una carga de ocupación superior a 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten **vías expresas y troncales**.
- b) **EQUIPAMIENTO MEDIANO:** El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten **vías colectoras, troncales o expresas**.



- **Zona Mixta 1.** Asociado a equipamiento de escala mayor.
- **Zona Mixta 2.** Asociado a equipamiento de escala mediana.
- **Zona Mixta 3.** Asociado a infraestructura y equipamiento de carácter molesto.

Desarrollo de **Zonas Mixtas** acorde a sus vialidades, en cuanto a compatibilidad de usos de suelo y capacidad de carga, entre otros.

**ZM1 - Calle el Bosque**

Asociado a equipamientos de escala mayor

**ZM2 Ruta S-30 - Av. Caupolicán**

Asociado a equipamientos de escala mediana

**ZM3 Av. Caupolicán**

Asociado a infraestructura y equipamiento de carácter molesto e inofensivo.



# RECONOCIMIENTO DE AREAS VERDES ESTRATEGICAS PARA EL DESARROLLO DE LA CIUDAD

## Áreas Verdes + Riesgos Naturales

**RESGUARDO  
POBLACIÓN ÁREA  
DE RIESGO**

**RESGUARDO  
ELEMENTO  
NATURAL Y  
MEDIOAMBIENTAL**

A través de:

- Parques Quebradas
- Parques Borde Rio
- Parques Lineales
- Parques Inundables

**Refuerza  
imagen de  
Ciudad  
Sustentable**

**Adaptación  
cambio  
climático  
(Resiliencia)**

**Aumentan y/o  
facilitan la  
Movilidad  
Urbana**

**Protección de  
la Población**

# RECONOCIMIENTO DE A. VERDES ESTRATEGICAS PARA EL DESARROLLO

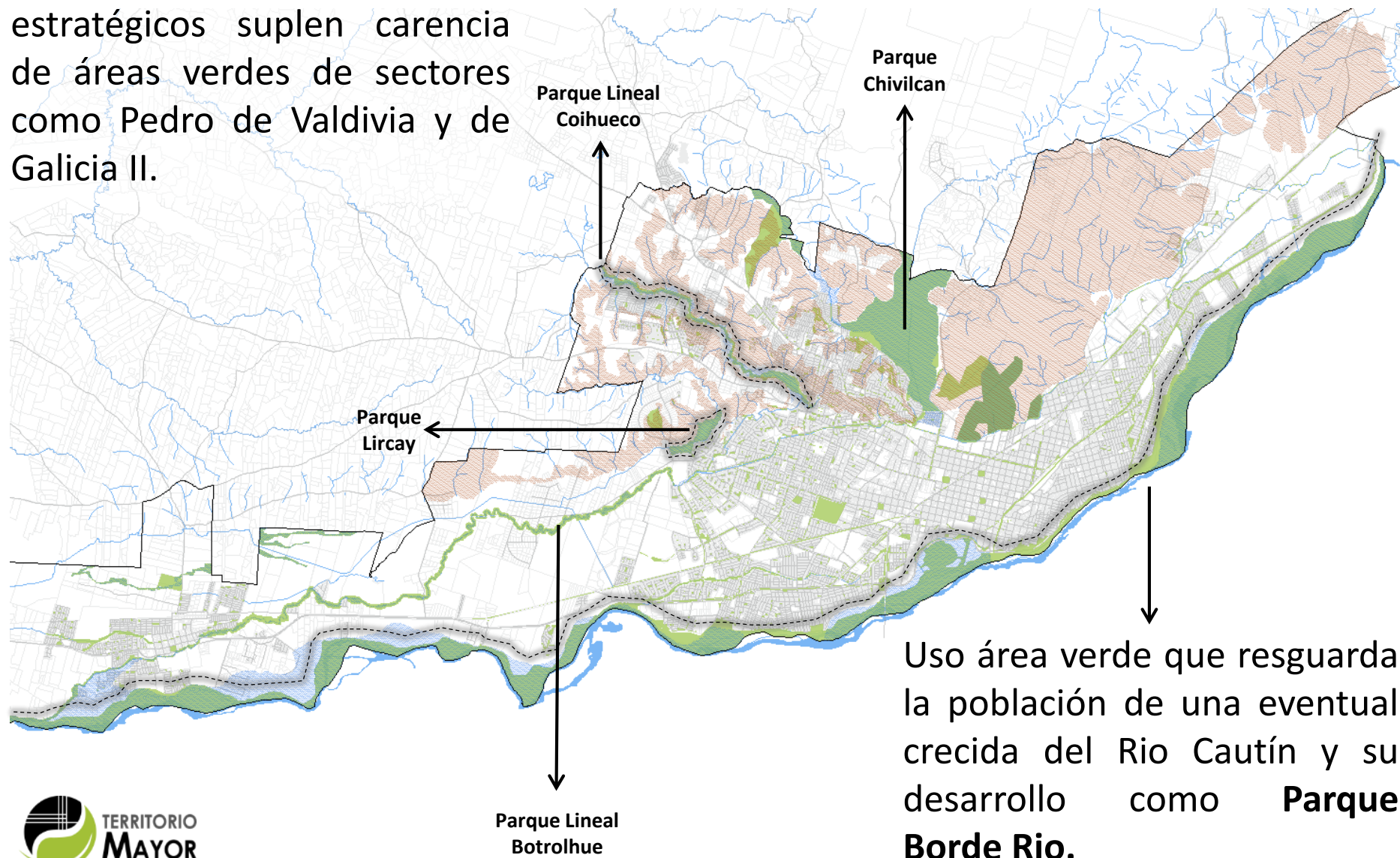
## SISTEMA DE AREAS VERDES

La sustentabilidad de la ciudad debe considerar **dos elementos** relevantes, estos son:

- **Puesta en valor de elementos naturales** de importancia como cursos de agua, especialmente, considerando la funcionalidad de estos como **colectores primarios de aguas lluvias** e **integración a estructuras** de valor como el Monumento Natural Cerro Nielol.
- **Resguardo de sistemas naturales vitales** para la sustentabilidad de la ciudad a corto, mediano y largo plazo, por ejemplo, **producción de agua, mitigación de riesgos naturales**, etc.



**Parques Lineales** propuestos asociados a humedales estratégicos suplen carencia de áreas verdes de sectores como Pedro de Valdivia y de Galicia II.



# CONSTRUCCION PARTICIPATIVA COLABORATIVA DEL ESQUEMA DE ESTRUCTURACION





# CONSTRUCCION PARTICIPATIVA COLABORATIVA DEL ESQUEMA DE ESTRUCTURACION

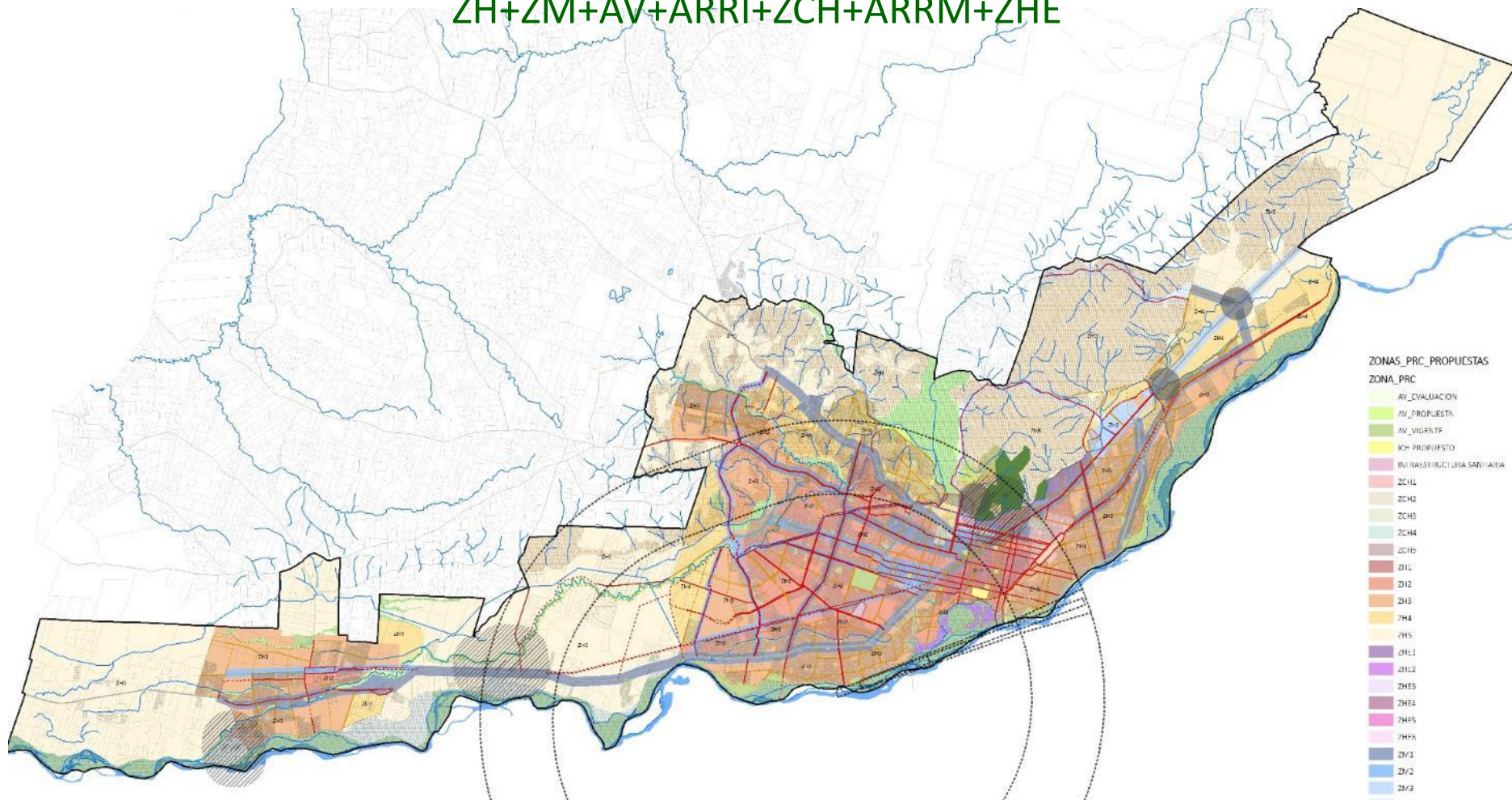
Espíritu Original PRC	Condiciones Evidenciadas en las Participaciones Ciudadanas	Conclusión Integrada Elementos Normativos
Densificación	<p><b>Densidad media</b> por impacto que se genera en la <b>escala de los barrios residenciales</b>.</p> <p><b>Densidad</b> acorde a la <b>capacidad de carga</b> efectiva de la estructura vial.</p> <p><b>Normativa flexible</b> para acoger la <b>renovación urbana</b>.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alturas.</li> <li>- Simplificación de zonas (homologación).</li> <li>- Compatibilidad de usos de suelo (Flexibles / compatibles).</li> <li>- Ocupación de Suelo.</li> </ul>
Estructura Vial	<p><b>Interconexión y articulación</b> entre las vialidades.</p> <p><b>Estacionamientos</b> sean solucionados dentro de los predios donde se gestiona un proyecto.</p> <p><b>Escala del equipamiento</b> condiciona capacidad estructura vial.</p> <p><b>Terminales de locomoción</b> colectiva localizada en las <b>zonas periurbanas</b> de la ciudad.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- AAUP Vial (Articula).</li> <li>- Zonas Mixtas (capacidad de carga).</li> <li>- Sistema de Áreas Verde (riesgos).</li> <li>- Tabla de Estacionamientos (capacidad de carga).</li> <li>- Uso infraestructura transporte.</li> </ul>

# CONSTRUCCION PARTICIPATIVA COLABORATIVA DEL ESQUEMA DE ESTRUCTURACION

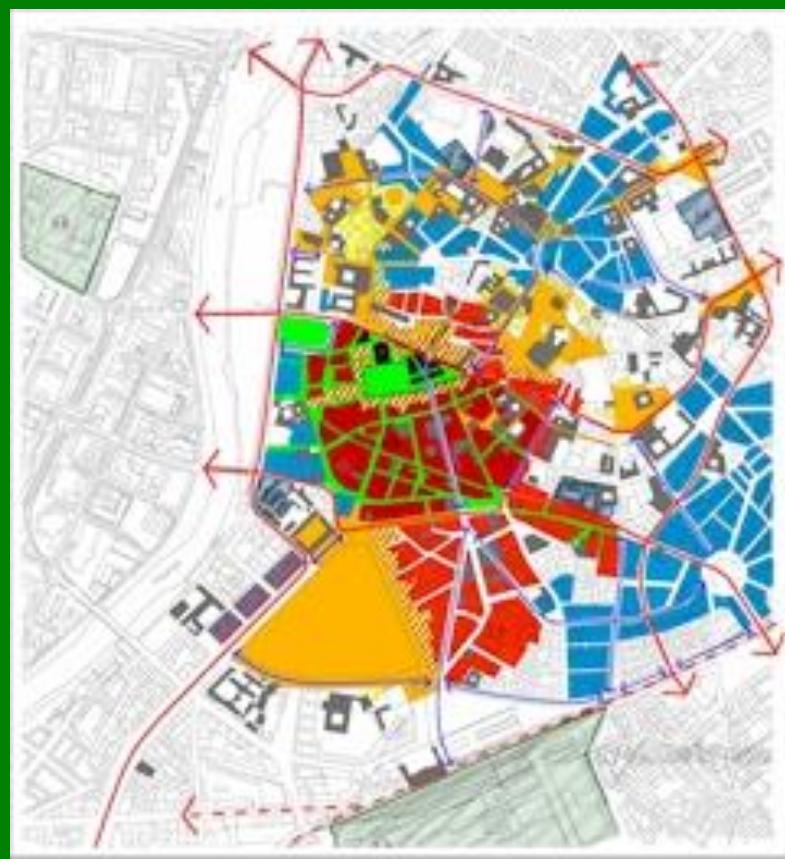
Espíritu Original PRC	Condicionantes Evidenciadas en las Participaciones Ciudadanas	Conclusión Integrada Elementos Normativos
Resguardo del Patrimonio	<b>Reconocimiento</b> de zonas que <b>aún tienen valor de conjunto</b> y otras que no.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ZCH</li> <li>- ICH</li> <li>- ZHE</li> </ul>
Resguardo Sistema Medioambiental Servicios Eco sistémicos	<b>Poner en valor los elementos naturales</b> de la estructura urbana.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Áreas Verdes (AV)</li> <li>- Áreas de Restricción Inundación (ARRI)</li> <li>- Áreas de Restricción Remoción en Masa (ARRM)</li> <li>- AAUP Parque</li> </ul>
Sistema de Áreas Verdes	<b>Distribución equitativa</b> en el territorio. <b>Interconexión</b> del sistema.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Áreas Verdes (AV)</li> <li>- Áreas de Restricción Inundación (ARRI)</li> <li>- Áreas de Restricción Remoción en Masa (ARRM)</li> <li>- AAUP Parque</li> </ul>

# ESQUEMA DE ESTRUCTURACION TERRITORIAL GENERAL

ZH+ZM+AV+ARRI+ZCH+ARRM+ZHE



# ANTEPROYECTO DE PLAN REGULADOR COMUNAL TEMUCO





Para **generar las normas y cartografía** asociada el territorio **debe dividirse** en dos áreas de trabajo, una asociada al **expediente sin consulta indígena** y otra al **expediente con consulta indígena**, de manera, de respetar los tiempos y procesos de cada tramitación del PRC.



# SE SEPARAN TERRITORIALMENTE LOS EXPEDIENTES CON Y SIN CONSULTA INDÍGENA

## Sin Consulta Indígena



La **Actualización al Plan Regulador Comunal de Temuco** se generó **excluyendo** de éste las **zonas asociadas a comunidades indígenas** y consideradas en el PRC vigente como de amortiguación.

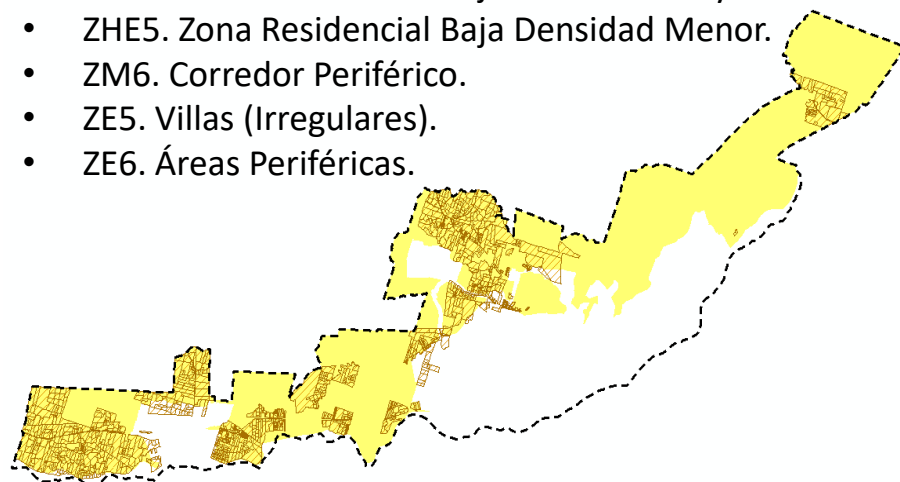
El área definida en color rojo corresponde a las zonas a normar en este expediente.



## Con consulta Indígena

La **Actualización al Plan Regulador Comunal de Temuco** se generó identificando los **territorios que se asocian a Tierra Indígena** y que se relacionan con las siguientes zonas del PRC vigente:

- ZH2. Zona Pedro de Valdivia.
- ZHE3. Zona Residencial de Densidad Media.
- ZHE4. Zona Residencial Baja Densidad Mayor.
- ZHE5. Zona Residencial Baja Densidad Menor.
- ZM6. Corredor Periférico.
- ZE5. Villas (Irregulares).
- ZE6. Áreas Periféricas.



# SE SEPARAN TERRITORIALMENTE LOS EXPEDIENTES CON Y SIN CONSULTA INDÍGENA

Cada expediente debe abordar **distintas áreas geográficas y temáticas**, no pudiendo superponerse temas ni normas.

## Sin Consulta Indígena

Elementos a normar: ↓

- ✓ Zonas Habitacionales.
- ✓ Zonas Habitacionales Especiales.
- ✓ Zonas de Conservación Histórica.
- ✓ Inmuebles de Conservación Histórica.
- ✓ Vialidad Estructurante.
- ✓ Riesgos Naturales.
- ✓ Áreas Verdes.

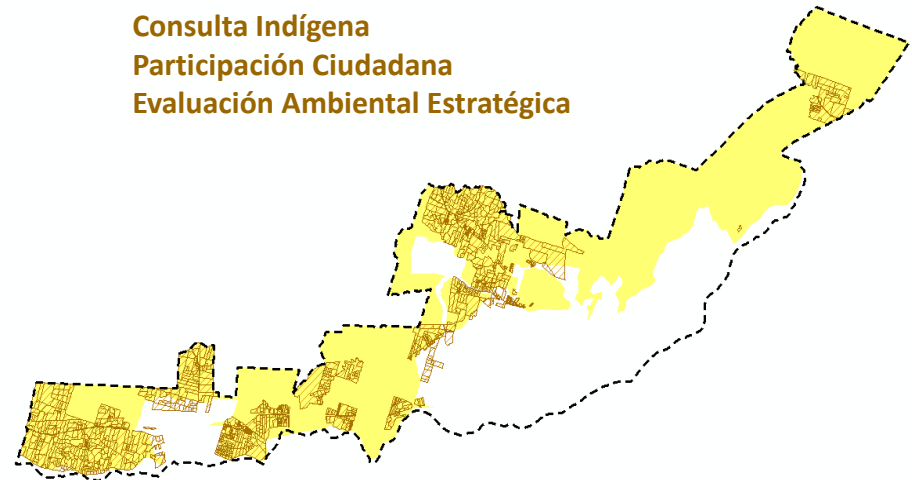
Participación Ciudadana  
Evaluación Ambiental Estratégica



Con consulta Indígena  
↓ Elementos a normar:

- ✓ Zonas Habitacionales.
- ✓ Riesgos Antrópicos.
- ✓ Áreas Verdes.
- ✓ Zona de Conservación Histórica.

Consulta Indígena  
Participación Ciudadana  
Evaluación Ambiental Estratégica



## RESUMEN ZONAS DEL PRC VIGENTE A HOMOLOGAR (Expediente Sin Consulta Indígena)

ZH	ZHE	ZM	ZCH
ZONAS HABITACIONALES	ZONAS ESPECIALES HABITACIONALES	ZONAS MIXTAS	ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA
<p>Zonas de desarrollo preferentemente habitacional a diferentes escalas en orden decreciente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZH 1</li> <li>- ZH 2</li> <li>- ZH 3</li> <li>- ZH 4</li> </ul>	<p>Zonas con condiciones especiales de tipos de uso de suelo y condiciones de edificación y subdivisión, ya sea como:</p> <p>a. Intermediario entre lo construido y los hitos naturales.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZHE 1</li> <li>- ZHE 2</li> </ul> <p>a. Medio de resguardo socio histórico.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZHE 3</li> <li>- ZHE 4</li> <li>- ZHE 5</li> <li>- ZHE 6</li> </ul>	<p>Zonas en torno a vialidades tipo, que permiten el desarrollo tanto habitacional como de otros usos asociados a diferentes escalas de usos y a su vez la ubicación de aquellos que son molestos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZM 1 (Esc. mayor)</li> <li>- ZM 2 (Esc. menor)</li> <li>- ZM 3 (Equipamientos molestos e inofensivos)</li> </ul>	<p>Zonas que buscan conservar los valores actuales de áreas urbanas ya sea de importancia Urbana, Arquitectónica, Histórica, Económica o Social.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZCH 1 Barrio Estación</li> <li>- ZCH 2 A Barrio Tucapel</li> <li>- ZCH 2 B Barrio Tucapel</li> <li>- ZCH 3 Población Carabineros</li> <li>- ZCH 4 Población San Francisco</li> <li>- ZCH 5 Población Artemio Gutiérrez</li> </ul>



## GENERACION DE NORMAS

- ✓ **Comparativa del PRC vigente e imagen y definición del esquema de estructuración** que permite la homologación de las zonas Habitacionales y de las Zonas Mixtas, se **desarrolló una respuesta normativa coherente** a sus principios en beneficio de una ciudad compacta y en consideración a la similitud de la normativa existente entre zonas.
- ✓ **Caracterización de Zonas Propuestas** sobre la base de las zonas homologadas del PRC vigente y los desarrollos (proyectos) inventariados en cada zona.
- ✓ Sobre la base del punto anterior se **generó una caracterización preliminar** considerando la tabla adjunta, posteriormente se **traspasan al formato de Ordenanza Local** donde se realiza un detalle más exhaustivo en relación a los **usos de suelo permitidos y sus escalas**.

I.D	NOMBRE DE LA ZONA	
TIPO DE USOS		
PERMITIDOS		PROHIBIDOS
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN		
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		
Coeficiente de ocupación de suelo		
Coeficiente de Constructibilidad		
Altura máxima de edificación		
Sistema de Agrupamiento		
Antejardín		
Distanciamientos y Rasantes		
Densidad Bruta Máxima (hab/Há) / (viv/Há)		

# EJEMPLO: PROCESO DE GENERACION DE NORMAS

## ZONA HABITACIONAL

### Comparación:

NORMAS URBANISTICAS a evaluar		ZHR1 PRC Vigente	ZH1 PRC Propuesto
Superficie mínima del lote (m²)		500	500
Coeficiente máximo de ocupación del suelo	1 y 2 Pisos	0,75 / 1,0	0,75
	Otros Pisos	0,75 / 0,7	
	Aislado	-	
	Pareado/Continuo	-	
	Residencial	0,75	
Coeficiente máximo de constructibilidad	Otros Usos	1,0 / 0,7	7,0
	Residencial	7,0	
	Otros Usos	7,0	
	Aislado	-	
	Pareado/Continuo	7,0	
Altura máxima de edificación (m)		C: 21,0	C: 21,0 y A: 65,0
Sistema de agrupamiento		C	Continuo y Aislado
Antejardín		5,0	-
Distanciamientos y Rasantes		O.G.U.C	O.G.U.C
Densidad Bruta Máxima (hab/Há) / (viv/Há)		4200 / 1050	768 / 97

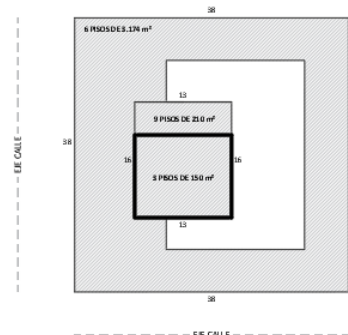


Referente a la zona propuesta ZH1 se realiza la siguiente **caracterización a partir de una edificación ficticia de carácter mixto**, ubicada en una esquina de una manzana, con objetivo de **responder en su máxima expresión** de acuerdo a lo dispuesto en la norma de la zona propuesta.

M² de Terreno: 1.406

M² Edificio:

Pisos	M² por piso	Uso
Piso 1 al 3 (3)	1.058	Oficinas y/o Comercio
Piso 4 al 6 (3)	1.058	Habitacional
Piso 6 al 15 (9)	210	Habitacional
Piso 15 al 18 (3)	150	Habitacional
<b>Total</b>	<b>8.688</b>	<b>Mixto</b>



Nº de Departamentos (cada 400 m², 5 deptos.): 136

Á. total zona habitacional: 5.514

Se considera un número de **4** habitantes por lote, lo cual arroja un total de **544** habitantes

ZH1	ZONA HABITACIONAL 1
TIPO DE USOS	
PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Residencial de todo tipo, Equipamiento de escala mediana, menor y básica (excepto de carácter científico), Espacio Público y Áreas Verdes.	Infraestructura de Transporte, Sanitaria y Energética
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)	500
Coeficiente de ocupación de suelo	0,75
Coeficiente de constructibilidad	7,0
Altura máxima de edificación (m)	Continuo: 21,0 y Aislado: 65,0
Sistema de Agrupamiento	Continuo y Aislado
Antejardín (m)	-
Distanciamientos y Rasantes	según OGUC
Densidad Bruta Máxima (hab/Há) / (viv/Há)	2700 / 675



Densidad Habitacional Propuesta:	768 hab/há
Viviendas por hectárea:	97 viv/há
M² por persona:	51 m²

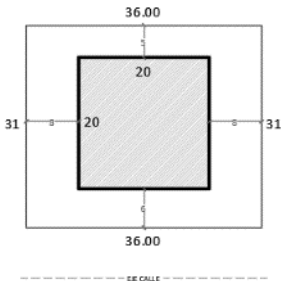
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN	ZH1	ANÁLISIS DE CASO	
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)	500	1.406 (fusión predial)	✓
Coeficiente de ocupación de suelo	0,75	0,75	✓
Coeficiente de Constructibilidad	7,0	6,1	✓
Altura máxima de edificación (m)	Continuo: 21,0 y Aislado: 65,0	C: 21 y A: 65	✓
Sistema de Agrupamiento	Continuo y Aislado	C y A	✓
Antejardín (m)	-	-	✓
Distanciamientos y Rasantes	según OGUC	según OGUC	✓
Densidad Bruta Máxima (hab/Há) / (viv/Há)	2700 / 675	768 / 97	✓

# EJEMPLO: PROCESO DE GENERACION DE NORMAS

## ZONA HABITACIONAL ESPECIAL (VALOR NATURAL)



M² de Terreno:	1.116
M² Edificio:	
Pisos	M² por piso
Piso 1 al 5	400
Total	2.000
Uso	Residencial o Equipamiento
	Residencial o Equipamiento



El **incentivar la mixtura de usos de suelo** en esta zona es de suma importancia para permitir un constante circular de habitantes, no necesariamente ligadas al ámbito cívico. Uno de los usos que genera más permanencia. Es por esto que para **efectos de cálculo se considera un edificio habitacional de 5 pisos de altura**.

Nº de Viviendas (5 departamentos por piso): 25  
Á. total terreno: 1.116 m²  
Se considera un número de 4 habitantes por viv., lo cual arroja un total de 100 habitantes

Densidad Habitacional Propuesta:	896 hab/há
Viviendas por hectárea:	224 viv/há
M² por persona:	20 m²

ZHE1	ZONA HABITACIONAL ESPECIAL BORDE CERRO ÑIELOL	
TIPO DE USOS		
PERMITIDOS	PROHIBIDOS	
Residencial de todo tipo, Equipamiento de escala mediana, menor y básica (excepto de carácter científico), Espacio Público y Áreas Verdes.	Infraestructura de Transporte, Sanitaria y Energética	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN		
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)		500
Coeficiente de ocupación de suelo		0,5
Coeficiente de constructibilidad		2,0
Altura máxima de edificación (m)		14,0
Sistema de Agrupamiento		Aislado sin adosamiento
Antejardín (m)		5,0
Distanciamientos y Rasantes		N: 5m, S: 5m, E: 8m, O: 8m
Densidad Bruta Máxima (hab/Há) / (viv/Há)		1.000/250

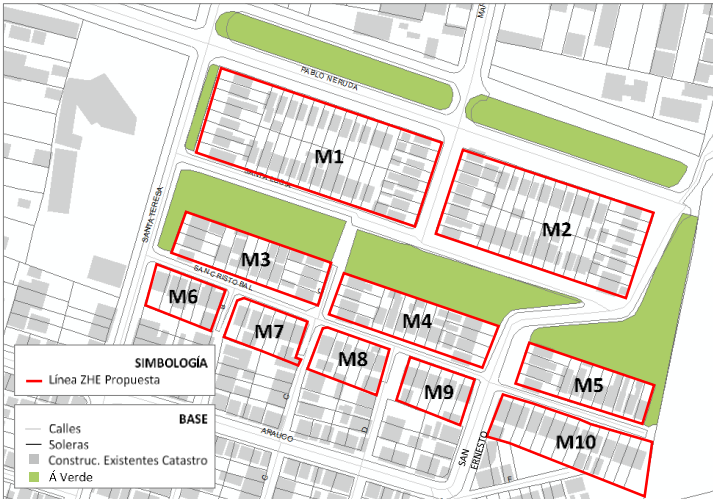
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN	ZHE1	ANÁLISIS DE CASO
Superficie de subdivisión predial mínima (m²)	500	1.116
Coefficiente de ocupación de suelo	0,5	0,36
Coefficiente de Constructibilidad	2,0	1,8
Altura máxima de edificación (m)	14,0	14,0
Sistema de Agrupamiento	Aislado sin adosamiento	Aislado sin adosamiento
Antejardín (m)	6,0	6,0
Distanciamientos y Rasantes	N: 5m, S: 5m, E: 8m, O: 8m	según OGUC
Densidad Bruta Máxima (hab/Há) / (viv/Há)	1.000/250	896/224

# EJEMPLO: PROCESO DE GENERACION DE NORMAS

## ZONA HABITACIONAL ESPECIAL (VALOR PATRIMONIAL)

### POBLACION SANTA TERESA

La **población Santa Teresa** posee valores de conjunto que permite diferenciarlas individualmente con su propia normativa de la **Población Temuco** a la que se enfrenta, rescatando el sistema de agrupamiento continuo que posee en sus fachadas y el enfrentamiento directo desde parte de sus bordes hacia un área verde lineal en desarrollo.



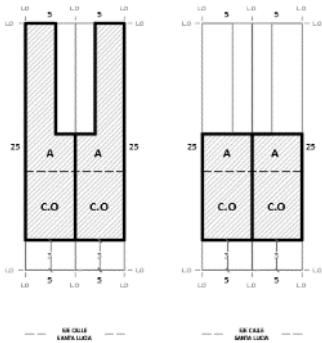
Manzana	Grado de homogeneidad de los Inmuebles de la zona (%)	Grado de sustitución y/o alteración de los inmuebles en su conjunto (% intervenciones)	Estado de conservación general de la zona	
			Construc.	Infraestruc.
M1	Más de 80%	Más de 80%	Regular	Regular
M2	Más de 80%	Más de 80%	Regular	Regular
M3	Más de 80%	Más de 80%	Regular	Regular
Totales	Más de 80%	Más de 80%	Regular	Regular

M<sup>2</sup> de Terreno: 1.672

M<sup>2</sup> Edificio:

Pisos	M <sup>2</sup> por piso
Piso 1 al 10	400
Total	2.000

Uso  
Residencial y/o  
Equipamiento  
Residencial y/o  
Equipamiento



ZHE 3 ZONA HABITACIONAL ESPECIAL 3 - POBLACIÓN SANTA TERESA	
TIPO DE USOS	
PERMITIDOS	PROHIBIDOS
Residencial de todo tipo, algunos Equipamientos de escala menor y básica (Comercial, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Seguridad, Servicios, Social), Espacio Público y Áreas Verdes pertinentes a la escala de barrio.	Científico, Actividades Productivas, Infraestructura, independiente su escala.
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima (m <sup>2</sup> )	200
Coefficiente de ocupación de suelo	0,7
Coefficiente de Constructibilidad	1,2
Altura máxima de edificación	7,0
Sistema de Agrupamiento	Continuo
Antejardín	3,0
Distanciamientos y Rasantes	según OGUC
Densidad Bruta Máxima (hab/Há) / Casas	388 / 97

De manera de preservar la densidad habitacional de la zona se realiza el siguiente cálculo referente a la situación actual.

N° de Lotes: 54

Á. total zona: 15.865 m<sup>2</sup>

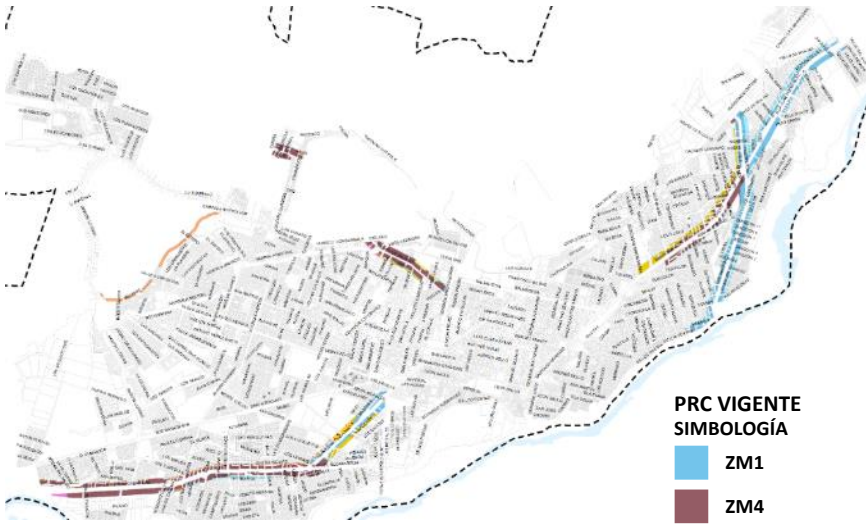
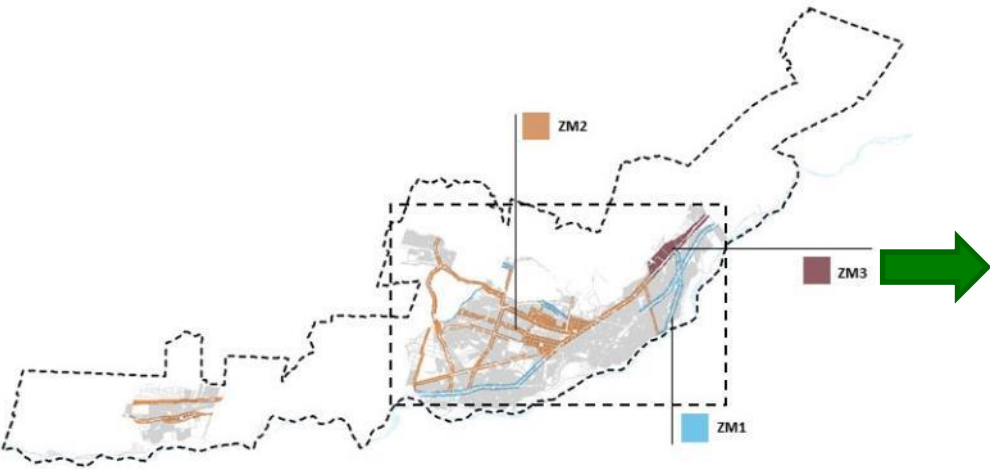
Se considera un número de 4 habitantes por lote, lo cual arroja un total de 216 habitantes

Densidad Habitacional Actual :	388 hab/há
Casas por hectárea :	97 casas
M <sup>2</sup> por persona :	50,2 metros



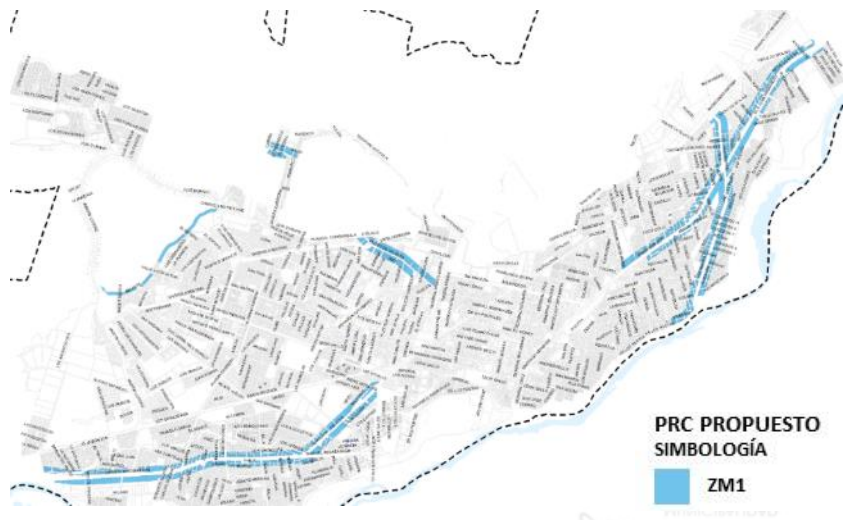
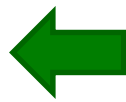
# EJEMPLO: PROCESO DE GENERACION DE NORMAS

## ZONA MIXTA (Asociado a Equipamiento de mayor escala)



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN PREDIAL	
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (m²)	
ALTURA MAXIMA (m)	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	
COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DEL SUELO	1º y 2º PISOS
	OTROS PISOS
	AISLADO
	PAREADO/CONTINUO
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	RESIDENCIAL
	OTROS USOS
	RESIDENCIAL
	OTROS USOS
DENSIDAD BRUTA MAXIMA (hab/Há)(viv/Há)	AISLADO
	PAREADO/CONTINUO
ALTURA MAXIMA DEL PAREO (m)	
LONGITUD MAXIMA DEL PAREO (% DESLINDE COMUN)	
ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD	
PROFUNDIDAD DEL ADOSAMIENTO (m)	
PROFUNDIDAD MAXIMA DE CONTINUIDAD (%)	
ANTEJARDIN	
ESTACIONAMIENTO EN ANTEJARDIN	VIV. UNIFAMILIAR (%)
	EDIFICIO COLECTIVO (%)
RETIRO MINIMO DE LA LINEA DE EDIFICACION	
RASANTES (grados)	
	N
	S
	E
	O

ZM1	ZM4	ZM1
500	300	500
25 con *5	28	65
A - P	A - P - C	A - C
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
0,26	0,26	0,75
0,6	0,7	-
3,25	3,0	-
4,55 con *5	3,0	7,0
-	-	-
-	-	-
1680/420 con*5	1920/480	2.700/675
7,0	7,0	-
50%	50	-
-	-	21
-	10	-
-	-	-
5,0 y 3,0	5,0	-
No se permite	25% del f.p. e. de visitas según O.G.U.C	30
-	-	O.G.U.C
-	-	-
70°	-	-
60°	-	-
70°	-	-
60°	-	O.G.U.C



COMUNA DE SAN MATEO DE LAS CASAS

"MODIFICACIÓN PARCIAL  
PLAN REGULADOR  
TEMUCO"

ZONIFICACIÓN URBANA  
2 DE 2

LEYENDA

- Faktorielles Experiment**

**Faktoren:** LERNAKTIVITÄT, LERNZEITPUNKT

**Abhängige Variable:** LERNLEISTUNG

**Modell:** Haupteffekte

**Plots:** LERNAKTIVITÄT

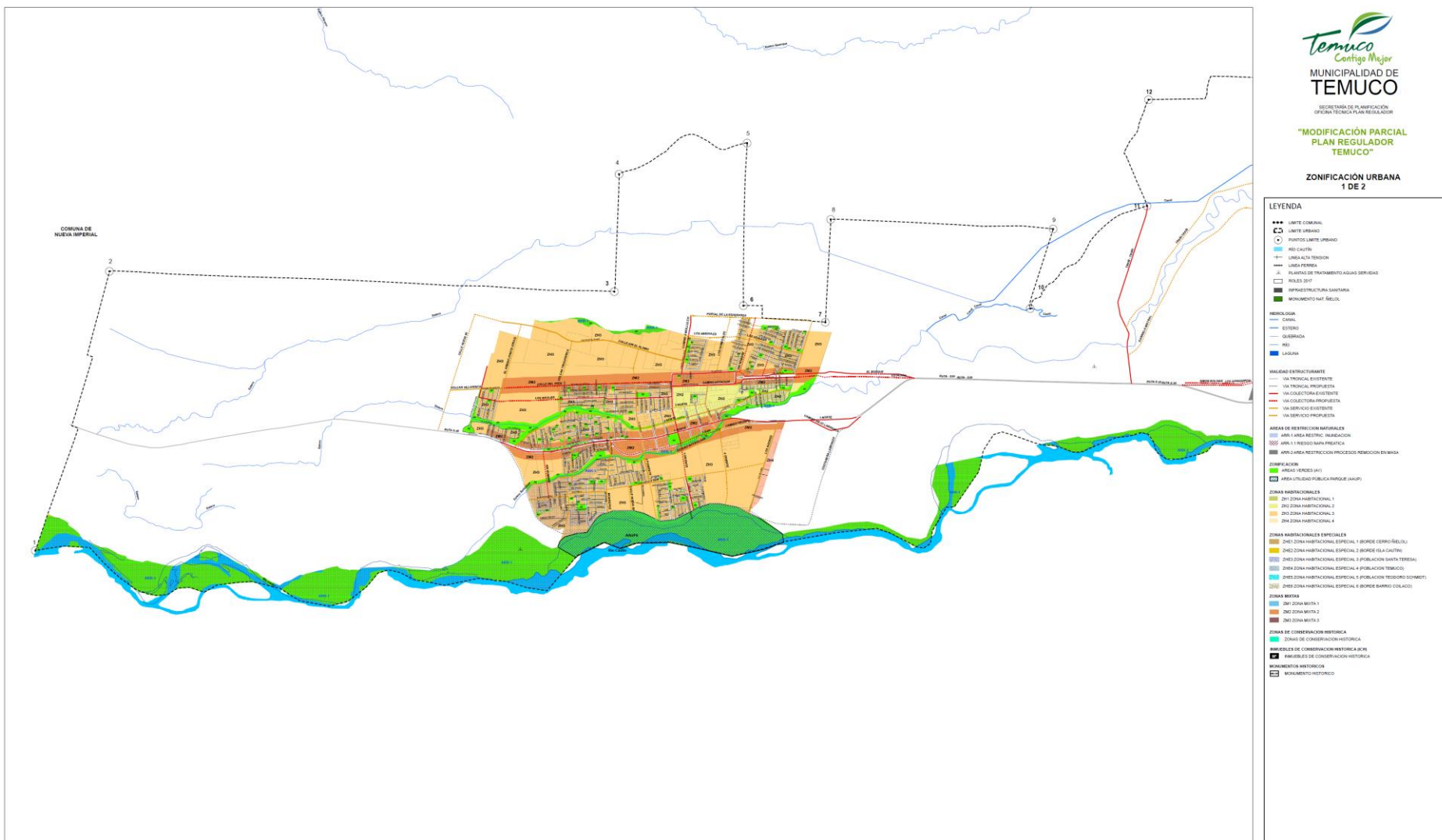
**Anzeige:** Diagramm

**Anzahl der Beobachtungen:** 100

DOMINA DE PADRE LAS CASAS



# ACTUALIZACIÓN DE PLAN REGULADOR DE TEMUCO LAMINA 02 / 02



# TRABAJO EN EQUIPOS:

Cada Equipo trabajara con temáticas distintas:

## GRUPO N°1:

- ✓ **Compare la Zonificación del PRC vigente y propuesto**, apóyese para ello en las tablas de indicadores urbanísticos y usos de suelo de ambos instrumentos (vigente y propuesto) y compare las diferencias. Concéntrese en las Zonas Habitacionales Especiales (ZHE) y Zonas de Conservación Histórica (ZCH).

## GRUPO N°2:

- ✓ **Compare la Zonificación del PRC vigente y propuesto**, apóyese para ello en las tablas de indicadores urbanísticos y usos de suelo de ambos instrumentos (vigente y propuesto) y compare las diferencias. Concéntrese en las Zonas Habitacionales (ZH).

## GRUPO N°3:

- ✓ **Compare la estructura vial** del PRC vigente con la del PRC propuesto y señale si identifica alguna estructura vial faltante o es necesario replantear alguno de los trazados.

## GRUPO N° 4:

- ✓ Identifique que **oportunidades y dificultades** podría presentar la definición de los **nuevos parques urbanos (AV)** y su relación con las zonas aledañas.



## GRUPO N°1

### ZHE - ZCH

1. Marcela Rivera – MINVU
2. David Toloza – SERVIU
3. Rocío Toro - MMA
4. Diego Cayupan - CNCA
5. Cristian Barrientos - DOM
6. Leticia Leal – SECPLA
7. Pablo Sanchez –  
Administrador Municipal
8. Guido Toledo – ACOPROT
9. Francisco Ramírez - UCT
10. Hugo Cruz - U. Autónoma
11. Gonzalo Verdugo – U. Mayor
12. Carlos Cruz – Colegio  
Arquitectos
13. Alfredo Massmann – CChC
14. Javier García Fauré – AVSA
15. German Lastra – Propiedad  
del Sur

## GRUPO N°2

### ZH

1. Gerardo Alvarez – MINVU
2. Rodrigo Mercado –  
Transporte
3. Rodrigo Medina - SECTRA
4. Rodrigo Cid – BBNN
5. Claudia Leal - SERVIU
6. Claudia Bascur – SERVIU
7. Marcelo Bernier - DOM
8. Francisco Vives – SECPLA
9. Jaime Holas - Transito  
Municipalidad
10. Helen Madrid – ACOPROT
11. José Torga - Aguas Araucanía
12. Claudio González – CChC
13. Gustavo Silva – Aguas San  
Isidro
14. Soledad Gallardo – Loteos  
Irregulares
15. Juan Eduardo Otazo - SOFO

## GRUPO N°3

### Vialidad

1. Manuel Robles – D. Vialidad
2. Rodrigo Vallete – Transporte
3. Cesar Ibacache – SECTRA
4. Elisa Muñoz – CONADI
5. Luis Bavestrello – GORE
6. Roxana Venegas – DOM
7. Fernando Aguilera – SECPLA
8. Walter Jacob – Transito  
Municipalidad
9. René Araneda – Concejal
10. José Torga – CORPARAUCANÍA
11. Carlos Isaac – Idea UFRO
12. Emilio Taladriz - CChC
13. Adriana Tagle – Aguas San  
Isidro
14. José Luis Santos – Autos Pipers
15. Andreas Köbrich G. - SOFO

## GRUPO N°4

### Áreas Verdes

1. Julio Burgos – DOH
2. Carolina Cruz – SERVIU
3. Paula Muñoz – SERVIU
4. Janet Medrano - ONEMI
5. Patricio Figueroa – M.  
Ambiente Municipalidad
6. Carlos Millar – Administración  
Municipal
7. Fernando Peña – UCT
8. Héctor Ramírez – U. Autónoma
9. Jorge Petit-Bruilh – Idea UFRO
10. Daniel Sandoval – Defendamos  
la Ciudad
11. Juan Carlos Oyarzún –  
Inmobiliaria
12. Juan Ramiro Castillo
13. Juan Carlos Urzúa – ICA
14. Macarena Ibarra - Agrupación  
Arboleda Emaluisa
15. Gastón de Laire Cerda –  
Constructora Santa Fe



# ESTUDIO MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR DE TEMUCO ANTEPROYECTO PRC TEMUCO

Consultora : TERRITORIOMAYOR  
Unidad Técnica: Unidad de Estudios, SECPLA

Inicio del estudio: Octubre de de 2016

Marzo 2018

