



REF.: Informe Técnico sobre revisión de la proposición de **"Modificación Global PRC: Estudio Análisis Operacional, Diagnóstico y Proposición para modificar el Plan Regulador Comunal de San Antonio 2006"** en desarrollo desde agosto 2013 a febrero 2017, por la Consultora externa SUR PLAN Limitada, por parte de los arquitectos externos Sra. Silvia Duhalde Prenafeta y Sr. Rodrigo Villamandos Contreras; expuesta en el seno de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del H. Concejo Municipal de San Antonio, en su reunión de fecha Ju. 07.09.17. (18H30).

SAN ANTONIO, **8 SEPTIEMBRE 2017**

INFORME TÉCNICO

En estricta sujeción a lo estipulado en el artículo 21, inciso tercero, de la Ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, de 1988. (D. Of. del 31.03.88), texto definitivo fijado por DFL N°1-19.704 de fecha 27.12.01, publicado en el D. Of. del 03.05.02.), cuando señala entre las funciones específicas del Arquitecto Asesor Urbanista, el *"Asesorar al Alcalde y al Concejo en la promoción del desarrollo urbano"* y *"Estudiar y elaborar el Plan Regulador Comunal, y mantenerlo actualizado, promoviendo las modificaciones que sean necesarias y preparar los Planes Seccionales para su aplicación"*; y a lo estipulado en el artículo 10, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (D.S. N°458 (V. y U.) del 18.12.75, publicada en el D. Of. N°29.431 del 13.04.76), cuando señala las funciones privativas del Asesor Urbanista, señalando; *"Estudiar el Plan Regulador Urbano-Comunal y mantenerlo actualizado, propiciando las modificaciones que sean necesarias, y preparar los Planes Seccionales de detalle para su aplicación"*; y habiéndose expuesto una presentación con indicaciones, observaciones y comentarios sobre la proposición de **"Modificación Global PRC: Estudio Análisis Operacional, Diagnóstico y Proposición para modificar el Plan Regulador Comunal de San Antonio 2006"** en desarrollo desde agosto 2013 a febrero 2017, por la Consultora externa SUR PLAN Limitada, por parte de los arquitectos externos Sra. **Silvia Duhalde Prenafeta** y Sr. **Rodrigo Villamandos Contreras**; expuesta en el seno de la Comisión de Ordenamiento y Desarrollo Territorial del H. Concejo Municipal de San Antonio, en su reunión de fecha jueves 7 de septiembre del 2017, a las 18H30, presidida por el concejal Sr. Luis Órdenes Sepúlveda y con la asistencia de los señores concejales don Maximiliano Miranda Hernández, don Esteban Hinojosa Huencho, don Danilo Rojas Barahona y la Sra. Mónica González Gómez, además de los señores Germán Osses Gonzáles, en representación del Comité de Defensa del Medio Ambiente de San Antonio (*sic*) y Sergio Freire Muñoz, en representación de la Defensoría Ciudadana Alto Barrancas (*sic*); se desconoce legitimación activa y/o personalidad jurídica vigente; mediante el presente informe, se da respuesta a esa presentación.

CONSIDERACIONES GENERALES

1. Los arquitectos Sra. Duhalde Prenafeta y Sr. Villamandos Contreras, exponen a título profesional y personal; y en ningún caso en representación formal de la Delegación Provincial San Antonio, del Colegio de Arquitectos de Chile, Asociación Gremial; por cuanto no se acreditó legitimación activa ni que se haya reunido esa instancia a debatir y analizar la proposición del instrumento de planificación territorial comunal.
2. Se expone una presentación en formato PowerPoint de veintidós diapositivas, que se acompaña al presente informe; gentilmente entregado por el arquitecto Sr. Villamandos Contreras.

3. Se hicieron algunas aclaraciones técnicas en respuesta a carencia de información fidedigna sobre la proposición o al desconocimiento de sus lineamientos y objetivos primigenios.
4. Se sugirió a los expositores el empleo de vocabulario menos técnico para una mejor comprensión de los asistentes; como asimismo evitar la didáctica urbanística y los ejercicios polinómicos, muchas veces en honor al tiempo disponible, lo complejo y técnico de la materia.

ANÁLISIS DE LA PRESENTACIÓN

5. Se presenta en las diapositivas **1, 2 y 3**, un listado de los aspectos constitutivos de un instrumento de planificación territorial comunal, que a la luz de lo estipulado en el artículo 38 y 114, de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y artículo 2.1.10. de su Ordenanza General (Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (D.S. N°47 (V. y U.) del 16.04.92, publicada en el D. Of. N°34.270 del 19.05.92.), consiste en:
 - i) la definición del **límite urbano**;
 - ii) la **vialidad estructurante**;
 - iii) la **zonificación**, que comprende las **áreas de riesgo o de protección**;
 - iv) las zonas o **inmuebles patrimoniales**; y
 - v) las **condiciones urbanísticas**, que son un conjunto de exigencias de carácter técnico aplicables a un predio o a una edificación relativas a las condiciones de emplazamiento para los distintos tipos de usos y para el desarrollo de actividades contempladas en el Plan Regulador Comunal.

El Límite Urbano

- La Red Vial Pública, relativa a: Las vías colectoras, de servicio, locales y pasajes, con sus respectivos anchos mínimos y líneas oficiales y su clasificación y las vías expresas y troncales, cuando estas hubieran sido definidas en la planificación intercomunal o metropolitana (incluye la asimilación de las vías existentes, de conformidad con el inciso segundo del artículo 2.3.1. de la O. G. de U. y C.)
- La determinación de la Línea de Edificación
- Las disposiciones relativas a la instalación de publicidad.
- La definición de las Zonas o Sub Zonas en que se dividirá la comuna y los distintos tipos de usos de suelo y actividades permitidas y prohibidas .
- Permitir equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría.
- Las disposiciones relativas a la ocupación del subsuelo de los bienes nacionales de uso público
- Cesiones: La determinación de las proporciones entre frente y fondo de las superficies a ceder para áreas verdes
- Sistemas de Agrupamiento las edificaciones de conformidad al artículo 2.5.1.
- Las características y la profundidad de la Edificación Continua.
- Las características de las construcciones a que se refiere el capítulo 7 del título 2 de la Planificación , de la O. G. de U. y C. (decoración y salientes)
- Coeficientes de Constructibilidad

Coeficientes de Ocupación de Suelo y/o de los Pisos superiores

- Superficie Predial Mínima.
- La Altura Máxima de las Edificaciones, La Altura Máxima de la Edificación Continua, La Altura Máxima de la edificación Aislada sobre la Continua
- La Altura y las Características de los cierros hacia el espacio público.
- Adosamientos.
- Distanciamientos mínimos a los medianeros y los distanciamientos o zonas in excavadas en los subterráneos . Los Distanciamientos de los Edificios Colectivos.
- Antejardines (ancho de la franja entre la línea oficial y línea de edificación)
- Las disposiciones sobre construcciones en el antejardín
- Las construcciones permitidas en el subterráneo.
- Ochavos
- Rasantes
- Densidades brutas máximas
- Dotación Mínima de Estacionamientos Según destino de las Edificaciones, así como establecer la prohibición del uso compartido de los
- Áreas Afectas a declaratoria de Utilidad Pública :
- Los terrenos destinados a vías colectoras y parques comunales n, incluidos sus ensanches , afectos a declaratoria de utilidad pública
- Los terrenos destinados a parques intercomunales cuando estos hubieran sido definidos en la planificación intercomunal o metropolitana.

- Áreas Restringidas al desarrollo Urbano.
- Zonas no Edificables
- Áreas de Riesgo
- Áreas de Protección
- Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural
- Áreas de Protección de recursos de valor patrimonial cultural

1. No merece comentarios, como no ser que se trata de una dispositiva didáctica e informativa.

6. La dispositiva **4**, consigna el **límite urbano**, que según definición del artículo 1.1.2., numeral 92, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolas del resto del área comunal del Plan Regulador Comunal, que circunscribe dentro de él, todas las zonas y subzonas del instrumento.

El Limite Urbano

línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana establecidas en los instrumentos de planificación territorial, diferenciándolos del resto del área comunal



Zonas o Sub Zonas en que se divide el área urbana de la comuna y los distintos tipos de usos de suelo y actividades permitidas y prohibidas .



2. No merece comentarios, como no ser que se trata de una dispositiva didáctica e informativa.

7. La diapositiva **5**, consigna un ejercicio didáctico explicitando una de las normas urbanísticas, como es el "**Coefficiente de Constructibilidad**", que según definición del artículo 1.1.2., numeral 34, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponde al número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno.

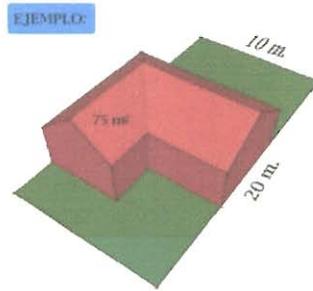
☐ Coeficiente de Constructibilidad

número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir sobre el terreno

Coeficiente de Constructibilidad : 0,38

Terreno 200

$$200 \times 0,38 = 76 \text{ Mts}^2$$



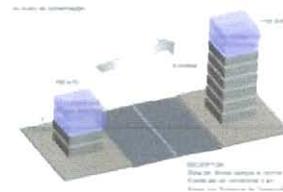
3. No merece comentarios, como no ser que se trata de una dispositiva didáctica e informativa; para la cual no se ha tomado como ejemplo ningún parámetro de la proposición, pues en ella los Coeficientes de Constructibilidad oscilan entre 0,2 a 8.

8. La diapositiva 6, consigna un ejercicio didáctico explicitando una de las normas urbanísticas, como es el "Coeficiente de Ocupación de Suelo y/o de los Pisos Superiores", que según definición del artículo 1.1.2., numeral 35, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponde al número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de superficie posible de construir en cada uno de los pisos superiores al primero.

☐ Coeficientes de Ocupación de Suelo y/o de los Pisos superiores

número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso

número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de ésta las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de superficie edificada posible de construir en cada uno de los pisos superiores al primero.



Coeficiente de Ocupación de suelo: 0,5

Terreno 200 $200 \times 0,5 = 100 \text{ Mts}^2$ en 1er piso

Coeficiente de Ocupación de suelo en los pisos superiores: 0,3

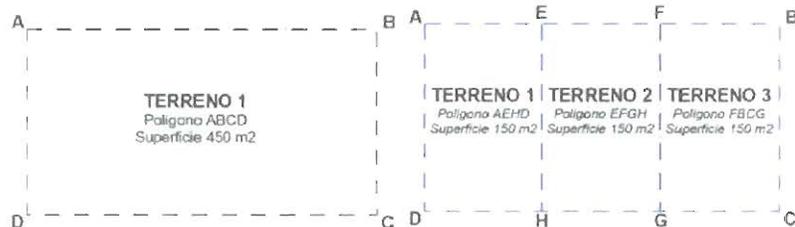
Terreno 200 $200 \times 0,3 = 60 \text{ Mts}^2$

4. No merece comentarios, como no ser que se trata de una dispositiva didáctica e informativa; para la cual se han tomado como ejemplos, algunas zonas habitacionales propuestas, tales como la ZH6 y, ZH7, donde dicho parámetro oscila entre los 0,2 y los 0,8; para usos del tipo equipamiento propuesto, zonas como ZH2, ZH5 y ZE1; y zonas productivas propuestas, tales como ZAP1 y ZAP2.

9. La diapositiva 7, consigna un ejercicio didáctico explicitando dos de las normas urbanísticas, como es son la "**Superficie Predial Mínima**" y la "**Altura Máxima**".

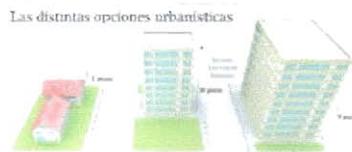
❑ Superficie Predial Mínima.

Superficie mínima que puede resultar de un proceso de subdivisión o loteo .
Ejemplo Superficie predial mínima 150 Mts2



❑ La Altura Máxima de las Edificaciones.

la distancia vertical, expresada en metros, entre el suelo natural y un plano paralelo superior al mismo



5. No merece comentarios, como no ser que se trata de una dispositiva didáctica e informativa; para la cual no se ha tomado como ejemplo, ninguna zona propuesta, pues la superficie predial mínima en la zona ZH6, es de 160 m2, y dicho parámetro oscila entre los 160 y los 2.500 m2.

10. La diapositiva 8, consigna un ejercicio didáctico explicitando tres de las normas urbanísticas, como es son los "**Antejardines**", las "**Rasantes**" y la "**Densidad Bruta Máxima**". Según las definiciones del artículo 1.1.2., de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, numeral 6, el antejardín es el área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial; según el numeral 147, la rasante es la recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual se puede desarrollar un proyecto de edificación; y según el numeral 45, la densidad bruta máxima corresponde al número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el instrumento de planificación territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.

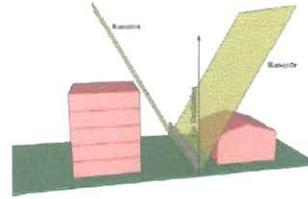
☐ **Antejardines** (ancho de la franja entre la línea oficial y línea de edificación)

área entre la línea oficial y la línea de edificación, regulada en el instrumento de planificación territorial.



☐ **Rasantes**

recta imaginaria que, mediante un determinado ángulo de inclinación, define la envolvente teórica dentro de la cual puede desarrollarse un proyecto de edificación.



☐ **Densidades brutas máximas**

Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial

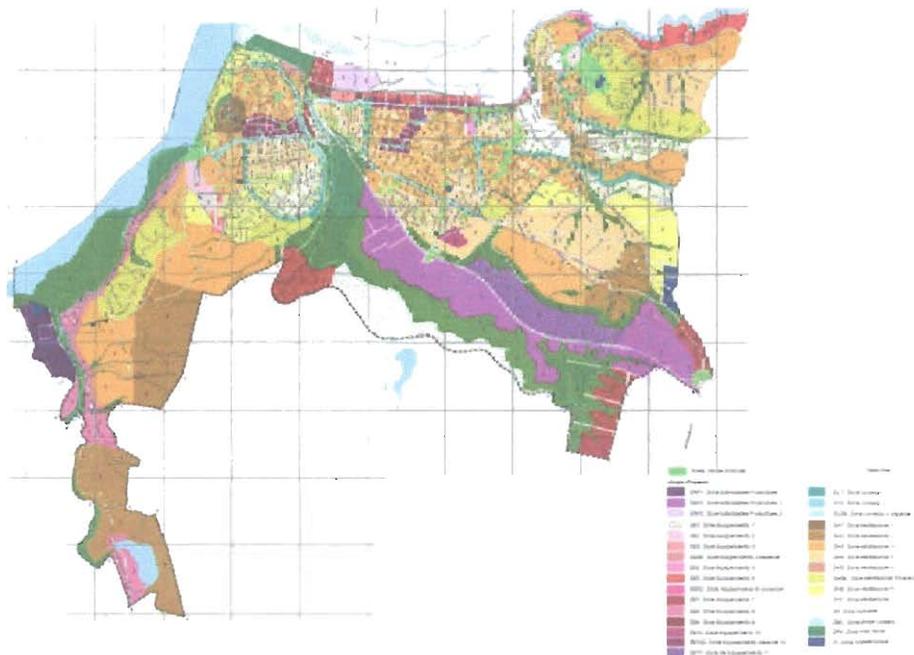
EJEMPLO:

Zona 1 - Densidad 200 Habitantes por Hectárea.

Se establecen 4 habitantes por vivienda, por lo tanto en la Zona 1 solo pueden haber 50 viviendas (200 / 4)

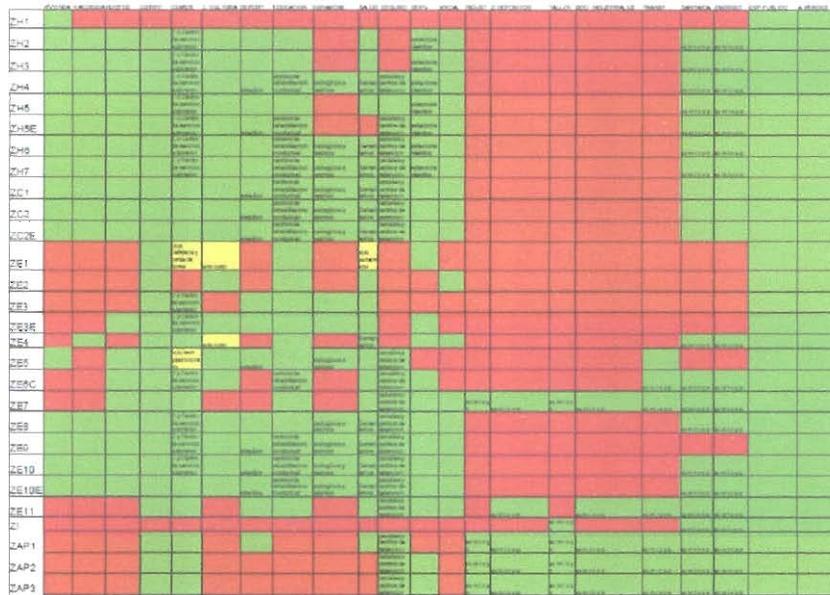
6. No merece comentarios, como no ser que se trata de una dispositiva didáctica e informativa; para el caso del antejardín, no se ha tomado como ejemplo, ningún parámetro de la proposición, pues los antejardines oscilan entre los 3 m. y los 8 m.; respecto a la rasante, para la Zona V, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se aplica una rasante de 70°; y respecto a la densidad bruta máxima, no se ha tomado un parámetro de la proposición, pues ella oscila entre los 80 y los 600 habitantes por hectárea, que corresponde al techo que establece el instrumento de planificación territorial intercomunal, que prima sobre el comunal.

11. La diapositiva 9 consigna la lámina resumen de las dos láminas oficiales de la proposición, junto al Cuadro de Usos de Suelo.



7. No merece comentarios, como no ser que se ilustra con el norte hacia la derecha, no siguiendo las recomendaciones técnicas del caso, de posicionarlo con el norte hacia arriba, siguiendo las directrices de las coordenadas U.T.M. (Universal Transversal de Mercator, según Datum 56), de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.1.4. inciso cuarto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y el hecho de que por su escala resulta inobservable e inapreciable visualmente.

12. La diapositiva **10** consigna un Cuadro tipo "semáforo", en el cual en la coordenada o eje X, se listan los usos de suelo, iniciando con "Habitacional" y luego las diferentes clases de "Equipamientos" y finalmente las "Actividades Productivas", al tanto que en la coordenada o eje Y, se listan las 34 zonas propuestas; coloreando en amarillo, las supuestas excepciones.



8. La gráfica constituye un cuadro sinóptico que da cuenta de los usos permitidos, los prohibidos y plantea dudas sobre aquellas excepciones, que debieron considerarse durante el estudio, desarrollo y acogida de observaciones de la Mesa Técnica municipal, por parte de la Consultoría externa, que regulaban sectores donde se acordaba mantener una determinada actividad existente, para no excluir su continuidad operativa, lo que correspondería a una congelación obligada de la actividad. Por la cantidad de datos insertos en las coordenadas, la infografía resulta de penosa observación e inapreciable visualmente.

13. En la diapositiva **11** recién comienzan a listarse algunas observaciones o comentarios sobre la proposición.

- Demasiadas Zonas con muy poca diferencia entre ellas (superficie predial mínima y la densidad).
- Las Zonas se comportan del mismo modo en áreas consolidadas o en áreas sin edificaciones existentes.
- En las zonas donde se permite vivienda, las condiciones urbanísticas no lo hacen rentable.
- No se visualizan Centralidades a nivel de barrios.
- Los Corredores Comerciales tienen poco espacio para su desarrollo y la normativa con es coherente con la intención que se manifiesta en el plano .
- Imprecisiones en los usos de suelo (que ocurre cuando no se menciona la excepción)
- Las propuestas de densidad y su relación con la superficie predial mínima no es coherente (esta situación puede afectar procesos de regularización).
- Hay zonas en las que no se percibe cual es la intención del planificador. (constructibilidades muy altas, o definidas con demasiada precisión)
- Terrenos emblemáticos sobre los cuales se precisan usos de suelo amplios sin que se opte por una propuesta clara sobre ellos.
- Errores puntuales: ubicación de un ICH , puntos que definen los límites
- La situación de la zona ZE11 no parece sostenible a la luz del área industrial y de almacenamiento propuesta por el Plan Regulador Intercomunal SBCS

9. Se plantea que existen muchas zonas, son 34 propuestas, al tanto que el actual instrumento posee 29, es decir, son 5 zonas extras; y ellas son el resultado de un análisis de la ocupación del suelo, tanto para proyectar nuevas como para mantener actividades existentes.
10. Los usos de suelo se diseñan con el criterio antes señalado y las normas urbanísticas, tienden a generar esa imagen urbana proyectada; para las zonas consolidadas, siempre pueden plantearse renovación urbana o remodelación, al tanto que para las zonas no consolidadas, la normativa tiende a construir la imagen urbana propuesta.
11. Las zonas con usos de suelo habitacional, poseen las normas urbanísticas acorde a cada sector de la ciudad; no se pretende rehacerla sino normar cuando puede ampliarse por superficie sin seguir atomizándola y acorde a las condiciones de urbanización existentes. Debe explicitarse por zona.
12. Las centralidades se conectan a través de las Zonas Corredores, que tienen potencialidades constructivas y comerciales, interconectándose vialmente.
13. Las Zonas Corredores poseen mejores condiciones urbanísticas que las zonas aledañas especialmente hacia el interior; pudiendo darse algunas situaciones a revisar.
14. Los usos de suelo consigna lo permitido y lo no permitido, si algún uso de suelo no se lista en alguna de esas glosas, debe recurrirse al artículo 2.1.24., 2.1.29. , 2.1.30, y 2.1.31.; especialmente a lo estipulado en el 2.1.32., sobre armonizar lo no especificado; y sobre todo al 2.1.33., todos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
15. Sobre la densidad, cabe señalar que es estudiable y revisable, pero subsiste el techo normativo de los 600 Hab/Há que establece el IPT Intercomunal, que no puede excederse.
16. Las posibles percepciones sobre lo que se proyectó o se quiso proyectar, son el resultado de la falta de lectura de la Memoria Explicativa como del proceso de diseño y de Participación Temprana del IPT propuesto, que en algunos casos permitió acoger sugerencias y en otros, técnica y legalmente no fue factible.
17. Sobre los supuestos terrenos "emblemáticos" se sugiere liberar usos de suelo, cuando la normativa obliga a establecerlos en función a la imagen objetivo de la iniciativa.
18. Sobre errores gráficos, de texto, semánticos, toponímicos, etc. cabe señalar que todo IPT es perfectible y revisable para actualización al menos cada cinco a diez años; luego entrando en vigencia, se van verificando los posibles problemas o inconsistencias operativas para iniciar sus correcciones por parte de la DOM.
19. Sobre la Zona Equipamiento 11 (ZE11), del sector Alto Placilla y como se ha expuesto en otras oportunidades, la carencia de infraestructura sanitaria como de factibilidad operacional, sumado al hecho indiscutible, de que por aplicación del artículo 2.1.28. de la OGUC, a la fecha podrían instalarse actividades productivas inofensivas, privando al territorio de esa reserva habitacional para las próximas décadas, hace viable se haya propuesta limitar la aplicación de esa disposición, permitiendo sólo actividad productiva del tipo almacenamientos inofensivos en una porción de un tercio paralela a la vía, generando un buffer de amortiguación entre los restantes dos tercios destinados a uso habitacional y potenciando por parte de esos inversionistas, allegar recursos financieros que doten de redes sanitarias el sector. Finalmente es una propuesta alternativa, pero la más compleja e inofensiva, resulta ser la inacción.

22. La gráfica puede presentar errores gráficos, de texto, semánticos, toponímicos, etc. cabe señalar que todo IPT es perfectible y revisable en etapas ministeriales previa a su aprobación.

16. En la diapositiva **14** prosigue el ejercicio de revisión de la aplicación de la proposición, con los inmuebles o sectores patrimoniales.

Cuadro 10 Inmuebles de Conservación Histórica ICH ¹

ICH Nº	NOMBRE	DIRECCIÓN	ROL Nº
1	Edificio Consistorial	Av. Ramón Barros Lugo N° 1881	2617-1
2	Grupo Escolar de Barrancas	Av. Ramón Barros Lugo N° 1945	3017-1
3	31 Prefectura y 1ª Comisaría de Carabineros	Carabineros de Chile N° 178	3023-1
4	Casino de Ex O. Esc. De Ingenieros Tejas Verdes	Av. El Arroyán N° 650	8907-1
5	Estación FFCC San Antonio	Av. Ramón Barros Lugo N° 105	9100-1
6	Ex Estación de FFCC de Luján	Av. Circunvalación Los Arroyos N° 410	9100-1
7	Iglesia de la Sagrada Familia	Manuel Joaquín Orella Chávez s/Nº	
8	Parroquia Cristo Rey	Presidente Pérez 499	
9	Casa de las Monedas	José Anjel Ortúzar 656	
10	Colegio Cristo Rey	Avenida Divina Providencia 2225	
11	Colegio Francisco Bilbao	Avenida Divina Providencia 890	
12	Casa 21 de Mayo 880	Calle 21 de Mayo 880	
13	Casa 21 de Mayo 892	Calle 21 de Mayo 892	



23. La definición de los sectores o inmuebles con valor patrimonial obedeció a criterios de conservación de los ya consignados en el IPT vigente, como asimismo de preservar nuevos, por sus características aún cuando sean de dominio privado; y la gráfica puede presentar errores gráficos, de texto, semánticos, toponímicos, etc. cabe señalar que todo IPT es perfectible y revisable en etapas ministeriales previa a su aprobación.

17. En la diapositiva **15** prosigue el ejercicio de revisión de la aplicación de la normativa propuesta en determinadas áreas.



Z H 3

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION			
	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA
Superficie mínima mínima (m ²)		500	
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0.4	0.4	0.1
Coefficiente máximo de ocupación para superficies	0.1	0.1	0.1
Coefficiente máximo de permeabilidad	0.1	1	0.2
Altura máxima de edificación (m)	Según terreno		7
Sistema de alcantarillado		Aplicar G.O.U.C.	Asfalto
Alcantarillado		Aplicar G.O.U.C.	Prohibido
Distancia mínima a medianera (m)		Aplicar G.O.U.C.	
Alcantarillado mínimo (m)		7	
Denominación de la Mancha (siglas)	270	No aplica	

$$270 / 4 = 67,5$$

$$67 \times 300 = 20.100$$

24. La revisión de la normativa urbanística propuesta por determinadas zonas, puede evidenciar algunas observaciones, que son las que se persigue detectar y poder estudiar su corrección. Y en eso se encuentra abocada la Mesa Técnica municipal.

18. En la diapositiva 16 prosigue el ejercicio de revisión de la aplicación de la normativa propuesta en determinadas áreas.



Z H 5

28 Pisos ...
accesibilidad

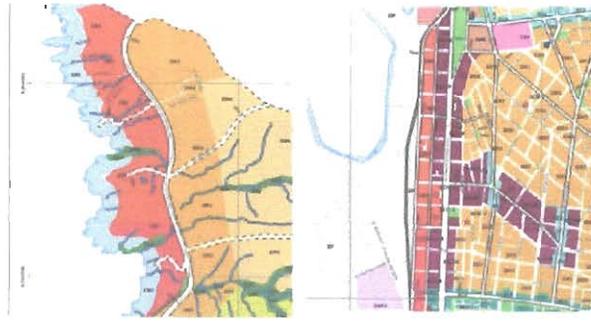
CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION			
	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA
Superficie mínima mínima (m ²)		500	
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0.4	0.2	0.1
Coefficiente máximo de ocupación para superficies	0.4	0.4	0.1
Coefficiente máximo de permeabilidad	0.2	1.4	0.2
Altura máxima de edificación (m)	28	28	7
Sistema de alcantarillado	Asfalto		
Alcantarillado		Aplicar G.O.U.C.	Prohibido
Distancia mínima a medianera (m)		Aplicar G.O.U.C.	
Alcantarillado mínimo (m)		7	
Denominación de la Mancha (siglas)	300	No aplica	

$$600 / 4 = 150$$

$$150 \times 500 = 75000$$

25. La revisión de la normativa urbanística propuesta por determinadas zonas, puede evidenciar algunas observaciones, que son las que se persigue detectar y poder estudiar su corrección. Y en eso se encuentra abocada la Mesa Técnica municipal.

19. En la diapositiva 17 prosigue el ejercicio de revisión de la aplicación de la normativa propuesta en determinadas áreas.



Z E 5

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION			
	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA
Superficie promedio mínima (m ²)	600	300	300
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0,25	0,25	0,1
Coefficiente máximo de constructibilidad	2,25	1,25	0,2
Altura máxima de edificación (m)	28	28	14
Sistema de agües	Abastecido		
Adaptabilidad	Aplica O.G.U.C.		Prohibido
Distancia mínima a medianera (m)	Aplica O.G.U.C.		5
Adaptación mínima (m)	4	4	0
Densidad Única Máxima (habit/m ²)	0,05	No aplica	

$$600 / 4 = 150$$

$$150 \times 800 =$$

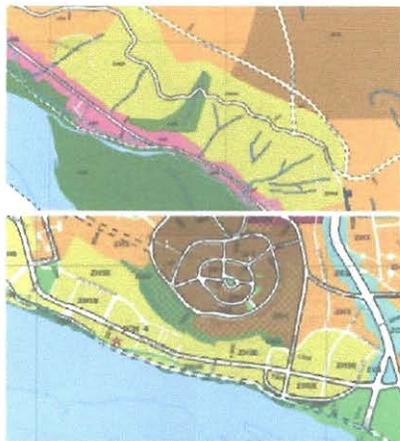
$$120.000$$

$$300 \times 0,125 = 37,5$$

$$\text{Mts}^2$$

26. La revisión de la normativa urbanística propuesta por determinadas zonas, puede evidenciar algunas observaciones, que son las que se persigue detectar y poder estudiar su corrección. Y en eso se encuentra abocada la Mesa Técnica municipal.

20. En la diapositiva 18 prosigue el ejercicio de revisión de la aplicación de la normativa propuesta en determinadas áreas.



Z H 5 E

28 Mts 11 pisos

$$600 / 4 = 150$$

$$150 \times 500 =$$

$$75.000$$

$$3,2 \times 500 = 1600$$

$$500 \times 0,4 = 200$$

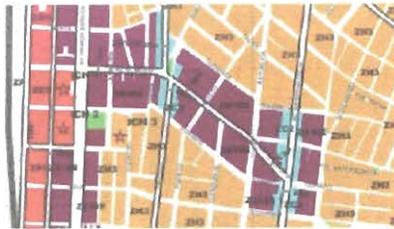
$$8 \times 200$$

CONDICIONES DE EDIFICACION Y SUBDIVISION			
	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA
Superficie promedio mínima (m ²)	600	300	300
Coefficiente máximo de ocupación de suelo	0,4	0,2	0,1
Coefficiente máximo de constructibilidad	0,4	0,4	0,1
Coefficiente máximo de constructibilidad	3,2	1,4	0,2
Altura máxima de edificación (m)	28	28	14
Sistema de agües	Abastecido		
Adaptabilidad	Aplica O.G.U.C.		Prohibido
Distancia mínima a medianera (m)	Aplica O.G.U.C.		5
Adaptación mínima (m)	4	4	0
Densidad Única Máxima (habit/m ²)	0,05	No aplica	

27. La revisión de la normativa urbanística propuesta por determinadas zonas, puede evidenciar algunas observaciones, que son las que se persigue detectar y poder estudiar su corrección. Y en eso se encuentra abocada la Mesa Técnica municipal.



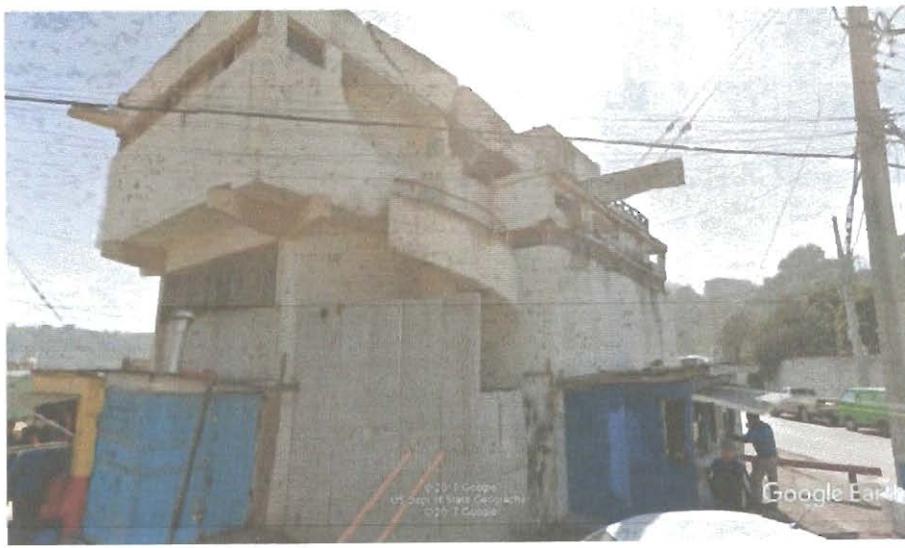
CONDICIONES DE EDIFICACION Y USOS		
	RESERVA	ECUIPAMIENTO
Superficie total (m ²)	1.000	1.000
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	0,25	0,4
Coeficiente máximo de ocupación para equipamiento	0,25	0,4
Coeficiente máximo de ocupación para reservas	0,25	0,4
Área máxima de edificación (m ²)	250	400
Edificio autorizado		Reserva
Edificio autorizado		Equipamiento
Edificio autorizado para reservas		Reserva
Edificio autorizado para equipamiento		Equipamiento



CONDICIONES DE EDIFICACION Y USOS			
	RESERVA	ECUIPAMIENTO	INFRAESTRUCTURA
Superficie total (m ²)	1.000	1.000	1.000
Coeficiente máximo de ocupación de suelo	0,25	0,4	0,4
Coeficiente máximo de ocupación para equipamiento	0,25	0,4	0,4
Coeficiente máximo de ocupación para reservas	0,25	0,4	0,4
Área máxima de edificación (m ²)	250	400	400
Edificio autorizado		Reserva	Equipamiento
Edificio autorizado		Equipamiento	Equipamiento
Edificio autorizado para reservas		Reserva	Reserva
Edificio autorizado para equipamiento		Equipamiento	Equipamiento

29. La revisión de la normativa urbanística propuesta por determinadas zonas, puede evidenciar algunas observaciones, que son las que se persigue detectar y poder estudiar su corrección. Y en eso se encuentra abocada la Mesa Técnica municipal.

24. En la diapositiva 22 concluye la exposición, ilustrando el Edificio del Sindicato Profesional de Marineros Auxiliares de Bahía, ubicado en la manzana de Angamos N°1050 (Rol 1421-1), del sector urbano de Barrancas, dañado estructuralmente post sismo M/85, que se sugiere agregar a los inmuebles patrimoniales, atendiendo su arquitectura moderna de la época.



30. Se explicó que se trata de un inmueble seriamente dañado estructuralmente que se estudia expropiar o adquirir, para su posterior demolición y factibilizar consolidar una plazoleta de acceso al futuro terminal de cruceros. Situación en estudio.