



RECORDANDO EL ESTUDIO ACTUALIZACIÓN DIAGNÓSTICO TERRITORIAL DE TEMUCO PARA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE TEMUCO

Consultora : TERRITORIOMAYOR
Unidad Técnica: Unidad de Estudios, SECPLA

Fecha de inicio del estudio, 25 de junio de 2014
Fecha de termino del estudio, octubre de 2015



Diciembre 2016

PRINCIPALES OBJETIVOS DEL ESTUDIO

- Generar **diagnóstico actualizado** de la comuna.
- **Evaluar el actual Plan Regulador** distinguiendo sus principales virtudes y falencias.
- Generar **Plan de Acción** (áreas de intervención) para sus futuras modificaciones.

ETAPAS DEL DIAGNÓSTICO TERRITORIAL

- ✓ 1. Actualización de Información Territorial Técnica de Base
- ✓ 2. Diagnóstico y Evaluación de Plan Regulador Vigente
- ✓ 3. Diagnóstico Territorial Actualizado
- ✓ 4. Propuesta de Futuras Acciones para Modificación PRC Vigente

¿CÓMO SE CONSTRUYO EL DIAGNÓSTICO?

Escuchando a dirigentes vecinales, representantes del sector público, privado y equipos profesionales municipales.





Participaciones Ciudadanas 2014 - 2015



Participaciones
Ciudadanas
2014 - 2015



TALLER MACRO-SECTOR PUEBLO NUEVO



TALLER MACRO-SECTOR AMANE CER



TALLER MACRO-SECTOR CENTRO



TALLER MACRO-SECTOR COSTANERA DEL CAUTÍN



TALLER MACRO-SECTOR EL CARMEN



TALLER MACRO-SECTOR LABRANZA - BOTROLHUE

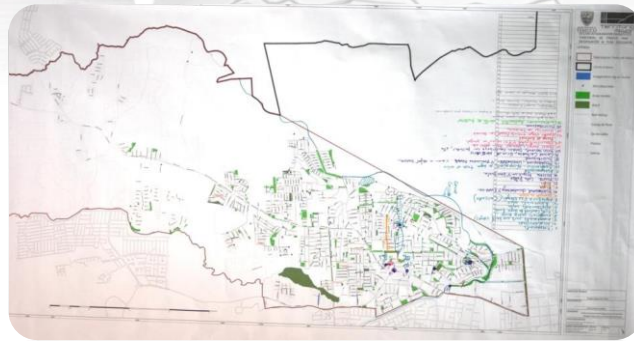
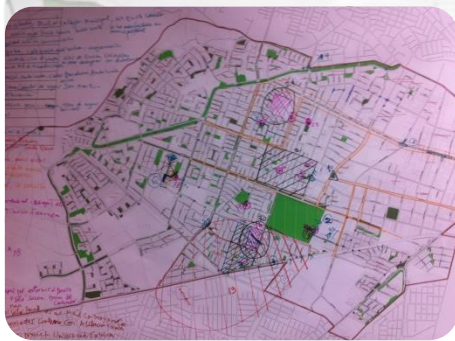
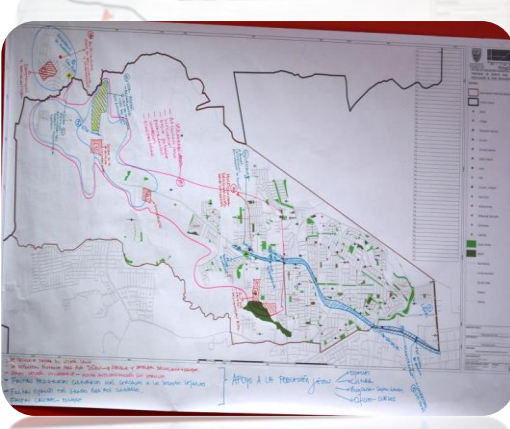
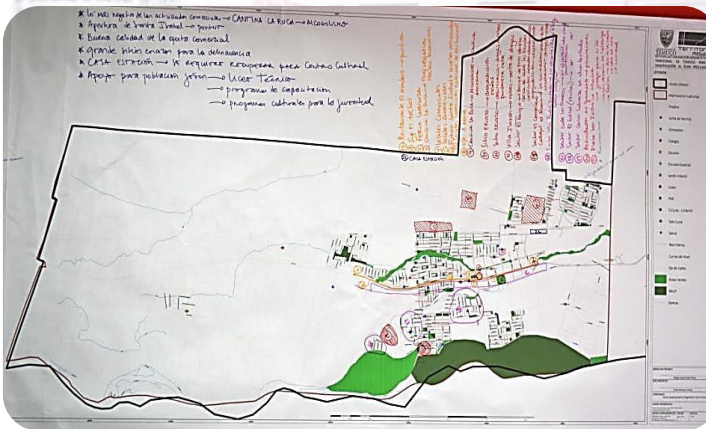


TALLER MACRO-SECTOR PEDRO DE VALDIVIA



TALLER MACRO-SECTOR PONIENTE



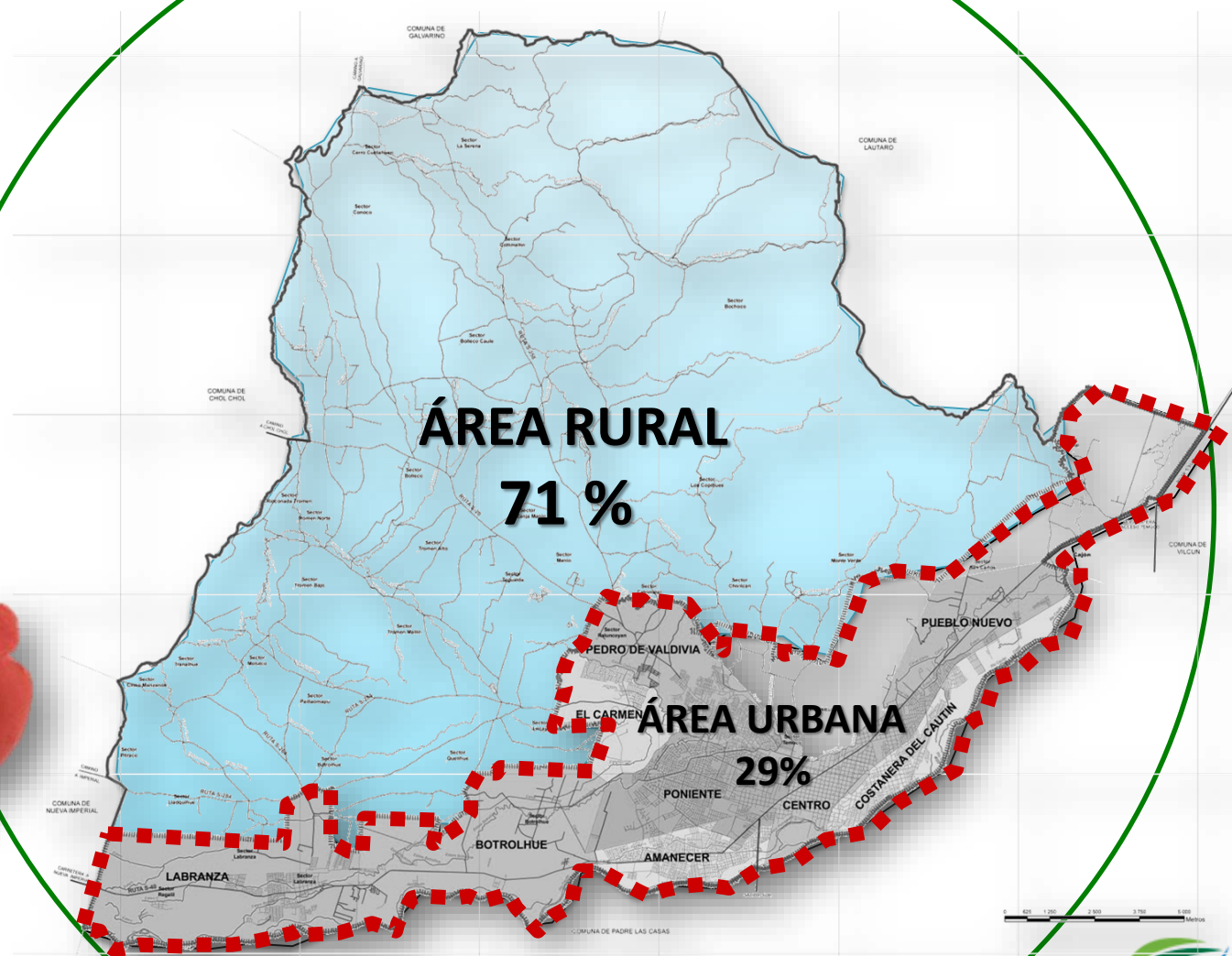


Generamos:

- Talleres con Dirigentes de las Juntas de Vecinos de los 9 macro-sectores.
- Talleres con representantes del sector público y privado.
- Talleres Comunitarios

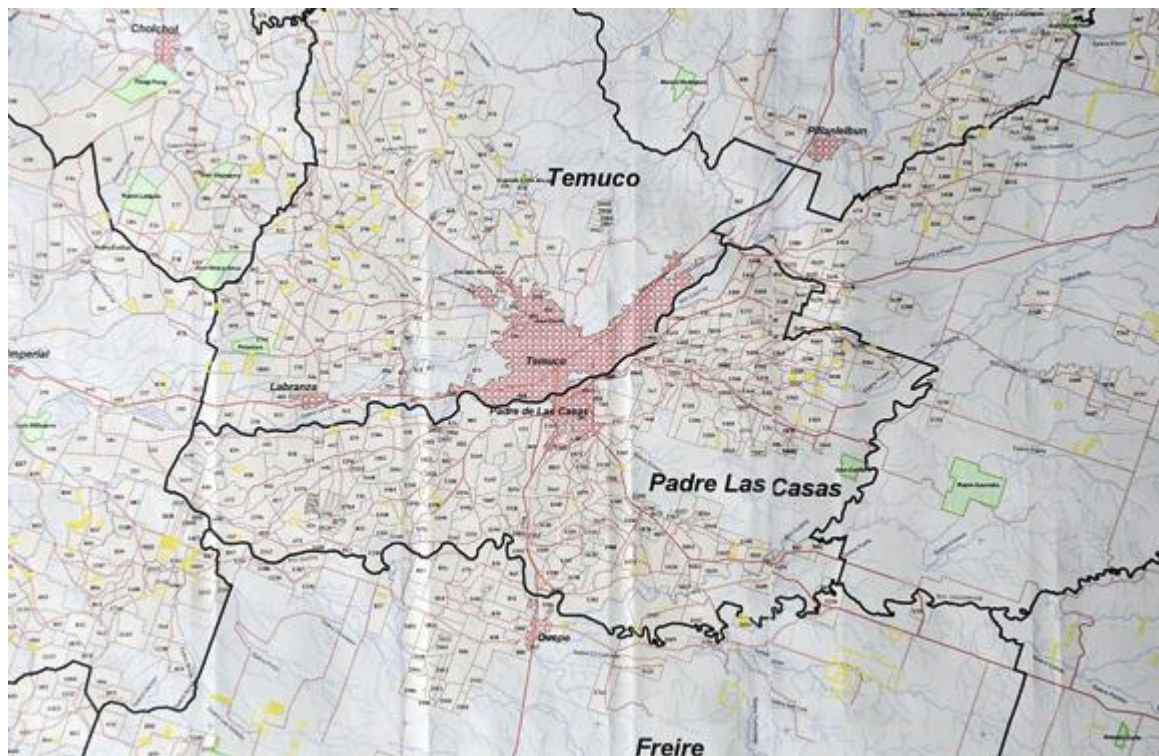
Algunos de los **principales resultados** **de Diagnóstico Territorial**





PROPIEDAD DE LA TIERRA

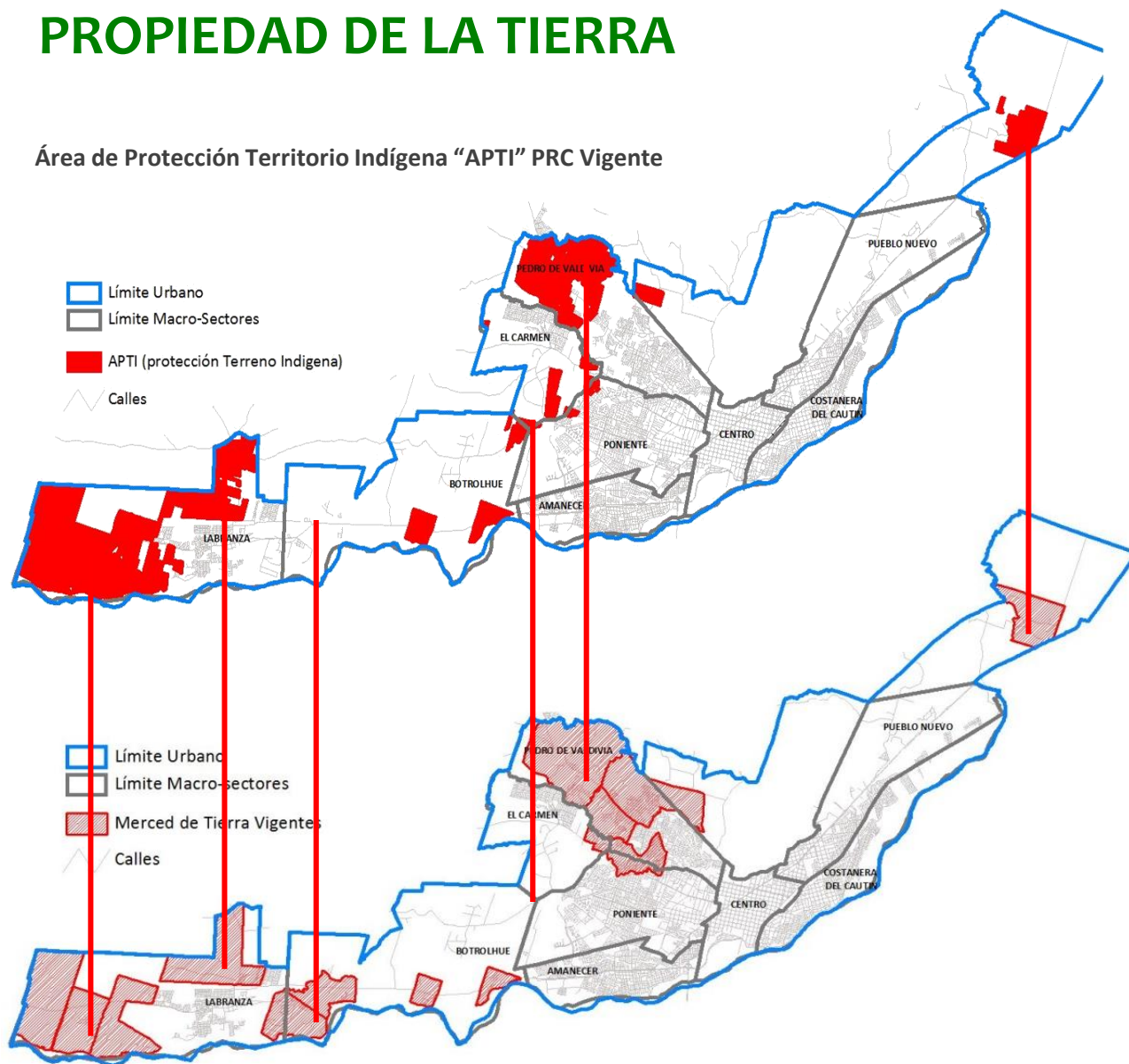
Los **Títulos de Merced** fueron otorgados a los mapuches una vez que el Estado chileno concluyó el proceso de ocupación militar en La Araucanía, **entre 1884 y hasta el año 1929** se entregaron un poco más **de tres mil títulos de dominio**, por **cerca de 500 mil hectáreas**, a unos **90 mil indígenas**, bajo el marco legal de la ley del 4 Diciembre de 1866 conocida como “Fundación de poblaciones en el territorio de los indígenas”.



En la actualidad un porcentaje de estas tierras se encuentran perdidas y/o usurpadas y han salido del dominio indígena, mediante diversos mecanismos legales e ilegales, del **total de los títulos de merced**, sólo en la **región de La Araucanía existen 2.326 Títulos.**

PROPIEDAD DE LA TIERRA

Área de Protección Territorio Indígena “APTI” PRC Vigente



Merced de Tierra Indígena (Vigentes registro CONADI)

Se identifican **14 Comunidades Indígenas** que fueron entregadas mediante **Título de Merced.**

Cada una cuenta con **Personalidad Jurídica Vigente** inscrita en CONADI según consta en **certificados de vigencia emanados en febrero de 2015.**

PROPIEDAD DE LA TIERRA



Leyenda

- Títulos de merced
- Límite Urbano

Listado de Personalidad Jurídica Vigente inscrita en CONADI (Certificados de vigencia emanados en febrero de 2015).

Comunidad	N° Registro	Fecha de Creación
Cacique Huete Rucan Raliencoyan	501	30-12-1994
Francisco Huirio Lienan	1609	11-09-2003
Calbul Llanquihuen	1644	20-04-2004
Juan Currin	633	20-03-1995
Juan Colipe	932	12-06-1997
Hueche Cuminao	1756	08-11-2006
Venancio Huenulao	1759	08-11-2006
Hueche Huenulaf	1694	22-08-2005
Antonio Huala	1775	02-05-2007
Antonio Coline	1613	27-08-2005
Nahuelhuen	1656	21-07-2004
José Cheuquean	1505	29-05-2002
Ignacio Elgueta	88	20-08-1994



ENTREVISTA – TRAWÜN

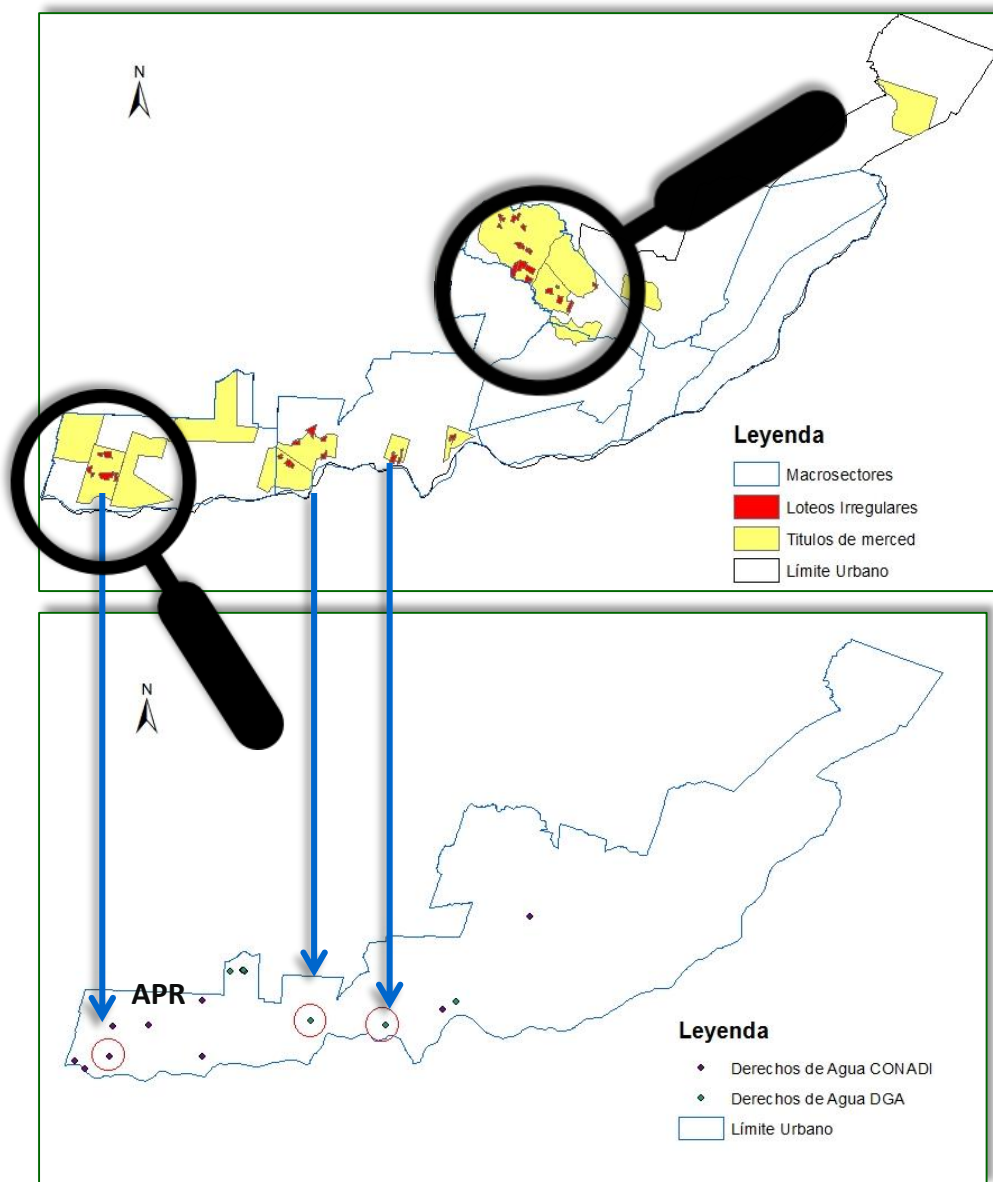


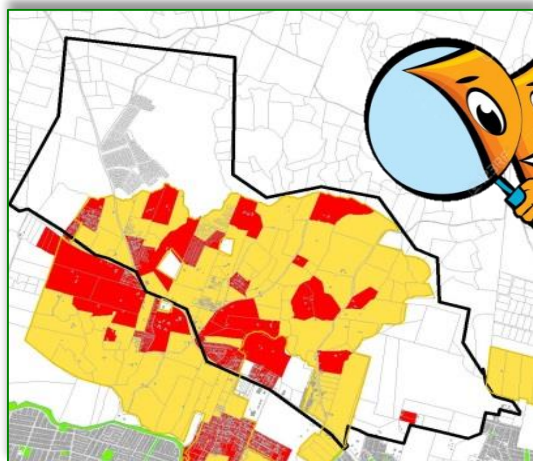
ANTONIO COLINE



En un principio se identificaron **36 loteos irregulares insertos en 8 comunidades** indígenas que **afectan al 69%** de estas tierras.

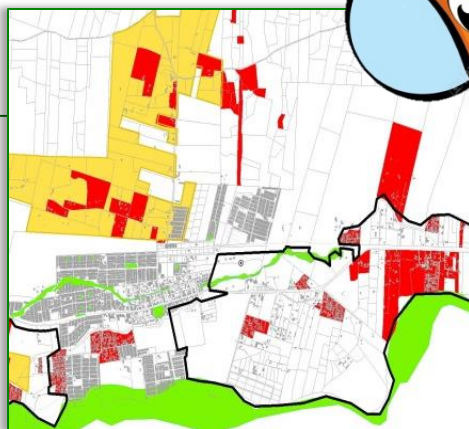
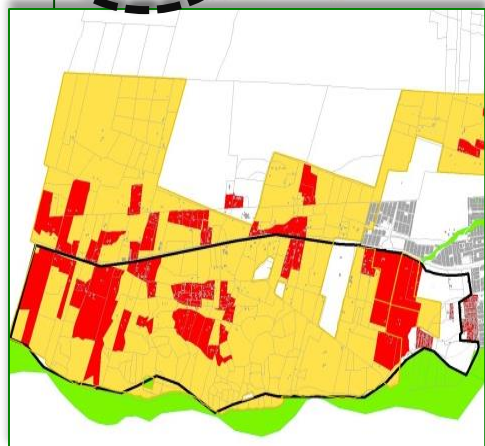
Los **derechos de agua identificados**, permiten **corroborar la vigencia de las comunidades** presentes en la comuna, debido a que este **derecho es de dominio de su titular**, el cual puede realizar uso, goce y disposición del recurso en conformidad a la ley.





Leyenda

- Macrosectores
- Loteos Irregulares
- Titulos de merced
- Límite Urbano





Problemas Ambientales

Visualizados por las JJVV



1. Contaminación Atmosférica de la ciudad.

2. Micro basurales urbanos.

3. Perros vagos en distintos sectores urbanos.

4. Plagas de ratones en torno a cursos de agua.

5. Amenaza de Incendios por cercanía predios rurales en los sectores de Pedro de Valdivia, Botrolhue y Labranza.

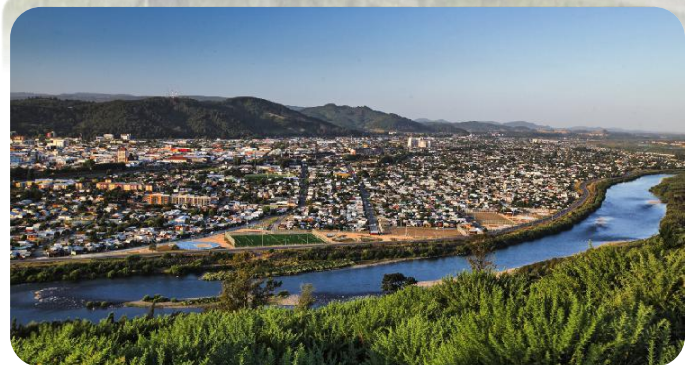
6. Contaminación acústica (ruidos) en los sectores Pueblo Nuevo y Costanera del Cautín.

7. Termitas en los sectores Amanecer, Pueblo Nuevo, Centro y Pedro de Valdivia.



ATRIBUTOS NATURALES

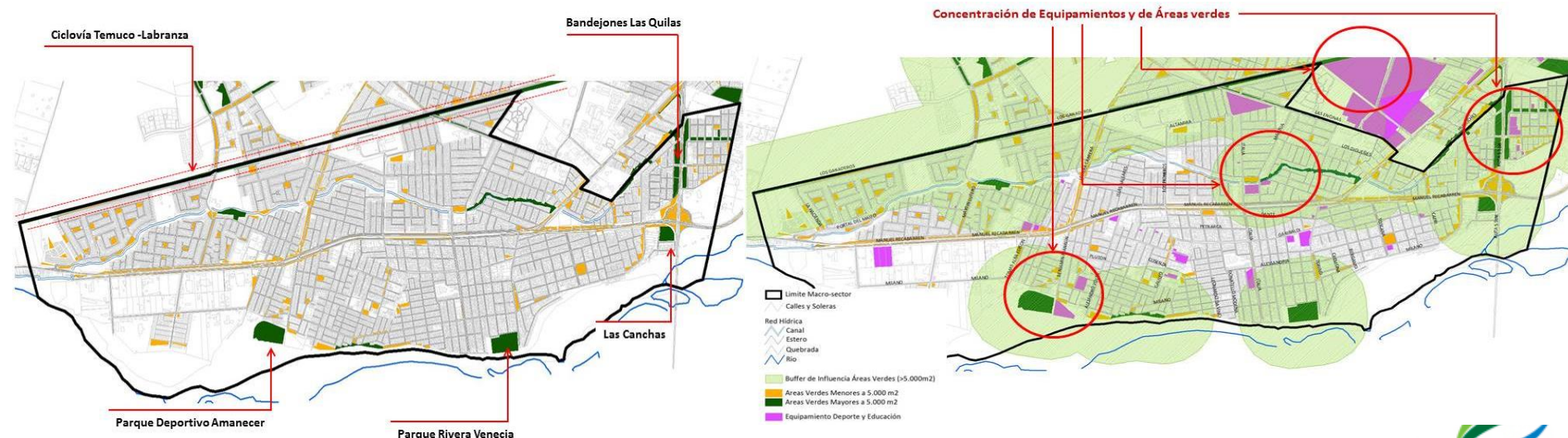
1. Bosque de Boldos antiguos en el sector Isla Cautín
2. Vegas de Chivilcan
3. Rio Cautín
4. Sistema Gibbs - Gabriela Mistral – Botrolhue
5. Quebradas naturales – Aquelarre - Sector El Carmen - Labranza
6. Bosque Nativo Villa San Francisco y Portal La Frontera



ESTUDIO DE ÁREAS VERDES – MACRO SECTOR AMANE CER

AMANE CER						
Categorías	Rango (m ²)	N° de Áreas Verdes	Superficie por categoría (m ²)	N° de Áreas Verdes al aplicar criterios 1 y 2	Superficie por categoría (m ²) al aplicar criterios 1 y 2	% Respecto a Total de Áreas Verdes Macro-sector
Área Verde Retazo	0 - 500	135	30.882,99	0	0	0
Área Verde Menor	500 - 1.000	78	55.679,28	65	45.745,78	11,9
Área Verde Intermedia	1.000 - 5.000	71	136.649,63	57	107.966,96	28,1
Área Verde Mayor	> 5.000	13	160.676,00	13	155.354,45	40,5
Total		297	383.887,90	135	309.067,19	80,5

Criterio 1: Magnitud Territorial del Área Verde - Criterio 2: Forma del Área Verde

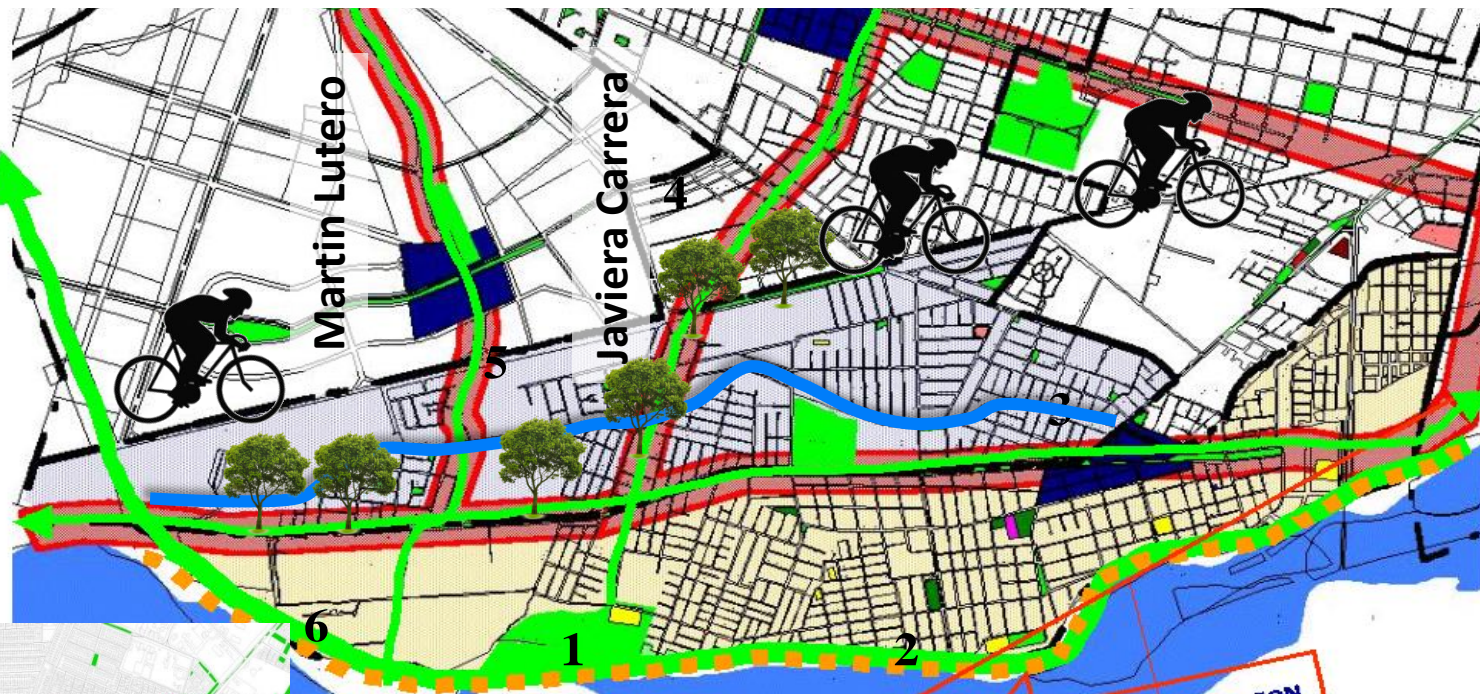


El estándar de áreas verdes per cápita alcanza el **7,44 m²/hab**

ESTUDIO DE ÁREAS VERDES – MACRO SECTOR AMANE CER

Avenida Recabarren: Se presenta como principal eje estructural consolidado, sin embargo, el nuevo diseño perdió gran cantidad de área verde en los antiguos bandejones que existían entre vías el cual contenía ciclo vías y áreas de esparcimiento. Dado que las principales áreas verdes de magnitud mayor se encuentran alejadas de esta vialidad estructurante, su conectividad al sistema urbano se ve disminuida.

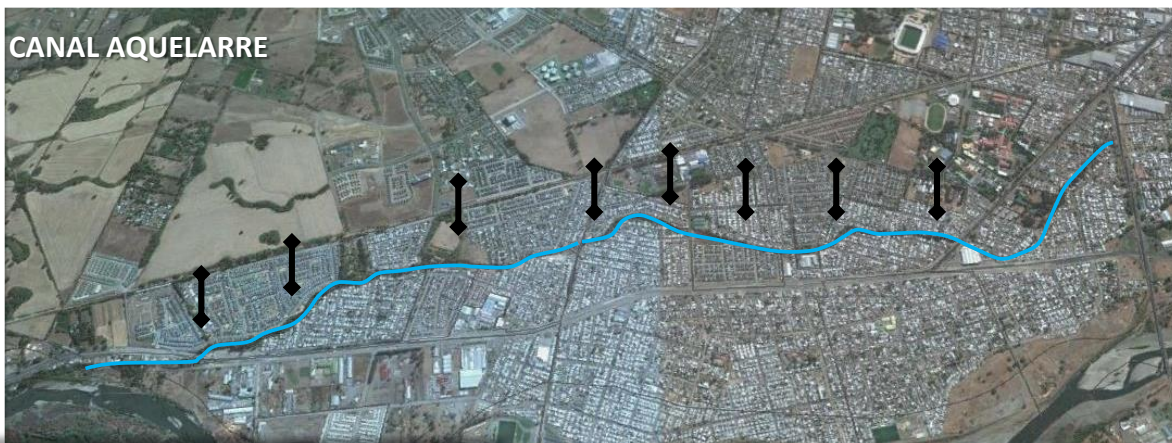
El proyecto “**Parque Toscana**” se encuentra en cartera para la licitación del diseño (2015) por la SEREMI MINVU, sin embargo, este proyecto plantea una importante limitante para su futura ejecución y consolidación, esta corresponde a la falta de defensas fluviales.



Destacan algunas intervenciones recientes como el **Parque Venecia** (20.369 m²) y **Parque Deportivo Amanecer** (24.119 m²), los cuales corresponden a intervenciones precursoras del corredor de área verde de valor paisajístico asociado al río Cautín.

ESTUDIO DE ÁREAS VERDES – MACRO SECTOR AMANECEER

CANAL AQUELARRE



Recuperación del cauce, franja de protección, pulmón verde a rehabilitar.

Este canal antiguamente atravesaba agua desde el río Cautín hacia el estero Botrolhue, sin embargo, hoy se encuentra en desuso y, las edificaciones han avanzado hacia este, no respetando los bordes naturales del cauce, incluso, en algunos puntos se encuentra entubado y las viviendas lo sitian, impidiendo con ello el desarrollo de su función como corredor natural, así, como su aporte a la regulación de aguas lluvias y a la tasa de infiltración de recarga de los acuíferos de la misma.



Sección libre Canal Aquelarre

Sección entubada Canal Aquelarre

Sección libre Canal Aquelarre

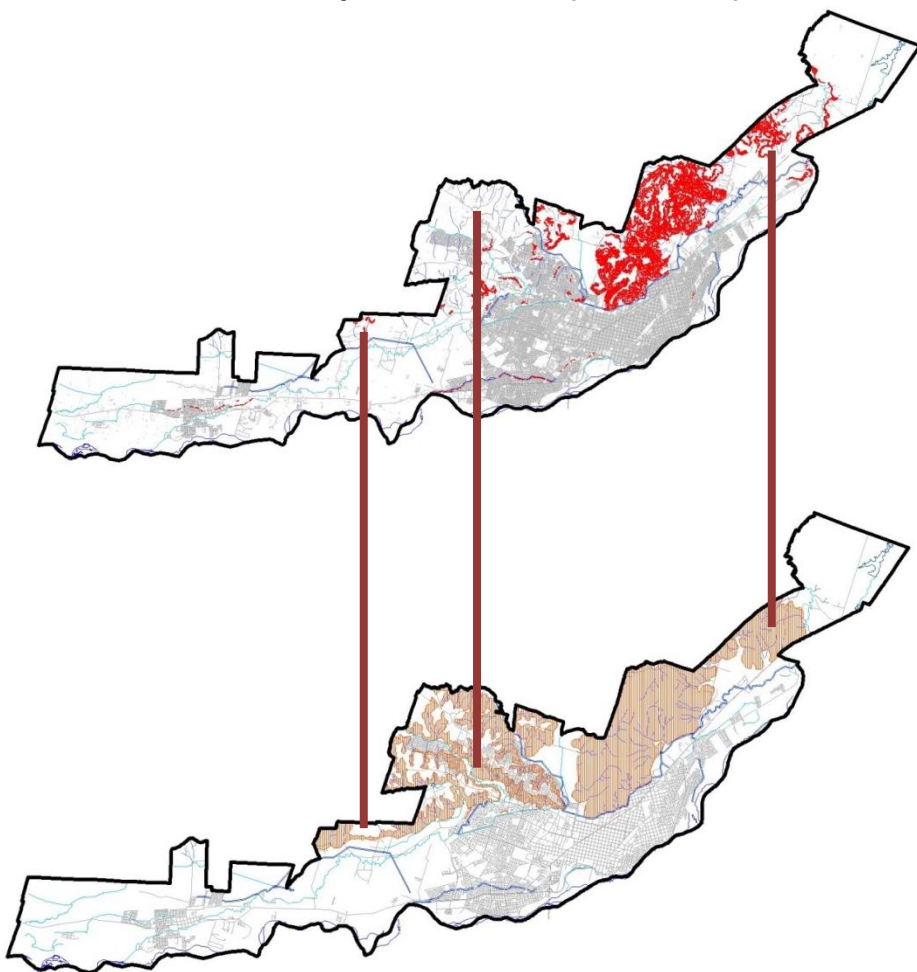


Descarga Colectores Aguas Lluvias

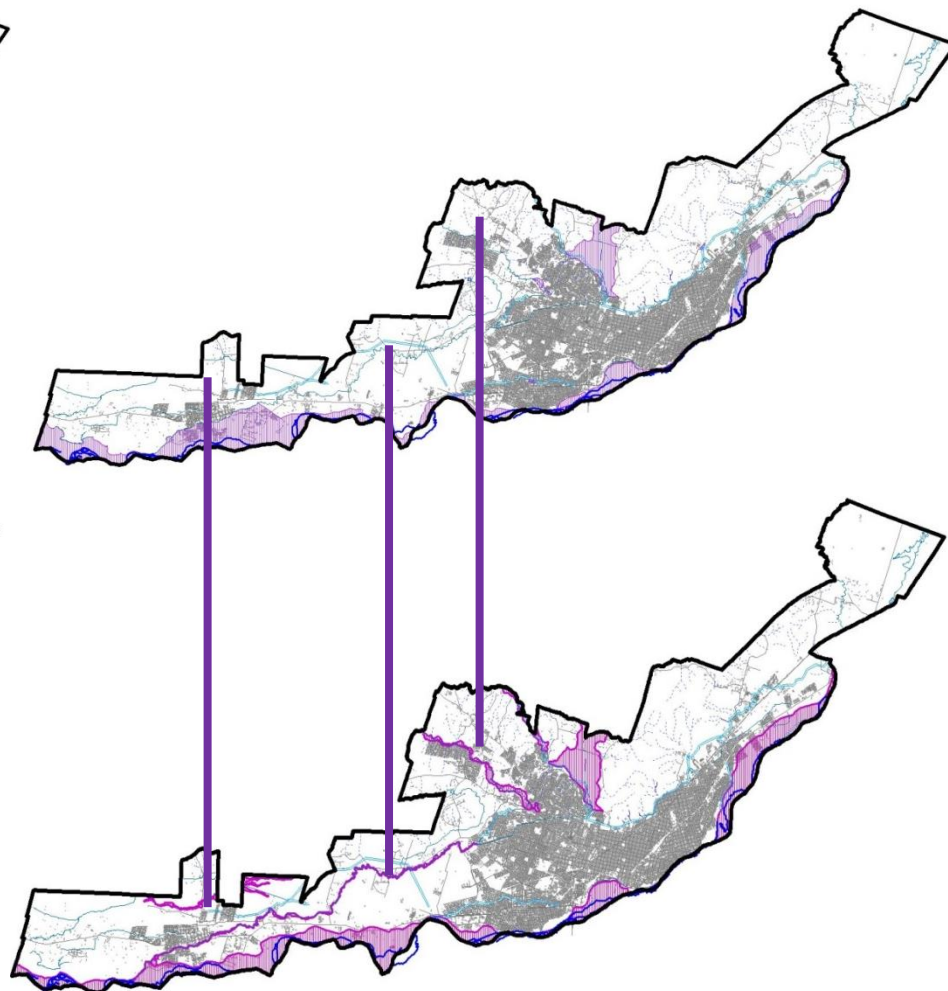


Restricciones Naturales

Áreas Restricción por Pendiente (PRC, 2010)



Áreas Restricción Anegamiento e Inundación (PRC, 2010)



Áreas Restricción Procesos de Remoción en Masa (2015)

Áreas Restricción Inundación (2015)

Restricciones Naturales



Catástrofe
¿natural?



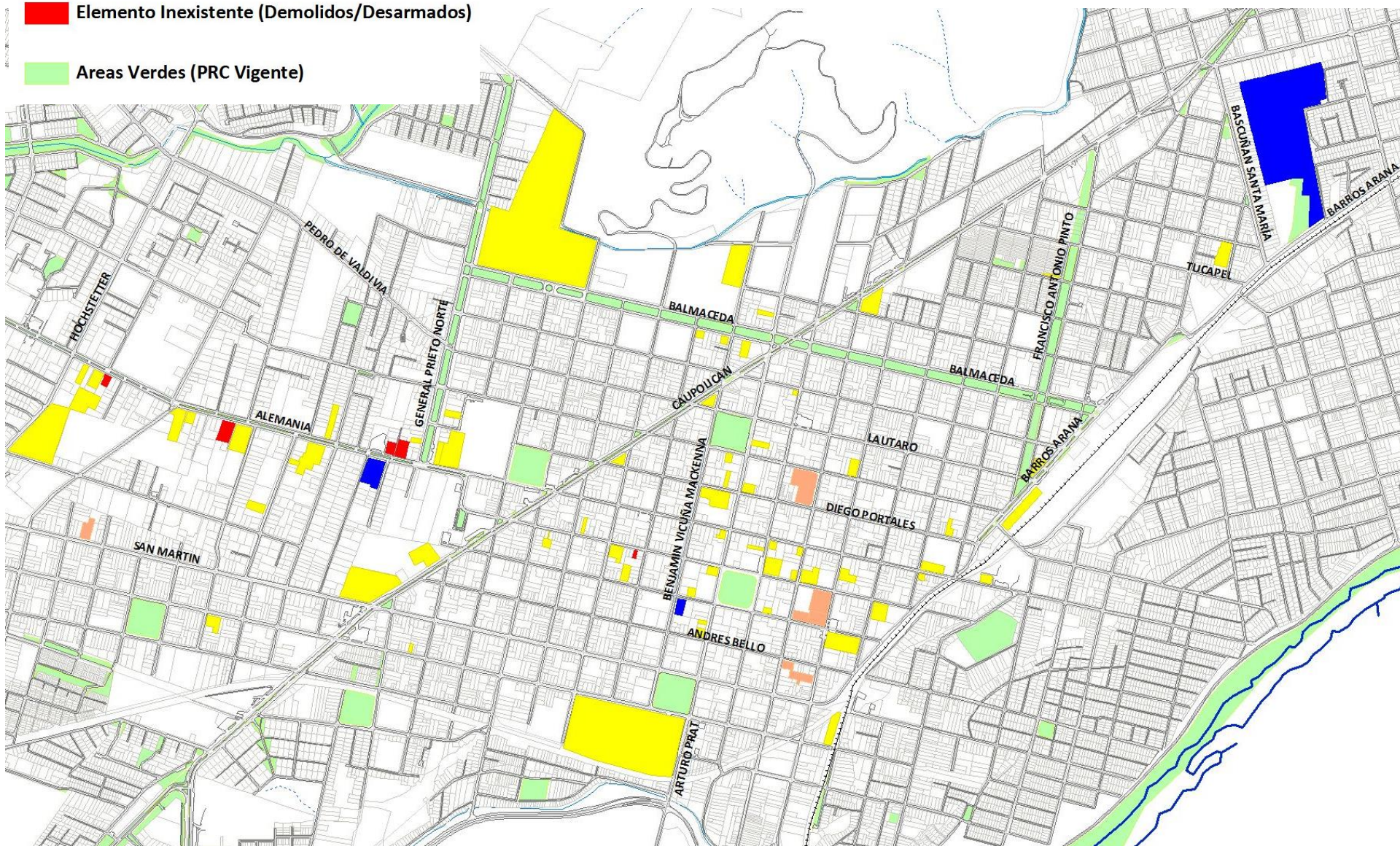
Las **laderas adoptan pendientes naturales cercanas al equilibrio**; ante el **cambio de condiciones**, su **morfología se modifica** buscando de nuevo el equilibrio. En este contexto, los **movimientos de ladera pueden entenderse como los reajustes del terreno** para conseguir el equilibrio ante un cambio de condiciones.

INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD

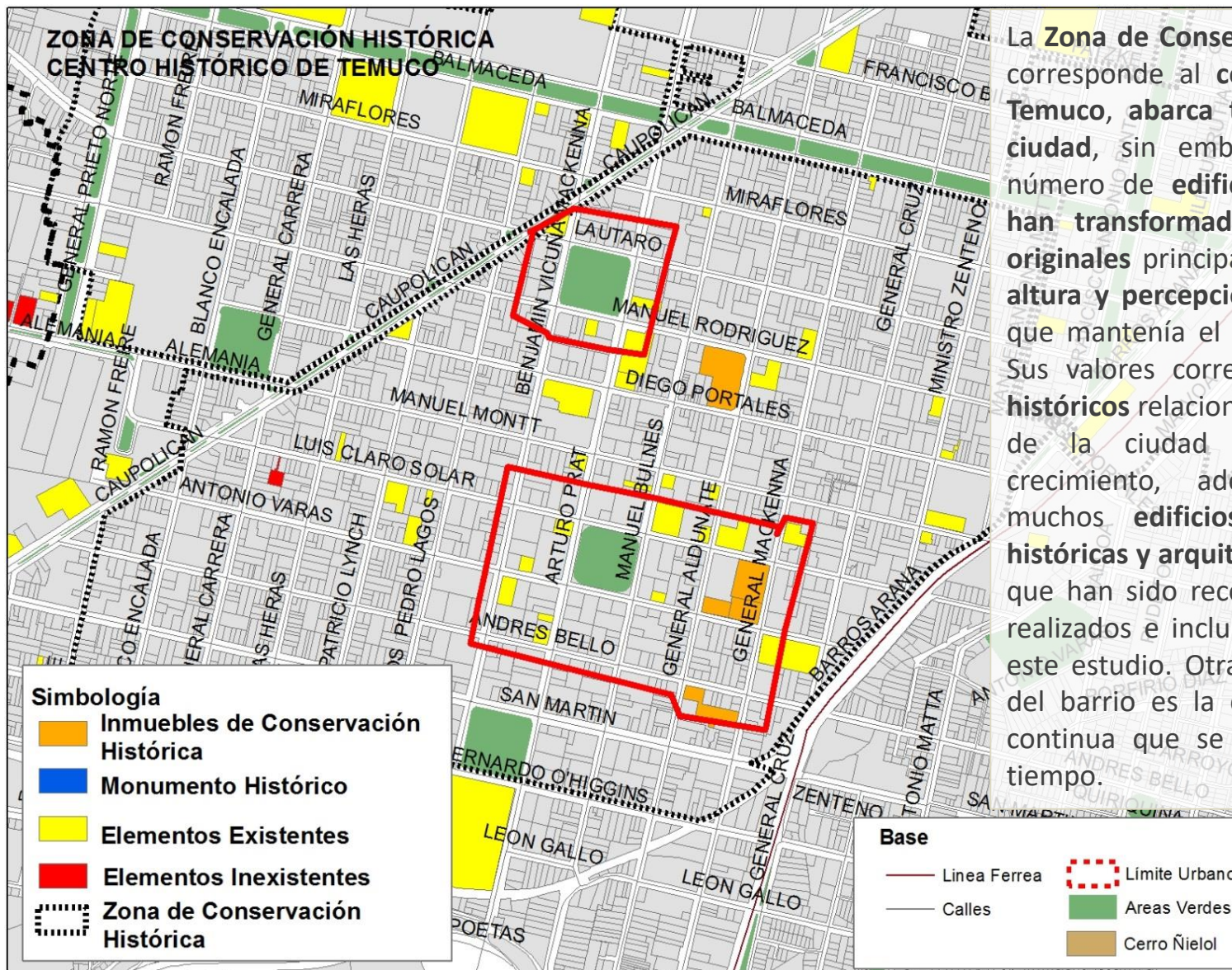
	Enunciaos		Situación Actual	Situación Esperada
1	Superficie de Área Verde por Habitante a nivel de macro-sector.	Amanecer	7,44 m²/hab	9 m²/hab
		Centro	10,44 m²/hab	9 m²/hab
		Costanera del Cautín	6,83 m²/hab	9 m²/hab
		El Carmen	6,83 m²/hab	9 m²/hab
		Labranza	4,57 m²/hab	9 m²/hab
		Pedro de Valdivia	4,98 m²/hab	9 m²/hab
		Poniente	14,83 m²/hab	9 m²/hab
		Pueblo Nuevo	8,02 m²/hab	9 m²/hab
2	Superficie Urbana Consolidada dentro del límite urbano vigente.	Calculo Situación Actual: (3.609,67 ha / 13.383 ha) * 100	26,9 %	=<40%
3	Concentración PM10	Estación Las Encinas	193 ug/m³	150 ug/m³
		Museo Ferroviario	187 ug/m³	150 ug/m³
4	Concentración PM2,5	Estación Las Encinas	173 ug/m³	50 ug/m³
		Museo Ferroviario	166 ug/m³	50 ug/m³
5	Nivel de Ruido diurno	Temuco	>70 dBA	55 dBA
6	Numero de Micro basurales por macro-sector	Amanecer	50	0
		Centro	21	0
		Costanera del Cautín	75	0
		El Carmen	01	0
		Labranza	23	0
		Pedro de Valdivia	77	0
		Poniente	47	0
		Pueblo Nuevo	30	0
7	Superficie de áreas de sensibilidad ambiental resguardadas físicamente.	Calculo Situación Esperada: (274.65 Ha / 13.383 ha) * 100	0	2%
8	Longitud de corredores riparianos asociado a áreas verdes.	Temuco - Labranza	4,62 Km	154 Km

- Monumento Historico
- Inmueble de Conservación Historica
- Elemento Existente
- Elemento Inexistente (Demolidos/Desarmados)
- Areas Verdes (PRC Vigente)

RECONOCIMIENTO INMUEBLES DE INTERÉS PATRIMONIAL



EVALUACIÓN ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA



La Zona de Conservación Histórica que corresponde al **centro fundacional de Temuco**, abarca todo el centro de la ciudad, sin embargo existen un sin número de **edificaciones nuevas** que han transformado sus **características originales** principalmente respecto a la **altura y percepción de homogeneidad** que mantenía el centro en sus inicios. Sus valores corresponden a **atributos históricos** relacionados con la fundación de la ciudad y su proceso de crecimiento, además de contener muchos **edificios de características históricas y arquitectónicas destacables** que han sido reconocidos en catastros realizados e incluidos más adelante en este estudio. Otra característica propia del barrio es la condición de fachada continua que se ha mantenido en el tiempo.

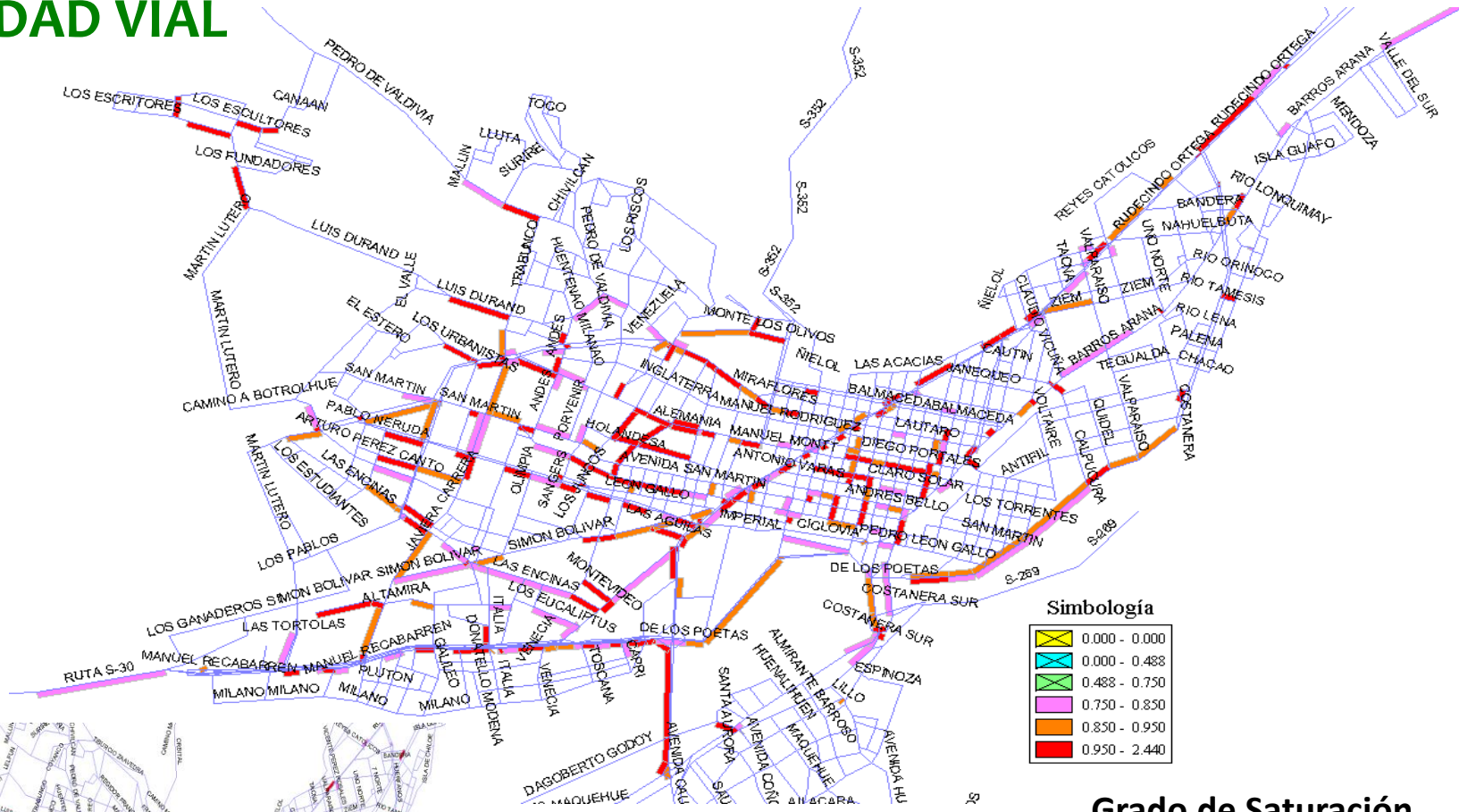
EVALUACIÓN DISPONIBILIDAD EQUIPAMIENTO COMUNAL

EQUIPAMIENTO	EVALUACION						OBSERVACIONES
	Demanda		Oferta		Requerimiento		
	Terreno (m2/Hab)	Constr. (m2/Hab)	Terreno	Constr.	Terreno	Constr.	
SALUD							
Clinica Privadas							
Hospital							
Consultorio	15715,5	7857,8	32.683,86	13.948,16	16.968,36	6.090,41	
Subtotal Demandado	15715,5	7857,8	32.683,86	13.948,16	16.968,36	6.090,41	
EDUCACION							
Educacion Adultos	36.669,50	11.000,85	17.422,14	8.206,14	-19.247,36	-2.794,71	
Universitaria	36.669,50	11.000,85					
Básica y Media Diferencial	36.669,50	11.000,85	37.920,63	9.571,50	1.251,13	-1.429,35	
Media Técnica / Humanista	11.000,85	11.000,85	99.946,63	44.763,54	88.945,78	33.762,69	
Básica	196.443,75	78.577,50	644.912,78	157.659,34	448.469,03	79.081,84	
Pre escolar	196.443,75	78.577,50	81.118,30	30.198,03	-115.325,45	-48.379,47	
Subtotal Demandado	477.227,35	190.157,55	881.320,48	250.398,55	404.093,13	60.241,00	
SEGURIDAD							
Tenencia o Retén	32.740,63	16.239,35	18997,8	6862,2	-13.742,82	-9.377,19	
Cuartel de Bomberos	10.477,00	8.067,29	11.256,86	4.993,62	779,86	-3.073,67	
Subtotal Demandado	43.217,63	24.306,64	30.254,66	11.855,78	-12.962,97	-12.450,86	
DEPORTE							
Gimnasio (500 esp.)	78577,50	26192,50	389.336,58	13.950,42	310.759,08	-12.242,08	
Multicancha	31431,00	2619,25	144.131,18	0,00	112.700,18	-2.619,25	
Canchas de Fútbol	209540,00	2619,25	54.397,92	0,00	-155.142,08	-2.619,25	
Máquinas de Ejercicio							
Subtotal Demandado	319.548,50	31.431,00	587.865,67	13.950,42	268.317,17	-17.480,58	
SERVICIO							
Bibliotecas	20.954,0	20.954,0	33.340,6	7.207,2	12.386,6	-13.746,8	
Sedes Sociales y Juntas Vecinales	20.954,0	13.096,3	241.876,1	19.261,7	220.922,1	6.165,5	
Culto							
Subtotal Demandado	41.908,0	34.050,3	275.216,7	26.469,0	233.308,7	-7.581,3	
TOTAL DEMANDADO	897.616,98	287.803,19	1.807.341,38	316.621,85	909.724,40	28.818,66	OFERTA SUFICIENTE

EVALUACIÓN DISPONIBILIDAD EQUIPAMIENTO COMUNAL

1. **Amanecer y Costanera de Cautín**, a pesar que en el área salud cumplen con el estándar de suficiencia, **la ubicación espacial del equipamiento y la gran extensión geográfica del territorio**, se **generan problemas de accesibilidad** para toda la población.
2. El **macro-sector Pueblo Nuevo** necesita contar con un Centro de Salud, dada la inexistencia de éste en el macro-sector.
3. En el **macro- sector de Labranza** se requiere **apoyar la implementación de un Liceo Técnico** que permita generar nuevas oportunidades y se configure como una opción laboral que se relacione con los servicios y oportunidades que desarrolla Temuco.
4. En el **macro-sector Amanecer** se requiere **evaluar promover un centro de educación para adultos**.
5. El área de **educación pre escolar**, presentan un importante déficit en cuanto a suficiencia de equipamiento los macro-sectores **Poniente, Amanecer, El Carmen, Pedro de Valdivia, Centro y Pueblo Nuevo**.
6. En el **macro-sector del Carmen**, producto de los **problemas de acceso y concentración de población**, requiere contar con **equipamiento de seguridad del tipo Cuartel de Bomberos** que ofrezca mayor seguridad a este macro-sector residencial.

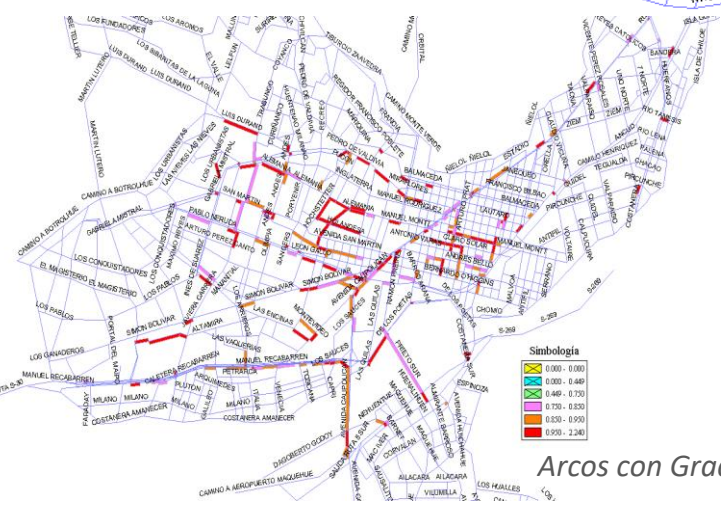
CAPACIDAD VIAL



Simbología

	0.000 - 0.000
	0.000 - 0.488
	0.488 - 0.750
	0.750 - 0.830
	0.830 - 0.950
	0.950 - 2.440

**Grado de Saturación
Alto Punta Mañana
2030 – Situación Base**



Arcos con Grado de Saturación Alto Punta Mañana PRC– Situación PRC



ALCANCES METODOLÓGICOS PARA RELACIONAR EL DIAGNOSTICO CON LA DEFINICIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN REGULADOR

1. Por medio del diagnóstico se **logro entender hacia donde y como se ha desarrollado la ciudad.**
2. Luego estudiamos el Plan Regulador vigente para **entender como funcionan sus normas y cual fue el espíritu con el cual se generaron estas.**
3. **Comparar las tendencias identificadas** en el diagnóstico **con las normas del Plan Regulador** para reconocer coincidencias y diferencias.
4. **Considerando las diferencias se generaron las propuestas de modificaciones al Plan Regulador.**



EVALUACIÓN ZONA MIXTA CENTRO COMERCIO Y SERVICIOS

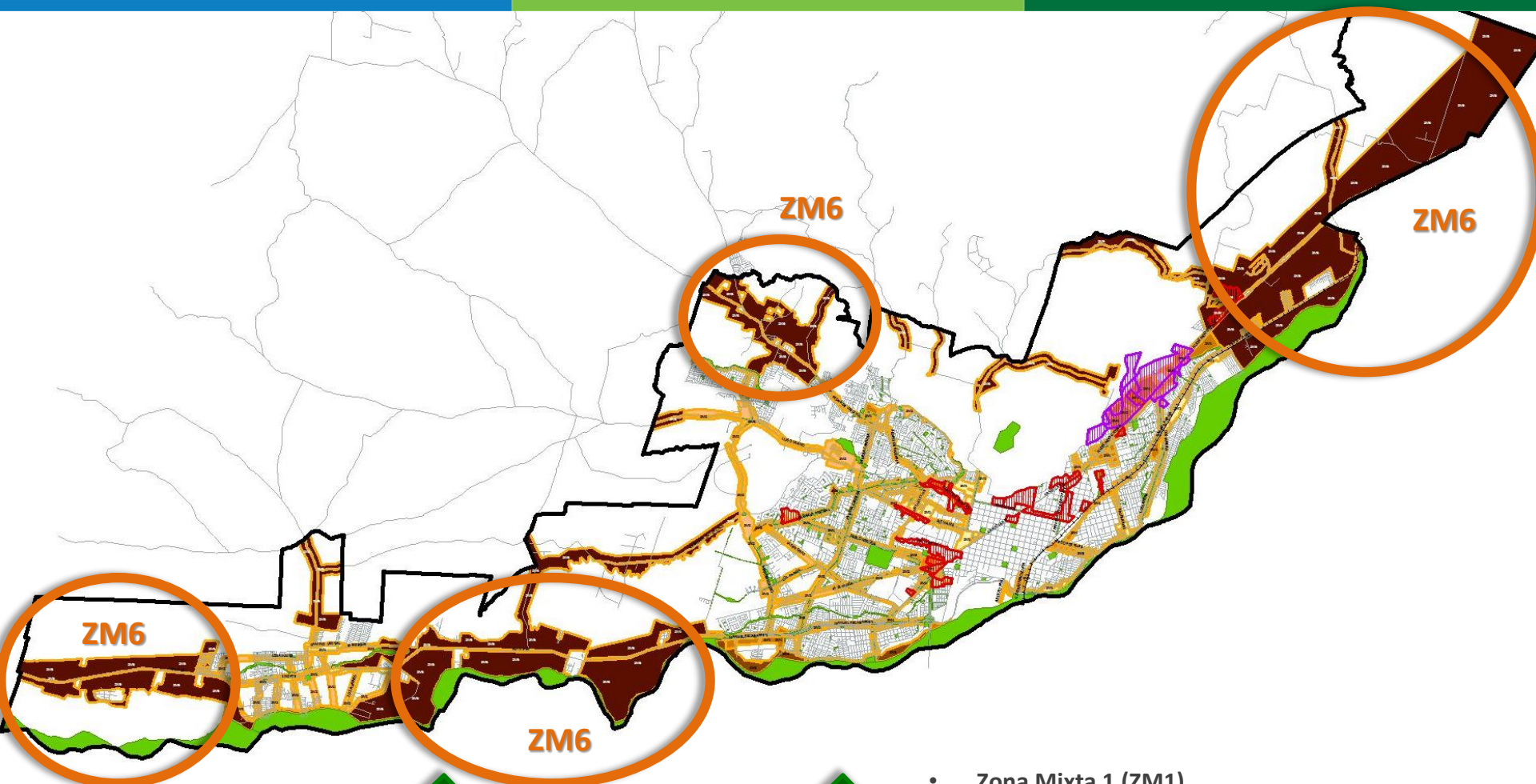


TENDENCIA	Zona Homogénea	Usos de Suelo Predominantes Según Jerarquía	Tamaño del Lote Según Rango Predominante (m ²)	Altura Según Rango Sobre los 2 Pisos (N° de Pisos)	Coefficiente de Constructibilidad Según Rango predominante (Coef)	Densidad Neta Según rango Predominante (hab/Há)
	ZONA MIXTA CENTRO COMERCIO Y SERVICIOS	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento de Comercio, servicios, otros y educación. - Residencial - Bodegas 	200 a 750	3 a 10 y más	0,5 a 1,0 y más	40 a 99
SITUACIÓN ACTUAL (PRC)	Zonas PRC	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Mínima de Lote	Altura Máxima	Coefficiente de Constructibilidad	Densidad Máxima
	ZHR1 (Centro Galerías)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	500 m²	Por rasantes Sobre altura max. de continuidad	7.0	4.200
	ZHR2 (Centro Base)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	300 m²	9 – 10 pisos	6.0	2.800
	Zona Mixta 1	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	500 m²	6 – 7 pisos	2.5/3.5	2.000

EVALUACIÓN ZONAS MIXTAS COMPLEMENTARIAS



TENDENCIA	Zona Homogénea	Usos de Suelo Predominantes Según Jerarquía	Tamaño del Lote Según Rango Predominante (m ²)	Altura Según Rango Sobre los 2 Pisos (N° de Pisos)	Coefficiente de Constructibilidad Según Rango predominante (Coef)	Densidad Neta Según rango Predominante (hab/Há)
	Zonas Mixtas Complementarias	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento de Educación, otros, comercio y servicios. - Residencial. - Bodegas 	200 a 1.500 y más	3 a 10	0,1 a 0,4	10 a 176
SITUACIÓN ACTUAL	Zonas PRC	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Mínima de Lote	Altura Máxima	Coefficiente de Constructibilidad	Densidad Máxima
	Zona Mixta 1 (ZM1)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	500 m ²	7 pisos	2.5/3.5	2.000
	Zona Mixta 2 (ZM2)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	300 m ²	6 pisos	3.0	1.920
	Zona Mixta 3 (ZM3)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	300 m ²	7 pisos	3.0	1.400
	Zona Mixta 4 (ZM4)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	300 m ²	8 pisos	3.0	1.920
	Zona Mixta 5 (ZM5)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	300 m ²	8 pisos	3.0	1.920
	Zona Mixta 6 (ZM6)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento - Industria 	1.000 m ²	3 pisos	-	40



COMPATIBILIDAD PLENA

ZONAS MIXTAS
COMPLEMENTARIAS

COMPATIBILIDAD MEDIA

ZONAS MIXTAS
COMPLEMENTARIAS

- Zona Mixta 1 (ZM1)
- Zona Mixta 2 (ZM2)
- Zona Mixta 3 (ZM3)
- Zona Mixta 4 (ZM4)
- Zona Mixta 5 (ZM5)

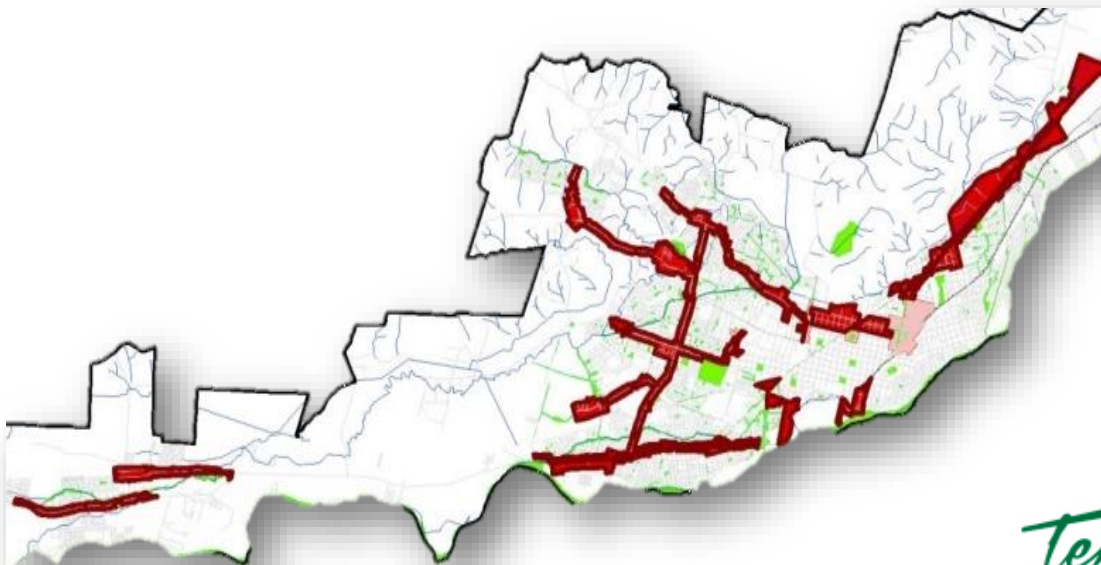
- Zona Mixta 6 (ZM6)



EVALUACIÓN ZONAS MIXTAS COMPLEMENTARIAS

Es necesario **homologar las características urbanísticas de los corredores ZM1, ZM2, ZM3, ZM4 y ZM5**, dado que **tienen condiciones similares**.

Reestudiar el objetivo de la Zona ZM6, dado que al presentarse el corredor indirectamente estimula la urbanización del área y con ello la irrupción en las áreas de corredor.



EVALUACIÓN

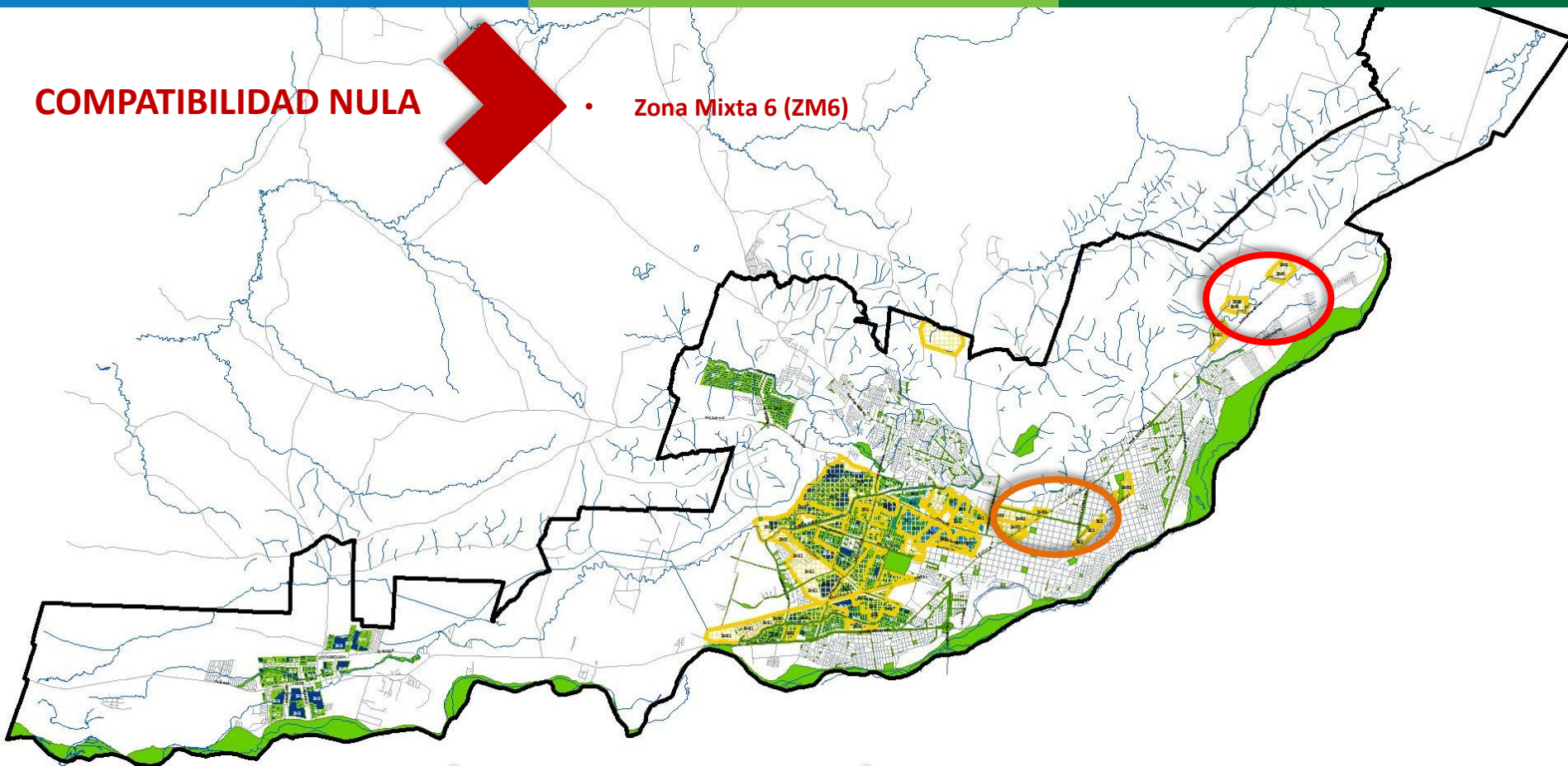
ZONA RESIDENCIAL CON EQUIPAMIENTO, COMERCIO BÁSICO Y CATEGORÍA DE CONSTRUCCIÓN MEDIA Y ALTA



TENDENCIA	Zona Homogénea	Usos de Suelo Predominantes Según Jerarquía	Tamaño del Lote Según Rango Predominante (m²)	Altura Según Rango Sobre los 2 Pisos (N° de Pisos)	Coefficiente de Constructibilidad Según Rango predominante (Coef)	Densidad Neta Según rango Predominante (hab/Há)
	Zona Residencial con Equipamiento, Comercio Básico y Categoría de Construcción Media y Alta	- Residencial. - Equipamiento de Educación, Otros y Comercio	200 a 450	3 a 10	0,1 a 0,4	39 a 207
SITUACIÓN ACTUAL	Zonas PRC	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Mínima de Lote	Altura Máxima	Coefficiente de Constructibilidad	Densidad Máxima
	Zona Base: Pablo Neruda, Aquelarre, El carmen, Labranza (ZH3)	- Residencial - Equipamiento	200 m²	4	1,5	1.000
	Zona Alemania Base (ZH1)	- Residencial - Equipamiento	300 m²	4	2,0	1.000
	Zona Centro Base (ZHR2)	- Residencial - Equipamiento	300 m²	9	6,0	2.800
	Base Maipo – Las Mariposas (ZHE1)	- Residencial - Equipamiento	200 m²	4	1,5	1.000
	Zona Mixta 6 (ZM6)	- Residencia - Equipamiento, almacenaje, industria y transporte	1.000 m²	3	0,4	40

COMPATIBILIDAD NULA

- Zona Mixta 6 (ZM6)



COMPATIBILIDAD PLENA

EVALUACIÓN
ZONA RESIDENCIAL CON
EQUIPAMIENTO, COMERCIO
BÁSICO Y CATEGORÍA DE
CONSTRUCCIÓN MEDIA Y
ALTA

- Zona Base: Pablo Neruda, Aquelarre, El carmen, Labranza (ZH3)
- Zona Alemania Base (ZH1)
- Base Maipo – Las Mariposas (ZHE1)

COMPATIBILIDAD MEDIA

EVALUACIÓN
ZONA RESIDENCIAL CON
EQUIPAMIENTO, COMERCIO
BÁSICO Y CATEGORÍA DE
CONSTRUCCIÓN MEDIA Y
ALTA

- Zona Centro Base (ZHR2)

EVALUACIÓN

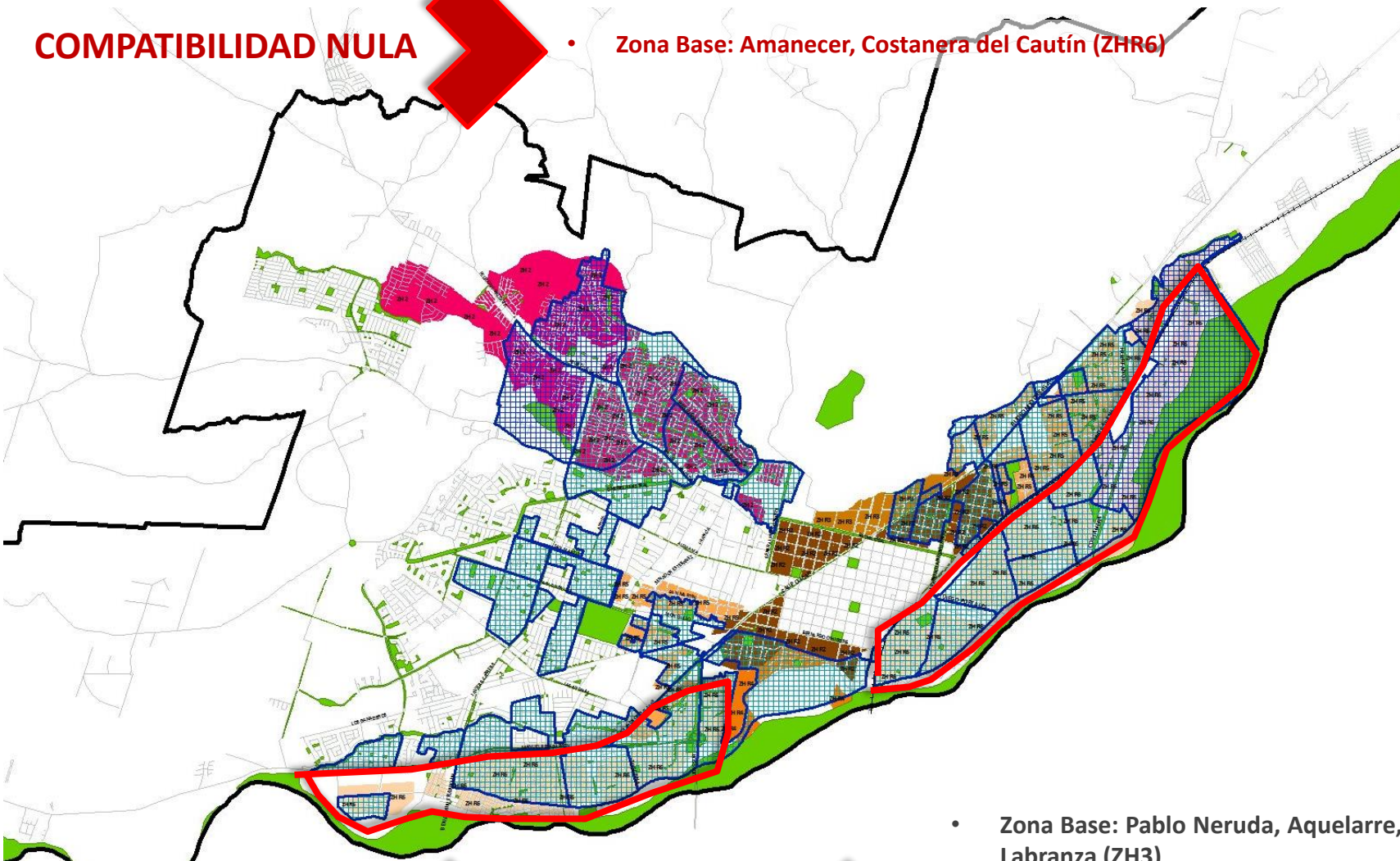
ZONA RESIDENCIAL CON EQUIPAMIENTO, COMERCIO BÁSICO Y CATEGORÍA DE CONSTRUCCIÓN BAJA



TENDENCIA	Zona Homogénea	Usos de Suelo Predominantes Según Jerarquía	Tamaño del Lote Según Rango Predominante (m²)	Altura Según Rango Sobre los 2 Pisos (N° de Pisos)	Coefficiente de Constructibilidad Según Rango predominante (Coef)	Densidad Neta Según rango Predominante (hab/Há)
	Zona Residencial con Equipamiento, Comercio Básico y Categoría de Construcción Baja	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial. - Equipamiento de Educación, Otros y Comercio. - Bodegas. - Industrias. 	Menor a 200 hasta 450	Casi inexistente edificación sobre 2 pisos	0,1 a 0,4	65 a 208
SITUACIÓN ACTUAL	Zonas PRC	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Mínima de Lote	Altura Máxima	Coefficiente de Constructibilidad	Densidad Máxima
	Zona Base: Pablo Neruda, Aquelarre, El carmen, Labranza (ZH3)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	200 m²	4	1,5	1.000
	Zona Pedro de Valdivia Base (ZH2)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	150 m²	5	1,5 y 2,0	1.410
	Zona Centro Base (ZHR2)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	300 m²	9 - 10	6,0	2.800
	Zona Borde Centro (ZHR3)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	500 m²	4	2,0	1.000
	Zona Borde Isla (ZHR4)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	500 m²	8	3,0	1.920
	Zona Base: La Frontera, Pueblo Nuevo (ZHR5)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	200 m²	6	-	1.400 2.000
	Zona Base: Amanecer, Costanera del Cautín (ZHR6)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	800 m²	6	3,0	1.410

COMPATIBILIDAD NULA

- Zona Base: Amanecer, Costanera del Cautín (ZHR6)



COMPATIBILIDAD PLENA

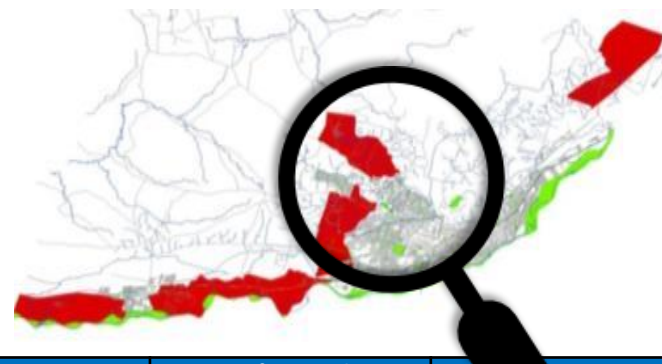


ZONA RESIDENCIAL CON
EQUIPAMIENTO, COMERCIO
BÁSICO Y CATEGORÍA DE
CONSTRUCCIÓN BAJA

- Zona Base: Pablo Neruda, Aquelarre, El Carmen, Labranza (ZH3)
- Zona Pedro de Valdivia Base (ZH2)
- Zona Centro Base (ZHR2)
- Zona Borde Centro (ZHR3)
- Zona Borde Isla (ZHR4)
- Zona Base: La Frontera, Pueblo Nuevo (ZHR5)



EVALUACIÓN ZONA PERIFÉRICA EN PROCESO DE URBANIZACIÓN Y CATEGORÍA DE CONSTRUCCIÓN BAJA

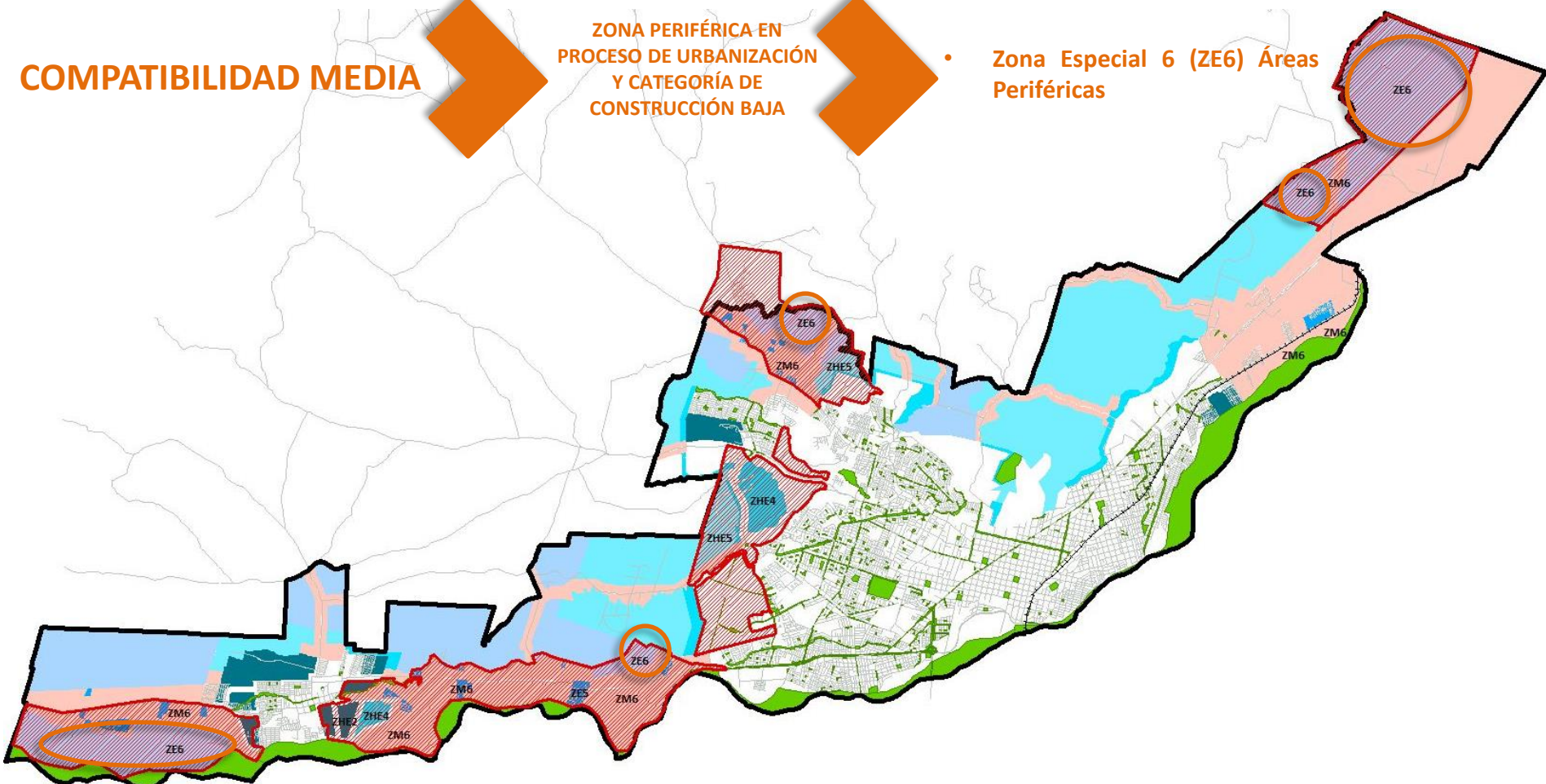


TENDENCIA	Zona Homogénea	Usos de Suelo Predominantes Según Jerarquía	Tamaño del Lote Según Rango Predominante (m ²)	Altura Según Rango Sobre los 2 Pisos (N° de Pisos)	Coefficiente de Constructibilidad Según Rango predominante (Coef)	Densidad Neta Según rango Predominante (hab/Há)
	Zona Periférica en Proceso de Urbanización y Categoría de Construcción Baja, Media y Alta	- Residencial. - Equipamiento de Educación, Otros y Comercio. - Industrias.	Menor a 200 mayor a 1.500	Casi inexistente edificación sobre 2 pisos	0,1 a 0,4	7 a 13
SITUACIÓN ACTUAL	Zonas PRC	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Mínima de Lote	Altura Máxima	Coefficiente de Constructibilidad	Densidad Máxima
	Zona Mixta 6 (ZM6)	- Residencial - Equipamiento - Industria	1.000 m ²	3	-	40
	Zona Especial 5 (ZE5) Villas	- Residencial - Equipamiento	200 m ²	2	0.6	140
	Zona Especial 6 (ZE6) Áreas Periféricas	- Residencia - Equipamiento, - Almacenaje, - Industria - Transporte.	2.500 m ²	2	-	16
	Zona Base: Maipo, Las Mariposas (ZHE1)	- Residencial - Equipamiento	200 m ²	4	0.5	1.000
	Zona Residencial de Densidad Media (ZHE3)	- Residencial - Equipamiento	300 m ²	3	0.4	100
	Zona Residencial Baja Densidad Mayor (ZHE4)	- Residencial - Equipamiento	1.000 m ²	3	0.4	40
	Zona Residencial Baja Densidad Menor (ZHE5)	- Residencial - Equipamiento	2.000 m ²	3	0.4	20

COMPATIBILIDAD MEDIA

ZONA PERIFÉRICA EN
PROCESO DE URBANIZACIÓN
Y CATEGORÍA DE
CONSTRUCCIÓN BAJA

- Zona Especial 6 (ZE6) Áreas Periféricas



COMPATIBILIDAD PLENA

ZONA PERIFÉRICA EN
PROCESO DE URBANIZACIÓN
Y CATEGORÍA DE
CONSTRUCCIÓN BAJA

- Zona Mixta 6 (ZM6)
- Zona Especial 5 (ZE5) Villas
- Zona Base: Maipo, Las Mariposas (ZHE1)
- Zona Residencial de Densidad Media (ZHE3)
- Zona Residencial Baja Densidad Mayor (ZHE4)
- Zona Residencial Baja Densidad Menor (ZHE5)

EVALUACIÓN ZONA PERIFÉRICA SIN USO URBANO NI EDIFICACIÓN DEFINIDOS



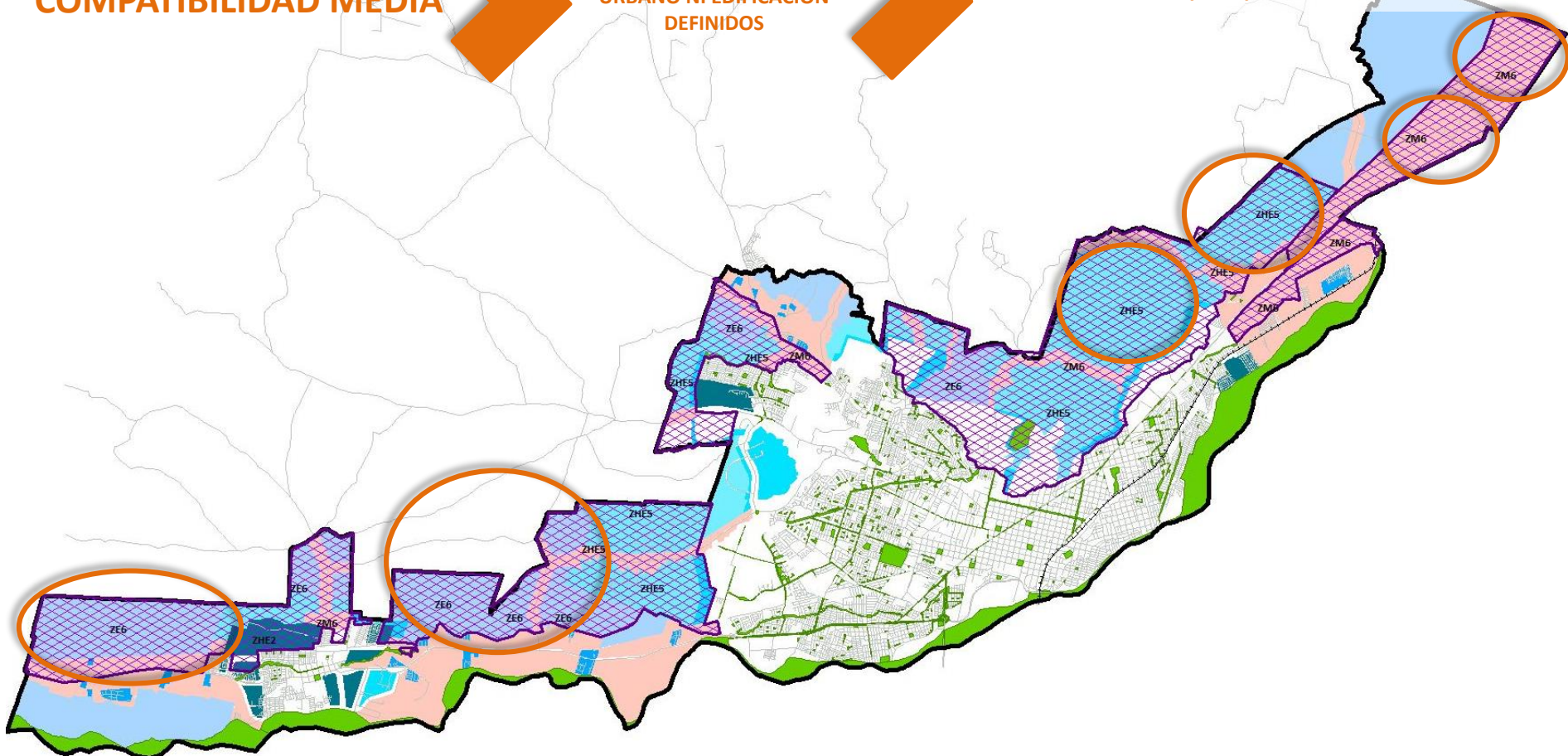
TENDENCIA	Zona Homogénea	Usos de Suelo Predominantes Según Jerarquía	Tamaño del Lote Según Rango Predominante (m²)	Altura Según Rango Sobre los 2 Pisos (N° de Pisos)	Coefficiente de Constructibilidad Según Rango predominante (Coef)	Densidad Neta Según rango Predominante (hab/Há)
	Zona Periférica Sin Uso Urbano ni Edificación Definidos	- Residencial.	Menor a 200 mayor a 1.500	Casi inexistente edificación sobre 2 pisos	0,1 a 0,4	0,1 a 3
SITUACIÓN ACTUAL	Zonas PRC	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Mínima de Lote	Altura Máxima	Coefficiente de Constructibilidad	Densidad Máxima
	Zona Especial 6 (ZE6) Áreas Periféricas	- Residencia, - Industrias - Transporte - Sanitaria	2.500 m²	2	-	140
	Zona Mixta 6 (ZM6) Corredor PeriUrbano	- Residencia - Equipamiento - Industria	1.000 m²	3	-	40
	Zona Residencial Baja Densidad Menor (ZHE5)	- Residencia - Equipamiento	2.000 m²	3	0.4	20

La **ZE6 y ZM6** presentan **compatibilidad medida** dado que presentan **variación en los usos**, además, en estas zonas es donde más se ha **generado la proliferación de loteos irregulares**, evitando con ello, se cumpla la función de amortiguación de estas zonas.

COMPATIBILIDAD MEDIA

ZONA PERIFÉRICA SIN USO
URBANO NI EDIFICACIÓN
DEFINIDOS

- Zona Especial 6 (ZE6) Áreas Periféricas
- Zona Mixta 6 (ZM6) Corredor Peri-Urbano



COMPATIBILIDAD PLENA

ZONA PERIFÉRICA SIN USO
URBANO NI EDIFICACIÓN
DEFINIDOS

- Zona Residencial Baja Densidad Menor (ZHE5)

Las normas que deben reevaluarse según cada matriz de evaluación consideran, dependiendo del caso (Zona), algunas de las siguientes normas urbanísticas:

- Superficie Mínima del Lote.
- Zona de Conservación Histórica y Declaración de Inmuebles de Conservación Histórica.
- Sistema de Agrupamiento.
- Altura Máxima.
- Distanciamiento.
- Antejardín.
- Coeficiente de constructibilidad.
- Densidad Bruta Máxima.
- Eliminación de Áreas de Uso Condicionado por Áreas de Riesgo.
- Zonificación PRC Áreas de Riesgo.
- Delimitación zonificación corredores
- Usos de Suelo

TIPOLOGÍA DE CIUDAD

Aumento de viajes en transporte privado acompañado de fuerte aumento en motorización (0.39 veh/hogar en 2002 a 0.53 en 2013)

Difusa
(Consumo de Energía)

Se consume más energía en las tipologías de edificación unifamiliar.

Difusa (Consumo de energía y de agua)

Segmentación y pérdida de sistemas naturales.

Difusa (Pérdida de Biodiversidad)

Segrega la población.

Difusa (Cohesión Social)

Por el modelo de consumo energético para calefacción para (Leña).

Difusa (Emisión de contaminación atmosférica.)

Impermeabilización de las áreas de infiltración y otras canalizaciones de cauces

Difusa (Pérdida infiltración aumento velocidad agua lluvia)

La concentración de vehículos provoca un aumento de las emisiones ruidosas.

Compacta (Ruido)

El uso más intenso del tejido urbano proporciona niveles de inmisión mayores.

Compacta
(Contaminación Atmosférica)

Menor consumo de suelo por la disposición de zonas buffer.

Compacta (Consumo de Suelo)

Temuco postula densidades bruta de 1,420 hab/ha

Compacta (Consumo de energía)

PROPUESTAS DE MODIFICACIÓN NORMATIVA



Nombre Modificación	MODIFICACIÓN PRC TEMUCO
Descripción	<p>Esta licitación deberá considerar las siguientes modificaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unificación de las Zonas Residenciales de Renovación (ZHR), así, como el ajuste de las normas urbanísticas. • Modificación Límites (Ampliación o eliminación), Unificación y Adecuación de Normas Urbanas asociadas a las Zonas Mixtas (Corredores Urbanos). • Modificación de las áreas de riesgo planteadas por el PRC (Tanto representación cartográfica como de las normas establecidas en la ordenanza). • Modificación límite Zona de Conservación Histórica de Centro Fundacional, Sector Alemania, San Francisco, Población Temuco, Población Carabineros, Barrio Coilaco, Barrio Estación, Población Artemio Gutiérrez. • Conservación límites actuales de Zona de Conservación Histórica Población Dreves, Población Teodoro Schmidt, Población Tucapel, Regimiento Tucapel. • Eliminación Zona Conservación Histórica de Labranza. • Definición de Normas Urbanísticas para las Zonas de Conservación Histórica. • Traspasar la Vialidad Indicativa a Normativa, así, como estudiar agregar nuevas AAUP viales en sectores determinados. • Ampliación y gravamen de nuevas AAUP para uso Parque Urbano (Incluidos Parques Lineales en torno a cursos de agua). • Actualización y Adecuación de Ordenanza a la normativa vigente, así, como de la memoria explicativa. • Modificación de las zonas asociadas a nuevas infraestructuras urbanas, para potenciar la renovación y generación de viviendas (Isla Cautín e Interconexión Vial Temuco – Padre Las Casas)
Variables o Procesos Críticos a Considerar	<ul style="list-style-type: none"> • Es fundamental que el proceso de participación ciudadana sea transversal al estudio, de manera, que la comunidad conozca a tiempo las modificaciones y las relaciones con el estudio de diagnóstico. • Articulación y aplicación del Convenio 169 OIT.
Etapas Licitación	<ul style="list-style-type: none"> • Etapas I: Revisión y ajuste de zonas y normas (ZHR, ZM, Áreas de Riesgo, ZCH). • Etapas II. Revisión y ajuste de vialidad indicativa como nuevo gravamen de AAUP de parques urbanos. • Etapas III: Elaboración de Propuesta de Modificación (Ordenanza, Memoria, Planos, EAE) • Etapas IV: Aprobación.

Modificación Límites, Unificación y Adecuación de Normas Urbanas asociadas a las Zonas Mixtas.

Unificación de las Zonas Residenciales de Renovación, así, como el ajuste de las normas urbanísticas.

Modificación de las áreas de riesgo planteadas por el PRC (Tanto representación cartográfica como de las normas establecidas en la ordenanza).

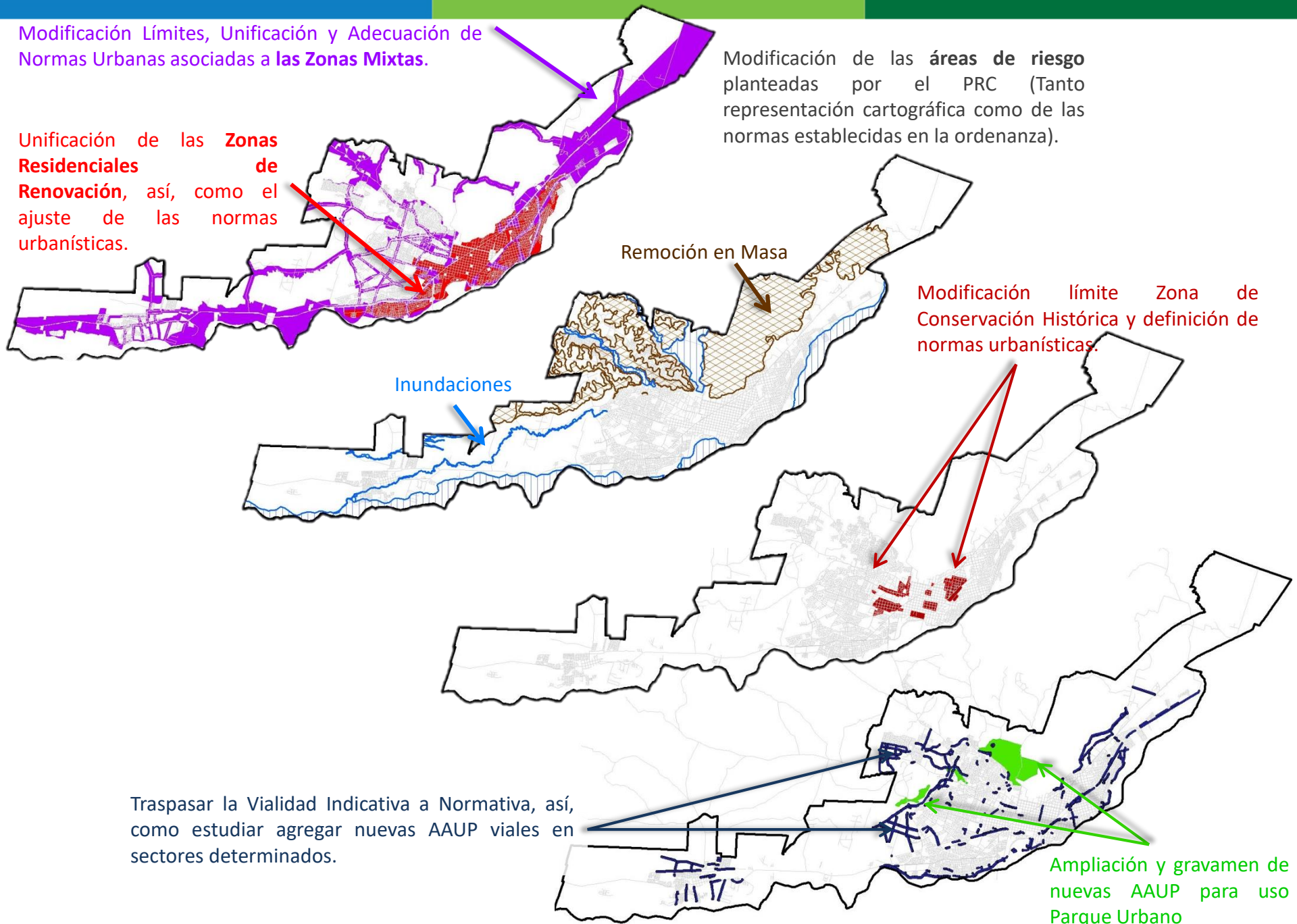
Remoción en Masa

Modificación límite Zona de Conservación Histórica y definición de normas urbanísticas.

Inundaciones

Traspasar la Vialidad Indicativa a Normativa, así, como estudiar agregar nuevas AAUP viales en sectores determinados.

Ampliación y gravamen de nuevas AAUP para uso Parque Urbano



Nombre Modificación	DECLARACIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA Y DESARROLLO DE MODELO DE GESTIÓN
Descripción	<ul style="list-style-type: none"> • Gravamen de Inmuebles de Conservación Histórica, sitios de significación cultural y sitios arqueológicos. • Desarrollo de proceso de participación ciudadana. • Proceso aprobatorio completo de las modificaciones solicitadas. • Desarrollo de propuesta de Intervención y Modelo de Gestión.
Variables o Procesos Críticos a Considerar	<ul style="list-style-type: none"> • Adecuada difusión y participación de la comunidad para que comprenda lo que implica que su propiedad sea gravada como inmueble de conservación histórica. • Es relevante la construcción de un Modelo de Gestión desde y con la comunidad. • Requiere de un proceso casi individual y de largo plazo para la construcción de un modelo que permita la apropiación de los inmuebles como el estudio de viabilidad de cuál es la mejor gestión para estos.
Etapas Licitación	<ul style="list-style-type: none"> • Etapas I. Definición de Inmuebles de Conservación Histórica, Sitios de Significación Cultural y Sitios Arqueológicos. • Etapas II: Construcción de Modelo de Gestión e Intervención de Inmuebles de Conservación Histórica. • Etapas III: Elaboración de Propuesta de Modificación (Ordenanza, Memoria, Planos, EAE). • Etapas III: Aprobación.

