



MUNICIPALIDAD TEMUCO



TERRITORIO MAYOR

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN DIAGNÓSTICO TERRITORIAL PARA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR

DIAGNOSTICO Y EVALUACIÓN URBANA DEL PLAN REGULADOR



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
1.1 Marco Normativo	4
1.2 Marco Conceptual del Plan Regulador de Temuco	7
1.2.1 Principios del Plan Regulador Vigente	7
1.2.2 Objetivos Generales del Plan regulador Vigente	8
1.2.3 Propuesta de Zonificación Urbana	11
1.2.4 Descripción de la Propuesta de Microzonificación Comunal	13
2. ANÁLISIS URBANO	17
2.1 Contexto General	17
2.2 Análisis del Plan Regulador en Relación con la Información Elaborada	22
2.2.1 Zonificación. Análisis General	22
2.2.2 Zonificación. Análisis Detallado	27
2.2.3 Análisis por Variable Temática	45
2.3 Análisis sobre la Normativa del PRC	50



1. INTRODUCCIÓN

La comuna de Temuco cuenta con Plan Regulador Comunal vigente desde el 2 de febrero del año 2010 que reemplazó al que estuvo en vigencia desde el año 1983. El largo proceso de tramitación del actual instrumento generó una descontextualización y obsolescencia de algunos o varios de los estudios de especialidades que dieron origen al Plan, lo que generó (entre otras causas) una serie de problemáticas de aplicación de la norma, énfasis de desarrollo y promoción de la gestión urbana.

Bajo este escenario, la Municipalidad de Temuco se vio motivada a contar con un instrumento de planificación actualizado, que permita dirigir y articular el desarrollo integral de la comuna en sus diferentes aspectos.

Considerando lo anterior, el presente estudio generó una evaluación exhaustiva de las carencias y virtudes del actual Plan Regulador Comunal en base a información pertinente y actualizada, lo anterior, con el objeto de tomar decisiones fundadas sobre las modificaciones requeridas por el actual Plan Regulador.

Para lo anterior, se ha requerido de la evaluación urbanística del Plan Regulador Vigente generando un reconocimiento sistemático del territorio urbano de Temuco, en el cual la propia evolución de la ciudad imprimió una identidad a sus distintos sectores, los que muestran en la actualidad características urbanísticas que han requerido ser analizadas en detalle, previo a la delimitación de zonas homogéneas comparables a las zonas establecidas en el Plan Regulador.



1.1 Marco Normativo

Ley General de Urbanismo y Construcciones. Ministerio de Vivienda y Urbanismo: De acuerdo a su Artículo 41º: Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.

La planificación urbana comunal se realizó por medio del Plan Regulador Comunal.

El Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.

Por otra parte, en el mismo cuerpo legal, se estableció respecto de la Planificación Urbana Comunal antecedentes referidos a la composición del Plan (Artículo 42º), el procedimiento para la elaboración y aprobación de los planes reguladores comunales (Artículo 43), cómo se realizará, revisiones, reactualización y modificaciones posteriores, se efectuarán de acuerdo con las disposiciones de esta ley y con las normas para confección de planes reguladores que establezca el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, según la población y rango regional de las comunas (Artículo 44º), sus modificaciones (Artículo 45); estudios más acabados, seccionales (Artículo 46º), obligatoriedad de contar con Plan Regulador (Artículo 47º).-

Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Ministerio de Vivienda y Urbanismo: Respecto del proceso de planificación urbana, indica que este regulará el desarrollo de los centros urbanos a través de diversos instrumentos de planificación territorial. Sin embargo las normas establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de la Ordenanza priman sobre las disposiciones contempladas en los Instrumentos de Planificación Territorial.

Indica los documentos que componen el Instrumento Plan Regulador, estableciendo que el ámbito propio del nivel comunal de planificación territorial será el territorio comunal. Según ésta Ordenanza, y consecuentemente con el art. N°42 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el PRC se compone de: Memoria Explicativa, Estudio de Factibilidad, Ordenanza Local y Planos.

Los instrumentos de planificación territorial se basan en la definición de dos grandes ámbitos a partir del cual se ordenara el suelo urbano, su oferta y su destino: áreas de riesgo, que



corresponden a zonas de protección, de valor natural o de patrimonial cultural y usos del suelo donde se define el destino del suelo respecto a las actividades que se desarrollarán. Estos usos son: Residencial, equipamiento, actividades productivas, infraestructura, espacio público y área verde.

Los respectivos Artículos corresponden a los N°2.1.3., 2.1.4; 2.1.10; 2.1.11; 2.1.12; 2.1.17; 2.1.18; 2.1.20; 2.1.22; 2.1.23; 2.1.24; 2.1.25; 2.1.27; 2.1.28; 2.1.29; 2.1.30; 2.1.31; 2.1.33; 2.1.36; 2.1.37.

Circular DDU N° 227 – Planes Reguladores Comunales. Ministerio de Vivienda y Urbanismo:

Instruye respecto a la formulación y ámbito de acción de planes reguladores comunales y presenta una descripción de los aspectos más relevantes del nuevo contexto urbano que los planes reguladores deben considerar, así como una detallada descripción de los aspectos asociados a los estudios, normas que éstos definen, así como el proceso de aprobación de los planes reguladores comunales y sus aprobaciones.

Se busca con ello, no sólo ayudar a las autoridades locales y profesionales de la planificación urbana en la ejecución de planes reguladores comunales conforme a la Ley General de Urbanismo y Construcción y su Ordenanza General, sino que facilitar la construcción de planes capaces de adecuar sustentable las demandas urbanas propias de cada una comuna y garantizar a la comunidad el acceso a los aspectos técnicos de uno de los instrumentos públicos de mayor impacto en la calidad de vida de barrios y comunas.

Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional: En lo que se refiere a las funciones del Gobierno Regional en materias de ordenamiento territorial, fomento de las actividades productivas, y desarrollo social y cultural.

Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones: En lo relativo al manejo del territorio comunal establece que las Municipalidades, podrán desarrollar, directamente o con otros órganos de la Administración del Estado, funciones relacionadas con, educación, cultura, protección del medio ambiente, turismo, urbanización, vialidad urbana y rural, y la prevención de riesgos entre otras.

A la unidad encargada de obras municipales le corresponderán funciones relacionadas con el cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, del Plan Regulador Comunal y de las Ordenanzas correspondientes, para cuyo efecto gozará de una serie de atribuciones específicas.

Modificación Ley de Bases Generales del Medio Ambiente, Ley N° 19.300 y estamentos asociados.



Política Nacional de Uso de Borde Costero. La Política Nacional de Uso del Borde Costero del Litoral de la República abrió para Chile una nueva etapa en la planificación y gestión de sus espacios costeros y marítimos, mediante orientaciones generales para la gestión de esta vital porción del territorio nacional. Asimismo creó una instancia de toma de decisiones que integra a los múltiples actores, públicos y privados, que intervienen en la zona costera. Durante las dos últimas décadas, los intereses marítimos a nivel nacional e internacional han tenido un importante auge el que, en muchos casos, ha superado las previsiones y capacidad de la Administración para dar cauce necesario a los proyectos de inversión que los particulares y el propio Estado han efectuado o bien pretenden realizar en estos territorios.

Circ. Ord N° 1088 del 10/11/97 D.D.U, Sobre Capacidad Vial de los Planes Reguladores.

Circ. DDU N° 74 del 2001: Patrón Nacional SIT

Estudio de Estándares de Equipamiento del Minvu

D.F.L. N° 382 Ley General de Servicios Sanitarios

Ley N° 17.288 Sobre Monumentos Nacionales.



1.2 Marco Conceptual del Plan Regulador de Temuco

Si bien los antecedentes a presentar corresponden a la Memoria Explicativa del Plan Regulador de Temuco, es necesario señalar, que luego de las revisiones de Contraloría este instrumento pasó por variadas modificaciones que generaron discrepancias entre los fundamentos del instrumento vigente y el espíritu original de éste. Sin embargo, para esta contextualización, se ha empleado la memoria original del instrumento, de manera de comprender cuál fue el espíritu de éste.

1.2.1 Principios del Plan Regulador Vigente

a) La Habitabilidad

Se espera que la comuna de Temuco, sus centros poblados y sus espacios proporcionen las condiciones necesarias de calidad de vida a sus habitantes, para promover un desarrollo armónico de sus espacios y el complejo sistema organizacional de ella. En esto comparecen primordialmente: el espacio urbano diseñado a escala humana, el desarrollo de actividades distintas, pero relacionadas en forma armónica entre sí, la lectura de una imagen urbana que responda a los patrones de orden de sus habitantes, la dotación de servicios y equipamiento acorde a los estándares y normas, la definición de unidades territoriales que promuevan el desarrollo de los barrios, la protección de las instalaciones y bienes de la ciudad ante eventos climáticos, telúricos y riesgos en general, el resguardo y garantía de las condiciones básicas para un habitar sano y libre de agentes contaminantes, el resguardo del patrimonio, la historia y la cultura, como pilar fundamental de la memoria y tradiciones de sus habitantes.

b) La Sustentabilidad

Se espera que la comuna de Temuco logre establecer un desarrollo en equilibrio entre el crecimiento económico, el desarrollo de su tejido social y la protección de su ecosistema. Esta trilogía básica para un crecimiento sostenido en el tiempo, se ha de promover en el establecimiento de las normas que protejan los sistemas naturales, tales como los recursos suelo, agua, aire, flora y fauna del territorio, sin por ello dejar de satisfacer las necesidades que provoca el desarrollo de la ciudad, sus desafíos en el control de la pobreza y la segregación social de sus habitantes. Se busca un desarrollo armónico que garantice equidad a todos los actores que interactúan dentro del espacio comunal, de tal forma que contribuya a generar un lugar en donde se complementen sinérgicamente, este importante centro urbano del país con un arraigado entorno rural, dando paso a la optimización de sus mutuas capacidades. En este contexto los nuevos mecanismos de evaluación ambiental permitirán certificar este nuevo proyecto de ciudad, en su marco ambiental.



c) La Funcionalidad

Se espera que los centros poblados de la comuna de Temuco, sean eficientes y competitivos en su funcionamiento, promoviendo el desarrollo de las actividades propias de sus habitantes, evitando patrones de desarrollo que importen elevados costos a la ciudad, a sus habitantes, y al entorno natural. Esto se traduce en la necesidad de establecer un sistema adecuado en la cobertura de los servicios, el trabajo, la recreación y la residencia. La **necesidad de fijar usos de suelo acorde con las características de la cadena productiva existente, con control de los impactos y conflictos intrafuncionales**, promoviendo el **uso eficiente del escaso suelo urbano**, mejorando y jerarquizando los sistemas de comunicación capaces de enfrentar una población con niveles cada vez más altos de motorización, y desarrollando un sistema de mayor autonomía y descentralidad de las unidades barriales de la ciudad.

d) El Crecimiento

Se espera promover un nivel de desarrollo sostenido de la ciudad, donde la demanda por suelo urbano derivada del crecimiento vegetativo de la población y los aportes externos por migración o movilidad de ella, se puedan resolver adecuadamente dentro de la Comuna. “De acuerdo a las proyecciones de población, la comuna de Temuco aumentará entre 1990 y el 2020 en un 45% su población, pasando de 237.192 habitantes a 346.008 habitantes. La población urbana que representaba en 1990 un 87% pasará a significar un 97% en el 2020¹”, demandando una superficie adicional cercana a las 1.500 hectáreas para satisfacer así, sus necesidades de vialidad, servicio, residencia, equipamiento, cultura y trabajo, entre otros. Entendiendo que esta demanda es esencialmente móvil y que la satisfacción de ésta dependerá de la oferta que la ciudad genere en su conjunto para habitarla, se espera un crecimiento muy competitivo de la comuna con sus pares, procurando la recuperación del equilibrio urbano; controlando el crecimiento por extensión y fomentando el crecimiento por densificación. El primero, mediante la **clara regulación y delimitación de la periferia urbana, minimizando la incorporación de nuevo suelo al desarrollo urbano concebido a la manera de barrios**, y el segundo, **mediante la densificación y renovación urbana** de las áreas consolidadas.

e) La Flexibilidad

Se espera promover un Plan, capaz de **adaptarse a las nuevas necesidades y variables de cambio propias del crecimiento de la ciudad** en el mundo globalizado. De este modo se espera un Plan capaz de hacer del marco normativo, directrices promocionales de los objetivos que el plan busca en su conjunto, permitiendo reforzar la capacidad de gestión sobre sus territorios, al amparo del interés del bien común y controlando siempre las externalidades negativas del desarrollo.

1.2.2 Objetivos Generales del Plan Regulador Vigente

En el marco de las consideraciones hechas en el diagnóstico respecto de Temuco, y a partir del proceso participativo así como de la definición de los Principios del Plan, se concluye que el Plan

¹ Estudio Demográfico, Social y Económico FAU; 93, 1999.



Regulador basa, en términos generales, su imagen objetivo en **generar mejores condiciones de calidad de la vida urbana y rural 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:** Reconocer y potenciar el rol principal de la ciudad como centro de servicios, tanto a nivel intercomunal, regional y de ciudad intermedia del país. Para ello debe otorgarse adecuado tratamiento a las distintas actividades que identifican el espacio urbano, en el área cívica, financiera, profesional, turística, recreacional, educacional, cultural, social, de salud y comercial entre otras, acogiendo y favoreciendo el desarrollo de ellas, potenciando su competitividad y especialización, flexibilizando las normas que rigen su regulación y localización.
2. **PAISAJE:** Reconocer y potenciar la integración a la ciudad de sus valores paisajísticos naturales y de todos los elementos que contribuyan a reforzar su imagen, identidad y calidad urbana. Para ello deben integrarse a la ciudad, como vectores estructurantes y protegidos, sus ríos, canales, vegas, cerros, quebradas, collados y bosques, los que constituyen un marco espacial, ambiental y recreacional de notable y única condición para sus habitantes.
3. **DENSIFICACIÓN:** Evitar el crecimiento descontrolado de la ciudad. Este objetivo apunta básicamente a la densificación habitacional de Temuco, evitando aumentar los desplazamientos entre el sector residencial, laboral y de servicios, lo que de no ocurrir conllevaría a una ciudad congestionada, saturada, hecho que repercute directamente en la calidad de vida de la población y del medio ambiente. Por lo tanto, se propone acoger el crecimiento de la población al interior del casco urbano, mediante la mejor utilización del suelo urbano disponible, ya sea construido o no.
4. **PRODUCCIÓN:** Detectar y ordenar actividades productivas y/o laborales. Este punto dice relación con la identificación de las actividades económicas más significativas de la Comuna; con el fin de potenciar su desarrollo, incentivar al inversionista privado para que así se puedan generar nuevas oportunidades de negocio y fuentes laborales.
5. **CULTURA:** Promover una mejor utilización del espacio cultural, turístico, histórico y paisajístico de la Comuna. Dentro de este objetivo se propone aprovechar el patrimonio existente en la Comuna, reconocer las áreas de territorio que tienen la condición de tierra indígena, identificando además hitos de la cultura mapuche tales como cementerios, canchas de palin y rehues.
6. **VIVIENDA SOCIAL:** Regular y orientar espacialmente la implementación de los nuevos programas habitacionales, ya sea estatales o privados, con el fin de favorecer un crecimiento más ordenado y planificado, incorporando la vivienda social, mediante estrategias de densificación y renovación, dentro de los sectores residenciales de la Ciudad y evitando así la segregación social, el hacinamiento, la tugurización y la ocupación de las zonas rurales de la Comuna.
7. **IMAGEN URBANA:** Rescatar, rehabilitar y crear imágenes urbanas para los distintos sectores de la ciudad en busca de la recreación de la identidad de la Comuna, a través de la articulación de los elementos tales como la identidad-función mapuche, la situación



geográfica, la idiosincrasia local, la cultura sureña, la historia fronteriza, el patrimonio y otros aspectos vernáculos, que permitan destacar la imagen histórica de la ciudad, su entorno y sus barrios, a objeto de generar, proyectar y/o potenciar elementos de imagen urbana, local y comunal, para la ciudad.

- 8. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL:** Establecer condiciones que permitan la integración de las personas con discapacidad. En este punto el Plan Regulador aborda el tema de la integración de todos los actores sociales que de alguna forma encuentran barreras urbanísticas y/o arquitectónicas en nuestra ciudad, producto de algún tipo de discapacidad transitoria o permanente, ya sea física, visual, auditiva, mental o psíquica, incluyendo adultos mayores, mujeres embarazadas y niños, con el fin de contribuir al mejoramiento de las condiciones de accesibilidad del entorno físico de la ciudad de Temuco, lo que se traduce en un aporte al mejoramiento de la calidad de vida de dichas personas.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN

A partir de los objetivos generales, se desprenden los siguientes objetivos específicos, clasificados en objetivos de escala comunal y objetivos de escala urbana:

Objetivos Específicos de Escala Comunal

1. Preservar la imagen rural existente, resguardando el *límite urbanizable mediante la conformación de una zona de transición entre los centros poblados y el campo.*
2. *Resguardar el patrimonio cultural indígena,* mediante la consideración especial en la planificación, tanto de los territorios indígenas distantes del casco urbano como de aquellos conurbados.
3. *Incorporar el área rural a la planificación territorial de la Comuna,* a fin de evitar que la ocupación de esta se realice exclusivamente por la vía del cambio de uso de suelo, norma de excepción que permite evaluar solo el caso a caso.
4. Formular una propuesta de desarrollo urbano compatible con las estrategias de desarrollo turístico formuladas por el “Comité Asesor de Desarrollo Turístico” CADETUR, para la Comuna de Temuco, tanto a nivel urbano como rural.
5. Fomentar la autosuficiencia del territorio rural comunal, asegurando estándares posibles de equipamiento distribuidos en todo su territorio.

Objetivos Específicos de escala Urbana

1. **Incentivar el crecimiento controlado de la ciudad,** promoviendo los mecanismos normativos para favorecer un **crecimiento por densificación,** que permita un mejor uso de la estructura disponible, reduciendo los costos operativos y ambientales de la ciudad.
2. Proveer de espacio urbano y regulación territorial para **acoger demanda de nueva población, densificando dentro del casco urbano,** sin aumentar significativamente el territorio urbanizado.
3. Permitir el desplazamiento expedito de la población presente y futura, dotando a Temuco de una estructura vial eficiente y sustentable.



4. Asegurar la protección y regulación de las áreas vulnerables a riesgos o sectores de gran sensibilidad y **valor ambiental**.
5. Generar **más y mejores áreas verdes**, mediante la formulación de un sistema de parques urbanos, orientados a dotar en forma más equitativa para la población de Temuco, de áreas libres y vegetación, para su necesario y sano esparcimiento.
6. Proponer, mantener y/o potenciar vocaciones, roles e identidades a los distintos sectores o barrios de la ciudad, favoreciendo el desarrollo de **áreas homogéneas** y el **fortalecimiento de las “unidades barrios”**, evitando la interferencia y deterioro con usos mixtos que no sean complementarios.
7. Fortalecer la autosustentabilidad de los barrios pericentrales, promoviendo condiciones de descentralización para mejorar la **habitabilidad** y **acceso a los servicios**.
8. Asegurar los estándares de equipamiento destinado a satisfacer las necesidades de recreación y esparcimiento, promoviendo un desarrollo urbano que asegure ante todo un sistemático mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.
9. Promover el desarrollo de una **imagen urbana propia**, conquistando la integración de sus valores paisajísticos, sus ríos, vegas, esteros, bosques y cerros, asegurando su protección, integración y uso adecuado.
10. Promover la protección del **patrimonio** urbano y arquitectónico aportado por el desarrollo histórico, asegurando su protección, integración y uso adecuado.
11. Promover una **norma de edificación** que asegure una paulatina integración de patrones arquitectónicos y proporcione una imagen urbana armónica.
12. Desarrollar, fortalecer y completar la **red de comunicación terrestre** de la ciudad, en forma interna con la intercomuna, promoviendo la diversificación de los medios de transporte y una adecuada relación de las distintas actividades y áreas del territorio, como parte del gran sistema intercomunal.
13. Establecer una **zonificación del uso del suelo**, que facilite según sea el caso, la aplicación de políticas o programas de interés social que se refieren a la renovación, densificación, rehabilitación o mejoramiento urbano.
14. **Vincular la planificación territorial con proyectos estratégicos**, estableciendo y sirviendo de base para la **programación de las inversiones estratégicas** del sector público en el medio urbano de la ciudad y estimulando las que resuelva efectuar el sector privado.

1.2.3 Propuesta de Zonificación Urbana

Sobre la base de lo anterior, una de las primeras versiones de la Memoria Explicativa del Plan Regulador proponía estructurar el nuevo orden “conjugando” dos elementos:

- a) **Los barrios**, organizados a partir del reconocimiento de “piezas urbanas” diferenciadas por su imagen urbana, tipología de construcción y sus actuales usos de suelo.
- b) **Los corredores urbanos**, definidos y localizados a partir de su relación con la intercomuna y con los barrios



El equilibrio entre “**la ciudad - enlace**” y “**la ciudad para sus habitantes**”, se encuentra al conformar unidades que mejoran la calidad de vida ciudadana, estructuradas por los “**corredores urbanos**”, cuya función es concentrar las actividades que resultan molestas para el funcionamiento de las áreas que se conforman.

En la macro distribución de los usos de suelo definidos en el Plan, destaca el centro metropolitano como estructurador de las zonas que integran el casco urbano, en donde se reconoce que la ciudad ejerce con mayor fuerza su rol de ciudad de servicios. Estos son el centro histórico y los barrios que lo circundan.

A esta unidad se agregan centros menores de carácter de barrio, distribuidos en los barrios en torno al centro histórico de la ciudad, que atienden el principal equipamiento comunitario y los servicios del sector. Se tienen así microcentros establecidos como polos de desarrollo de comercio, servicios y equipamiento en los barrios.

Cada sector del Plan Regulador se **encuentra definido por el sistema de corredores urbanos o bien por elementos naturales**, que aseguran una clara lectura de ellos, donde además se busca favorecer los microcentros en los barrios.

Los siguientes criterios, aplicados conforme al rol y requerimiento de cada sector, se refieren a los distintos parámetros considerados en la definición del uso del suelo para cada uno de los sectores del Plan:

1. **Ordenar la distribución de los usos de suelo** en Temuco, orientando la localización generalizada y sin estructuración de la edificación, evitando así un crecimiento descontrolado de los distintos centros y barrios. De esta forma se logran los siguientes objetivos:
 - a) Potenciar el **núcleo central** (centro metropolitano) y ordenar un crecimiento a través de los corredores urbanos², mediante una mayor flexibilidad en los usos permitidos de estas áreas.
 - b) Potenciar los **centros menores** (microcentros) y ordenar su crecimiento a través de ejes estructurantes en escala del barrio, mediante una mayor flexibilidad en los usos permitidos.
 - c) Resguardar **sectores residenciales**, protegiendo su rol, restringiendo los usos permitidos (sectores habitacionales).
 - d) Potenciar centros, corredores y ejes estructurantes.

2. **Restringir usos molestos** que afecten negativamente al rol otorgado al sector. Se *condicionan actividades que afecten a terceros*.

² Corredor Urbano: Franja de un ancho definido según el barrio a que corresponda, a la que se asocia una vía estructurante, interconectada con el centro de la ciudad, y dotada de una normativa especial enfocada a acoger determinados usos que por su naturaleza y/o escala son incompatibles con lo existente en el resto del barrio, logrando así un área de desarrollo con condiciones similares menor que centro de la ciudad, que otorga además un carácter habitacional al barrio.



3. Reservar sectores para el **equipamiento** (a escala metropolitana, local y a escala de barrios) de acuerdo a las necesidades de la ciudad, en el umbral de 20 años, como es el caso de algunas áreas verdes y zonas deportivas.
4. **Flexibilizar el uso del suelo** estableciendo, además de los usos de suelo “permitidos” o “prohibidos”, los usos “condicionados” a diferentes factores, tales como localización en lugares específicos, adaptación de una actividad a otra actividad compatible, presentar una dimensión mínima predial, resolver la accesibilidad dentro del mismo predio particular o controlar el impacto ambiental en el caso de instalaciones relacionadas con actividades productivas.
5. **Potenciar los usos condicionados por sobre los prohibidos**, de manera de no contravenir el interés privado por “hacer ciudad”.
6. Contribuir a “**hacer ciudad**”, incentivando la localización de ciertos usos altamente significativos para la ciudad y para sus barrios, permitiéndolos en lugares donde efectivamente contribuyen a su desarrollo y consolidación como tales.
7. Potenciar la “**multiplicidad de usos de suelo**” para los diferentes sectores, restituyendo el “uso exclusivo” sólo a aquellas áreas que presentan incompatibilidad con otros usos.
8. Fomentar una **relación armónica entre los usos en suelo** de las distintas áreas, evitando discontinuidades que afecten la calidad de vida de los habitantes.

1.2.4 Descripción de la Propuesta de Microzonificación Comunal

En síntesis, el Plan Regulador planteaba en sus primeras memorias dos escalas de intervención, Rural y Urbano, y dentro de esta última, las sub-zonas periurbana y urbanizable.

Descripción Propuesta Rural

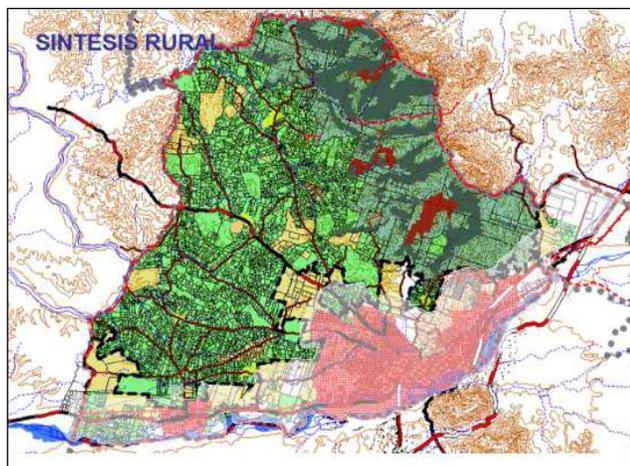


Figura N° 1. Microzonificación Comunal/OTPR

Fuente: Memoria Versión 6 Estudio Plan regulador Comunal.



Escala Comunal:

En el caso de la **Propuesta** a escala **Rural** primaban las “Áreas de Protección Territorio Indígena” (**ZPTI**) y las “Zonas de Desarrollo Forestal” (**ZDF**), las primeras, afectas a la Ley Nº 19.253 o Ley Indígena, en que, concordante con el espíritu de dicha Ley se otorgó usos de suelo factibles de concretarse y que contribuyan a una alternativa real de desarrollo. Las segundas corresponden a aquellas zonas localizadas en el área nor-oriental de la comuna y cuyas características son que poseen suelos clase VI y VII y la pendiente es superior al 30%, por lo que su destino es principalmente de Explotación Forestal e Industria Forestal, en que el uso habitacional queda restringido a las necesarias para albergar a trabajadores a cargo de faenas de explotación y cuidado. Aislados en las ZTI, encontramos retazos de “Zonas Silvioagropecuarias” (**ZSA**), que corresponden a aquellas zonas con suelos de mejor calidad, en áreas de poca pendiente y de buen drenaje, por lo que son suelos con gran aptitud agrícola. Este recurso suelo es muy escaso en nuestra comuna, por lo que se hace necesario regular su uso. Principalmente inmersas en las ZDF, se presentan las “Zonas de Bosque Nativo” (**ZBN**), sectores que presentan un alto valor natural para la comuna debido a su escasez, zonas en que la propuesta restringe el uso con el fin de proteger el recurso, *transformando estos sectores en áreas de conservación*. Se trata, con excepción del fundo Rucamanque, de pequeños bosques ubicados en quebradas cuya difícil explotación los ha protegido.

Se permitirán como usos todos aquellos relacionados con la Educación Ambiental, Estudios Científicos y Ecoturismo. Toda intervención sobre el bosque existente deberá contar con plan de manejo aprobado por CONAF, en orden a mantener la bio-diversidad existente. No se permite uso industrial ni forestal. Paralelamente a las zonas recién indicadas, se marcan en este sector las “Zonas de Restricción por Pendiente” (**ZRP**), que corresponden a aquellas zonas de la comuna que presentan una topografía de montaña con pendientes superiores a 45%. Su uso es exclusivamente forestal, con prohibición para uso habitacional. Finalmente encontramos distribuidos en puntos estratégicos de la Comuna, “Zonas Centro de Equipamiento Rural” (**ZCER**), que reconocen áreas de equipamiento rural en los lugares que en la actualidad se ubican postas y escuelas. Pretende potenciar en los predios aledaños el desarrollo de actividad de tipo comercial complementaria a los equipamientos existentes, con posibilidad de la instalación de bodegas de acopio de algún poder comprador de productos agrícolas. Estos son el subcentro de “Collimallín”, “Boyeco”, “Tromen Bajo”, “Lircay” y “Monteverde”. Quedan también normadas las “Zonas de Protección de Riberas de Ríos, Esteros y Quebradas” (**ZPREQ**), que se generan con el fin de proteger los cursos naturales y artificiales de escurrimiento superficial de aguas y corresponderán a una faja de 50 metros hacia ambos costados del curso natural. El uso preferencial será forestación en aquellos tramos en que la pendiente sea superior a 30% y en aquellos tramos en pendiente inferior a 30% el uso podrá ser agrícola. Por último, está la “Zona de Protección Patrimonial” (**ZPP**), siendo aquellos predios en que se encuentran ubicados cementerios indígenas en uso, canchas de nguillatun, canchas de palin y panteones.



Lamentablemente, luego de la revisión de Contraloría de la primera versión del Plan Regulador, la Propuesta de Microzonificación Comunal fue eliminada dado que excedía las competencias que un plan regulador tiene, lo anterior, en el marco de lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Descripción Propuesta Urbana, Zona de Amortiguación

La **Propuesta de Amortiguación**, definida entre el las zonas urbanizables y el “Límite Urbano”, está destinada a constituir el cordón verde en torno a los centros poblados de nuestra comuna, considera como base las “Zonas Silvoagropecuarias Intensivas” (**ZSAI**), sobre las que se desarrollan una serie de “Zonas de Regularización” (**ZR**) que reconocen la existencia de diversas actividades ajenas a la silvoagropecuaria y que mediante esta zonificación quedan encapsuladas y con normativas regulatorias específicas para los predios afectados. Nos Referimos a “Talleres” (**ZRT**); “Equipamiento” (**ZRE**) para Club de Campo, Motel, Feria Ganadera, Cementerios y Vega Monumental; “Terminal de Buses” (**ZRTB**) para el uso de suelo correspondiente a terminales de buses urbanos emplazados en terrenos rurales de la comuna; “Reciclaje” (**ZRR**) para una planta recicladora de plástico; “Vivienda” (**ZRV**) para asentamientos irregulares que los comités de vivienda han ido implementando en el sector rural de la comuna, para que una vez cumplidas las condiciones mínimas de urbanización exigidas, puedan ser regularizadas; “Bodega” (**ZRB**) reconociendo la actividad de bodegaje y barracas. Asociado al patrimonio paisajístico es que se acotan las “Zonas de Valor Paisajístico” (**ZVP**), que corresponden a zonas que poseen dicho valor y que es necesario conservar y/o acrecentar, a través de la consolidación de la vocación del territorio, estimulando el uso actual que le otorga el valor mencionado. Se trata de buena parte del cerro Ñielol. El siguiente grado de ocupación lo constituyen las “Zonas Habitacionales de Expansión Baja Densidad 2” (**ZHE2**), cuya ocupación y uso la constituyen las viviendas emplazadas en los denominados “predios rústicos”. Más cerca del casco urbano, en zonas aún desocupadas se marcan las “Zonas Habitacionales de Expansión Baja Densidad 1” (**ZHE1**) destinadas a permitir el paso gradual desde el área urbana al sector rural. Por último, se plantean en esta macrozona los “Corredores de Amortiguación” (**ZCA**), que se describen más adelante.

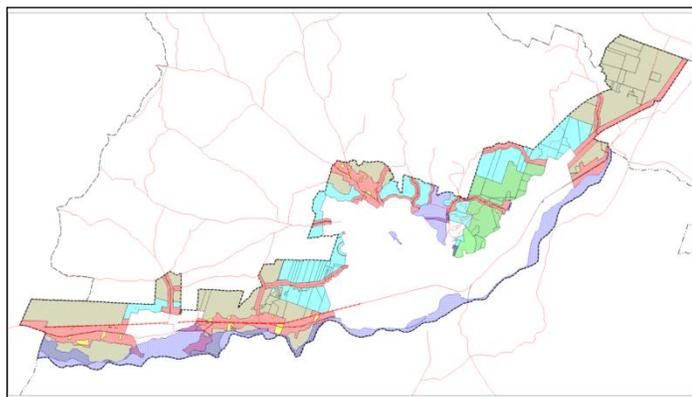


Figura N° 2. Propuesta Urbana, Macrozona de Amortiguación /OTPR
Fuente: Memoria Versión 6 Estudio Plan regulador Comunal.



Descripción Propuesta Urbana, Macrozona Urbanizable

La **Propuesta Urbana**, indicada como “Zona Urbana” (ZU), se desarrolla dentro de las áreas delimitadas por el “Limite Urbanizable” constituido en gran medida por las zonas consolidadas del casco urbano actual; las zonas aun sin urbanizar del sector “Maipo” al poniente; agregándose algunas áreas a modo de rectificación y ajuste del actual límite debido a casos de uso de suelo que ya hayan generado en ese territorio condiciones urbanizadas o posibilidades de urbanización condicionada. En general, el criterio es la mantención del actual límite urbano.

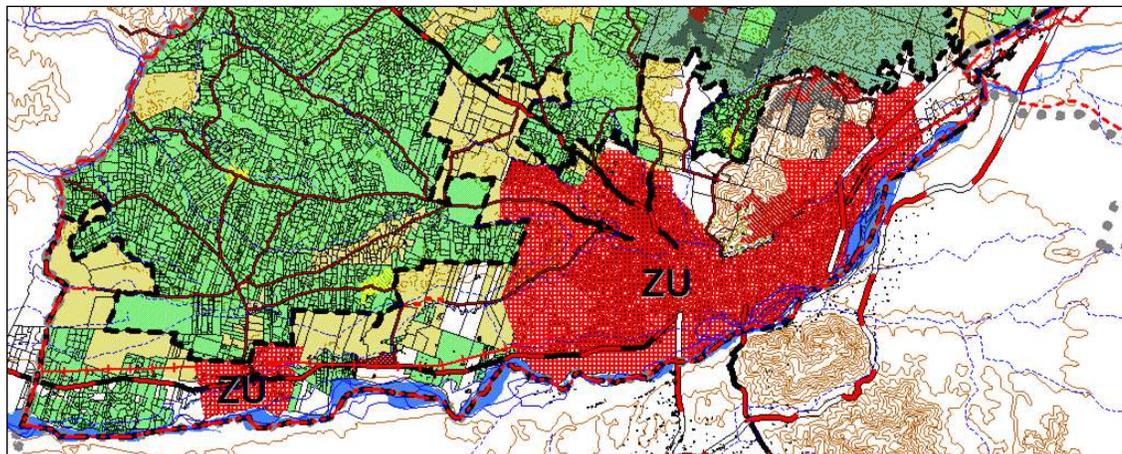


Figura N° 3. Propuesta Urbana, Macrozona Urbanizable /OTPR
Fuente: Memoria Versión 6 Estudio Plan Regulador Comunal.

Sobre la base de la planificación de la imagen urbana para Temuco³, y considerando elementos del diagnóstico urbano y ambiental y de la “Participación Ciudadana”, se plantea la construcción de alternativas de estructuración urbana, orientadas a acoger los roles existentes y necesarios para Temuco. Se obtiene de esto finalmente una propuesta de estructuración, sobre la que se establecen áreas homogéneas que dicha estructura reconoce y potencia, caracterizándose las distintas zonas en relación con los roles y/o funciones que les corresponde asumir. Se definen así los objetivos e imágenes directrices para cada área homogénea o “Barrio”, los que constituyen las unidades espaciales básicas de la propuesta de estructura urbana. Esta propuesta abarca temas generales para la ciudad en su conjunto como la vialidad, las áreas verdes, los equipamientos entre otras, así como temas específicos para cada barrio. Los objetivos e imágenes directrices para las áreas o barrios se transforman en base para el diseño urbano plasmado en la ordenanza del Plan Regulador.

³ Análisis y Planificación de la Imagen Urbana de la Ciudad de Temuco, FAU



2. ANÁLISIS URBANO

2.1 Contexto General

La matriz adjunta, además, de mostrar las concentraciones y dispersiones de los diferentes usos del suelo, de los viajes atraídos y de la población, permitió generar análisis de comparaciones entre las distintas micro-zonas y con ello comprender las dinámicas de la ciudad, en este entendido fue posible observar y señalar lo siguiente:

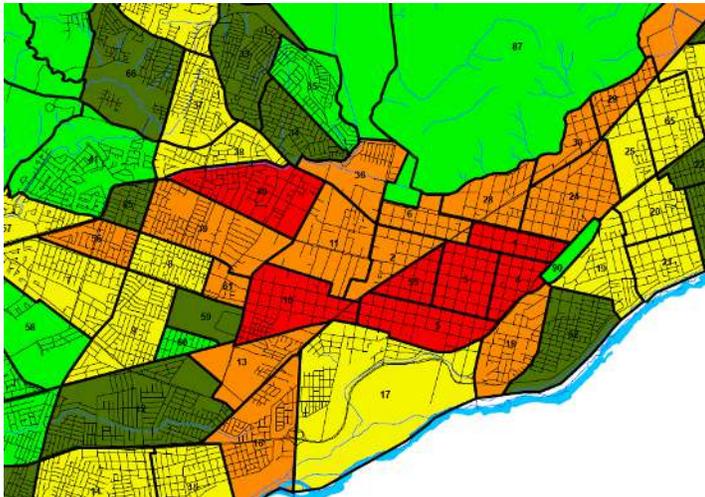


Figura N° 4. Densidad Según Usos de Suelo (Comercio)
Fuente: Elaborado Equipo Consultor, 2015.

Las micro-zonas que presentan muy alta concentración (rojas) y alta concentración (naranjas) de uso “comercio” se emplazan todas en la zona Centro-Alemania, esto se refleja claramente en la matriz adjunta donde las micro-zonas con mayor concentración corresponden a las N° 1, 3, 4, 5, 10, 40 y 55, expresan su mayor concentración entre las vías Caupolicán y Barros Arana, como entre calles Los Ganaderos y Holandesa, así, como entre Avenida Alemania y el Estero Gabriela Mistral.

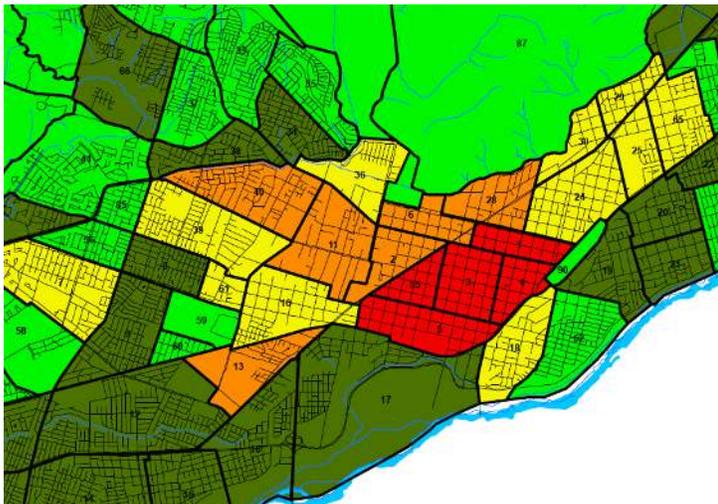


Figura N° 5. Densidad Según Usos de Suelo (Servicios)
Fuente: Elaborado equipo Consultor, 2015.

Las micro-zonas que presentan muy alta concentración (rojas) y alta concentración de uso “servicios” se emplazan, en el caso de las de muy alta concentración, en el centro (micro-zonas 1, 3, 4, 5 y 55) y las alta concentración hacia el sector Alemania, especialmente, en torno a este eje estructural.

Lo anterior, sumado al análisis de la matriz adjunta, implicó que en el **caso de los usos no residenciales, comercio y servicios**, son los de mayor representatividad, concentrándose en el sector Centro y hacia Avenida Alemania.



En el caso de la Densidad Poblacional Neta (Figura N° 6) en el centro se observó una densidad poblacional media (amarillo) siendo los registros más altos (rojas) y altos (naranja) hacia el borde río en los sectores Costanera del Cautín y Amanecer, en el sector Pedro de Valdivia Base se observa una alta concentración de población, por otra parte, hacia los sectores de Labranza, Botrolhue, salida Norte y el Carmen – Pedro de Valdivia alto, las densidades son bajas y muy bajas.

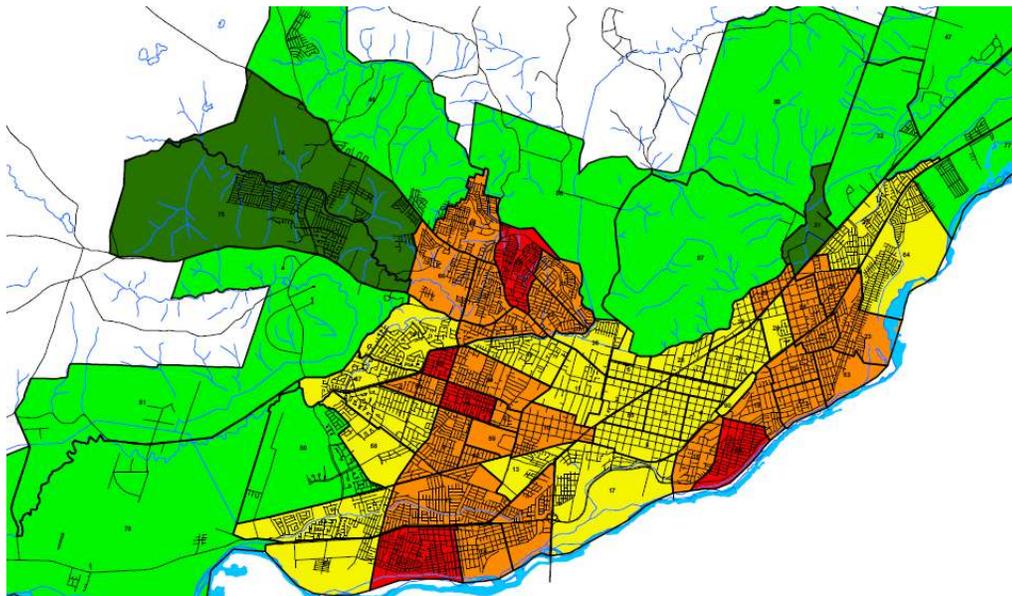


Figura N° 6. Densidad Poblacional Neta.
Fuente: Elaborado Equipo Consultor, 2015.

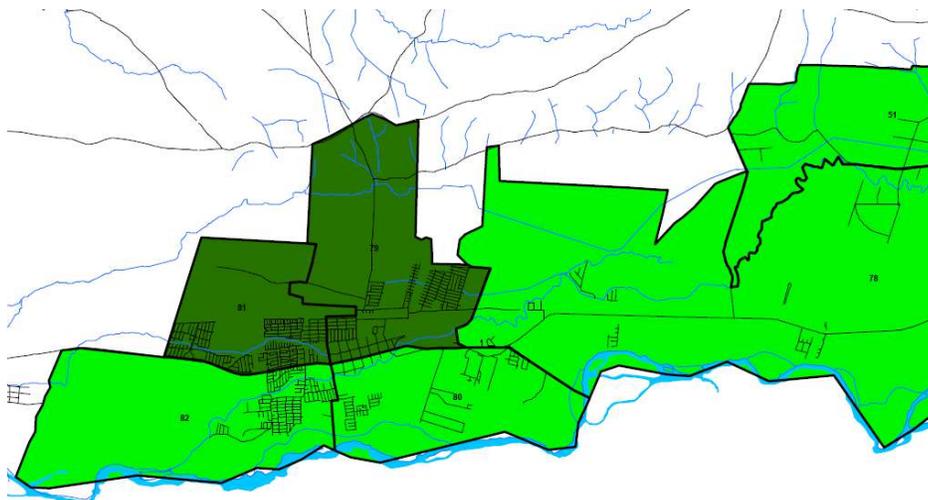


Figura N°7. Densidad Poblacional Neta.
Fuente: Elaborado Equipo Consultor, 2015.



Matriz con la síntesis de las densidades de superficies construidas según usos del suelo, de atracción de viajes y densidades de población.

MICRO ZONAS (Nº DE ORDEN)	SUPERFICIES CONSTRUIDAS SEGÚN USOS DEL SUELO (m ² /Há)									VIAJES ATRAÍDOS (viajes/Há)	DENSIDAD NETA (hab/Há)
	COMERCIO	SERVICIOS	EDUCACIÓN	SALUD	INDUSTRIA	BODEGAS	OTROS EQUIPAM.	SUBTOTAL USOS NO RESIDENCIALES	HABITACIÓN		
1	1.998,90	767,86	187,78	1,47	103,96	610,83	908,42	4.579,23	1.582,73	135,80	68,04
2	309,52	216,85	1.141,69	1.210,03	2,21	85,42	345,40	3.311,12	1.886,54	183,11	89,15
3	4.203,55	3.300,47	967,95	63,58	50,83	1.023,44	2.054,53	11.664,35	1.480,80	297,72	39,78
4	2.339,79	640,36	586,64	53,23	80,43	716,00	798,54	5.214,98	1.774,58	120,79	62,18
5	922,59	921,33	81,07	14,31	97,47	394,97	662,95	3.094,69	2.836,70	50,91	84,10
6	273,57	293,19	641,56	15,06	81,89	121,98	317,96	1.745,21	1.742,67	49,66	97,63
7	101,41	31,43	107,79	0,00	3,83	48,93	155,38	448,77	2.033,30	17,00	95,45
8	57,34	13,32	99,41	102,24	0,00	27,26	109,33	408,90	2.346,89	15,49	207,95
9	44,23	20,21	10,94	0,00	1,37	46,09	115,25	238,09	2.282,10	10,31	155,97
10	626,92	83,16	141,06	3,77	58,48	238,16	460,24	1.611,79	2.000,74	43,04	126,75
11	179,18	178,91	963,06	262,51	3,29	113,35	587,03	2.287,34	3.383,04	80,53	80,04
12	32,44	32,73	52,58	0,00	38,96	70,85	65,52	293,07	2.038,66	13,56	114,15
13	461,54	150,26	778,72	0,00	4,60	60,32	429,99	1.885,43	720,45	57,69	63,37
14	40,93	17,38	126,64	0,00	18,22	45,79	56,46	305,42	1.282,69	30,87	204,84
15	40,64	15,81	65,23	32,56	8,79	51,19	64,92	279,15	1.107,74	26,39	149,92
16	87,39	19,88	25,64	0,00	6,60	30,39	123,82	293,70	1.250,66	9,89	168,81
17	98,72	24,71	45,10	1,13	54,34	52,28	102,97	379,24	431,49	10,86	51,23
18	176,21	42,65	63,82	0,00	177,12	127,98	63,94	651,71	1.382,22	14,57	106,60
19	55,75	18,35	74,37	47,12	20,44	76,59	39,01	331,63	1.616,91	16,83	152,05
20	53,42	18,49	189,07	0,00	9,28	115,94	93,00	479,20	1.485,71	20,14	163,30
21	40,48	14,75	99,79	0,00	13,87	134,01	87,34	390,24	1.223,12	15,99	147,02
22	32,59	14,36	92,01	0,00	0,00	54,39	30,24	223,59	1.417,17	12,10	179,19
23	12,84	4,48	24,39	0,00	84,86	66,08	636,04	828,69	827,17	3,28	150,38
24	515,51	81,79	186,73	0,00	197,13	630,26	330,99	1.942,42	1.876,01	34,10	79,00
25	122,79	64,26	190,09	0,00	45,71	557,40	361,18	1.341,44	1.805,57	7,45	48,53
26	54,71	8,21	279,91	28,40	44,20	32,60	178,77	626,80	1.366,08	92,21	180,51
27	35,46	24,90	36,20	0,00	3,33	54,45	41,53	195,88	1.863,63	16,35	94,71
28	250,22	570,62	847,65	0,00	16,59	235,51	570,10	2.490,70	720,03	53,96	31,66



29	199,86	115,65	166,44	0,00	34,86	420,74	227,18	1.164,72	1.788,84	12,92	130,29
30	409,10	76,73	37,23	0,00	104,42	400,04	365,61	1.393,13	1.267,58	19,58	83,03
31	426,91	25,30	0,00	0,00	19,79	54,21	404,45	930,66	192,74	0,69	9,65
32	53,98	3,65	0,00	0,00	0,00	17,08	37,04	111,75	45,87	0,60	2,88
33	26,60	9,82	85,13	0,00	2,07	11,64	55,17	190,44	1.035,35	10,86	200,46
34	30,89	30,74	83,35	28,01	10,12	11,14	48,47	242,72	1.326,72	40,71	168,79
35	3,51	0,00	50,65	0,00	0,00	0,49	8,21	62,85	1.149,57	8,70	143,42
36	498,19	85,52	123,55	0,00	41,91	243,25	639,86	1.632,28	976,50	28,33	43,01
37	58,34	9,91	103,62	0,00	0,00	22,04	61,96	255,87	1.883,49	11,13	174,35
38	71,22	16,13	177,15	0,00	7,61	30,98	106,48	409,58	1.643,28	43,02	171,68
39	151,59	82,84	449,92	0,97	4,47	61,81	253,51	1.005,11	2.575,09	63,78	130,11
40	1.747,37	246,69	31,12	55,37	7,00	146,70	1.059,53	3.293,78	2.581,83	39,03	98,55
41	1,42	2,07	98,41	45,62	0,00	19,01	34,83	201,37	1.749,46	22,20	54,96
42	9,34	12,91	17,49	0,00	43,67	71,76	24,89	180,05	2.098,71	13,16	91,69
47	5,22	8,08	0,00	0,00	72,90	50,37	15,15	151,74	64,37	0,08	0,76
48	38,34	1,54	94,21	18,28	0,00	17,19	25,23	194,80	1.451,14	26,82	184,23
49	0,21	0,81	8,01	0,26	1,94	1,90	2,67	15,80	53,90	1,25	3,83
50	0,00	1,92	20,85	0,00	0,00	0,84	9,80	33,41	345,58	3,88	1,78
51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,55	1,68	2,23	28,90	0,11	0,79
55	881,71	717,93	403,92	0,00	49,77	265,02	631,43	2.949,77	2.657,74	61,98	55,95
56	153,48	9,96	169,95	0,00	5,38	15,73	166,50	521,01	2.121,64	35,61	117,35
57	124,36	16,88	117,38	0,00	0,00	4,14	256,76	519,51	1.111,70	31,59	44,85
58	0,16	1,79	0,00	0,00	0,00	5,06	21,61	28,62	833,01	6,07	39,11
59	24,79	6,82	553,65	0,00	3,91	17,00	1.194,03	1.800,21	516,04	58,04	175,67
60	0,00	0,00	9,45	0,00	0,00	5,05	42,05	56,56	2.223,39	2,85	155,53
61	234,43	89,60	11,69	0,00	0,00	166,02	442,32	944,06	2.503,15	20,81	152,38
62	25,76	5,15	63,11	4,33	2,49	16,53	79,45	196,80	1.183,46	17,25	205,06
63	16,89	3,61	42,02	0,00	0,00	8,25	20,44	91,21	746,07	9,00	121,85
64	4,58	1,10	5,79	0,00	2,48	6,55	16,93	37,42	741,10	4,50	90,41
65	88,17	82,29	51,24	0,00	116,03	363,43	248,22	949,38	1.691,69	8,90	120,29
66	12,56	11,80	20,70	0,00	22,48	25,36	33,15	126,05	664,30	17,69	102,85
67	26,79	31,09	41,24	0,00	138,97	187,15	329,98	755,22	249,78	6,85	30,84
74	10,68	5,66	26,42	0,00	15,27	4,01	6,44	68,48	144,95	0,00	6,77



75	5,10	0,69	19,59	0,45	0,00	0,46	6,23	32,53	487,36	0,01	13,05
77	3,69	4,97	0,00	0,00	8,75	3,53	5,01	25,95	220,74	1,04	0,10
78	0,56	0,59	3,01	0,00	1,86	0,48	1,01	7,51	2,92	0,82	0,08
79	3,88	3,10	22,82	5,17	0,00	3,29	9,35	47,61	292,77	4,52	8,90
80	1,22	1,66	1,37	0,45	0,00	3,67	3,38	11,75	100,64	0,50	4,38
81	1,63	0,07	17,38	0,00	0,00	0,53	2,82	22,42	491,07	5,36	10,55
82	2,62	0,36	17,02	0,00	0,00	0,56	1,00	21,55	119,35	0,51	1,94
84	18,90	3,18	51,32	0,00	3,27	12,29	2,65	91,61	137,83	4,94	3,45
85	11,11	9,23	1,51	0,00	4,07	36,52	71,94	134,38	2.343,77	31,04	207,17
86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,95	0,95	9,38	0,08	5,08
87	1,89	0,00	0,00	0,00	0,70	0,33	5,50	8,42	3,50	0,17	4,11
88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	0,08	0,17	1,95	0,05	0,66
90	0,00	1,11	0,00	0,00	0,00	8,21	0,00	9,32	1.305,73	15,65	73,26
91	0,00	4,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,39	0,00	7,81	65,32

Nota: En rojo los valores de muy alta concentración.



2.2 Análisis del Plan Regulador en Relación con la Información Elaborada

2.2.1 Zonificación. Análisis General

Antes de iniciar el análisis general, fue necesario, precisar la caracterización que define a cada unidad homogénea, así, como la lógica de zonas propuestas en el plan regulador. En el caso de las Unidades Homogéneas, definieron 9 zonas ajustadas con las cuales se trabajó en el proceso de análisis, estas se grafican y describen a continuación:

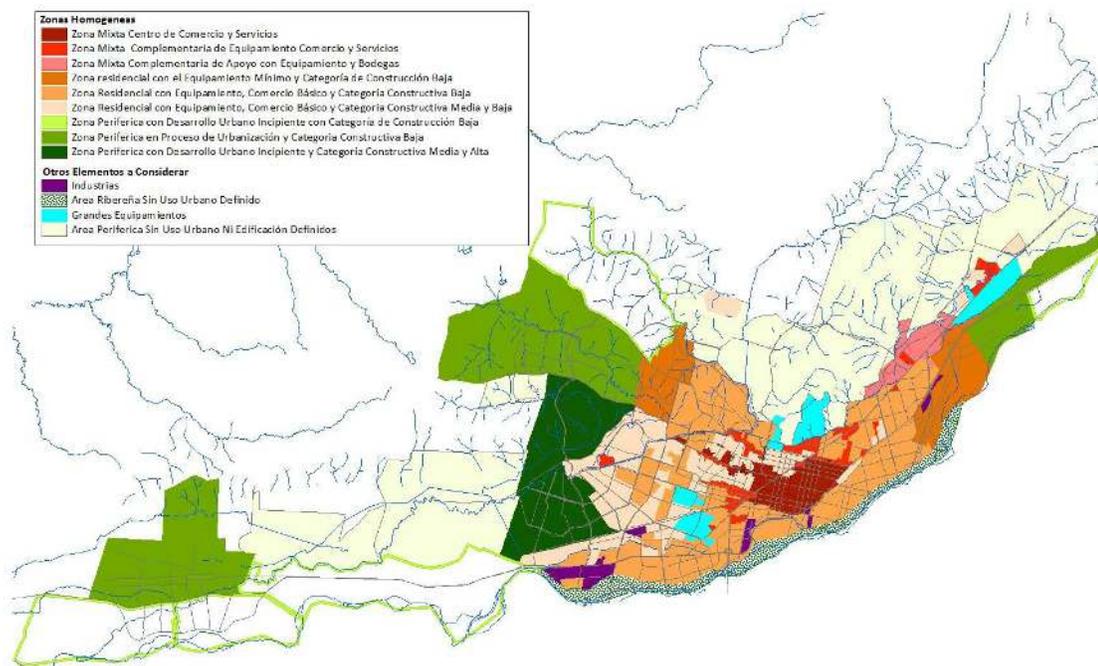


Figura N° 8. Unidades Homogéneas 2 ajustadas.

Fuente: Elaborado Equipo Consultor, 2015.

Caracterización Unidades Homogéneas:

1. **Zona Mixta Centro de Comercio y Servicios:** Se encuentra definida por poseer densidad de superficies construidas no residenciales altas, es decir, entre 2.501 - 10.000 m²/ha, con una alta atracción de viajes lo que la define como un polo atractor, con una densidad poblacional media producto del alto porcentaje de uso no residencial.
2. **Zona Mixta Complementaria de Equipamiento Comercio y Servicios:** Se encuentra definida por poseer densidad de superficie construida no residenciales media, es decir, entre 751 - 2.500 m²/ha, con atracción de viajes media y densidad poblacional media - alta.
3. **Zona Mixta Complementaria de Apoyo con Equipamiento y Bodegas:** Se encuentra definida por poseer densidad de superficies construidas no residenciales media, es decir, entre 751 - 2.500 m²/ha, con una atracción de viajes muy baja, lo que implica que no hay usos de equipamiento que sean atractores por si solos, más, bien complementarias al comercio, como, por ejemplo bodegas, con densidad poblacional alta, media y baja, según el distanciamiento de estas zonas hacia la periferia.
4. **Zona Residencial con Equipamiento, Comercio Básico y Categoría de Construcción**



Media y Alta: Se encuentra definida por poseer densidad de superficies construidas no residenciales bajas, es decir, entre 201 – 750 m²/ha, con capacidad de atracción de viajes media a muy baja, densidad poblacional alta a media y categoría constructiva residencial media-alta, lo que se condice con la densidad poblacional y la baja densidad de usos no residenciales. La catalogación con Equipamiento y Comercio Básico se debe a lo bajo de las densidades no residenciales sumado a la capacidad de atracción de viajes, esta última, evidencia algún polo de atracción no significativo pero de carácter básico para generar flujos.

5. **Zona Residencial con Equipamiento, Comercio Básico y Categoría de Construcción Baja:** Se encuentra definida por poseer densidad de superficies construidas no residenciales bajas, es decir, entre 201 – 750 m²/ha, con atracción de viajes media a muy baja, densidad poblacional alta a media y categoría constructiva residencial baja. La catalogación con Equipamiento y Comercio Básico se debe a lo bajo de las densidades no residenciales sumado a la capacidad de atracción de viajes, esta última, evidencia algún polo de atracción no significativo pero de carácter básico para generar flujos, diferenciándose con la zona anterior solo en las categorías constructivas.
6. **Zona Residencial con Equipamiento Mínimo y Categoría de Construcción Baja:** Se encuentra definida por poseer densidad de superficies construidas no residenciales muy bajas, es decir, entre 0 – 200 m²/ha, atracción de viaje baja a muy baja, densidad poblacional alta a media y construcción residencial baja. La categorización de Equipamiento Mínimo obedece al rango de densidad de usos no residenciales evidenciado en la zona.
7. **Zona Periférica en Proceso de Urbanización y Categoría de Construcción Baja:** Se encuentra definida por poseer densidad de superficies construidas no residenciales muy bajas, atracción de viajes muy baja, densidad poblacional baja y construcción residencial baja, estas características, la definen como un área en proceso de urbanización.
8. **Zona Periférica con Desarrollo Urbano Incipiente y Categoría Media y Alta:** Se encuentra definida por poseer densidad de superficies construidas no residenciales muy baja, atracción de viajes muy baja, densidad poblacional muy baja, sin embargo, presenta construcción residencial media y alta, esto último, habla de que la zona se encuentra en proceso de desarrollo urbano.
9. **Zona Periférica con Desarrollo Urbano Incipiente con Categoría de Construcción Baja:** Se encuentra definida por poseer densidad de superficies construidas no residenciales muy baja, atracción de viajes muy baja, densidad poblacional muy baja y construcción residencial baja, lo anterior, permite definirla como un área de desarrollo urbano incipiente.



En el caso del Plan Regulador vigente, las zonas correspondieron a 27 zonas normativas las que se grafican y describen a continuación:

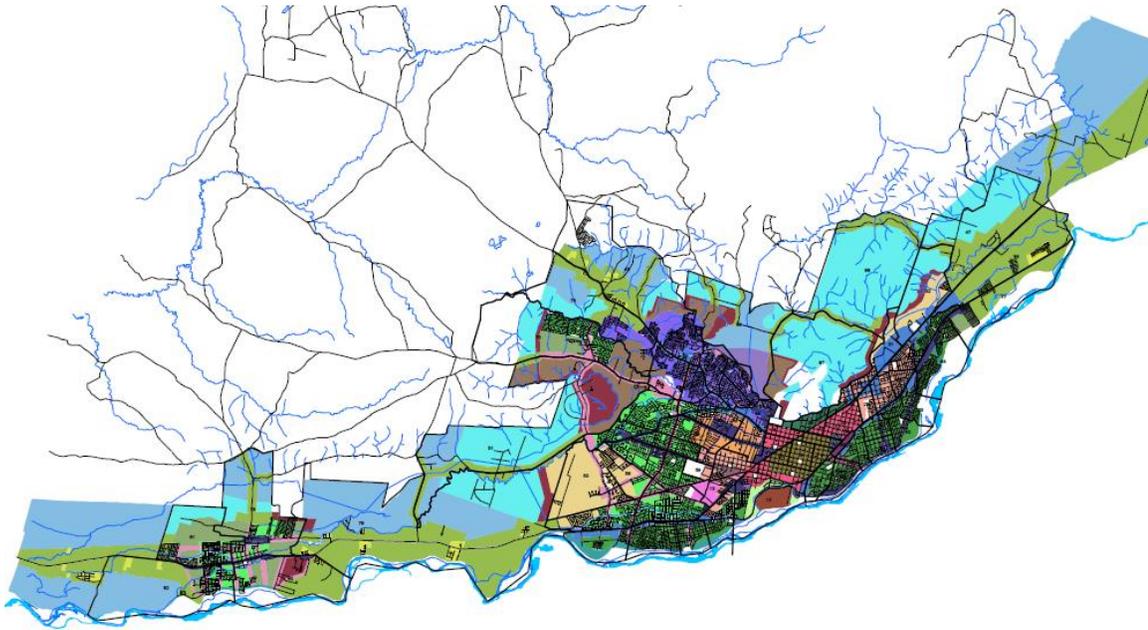


Figura N° 9. Zonificación PRC Temuco Vigente.
Fuente: Municipalidad de Temuco, 2010.

Las zonas anteriores se agrupan de la siguiente manera:

1. Zonas Residenciales Consolidadas: ZH1, ZH2, ZH3.
2. Zonas Residenciales de Renovación: ZHR1, ZHR2, ZHR3, ZHR4, ZHR5, ZHR6.
3. Zonas Residenciales: ZHE1, ZHE2, ZHE3, ZHE4, ZHE5.
4. Zonas Mixtas: ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5, ZM6.
5. Zonas Especiales: ZE1, ZE2, ZE3, ZE4, ZE5, ZE6, ZE7.

Considerando lo anterior, al comparar la zonificación establecida en el Plan Regulador con la delimitación de las Zonas Homogéneas definidas en el presente estudio, es posible apreciar lo siguiente:

- La primera, surge al comparar las denominaciones de las zonas del Plan Regulador antes descritas, con las zonas homogéneas del presente estudio⁴, al constatar la gran diferencia que existe entre ellas debido a la generación de unas y otras. El Plan Regulador expresa en su Memoria Explicativa Vigente que la base de la zonificación fueron barrios y las zonas homogéneas han sido construidas a través del análisis del territorio subdividido en micro-zonas, cuantificando concentraciones y dispersiones de variables relacionadas con los usos del suelo urbano, con la atracción de viajes, con las

⁴ Ver en Anexo 2 la matriz "Integración de Patrones de Desarrollo Urbano según variables de Identificación y Categorías de la Construcción Residencial. Generación de Zonas Homogéneas" y su representación gráfica correspondiente.



densidades de población y con la calidad de la construcción habitacional, debiendo identificar territorios de características similares.

Sin embargo, a pesar de dicha diferencia ambas zonificaciones del territorio urbano, en términos generales presentan semejanzas importantes en extensas áreas. Lo anterior, obedece a que en la zona centro ambas zonificaciones son similares, sin embargo, al ir distanciándose del centro las diferencias entre las zonas homogéneas generadas y la zonificación del plan regulador se van diferenciando drásticamente, lo anterior, dado que el centro corresponde a un área fundacional de Temuco que ha tenido suficiente tiempo para consolidarse y a ello obedece la similitud entre ambas zonificaciones, lo anterior, se ilustra en la imagen adjunta.

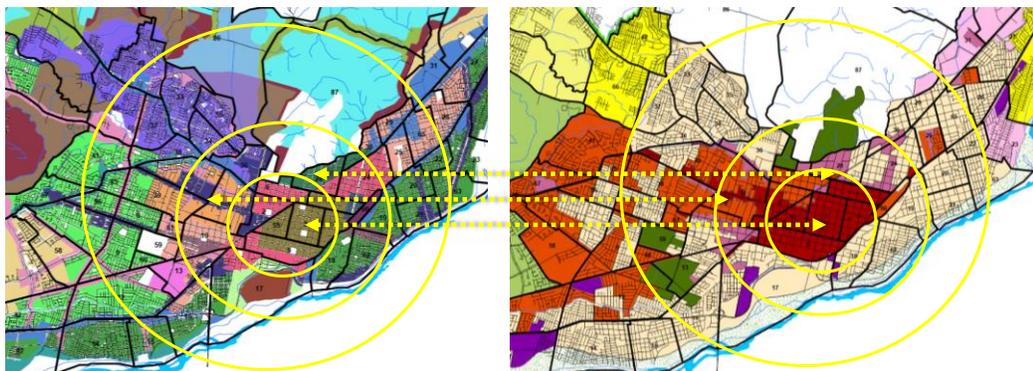


Figura N° 10. A la izquierda imagen de fragmento de la zonificación PRC Temuco Vigente sector centro fundacional y a la derecha zonificación definida en las Unidades Homogéneas. Las flechas muestran zonas similares y los círculos los distanciamiento de las zonificaciones al irse alejando del centro fundacional.

Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).

Otra área que mantiene similitudes es el borde del río, que si bien, no responde a un barrio es una unidad estructural dentro de la morfología de Temuco.

- Como contrapartida de lo anterior, también se observaron dos diferencias de significancia: una está relacionada con las extensas zonas mixtas establecidas por el Plan Regulador y otra con las grandes áreas deshabitadas que fueron incorporadas dentro del límite urbano, como zonas residenciales de muy baja densidad.

Lo anterior, se contradice con los fundamentos de la Memoria Explicativa original del Plan, ya que no es posible propiciar un área urbana compacta al extender en tan amplias zonas el límite urbano, sin embargo, tiene una razón desde otro punto de análisis, ya que resguarda suelo semi-urbano para generar una zona de amortiguación entre el sector rural y lo urbano, de modo de generar una relación a modo de degradación de lo urbano, tanto en escala como en consolidación.



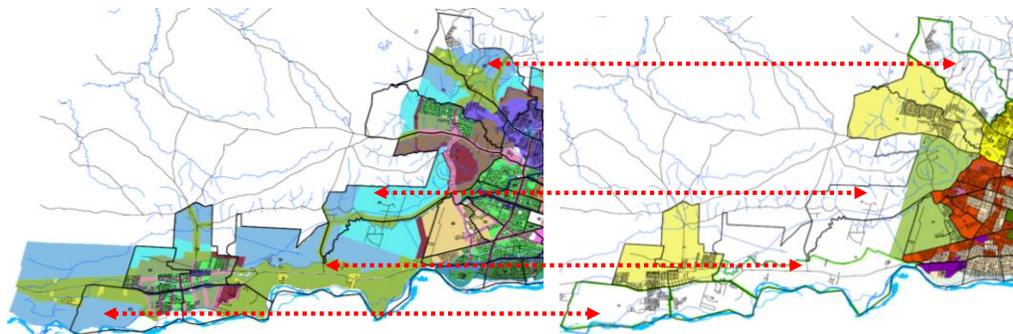


Figura N° 11. A la izquierda imagen de fragmento de la zonificación PRC Temuco Vigente y a la derecha zonificación de Unidades Homogeneas. Las flechas muestran las zonas dentro del límite urbano de baja densidad y que en las unidades homogéneas no se reconocen por el comportamiento no urbano de estas.

Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).

Por otra parte, esta mayor extensión del límite urbano implicó mayor responsabilidad para el municipio en materia de atención de servicios básicos, un ejemplo de esto lo constituye las zonas de baja densidad, donde al propiciarse la edificación de estas zonas se deben extender los servicios municipales, lo que en un área con tan baja densidad significa un alto costo por el retiro de basura, alumbrado público, etc., además del transporte público.

- Las variables utilizadas en la delimitación de las micro-zonas reconocieron las zonas mixtas en forma de corredores junto a vías de alto tránsito, como extensiones del centro de comercio y servicios, sólo hasta una cierta distancia a partir de dicho centro, tal como lo ha reconocido en el avalúo del precio del suelo el Servicio de Impuestos Internos, lo cual se encuentra graficado en el plano de zonas homogéneas expuesto anteriormente.

Allí también se pudieron observar las grandes extensiones de áreas deshabitadas y sin urbanizar, ubicadas hacia el norte y norponiente del área urbana las cuales presentan características de áreas rurales, clasificadas por el Servicio de Impuestos Internos como sin uso del suelo ni calidad de la construcción definidos, por lo cual representan los valores del suelo más bajos fijados por ese servicio para el área urbana.

Las zonas mixtas en forma de corredores se extienden por toda el área urbana junto a zonas residenciales sin que se justifique en ellos demandas de uso que no sean habitacionales, las cuales se podrían producir sólo en un larguísimo plazo, actualmente difícil de establecer. A este respecto consultada la Memoria Explicativa Vigente del Plan Regulador no existe fundamento que justifique su existencia en sectores periféricos del área urbana, ni siquiera en sectores en proceso de consolidación. Como se señaló más arriba, sólo se presentan demandas por dichas zonas mixtas en sectores centrales junto a zonas habitacionales consolidadas.

En este entendido y en contraposición a lo anterior, al revisar la Memoria Explicativa original, encontramos que el espíritu de estas zonas obedece a la necesidad de



generar un equilibrio entre “la ciudad - enlace” y “la ciudad para sus habitantes”, proponiendo la conformación de unidades que mejoraran la calidad de vida ciudadana, estructuradas por los “corredores urbanos”, cuya función es concentrar las actividades que resultan molestas para el funcionamiento de las áreas que se conforman.

Considerando lo expuesto anteriormente, se desprende que los **únicos corredores que actualmente se justificarían** serían los asociados a las siguientes vías: Av. Alemania; Pedro de Valdivia; Av. Pinto; Rudecindo Ortega; Caupolicán; San Martín y O`Higgins. De esta manera, los corredores existentes no serían coincidentes con los establecidos en la zonificación del PRC Vigente y de considerarse los corredores existentes, su proyección en extensión no podría exceder las 10 cuadras en promedio y deberían considerar los que actualmente se encuentran en proceso de consolidación.

Finalmente, es relevante señalar que la idea de contar con corredores mixtos que permitan la instalación de distintos equipamientos como soporte al uso residencial, sólo pueden justificarse en ejes donde se generen flujos (peatonales y motorizados) que sustenten estos desarrollos. En este entendido, los corredores deben ser vistos como extensiones del centro que atraen ciertos servicios que sustentan de mejor manera el desarrollo residencial.

2.2.2 Zonificación. Análisis Detallado

El análisis en detalle se hizo a través de la comparación de las Unidades Homogéneas con la Zonificación del PRC Vigente, para ello se emplearon los siguientes criterios:

Zonificación Unidad Homogénea	Zonificación PRC Vigente
Zona Mixta Centro de Comercio y Servicios: Corresponde a un área que presenta rangos altos de densidades de superficies no residenciales (Entre 2.501 - 10.000 m ² /ha), además, genera una alta atracción de viajes por lo que se le considera un polo de seducción con rangos de densidad poblacional media, lo anterior, explicado por la predominancia de los usos no residenciales.	Zona Centro Galerías (ZH1): Corresponden a una zona residencial de renovación con coeficientes de constructibilidad para uso residencial y otros usos de 7,0, con densidades máximas de 4.200/1.050. Casi todos los usos permitidos, exceptuando actividades productivas e infraestructura sanitaria.
Criterio de Comparación	
La comparación de estas zonas obedece a que tanto en la descripción de la unidad homogénea como del PRC estas se emplazan en el sector centro y si bien, una reconoce la condición de mixtura de esta en cuanto a usos, la otra, además, de reconocer la mixtura espera generar la renovación de la zona a través del uso residencial.	

Nota: Los usos no residenciales consideran comercio, servicios, educación, salud, industria, bodegas y otros equipamientos (Hoteles, Moteles, Recintos Deportivos y de Recreación, Transporte, Culto y Estacionamientos).



Zonificación Unidad Homogénea	Zonificación PRC Vigente
<p>Zona Mixta Complementaria de Equipamiento Comercio y Servicios: Corresponde a un área que presenta rangos medios de densidades de superficies no residenciales, además, de una atracción de viajes media y densidades de población media - alta.</p> <p>Zona Mixta Complementaria de Apoyo con equipamiento y Bodegas: Corresponde a un área que presentan rangos medios de densidades de superficies no residenciales, además, de una atracción de viajes muy baja con densidades de poblacional que oscilan entre alta, media y baja.</p>	<p>Zona Mixta (ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5): Los “Corredores Urbanos” denominadas “Zonas Mixtas” se definen como aquellas franjas o fajas normativas de un ancho definido a modo de sub-zonas normativas, ubicadas en Temuco urbano y Labranza, asociadas a alguna vía importante, interconectada con el centro de la ciudad o centro poblado. Está dotada de una normativa especial enfocada a acoger determinados usos, que por su naturaleza y/o escala, son incompatibles con lo existente o proyectado para el resto del barrio.</p>
Criterio de Comparación	
<p>La comparación de estas zonas obedece a que tanto en la descripción de la unidad homogénea como del PRC ambas zonas se describen como zonas mixtas orientadas a complementar y apoyar el uso residencial.</p>	

Nota: Los usos no residenciales consideran comercio, servicios, educación, salud, industria, bodegas y otros equipamientos (Hoteles, Moteles, Recintos Deportivos y de Recreación, Transporte, Culto y Estacionamientos).

Zonificación Unidad Homogénea	Zonificación PRC Vigente
<p>Zona Residencial con Equipamiento, Comercio Básico y Categoría de Constructibilidad Media y Alta: Corresponde a un área que presenta rangos bajos de densidades de superficies no residenciales, además, de una atracción de viajes media a muy baja, con densidades de poblacional alta a media, y categoría constructiva residencial media-alta.</p>	<p>Zona Pedro de Valdivia Base ZH2 y Zona Base Pablo Neruda, Aquelarre, El Carmen y Labranza ZH3: Corresponden a zonas residenciales de renovación, en el caso de ZH2, se le describe con densidades máximas de 1.420/355. En el caso de ZH3 se le describe con coeficientes de constructibilidad para uso residencial y otros usos de 1,5, con densidades máximas de 1.000/250. En ambas zonas se encuentran permitidos casi todos los usos, exceptuando actividades productivas e infraestructura sanitaria.</p>
Criterio de Comparación	
<p>La comparación de estas zonas obedece a que tanto en la descripción de la unidad homogénea como del PRC en materia de usos de suelo, reconociéndose en ambas, el predominio del uso residencial con densidades medias-altas.</p>	

Nota: Los usos no residenciales consideran comercio, servicios, educación, salud, industria, bodegas y otros equipamientos (Hoteles, Moteles, Recintos Deportivos y de Recreación, Transporte, Culto y Estacionamientos).

Zonificación Unidad Homogénea	Zonificación PRC Vigente
<p>Zona Residencial con el Equipamiento Mínimo y Categoría Constructiva Baja: Corresponde un área que presenta rangos muy bajos de densidades de superficies no residenciales, con una atracción de viaje baja a muy baja, densidad poblacional alta a media</p>	<p>Zona Residencial de Renovación (ZHR2, ZHR3, ZHR4, ZHR5, ZHR6): Estas zonas consideran densidades que fluctúan entre 2.800/700 y los 1.000/250 con coeficientes máximos de constructibilidad que oscilan entre 6,0 y 2,0.</p>



<p>y categoría constructiva residencial baja.</p> <p>Zona Residencial con Equipamiento, Comercio Básico y Categoría de Construcción Baja: Corresponde a un área que presenta rangos bajos de densidades de superficie no residencial, con atracción de viales media a muy baja, densidad poblacional alta a media y categoría constructiva residencial baja.</p>	
Criterio de Comparación	
<p>La comparación de estas zonas obedece a que tanto en la descripción de la unidad homogénea como del PRC se reconoce la necesidad de renovación de estas áreas, por una parte, el PRC genera las normas para la renovación y las unidades homogéneas reconocen a estas como áreas con alta densidad con categoría constructiva baja, además, de la presencia de algunos equipamientos complementarios para el desarrollo del uso residencial.</p>	

Nota: Los usos no residenciales consideran comercio, servicios, educación, salud, industria, bodegas y otros equipamientos (Hoteles, Moteles, Recintos Deportivos y de Recreación, Transporte, Culto y Estacionamientos).

Zonificación Unidad Homogénea	Zonificación PRC Vigente
<p>Zona Periférica con Desarrollo Urbano Incipiente con Categoría Constructiva Baja: Corresponde a un área que presenta rangos muy bajos de densidades de superficies no residenciales, con atracción de viajes muy baja, densidad poblacional muy baja y categoría constructiva residencial baja.</p> <p>Zona Periférica con Desarrollo Urbano Incipiente y categoría Constructiva Media a Alta: Corresponde a un área que presenta rangos muy bajos de densidades de superficies no residenciales, con una atracción de viajes muy baja, densidad poblacional muy baja, sin embargo, presenta categoría constructiva residencial media y alta.</p> <p>Zona Periférica en proceso de Urbanización y Categoría de Construcción Baja: Corresponde a un área que presenta rangos muy bajos de densidades de superficies no residenciales, atracción de viajes muy baja, densidad poblacional baja y categoría constructiva residencial baja.</p>	<p>Zonas Residenciales (ZHE1, ZHE2, ZHE3, ZHE4, ZHE5): Corresponden, por una parte, a las zona base Maipo - Las Mariposas y por otro, a la Zona Labranza, Costanera del Cautín, El Carmen; ambas zonas, presentan en sus coeficientes de constructibilidad máximo valores de 1,5 con densidades bruta de 1.000/250. En cambio, la ZHE3 se presenta como una zona residencial de densidad media con una densidad bruta de 100/25, la zona ZHE4 se presenta como zona residencial de baja densidad mayor con una densidad bruta de 40/10 y la zona ZHE5 como residencial de baja densidad menor con una densidad bruta de 20/5.</p>
Criterio de Comparación	
<p>La comparación de estas zonas homogéneas con el PRC se realiza en forma parcial, generando, sincronías solo con la Unidad Homogénea Zona Periférica con Desarrollo Urbano Incipiente y Categoría Constructiva Media Alta, lo anterior, obedece a que solo en esta unidad se generan semejanzas comparables. Las otras dos Unidades Homogéneas</p>	



consideradas en el análisis, producto del tamaño mínimo de la Unidad Territorial, es decir, micro-zona, enmascaran los valores efectivos de las mismas, lo anterior, obedece a que la unidad expresa una mayor superficie y genera la dilución de los datos de densidades, siendo necesario, para estas generar otro tipo de análisis y la incorporación de otras variables que permitan el ajuste y representación del dato.

Nota: Los usos no residenciales consideran comercio, servicios, educación, salud, industria, bodegas y otros equipamientos (Hoteles, Moteles, Recintos Deportivos y de Recreación, Transporte, Culto y Estacionamientos).

Sobre la base de los criterios y combinaciones de las zonas expuestas anteriormente, se presentan, los siguientes análisis:

Comparación N°1

- Al contrastar las Unidad Homogénea definida como Zona Mixta Centro de Comercio y Servicios (Coloreada en color rojo) versus la Zona establecida por el Plan Regulador como Zona Centro Galerías (ZHR1) (Coloreada en color morado) tenemos que estas tienen coincidencia, en materia de usos como en la delimitación, especialmente, en el centro fundacional de la ciudad, es decir, entre las calles Balmaceda, Caupolicán y Barros Arana, sin embargo, la zonificación propuesta por las nuevas unidades homogéneas establece que el centro se ha ido desplazando y ampliando hacia los ejes Alemania y Javiera Carrera, en menor medida hacia San Martín, lo que amplía la zona centro con sus funciones y roles, generando, nuevos procesos de consolidación (ver imagen adjunta).

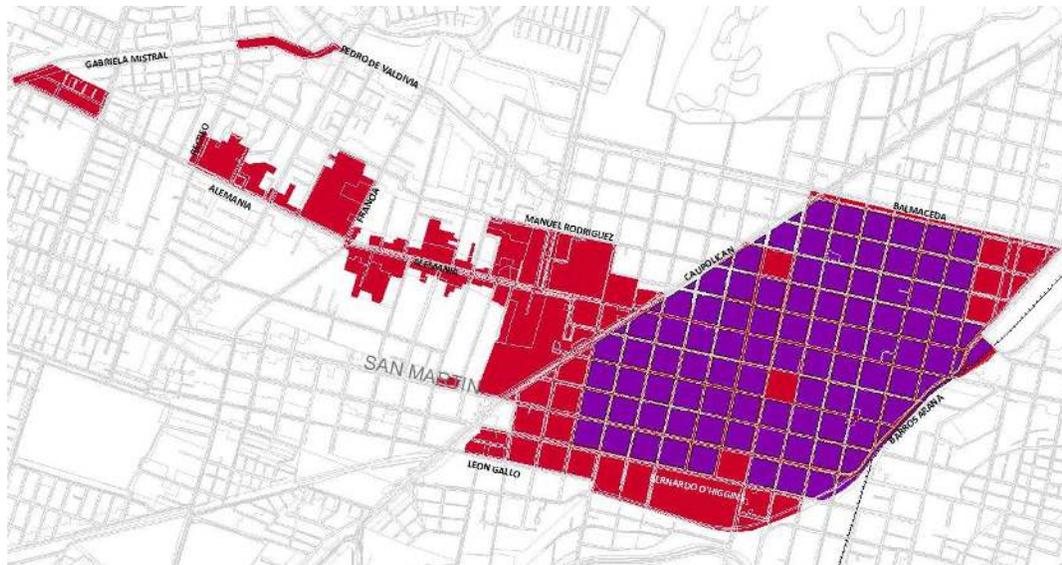


Figura N° 12. Esquema que constrasta Zona Mixta Centro de Comercio y Servicios (Coloreada en color rojo) con Zona Centro Galerías (Coloreada en color morado).

Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).

- Zona Mixta Centro Comercio y Servicios
- Zona Centro Galerías

Por otra parte, es relevante señalar que en esta misma área se han ido combinando usos comerciales con usos residenciales, además, se ha generado la proliferación de



edificaciones en altura que apuntan a la propuesta de mayor densificación del área propuesta por el Plan Regulador Vigente (ZHR1), sin embargo, complementario a lo anterior, esta mayor densificación también se ha desplazado hacia el eje Avenida Alemania, como una prolongación del centro, generando un área de servicios que abastece a las zonas residenciales (Ver imagen adjunta).

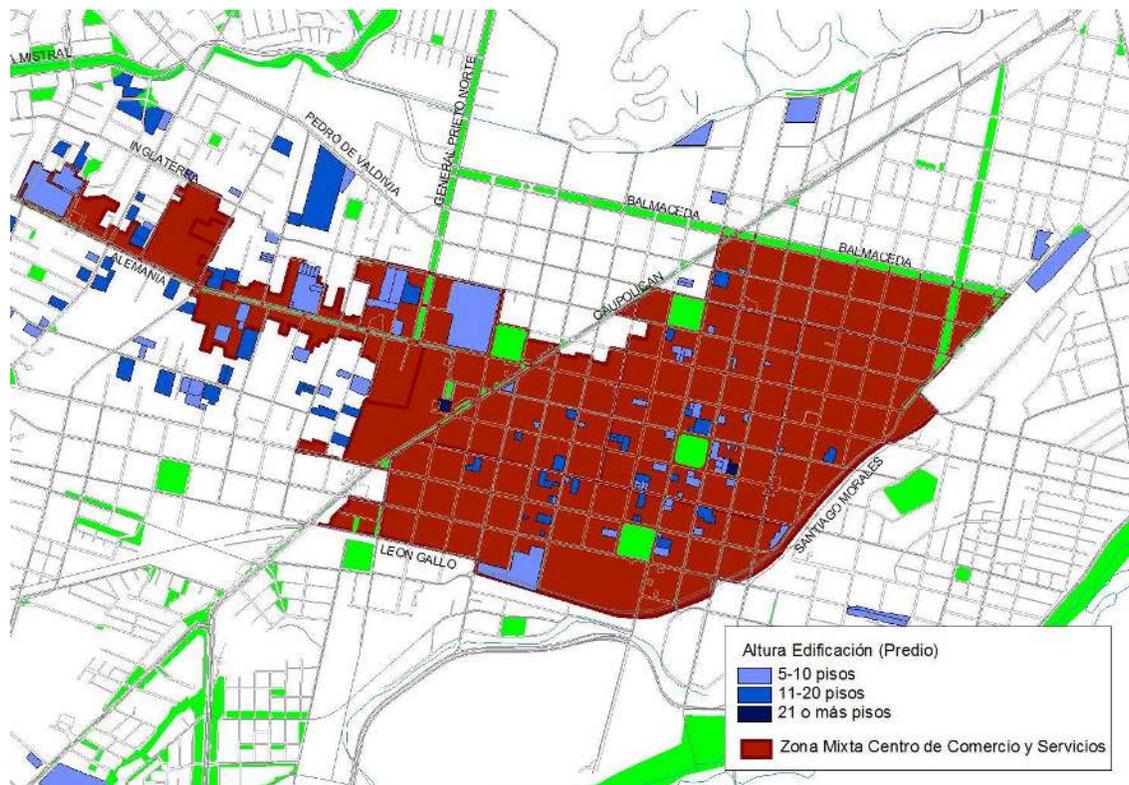


Figura N° 13. Esquema que contrasta Zona Mixta Centro de Comercio y Servicios con el desarrollo de edificaciones de 5 o más pisos.

Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).

Comparación N°2

- Al contrastar las Unidad Homogénea definida como Zona Mixta Complementaria de Equipamiento Comercio y Servicio junto a la Zona Mixta Complementaria de Apoyo con Equipamiento y Bodegas versus las Zonas establecida por el Plan Regulador definidas como Zonas Mixtas (ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5, ZM6) se debieran encontrar grandes coincidencias, sin embargo, estas no siempre son coincidentes por diversas razones, las cuales se exponen a continuación:
 - El Plan Regulador Vigente define la ZM4 como un Corredor Productivo que tiene como objeto acoger y regular el emplazamiento y desarrollo de actividades productivas en torno a importantes vías de la ciudad en donde existen considerables concentraciones de talleres, pequeñas industrias inofensivas, bodegas, etc. En estos se permite la localización de Talleres



artesanales inofensivos y condicionadamente molestos; comercio a escala comunal; servicios automotores; servicentros y vivienda colectiva en altura.

De igual manera y a modo de “Microcentros”, se proponen zonas de mayor énfasis dentro de los corredores para potenciar la concentración de actividades comerciales, servicios y equipamiento con el fin de evitar el desplazamiento de los ciudadanos al Centro, mejorando la calidad de vida y disminuyendo el tiempo de desplazamiento para aquellos que viven en los sectores más alejados.

En el caso de la Avenida Pedro de Valdivia entre Prieto Norte y Javiera Carrera se presentó un corredor claramente consolidado y en funcionamiento, sin embargo, aún no es posible apreciarlo como una unidad consolidada hacia el norte de Pedro de Valdivia, aunque se reconoce la segmentación y dispersión de usos asociados a comercio y servicios, pero en una escala menor, las cuales al sumarse a las otras variables en evaluación no permiten la identificación de este en la unidad homogénea. Si bien, se están generando las sinergias que permitan su materialización, aún, no es posible diagramarlo como una unidad consolidada (Ver imagen adjunta), tal vez, al consolidarse el mejoramiento vial de esta vía se acelere el proceso y con ello la materialización total de este corredor.

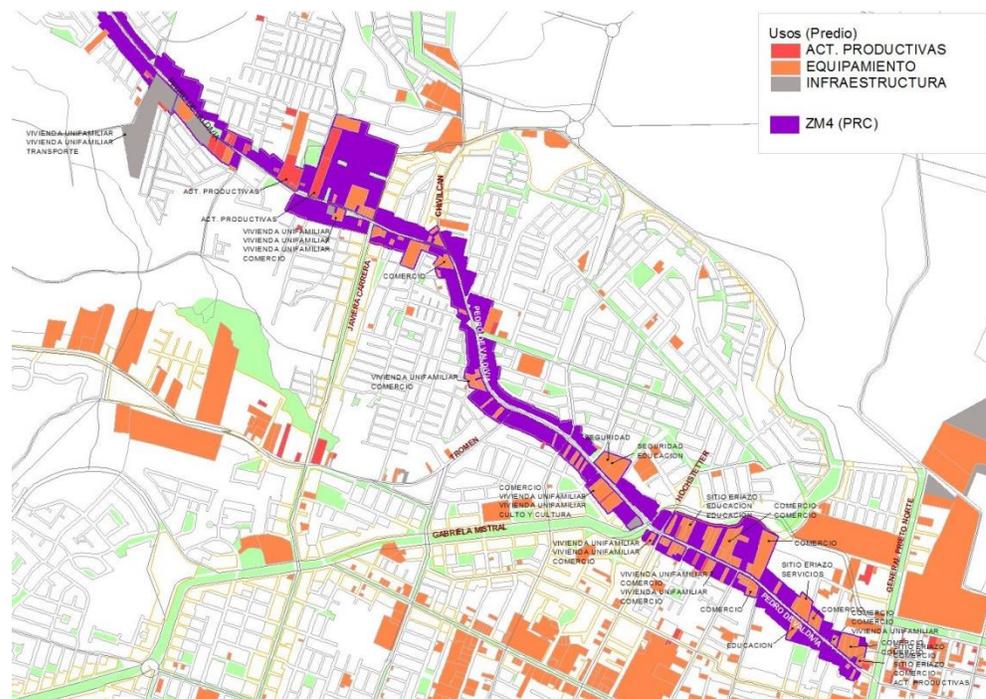


Figura N° 14. Esquema que contrasta Zona Mixta 4 (ZM4) versus los usos de suelo de mayor aporte a la función del corredor.

Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).



Por otra parte, en el caso del corredor en torno a Avenida Caupolicán, fue importante señalar que estos se encontraban en proceso de consolidación especialmente hacia la entrada norte de Temuco, asociados a actividades de apoyo a la actividad comercial como bodegas (Ver imagen adjunta).

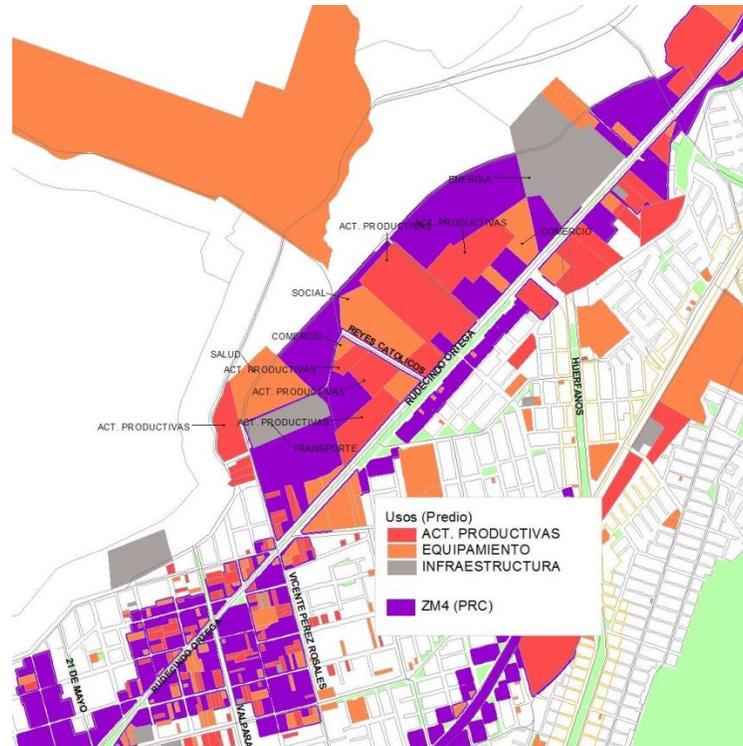


Figura N° 15. Esquema que contrasta Zona Mixta 4 (ZM4) versus los usos de suelo de mayor aporte a la función del corredor.

Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).

En el caso del corredor ZM4 asociado a Avenida Recabarren, este aún, no manifiesta un proceso claro de consolidación, razón por la cual no es factible detallarlo gráficamente dentro de las Unidades Homogéneas descritas, sin embargo, en este se reconoce disgregada y segmentadamente la aparición de actividades productivas y comerciales que apuntan a conformar un corredor, especialmente entre las calles Javiera Carrera e Italia, el cual dado el alcance de la vía debería incentivar la instalación de actividades productivas de apoyo al flujo vial y al desarrollo residencial del área (Ver imagen adjunta).



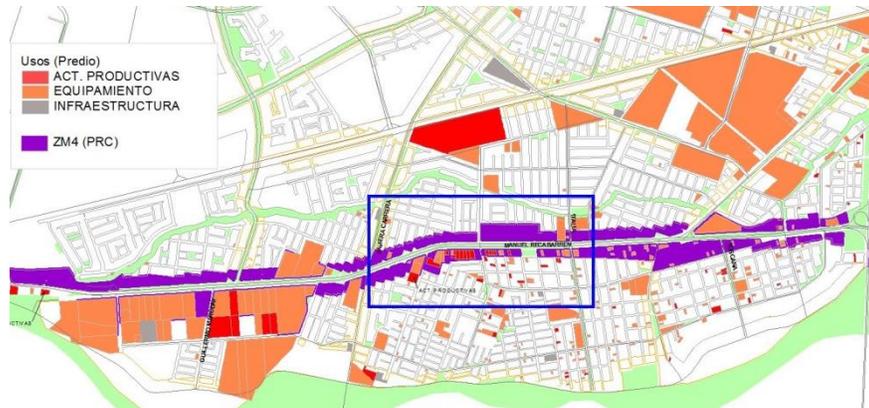


Figura N° 16. Esquema que constrasta Zona Mixta 4 (ZM4) versus los usos de suelo de mayor aporte a la función del corredor.
 Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).

En el caso del corredor asociado a Avenida Barros Arana, si bien, se muestra más bien incipiente y disgregado asociado a algunas actividades productivas, dado que este uso se localiza dispersamente por parte de toda la base de Costanera del Cautín, lo que impide la consolidación o concentración de usos, sin embargo, al inicio de este corredor, en torno a la General Aldunate este uso se encuentra 100% consolidado, siendo esta área clasificada en el análisis como de Industria dado su fuerte vocación y desarrollo.

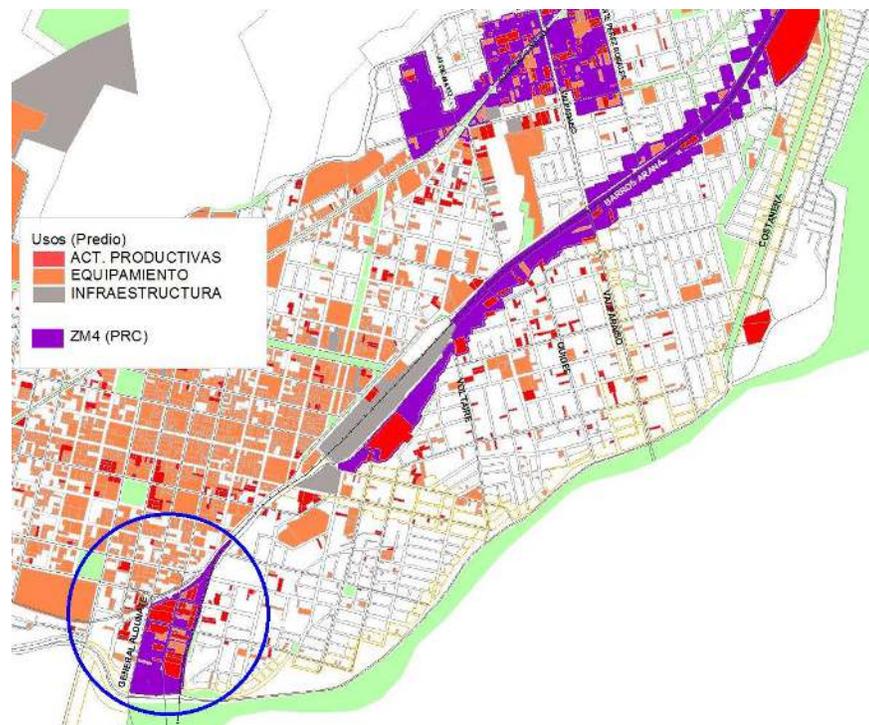


Figura N° 17. Esquema que constrasta Zona Mixta 4 (ZM4) versus los usos de suelo de mayor aporte a la función del corredor.
 Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).



Finalmente, de Barros Arana hacia el camino viejo a Cajón se presentan algunas actividades industriales muy dispersas, no mostrando señal alguna de consolidación o de que se esté generando un corredor en esta vía, lo anterior, cobra mayor fuerza al revisar que las pocas actividades productivas emplazadas en esta vía presentan entre 10, 30 años o más de antigüedad, no mostrando cambios luego de la aprobación del PRC el año 2010.

- El Plan Regulador Vigente define a la Zona Mixta 1 y 2 (ZM1; ZM2) como corredor Comercial por encontrarse en torno a ejes viales de mayor relevancia, y casi siempre con un rol comercial en desarrollo, buscando estimular ambos roles (**el comercial y el paisajístico**), entregando condiciones que favorecen el aprovechamiento del recurso paisajístico con una mayor altura de edificación, combinando la vivienda colectiva con el comercio vecinal, gastronómico y equipamientos relacionados con el turismo y la cultura.

Destacan con esta condición los corredores Av. Alemania, la Av. Costanera y Av. Javiera Carrera entre otros.

En el caso de Avenida Alemania es necesario señalar que esta importante vía ya se ha consolidado como una extensión del centro y queda reflejado en la zonificación detallada en la zona Mixta Centro de Comercio y Servicios explicada en párrafos anteriores no siendo ya un corredor, si no, una extensión del centro con todas sus funciones.

En el caso de Avenida San Martín esta no es reconocida en la zonificación del PRC Vigente como corredor, sin embargo, la zonificación de unidades homogéneas desarrollada por este estudio reconoce en este eje el desarrollo de una zona mixta con equipamientos, comercio y servicios las cuales se encuentran en proceso de consolidación y extensión, siendo necesario el reconocimiento de este corredor, además, este se estructura con el corredor propuesto en calle Hochsteter y este con Avenida Alemania, generando un circuito virtuoso para los habitantes de este sector (Ver imagen adjunta).



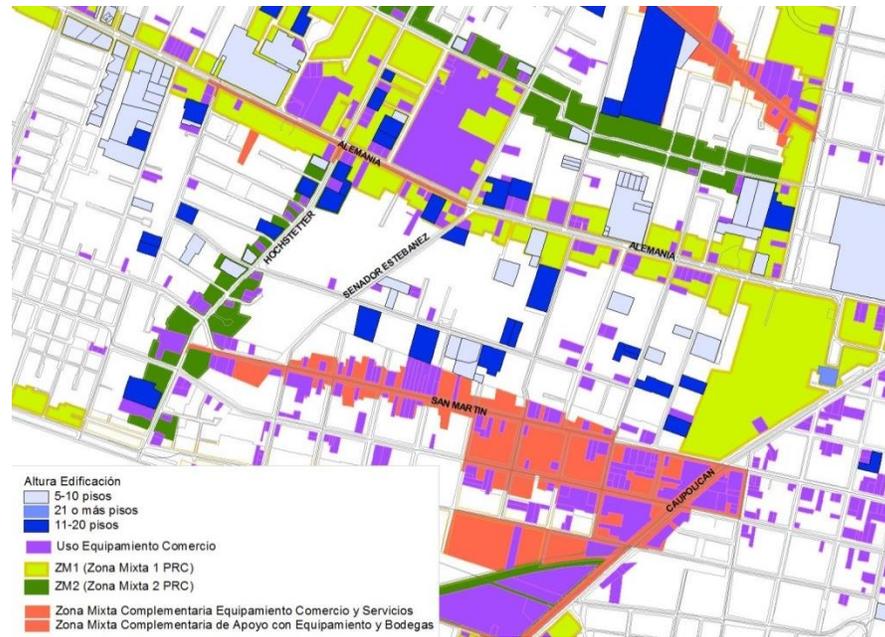


Figura N° 18. Esquema que contrasta los corredores comerciales (ZM1 y ZM2) versus los usos de suelo de mayor aporte a la función del corredor, así, como las alturas de edificación.
Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).

En el caso del Corredor Pablo Neruda – Javiera Carrera este aún no presenta características de consolidación dado lo incipiente de los usos complementarios para el desarrollo del corredor, razón, por la cual, las Unidades Homogéneas definidas no son capaces de evidenciarlo, si bien, presenta un débil desarrollo en torno a Pablo de Neruda, se espera que la atracción vial producto de los flujos viales asociados a Javiera Carrera, así, como el proceso de consolidación de los corredores San Martín y Hoschtetter generen un polo de atracción que aporte a la dinamización de la vía, lo anterior, sumado al proyecto de mejoramiento de esta (Ver imagen adjunta).

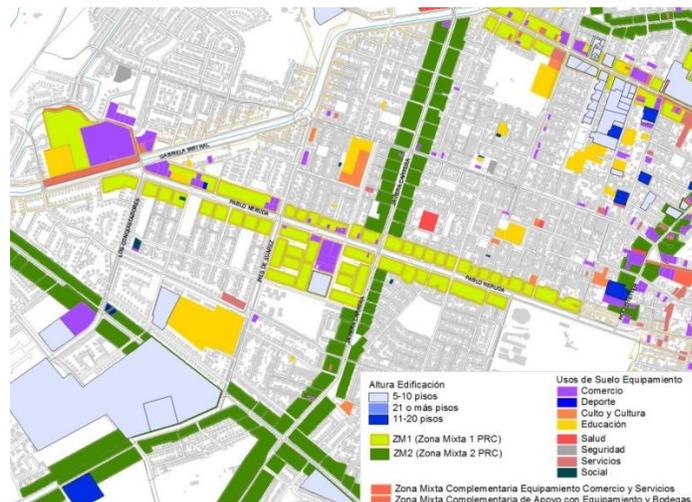


Figura N° 19. Esquema que contrasta los corredores comerciales (ZM1 y ZM2) versus los usos de suelo de mayor aporte a la función del corredor, así, como las alturas de edificación.
Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).



En el caso del eje Balmaceda este no aparece como corredor en la zonificación del PRC, sin embargo, esta importante vía se ha consolidado y expandido en extensión y amplitud, aportando como estructurante abastecedor de servicios y comercio a la comuna y región (Ver imagen adjunta).

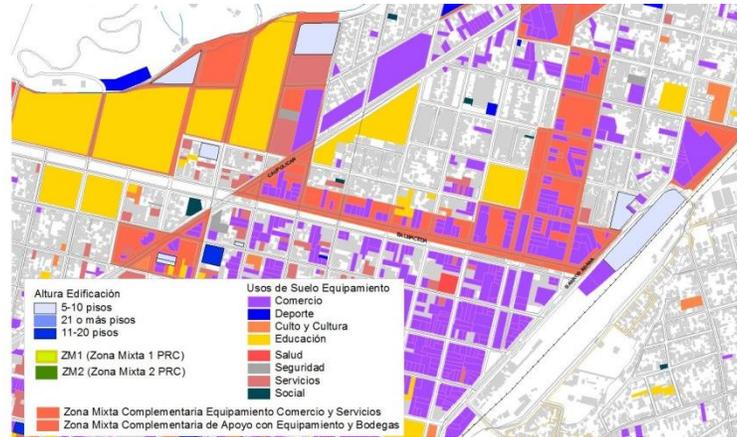


Figura N° 20. Esquema que contrasta los corredores comerciales (ZM1 y ZM2) versus los usos de suelo de mayor aporte a la función del corredor, así, como las alturas de edificación.
Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).

Los puntos analizados anteriormente, se esquematizan en la imagen adjunta:

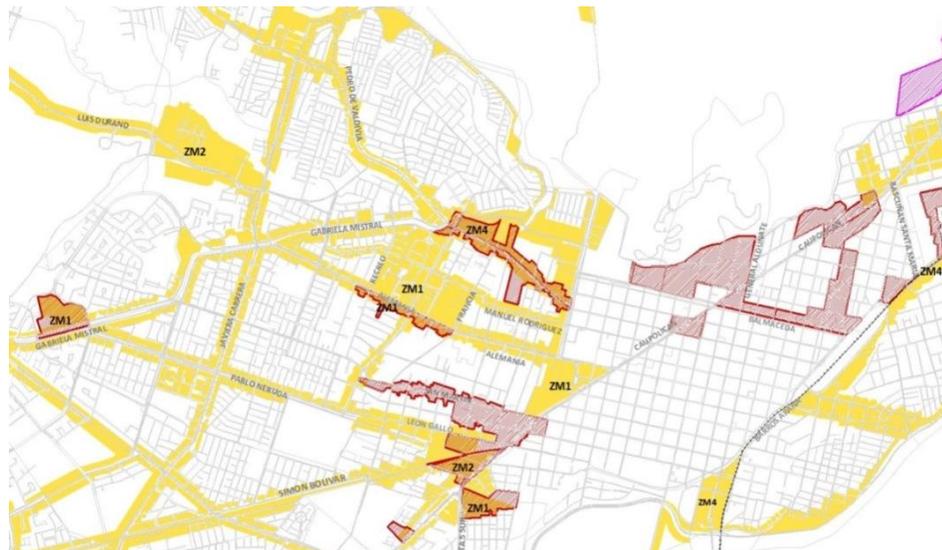


Figura N° 21. Esquema que contrasta la Zona Mixta Primer Pericentro y Equipamiento Comercio y Servicio (Achurada color rojo), junto a la Zona Mixta Segundo Pericentro de Apoyo con Equipamiento y Bodegas (Achurada color rojo), versus las Zonas establecida por el Plan Regulador definidas como Zonas Mixtas (ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5, ZM6. Coloreadas en color crema)
Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).

En el caso del corredor asociado a la vía Costanera, si bien, el flujo se ha incrementado en esta vía, las áreas por las que pasa este corredor son de carácter residencial y muestran algunos usos relacionados al corredor muy incipientes y dispersos, razón por la cual este no muestra procesos de estructuración que permitan su desarrollo actual o a futuro, tal vez, se requiera del diseño de otros incentivos o denominación del corredor, dado



que en manera incipiente igual se registra el desarrollo de actividades productivas, tal vez, más acordes a las características de los flujos que transitan esta zona (Ver imagen adjunta).

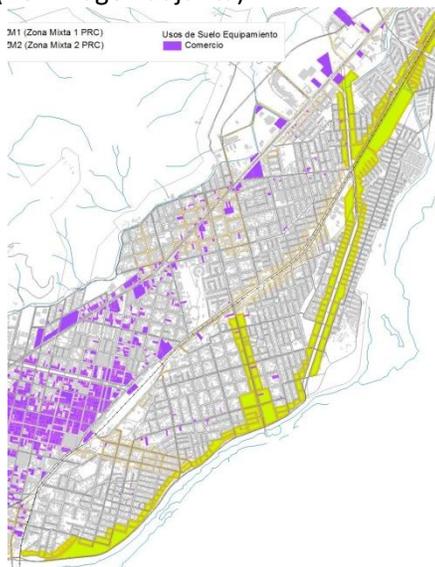


Figura N° 22. Esquema que contrasta los corredores comerciales (ZM1 y ZM2) versus los usos de suelo de mayor aporte a la función del corredor, comercial.

Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).

En el caso de Labranza, los corredores propuestos por el Plan Regulador no son diferenciados ni graficados en las Unidades Homogeneas, lo anterior, porque estos presentan niveles muy incipientes de desarrollo y, la unidad de análisis, micro-zona, al calcular las densidades por tamaño de superficie genera que los datos se diluyan y siempre den parametros muy bajos para una representatibilidad. Sin embargo, al observar la dinámica de los usos de suelo es factible apreciar que en el caso de la vía principal 1 Norte esta esta presentando una dinámica de cambio hacia la consolidación de usos de diversa indole de equipamientos, especialmente, asociados al sector fundacional de esta localidad. Los restantes corredores propuestos para esta localidad no presentan mayor desarrollo (Ver imagen adjunta).





Figura N° 23. Esquema que contrasta los corredores comerciales (ZM1 y ZM2) versus los usos de suelo de mayor aporte a la función del corredor, comercial.

Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).

Los corredores propuestos por el Plan Regulador por la calle Martin Lutero hasta El Carmen no presentan indicios de desarrollo o algún nivel de consolidación por tramo, tal vez, cuando se logre la apertura de la calle Martin Lutero y se generen polos de atracción, se requiera de una nueva evaluación que estudie el nivel de consolidación, rol y tendencia de este.

- El Plan Regulador Vigente define la Zona Mixta 5 (ZM5) como Corredor Escénico donde aquellos predios cuyo frente, más que estar asociados a una vía importante, están en contacto directo con un parque axial o vía parque, como es el caso del corredor paisajístico “Gabriela Mistral” y el corredor “Pie de Monte”, en torno al canal Gabriela Mistral y al futuro parque “Pie de Monte”, en torno al canal Gibas, respectivamente.

La idea es aprovechar el recurso paisajístico con una mayor altura de edificación, enfocado al uso residencial y equipamientos relacionados al turismo y la cultura y el comercio gastronómico.

Este último corredor está más asociado a diseño urbano que a normas de un instrumento de planificación, y, será oportuna su evaluación junto al estudio de Imagen Urbana, así, como el de áreas verdes en la etapa siguiente del estudio.



Comparación N°3

- Al contrastar las Unidad Homogénea definida como Zona Residencial con Equipamiento, Comercio Básico y Categoría de Construcción Media y Alta (Achurada en color rojo) versus las Zonas establecida por el Plan Regulador definidas como Zona Alemania Base (ZH1, coloreada en verde oscuro) y Zona Base Pablo Neruda, Aquelarre, El Carmen, Labranza (ZH3, coloreada en verde oscuro) tenemos lo siguiente:
 - No existe coincidencia entre las zonas homogéneas definidas y la ZH3 para los sectores Labranza y El Carmen, lo anterior, obedece a un tema metodológico, dado que las unidades territoriales mínimas empleadas para el análisis corresponden a micro-zonas, las cuales, en el caso de El Carmen y Labranza, son unidades de gran superficie que al calcular los datos de densidad de la edificación generan valores muy bajos y pareciera que no existe desarrollo en estas, en circunstancias que si lo hay, sin embargo, es necesario la redefinición de una unidad más pequeña que permita el ajuste de estas (ver imagen adjunta).

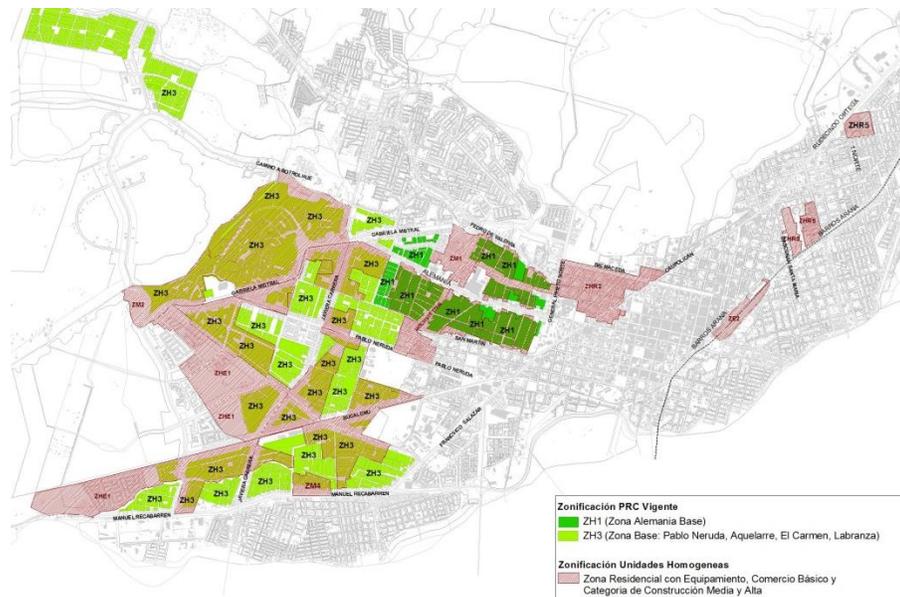
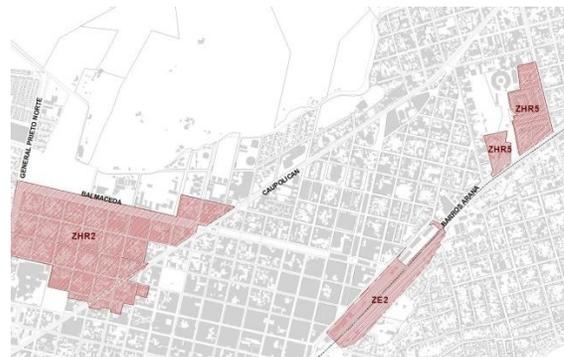


Figura N° 24. Esquema que contrasta la Zona Residencial con Equipamiento, Comercio Básico y Categoría de Construcción Media y Alta (Achurada en color rojo) versus las Zonas establecida por el Plan Regulador definidas como Zona Alemania Base (ZH1, coloreada en verde oscuro) y Zona Base Pablo Neruda, Aquelarre, El Carmen, Labranza (ZH3, coloreada verde claro)
 Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).

La ZH1 definida por el Plan Regulador presenta una pequeña diferencia con las unidades homogéneas al llegar a calle Andes por tener esta otro nivel de constructibilidad respecto al resto de la zona, sin embargo, el uso predominante sigue siendo residencial, por otra parte, alguna de las discrepancias obedecen al grado de consolidación que presenta hoy Avenida Alemania como Zona Mixta.



En el caso de la ZH3 con la zonificación definida en la Unidad Homogénea difiere hacia el sector poniente, lo anterior, porque reconoce a esta como zonas residenciales consolidadas y no como zonas residenciales de expansión, lo anterior, dado el desarrollo residencial que ha experimentado el área. Esto no significa que existan incompatibilidades entre ambas, sino, que se han ido consolidando áreas de la ciudad (Ver imagen adjunta).



Estas áreas corresponden a zonas con una atracción de viajes de media a muy baja, dependiendo el sector, con densidades de poblacional alta a media, y categoría constructiva media-alta.

En este contexto, las Unidades Homogéneas (Achuradas en color rojo) asimilan estas a unidades consolidadas con similitudes características de la ZH3, sin embargo, el Plan Regulador Vigente las reconoce como Zonas Residenciales de Renovación, las cuales efectivamente han sufrido de procesos de renovación asociada a proyectos puntuales y se espera sigan generando cambios en dichas zonas.

Finalmente, es relevante señalar que esta zonificación se ve favorecida a través de la articulación de pares viales que han permitido la generación de flujos y con ello, la instalación de equipamientos complementarios al uso residencial, estos pares viales corresponden a: Avenida Alemania, Inglaterra y Avenida San Martín, todos nodos de conexión con el centro de la ciudad.

Comparación N°4

- Al contrastar las Unidad Homogénea definida como Zona Residencial con Equipamiento, Comercio Básico y Categoría de Construcción Bajo (Coloreada en naranja) y la Zona Residencial con el Equipamiento Mínimo y Categoría de Construcción Baja (Coloreada en rosado) versus las Zonas Residenciales de



Renovación establecidas en el Plan Regulador como ZHR2, ZHR3, ZHR4 y ZHR5 (Achurada en tonos verdes), tenemos lo siguiente:

- Se excluye del análisis la zona ZHR1 dado que esta zona fue analizada con la Unidad Homogénea Zona Mixta Centro de Comercio y Servicio, en párrafos anteriores.

Existe una alta coincidencia a nivel de la zonificación del PRC en cuanto a la zona denominada ZHR6 y las unidades homogéneas, esta similitud, es altamente coincidente a en los sectores Amanecer y Costanera del Cautín, lo anterior, se explica, porque la ZHR6 está concebida como zona de renovación para los sectores Amanecer – Costanera del Cautín y la unidad homogénea reconoce esta como un área residencial con diversos tipos de equipamiento, sin embargo, tiene categoría construcción baja, lo que podría explicarse por el bajo o nulo proceso de renovación evidenciado en estas zonas (Ver imagen adjunta).

Situación similar se registra en la Zona denominada ZHR5 la cual corresponden a un área de renovación para La Frontera y Pueblo Nuevo, la cual reconoce, al igual que la anterior, condiciones similares con un bajo a nulo proceso de renovación.

Por otra parte, las unidades homogéneas en análisis versus la zonificación del PRC no registran concordancia para el sector Pedro de Valdivia, estos se explica porque el área ha sido definida por la Unidad Homogénea como una zona con rangos bajos de densidades de superficie no residencial, lo que la clasifica como un área residencial, lo anterior, es concordante con la media a muy baja atracción de viajes dado que es un generados de viajes, sin embargo, presenta densidades de poblacionales altas a media con categoría constructiva residencial baja. Al contrastar esto con lo propuesto con el plan regulador se contraponen dos realidades, dado que el PRC la reconoce como una Zona Residencial Consolidada (ZH2) y el estudio en desarrollo la considera de renovación o en proceso de consolidación dada sus características de distribución de la edificación, nivel de equipamiento, disponibilidad de terrenos, etc.



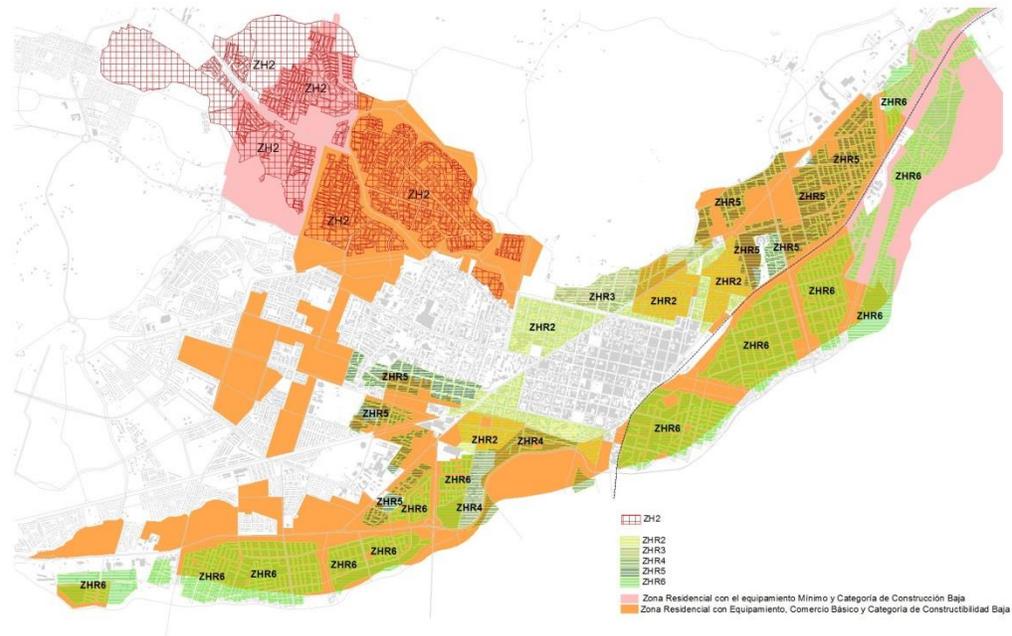


Figura N° 25. Esquema que contrasta Zona Residencial con Equipamiento, Comercio Básico y Categoría de Construcción Baja (Color naranja) y la Zona Residencial con el Equipamiento Mínimo y Categoría de Construcción Baja (Coloreada en rosado) versus las Zonas Residenciales de Renovación establecidas en el Plan Regulador como ZHR2, ZHR3, ZHR4 y ZHR5 (Achuradas en tonos verdes)

Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).

La otra diferenciación en la zonificación se registra en torno a la Zona ZHR2 (Zona centro Base) y ZHR3 (Zona Borde Cerro), las cuales son reconocidas como parte del corredor Balmaceda distanciándola de la clasificación de zonas residenciales de renovación, lo anterior, se analizó en párrafos anteriores.

Comparación N°5

- Al contrastar las Unidad Homogénea definida como Zona Periférica en proceso de Urbanización y categoría de Construcción Baja (Coloreada en verde agua), Zona Periférica con Desarrollo Urbano Incipiente y Categoría de Construcción Media y Alta (Coloreada en verde) y la Zona periférica con Desarrollo Urbano Incipiente con categoría de Construcción Baja (Coloreado en blanco con bordes verdes) versus la zonificación del Plan Regulador, tenemos que:
 - No existe coherencia entre la delimitación de las distintas zonas del PRC y dos de las Unidades Homogéneas: Zona Periférica con Desarrollo Urbano Incipiente con Categoría Constructiva Baja y la Zona Periférica en Proceso de Urbanización y Categoría Constructiva Baja, lo anterior, se explica porque el tamaño de la unidad territorial empleada, micro-zona, es de gran superficie en comparación a los desarrollos presentes en estas áreas, generando al momento de calcular las densidades por uso y otras variables, siempre tendencias bajas que enmascaran la realidad de las localidades asociadas a estas zonas, como es el caso de Labranza, Botrolhue y El Carmen, siendo



necesario generar ajustes en la unidad solo para estas áreas así como la incorporación de otras variables que permitan entender y evidenciar las dinámicas de estas zonas (Ver imagen adjunta).

- Las zonas residenciales propuestas por el Plan Regulador, en el caso de la ZHE1 y ZHE4, presentan coincidencia con la Zona Periférica con Desarrollo Urbano Incipiente y categoría de Construcción Media y Alta, lo anterior, explicado por el rápido proceso de urbanización que ha tenido esta área (Portal La Frontera), catalogándola como zonas de expansión en proceso de consolidación (Ver imagen adjunta).

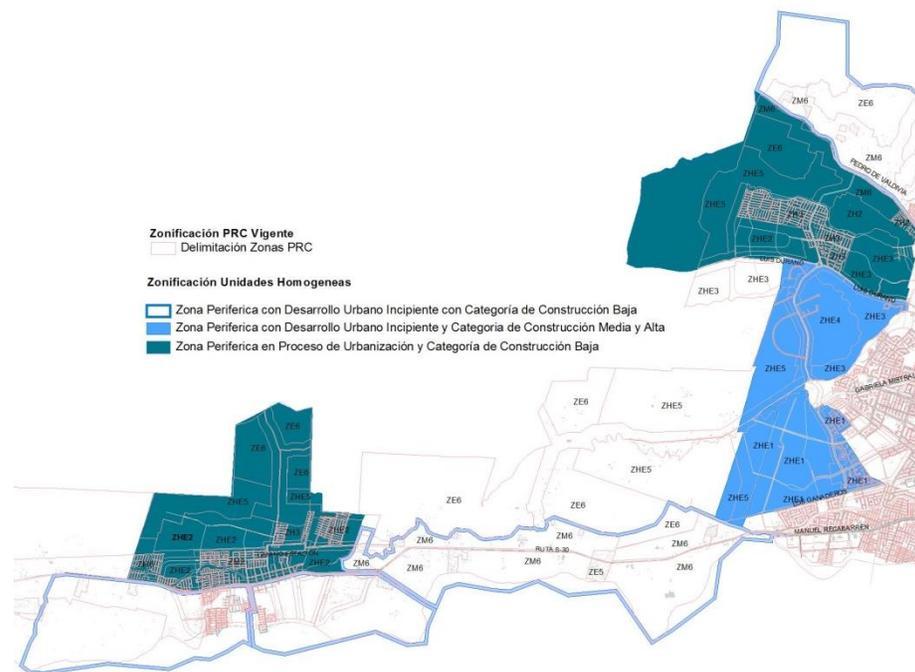


Figura N° 26. Esquema que contrasta Zona Periférica en proceso de Urbanización y Categoría de Construcción Baja), Zona Periférica con Desarrollo Urbano Incipiente y Categoría de Construcción Media y y la Zona Periférica con Desarrollo Urbano Incipiente con Categoría de Construcción Baja versus la zonificación del Plan Regulador Vigente.

Fuente: Municipalidad de Temuco (2010) y Equipo Consultor (2015).

Finalmente, en la periferia de la zonificación de unidades homogéneas se reconocen **“Áreas Periféricas sin Uso Urbano ni Edificación Definida”** la que son concordante con parte de las Zonas de Amortiguación definidas por el Plan, las cuales, deberán tener otro tipo de análisis al no ser unidades homogéneas que permitan un análisis como el desarrollado anteriormente.



2.2.3 Análisis por Variable Temática

1. Uso de suelo

Al observar el “Cuadro Sinóptico de los usos del suelo establecidos en el Plan Regulador” incluido en el Anexo N° 3 y expuesto a continuación, en el cual se confrontan los distintos usos del suelo con cada una de las 27 zonas, se constata que todas ellas – con la sola excepción de la Zona Especial ZE7 que es exclusiva del uso infraestructura – son de carácter mixto, permitiendo y prohibiendo casi los mismos usos del suelo, incluyendo los que son permitidos con las restricciones que en la Ordenanza se especifican.

De lo anterior, se desprende que las incompatibilidades que se podrían producir entre predios vecinos a causa de usos del suelo incompatibles, el Plan Regulador no establece restricciones severas en los usos del suelo, sino que trata de corregir esas eventuales interferencias que producirían deterioro en los predios afectados, restringiendo las condiciones de edificación, regulando principalmente las alturas, la constructibilidad y la densidad bruta.

2. Condiciones de edificación

Con el objetivo de obtener una comparación más específica entre la normativa establecida en el Plan Regulador y la realidad existente en el territorio urbano respecto de las condiciones de subdivisión del suelo y de la edificación, se ha realizado una comparación entre cada una de las 27 zonas del Plan Regulador con las micro-zonas que cubren el área correspondiente a cada una de dichas zonas.

Esta comparación se ha realizado **elaborando cuatro matrices** que ordenan lo establecido en las 27 zonas respecto de la subdivisión predial, la altura de la edificación, la constructibilidad y la densidad bruta. Dicha matriz se encuentran contenida en el Anexo N° 3 y explicitadas a continuación:

- En la Matriz correspondiente a la **Subdivisión Predial** expuesta a continuación, se puede observar que en las zonas Residenciales Consolidadas y en las Zonas Residenciales de Renovación, los tamaños mínimos establecidas para subdividir tenemos es muy similar a la existente en las micro-zonas que cubren aproximadamente el área de dichas zonas del Plan Regulador. La única excepción la constituye la zona ZHR6 (Amanecer, Costanera del Cautín) en la cual se establece un lote mínimo de 800 m², contrastando con la realidad del área en donde el rango predominante de tamaño se encuentra entre menos de 200 m² y 450m², aun cuando existe una proporción menor de predios con un rango entre los 450m² y más de 1.500 m² (ver imagen adjunta).



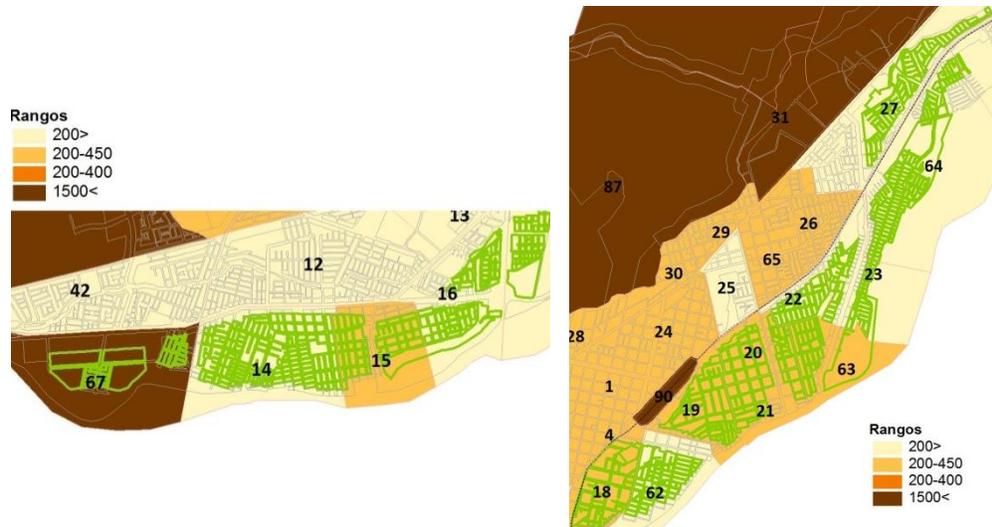


Figura 27. En tonos pasteles se muestran los rangos de subdivisión predial por micro-zona y las líneas en color verde muestran la ZHR6 graficada por el Plan Regulador Vigente.

En las Zonas Residenciales en proceso de consolidación la situación es diferente, ya que en sólo algunas micro-zonas los valores entre norma y realidad son similares, en cambio en aquellas micro-zonas que aún no se urbanizan el tamaño de los predios es de un rango mayor a 1.500 m² y la norma en dichas zonas establece tamaños de 200 y 300 m², lo anterior, se evidencia en las zonas ZHE1 y ZHE3 (ver imagen adjunta).

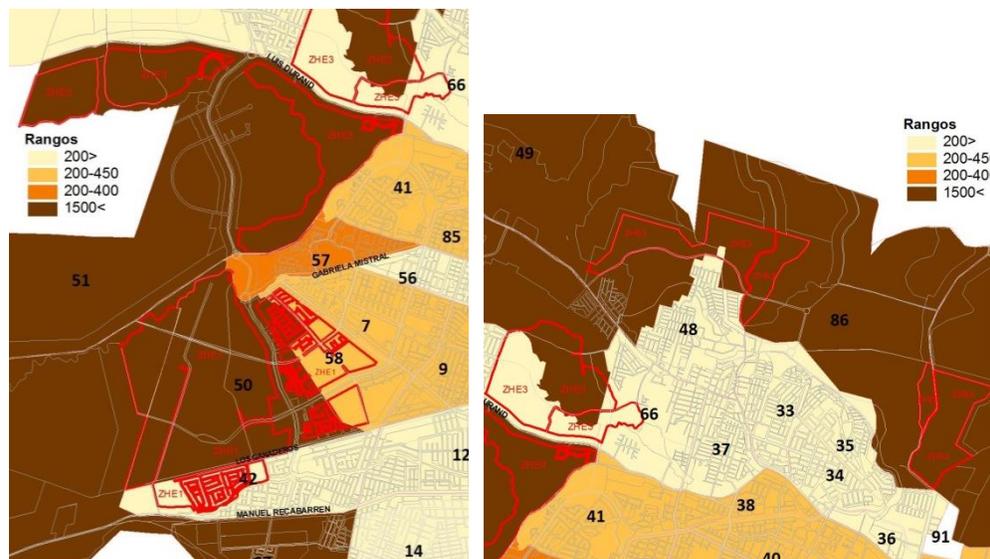


Figura 28. En tonos pasteles se muestran los rangos de subdivisión predial por micro-zona y las líneas en color rojo muestran la ZHE1 y ZHE3 definida por el Plan Regulador Vigente.

En las Zonas Residenciales de Baja Densidad (ZHE4 y ZHE5) se establecen tamaños prediales de 1.000 y 2.000 m², lo cual es concordante con los tamaños predominantes en la realidad, los cuales en su mayoría sobrepasan los 1.500 m² de superficie.



Respecto de las zonas mixtas sucede algo similar, vale decir, que en las zonas mixtas junto a zonas residenciales consolidadas existe similitud entre el lote mínimo establecido y el tamaño de los predios existentes, en cambio cuando dichas zonas mixtas se establecieron en áreas en consolidación se producen notorias diferencias.

Finalmente en las Zonas Especiales las diferencias se producen dependiendo de los proyectos considerados a desarrollar en ellas por lo que difieren unos de otras en la siguiente forma: En las zonas ZE1 (Feria Pinto); ZE2 (Estación Ferrocarril); ZE6 (Áreas Periféricas Habitacionales) y ZE7 (Áreas Periféricas destinadas a infraestructura) los *valores entre norma y realidad son similares* y en las zonas ZE3 (Universidad de La Frontera); ZE4 (La Isla) y ZE5 (Villas) los valores *son muy diferentes*.

- En la matriz correspondiente a la comparación respecto de las **Altura de la Edificación** expuesta a continuación, en la cual se encuentran, precisamente en las columnas correspondientes a la información del Plan Regulador asociadas las zonas residenciales con las zonas mixtas que se encuentran adyacentes (Revisar Anexo N° 3), se comparan estas en conjunto con las micro-zonas que cubren un área similar dentro del área urbana.

En esta matriz se pueden observar las alturas máximas establecidas para cada zona, comparadas con las alturas promedio existentes en el área, según rangos y su participación porcentual en cada micro-zona.

Dicha información así ordenada permite constatar en primer término el predominio absoluto de la edificación de *uno y dos pisos* a través de toda el área urbana, sólo con excepciones de significación en las zonas ZHR1 (Centro Galerías); ZHR2 (Zona Centro Base); ZM (Zona Mixta Av. Alemania) y en menor medida, ZE1 (Zona Feria Pinto), ver imagen adjunta.





Figura 29. En tonos verdes se muestran los rangos de altura por micro-zona y las líneas en color rojo muestran la ZHR1, ZHR2 y ZM definida por el Plan Regulador Vigente.

Observando los valores de las alturas establecidas en el Plan Regulador (cuarta y quinta columna de la matriz, anexo 3), se puede constatar que dentro de las 27 zonas, *sólo en 3 de ellas se estableció una altura de 2 y 3 pisos*, vale decir, la zona ZE5 (Zona Especial Villas); las zonas ZE6 y ZE7 (Zonas Especiales en áreas periféricas), en todo el resto de las zonas las alturas máximas permitidas van desde los 10,5 metros (3 a 4 pisos) en las zonas ZHE3, ZM6, ZHE4 y ZHE5, hasta 31.5 metros (9 a 11 pisos) en las Zonas ZHR2 (Zona Centro Base) y ZHR1 (Centro Galerías) en donde la altura se fija a través de rasantes, pudiendo alcanzar mayores alturas que 11 pisos, dependiendo del tamaño de los predios.

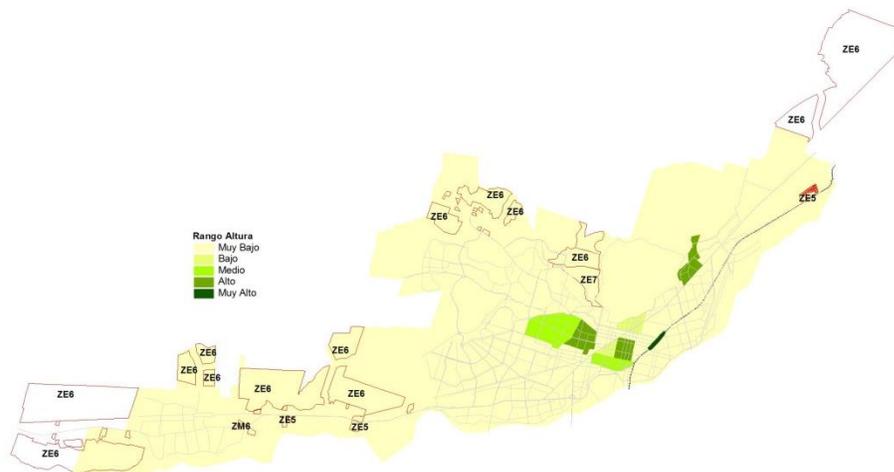


Figura 30. Las zonas ZE5, ZE6 y ZE7 se diagraman en rojo, estas son las únicas con 2 y 3 pisos, coherentes con los rangos de altura identificados en terreno.



Del análisis realizado se puede desprender que la decisión de permitir alturas de edificación significativamente mayores a las alturas de la edificación existente, se basa en una voluntad de incrementar la densificación del área urbana para optimizar el uso de la infraestructura existente situación que se refleja en el espíritu original de la Memoria Explicativa del Plan.

- La estructura de la matriz correspondiente a la comparación respecto de la **Constructibilidad** (matriz adjunta en anexo 3) es similar a la matriz anterior, en donde se encuentran asociadas las zonas residenciales con las zonas mixtas, las cuales se comparan con las micro-zonas correspondientes al área cubierta por dichas zonas del Plan Regulador.

Al igual que en la matriz anterior, se constata a nivel de toda el área urbana, el predominio absoluto de un bajo nivel de constructibilidad, vale decir, con un índice menor a 0.4. Las excepciones a lo anterior se encuentran en las Zonas ZHR1 (Centro Galerías); ZHR2 (Zona Centro Base); ZM1 (Zona Mixta Av. Alemania) y ZHR3 (Zona Borde Cerro) en las cuales se encuentran coeficientes de constructibilidad mayores a 1,0 (Ver imagen adjunta).

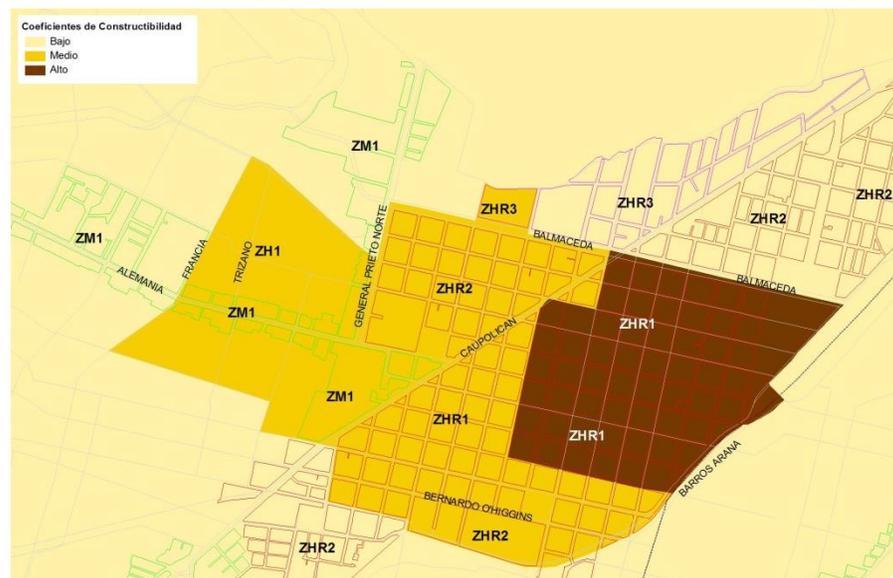


Figura 31. Índice de Constructibilidad en las Zonas ZHR1, ZHR2, ZHR3 y ZM1, estas últimas, de media y alta constructibilidad.

Al observar los valores de los coeficientes de constructibilidad establecidos en el Plan Regulador en la cuarta columna de la matriz contenida en el anexo 3, se puede constatar que dentro de las 27 zonas del Plan Regulador, en 5 zonas no se establece coeficiente de constructibilidad máxima, éstas son las zonas ZHE3, ZHE4; ZHE5; ZE6 y ZE7, las cuales corresponden a zonas periféricas de baja densidad. En las 22 restantes en cambio, se establecen coeficientes de constructibilidad



mayores a 1,0 los cuales van desde 1,5 en la Zona Especial Villas (ZE5) hasta 7,0 en la Zona Centro Galerías (ZHR1).

De lo anterior se desprende que la permisividad respecto de la constructibilidad que establece el Plan Regulador, es complementaria a lo establecido respecto de la altura de la edificación y coherente con la voluntad de incrementar la densidad de la edificación en el área urbana.

- La matriz que compara la **densidad bruta observada en el área urbana** a través de las micro-zonas (Matriz adjunta en anexo N° 3), con las densidades establecidas en el Plan Regulador en su zonificación, contiene la respectiva información siguiendo el orden considerando en el Plan, vale decir, comenzando por las zonas residenciales consolidadas hasta terminar en las siete zonas especiales.

Las cifras contenidas en esta matriz muestran una vez más la gran diferencia entre las densidades brutas existentes y las densidades máximas permitidas en el Plan Regulador.

Las densidades más altas observadas, con rango entre 130 y 160 habitantes por hectárea se encuentran en las siguientes micro-zonas: 33, 37, 38 y 48 en la zona ZH2 Pedro de Valdivia Base, en la que se establece una densidad máxima de 1.420 habitantes por hectárea; micro-zona 8 en la Zona Base: Pablo Neruda, Aquelarre, El Carmen y Labranza, en la cual se establece una densidad máxima de 1.000 hab./Há y las micro-zonas 14, 20 y 22 en la Zona Base : Amanecer y Costanera del Cautín.

Todo el resto del territorio urbano presenta densidades menores, sin embargo, 20 de las 27 Zonas delimitadas en el Plan Regulador permiten densidades que van desde los 1.000 habitantes por hectárea hasta los 4.200 habitantes por hectárea en la Zona Centro Galerías, justamente en donde las densidades existentes no superan los 55 habitantes por hectárea.

2.3 Análisis sobre la Normativa del PRC

De la fecha de aprobación y publicación del Plan Regulador Vigente, en junio de 2010, la normativa chilena establecida por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, como Contraloría General de la República, han establecido precisiones legales respecto de las normas que establecen los Planes Reguladores, por medio de Circulares y Dictámenes, entre las normas que requieren ser reestudiadas producto de su aplicabilidad en el plan regulador vigente, se encuentran:

- Alturas condicionadas.
Observada en Dictamen de fecha 18/04/2008 identificado con el N° 017942N08 del Plan Regulador Comunal Temuco Labranza.



- Condiciones especiales de diseño en la edificación.
Observada en Dictamen de fecha 03/09/2010 identificado con el N° 051664N10 del Plan Regulador Comunal de Pemuco.

Observada en Dictamen de fecha 04/03/2011 identificado con el N° 013473N11 de la Modificación Plan Regulador Comunal Coyhaique.

- Zonas de Uso Condicionadas.
Observada en Dictamen de fecha 16/06/2009 identificado con el N° 031416N09 que aplica Dictámenes 47417/2008, 34419/2008 en el Plan Regulador Comunal de Loncoche.
Observada en Dictamen de fecha 9/09/2009 identificado con el N° 053660N09 que aplica dictámenes 24841/74, 12003/90, 27764/2005, 28001/2008; 34419/2008, 31416/2009 en Plan Regulador de Talca.
- Delimitación de las zonas en el deslinde de los predios.

