



MUNICIPALIDAD TEMUCO



TERRITORIO MAYOR

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN DIAGNÓSTICO TERRITORIAL PARA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR

DIAGNOSTICO TERRITORIAL INTEGRADO



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. METODOLOGÍA	4
3. DIAGNÓSTICO INTEGRADO	11
3.1 Ficha de Integración Unidad Homogénea N° 1	11
3.2 Ficha de Integración Unidad Homogénea N° 2	18
3.3 Ficha de Integración Unidad Homogénea N° 3	36
3.4 Ficha de Integración Unidad Homogénea N° 4	46
3.5 Ficha de Integración Unidad Homogénea N° 5	63
3.6 Ficha de Integración Unidad Homogénea N° 6	71
3.7 Fichas Anexas Áreas de Valor Patrimonial	80
4. SÍNTESIS GENERAL	90



1. INTRODUCCIÓN

La planificación urbana debe ser vista como una actividad que articule y medie el complejo sistema de relaciones que se establecen entre los múltiples actores y políticas que influyen en el diseño y configuración de una ciudad, integrando y modulando cada una de estas dimensiones. Más, si entendemos que debe suponer diversas escalas y dimensiones, prospectando escenarios sobre los que se generarán las dinámicas y transformaciones urbanas, siendo fundamental el entender y reconocer cada tendencia que modela el territorio urbano. De esta manera, la distribución espacial óptima y/o compatible de las actividades y su correcta integración con las infraestructuras y sistemas urbanos, así como con los aspectos asociados a la movilidad, la congestión, contaminación, los ámbitos económicos y sociales que se ven afectados por el desarrollo de las acciones dirigidas a la expresión física de las ciudades, la cual termina por plasmar, un modelo de desarrollo territorial, muchas veces deficiente y con marcados desequilibrios territoriales, es el que nos lleva a plantearnos qué modelo de ciudad estamos generando.

Para esta tarea, se requiere del manejo de diversos enfoques que permitan comprender y analizar el medio físico, social y económico en que se inserta la ciudad, conocimientos que se adquieren desde los estudios de localización de la vivienda, centros poblados, socioeconómico, ambiental, urbano, patrimonio, imagen urbana, capacidad vial, entre otros. Sin embargo, ha sido relevante esencial conocer y valorar los aportes desde la ciudadanía, ya que son estos últimos los que habitan y viven la ciudad día a día, así, como reconocer los intereses y proyecciones de los actores sociales y de las políticas públicas definidas por el estado, siendo un eje transversal del análisis.

En este entendido, la generación de un diagnóstico urbano integral y prospectivo es fundamental para luego generar las proposiciones de intervenciones a través de planes y proyectos que favorezcan y faciliten la toma de decisiones en el corto, mediano y largo plazo, es decir, generen planes de intervención con una mirada a largo plazo de la ciudad.

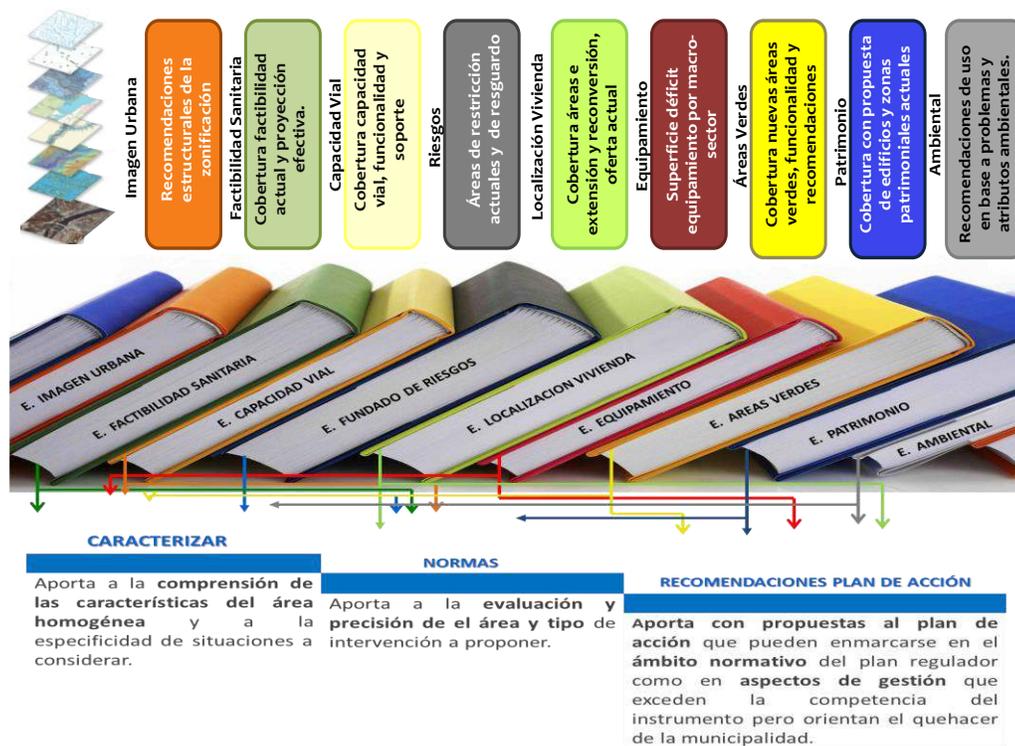
Finalmente, en el presente capítulo se muestra el análisis integrado de la ciudad de Temuco a través de Unidades Homogéneas y su contraste con las normas urbanas del plan regulador vigente. Este se generó a través del análisis integrado de cada uno de los estudios temáticos y complementarios que junto con la evaluación del PRC derivó en la elaboración de fichas, con el objeto de tener una visión real y actualizada de la aplicación del instrumento y su accionar en el territorio. Además la presente integración, tiene como fin poder detectar los principales problemas de cada unidad homogénea, que han surgido por variables del plan regulador vigente y que no han funcionado o no corresponden a la tendencia de las diferentes zonas.



2. METODOLOGÍA

Esta consideró la integración de los estudios temáticos y complementarios con el objeto de aportar a la caracterización de las zonas evaluadas, ya sea en materia del análisis de las mismas como en la consideración funcional de las normas, lo anterior, con el objeto de generar un diagnóstico territorial actualizado de la ciudad de Temuco, así, como la definición de normas a evaluar como medidas de gestión a implementar.

El proceso anterior, se esquematiza en la imagen adjunta:



En el entendido anterior, la extracción de antecedentes e información de los estudios temáticos y complementarios para el desarrollo del diagnóstico territorial integrado, consideró los siguientes criterios:

	Estudios Temáticos	Criterio de Selección de Información
1	Estudio Evaluación Urbana del PRC Vigente	Aporta al reconocimiento de la tendencia actual y su contraste con la norma vigente establecida en el instrumento de planificación.
2	Estudio de Localización de la Vivienda	Aporta al reconocimiento de áreas de renovación y extensión, contrastando estas con la norma vigente en el instrumento de planificación.
3	Estudio de Patrimonio	Aporta al reconocimiento de áreas de valor patrimonial, la definición de sus características y contraste con las normas urbanísticas actuales establecidas por el instrumento de planificación.
4	Estudio de Imagen Urbana	No se incluyó en los análisis debido a lo general de



		<i>esta definición y baja especificidad para su contraste.</i>
5	Estudio de Áreas Verdes	Aporta al reconocimiento de nuevas áreas verdes, así, como al reconocimiento de la situación actual, sea, que se mantengan o incorporen como áreas verdes o AUUP en la normativa en análisis.
6	Estudio Ambiental	Aporta en la definición de problemas ambientales que pueden estar siendo potenciados o generados por la norma vigente, además, de la definición de indicadores de sostenibilidad ambiental.
7	Estudio Centros Poblados	Aporta al reconocimiento de roles y funciones que deben ser absorbidos por la ciudad en su normativa y son de carácter regional.
8	Estudio Socioeconómico	En general no se incluyó en el análisis dado que entrega características generales que no aportan al análisis normativo e integral requerido. Sin embargo, los antecedentes de las comunidades indígenas fueron considerados para contrastar con la normativa de protección vigente (APTI).
Estudios Complementarios		Criterio de Selección de Información
1	Estudio de Capacidad Vial	Aporta al reconocimiento de las vialidades en conflicto o con alto grado de saturación, contrastándola con la vialidad normativa e indicativa propuesta por el instrumento de planificación en análisis.
2	Estudio de Factibilidad Sanitaria	<i>No se incluyó en el análisis dado que este reconoce solo las áreas con factibilidad a la fecha y, considerando que la ampliación de las redes depende de privados y no del instrumento no aporta al desarrollo del análisis.</i>
3	Estudio de Equipamiento Comunal	<i>No se incluyó en el análisis dado que el uso equipamiento no puede ser restringido por la norma.</i>
4	Estudio de Riesgos Naturales	Aporta al reconocimiento de áreas de riesgo y su contraste con la normativa de restricción vigente en el instrumento de planificación.

Para el ajuste de las Unidades Homogéneas de Análisis se debieron desarrollar los siguientes pasos:

1. En una primera instancia se revisó la definición y analizo las tendencias identificadas en las Unidades Homogéneas entregadas como resultado de la Etapa II (Evaluación del Plan Regulador Vigente) del estudio, lo anterior, dado que:
 - a. La unidad ***mixta centro de comercio y servicios*** se presentó interrumpida en Avenida Alemania, en circunstancias, que la proyección de la tendencia implica que esta características se consolidaran y afectarían a toda la vía, siendo necesario replantear el área de influencia.



- b. Las **zonas mixtas complementarias de equipamiento comercio y servicios**, así, como la zona de *apoyo equipamiento y bodegas*, dado que cumplen funciones complementarias entre ellas, al aportar con equipamiento de soporte a otras actividades y funciones de la ciudad, se integraron en una sola unidad, además, considerando la proyección tendencial de algunos corredores se ajustó la extensión y alcance de los mismos.
- c. En el caso de las **zonas residenciales**, las dos zonas con materialidad de la construcción baja se agruparon en una sola zona, lo anterior, dado que respondían a un mismo uso, tendencia y alcance geográfico.
- d. Se mantiene la **zona residencial** con equipamiento, comercio básico y categoría de construcción de la edificación media y alta.
- e. En el caso de las **zonas periféricas** (3) estas se reagruparon en dos grandes zonas, separándose una de otra, por los niveles de antropización de estas al reconocerse más edificaciones, especialmente, asociado a la mayor presencia de loteos irregulares de aquella unidad que se presenta con menor intervención.

Se ilustra imagen de las unidades homogéneas generadas en la Etapa II y que contemplan los ajustes antes mencionados:

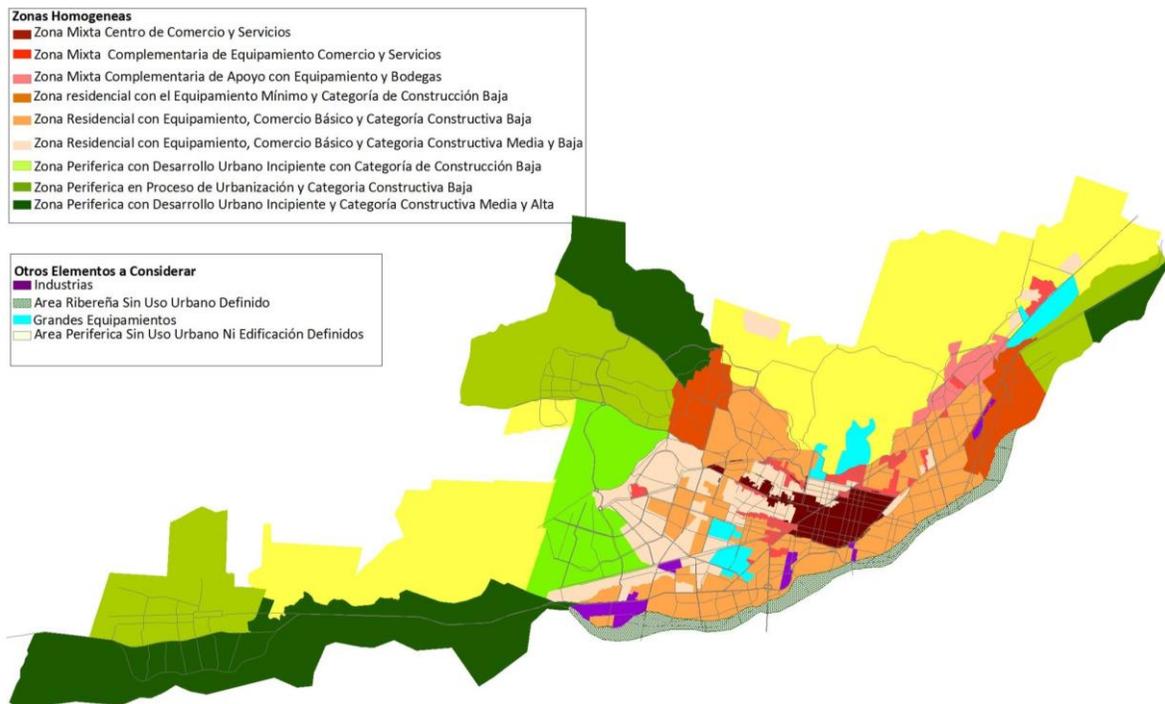


Figura N° 1. Unidades Homogéneas Resultantes de la Etapa II del estudio.



2. Sobre la base de los criterios anteriores, se generó una nueva carta de Unidades Homogéneas de Análisis, las cuales permitieron precisar de mejor manera la caracterización y patrones de cada unidad, la carta de unidades homogéneas generada, se grafica a continuación:

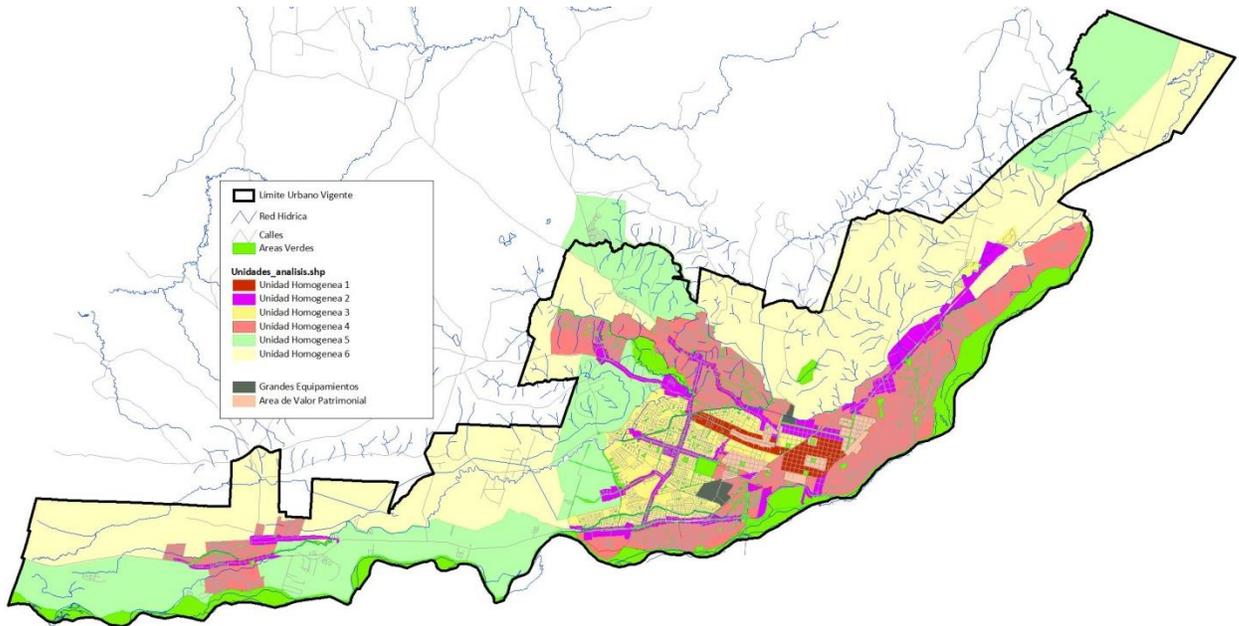


Figura N° 2. Unidades Homogéneas Resultantes de la Etapa II del estudio.

Cada una de las 6 nuevas Unidades Homogéneas de Análisis fueron caracterizadas y analizadas a través de matrices de integración, el modelo de matriz empleado se grafica a continuación:

Nombre Unidad Homogénea	Nombre Unidad Homogénea
Estudios Integrados	Definición de los estudios empleadlos para la caracterización de la Unidad Homogéneas.
Características Predominantes Unidad Homogénea	Las características consideradas corresponden a: <ul style="list-style-type: none"> • Usos del suelo: • Lotes de Rangos (m²) • Coeficiente de constructibilidad • Densidades de rango (hab./has). • Altura máxima (pisos) y % de edificios de altura.
Normativa PRC Vigente	Se detalla cada una de las zonas identificadas para la Unidad Homogénea en el PRC vigente, considerando la siguiente estructura: <ul style="list-style-type: none"> • Nombre Zona PRC <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: - Superficie mínima del lote (m²) - Coeficiente de constructibilidad - Altura máxima - Densidad máxima (hab./has).



Mapa Emplazamiento Unidad Homogénea	Imagen con mapa donde se destaca solo la unidad homogénea en proceso de análisis.
Nivel de Aptitud para Impulsar Procesos de Renovación Urbana en la Zona en Estudio	Incluye imagen y descripción analítica de la aptitud de renovación y extensión de la Unidad Homogénea en análisis.
Condiciones Especiales	Esta considera como condicionantes especiales las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> - Presencia de comunidades indígenas. - Presencia de Riesgos naturales. - Áreas de valor patrimonial. - Presencia de sitios arqueológicos.
Condicionantes a Considerar para el Desarrollo Urbano	En esta se consideran los resultantes análisis de: <ul style="list-style-type: none"> - Capacidad Vial. - Problemas y atributos ambientales. - Áreas verdes. - Consideraciones urbanas y normativas.

Sobre la base de la ficha anterior, se generó el Diagnóstico Territorial Integrado en el cual se analizó y contrastaron las distintas situaciones detectadas en las Unidades Homogéneas. Para llegar a estas 6 Fichas de análisis, fue necesario el desarrollo de 2 Talleres de Trabajo entre el Equipo Municipal y el Equipo de Territorio Mayor, en este, se generaron los siguientes criterios de acuerdo:

1. Unificar aquellas Unidades Homogéneas que presentan similar tendencia, comportamiento y no presentan diferencias ante el análisis de los parámetros urbanísticos y de uso de suelo, definido en el actual Plan Regulador.
2. Se excluyen de las ficha antecedentes que no aportan a la evaluación del instrumento de planificación, por ejemplo, no se incluyen los resultados de los Estudios Complementarios de Equipamiento y Factibilidad Vial, dado que estos no repercuten en las normas.
3. Las Zonas de Conservación Histórica se trabajan en una ficha de análisis aparte, dado que si bien, se intercalan con todas las Unidades Homogéneas, requieren de un tratamiento especial en materia de normas urbanísticas y uso de suelo.
4. En el caso de las Unidades Homogéneas Periféricas esta se subdividen en dos unidades, empleando como criterio, el grado de intervención y/o naturalidad que estas presentan.
5. En todas las fichas no se incluyeron todos los estudios temáticos ni complementarios, dado que dependiendo de las características de cada unidad homogénea fue la elección de los estudios que aportan al diagnóstico de la misma.



- Respecto a la extensión de las Unidades Homogéneas que generen un mayor incentivo a la extensión de la ciudad, se acotan sus límites, especialmente, hacia la salida norte de Temuco, lo anterior, considerando la imagen de Ciudad Compacta planteada por el Instrumento de Planificación.

Las fichas de caracterización de las Unidades Homogéneas permitieron generar matrices de evaluación del actual Plan Regulador, el modelo de ficha consideró:

TENDENCIA	Zona Homogénea	Usos de Suelo Predominantes Según Jerarquía	Tamaño del Lote Según Rango Predominante (m ²)	Altura Según Rango Sobre los 2 Pisos (N° de Pisos)	Coefficiente de Constructibilidad Según Rango predominante (Coef)	Densidad Neta Según rango Predominante (hab/Há)
	Nombre Unidad Homogénea	-				
SITUACIÓN ACTUAL	Zonas PRC	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Mínima de Lote	Altura Máxima	Coefficiente de Constructibilidad	Densidad Máxima
	Zona PRC					
	Zona PRC					
	Zona PRC					
Niveles de Compatibilidad	Se establecen los niveles de compatibilidad por zona del PRC respecto a la tendencia de la unidad homogénea, acompañado, de un breve análisis de a qué se debe esta situación. Además, en base a los elementos aportados durante todo el desarrollo del análisis generado en la ficha de integración se consideran los principales elementos y parámetros urbanos a considerar en la modificación de las zonas del PRC.					
Normas a Evaluar	Aporta un listado de los parámetros urbanísticos considerados en la norma de la zonificación del PRC que debieran ser evaluados para su inclusión o consideración en la Etapa IV.					
Recomendaciones de Gestión	Aporta un listado de elementos de gestión que debieran ser considerados para apoyar la mejor gestión del Plan y de las normas a modificar a futuro.					

En el caso de la **Situación Actual** estos se categorizan en tres niveles de compatibilidad según correspondió indicar en el análisis, estos fueron:

Compatibilidad plena	Tendrán compatibilidad plena aquellas zonas del PRC que responden o se enmarcan en la tendencia definida para la unidad homogénea y que entre las zonas del PRC presentan similares parámetros urbanísticos por tener un objetivo común.
----------------------	--



Compatibilidad media	Tendrán compatibilidad medias aquellas zonas del PRC que responden parcialmente a la tendencia definida para la unidad homogénea y que se diferencian entre las zonas del PRC en alguno de los parámetros urbanos por tener objetivos distintos.
Compatibilidad nula	Tendrán compatibilidad nula aquellas zonas del PRC que no responden a la tendencia definida para la unidad homogénea y que entre las zonas del PRC presentan diferencias notorias en los parámetros urbanísticos por cumplir objetivos distintos.

La clasificación anterior, fue necesaria para asegurar la armonización de las zonas del PRC en base al reconocimiento de sus tendencias, similitudes y objetivos.



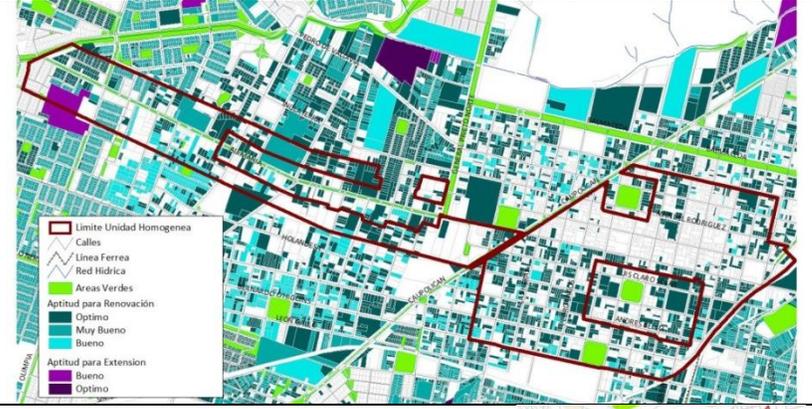
3. DIAGNÓSTICO INTEGRADO

El diagnóstico integrado se generó en base al análisis detallado de Unidades Homogéneas, el cual se muestra a continuación:

3.1 Ficha de Integración Unidad Homogénea N° 1

Nombre Unidad Homogénea	ZONA MIXTA CENTRO COMERCIO Y SERVICIOS
Estudios Integrados	<ul style="list-style-type: none"> • Urbano. • Patrimonio. • Localización de la Vivienda. • Capacidad Vial. • Áreas verdes. <p>Nota: El estudio de Riesgos Naturales no se incluye por no presentar esta zona riesgos definidos por este.</p>
Características Predominantes Unidad Homogénea	<ul style="list-style-type: none"> • Usos del suelo: Equipamiento y Residencia • Lotes de Rangos entre menos de 200 y 400 m² • Coeficiente de constructibilidad rango entre 0.5 y mayor a 1.0 • Densidades de rango entre 34 y 80 hab./has. • Altura máxima rango entre 1 y 2 pisos y un 5.4% de edificios de altura mayor a 10 pisos.
Normativa PRC Vigente	<ul style="list-style-type: none"> • Zonas ZHR1 Zona centro galerías: <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 500 m² - Coeficiente de constructibilidad 7.0 - Altura máxima definida por rasantes - Densidad máxima 4.200 hab./has. • Zona ZHR2 Zona Centro Base: <ul style="list-style-type: none"> - Usos del Suelo permitido: Residencia y equipamiento - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 6.0 - Altura máxima de 9-10 pisos - Densidad máxima 2.800 hab./has. • Zona ZM1 Zona Mixta 1 <ul style="list-style-type: none"> - Usos del Suelo permitido: Residencia y equipamiento - Superficie mínima del lote 500 m² - Coeficiente de constructibilidad 2.5/3.5 - Altura máxima de 6-7 pisos - Densidad máxima 2.000 hab./has.
Mapa Emplazamiento Unidad Homogénea	 <p> ■ Unidad Homogénea ■ Área Valor Patrimonial con la cual se intersecta la unidad. </p>



<p>Nivel de Aptitud para Impulsar Procesos de Renovación Urbana en la Zona en Estudio</p>	 <p>En la imagen se observa la distribución de las áreas aptas para renovar las zonas CENTRO GALERIAS, CENTRO BASE Y ZONA MIXTA 1, correspondiente a la Av. Alemania.</p> <p>El Ministerio de Vivienda y Urbanismo ha establecido un polígono donde es aplicable el SUBSIDIO DE RENOVACIÓN URBANA (Se muestra en imagen adjunta), el cual es concordante con gran parte del sector centro.</p>
<p>Condiciones Especiales</p>	<p>Asociada a esta unidad se reconoció una Zona de Conservación Histórica, esta corresponde al centro fundacional de Temuco, la que abarca todo el centro de la ciudad, sin embargo, hoy en día existe un gran número de edificaciones nuevas que han transformado sus características originales, principalmente respecto a la altura y percepción de homogeneidad que mantenía el centro en sus inicios.</p> <p>La Av. Alemania en cambio posee inmuebles originalmente de carácter residencial, emplazados en grandes predios con valores arquitectónicos singulares, que son vestigios de la sociedad de más altos ingresos de la ciudad en su época. Hoy estos edificios están destinados a equipamiento, a los servicios y al comercio. Los que no existen han sido reemplazados por edificios de gran tamaño destinados a equipamiento o residencia, los cuales han modificado las líneas de edificación históricas rompiendo su armonía original.</p> <p>En el contexto anterior, se plantea retrotraer las áreas de conservación histórica propuestas en el instrumento vigente, estas últimas, se ilustran en color rojo en la imagen adjunta. Además, es necesario asociar a ellas normas urbanísticas que permitan rescatar los valores de conjunto, así, como la generación de planes seccionales.</p>



<p>Condicionantes a Considerar para el Desarrollo Urbano</p>	<p>En los ejes Avenida Alemania y San Martín la ausencia de colectores de evacuación de aguas lluvias genera complejos procesos de anegamiento que dificultan el tránsito vial y peatonal, lo cual requiere una urgente solución.</p> <p>En las horas punta las vías principales que conducen flujos desde y hacia el centro de la ciudad presentan grados de saturación elevados, así es el caso de Pedro de Valdivia, Av. Alemania, Bernardo O'Higgins, Pablo Neruda, Simón Bolívar, San Martín Manuel Recabarren, Altamira, entre otras.</p>

- Diagnóstico Territorial Integrado Zona Mixta de Centro de Comercio y Servicios**

Corresponde a una zona residencial de renovación con un coeficiente de constructibilidad para uso residencial y otros usos de 7,0, con densidades máximas de 4.200/1.050 (hab/Há)(viv/Há) con superficies construidas no residenciales altas, lo que le otorga una alta atracción de viajes consignándola como un polo atractor el cual debe ser potenciado dado su rol complementaria para el desarrollo de los usos residenciales. Lo anterior, cobra mayor importancia al considerar que se han ido combinando usos comerciales con usos residenciales, además, se ha generado la proliferación de edificaciones en altura apuntando con ello a la mayor densificación del área.

Por otra parte, originalmente, esta zona solo se concentraba en el centro fundacional de la ciudad, es decir, entre las calles Balmaceda, Caupolicán y Barros Arana, sin embargo, esta zona se ha ido desplazando y ampliando hacia los ejes Alemania y Javiera Carrera y, en menor medida hacia calle San Martín, lo que la amplía con sus funciones y roles, generando nuevos procesos de consolidación.

Sin embargo, el rol atractor dado por la presencia de comercio y servicios, superpuesto al crecimiento en altura, se contraponen al valor patrimonial del área, dado que en el Centro se permiten alturas libre según rasantes, por lo que se generan edificios de alturas disimiles que rompen con la homogeneidad existente afectando con ello el patrimonio fundacional de la ciudad, de igual manera, en el sector Alemania se han construido edificios en altura y otras edificaciones que rompen con la armonía original, siendo necesario establecer zonas de densificación media, que permitan la construcción de edificios, y zonas con menos altura para los lugares donde existen mayor cantidad de elementos de interés patrimonial o bien donde se busque mantener los sectores de menor altura en el sector, graduando las alturas según la cercanía a elementos patrimoniales. Considerando lo anterior, los polígonos asociados a zonas de valor patrimonial han sido excluidos de esta Unidad Homogénea para ser trabajados con normas urbanísticas que permitan mantener el valor del conjunto y su

homogeneidad, lo anterior, considerando los usos permitidos y prohibido de las zonas colindantes, de manera, de no perder la integración de la unidad, sin embargo, esta densidad, así, como otras variables urbanísticas deben ser ajustadas en las zonas de valor patrimonial, permitiendo rescatar los valores definidos en estas.

De igual manera, en el sector centro fundacional destaca la congestión en el entorno de la Plaza de Armas, claramente, producto de la concentración de actividades en el entorno de la plaza, donde confluyen un gran número de vehículos y peatones. Esta situación es habitual en los centros de las ciudades y la experiencia muestra que las soluciones van por peatonalizar área y/o ejes, medida que debe ser apoyada con zonas de estacionamientos en la periferia del centro.

Por otra parte, esta zona presenta algunas restricciones al desarrollo que deben ser consideradas al proyectar las densidades, usos y medidas de gestión del patrimonio, como la ausencia de colectores de evacuación de aguas lluvias en los ejes Avenida Alemania y San Martín, generando complejos procesos de anegamiento que dificultan el tránsito vial, peatonal y estado de los pavimentos, además, del deterioro de las viviendas, de igual manera, las calles encargadas en transportar los flujos hacia el centro de la ciudad presentan grados de saturación elevados que se incrementan al considerar mayores densidades, siendo, necesario generar reestructuraciones viales que mejoren los flujos actuales y a proyectar.

En el entendido anterior, hay que considerar la existencia de insectos barrenadores de madera, los cuales han sido registrados en algunas edificaciones en torno al eje Alemania, estos últimos, pueden llegar a deteriorar inmuebles y arriesgar las construcciones de valor patrimonial, así, como la calidad de las mismas, siendo necesario considerar esta situación en la gestión del patrimonio de la unidad.

Si bien, la zona se ha ido extendiendo hacia la Av. Alemania, es necesario precisar que son dos zonas con características diferentes. El equipamiento comercial que se ha ido generando, está asociado al corredor Alemania con características de boulevard, a diferencia del centro que es un comercio de servicios que abastece a la totalidad de la ciudad y la región, también aparecen equipamientos de educación como universidades y colegios, sumado a este todo un equipamiento de carácter recreacional que genera niveles de atracción aún mayores. Además, esta zona está asociada a barrios de interés patrimonial que hacen entender parte de la unidad como una imagen de menor escala a la del centro.

Considerando los aspectos anteriores, es necesario precisar ciertos aspectos respecto a la propuesta normativa actual y lo evidenciado en las unidades homogéneas:

1. Existe una gran diferencia entre la normativa establecida en el PRC y la realidad constatada en el diagnóstico, que definió las unidades homogéneas. Estas diferencias obedecen principalmente a que el instrumento vigente reconocía solo como atractor principal al centro de la ciudad, sin embargo, esta función se ha desplazado hacia Av. Alemania consolidando un polo atractor mayor y complementario, el cual debe articularse al planificar estas zonas, esto sugiere que el plan regulador debiese homologar las zonas céntricas con el sector Av Alemania para generar normas



urbanísticas que la consoliden como un solo núcleo céntrico pero que consideren las particularidades patrimoniales de ambos.

2. Además, existe una notoria diferencia entre las áreas patrimoniales diagnosticadas y las establecidas en el PRC, lo anterior, se explica por la falta de normas urbanísticas asociadas a zonas específicas que resguardaran las características de los conjuntos en espera del desarrollo de Planes Seccionales, estos últimos, no se han desarrollado a la fecha.
3. En el área analizada existe un área significativa que presenta una clara aptitud para la renovación de todo el sector central incluyendo su extensión hacia la Av. Alemania, en este entendido, es relevante destacar que casi todo el área del centro está catalogada como ZHR1 con una superficie mínima de lote de 500 m² y una densidad bruta máxima de 4.200 (hab/ha), siendo esta la zona con mayor densidad propuesta por el Plan Regulador para toda la ciudad de Temuco – Labranza (Imagen Adjunta), esto facilita el crecimiento por densificación del sector generando que el sector pueda renovarse sin grandes limitaciones.



Figura N° 3. Polígono unidad Homogénea Zona mixta centro comercio y servicios versus zonas PRC.

4. Sobre la base de las consideraciones anteriores, existe incompatibilidad entre el requerimiento de establecer zonas de conservación histórica y el área cubierta por la zona de renovación urbana subsidiada, siendo necesario establecer normas urbanísticas acotadas en las zonas de valor patrimonial con el objeto de resguardarlas, separándola de la unidad homogénea en análisis, ver ficha patrimoniales adjunta en anexo.
5. En el caso de la vialidad, es necesario especificar que en los períodos fuera de punta y punta tarde, las macro-zonas que más viajes generan corresponden al Centro (93,954 viajes en fuera de punta y 44,898 en punta tarde) y Centro Poniente (89,263 y 33,574



viajes) respectivamente y, al igual que para el total diario, las zonas más generadoras son el casco histórico de la ciudad y los alrededores de Av. Alemania.

La relevancia del sector Centro Poniente de la ciudad en torno al eje de Av. Alemania sugiere que, desde el punto de vista de las actividades que en ella tienen lugar, la ciudad posee dos polos generadores/attractores de viajes, por lo que podría hablarse de un ciudad con dos centros; un centro histórico tradicional o fundacional que continúa concentrando la mayor actividad y un centro secundario o peri-centro más nuevo, que cada vez toma más importancia y puede ayudar a descongestionar el centro histórico.

6. Se constata que la extensión funcional del centro hacia la Av. Alemania no incluye una homogeneidad espacial entre ellas, teniendo ambas una identidad propia, siendo por ello necesario diferenciar las normas urbanas a proponer, separando estas últimas, de las zonas patrimoniales, sin embargo, los usos deben ser compatible entre estas zonas para mantener el valor de conjunto y la integración de cada zona.

7. Esta zona colinda con zona ZE1, la cual ha estado pensada como una zona que revitalice el Ferrocarril, sin embargo, en la práctica se han generado otros tipos de equipamiento comercial que abastecen al sector Feria Pinto. En este entendido y siendo complementario a la zona centro, se debe estudiar generar un Plan Seccional para la zona que corresponde al área de interés patrimonial y generar las normas urbanísticas de detalle requeridas para su desarrollo. De igual manera, se debe delimitar la zona con mayor detalle para que no se vean afectadas las zonas aledañas y se aprecie complementariedad de usos y no desintegración de los mismos, al igual, es necesario considerar que se está tramitando la declaración de Zona Típica lo cual debe ser reconocido en las futuras modificaciones del Plan Regulador.

Finalmente y, a modo de síntesis se presenta la siguiente matriz:

	Zona Homogénea	Usos de Suelo Predominantes Según Jerarquía	Tamaño del Lote Según Rango Predominante (m ²)	Altura Según Rango Sobre los 2 Pisos (N° de Pisos)	Coefficiente de Constructibilidad Según Rango predominante (Coef)	Densidad Neta Según rango Predominante (hab/Há)
TENDENCIA	ZONA MIXTA CENTRO COMERCIO Y SERVICIOS	- Equipamiento de Comercio, servicios, otros y educación. - Residencial - Bodegas	200 a 750	3 a 10 y más	0,5 a 1,0 y más	40 a 99
SITUACION ACTUAL	Zonas PRC	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Mínima de Lote	Altura Máxima	Coefficiente de Constructibilidad	Densidad Máxima
	ZHR1 (Centro Galerías)	- Residencial - Equipamiento	500 m ²	Por rasantes Sobre altura Max. de continuidad	7.0	4.200



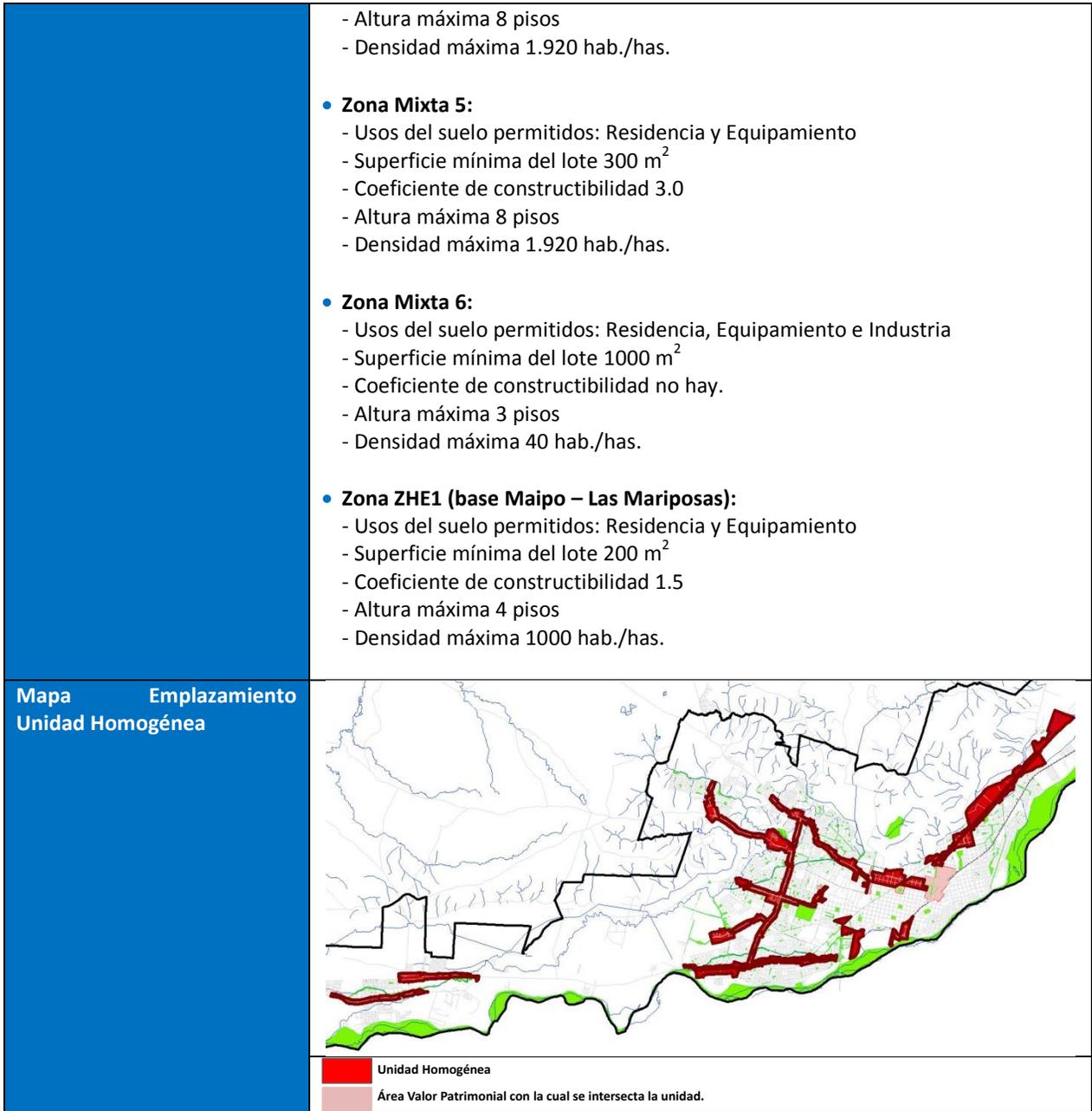
	ZHR2 (Centro Base)	- Residencial - Equipamiento	300 m ²	9 – 10 pisos	6.0	2.800
	Zona Mixta 1	- Residencial - Equipamiento	500 m ²	6 – 7 pisos	2.5/3.5	2.000
Niveles de Compatibilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Nivel de compatibilidad plena para las 3 zonas del PRC abarcadas por la Unidad Homogénea. - Las tres zonificaciones (ZHR1, ZHR2, ZM1) presentes en el PRC son compatibles con la tendencia identificada en la Unidad Homogénea en evaluación dado que no se contraponen. - Considerando las características de la unidad y las diferencias generadas a partir de calle Caupolicán, se considera que hacia el Sector Alemania la zona debe homologarse en su totalidad a los patrones urbanísticos planteados para la ZM1 y, en el caso del Centro, respetar las ZHR1 y ZHR2 definidas en este. - La tendencia actual indica que en las zonas normadas por el PRC no se ha logrado generar el coeficiente de constructibilidad deseado ni la densidad máxima, ambas variables, constituyen una apuesta para impulsar la densidad de la ciudad y con ello un modelo concentrado, siendo necesario evaluar la viabilidad real de estos valores, una alternativa puede ser disminuir las densidades a valores que sean menores pensando en la tendencia que ha tenido la zona. - La cercanía de estas zonas a áreas de valor patrimonial implican que deben revaluarse las alturas máximas y con ello los coeficientes de constructibilidad y densidad máxima. 					
Normas a Evaluar	<ul style="list-style-type: none"> - Altura de la Edificación: se debe disminuir la altura de edificación en zonas de interés patrimonial para mantener la continuidad del barrio - Antejardín: Se deben normar los antejardines en la zona, para que no exista una ocupación de este espacio con estructuras de carácter provisorio que cambien la imagen del barrio. - Sistema de Agrupamiento: aparecen sistemas de agrupamiento con pareo, siendo que el sector plantea principalmente edificaciones de carácter aislado. - Re-delimitación Zona de Conservación Histórica. - Declaración de Inmuebles de Conservación Histórica. - Distanciamientos: Cuando una propiedad colinde con un inmueble de interés patrimonial, se debe plantear un mayor distanciamiento para destacar el inmueble en cuestión. 					
Recomendaciones de gestión	<ul style="list-style-type: none"> - Modificación Polígono de Renovación Urbana (MINVU). - Programa de Educación Ambiental que permita valorar y entender la necesidad de disponer de superficie en los jardines para infiltración, así, como la construcción de jardines de lluvia. - Generar incentivos a la forestación Urbana mediante compensación ambiental. - Plan de mejoramiento vial y de transporte. - Plan de gestión patrimonial que apoye la puesta en valor y conservación de este. - Plan maestro de evacuación de aguas lluvias con sus respectivos estudios e inversión. <p>Transversal a Todas las Zonas</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestión de programa de manejo de áreas verdes que incremente cobertura vegetal para una mejor y mayo infiltración (Silvicultura Urbana). - Generar incentivos a la forestación Urbana mediante compensación ambiental. 					



3.2 Ficha de Integración Unidad Homogénea N° 2

Nombre Unidad Homogénea		ZONAS MIXTAS COMPLEMENTARIAS
Estudios Integrados		<ul style="list-style-type: none"> • Urbano. • Patrimonio. • Localización de la Vivienda. • Capacidad Vial. • Áreas verdes. <p>Nota: El estudio de Riesgos Naturales no se incluye por no presentar esta zona riesgos definidos por este.</p>
Características Predominantes Homogénea	Unidad	<ul style="list-style-type: none"> • Usos del suelo : Equipamiento, Residencia y almacenaje • Lotes de Rangos entre menos de 200 y 450 m² • Coeficiente de constructibilidad rango entre 0.1 y menor a 1.0 • Densidades de rango entre 4 y 207hab/has. • Altura máxima rango entre 1y 2 pisos y un 1.46 % de edificios de altura entre 5-10 pisos.
Características PRC Vigente	Normativas	<p>Zona Mixta (ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5)</p> <p>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> <ul style="list-style-type: none"> • Zona Mixta 1: <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 500 m² - Coeficiente de constructibilidad 2.5/3.5 - Altura máxima 7 pisos - Densidad máxima 2.000 hab./has. • Zona Mixta 2: <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 3.0 - Altura máxima 6 pisos - Densidad máxima 1.920 hab./has. • Zona Mixta 3: <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 3.0 - Altura máxima 7 pisos - Densidad máxima 1.400 hab./has. • Zona Mixta 4: <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 3.0

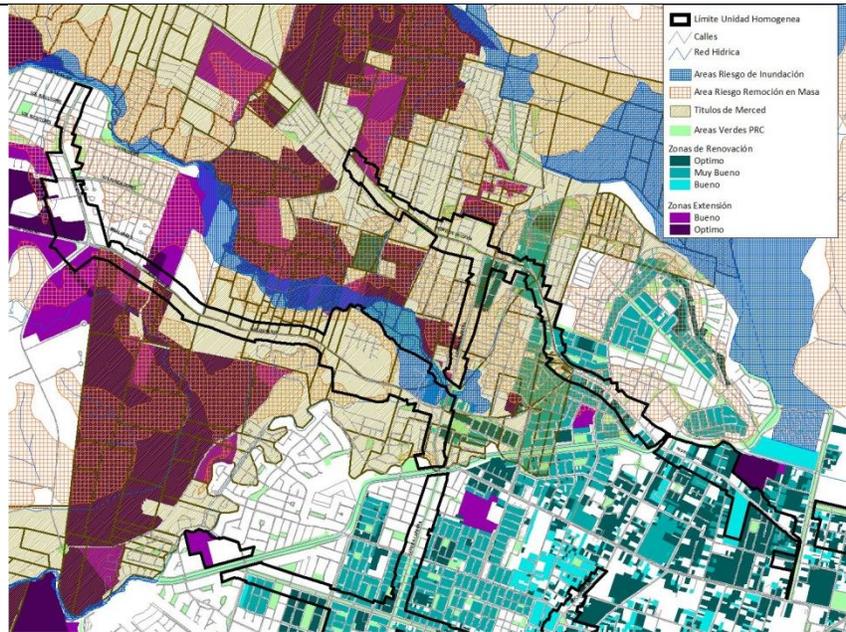




Nivel de Aptitud para Impulsar Procesos de Renovación Urbana en la Zona en Estudio

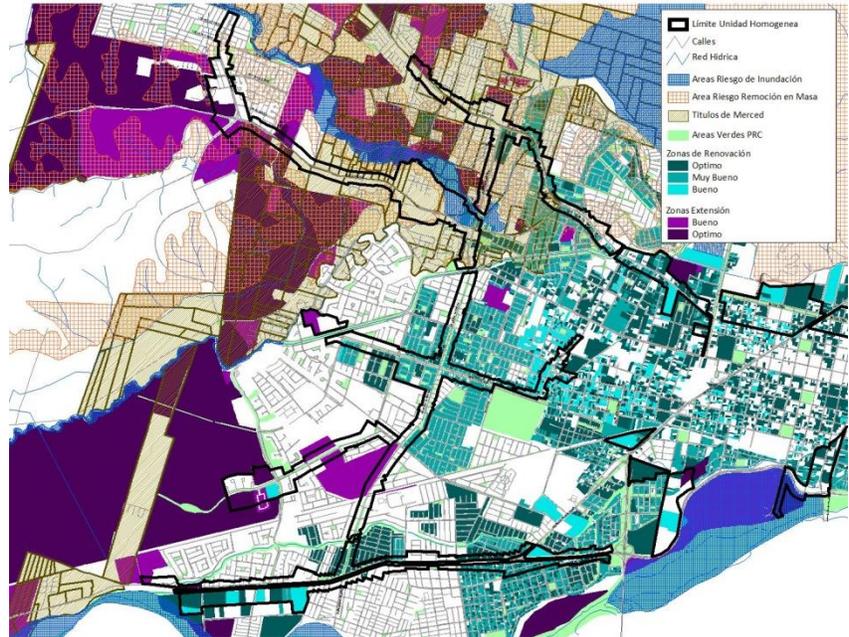
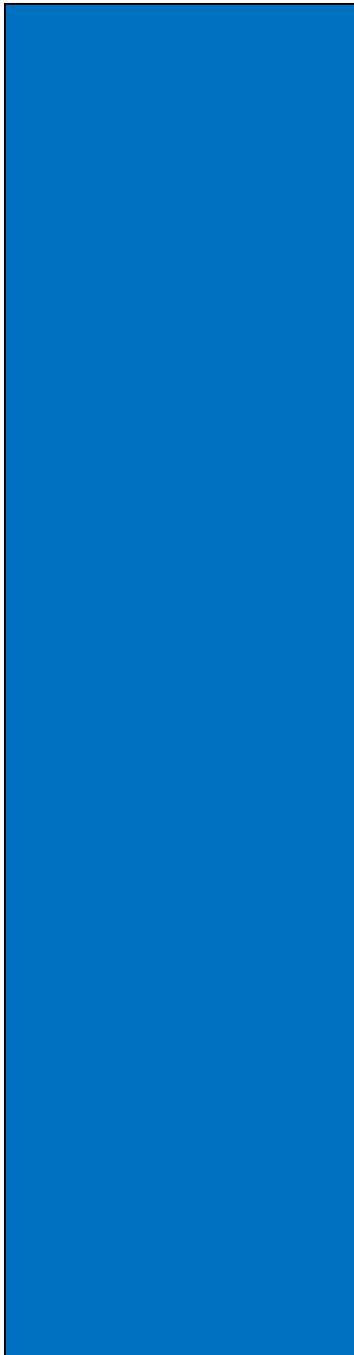


Sector Labranza.

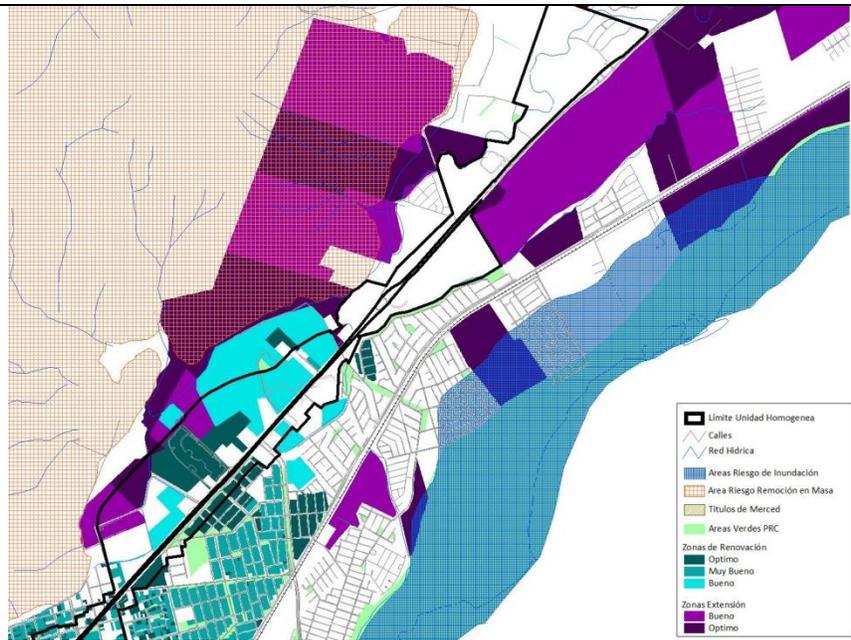


Sector El Carmen – Pedro de Valdivia.





Sector Poniente – Amanecer.



Sector Pueblo Nuevo.

Condiciones Especiales

Estas zonas corresponden a los corredores que atraviesan la ciudad y conectan diferentes sectores que son polos atractores de flujos vehiculares, estos corredores son abastecedores de toda la ciudad transformándose en equipamiento de carácter general. Estas zonas presentan diferentes condicionantes que son situaciones particulares de cada macro-sector.

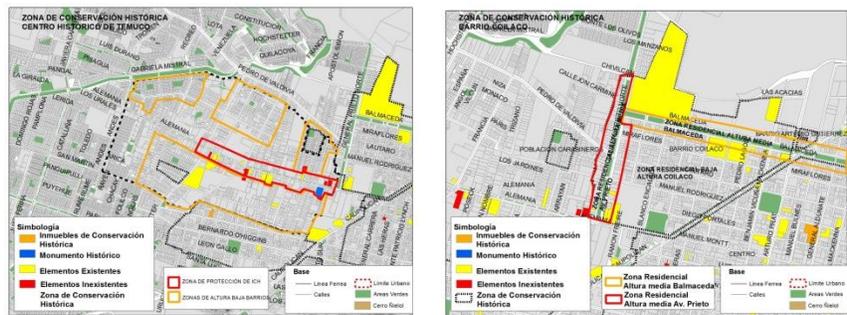
De igual manera, algunos de estos corredores se intersectan con zonas de valor patrimonial, tales como:

La Zona de **Conservación Histórica en torno a la Av. Alemania** es de una extensión muy amplia que abarca los barrios residenciales y comerciales



existentes, entendiendo que estos poseen características arquitectónicas muy diversas, esta Zona de Conservación Histórica tiene grandes límites actuales, y genera una sobre protección a un barrio, que si bien, posee valores de barrio, estos pueden ser mantenidos por medio de normas urbanísticas que permitan la renovación con criterios de escala acordes a cada barrio, razón por la cual estos se replantean como muestra la imagen adjunta.

Por otra parte, el **barrio Coilaco** posee valores de diferente índole, por un lado su homogeneidad en la fachada continua de uno o dos pisos que se repite en casi todo el sector, junto con características calles de fachada continua con adoquines de piedra los valores históricos del Cementerio, La Plaza Dagoberto Godoy en la esquina de Av. Caupolicán y Av. Alemania, donde sus bordes se mantienen con construcciones homogéneas en altura y continuidad, destacando la presencia del hospital, por otro lado, la Av. Prieto y Av. Balmaceda poseen atributos urbanos por el parque en su eje y algunos inmuebles de valor patrimonial, destacando en su intersección el sector de los floristas frente al cementerio, sobre esta base se replantea la zona como ilustra la imagen adjunta.



Conservación Histórica en torno a Av. Alemania. Los sectores marcados con color naranja corresponden a sectores homogéneos con características de barrio que es preciso mantener con baja altura y sistema de agrupamiento existente para preservar la armonía de los barrios.

En terreno se visualizó la construcción en Av. Prieto de edificios aislados con vivienda en altura, los cuales han desarrollado líneas de edificación disímiles que afectan a los valores urbanos del sector.

El **Barrio Estación** es el sector que posee atributos tanto físicos como intangibles, respecto a su historia, uso actual como centro de intercambio de productos rurales, actividades que se desarrollan en él, gran presencia de la cultura Mapuche, elementos de arquitectura considerables y además calles con homogeneidad en fachada continua, que en el resto de Temuco escasean. Además la presencia de los galpones del mercado, que acogen a comerciantes en conjunto con los inmuebles destinados al comercio principalmente, le otorgan a esta zona valores únicos. Los espacios públicos y la configuración de veredas, poblaciones como la de Tucapel, y equipamiento en desuso como la escuela Estándar, enriquecen sus valores urbanos

Cabe destacar que los valores del Barrio Estación son múltiples y por ende es necesario definir usos acordes a estos, el desarrollo de actividades productivas es necesario, como también el comercio y la vivienda. Por otro lado las condiciones urbanísticas deben ser definidas en el contexto de lo existente, si bien no son muchos los inmuebles de interés patrimonial, aquí existen valores de conjunto donde influyen la altura, el sistema de agrupamiento continuo, condiciones que permiten el desarrollo de las actividades del Barrio y sus valores urbanos.





Los límites definidos en el PRC vigente se consideran son acertados, sólo se propone una extensión de una cuadra por av. Balmaceda para dar remate al sector y la inclusión de los bordes de calle hacia el nororiente y sur poniente para asegurar la percepción del barrio.

La **población Dreves** tiene su origen en 1910 donde se lotean terrenos pertenecientes a Federico Dreves, como las primeras extensiones del centro de Temuco, consolidándose distintos sectores residenciales con su equipamiento y áreas verdes. La ZCH de la población Dreves constituye más bien los límites de un barrio, donde prevalece la vivienda en dos niveles con antejardín y sectores con algunos elementos en fachada continua, la cual mantiene bastante disparidad en el tipo de inmuebles. En torno a la plaza Dreves, entre las calles Bernardo O'Higgins y León Gallo (Norte y Sur) y las calles San Ernesto y San Guillermo (poniente y oriente), en la vereda norte de calle O'Higgins, existen un par de inmuebles antiguos de madera en mal estado de conservación, vestigios del origen del sector.

En la Plaza Dreves, podría establecerse condiciones que permitan la continuidad de algunos elementos, como son la edificación continua y la altura de dos pisos. Para el resto de la zona se recomienda mantener una altura de 3 o 4 pisos para resguardar los valores de barrio que están presentes en el sector y mantener el sistema de agrupamiento mixto para que las construcciones se adecuen a lo existente.

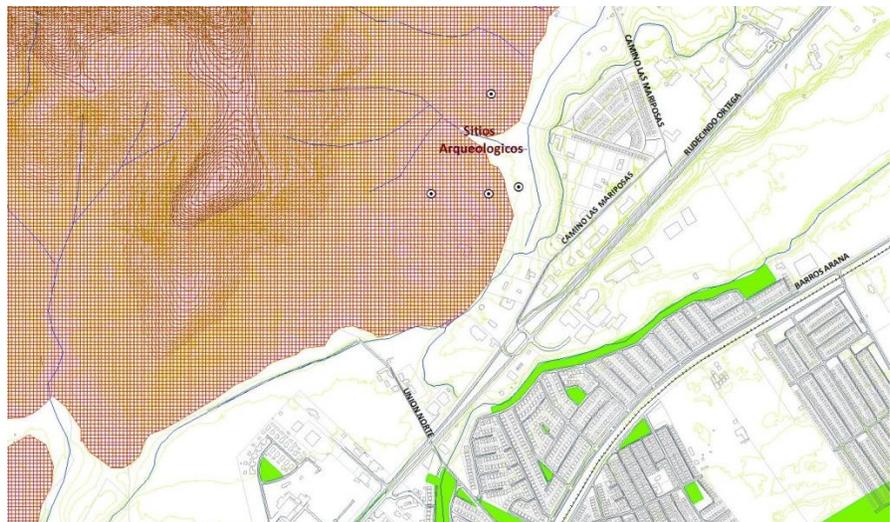
De igual manera, dentro de esta zona, se encuentra la Población Carabineros, la cual corresponde a un sector con características homogéneas y distintos modelos de vivienda, en 1 nivel con antejardín, pareada por ambos lados: otra con dos niveles pareada por un lado con antejardín que dialogan con sectores contiguos como son el conjunto de viviendas de la calle Dr Carrillo hacia Av. Alemania, las cuales son viviendas de un piso más mansarda pareadas por un lado con chimenea y gran pendiente en cubierta. Por calle Philippi y por calle El Arrayán también existen conjuntos con características particulares. En este entendido, para mantener las características de la zona es recomendable asignar normas urbanísticas que permitan preservar el barrio en general, manteniendo una *altura máxima de 1 y 2 pisos o 7 mt*, según corresponda por sector, con *sistema de agrupación pareado* con antejardín según corresponda. Esto aportaría a mantener las características de barrio del sector que hoy se encuentra rodeado de edificios de equipamiento.





Los límites de esta zona no consideran todos bordes del sector. Al norte del actual polígono existe un conjunto de cuatro inmuebles por calle General Pinto Puelma de características homogéneas con inmuebles aislados de dos niveles, chimenea y detalles vanos particulares.

Finalmente, es relevante considerar que en los faldeos del cerro Ñielol, por un lado, se identifican sitios arqueológicos los cuales deben ser resguardados, así como, una alta susceptibilidad a verse afectado por procesos de remoción en masa (Achurado en color rojo), siendo necesario conservar el 100 % de la cobertura vegetal existente, así, como el adecuado manejo de las vertientes naturales presentes en los faldeos del cerro, lo anterior, dado que estas nutren de agua las tierras bajas y son puntos de alta susceptibilidad a sufrir procesos de remoción de ser intervenidas.



Sector Faldeos Cerro Ñielol a la Altura del camino Las Mariposas.

Condicionantes a Considerar para el Desarrollo Urbano

En el caso de la Avenida Pedro de Valdivia entre Prieto Norte y Javiara Carrera se presenta un corredor claramente consolidado y en funcionamiento, sin embargo, hacia el sector norte de Av. Pedro de Valdivia aún no se encuentra consolidado, aunque se reconoce la segmentación y dispersión de usos asociados a comercio y servicios siendo necesario proyectarlo.

En el caso del corredor en torno a Avenida Caupolicán, este se encuentra en proceso de consolidación especialmente hacia la entrada norte de Temuco, asociados a actividades de apoyo a la actividad comercial como por ejemplo, bodegas, siendo necesario regular este uso.

En el caso del corredor de Avenida Recabarren, este aún, no manifiesta un proceso claro de consolidación, sin embargo, 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 siendo necesario evaluar este trazado.

En el caso del corredor asociado a Avenida Barros Arana, este es más que incipiente y disgregado asociado a algunas actividades productivas, dado que este uso se localiza dispersamente por 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 y el resto del corredor debe evaluarse si mantenerlo o eliminarlo.

Avenida San Martín esta no es reconocida en la zonificación del PRC Vigente como corredor, sin embargo, en la actualidad se reconoce este eje como 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 Hochstetter y este con Avenida Alemania, generando un circuito virtuoso para los habitantes de este sector.

El corredor Pablo Neruda – Javiera Carrera aún no presenta características de consolidación dado lo incipiente de los usos complementarios para el desarrollo del corredor, si bien, presenta un débil desarrollo en torno a Pablo de Neruda, se espera que la atracción vial producto de los flujos asociados a Javiera Carrera, así, como el proceso de consolidación de los corredores San Martín y Hochstetter generen un polo de atracción que aporte a la dinamización de la vía.

El corredor Balmaceda no aparece como tal 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, lo que debe ser considerado en una nueva planificación de la ciudad.

El corredor asociado a la Avenida Costanera, es de carácter muy incipiente y disperso, razón por la cual este no muestra procesos de estructuración que permitan su desarrollo actual o a futuro.

Los corredores asociados a Labranza se presentan en forma muy incipiente, sin embargo, al observar la dinámica de los usos de suelo es factible apreciar que en el caso de la vía principal 1 Norte ésta está presentando una dinámica de cambio hacia la consolidación de usos de diversa índole de equipamientos, especialmente, asociados al sector fundacional de esta localidad por lo que se debe estudiar el potenciar estos con incentivos y/o inversiones públicas para su consolidación, de igual manera, es necesario resguardar un corredor en el sector norte de la localidad, asociado, al sector estación del ferrocarril, de manera de asegurar el abastecimiento de estos sectores, los cuales tienen alta demanda de vivienda social.

Las calles Javiera Carrera, Senador Estébanez, Uruguay y Andes presentan alta congestión en sentido N-S mientras que en sentido S-N a Javiera Carrera y Andes se suma la calle Hochstetter. En el caso del sentido de circulación O-E se tiene



que todas aquellas calles importantes y encargadas en transportar los flujos hacia el centro de la ciudad presentan grados de saturación elevados, así es el caso de Pedro de Valdivia, Av. Alemania, Bernardo O'Higgins, Pablo Neruda, Simón Bolívar, San Martín Manuel Recabarren, Altamira, entre otras. Si bien el sentido de circulación E-O es menos cargado, en este caso, se observa congestión en las calles Av. Alemania, San Martín, Altamira y Holandesa.

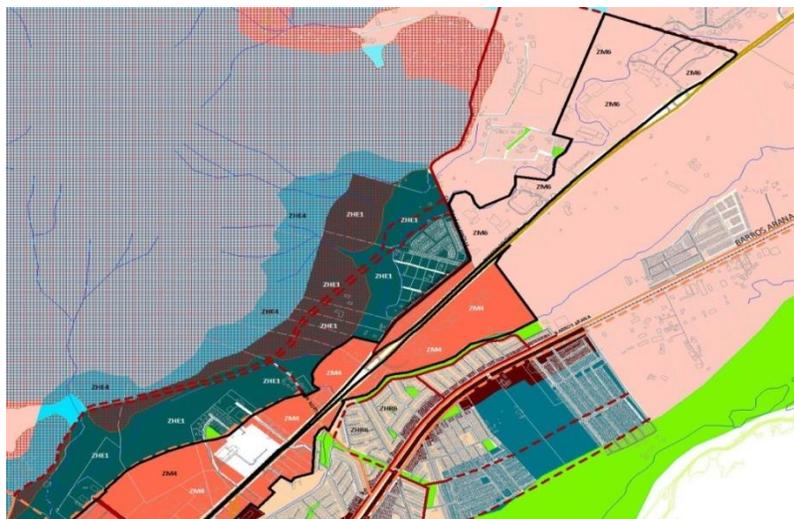
Por otra parte, la ubicación de equipamiento comercial tipo bodega, la cual se asocia a ubicaciones estratégicas es factible reconocerla en torno a la salida norte de Temuco, teniendo como eje central la calle Rudecindo Ortega empalmando con la Avenida Costanera, siendo este un área de corredor mixto asociado a bodegas y actividades productivas, dado la buena accesibilidad de esta zona, además la consolidación de la nueva vía que conecta Temuco con Labranza también ha presentado actividad de carácter productivo y de bodegaje.

Además, asociado a la zona anterior se presentan extensos paños aptos para la extensión de la ciudad, claro que considerando, la vocación de esta como complemento de equipamiento y desarrollo de actividades productivas es necesario generar mixturas que permitan el desarrollo de actividades de apoyo al comercio como bodegas, así, como uso residencial, lo anterior, para evitar la degradación de las tramas urbanas.

Finalmente, es relevante considerar que la vialidad de servicio y colectora propuesta para esta zona por el PRC aún no se ha materializado, presentando calles sin salida y puntos ciegos los cuales deben ser subsanados para potenciar el equipamiento de apoyo a la actividad comercial, así, como el complemento de uso residencial.

Además, es relevante señalar que actualmente se denota ausencia de congestión relevante, sin embargo la Vialidad Indicativa propuesta mejora la conectividad por lo que la Calle Cerro Nielol debe mantenerse en el PRC como también las conexiones de Monte Ararat, Teodoro Wilckel y Chacalluta.

Respecto a la comunicación de este sector con el centro de la ciudad se cuenta con Rudecindo Ortega – Caupolicán y Barros Arana – Camino Cajón, conectividad que debiese mejorar si se potencia el par Barros Arana y Nueva Barros Arana.



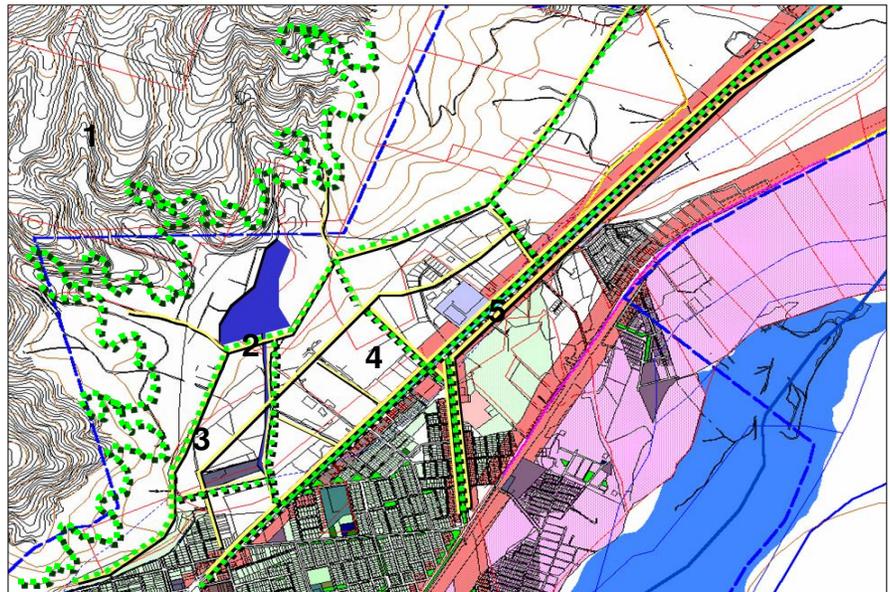
En el caso de la conexión con Labranza, este polo de actividad está frágilmente conectada a la ciudad de Temuco a través de la ruta S-30. Para esta ruta, con el perfil propuesto, no se espera congestión importante, no obstante es la única vía de unión con Temuco. Luego desde el punto de vista estratégico esta fragilidad debe ser revisada para buscar una ruta alternativa que en caso de interrupción de la S-30 permita mantener comunicado Labranza con Temuco.

En el caso de los corredores que conectan los macro-sectores Amanecer con Poniente es necesario se materialice las siguientes intervenciones:

- Apertura de Altamira
- Costanera Amanecer, además, del importante efecto de incorporar la ribera del río, dada la continuidad del eje el bajo roce por efecto de la falta de conflictos que se generará en la calzada sur aparece como un muy buen proyecto.

De igual manera, esta zona presenta espacios o terrenos para generar posibles áreas verdes como por ejemplo el proyecto "Pie de Monte", que se desarrolla al pie del cerro Ñielol, en este se plantea como el principal conector entre las áreas urbanizadas y el entorno rural, permitiendo integrar para el uso de los habitantes de este sector, un área con un importante valor paisajístico, hasta ahora no aprovechado (imagen adjunta).

Junto a lo anterior, es relevante señalar que estos corredores verdes permiten generar una barrera natural que contiene la ciudad y evita la extensión de la ciudad hacia el cerro, más, si se consideramos la alta peligrosidad a detonar procesos de remoción en masa. De igual manera, los corredores permiten generar áreas de amortiguación entre usos.



- **Diagnóstico Territorial Integrado Zonas Mixtas Complementarias**

Respecto de la zona ZM1 y ZM2 estas presentan usos de suelo que permiten el uso residencial y el uso de equipamiento, prohibiendo las actividades productivas y la infraestructura. Respecto de las condiciones de edificación, es importante la densidad poblacional, la cual se presenta entre los 1.200 y 2.000 hab./has, con alturas de 5 y 6 pisos, con un coeficiente de constructibilidad de 2.5 y 3.5. En el caso de las zonas ZM3 y ZM5 los usos permitidos corresponden al residencial, los equipamientos y la infraestructura de transporte, prohibiéndose las actividades productivas. Se presenta con una altura de 7 pisos y un coeficiente de constructibilidad entre 2.5 y 3.5, las densidades fluctúan entre 1.400/2.000 hab./has. Finalmente, para el caso de la zona ZM4 los usos permitidos abarcan desde el residencial, equipamiento y dentro de las actividades productivas talleres y bodegas, dentro de la infraestructura el transporte, prohibiendo el uso de industrias, con una altura máxima permitida de 8 pisos con coeficientes de constructibilidad de 3 y densidad de 1.920 hab./has. En imagen adjunta distribución de los corredores.

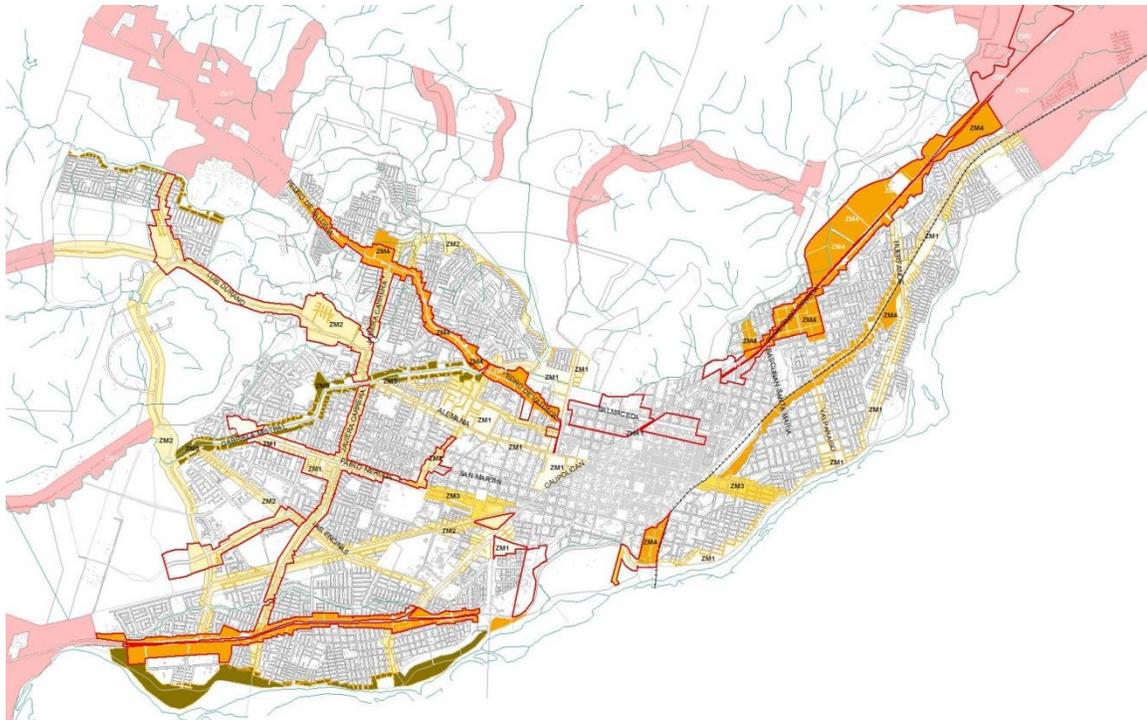


Figura N° 4. Polígono unidad Homogénea Zonas Mixtas Complementarias versus zonas PRC.

En este entendido, el Plan Regulador vigente propuso corredores con diferentes destinos, sin embargo, el instrumento no fue capaz de caracterizarlos. Lo anterior, se debe a que para que un corredor se genere como tal, deben respetarse dos premisas básicas, estas corresponden a:

- Un corredor debe conectar dos puntos que tengan una relación establecida (Destino).
- Las tendencias del mercado orientan el desarrollo de ofertas y demandas en torno a necesidades específicas.

En este entendido, se debe tener claro que los corredores no se pueden asociar a barrios ni considerar a estos como abastecedores de los mismos, sino que los corredores satisfacen las necesidades y requerimientos de la ciudad, dejando al barrio como un acompañante en torno



al corredor. De esta manera, el instrumento Plan Regulador no es un potenciador del desarrollo económico de la ciudad, sino que es un condicionador normativo que debe guiar las tendencias considerando preservar y corregir en función de la imagen de ciudad a desarrollar, debiendo ajustar y modificar en la próxima actualización del instrumento de planificación.

De análisis general de las zonas mixtas se han identificado dos zonas mixtas con características similares en torno al uso del suelo, estas corresponden a la zona ZM4 y ZM6 (Camino Labranza), lo anterior, dado que la ZM4 tiene usos permitidos para bodegas, almacenajes y talleres los cuales se materializan en el corredor Pedro de Valdivia, el cual genera comercio en baja escala como talleres automotrices y bodegas de baja escala y la ZM6 presenta condiciones similares.

Por otra parte, es necesario reestudiar el corredor Barros Arana, ya que el desarrollo en términos de corredor productivo ha tenido un desarrollo bastante incipiente en donde las bodegas y talleres se han dado de manera bastante dispersa. Considerando esto, es necesario reestudiar esta zona y materializarla como una zona de carácter residencial con densidades más altas, ya que la tendencia ha sido de emplazamiento de nuevos loteos de vivienda que se han emplazado a lo largo de este eje, lo anterior, se aprecia en la imagen adjunta, donde asociado al nombre del Comité Habitacional aparecen los nombres de los proyectos SERVIU emplazados en esta área.

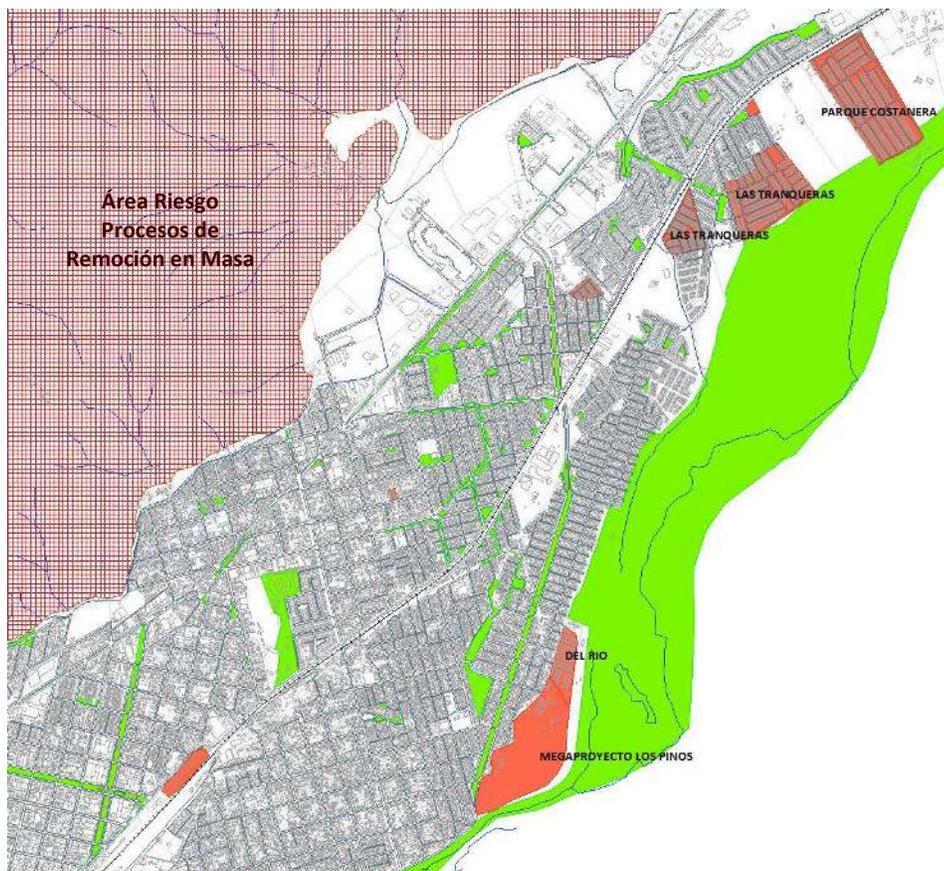


Figura N° 5. Proyectos SERVIU emplazados en torno al Eje Barros Arana.



En la zona ZM4, específicamente, el par vial Vicuña Mackenna y General Adúrate, se debe reestudiar el uso del suelo y prohibir los talleres y bodegas, ya que próximamente se desarrollará el proyecto de inversión pública Interconexión Vial Temuco-Padre Las Casas que consolidara estas calles como corredores. Además, por su cercanía con el proyecto Parque Urbano Isla Cautín se deben generar equipamientos complementarios a esta área, considerando esta zona como un caso especial por la proyección que estos proyectos de inversión pueden generar (Imagen adjunta) considerando esta como una zona de renovación urbana, de igual manera, es probable que con el paso del tiempo estos corredores puedan materializarse como corredores comerciales asociados a viviendas, ya que se tendrá dos proyectos de carácter público que mejoraran el barrio y darán condiciones óptimas para generar edificios de vivienda o locales comerciales asociados a dos elementos de carácter paisajístico. En este mismo sentido, uno de los terrenos de mayor tamaño junto al parque, es el terreno que poseen las Fuerzas Armadas del Ejército para generar proyectos de viviendas, el cual consolidara el sector con las tendencias mencionadas. Este micro-centro será la nueva cara y unión con la comuna vecina Padre Las Casas.



Figura N° 6. Proyecto interconexión Vial Temuco – Padre Las Casas.



Figura N° 7. Proyecto interconexión Vial Temuco – Padre Las Casas



En el caso de los corredores periféricos, por no ser conectores, es compleja su materialización dado que exceden el límite urbano vigente y no permiten generar atracción entre dos puntos, este es el caso de los corredores asociados a las vías Temuco – Los Copihues, Monteverde – Chivilcan y, Endesa – Monteverde – Cementerio de Temuco, este último en su variación hacia la salida detrás de la empresa Rosen permite una conexión real, sin embargo, es más una vía de valor escénico más que un corredor (Imagen adjunta).

En el caso del corredor interior asociado a la calle Teodoro Wickel, de carácter comercial, este no debe ser propuesto como corredor, aunque si es factible considerarla como una vía de valor paisajístico, lo anterior, dado que este corredor se propone sobre un área de contacto entre dos unidades geomorfológicas (Plataforma de erosión / Llanura Aluvial) siendo un área de alta complejidad y estabilidad que requiere de las menos intervenciones para asegurar futuros problemas de estabilidad y riesgo en el suelo (Imagen adjunta). Además, este corredor, en ningún caso se ha materializado, dado que solo se han generado viviendas de variado estándar, parcelas de agrado y algunos terrenos se encuentran destinados a la actividad agrícola de baja escala, junto a lo anterior, no se deben olvidar lo problemas de estabilidad y de mala calidad del suelo. Posee un bajo flujo, dado que conecta zonas de baja densidad, no siendo atractivo generar equipamientos.

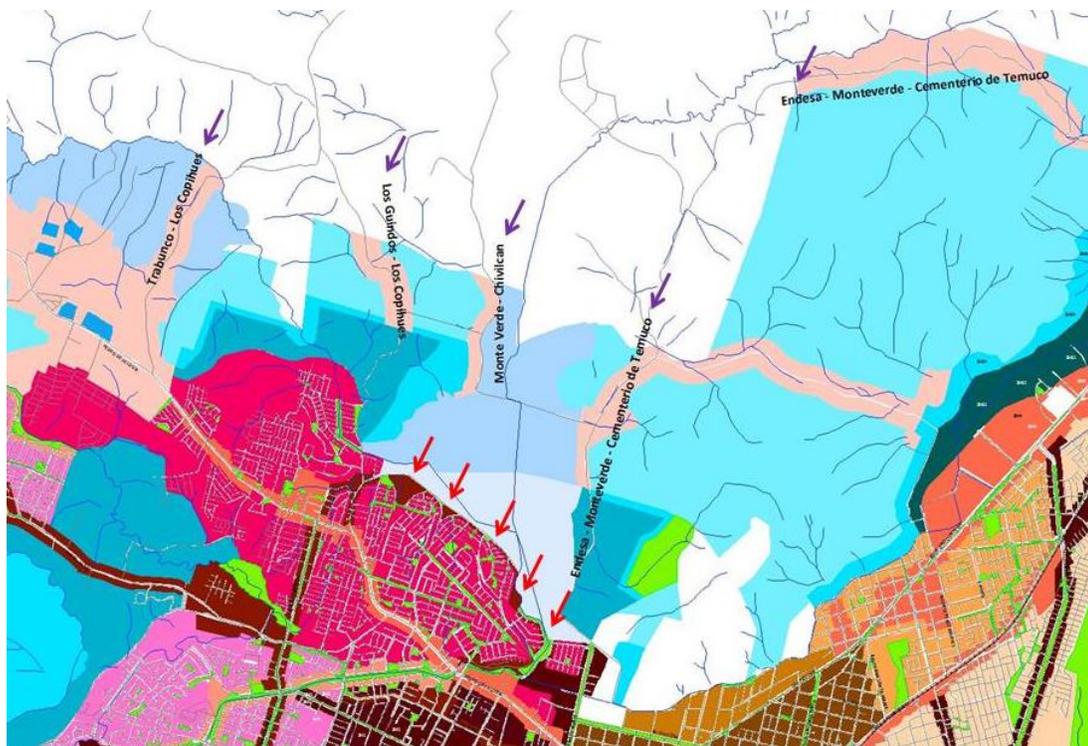


Figura N° 10. Corredores Periféricos (Flechas rojas corredor interior y en flechas moradas corredores periféricos)

En el caso del corredor asociado a la vía Martin Lutero se propone mantener la propuesta inicial dado que si bien, hoy la vía no se encuentra abierta para conectar Amanecer con El Carmen, dada la presión inmobiliaria y de crecimiento de la ciudad, es necesario contar con un corredor que potencie el desarrollo del sector poniente de la ciudad, siendo Martin Lutero la mejor opción. De igual manera, actualmente el corredor Javiera Carrera es el único corredor



norte – sur del sector poniente, el cual se encuentra materializado desde las calles Las Encinas hasta Pedro de Valdivia, siendo una vía expedita para las personas que van desde Labranza a Cholchol. En este sentido es se debe generar la extensión de Martín Lutero o resguardo como AAUP, para generar una conectividad alternativa directa de Fundo El Carmen con la Ruta S-30 a Labranza.

Junto a lo anterior, en el caso de Labranza, se propone desarrollar solo 2 corredores y no 10 como propone el Plan Regulador vigente, estos corresponden al corredor asociado a la calle 1 Norte y el Bosque, este último, con salida a la vía 1 Norte nuevamente, siendo necesario la habilitación de este último tramo considerando el área de rebalse del estero Botrolhue (Imagen adjunta).

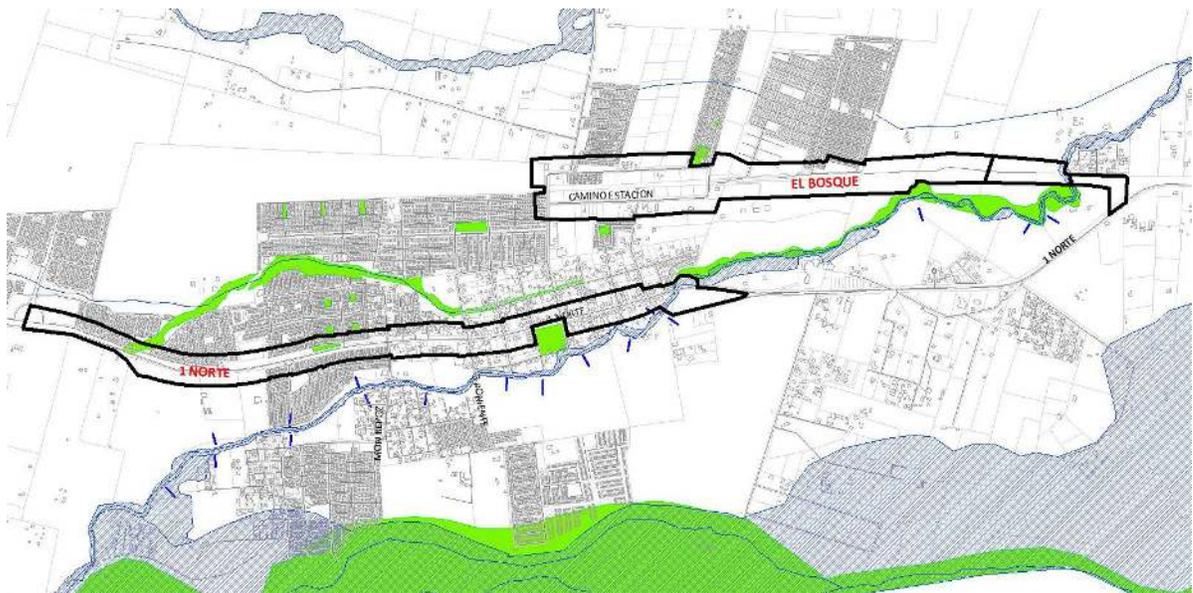


Figura N° 11. Propuesta de Corredores localidad de Labranza.

Como se dijo anteriormente, para que se materialicen los corredores como tal, deben ser capaces de conectar zonas o situaciones que hagan de este un espacio con flujo constante. Si se piensa en generar corredores que no conectan o llegan a algún punto o polo atractor determinado, tiende a generar expansión de la ciudad, generando problemas de abastecimiento de servicios básicos, conectividad y seguridad. En este entendido, generar corredores de carácter periférico en las zonas de amortiguación del radio urbano genera una expansión de desarrollo inmobiliario por la especulación del crecimiento del corredor, siendo necesario repensar corredores que no conectan situaciones o sectores consolidados, ya que si se quiere mantener una ciudad compacta se deben potenciar los corredores interiores de la ciudad.





Figura N° 12. Corredor paisajístico Las Mariposas

En este entendido, los corredores a desarrollar no deben ser clasificados en torno a funciones como comercial, productivo o paisajístico, dado que lo que estos buscan es generar condiciones urbanísticas para el proceso de conformación de equipamientos de apoyo al desarrollo de la actividad residencial de la ciudad, así, como apoyar el desarrollo económica de la misma, ofreciendo condiciones para que distintas actividades puedan desarrollarse complementaria y sustentablemente.

Finalmente y, a modo de síntesis se presenta matriz con la tendencia actual, la que se contrasta con la situación normada por el Plan Regulador vigente. Lo anterior, con el objeto de reconocer niveles de compatibilidad, parámetros urbanos que requieren se reevaluados y estrategias de intervención del territorio:

TENDENCIA	Zona Homogénea	Usos de Suelo Predominantes Según Jerarquía	Tamaño del Lote Según Rango Predominante (m ²)	Altura Según Rango Sobre los 2 Pisos (N° de Pisos)	Coficiente de Constructibilidad Según Rango predominante (Coef)	Densidad Neta Según rango Predominante (hab/Há)
		Zonas Mixtas Complementarias	- Equipamiento de Educación, otros, comercio y servicios. - Residencial. - Bodegas	200 a 1.500 y más	3 a 10	0,1 a 0,4
SITUACIÓN ACTUAL	Zonas PRC	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Mínima de Lote	Altura Máxima	Coficiente de Constructibilidad	Densidad Máxima
	Zona Mixta 1 (ZM1)	- Residencial - Equipamiento	500 m ²	7 pisos	2.5/3.5	2.000
	Zona Mixta 2 (ZM2)	- Residencial - Equipamiento	300 m ²	6 pisos	3.0	1.920
	Zona Mixta 3 (ZM3)	- Residencial - Equipamiento	300 m ²	7 pisos	3.0	1.400
	Zona Mixta 4 (ZM4)	- Residencial - Equipamiento	300 m ²	8 pisos	3.0	1.920
	Zona Mixta 5 (ZM5)	- Residencial - Equipamiento	300 m ²	8 pisos	3.0	1.920



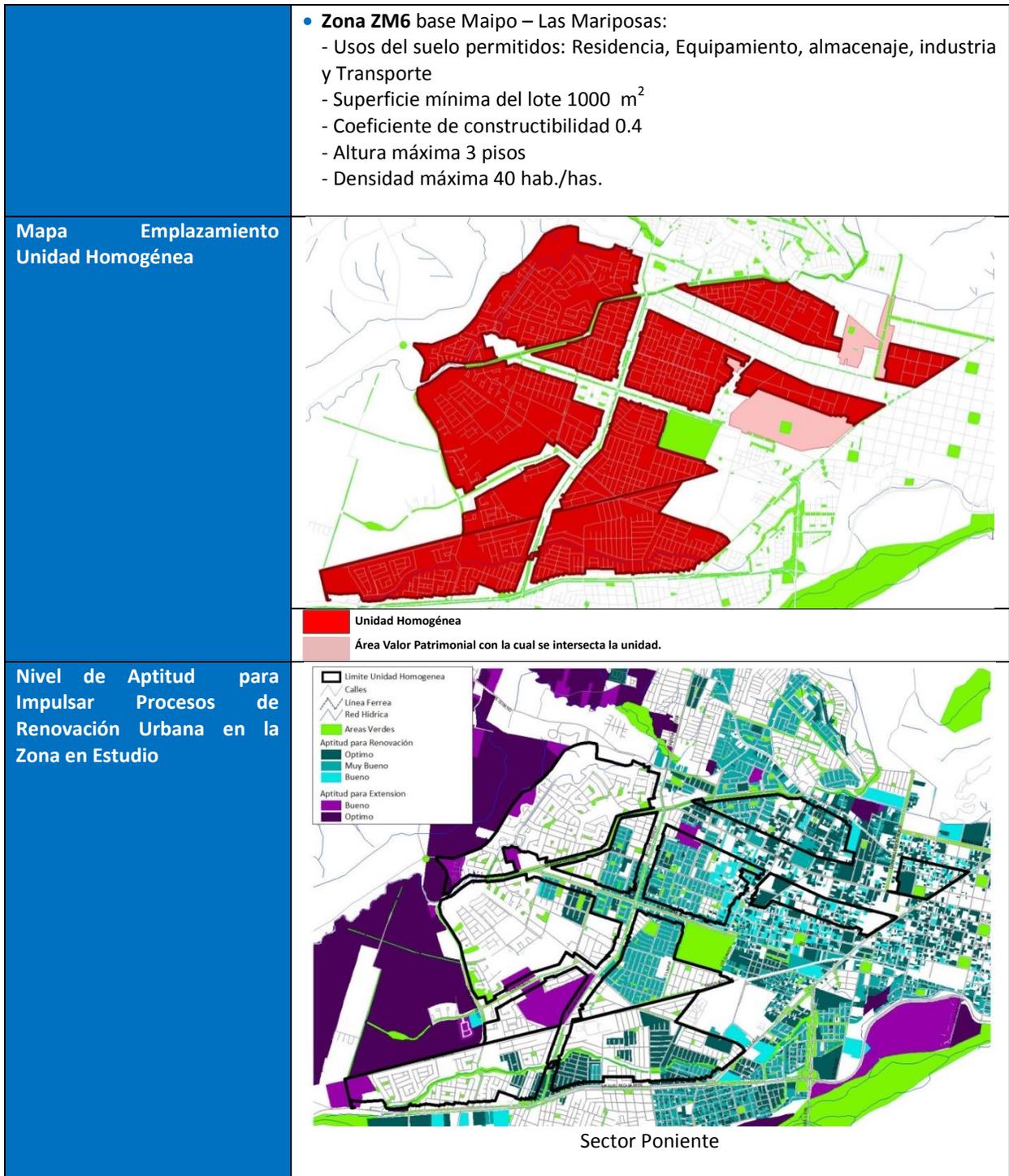
<p>Zona Mixta 6 (ZM6)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento - Industria 	<p>1.000 m²</p>	<p>3 pisos</p>	<p>-</p>	<p>40</p>
<p>Niveles de Compatibilidad</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nivel de compatibilidad son plenos entre los corredores ZM1, ZM2, ZM3, ZM4 y ZM5 para las abarcadas por la Unidad Homogénea. - Nivel de compatibilidad media para el corredor ZM6, dado que este no tiene el mismo sentido que los otros corredores no dialogando entre estos, permitiendo el uso industria con superficies mínimas de 1.000 m², es más bien un área de amortiguación. - Es necesario homologar las características urbanísticas de los corredores ZM1, ZM2, ZM3, ZM4 y ZM5, dado que tienen patrones similares y responden a un mismo objetivo, a los más, se podrían plantear dos zonas. - Se debe reestudiar el objetivo de la Zona ZM6, dado que al presentarse el corredor indirectamente se estimula la urbanización del área y con ello la irrupción en las áreas de corredor, siendo, más prudente homologar estas a las características de las zonas de amortiguación. - La tendencia actual indica que en las zonas propuestas por el PRC no se ha logrado generar el coeficiente de constructibilidad deseado ni la densidad máxima, siendo necesario evaluar la viabilidad real de estos valores. - Algunos corredores se intersectan con áreas de valor patrimonial siendo necesario evaluar las alturas máximas y con ello los coeficientes de constructibilidad y densidad máxima, de manera, de no generar quiebres entre zonas. 				
<p>Normas a Evaluar</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Altura de la Edificación: En corredores paisajísticos la altura de edificación es de 21m pensando en que estos corredores tienen un carácter natural se debe disminuir la altura para no destacar en el entorno. - Sistema de Agrupamiento - Re-delimitación Zona de Conservación Histórica: se debe retraer zona de conservación histórica como por ejemplo en corredor San Martin O'Higgins los cuales presentan poco inmuebles de interés patrimonial. - Delimitación zonificación corredores: se debe delimitar los corredores por metros desde línea de eje del espacio público hacia el interior de la manzana. Ya que actualmente está delimitado desde los deslindes hacia el interior. - Superficie Mínima del Lote: En zona ZM6 se puede disminuir la superficie del lote para generar un crecimiento de expansión en ciertas zonas. - Densidad Bruta Máxima (hab/Há)(viv/Há) - Zonificación PRC (ZM) 				
<p>Recomendaciones de gestión</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plan de mejoramiento vial y de transporte. <p>Transversal a Todas las Zonas</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestión de programa de manejo de áreas verdes que incremente cobertura vegetal para una mejor y mayo infiltración (Silvicultura Urbana). - Generar incentivos a la forestación Urbana mediante compensación ambiental 				



3.3 Ficha de Integración Unidad Homogénea N° 3

Nombre Unidad Homogénea	ZONA RESIDENCIAL CON EQUIPAMIENTO, COMERCIO BÁSICO Y CATEGORÍA DE CONSTRUCCIÓN MEDIA Y ALTA	
Estudios Integrados	<ul style="list-style-type: none"> • Urbano. • Patrimonio. • Localización de la Vivienda. • Imagen Urbana. • Capacidad Vial. • Áreas verdes. <p>Nota: El estudio de Riesgos Naturales no se incluye por no presentar esta zona riesgos definidos por este.</p>	
Características Predominantes Unidad Homogénea	Unidad	<ul style="list-style-type: none"> • Usos del suelo : Residencial Predominante y Equipamiento • Lotes de Rangos entre más 200 y 450 m² • Coeficiente de constructibilidad rango entre 0.1 y menor a 0.4 • Densidades de rango entre 33 y 155 hab./has. • Altura máxima rango entre 1 y 2 pisos con un 0.27% edificios aislados de 3-4 pisos, 0.36% de 5-10 pisos y 0.13% de más de 10 pisos.
Características PRC Vigente	Normativas	<p>Considerando desde la mayor representatividad en superficie hasta la menor, en esta Unidad Homogénea se reconocen las siguientes zonas asociadas al PRC:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zona ZH3 (Zona Base: Pablo Neruda, Aquelarre, El carmen, Labranza) : <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 200 m² - Coeficiente de constructibilidad 1.5 - Altura máxima 4 pisos - Densidad máxima 1000 hab./has. • Zona ZH1 (Zona Alemania Base): <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 2.0 - Altura máxima 4 pisos - Densidad máxima 1000hab./has. • Zona ZHR2 (Zona Centro Base): <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 6.0 - Altura máxima 9 pisos - Densidad máxima 2800 hab./has. • Zona ZHE1 base Maipo – Las Mariposas: <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 200 m² - Coeficiente de constructibilidad 1.5 - Altura máxima 4 pisos - Densidad máxima 1000 hab./has.







Sector Faldeo Cerro Ñielol – Las Mariposas.

Hacia las zonas periféricas la capacidad de renovación es baja, sin embargo, hacia las zonas interiores, especialmente asociadas a la trama de Avenida Alemania, la capacidad de impulsar procesos de renovación es alta y debe ser considerada en los futuros procesos de planificación. En el caso de las zonas periféricas asociadas a los faldeos del Cerro Ñielol – Mariposas, como estas responden a áreas prácticamente habitadas y de nueva data no presentan potencial de renovación, solo algo, de disponibilidad para extensión.

Condiciones Especiales

Hacia la zona interior asociada al eje Avenida Alemania se percibe se han construido muchos edificios en altura y otras edificaciones que rompen con la armonía original del barrio, lo cual ha generado problemas de diferente índoles en los barrios que se emplaza, como por ejemplo problemas de asoleamiento de las viviendas vecinas, discontinuidad de la altura del barrio, congestión de calles en las cuales se emplazan los edificios.

Dentro de esta zona, se encuentra la Población Carabineros, la cual corresponde a un sector con características homogéneas y distintos modelos de vivienda, en 1 nivel con antejardín, pareada por ambos lados: otra con dos niveles pareada por un lado con antejardín que dialogan con sectores contiguos como son el conjunto de viviendas de la calle Dr Carrillo hacia Av. Alemania, las cuales son viviendas de un piso más mansarda pareadas por un lado con chimenea y gran pendiente en cubierta. Por calle Philippi y por calle El Arrayán también existen conjuntos con características particulares. En este entendido, para mantener las características de la zona es recomendable asignar normas urbanísticas que permitan preservar el barrio en general, manteniendo una *altura máxima de 1 y 2 pisos o 7 mt*, según corresponda por sector, con *sistema de agrupación pareado* con antejardín según corresponda. Esto aportaría a mantener las características de barrio del sector que hoy se encuentra rodeado de edificios de equipamiento.





El área marcada en rojo es las que se propone se mantenga con altura que no sobre pase las de los elementos de interés patrimonial como también mantener la línea de edificación histórica contribuyendo a continuar los valores urbanos del sector.

Los sectores marcados con color naranja corresponden a sectores homogéneos con características de barrio que es preciso mantener con baja altura y sistema de agrupamiento existente para preservar la armonía de los barrios.



Los límites de esta zona no consideran todos bordes del sector. Al norte del actual polígono existe un conjunto de cuatro inmuebles por calle General Pinto Puelma de características homogéneas con inmuebles aislados de dos niveles, chimenea y detalles vanos particulares.

La ZCH de San Francisco posee valores patrimoniales arquitectónicos, históricos y urbanos relevantes por estar compuesto de inmuebles en madera con estilo arquitectónico propio del sur de Chile influenciado por los colonos europeos de elementos destacables como pórticos y detalles de vigas y pilares, sin embargo en varios de sus predios hoy existen edificios de vivienda en altura que desvirtúan el conjunto, afectando a la percepción de homogeneidad; algunos inmuebles han sido modificados de su apariencia original con ampliaciones, revestimientos o incluso reemplazo de elementos característicos.

En la acera norte de la calle San Francisco existe mayor homogeneidad de inmuebles con sus características originales, en la acera sur en cambio, se mantienen menos inmuebles en estas condiciones, situación la cual ser. Por la calle Holandesa en su lado norte aún se mantienen algunos inmuebles los cuales también podrían ser considerados para la declaratoria.



La imagen adjunta indica donde se ubican los edificios recientemente construidos en altura, aquellos inmuebles que han perdido sus valores originales; los predios sin símbolos corresponden aquellos que mantienen la totalidad o gran parte de sus atributos tanto por calle San Francisco como por la Holandesa.



Por otra parte, el **barrio Coilaco** posee valores de diferente índole, por un lado su homogeneidad en la fachada continua de uno o dos pisos que se repite en casi todo el sector, junto con características calles de fachada continua con adoquines de piedra los valores históricos del Cementerio, La Plaza Dagoberto Godoy en la esquina de Av. Caupolicán y Av. Alemania, donde sus bordes se mantienen con construcciones homogéneas en altura y continuidad, destacando la presencia del hospital, por otro lado, la Av. Prieto y Av. Balmaceda poseen atributos urbanos por el parque en su eje y algunos inmuebles de valor patrimonial, destacando en su intersección el sector de los floristas frente al cementerio, sobre esta base se replantea la zona como ilustra la imagen adjunta



En terreno se visualizó la construcción en Av. Prieto de edificios aislados con vivienda en altura, los cuales han desarrollado líneas de edificación disímiles que afectan a los valores urbanos del sector.

Finalmente, la población Dreves tiene su origen en 1910 donde se lotean terrenos pertenecientes a Federico Dreves, como las primeras extensiones del centro de Temuco, consolidándose distintos sectores residenciales con su equipamiento y áreas verdes.

La existencia de la Casa Cárdenas, en la Av. San Martín, declarado por el Plan Regulador vigente como ICH, condiciona a que se considere la altura para los predios colindantes que permiten resguardar su identidad. En Av. B. O'Higgins se ubica la Iglesia Santo Tomás de características singulares en su arquitectura propia del sur de Chile, esta sufrió un incendio en el año 2014 que afectó gravemente su estructura. En la Plaza Dreves, podría establecerse condiciones que permitan la continuidad de algunos elementos, como son la edificación continua y la altura de dos pisos. Para el resto de la zona se recomienda mantener una altura de 3 o 4 pisos para resguardar los valores de barrio que están presentes en el sector y mantener el sistema de agrupamiento mixto para que las construcciones se adecuen a lo existente.

Condicionantes a Considerar para el Desarrollo Urbano

Hacia el sector poniente se reconocen zonas residenciales consolidadas y no zonas residenciales de expansión, variando la condición de este respecto lo propuesto en el PRC, lo anterior, dado el desarrollo residencial que ha experimentado el área.

Esta zona 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.

En el sector poniente de la ciudad, las calles Javiera Carrera, Senador



Estébanez, Uruguay y Andes presentan alta congestión en sentido N-S mientras que en sentido S-N a Javierra Carrera y Andes se suma la calle Hochstetter. En esta zona se registra la mayor concentración de material particulado y con ello, la necesidad, de generar medidas complementarias a las establecidas en el Plan de Descontaminación Vigente (Polígono de Restricción, Recambio de Calefactores, Aislación térmica, Decreto de Zona saturada PM10 y PM2,5), es por ello, que si bien, en el sector poniente se cumplen con los estándares de la OMS, es necesario considerar que la vegetación actúa como un filtro que absorbe y retiene la contaminación particulada que flota en el aire. Un estudio de la Universidad de Lancaster, Reino Unido, demostró que el arbolado urbano puede reducir las concentraciones de contaminantes a nivel de calle hasta en un 40% para el NO₂ y de un 60% para el material particulado. De esta manera, el uso estratégico de la vegetación al interior de esta zona generara pulmones y corredores verdes que ayuden a disminuir los índices de polución.

- **Diagnóstico Territorial Integrado Zona Residencial con Equipamiento, Comercio Básico y Categoría de Construcción Media y Alta**

Esta zona presenta predominio de zonas de carácter residencial y en gran parte la unidad corresponde a la zona ZH3 y hacia el centro se reconoce la ZH1. En este entendido, se debe considerar cambiar la zona ZHE1 a ZH3 ya que admite mayores densidades y reconoce las áreas consolidadas o se materializa como un área consolidada.

En esta zona es relevante considerar que se reconocen zonas de distinta calidad constructiva, sin embargo, sus usos y normas urbanísticas son similares por lo que se agruparon en una misma unidad. En este entendido, es relevante considerar el rol del estero y/o canal Aquelarre, el cual en su sección central de encuentra entubado (Imagen adjunta) y hacia los extremos no, generando algunos procesos de erosión fluvial que se reflejan en pérdida de terreno en algunos predios colindantes al cauce, los cuales están en el área de resguardo del mismo. Sin embargo, dada la función del canal como colector de aguas lluvias se debe evitar el entubamiento del cauce para asegurar la capacidad de carga del mismo y resguardar el uso de área verde del mismo como parque lineal.



Figura N° 13. Parque lineal Aquelarre

En el caso del sector Mariposas y Los Cantaros se genera un corredor productivo en los bordes y a medida que se adentra en el barrio se genera una zona residencial. El tipo de corredor



presenta usos intensivos del suelo como comercio, industrias y bodegajes y debe resguardarse el tipo de uso e incentivos para que el desarrollo del tipo de corredor no genere conflicto con el uso residencial que se desarrolla en la zona. No existen zonas de amortiguación o buffer entre barrios residenciales y zonas con usos intensivos, razón por la cual la propuesta de áreas verdes asociadas a esta zona debe ser replanteada y permitir generar parques lineales que distancien ambos usos, además, de amortiguar el ruido.

De igual manera, la calle San Francisco se presenta como un barrio de características arquitectónicas con carácter patrimonial que puede ser considerada como una zona o barrio reconocido como tal por lo singular de sus características urbanísticas que le dan valor al conjunto. Sin embargo, se debe reconocer que se han ido generando edificios en sus bordes los que han cambiado la morfología del barrio en sus bordes, sin embargo, aún se mantienen gran parte de las líneas generales de este, razón por la cual, al ser colindante a esta zona residencial deben cuidarse los bordes asociados a este barrio de manera de compatibilizar normas urbanísticas y no dejar este como una isla dentro de un todo.

En el caso del barrio de Carabineros este conjunto residencial presenta características de conjunto, es decir, presenta líneas arquitectónicas y agrupamientos particulares que poseen valores de barrio de interés patrimonial siendo necesario llegar a un nivel de detalle mayor para analizar cuadra por cuadra para generar un estudio de patrimonio y poder ver cuál es la zona a preservar y compatibilizar con la zona residencial en análisis.

En general esta unidad se comporta como una zona consolidada de fuerte inversión publico-privada, ya que en ella se concentra la mayor cantidad de proyectos habitacionales de alto estándar. Se han generado diferentes proyectos de edificios en altura que han cambiado la imagen del sector, muchos de estos edificios sobrepasan las alturas máximas permitidas, ya que son acogidos a artículos de la OGUC, como el conjunto armónico, que posee beneficios a unidades que se repiten o cumplen con ciertas condiciones.

Por otra parte, es esta unidad, la consolidación y generación de corredores verdes es necesaria para permitir desarrollar pulmones verdes, los cuales son una alternativa a considerar para mejorar la calidad del aire de Temuco dado la concentración de material particulado en el sector poniente, potenciando corredores naturales que ayuden a mejorar la calidad del aire de este barrio y de la ciudad.

De igual manera, esta zona presenta una alta capacidad de renovación urbana la cual debe ser compatibilizada con los gradientes de altura y otras normas urbanas propuestas en torno a zonas de conservación patrimonial, de manera de generar orden en la planificación de la zona, así, como resguardar la imagen barrio y de ciudad que se desea, integrada y sin islas.

Finalmente, es necesaria la saturación vial mayor a 100%, en los ejes Gabriela Mistral, Pablo Neruda y Las Encinas cuando atraviesan Javiera Carrera, situaciones que deben solucionarse vía medidas de gestión para asegurar el desarrollo acorde de la unidad.

También se aprecia congestión alta en Holandesa, pero ello se debe a que una pista se usa de estacionamiento, luego mediante medidas de gestión como es la prohibición de estacionamiento se puede dar una buena solución.



Luego es importante densificar la red vial estructurante porque la vialidad actual no dará abasto. En este sentido debe considerarse en la vialidad normativa los espacios para concretar los siguientes proyectos:

- Ejes Pedro Valdivia, Paula Jaraquemada y el Par San Martín O'Higgins
- También debe incorporarse en la vialidad normativa los ejes Los Conquistadores y Los estudiantes que junto con la apertura de Simón Bolívar, sirven a muchos usuarios.
- Camino Botrolhue, Los Arquitectos

En relación con los futuros desarrollos inmobiliarios, debe considerarse en la vialidad normativa los siguientes proyectos:

- Prolongación de Gabriela Mistral, entre Manuel Recabarren e Inés de Suarez debe ser considerada como está planteada en la vialidad AAUP.
- Las Encinas, entre Francisco Salazar y Simón Bolívar, definido con 2 pistas por sentido es insuficiente, luego debe proponerse con espacio para 3 pistas por sentido. Cabe destacar que este eje diagonal recoge importantes flujos de la zona para que después sigan su recorrido por Manuel Recabarren, a través de Francisco Salazar
- Los Juncos, permite el flujo entre Simón Bolívar y Pablo Neruda densificando la trama vial por lo que debe ser considerada en la vialidad normativa.

Un caso aparte lo constituye Avenida Alemania, vía donde se han radicado importantes actividades aledañas al eje generando gran demanda por el espacio público, tanto de vehículos circulando y zonas de estacionamientos, como también de veredas para los peatones, quedando relegados los ciclistas (Proyecto de ciclovías indica solo como deseable una ciclovía en Alemania). En este sentido cabe destacar que el anteproyecto terminado y que fue desarrollado en el estudio "Mejoramiento Interconexión Vial Centro Poniente Temuco" (SECTRA, 2012) considera el mejoramiento de la vialidad transversal de Av. Alemania la cual no es suficiente para dar solución a los problemas al oriente de Hochstetter. Ciertamente el proyecto de par San Martín O'Higgins también ayuda a descongestionar Alemania, no obstante la capacidad de Alemania no es suficiente para dar un nivel de servicio aceptable. En conclusión, en Alemania debe considerarse espacio suficiente para mantener las dos pistas de circulación por sentido; el bandejón central que permite generar las pistas de virajes a la izquierda, lograr veredas amplias e incorporar la ciclovía.

Finalmente y, a modo de síntesis se presenta matriz con la tendencia actual, la que se contrasta con la situación normada por el Plan Regulador vigente. Lo anterior, con el objeto de reconocer niveles de compatibilidad, parámetros urbanos que requieren ser reevaluados y estrategias de intervención del territorio:



TENDENCIA	Zona Homogénea	Usos de Suelo Predominantes Según Jerarquía	Tamaño del Lote Según Rango Predominante (m ²)	Altura Según Rango Sobre los 2 Pisos (N° de Pisos)	Coefficiente de Constructibilidad Según Rango predominante (Coef)	Densidad Neta Según rango Predominante (hab/Há)
		Zona Residencial con Equipamiento, Comercio Básico y Categoría de Construcción Media y Alta	- Residencial. - Equipamiento de Educación, Otros y Comercio	200 a 450	3 a 10	0,1 a 0,4
SITUACIÓN ACTUAL	Zonas PRC	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Mínima de Lote	Altura Máxima	Coefficiente de Constructibilidad	Densidad Máxima
	Zona Base: Pablo Neruda, Aquelarre, El carmen, Labranza (ZH3)	- Residencial - Equipamiento	200 m ²	4	1,5	1.000
	Zona Alemania Base (ZH1)	- Residencial - Equipamiento	300 m ²	4	2,0	1.000
	Zona Centro Base (ZHR2)	- Residencial - Equipamiento	300 m ²	9	6,0	2.800
	Base Maipo – Las Mariposas (ZHE1)	- Residencial - Equipamiento	200 m ²	4	1,5	1.000
	Zona Mixta 6 (ZM6)	- Residencia - Equipamiento, almacenaje, industria y transporte	1.000 m ²	3	0,4	40
Niveles de Compatibilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Nivel de compatibilidad plena entre las zonas ZH3, ZH1 y ZHE1, reconociéndose estas como unidades de comportamiento similar y características urbanas comunes por lo que podrían definirse como una sola zona. - Nivel de compatibilidad media para el corredor ZHR2, dado que si bien, es similar a las características de las otras zonas, resalta por presentar un objetivo distinto a las ZH3, ZH1 y ZHE1 las cuales son áreas consolidadas, dada que esta es un zona de renovación y a eso responden la diferencia en los valores de densidad máxima. - Nivel de compatibilidad nula entre la ZM6 y la tendencia de la unidad, más, si consideramos que la ZM6 es un corredor de baja densidad, sin embargo, los polígonos identificados y asociados a esta unidad corresponden a casos puntuales que deben ser normados en base a sus características actuales y homologados a la tendencia de la unidad. - La tendencia actual indica que en las zonas propuestas por el PRC no se ha logrado generar el coeficiente de constructibilidad deseado ni la densidad máxima, siendo necesario evaluar la viabilidad real de estos valores. - Colindante a algunas de estas zonas se registran áreas de valor patrimonial siendo necesario evaluar las alturas máximas y con ello los coeficientes de constructibilidad y densidad máxima, de manera, de no generar quiebres entre zonas. 					
Normas a Evaluar	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie Mínima del Lote - Altura Máxima: en zonas aledañas a áreas de interés patrimonial, para no romper con la imagen del barrio. - Sistema de Agrupamiento 					



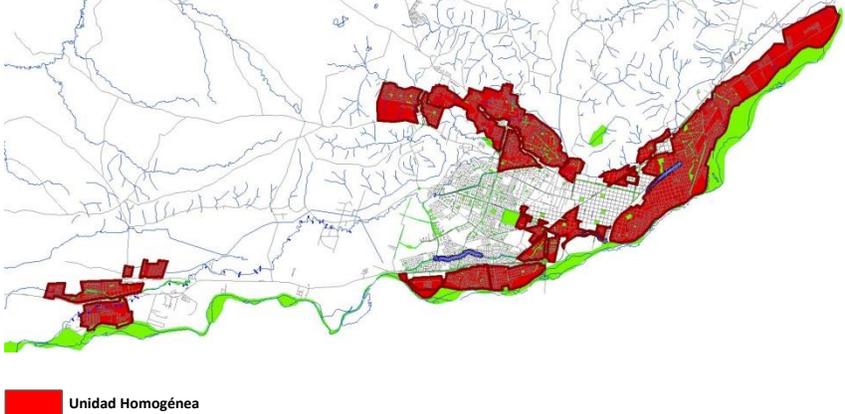
	<ul style="list-style-type: none"> - Densidad Bruta Máxima - Usos de Suelo - Nuevas Áreas verdes: plantear nuevas áreas de utilidad pública de parque, ya que esta zona es la que presenta peores índices de contaminación atmosférica. - Zonas de Conservación Histórica: se deben conservar las zonas descritas anteriormente y resguardarlas con normas urbanísticas que mantengan la imagen del barrio.
<p>Recomendaciones de gestión</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plan de mejoramiento vial y de transporte. - Plan de Gestión Ambiental orientado a generar usos sostenibles considerando bodegas y actividades productivas. - Plan de Gestión Patrimonial e Incentivo al uso de inmuebles como equipamiento. <p>Transversal a Todas las Zonas</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestión de programa de manejo de áreas verdes que incremente cobertura vegetal para una mejor y mayor infiltración (Silvicultura Urbana). - Generar incentivos a la forestación Urbana mediante compensación ambiental



3.4 Ficha de Integración Unidad Homogénea N° 4

Nombre Unidad Homogénea	ZONA RESIDENCIAL CON EQUIPAMIENTO, COMERCIO BÁSICO Y CATEGORÍA DE CONSTRUCCIÓN BAJA
Estudios Integrados	<ul style="list-style-type: none"> • Urbano. • Patrimonio. • Localización de la Vivienda. • Imagen Urbana. • Capacidad Vial. • Estudio de Riesgos Naturales. • Áreas verdes.
Características Predominantes Unidad Homogénea	<ul style="list-style-type: none"> • Usos del suelo : Residencial Predominante y Equipamiento • Lotes de Rangos entre menos de 200 y 450 m² • Coeficiente de constructibilidad rango entre 0.1 y menor a 0.4 • Densidades de rango entre 0.5 y 141 hab./has. • Altura máxima rango entre 1 y 2 pisos con un 0.1% edificios aislados de 3-4 pisos
Características Normativas PRC Vigente	<p>Considerando desde la mayor representatividad en superficie hasta la menor, en esta Unidad Homogénea se reconocen las siguientes zonas asociadas al PRC:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zona ZH3 (Zona Base: Pablo Neruda, Aquelarre, El carmen, Labranza): <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 200 m² - Coeficiente de constructibilidad 1.5 - Altura máxima 4 pisos - Densidad máxima 1000 hab./has. • Zona ZH2 (Zona Pedro de Valdivia Base): <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 150 m² - Coeficiente de constructibilidad 1.5 y 2.0 - Altura máxima 5 pisos - Densidad máxima 1410hab./has. • Zona ZHR2 Zona Centro Base: <ul style="list-style-type: none"> - Usos del Suelo permitido: Residencia y equipamiento - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 6.0 - Altura máxima de 9-10 pisos - Densidad máxima 2.800 hab./has. • Zona ZHR3 Zona Borde Centro: <ul style="list-style-type: none"> - Usos del Suelo permitido: Residencia y equipamiento - Superficie mínima del lote 500 m² - Coeficiente de constructibilidad 2.0 - Altura máxima de 4 pisos - Densidad máxima 1.000 hab./has. • Zona ZHR4 Zona Borde Isla: <ul style="list-style-type: none"> - Usos del Suelo permitido: Residencia y equipamiento - Superficie mínima del lote 500 m²

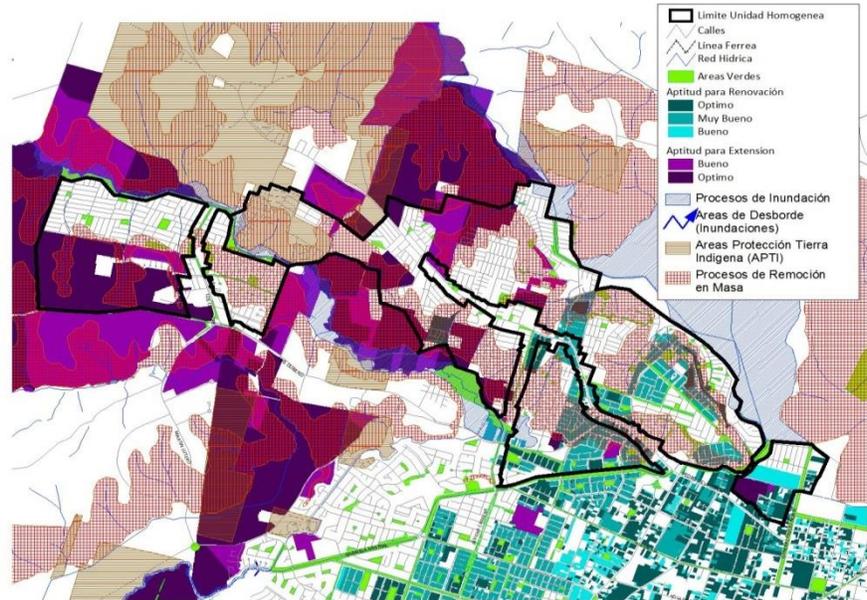


	<ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de constructibilidad 3.0 - Altura máxima de 8 pisos - Densidad máxima 1.920 hab./has. • Zona ZHR5 (Zona Base: La Frontera, Pueblo Nuevo): <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 200 m² - Coeficiente de constructibilidad 2.5/3.5 - Altura máxima 6 pisos - Densidad máxima 2000 hab./has. • Zona ZHR6 (Zona Base: Amanecer, Costanera del Cautín) <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 800 m² - Coeficiente de constructibilidad 3.0 - Altura máxima 6 pisos - Densidad máxima 1410 hab./has.
<p>Mapa Emplazamiento Unidad Homogénea</p>	



Nivel de Aptitud para Impulsar Procesos de Renovación Urbana en la Zona en Estudio

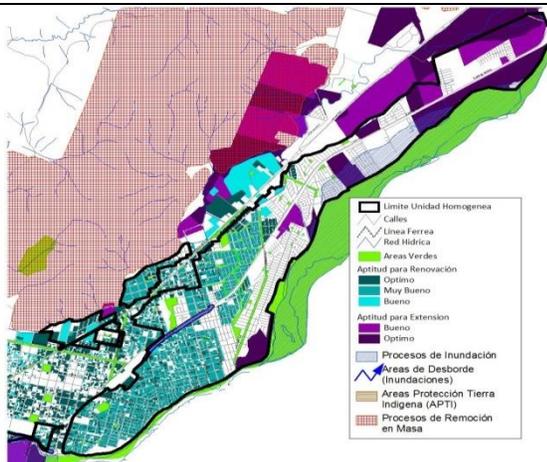
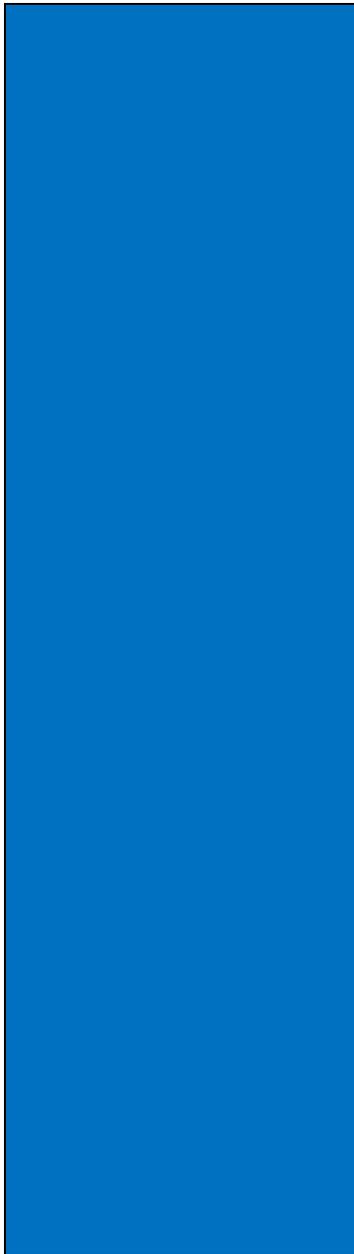
En el caso de las zonas de renovación estas se localizan en el área fundacional, asociada a la zona residencial ZH2 con una densidad bruta máxima (hab/ha)(viv/ha) de 1.450/355 y una superficie de lote mínima de 150 m². Lo que se considera óptimo para incentivar y generar la revitalización del sector a través de proyectos localizados en altura en torno a Pedro de Valdivia, Prieto Norte y Avda. Javiera Carrera, complemento apropiado para los corredores en proceso de consolidación y para desincentivar la expansión hacia las vegas de Chivilcan.



Para el sector de Pedro de Valdivia se deben estimular, potenciar y fomentar políticas de renovación para los sectores identificados como óptimos y buenos. Las áreas identificadas presentan un excelente emplazamiento con buenos accesos y próximos a zonas bien servidas, variables que garantizan su uso, valor de suelo y plusvalía en el tiempo.

En el caso del Sector El Carmen, las áreas de extensión se emplazan rodeando el desarrollo urbano actual, condicionadas por los procesos de habilitación que implica el manejo de áreas susceptibles a procesos de remoción en masa, además, es relevante señalar, que esta área presenta el desarrollo de nuevos conjuntos habitacionales subsidiados por el SERVIU al norte de Luis Duran y al sur de calle los Filósofos, siendo menor el área disponible. Información que se respalda con los proyectos de pavimentación y aguas lluvias recientemente aportados por el SERVIU.





En su mayoría estos paños se asocian a ZHR6, es decir, zonas residenciales de renovación con una superficie mínima de lote de 800 m² y una densidad bruta máxima de 1.410/350 (hab/ha)(viv/ha).

En las zonas de renovación llama la atención que la superficie mínima de lote sea de 800 m² dado que esa no es la realidad del macro-sector y limita el desarrollo actual de proyectos, contradiciéndose con el espíritu de la renovación propuesto en el PRC Vigente. Lo interesante de esta zona, es que propone una densidad bruta máxima de 1.410/350 (hab/ha)(viv/ha) la que es propicia para incentivar la renovación, de manejarse, la condición de superficie mínima establecida por la norma y considerando los 21 m de altura máxima permitida. Además, el área tiene definida zonas mixtas (corredores) de carácter comercial que complementen de mejor manera el uso residencial.



La mayor disponibilidad de suelo es para extensión mediante zonas catalogadas como buenas y óptimas. La mayor proporción de zonas óptimas se emplaza al sur del estero Botrolhue y al norte y noreste del estero Botrolhue (donde existe un predio actualmente adquirido por el SERVIU para la construcción de viviendas sociales), si bien, estos predios están fuera de la unidad en análisis, estos ofrecen opciones de desarrollo y consolidación de la misma al contar con mayor disponibilidad de superficie.

Todas las zonas de renovación se encuentran asociadas a ambos lados del estero Botrolhue, con rango óptimo y muy bueno, emplazándose en torno al casco histórico y fundacional de esta localidad, siendo necesario, considerar instrumentos e incentivos que promuevan la renovación y concentración de esta localidad.



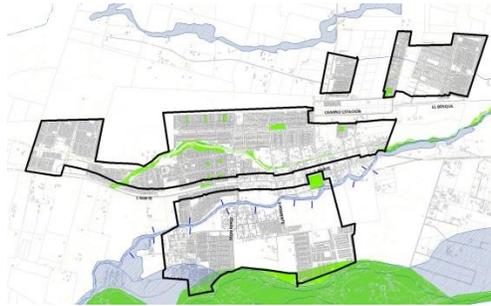
En el caso del sector bajo de Labranza, es decir, del estero Botrolhue al sur se registran predios óptimos para extensión con predominancia de la ZHE2. Cabe señalar que de acuerdo a la ARRI actual toda esta zona presenta restricción, sin embargo, según el nuevo estudio de riesgo realizado por la consultora, se considera una restricción posible de levantar con defensas fluviales y con ello obtener nuevas zonas para el desarrollo y localización de la vivienda en el referido sector de Labranza.

Condiciones Especiales

El Estero Botrolhue a lo largo de su recorrido, recibe como aportes importantes a los esteros Lircay y Diuco. Además, actúa como receptor del drenaje de aguas lluvias de la Localidad de Labranza, recibiendo descargas en forma prácticamente superficial, al no existir en la práctica sistemas de colectores que descarguen al cauce. En este contexto es relevante destacar, que las inundaciones asociadas al Estero Botrolhue, son un problema recurrente y sin atender aún, dado que no se cuenta con una solución definitiva para la localidad de Labranza. Por otra parte, cobra mayor relevancia el problema de las inundaciones al ir incrementándose la extensión y desarrollo habitacional de Temuco, dado que el principal colector de las aguas lluvias de la ciudad es el Sistema Canal Gibs - Gabriela Mistral – Botrolhue, generando mayor presión



sobre el estero Botrolhue.

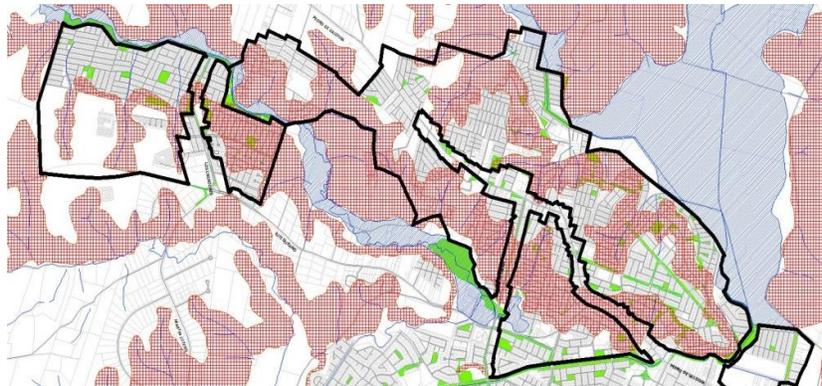


Restricción inundación Labranza.

En el tramo frente a la localidad de Labranza las áreas afectadas por el lado sur llegan a alcanzar la margen norte del río Cautín, lo que puede implicar que los desbordes del estero Botrolhue como del río Cautín se unifiquen en este sector causando en eventos puntuales una mayor peligrosidad para el área.

En el caso de los procesos de Remoción en Masa asociados al Sector Pedro de Valdivia y preveer en el sector El Carmen estos se dan por emplazarse sobre plataformas de erosión, con pendientes que fluctúan entre los 0 y 13°, fuertemente disectado producto de la red de drenaje que modela la plataforma, hacia las áreas de quebrada presenta suelos de textura superficial franco arcillo limosa, lo que los hace más susceptibles a los procesos erosivos, con pendientes de 20 a 30 % las cuales son susceptibles a verse afectada por diversos procesos de remoción moderados.

De igual manera, la habilitación de la plataforma para el desarrollo del uso urbano ha generado variaciones de las fuerzas debidas al peso y cambio en el estado tensional de las laderas, lo anterior, potenciando el desarrollo de procesos de remoción en masa. En este entendido, se debe tener claridad que el manejo de los cortes de los taludes (movimiento de tierras), así, como el manejo de las aguas lluvias, son claves para evitar la ocurrencia de procesos de remoción en masa, sin embargo, actualmente, en este sector se emplean las quebradas naturales como desagües de los colectores de aguas lluvias, así, como colectores del escurrimiento gravitacional, generando procesos erosivos y con ello, haciendo más susceptibles las laderas a sufrir procesos de remoción, iniciando con procesos erosivos, siguiendo con pequeños retazos de soliflucción, de ahí los micro-deslizamientos, hasta la generación de deslizamientos mayores. En las imágenes adjuntas se grafican las áreas susceptible a presentar procesos de remoción en masa:



Restricción remoción en Masa Sector Pedro de Valdivia. La imagen muestra en áreas achuradas de color café las áreas susceptibles a sufrir procesos de

Restricción remoción en Masa Sector El Carmen. La imagen adjunta muestra en achurado de color café las áreas susceptibles a sufrir procesos de

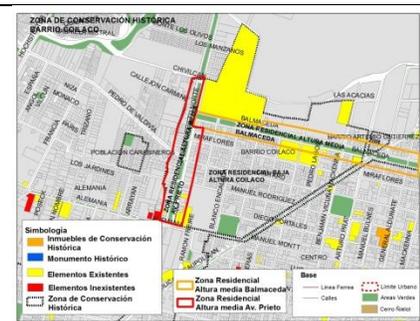


remoción en masa, siendo, gran parte del total del área. remoción en masa, en este caso se emplazan al sur de este sector, en áreas aún no urbanizadas que deben contemplar esta variable al momento de generar los movimientos de tierra.

En el caso del Patrimonio, en esta zona se reconoce la **Población Temuco** es un sector con características singulares por la presencia de distintos conjuntos de poblaciones de vivienda de los años 40, 50 y 60 los cuales son representativos de la época y de un modo de vida en comunidad. Existen al menos tres tipos de viviendas con diferentes características, una de dos pisos con antejardín y pareada por ambos lados; otra de dos niveles en fachada continua, pareada por un solo costado; y otra de un modelo pareado por ambos lados, con antejardín y con gran pendiente en cubiertas con mansarda. Las distintas poblaciones tienen diferentes grados de intervención, con ampliaciones y reemplazos de inmuebles



Para mantener las características la zona es recomendable asignar normas urbanísticas que permitan consolidar el barrio, manteniendo una altura máxima de 2 pisos o 7 mt. Se recomienda mantener la línea de edificación en sistema aislado, continuo y pareado según corresponda por sector y las condiciones urbanísticas que permitan el desarrollo de proyectos de renovación y condiciones de uso emprendimiento para sus habitantes, lo cual permite que se mantengan en el barrio resguardando valores intangibles.



El tradicional barrio Coilaco es muy característico de Temuco, con la presencia en el mismo del Cementerio, el Hospital y la Cárcel de Temuco, se consolida con gran equipamiento y la presencia de actividades tradicionales como los floristas, bares y restaurantes antiguos.

En terreno se visualizó la construcción en Av. Prieto de edificios aislados con vivienda en altura, los cuales han desarrollado líneas de edificación disímiles que afectan a los valores urbanos del sector.





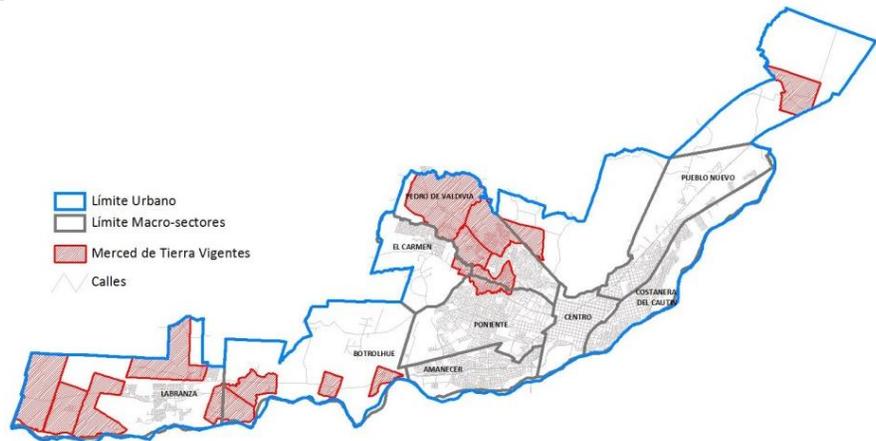
El barrio Estación logra consolidar el crecimiento de Temuco con la llegada del Ferrocarril en 1893 conde se transforma en un lugar de intercambio de productos y la presencia de distintas actividades propias de la región, como también la diversidad cultural, presente hasta hoy en el sector.

Los límites definidos en el PRC vigente se consideran son acertados, sólo se propone una extensión de una cuadra por av. Balmaceda para dar remate al sector y la inclusión de los bordes de calle hacia el nororiente y sur poniente para asegurar la percepción del barrio.



La población Tucapel, construida como una población obrera en 1927, por la caja de la Habitación Popular, cercana al barrio estación, este conjunto posee características muy particulares respecto a su entorno y configuración urbana, donde destaca la presencia de grandes antejardines en una de sus etapas, y en el conjunto existen otros modelos en fachada continua y otras con antejardines más pequeños.

Se recomienda conservar los límites de la ZCH establecida por el Plan Regulador vigente, ya que esta incluye todos los elementos del conjunto, estableciendo condiciones de altura de máx 2 pisos, con sistema de agrupamiento continuo y pareado con antejardín según corresponda al tipo de vivienda, con la finalidad de que los proyectos de modificación, ampliación o construcción nueva tengan que ser supervisados por la SEREMI MINVU.



En el caso del sector de Pedro de Valdivia asociado a esta Unidad Homogénea, si bien, no se registran APTI (Área de Protección de Tierra Indígena), de acuerdo al registro de CONADI, existirían títulos de Merced vigente que se deben considerar en la planificación del área.

En este mismo sector, Pedro de Valdivia, es necesario considerar, además, que la habilitación de la plataforma para el desarrollo del uso urbano ha generado variaciones de las fuerzas debidas al peso y cambio en el estado tensional de las



laderas, lo anterior, potenciando el desarrollo de procesos de remoción en masa. En este entendido, se debe tener claridad que el manejo de los cortes de los taludes (movimiento de tierras), así, como el manejo de las aguas lluvias, son claves para evitar la ocurrencia de procesos de remoción en masa, sin embargo, actualmente, en este sector se **emplean las quebradas naturales como desagües de los colectores de aguas lluvias**, así, como colectores del escurrimiento gravitacional, generando procesos erosivos y con ello, **haciendo más susceptibles las laderas a sufrir procesos de remoción**, iniciando con procesos erosivos, siguiendo con pequeños retazos de soliflucción, de ahí los micro-deslizamientos, hasta la generación de deslizamientos mayores. Lo anterior, se grafica en la imagen adjunta:



Condicionantes a Considerar para el Desarrollo Urbano

En el caso de Labranza es relevante considerar que esta se encuentra rodeada por condicionantes naturales y antrópicas, unas generadas por procesos de inundación del río Cautín y del Estero Botrolhue, como también por el reconocimiento de Tierra Indígena a través de Títulos de Merced; Estas condicionantes, si bien, restringen el uso actual del territorio no lo limitan indefinidamente, ya que con obras de mitigación se podrían habilitar áreas de restricción natural y por otra parte la CONADI a través del proceso de reivindicación de tierras permuta o traslada títulos de merced, no siendo este un gravamen irreversible.

Es relevante destacar que en los próximos 2 meses se incorporaran 9 Ha producto de la entrega del PARQUE LABRANZA el cual mejorara notablemente el indicador (OMS) y con ello la calidad de vida de los habitantes de esta localidad.

Por otra parte, en el sector Amanecer las zonas de renovación en su mayoría se concentran entre la Ruta 5 y calle Italia, asociada a sectores residenciales de datación antigua de la ciudad, con valor paisajístico por su cercanía con el río Cautín y el estero Aquelarre, este último, en esta sección se encuentra a tajo abierto causando la erosión de algunos terrenos, junto con ello, se debe replantear el tamaño del lote mínimo en la norma para poder generar procesos de renovación.

De igual manera, es necesario considerar que las calles Rudecindo Ortega, Av. Caupolicán, Barros Arana y de Los Poetas presentan algunos puntos con grados de saturación elevados.



cabidas a rentabilidades que espera el ámbito privado, si bien, estos generaron un buen impacto en el barrio, ya que se recuperaron sitios eriazos y terrenos irregulares que fueron transformados en condominios de viviendas (Ver imágenes adjuntas).



Figura N° 14. Condominio Matta.

De igual manera, en la imagen adjunta se puede apreciar como aparecen estos macro lotes dentro de un grano urbano muy denso. Los macro lotes corresponden prácticamente a manzanas completas que generan una sola unidad para la edificación. En este entendido, es necesario estudiar la zona de renovación asociada a Costanera de Cautín, ya que luego del desarrollo de los ejemplos citados, no se han generado nuevas iniciativas de estas características dado la ausencia de lotes de tamaño adecuado.



Figura N° 15. Trama Urbana sector Costanera del Cautín.



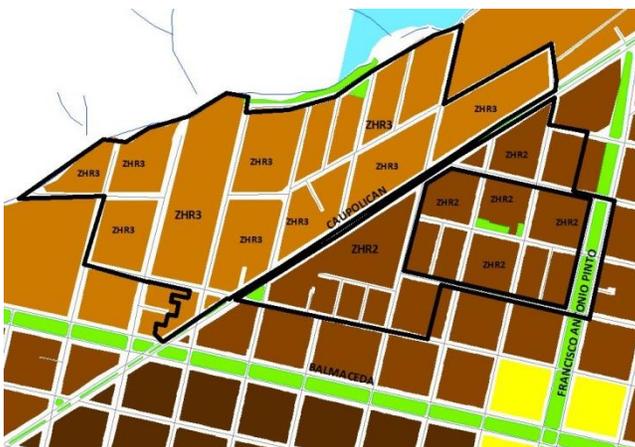
En el caso de la ZHR6 asociada a Costanera del Cautín y Amanecer, esta tiene una de las principales condicionantes para el desarrollo urbano de la zona y corresponde a la superficie del lote predial mínimo, ya que esta permite lotes mínimos de 800 m² y la tendencia del sector es de tamaños de 100 m² a 450 m² máximo como se aprecia en la trama urbana adjunta. Esta condición corresponde a una limitante al momento de subdividir los terrenos, sin embargo, para la edificación no tiene incidencia, ya que es un sector residencial de construcción baja y equipamiento básico consolidado que dado el tamaño de los lotes, no es factible, genere procesos de renovación, dado que no hay disponibilidad de terrenos que permitan la rentabilidad de estos proyectos.



Sector Costanera de Cautín



Sector Amanecer



Sin embargo, dentro de las zonas de renovación (ZHR), entre las calles Balmaceda y Barros Arana se presenta un área de renovación con alto potencial y lotes de buen tamaño asociado a la zona ZHR2, lo anterior, dado el número de bodegas presentes en el sector, muchas de esta sin uso, dado que muchos de estos equipamientos se han reinstalado en el acceso norte de la ciudad.

Además, esta área se presenta como una zona adyacente al centro fundacional de la ciudad lo que la hace muy atractiva para la renovación, siendo necesario, incentivar procesos de renovación a través de proyectos públicos que mejoren el estándar y seguridad de la zona.



En la imagen adjunta se muestra la zona aledaña al equipamiento Campos Deportivos Ñielol, el cual presenta principalmente bodegajes que se encuentran en condiciones precarias, estas son edificaciones blandas al cambio que son fácilmente demolibles. Estos terrenos presentan características de tamaño y localización para poder generar edificios de vivienda que asociados al equipamiento deportivo pueden ser barrios de un alto estándar de calidad de vida, todo lo anterior, potenciado por la cercanía con el Cerro Ñielol, el cual genera una calidad paisajística única en la ciudad. En estas zonas es necesario cambiar normas de altura para generar proyectos que densifiquen las manzanas y así sean terrenos atractivos para el mercado inmobiliario.



Figura N° 16. En amarillo se muestra las bodegas presentes en el sector Borde cerro.

En la fotografía adjunta se muestra imágenes de los fondos de bodegas presentes en la unidad en análisis.



Figura N° 17. Fondo de bodegas presentes sector Borde Cerro.



En el caso de Pedro de Valdivia, es apreciable un fuerte crecimiento hacia el sector Nor-Poniente, apareciendo nuevas poblaciones que han ocupado terreno en condición de riesgo que atenta contra la seguridad de las viviendas y de las personas, esta condición, se ve incrementada por la mala solución implementada por los sistemas de aguas lluvias y por el movimiento de tierras sin considerar las condiciones reales del medio (tipo de suelo y pendiente). En el caso de las zonas consolidadas se aprecia que las viviendas se han ampliado sin planificación, lo que ha generado cambios en la imagen del barrio, esto se visualiza principalmente en que varias viviendas se amplían hacia el antejardín por falta de terreno o por cercanía con la calle. Lo anterior, ha generado problemas en las familias, ya que al momento de regularizar las propiedades se ve que no es posible cumplir con las normas urbanísticas básicas. El PRC vigente permite regularizar viviendas en esta condición siempre y cuando la tendencia se materialice en más del 50% de las edificaciones de la cuadra. Este resquicio permite poner en orden propiedades que tenían ocupado el espacio de antejardín, sin embargo, es un punto que debe ser evaluado y analizado con mayor detalle.



Imagen N° 18. Calle Chivilcan muestra la ocupación del antejardín en sector Pedro de Valdivia
Fuente: Google Earth Street View

Otro gran problema que posee la zona de Pedro de Valdivia específicamente de Javiera Carrera hacia el oriente, son los sectores que se encuentran en proceso de consolidación, dado que se han generado poblaciones nuevas que para emplazarse realizan movimientos de tierra y rellenos ilegales, que atentan contra la estabilidad del terreno, esto se refleja principalmente en el área verde de regulación que atrae las aguas del estero Cohihueco, el cual requiere que sus aguas se acumulen en la llanura aluvial definida como AAUP área verde y con lenta velocidad se incorporen al radio urbano de Temuco, regulando con esto los procesos de inundación y anegamiento, sin embargo, toda el área de regulación natural está siendo rellenada generando problemas de estabilidad y funcionamiento para el sistema de colección de aguas lluvias de Temuco (Imagen adjunta).





Figura N° 19. Rellenos en sector Pedro de Valdivia.

Fuente: Google Earth Street View

En el caso de Labranza se deben replantear las normas urbanísticas, especialmente, al desafectarse la cantidad de corredores propuestos para la localidad, además, hacia el estero Botrolhue al sur, al variar las zonas afectada por la restricción de inundación se debe desarrollar una planificación que permita acoger las demandas de uso y a la vez resguardar el uso de áreas de menor estabilidad, dado que si bien, el área de restricción puede variar, siempre pueden existir eventos excepcionales que condicionen el desarrollo del área, siendo necesario generar resguardos naturales que actúen como amortiguadores ante estas posibles condiciones, además, de vías que permitan una eficiente y fluida evacuación de dichas zonas, siendo necesario replantearse la situación de las AAUP viales propuestas para esta localidad.

Finalmente y, a modo de síntesis se presenta matriz con la tendencia actual, la que se contrasta con la situación normada por el Plan Regulador vigente. Lo anterior, con el objeto de reconocer niveles de compatibilidad, parámetros urbanos que requieren se reevaluados y estrategias de intervención del territorio:

	Zona Homogénea	Usos de Suelo Predominantes Según Jerarquía	Tamaño del Lote Según Rango Predominante (m ²)	Altura Según Rango Sobre los 2 Pisos (N° de Pisos)	Coefficiente de Constructibilidad Según Rango predominante (Coef)	Densidad Neta Según rango Predominante (hab/Há)
TENDENCIA	Zona Residencial con Equipamiento, Comercio Básico y Categoría de Construcción Baja	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial. - Equipamiento de Educación, Otros y Comercio. - Bodegas. - Industrias. 	Menor a 200 hasta 450	Casi inexistente edificación sobre 2 pisos	0,1 a 0,4	65 a 208



	Zonas PRC	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Mínima de Lote	Altura Máxima	Coefficiente de Constructibilidad	Densidad Máxima
SITUACIÓN ACTUAL	Zona Base: Pablo Neruda, Aquelarre, El Carmen, Labranza (ZH3)	- Residencial - Equipamiento	200 m ²	4	1,5	1.000
	Zona Pedro de Valdivia Base (ZH2)	- Residencial - Equipamiento	150 m ²	5	1,5 y 2,0	1.410
	Zona Centro Base (ZHR2)	- Residencial - Equipamiento	300 m ²	9 - 10	6,0	2.800
	Zona Borde Centro (ZHR3)	- Residencial - Equipamiento	500 m ²	4	2,0	1.000
	Zona Borde Isla (ZHR4)	- Residencial - Equipamiento	500 m ²	8	3,0	1.920
	Zona Base: La Frontera, Pueblo Nuevo (ZHR5)	- Residencial - Equipamiento	200 m ²	6	-	1.400 2.000
	Zona Base: Amanecer, Costanera del Cautín (ZHR6)	- Residencial - Equipamiento	800 m ²	6	3,0	1.410
Niveles de Compatibilidad	<ul style="list-style-type: none"> - Nivel de compatibilidad plena entre las zonas ZH3, ZH2, ZHR2, ZHR3, ZHR4 y ZHR5, reconociéndolas como zonas en consolidación con rangos de parámetros urbanos similares que en alguna medida podrían tener opciones de renovación. - Nivel de compatibilidad nula entre la ZHR6 dado que esta es un área consolidada que no dispone de espacios que permitan generar procesos de renovación, debiendo, replantearse todas las normas urbanísticas asociadas a esta zona. - Si bien las zonas presentan niveles de compatibilidad entre ellas, estos son muy distantes de la tendencia de la unidad, en especial, de parámetros como altura, coeficiente de constructibilidad y densidad neta. - La tendencia actual indica que en las zonas propuestas por el PRC no se ha logrado generar el coeficiente de constructibilidad deseado ni la densidad máxima, siendo necesario evaluar la viabilidad real de estos valores, en especial, en las zonas que presentan procesos de peligrosidad natural y que responden a zonas consolidadas con tamaños prediales muy pequeños como para incentivar o generar procesos de renovación. - Colindante a algunas de estas zonas se registran áreas de valor patrimonial siendo necesario evaluar las alturas máximas y con ello los coeficientes de constructibilidad y densidad máxima, de manera, de no generar quiebres entre zonas. - Se requiere en las áreas con procesos de remoción en masa replantear la altura de edificación y densidad máxima, dado, que el mayor peso en las áreas de ladera genera mayor inestabilidad. 					
Normas a Evaluar	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie Mínima del Lote: en sector Amanecer- Costanera del Cautín se presenta lote mínimo de 800 m² normativa que dificulta posibles subdivisiones o fusiones para lograr generar proyectos que renueven el barrio. - Altura Máxima. - Densidad Bruta Máxima: las densidades están por sobre rangos de 1000 hab/has. Siendo que la tendencia no sobrepasa los 200 hab/has. Se debe pensar en equilibrar a la tendencia. 					



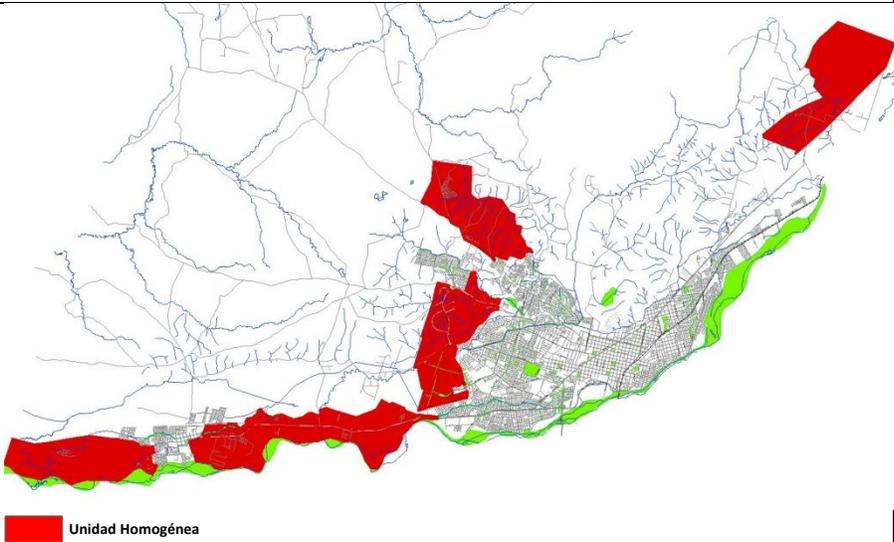
	<ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de constructibilidad. - Usos de Suelo: estos sectores están caracterizados por generar actividades productivas y talleres y bodegajes, es necesario no prohibir estos equipamientos que son característicos de la zona. - Eliminación de Áreas de Uso Condicionado por Áreas de Riesgo. - Zonificación PRC Áreas de Riesgo. - Plan Seccional para Labranza: se debe pensar en generar un seccional para Labranza ya que en general este sector tiene una tendencia muy diferente a la ciudad de Temuco, se debe pensar en un sector con características urbanas propias donde las normas se ajusten a la realidad de esta localidad.
<p>Recomendaciones de gestión</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Plan de mejoramiento vial y de transporte. - Plan de Gestión de Riesgos Naturales que permita la inclusión y educación en la implementación de medidas no estructurales. - Plan de Gestión de Áreas Verdes que priorice el acceso y articulación del Borde Río Cautín, además, de entorno a los faldeos del cordón del Ñielol. - Plan de Seguridad Ciudadana. <p>Transversal a Todas las Zonas</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestión de programa de manejo de áreas verdes que incremente cobertura vegetal para una mejor y mayo infiltración (Silvicultura Urbana). - Generar incentivos a la forestación Urbana mediante compensación ambiental



3.5 Ficha de Integración Unidad Homogénea N° 5

Nombre Unidad Homogénea		ZONA PERIFÉRICA EN PROCESO DE URBANIZACIÓN Y CATEGORÍA DE CONSTRUCCIÓN BAJA
Estudios Integrados		<ul style="list-style-type: none"> • Urbano. • Patrimonio. • Localización de la Vivienda. • Imagen Urbana. • Capacidad Vial. • Estudio de Riesgos Naturales. • Áreas verdes.
Características Homogénea	Unidad	<ul style="list-style-type: none"> • Con una densidad de superficies construidas no residenciales bajas (201 – 750 m²/ha). • Atracción de viajes media a muy baja, evidencia algún polo de atracción no significativa pero de carácter básico para generar flujos. • Densidad poblacional alta a media. • Categoría constructiva residencial baja. • Catalogación con Equipamiento y Comercio Básico debido al bajo de las densidades no residenciales.
Características PRC Vigente	Normativas	<p>Considerando desde la mayor representatividad en superficie hasta la menor, en esta Unidad Homogénea se reconocen las siguientes zonas asociadas al PRC:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zona Mixta 6: <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia, Equipamiento e Industria - Superficie mínima del lote 1000 m² - Coeficiente de constructibilidad no hay. - Altura máxima 3 pisos - Densidad máxima 40 hab./has. • Zona ZE5 Villas: <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia, Equipamiento. - Superficie mínima del lote 200 m² - Coeficiente de constructibilidad 0.6 - Altura máxima 2 pisos - Densidad máxima 140 hab./has. • Zona ZE6 Áreas Periféricas: <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia, Equipamiento, Almacenaje, Industria y transporte. - Superficie mínima del lote 2.500 m² - Coeficiente de constructibilidad - - Altura máxima 2 pisos - Densidad máxima 16 hab./has. • Zona ZHE1 (Zona Base: Maipo, Las Mariposas): <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia, Equipamiento. - Superficie mínima del lote 200 m²



	<ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de constructibilidad 0,5 - Altura máxima 4 pisos - Densidad máxima 1.000 hab./has. • Zona ZHE3 (Zona Residencial de Densidad Media): <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia, Equipamiento. - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 0,4 - Altura máxima 3 pisos - Densidad máxima 100 hab./has. • Zona ZHE4 (Zona Residencial Baja Densidad Mayor): <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia, Equipamiento. - Superficie mínima del lote 1.000 m² - Coeficiente de constructibilidad 0,4 - Altura máxima 3 pisos - Densidad máxima 40 hab./has. • Zona ZHE5 (Zona Residencial Baja Densidad Menor): <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia, Equipamiento. - Superficie mínima del lote 2.000 m² - Coeficiente de constructibilidad 0,4 - Altura máxima 3 pisos - Densidad máxima 20 hab./has.
<p>Mapa Emplazamiento Unidad Homogénea</p>	

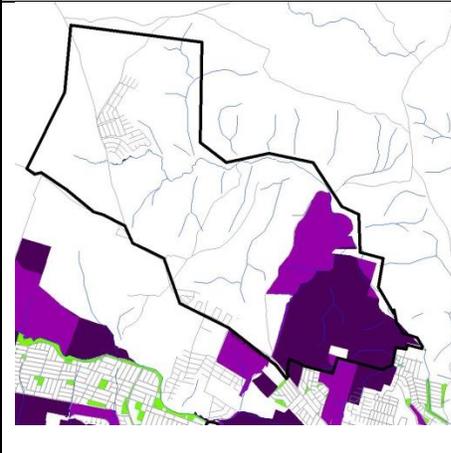


Nivel de Aptitud para Impulsar Procesos de Renovación Urbana en la Zona en Estudio



Las zonas de extensión, se concentran hacia el sector del Portal de la Frontera, asociado a la zona ZHE1 catalogada como zona residencial con una superficie mínima de lote de 200 m² y una densidad bruta máxima (hab/ha)(viv/ha) de 1.000/250 lo que es propicio para la detonación de procesos de expansión, situación, dinámica que actualmente se presenta en el área.

En el caso de los terrenos identificados en Pedro de Valdivia hacia el norte y el poniente por camino a Cholchol, la mayor condicionante se da por la susceptibilidad a sufrir procesos de remoción en masa, sin embargo, si bien, están contiguos a la trama urbana actual, se deben proyectar vías que ofrezcan una mejor conexión con el resto del macro-sector ya que por su limitante de pendiente se perciben como sectores aislados y peores servidos.



El sector Botrolhue, desde la Ruta S-30 hacia el sur se asocia en su mayoría a ZM6, es decir, corredor peri-urbano, junto a lo anterior, en esta área se presenta tierra indígena, así, como paños afectos a procesos de inundación.

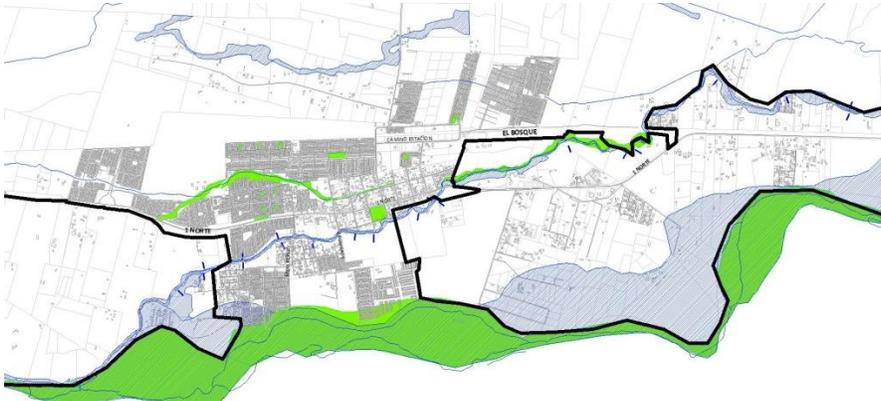




En el caso de esta área, en casi en un 100% se encuentra condicionada por el Área de Protección de Tierra Indígena (APTI), situación que límite su desarrollo como zona de extensión.

Condiciones Especiales

El Estero Botrolhue a lo largo de su recorrido, recibe como aportes importantes a los esteros Lircay y Diuco. Además, actúa como receptor del drenaje de aguas lluvias de la Localidad de Labranza, recibiendo descargas en forma prácticamente superficial, al no existir en la práctica sistemas de colectores que descarguen al cauce. En este contexto es relevante destacar, que las inundaciones asociadas al Estero Botrolhue, son un problema recurrente y sin atender aún, dado que no se cuenta con una solución definitiva para la localidad de Labranza. Por otra parte, cobra mayor relevancia el problema de las inundaciones al ir incrementándose la extensión y desarrollo habitacional de Temuco, dado que el principal colector de las aguas lluvias de la ciudad es el Sistema Canal Gibs - Gabriela Mistral – Botrolhue, generando mayor presión sobre el estero Botrolhue.



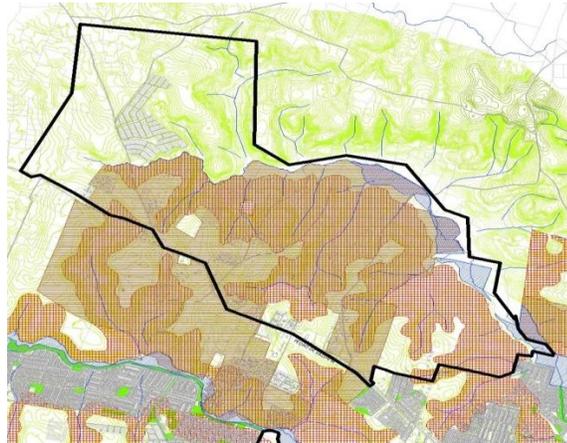
Restricción inundación Labranza. En el tramo frente a la localidad de Labranza las áreas afectadas por el lado sur llegan a alcanzar la margen norte del río Cautín, lo que puede implicar que los desbordes de del estero Botrolhue como del río Cautín se unifiquen en este sector causando en eventos puntuales una mayor peligrosidad para el área.

En el caso de los procesos de Remoción en Masa asociados al Sector Pedro de Valdivia y preveer en el sector El Carmen estos se dan por emplazarse sobre plataformas de erosión, con pendientes que fluctúan entre los 0 y 13°, fuertemente disectado producto de la red de drenaje que modela la plataforma, hacia las áreas de quebrada presenta suelos de textura superficial franco arcillo limosa, lo que los hace más susceptibles a los procesos erosivos, con pendientes de 20 a 30 % las cuales son susceptibles a verse afectada por diversos procesos





de remoción moderados.



Restricción remoción en Masa Sector Pedro de Valdivia. La imagen muestra en áreas achuradas de color café las áreas susceptibles a sufrir procesos de remoción en masa, siendo, gran parte del total del área.



El centro fundacional de Labranza no posee elementos homogéneos, que conformen un conjunto, existen tres elementos reconocidos por la comunidad como es la ex estación de FFCC, la casa Miller y el Molino de Labranza, situados muy distantes el uno del otro.

Es recomendable se establezcan condiciones urbanísticas para mantener la escala de la localidad, como también sus características rurales, como son las construcciones aisladas, los antejardines amplios.

Condicionantes a Considerar para el Desarrollo Urbano

Esta unidad se emplaza en zonas de amortiguación con una muy baja densidad que no permite crecimientos en extensión, dado que está orientada principalmente a residencias y equipamientos que tengan una baja ocupación del suelo. Sin embargo, progresivamente han ido apareciendo diferentes loteos irregulares al margen de la ley en zonas de baja densidad los cuales apuntan a generar dispersión de la trama urbana y no la concentración de la misma, como plantea el instrumento de planificación vigente.

Otro tema relevante de considerar, es que en gran parte de esta zona se emplazan comunidades indígenas los cuales entran en conflicto con los loteos irregulares, por emplazarse varios de ellos sobre tierra indígena sin permuta, atrayendo problemas de delincuencia, micro-basurales, ruido, contaminación de aguas, etc.

• **Diagnóstico Territorial Integrado Zona Periférica en Proceso de Urbanización y Categoría de Construcción Baja, Media y Alta**

En esta unidad aparecen las zonas de amortiguación como zonas con una muy baja densidad que no permiten crecimientos en extensión, dado que están pensadas principalmente como residencias y equipamientos que tengan una baja ocupación del suelo. Sin embargo, han ido apareciendo diferentes loteos irregulares que se están generando sin planificación alguna y al margen de la ley en zonas de baja densidad. Lo anterior, ocasiona un problema a la



administración municipal y al territorio, ya que generan focos de delincuencia, basura y atraen nuevos loteos los cuales se instalan sin contar con servicios básicos, generando atracción de nuevos loteos en igual o peores condiciones, siendo necesario, generar estrategias de desincentivo para este tipo de irregularidades.

De igual manera, gran parte de esta zona, está condicionada por la presencia de comunidades indígenas, las que se ven afectadas por loteos irregulares al emplazarse algunos de estos en sus tierras, otros atraen focos de delincuencia, drogadicción, presencia de perros vagos, etc. También aparecen condicionantes como sitios arqueológicos que no se han puesto en valor y que deben ser resguardados, lo anterior, se visualiza en las imágenes adjuntas.

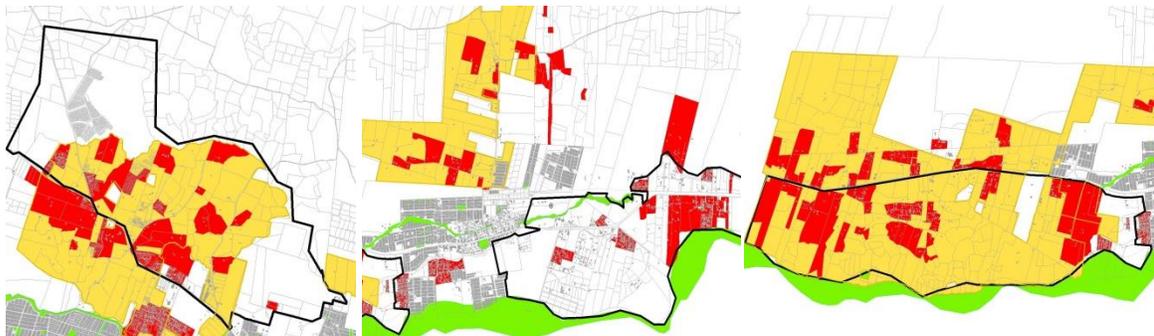


Figura N° 20. Loteos irregulares (Color rojo) camino a Cholchol sobre tierra indígena (Color Crema)

Figura N° 21. Loteos irregulares (Color rojo) sector norte de Labranza sobre tierra indígena (Color Crema)

Figura N° 22. Loteos irregulares (Color rojo) camino Labranza – Imperial sobre tierra indígena (Color Crema)

Nota: Las imágenes adjuntas se basa en la delimitación completa del predio que presenta viviendas en mayor densidad a las permitidas.

En el caso del corredor Temuco -Labranza este se ha ido materializando como un corredor de carácter productivo. Si bien, es necesario entender que aparecen loteos irregulares que van condicionando la continuidad de este corredor, se debe adoptar una postura para condicionar que no sigan surgiendo estas villas de extensión que no poseen condiciones urbanas adecuadas y que llaman a la proliferación de este tipo de irregularidades, siendo necesario plantearse restricciones y estrategias que condicionen estos desarrollos. En este entendido, hay que apreciar que este corredor posee un crecimiento incipiente y se ha materializado paulatinamente, lo anterior, fuertemente apoyado por el mejoramiento de la ruta S-30.

De igual manera, es necesario precisar que hay áreas de amortiguación que poseen menor presión de ser ocupadas. Las zonas que están al norte de Pedro de Valdivia poseen menos presión, pero el corredor Labranza o las zonas de amortiguación en torno a Labranza presentan una mayor presión ya que la vialidad se encuentra en un estándar alto, lo que genera una rápida conectividad con el centro de la ciudad y esta ventaja hace más apetecible el desarrollo de proyectos de extensión, sin embargo, no deben olvidarse las condicionantes naturales y culturales que este plantea. Por otro lado, la ley de saneamiento de loteos irregulares ha generado mayor presión de ocupar las zonas de amortiguación, ya que genera la posibilidad de regularizar estos barrios sin planificación, empeorando las condiciones de ciudad al dispersar la población y atrayendo polos de asentamiento inorgánicos que demandan servicios en áreas de riesgo, sobre tierra indígena o por su distancia hacen imposible suplir las demanda de equipamiento, considerando la falencia de estos en las áreas consolidadas y planificadas.



Con respecto a los loteos irregulares es necesario preguntarse si el Plan Regulador los seguirá reconociendo, como se hiciera en el instrumento aprobado el año 2010 o no. Ya que es una realidad que no es deseable por su componente de ilegalidad, pero que de alguna manera, hay que reconocerla como un problema. En este entendido, es necesario seguir manteniendo las zonas de baja densidad pero complementando con una iniciativa que permita frenar estos crecimientos de extensión, siendo necesario, reconocer la mayor cantidad de estos loteos para poder identificarlos en el territorio, ya que estos no van a desaparecer, pero si puede que existan algunos que se puedan regularizar o generar desincentivos para su consolidación.

Finalmente y, a modo de síntesis se presenta matriz con la tendencia actual, la que se contrasta con la situación normada por el Plan Regulador vigente. Lo anterior, con el objeto de reconocer niveles de compatibilidad, parámetros urbanos que requieren se reevaluados y estrategias de intervención del territorio:

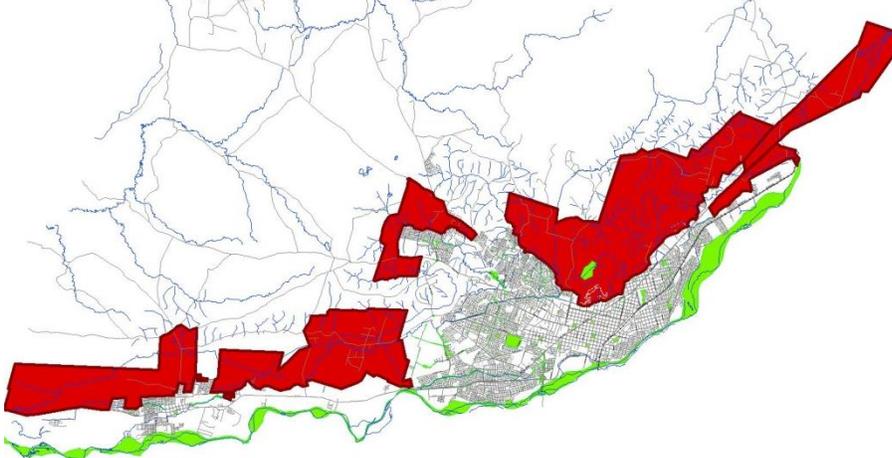
TENDENCIA	Zona Homogénea	Usos de Suelo Predominantes Según Jerarquía	Tamaño del Lote Según Rango Predominante (m ²)	Altura Según Rango Sobre los 2 Pisos (N° de Pisos)	Coefficiente de Constructibilidad Según Rango predominante (Coef)	Densidad Neta Según rango Predominante (hab/Há)
		Zona Periférica en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



Mayor (ZHE4)					
Zona Residencial Baja Densidad Menor (ZHE5)	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial - Equipamiento 	2.000 m ²	3	0.4	20
Niveles de Compatibilidad	<ul style="list-style-type: none"> - En esta unidad hay que diferenciar las zonas de extensión en proceso de urbanización las cuales presentan compatibilidad plena entre ellas, estas corresponden a ZHE1 y ZHE3, asociando, algunas de sus características la ZE5, sin embargo, esta última, corresponde a loteos irregulares que no cumplen con las norma y que presentan variado tipo de construcción, siendo, su reconocimiento solo una opción de regularización. - En esta unidad igual hay que reconocer zonas periféricas destinadas a procesos bajos de urbanización, las cuales actúan como zonas de amortiguación, generando matices de densidad que generen buffer entre lo rural y urbano (gradiente), siendo de compatibilidad plena entre ellos, estos corresponden a ZHE4, ZHE5 y ZM6, si bien, este último varía en sus usos por considerarse un corredor, es similar a las zonas anteriores en sus parámetros urbanos. - La Zona ZE6 presenta compatibilidad media, dado que por un lado se acerca más a la tendencia de la unidad, sin embargo, se asocia a otro tipo de uso y objetivos, además, hay que considerar que en esta zonificación es donde más se han ido disgregando los loteos irregulares, siendo necesario revisar las variables o condicionantes que han generado este proceso. - La tendencia actual indica que en las zonas propuestas por el PRC no se ha logrado generar la densidad máxima propuesta, siendo necesario evaluar la viabilidad real de este valor. - Se requiere en las áreas con procesos de remoción en masa replantear la altura de edificación y densidad máxima, dado, que el mayor peso en las áreas de ladera genera mayor inestabilidad. 				
Normas a Evaluar	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie Mínima del Lote. - Altura Máxima. - Densidad Bruta Máxima. - Eliminación de Áreas de Uso Condicionado por Áreas de Riesgo. - Zonificación PRC Áreas de Riesgo. 				
Recomendaciones de gestión	<ul style="list-style-type: none"> - Plan de mejoramiento vial y de transporte. - Plan de Gestión de Riesgos Naturales que permita la inclusión y educación en la implementación de medidas no estructurales. <p>Transversal a Todas las Zonas</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestión de programa de manejo de áreas verdes que incremente cobertura vegetal para una mejor y mayor infiltración (Silvicultura Urbana). - Generar incentivos a la forestación Urbana mediante compensación ambiental 				



3.6 Ficha de Integración Unidad Homogénea N° 6

<p>Nombre Unidad Homogénea</p>	<p>ZONA PERIFÉRICA SIN USO URBANO NI EDIFICACIÓN DEFINIDOS</p>
<p>Estudios Integrados</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Urbano. • Localización de la Vivienda. • Patrimonio. • Estudio de Riesgos Naturales
<p>Características Predominantes Unidad Homogénea</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Usos del suelo : Residencial, Equipamiento e industria • Lotes de Rangos entre mayores de 200 y 1.500 m² • Coeficiente de constructibilidad rango entre 0.1 y menor a 0.4 • Densidades de rango entre 0.75 y 5.0 hab./has. • Altura máxima rango entre 1 y 2 pisos
<p>Características Normativas PRC Vigente</p>	<p>En esta unidad se distinguen principalmente dos zonas:</p> <p>ZE6 (Áreas Periféricas)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia, industrias, transporte y sanitaria - Superficie mínima del lote 2.500 m² - Coeficiente de constructibilidad no hay - Altura máxima 2 pisos - Densidad máxima 140 hab./has. <p>ZM6 (Corredor Periurbano)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia, Equipamiento e Industria - Superficie mínima del lote 1000 m² - Coeficiente de constructibilidad no hay. - Altura máxima 3 pisos - Densidad máxima 40 hab./has. <p>ZHE5 (Zona Residencial Baja Densidad Menor)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 2.000 m² - Coeficiente de constructibilidad 0.4 - Altura máxima 3 pisos - Densidad máxima 20 hab./has.
<p>Mapa Emplazamiento Unidad Homogénea</p>	 <p>Unidada Homogénea</p>



Nivel de Aptitud para Impulsar Procesos de Renovación Urbana en la Zona en Estudio

Comun denominador de todas las áreas que componen esta unidad, es que se encuentran fuertemente condicionadas por la presencia de procesos de peligrosidad natural, comunidades indígenas y sitios de valor arqueológico, lo que explica la condición de áreas buffer que les ha grabado el instrumento de planificación vigente.

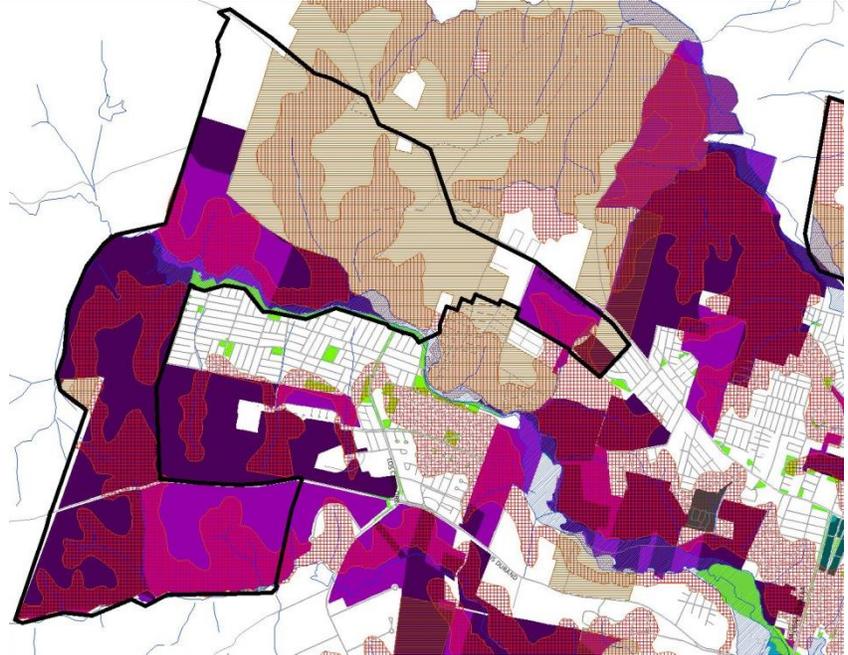


Como ilustra la imagen si bien hay zonas óptimas para la extensión, la mayoría de estas zonas está condicionada por la presencia de comunidades indígenas (achurado café).

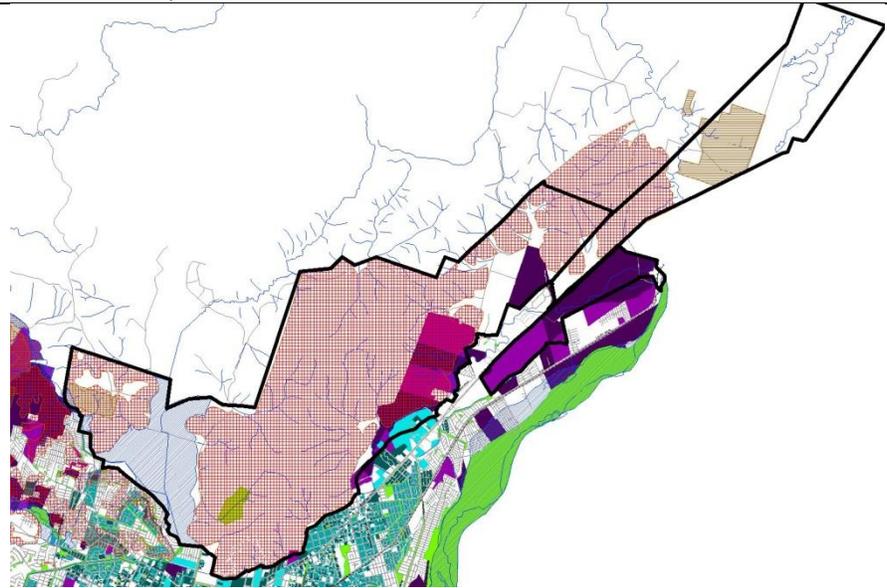


En el caso de Botrollhue, si bien presenta sitios óptimos para la extensión, su condición de corredor – amortiguación requieren que no se potencien desarrollos en extensión, lo anterior, dado la presencia de tierra indígena y de los riesgos asociados a los desbordes del estero Botrollhue, el cual requiere de áreas de descarga natural.





En el caso de las áreas en torno a El Carmen, están se encuentran condicionadas, por un lado, por la presencia de comunidades indígenas y por otro, por las consideraciones que se debe tener en el movimiento de tierra para no desencadenar procesos de remoción en masa.



Finalmente, las áreas asociadas a las vegas de Chivilcan y a los faldeos del cerro Nielol presentan casi nula condición para la extensión, además, las restricciones naturales actuales hacen imposible considerar cambiar o aumentar la densidad o usos en estas áreas.



Considerándose los sitios arqueológicos identificados se debe tener presente para los futuros proyectos urbanos de la ciudad que toda persona natural o jurídica que al hacer excavaciones en cualquier punto del territorio nacional y con cualquier finalidad, encontrare ruinas, yacimientos, piezas u objetos de carácter histórico, antropológico, arqueológico o paleontológico, está obligada a denunciar inmediatamente el descubrimiento al Gobernador Provincial, quien ordenará a Carabineros que se haga responsable de su vigilancia hasta que el Consejo de Monumentos Nacionales se haga cargo de él.

- **Presencia de Tierras Indígenas.** Aquellas que las personas o comunidades indígenas actualmente ocupan en propiedad o posesión provenientes de los siguientes títulos:

- a) Títulos de comisario de acuerdo a la ley de 10 de junio de 1823.
- b) Títulos de merced de conformidad a las leyes de 4 de diciembre de 1866; de 4 de agosto de 1874, y de 20 de enero de 1883.
- c) Cesiones gratuitas de dominio efectuadas conforme a la ley N° 4.169, de 1927; ley N° 4.802, de 1930; decreto supremo N° 4.111, de 1931; ley N° 14.511, de 1961, y ley N° 17.729, de 1972, y sus modificaciones posteriores.
- d) Otras formas que el Estado ha usado para ceder, regularizar, entregar o asignar tierras a indígenas, tales como, la ley N° 16.436, de 1966; decreto ley N° 2.695; de 1979, y
- e) Aquellas que los beneficiarios indígenas de las leyes N° 15.020, de 1962, y N° 16.640, de 1967, ubicadas en las Regiones VIII, IX u X, inscriban en el Registro de Tierras Indígenas, y que constituyan agrupaciones indígenas homogéneas lo que será calificado por la Corporación.

Aquellas que históricamente han ocupado y poseen las personas o comunidades mapuches, siempre que sus derechos sean inscritos en el Registro de Tierras Indígenas que crea esta ley, a solicitud de las respectivas comunidades o indígenas titulares de la propiedad.

Aquellas que, proviniendo de los títulos y modos referidos en los números precedentes, se declaren a futuro pertenecientes en propiedad a personas o comunidades indígenas por los Tribunales de Justicia.

Aquellas que indígenas o sus comunidades reciban a título gratuito del Estado. La propiedad de las tierras indígenas a que se refiere este artículo, tendrá como titulares a las personas naturales indígenas o a la comunidad indígena definida por esta ley.

Estas tierras gozarán de la protección de esta ley y no podrán ser enajenadas, embargadas, gravadas, ni adquiridas por prescripción, salvo entre comunidades o personas de una misma etnia.



No obstante, se permitirá gravarlas, previa autorización de la Corporación. Este gravamen no podrá comprender la casa-habitación de la familia indígena y el terreno necesario para su subsistencia.

Igualmente las tierras cuyos titulares sean Comunidades Indígenas no podrán ser arrendadas, dadas en comodato, ni cedidas a terceros en uso, goce o administración.

Las de personas naturales indígenas podrán serlo por un plazo no superior a cinco años. En todo caso, éstas con la autorización de la Corporación, se podrán permutar por tierras de no indígenas, de similar valor comercial debidamente acreditado, las que se considerarán tierras indígenas, desafectándose las primeras.

Los actos y contratos celebrados en contravención a este artículo adolecerán de nulidad absoluta.

Por otra parte, la división de las tierras indígenas provenientes de títulos de merced deberá ser solicitada formalmente al Juez competente por la mayoría absoluta de los titulares de derechos hereditarios residentes en ella. El Juez, sin forma de juicio y previo informe de la Corporación, procederá a dividir el título común, entregado a cada indígena lo que le corresponda aplicando el derecho consuetudinario de conformidad al artículo 54 de esta ley y, en subsidio, la ley común.

Sin perjuicio de lo anterior, en casos calificados, un titular de derechos hereditarios residente podrá solicitar al Juez la adjudicación de su porción o goce, sin que ello signifique la división del resto del título común. Dicha adjudicación importará la extinción de sus derechos hereditarios en el título común restante. Asimismo, se extinguirán los derechos de la comunidad hereditaria respecto de la porción o goce adjudicado.

Las controversias que se originen con ocasión de la división de un título común serán resueltas de conformidad al procedimiento establecido en el artículo 56 de esta ley.

Los indígenas ausentes y los que sean titulares de derechos hereditarios sobre tierras indígenas provenientes de títulos de merced en que se constituya una comunidad indígena o propiedad individual, de acuerdo a esta ley y no desearan libre y voluntariamente pertenecer a ella o no sean adjudicatarios de hijuelas, podrán solicitar al Juez con informe de la Corporación, el reconocimiento de sus derechos, los que una vez determinados se pagarán en dinero siguiendo el procedimiento señalado en el artículo 1º transitorio de esta ley.



- **Riesgo de Inundación (Estero Botrolhue).** Las inundaciones asociadas al Estero Botrolhue, son un problema recurrente y sin atender aún, dado que no se cuenta con una solución definitiva para la localidad de Labranza. Por otra parte, en los otros cauces asociados se han generado intervenciones que permitan mitigar el efecto de las crecidas, sin embargo, en el caso del Estero Botrolhue es un problema latente y que cobra mayor relevancia al ir incrementándose la extensión y desarrollo habitacional de Temuco, dado que el principal colector de las aguas lluvias de la ciudad es el Sistema Canal Gibs - Gabriela Mistral – Botrolhue, generando mayor presión sobre el estero Botrolhue.
- **Áreas de regulación Hídrica (Ilanuras Aluviales).** Estas tienen una importante función de regulación hídrica, aminorando y controlando con ello los procesos de inundaciones, sin embargo, están constantemente afectas por procesos de anegamiento permanente dado la función que estas desarrollan.
- **Riesgo de procesos de Remoción en Masa.** Se ha considerado por procesos de remoción en masa aquellos que agrupan todos los procesos de transporte que movilizan, en conjunto, un volumen más o menos grande de materiales y no solo asociado a rangos de pendiente, como se generará en el instrumento vigente, sino que con un concepto más amplio, procesos de remoción, no solo condicionados por la pendientes, si no, que por el material, forma, geología, hidrogeología, etc.

Considerando el contexto anterior, se observaron claros signos de haber sufrido procesos de deslizamientos, micro-deslizamientos, solifluxión en terracetas y procesos de erosión hídrica. En el caso de los deslizamientos y micro-deslizamientos, estos consisten en un descenso masivo y relativamente rápido de materiales a lo largo de una vertiente. En el caso de generarse estos en la plataforma de erosión, el desplazamiento se efectúa sobre basamento arcilloso o margoso saturado de agua. En este caso, presenta generalmente, un perfil curvo, cóncavo, que imprime un movimiento de rotación a la masa en deslizamiento, susceptible de fraccionarla en bloques basculados en sentido contrario a la pendiente.

- **Diagnóstico Territorial Integrado Zona Periférica Sin Uso Urbano ni Edificación Definidos**

Esta zona no presenta mayores problemas asociados a sus usos urbanos, dado que cumplen con funciones específicas como ser reguladores naturales de agua o zonas de producción agrícola. Sin embargo, es necesario señalar que estas zonas pueden verse afectadas por el crecimiento inmobiliario en extensión, ya que algunos predios cercanos a la vegas de Chivilcan, por ejemplo, son mirados con ojos de desarrollo inmobiliario de viviendas siendo esta un área de gran fragilidad y estabilidad para la ciudad, dado que asegura el flujo de agua al Estero Gabriela Mistral a una velocidad que no sobresature el principal colector de la ciudad y además, permite la infiltración de las aguas hacia los acuíferos que abastecen a la ciudad de agua potable.



Finalmente y, a modo de síntesis se presenta matriz con la tendencia actual, la que se contrasta con la situación normada por el Plan Regulador vigente. Lo anterior, con el objeto de reconocer niveles de compatibilidad, parámetros urbanos que requieren ser reevaluados y estrategias de intervención del territorio:

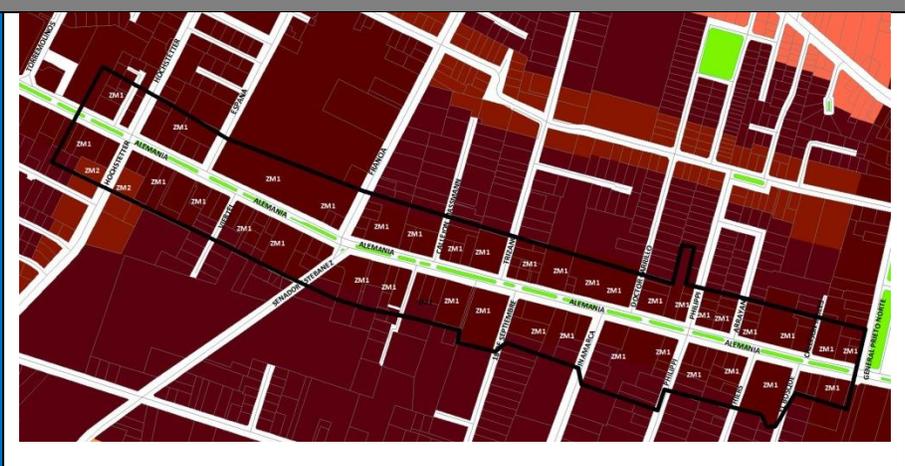
TENDENCIA	Zona Homogénea	Usos de Suelo Predominantes Según Jerarquía	Tamaño del Lote Según Rango Predominante (m ²)	Altura Según Rango Sobre los 2 Pisos (N° de Pisos)	Coefficiente de Constructibilidad Según Rango predominante (Coef)	Densidad Neta Según rango Predominante (hab/Há)
		Zona Periférica Sin Uso Urbano ni Edificación Definidos	- Residencial.	Menor a 200 mayor a 1.500	Casi inexistente edificación sobre 2 pisos	0,1 a 0,4
SITUACIÓN ACTUAL	Zonas PRC	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Mínima de Lote	Altura Máxima	Coefficiente de Constructibilidad	Densidad Máxima
	Zona Especial 6 (ZE6) Áreas Periféricas	- Residencia, - Industrias - Transporte - Sanitaria	2.500 m ²	2	-	140
	Zona Mixta 6 (ZM6) Corredor PeriUrbano	- Residencia - Equipamiento - Industria	1.000 m ²	3	-	40
	Zona Residencial Baja Densidad Menor (ZHE5)	- Residencia - Equipamiento	2.000 m ²	3	0.4	20
Niveles de Compatibilidad	<ul style="list-style-type: none"> - La ZHE5 presenta compatibilidad plena con la Unidad en análisis. - La ZE6 y ZM6 presentan compatibilidad medida dado que presentan variación en los usos, no registran coeficiente de constructibilidad y en estas zonas en donde más se ha generado la proliferación de loteos irregulares, evitando con ello, se cumpla la función de amortiguación de estas zonas. - Se requiere en las áreas con procesos de remoción en masa replantear la altura de edificación y densidad máxima, dado, que el mayor peso en las áreas de ladera genera mayor inestabilidad. 					
Normas a Evaluar	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie Mínima del Lote. - Densidad Bruta Máxima. - Usos de suelo. - Eliminación de Áreas de Uso Condicionado por Áreas de Riesgo. - Zonificación PRC Áreas de Riesgo. 					
Recomendaciones de gestión	<ul style="list-style-type: none"> - Generación de AAUP de Parque para resguardar el patrimonio natural del sector. - Planes de inversión que permitan establecer iniciativas de parques urbanos. Transversal a Todas las Zonas - Generar una mesa interdisciplinaria para generar un protocolo de trabajo para mantener actualizado los títulos de merced y los registros de permutas, para mantener un control de estos territorios y limitar posibles ventas ilegales. 					



	<ul style="list-style-type: none">- Gestión de programa de manejo de áreas verdes que incremente cobertura vegetal para una mejor y mayor infiltración (Silvicultura Urbana).- Generar incentivos a la forestación Urbana mediante compensación ambiental
--	--



3.7 Ficha Anexas Áreas de Valor Patrimonial

Nombre Unidad Homogénea	ZONA DE VALOR PATRIMONIAL	
<p style="text-align: center;">Zona Patrimonial Centro Fundacional</p>		<p>Norma Actual: Zonas ZHR1 Zona Centro Galerías:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 500 m² - Coeficiente de constructibilidad 7.0 - Altura máxima definida por rasantes - Densidad máxima 4.200 hab./has.
		<p>Normas Urbanísticas a Replantear:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altura máxima - Densidad máxima - Marquesinas - Estacionamientos <p>Corresponde al centro fundacional de Temuco, abarca todo el centro de la ciudad, sin embargo existen un sin número de edificaciones nuevas que han transformado sus características originales principalmente respecto a la altura y percepción de homogeneidad que mantenía el centro en sus inicios. Sus valores corresponden a atributos históricos relacionados con la fundación de la ciudad y su proceso de crecimiento, además de contener muchos edificios de características históricas y arquitectónicas destacables que han sido reconocidos en catastros realizados e incluidos más adelante en este estudio. Otra característica propia del barrio es la condición de fachada continua que se ha mantenido en el tiempo.</p>
<p style="text-align: center;">Zona Patrimonial en Torno a Avenida Alemania</p>		



	<p>Norma Actual: <u>Zona ZM1 Zona Mixta 1</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos del Suelo permitido: Residencia y equipamiento - Superficie mínima del lote 500 m² - Coeficiente de constructibilidad 2.5/3.5 - Altura máxima de 6-7 pisos - Densidad máxima 2.000 hab./has. 	<p>Normas Urbanísticas a Replantear:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densificación máxima. - Altura máxima. - Sistema de Agrupamiento. - Altura máxima de pareo. - Condiciones especiales de diseño de la edificación. - Antejardin
		<p>El entorno a la Av. Alemania posee distintos sectores residenciales demostrando el proceso de crecimiento de la ciudad y la configuración de barrios con conjuntos de diferente índole. La AV. Alemania en cambio posee inmuebles que se emplazan en grandes predios en sus orígenes de carácter residencial con valores arquitectónicos singulares y muestra de la sociedad de más altos ingresos de la ciudad en su época, hoy estos edificios están en su mayoría dedicados al equipamiento, los servicios y el comercio, muchos de ellos se han reemplazado por edificios de equipamiento de gran escala, edificios de departamentos, que han modificado líneas de edificación históricas que le otorgaban valores urbanísticos al sector</p>
<p>Zona Patrimonial San Francisco</p>		<p>Norma Actual: <u>Zona ZH1 (Zona Alemania Base) :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento. - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 2.0 - Altura máxima 4 pisos - Densidad máxima 1.000 hab./has. <p>Normas Urbanísticas a Replantear:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altura máxima. - Sistema de Agrupamiento. - Antejardín - Densidad



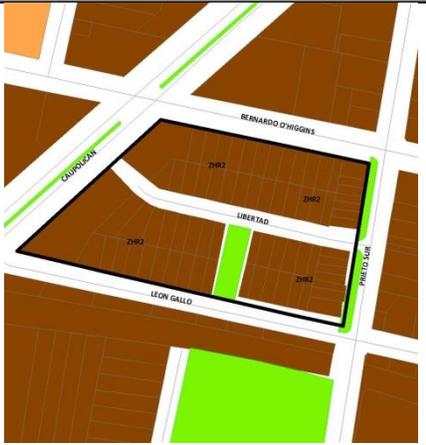
		<p>San Francisco posee valores patrimoniales arquitectónicos, históricos y urbanos relevantes por estar compuesto de inmuebles en madera con estilo arquitectónico propio del sur de Chile influenciado por los colonos europeos de elementos destacables como pórticos y detalles de vigas y pilares, sin embargo en varios de sus predios hoy existen edificios de vivienda en altura que desvirtúan el conjunto, afectando a la percepción de homogeneidad; algunos inmuebles han sido modificados de su apariencia original con ampliaciones, revestimientos o incluso reemplazo de elementos característicos.</p>
--	--	--

Nombre Unidad Homogénea	ZONA DE VALOR PATRIMONIAL	
<p>Zona Patrimonial Población Temuco</p>		<p>Normas Actuales:</p> <p><u>Zona ZHR5</u> (Zona Base: La Frontera, Pueblo Nuevo):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 200m² - Coeficiente de constructibilidad 2.5/3.5 - Altura máxima 6 pisos - Densidad máxima 2000hab./has. <p><u>Zona Mixta 2:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 3.0 - Altura máxima 6 pisos - Densidad máxima 1.920hab./has. <p><u>Zona Mixta 3:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y
		<p>Normas Urbanísticas a Replantear:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altura máxima. - Sistema de Agrupamiento. - Antejardín.



	<p>Equipamiento</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 3.0 - Altura máxima 7 pisos - Densidad máxima 1.400hab./has. 	
		<p>Un sector con características singulares por la presencia de distintos conjuntos de poblaciones de vivienda de los años 40, 50 y 60 los cuales son representativos de la época y de un modo de vida en comunidad. Existen al menos tres tipos de viviendas con diferentes características, una de dos pisos con antejardín y pareada por ambos lados; otra de dos niveles en fachada continua, pareada por un solo costado; y otra de un modelo pareado por ambos lados, con antejardín y con gran pendiente en cubiertas con mansarda. Las distintas poblaciones tienen diferentes grados de intervención, con ampliaciones y reemplazos de inmuebles</p>
<p>Zona Patrimonial Población Dreves</p>		
	<p>Normas Actuales:</p> <p><u>Zona ZHR5</u> (Zona Base: La Frontera, Pueblo Nuevo):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 200m² - Coeficiente de constructibilidad 2.5/3.5 - Altura máxima 6 pisos - Densidad máxima 2000hab./has. <p><u>Zona Mixta 3:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 3.0 - Altura máxima 7 pisos - Densidad máxima 1.400hab./has. <p><u>Zona ZHR2</u> (Zona Centro Base) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento 	<p>Normas Urbanísticas a Replantear:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altura máxima. - Sistema de Agrupamiento.



	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie mínima del lote 300m² - Coeficiente de constructibilidad 6.0 - Altura máxima 9 pisos - Densidad máxima 2800hab./has. 	
		<p>La población Dreves constituye más bien los límites de un barrio, donde prevalece la vivienda en dos niveles con antejardín y sectores con algunos elementos en fachada continua, la cual mantiene bastante disparidad en el tipo de inmuebles. En torno a la plaza Dreves, entre las calles Bernardo O'Higgins y León Gallo (Norte y Sur) y las calles San Ernesto y San Guillermo (poniente y oriente), en la vereda norte de calle O'Higgins, existen un par de inmuebles antiguos de madera en mal estado de conservación, vestigios del origen del sector.</p>
<p>Zona Patrimonial Población Teodoro Schmidt</p>		<p>Norma Actual: Zona ZHR2 (Zona Centro Base) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 6.0 - Altura máxima 9 pisos - Densidad máxima 2800 hab./has. <p>Normas Urbanísticas a Replantear:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Altura máxima. - Sistema de Agrupamiento. - Antejardín.
		<p>La Zona denominada Teodoro Schmidt, es un sector con características homogéneas, como un conjunto de vivienda que se distribuye en una manzana con pasaje interior y espacios públicos. Por la calle Prieto Sur mantiene en el pavimento de la calle adoquines de piedra que le otorga valores al conjunto. Consta de viviendas sencillas de dos niveles, pareada por un solo lado y con bastante intervención en sus unidades, el segundo nivel posee entablado de madera y el primer nivel se antecede con un pequeño antejardín.</p>



Nombre Unidad Homogénea	ZONA DE VALOR PATRIMONIAL	
<p>Zona Patrimonial Barrio Tucapel</p>		<p>Norma Actual: <u>Zona ZHR2 (Zona Centro Base) :</u> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 6.0 - Altura máxima 9 pisos - Densidad máxima 2800 hab./has.</p>
		<p>Normas Urbanísticas a Replantear: - Altura máxima. - Sistema de Agrupamiento. - Antejardín.</p> <p>Este conjunto posee características muy particulares respecto a su entorno y configuración urbana, donde destaca la presencia de grandes antejardines en una de sus etapas, y en el conjunto existen otros modelos en fachada continua y otras con antejardines más pequeños. En sus calles aún existen tramos con adoquines y se percibe con mucha claridad su configuración. Hoy en día es muy valorado por los habitantes y existen iniciativas de recuperación (Quiero Mi Barrio del MINVU) y murales que colorean sus fachadas ciegas.</p>
<p>Zona Patrimonial Barrio Estación</p>		<p>Norma Actual: <u>Zona ZHR2 (Zona Centro Base) :</u> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 6.0 - Altura máxima 9 pisos - Densidad máxima 2800 hab./has.</p> <p><u>Zona Especial 1 (feria Pinto)</u> - Sup. Min. 500 m²; Altura máx. 11,5; Densidad máxima 1.200 hab./has.</p> <p><u>Zona Especial 2 (Estación ferrocarril)</u> - Sup. Min. 2.000 m²; Altura máx. 21; Densidad máxima 1.400 hab./has.</p> <p>Normas Urbanísticas a Replantear: - Altura máxima. - Sistema de Agrupamiento. - Antejardín. - Usos del suelo - Profundidad máxima de continuidad</p>



		<p>El Barrio estación es el sector que posee atributos tanto físicos como intangibles, respecto a su historia, uso actual como centro de intercambio de productos rurales, actividades que se desarrollan en él, gran presencia de la cultura Mapuche, elementos de arquitectura considerable y además calles con homogeneidad en fachada continua, que en el resto de Temuco escasean. Además la presencia de los galpones del mercado, que acogen a comerciantes en conjunto con los inmuebles destinados al comercio principalmente, le otorgan a esta zona valores únicos. Los espacios públicos y la configuración de veredas, poblaciones como la de Tucapel, y equipamiento en desuso como la escuela Estandar, enriquecen sus valores urbanos.</p>
<p>Zona Patrimonial Barrio Coilaco</p>		<p>Norma Actual: <u>Zona ZHR2 (Zona Centro Base) :</u> - Usos del suelo permitidos: Residencia y Equipamiento - Superficie mínima del lote 300 m² - Coeficiente de constructibilidad 6.0 - Altura máxima 9 pisos - Densidad máxima 2800 hab./has. <u>Zona ZM1 Zona Mixta 1</u> - Usos del Suelo permitido: Residencia y equipamiento - Superficie mínima del lote 500 m² - Coeficiente de constructibilidad 2.5/3.5 - Altura máxima de 6-7 pisos - Densidad máxima 2.000 hab./has.</p> <p>Normas Urbanísticas a Replantear: - Altura máxima. - Sistema de Agrupamiento.</p> <p>El tradicional barrio Coilaco es muy característico de Temuco, con la presencia en el mismo del Cementerio, el Hospital y la Cárcel de Temuco, se consolida con gran equipamiento y la presencia de actividades tradicionales como los floristas, bares y restaurantes antiguos. El barrio de clase popular mantiene muchos aspectos de fines del siglo IX y principios del siglo XX como parte de los primeros crecimientos</p>





El Regimiento de Tucapel posee valores históricos, asignados a la fundación y rol militar de la ciudad en sus inicios, sus construcciones poseen valores arquitectónicos y el sector es valorado por la comunidad, por lo que los límites de esta ZCH son acertados en su dimensión y que abarcan la totalidad de ellos. Es preciso establecer normas que permitan la preservación de los elementos existentes, respecto a altura y distanciamientos que le otorgan su identidad.



4. SÍNTESIS GENERAL

Al revisar la totalidad de los análisis generados en torno a cada unidad homogénea se identificaron modificaciones o temas a revisar que se repiten constantemente en cada ficha de análisis, sin embargo, cada una de estas responde a problemáticas particulares o propias de los sectores que representan. En este entendido, fue necesario considerar con mayor detalle las siguientes temáticas:

- Del análisis de las Zonas de Conservación Histórica, es claro que existen diferentes barrios en Temuco que poseen características particulares, que los hacen únicos y que poseen líneas arquitectónicas y urbanas que hacen que posean una imagen de barrio necesaria de ser resguardada y puesta en valor. En este sentido, se plantean diferentes estrategias de para preservar estos barrios, las cuales abarcan desde modificaciones a los límites actuales de las distintas zonas de conservación histórica (Ampliación, reducción y eliminación en el caso de la ZCH asociada a Labranza), como a la generación de normas urbanísticas asociadas a esta y el desarrollo de un Plan Seccional en torno a la Plaza Teodoro Schmidt.
- En el caso de las Zonas de Conservación Histórica, un caso interesante de destacar y detallar dentro de esta síntesis, lo constituye la Zona de Conservación asociada a Av. Alemania, está actualmente presenta una extensión muy amplia que abarca los barrios residenciales y comerciales existentes, entendiéndose que estos poseen características muy diversas, no es recomendable mantener esta Zona como de Conservación Histórica con sus límites actuales, ya que genera una sobre protección a un barrio, que si bien, posee valores de barrio, estos pueden ser mantenidos por medio de normas urbanísticas que permitan la renovación con criterios de escala acordes a cada barrio. El hecho que la zona de conservación histórica sea tan extensa, genera tramitación innecesaria al momento de generar proyectos en esta zona, ya que cualquier intervención requiere de una aprobación del MINVU sumándole complejidad a la obtención de cualquier tipo de permiso otorgado por el municipio.
- En el caso de los Corredores Urbanos o Zonas Mixtas (ZM) se identificaron algunos sin desarrollo actual y bajas condiciones para su consolidación posterior, razón por la cual deben replantearse (Ampliarse o eliminarse), así, como agregarse aquellas zonas que actúan actualmente como corredores y no fueron consideradas en el instrumento vigente o sus límites no coinciden claramente con los corredores actuales. Junto a lo anterior, se deben unificar las normas urbanas de las zonas mixtas dada su similitud, dejando a lo menos dos grandes zonas, de igual manera, la Zona Mixta 6 debe ser reevaluada como parte del conjunto de normas asociadas a las Zonas de Amortiguación (Muy baja densidad) dado que no responde a los requerimientos de un corredor. Por otra parte, es complejo contar con seis Zonas Mixtas cuando los rangos normativos son tan similares, siendo recomendable reagruparla en 2 zonas que caractericen lo corredores.



- Las Zonas Residenciales de Renovación (ZHR) presentan características muy similares, exceptuando, la ZHR& donde la división predial mínima es de 800 m² en condiciones que la tendencia reconoce el tamaño predial entre 200 y 450 m², razón por la cual las ZHR deben ser unificadas y ajustadas las normas urbanas en dos zonas solamente.
- Con respecto a las zonas de amortiguación o zonas periurbanas, la tendencia está marcada por la baja densidad, con valores muy bajas que mantienen la propuesta original del Plan Regulador de generar una zona que sea de transición con los sectores rurales de la comuna, con el objetivo de generar una imagen de ciudad compacta. Sin embargo, a medida que la ciudad se ha ido extendido, se ha generado un fenómeno descontrolado de extensión urbana asociada al desarrollo exponencial de loteos irregulares, estos últimos, fuera de todo marco de planificación y en un porcentaje relevante sobre tierra indígena con Títulos de Merced Vigente. En este entendido el crecimiento inorgánico de los loteos irregulares atrae demandas de atención de servicios al Municipio de Temuco (Iluminación, retiro de basura, transporte, etc.), así, como diversos problemas de convivencia a las comunidades indígenas, siendo necesario, generar estrategias de gestión que desincentiven y controlen el desarrollo inorgánico y fuera de la ley de estos asentamientos.
- En el caso de los riesgos naturales, se ha generado el reconocimiento de los procesos de remoción en masa en torno a los sectores Pedro de Valdivia, El Carmen y Cordón del Ñielol, estos últimos, contaban con una norma de Zonas de Uso Condicionado, sin embargo, esta no se apoyaba en planimetría que representará las áreas condicionadas ni en el reconocimiento de todos los procesos asociados a la ciudad, siendo necesario, generar la representación de todos los procesos. De igual manera, se reconocen las áreas de inundación en torno al Estero Botrolhue, así, como su dependencia en las áreas de desborde en las intervenciones no planificadas en Temuco.
- En el caso de los ecosistemas especiales, relevantes para sustentar el desarrollo de Temuco, como aquellos que aportan a la regulación de los procesos de inundación como recarga de acuíferos, se han definido aquellos sistemas esenciales que no deben ser modificados por urbanizaciones, dejándose como AAUP para Parques Urbanos, en su mayoría, de características inundables.

