



MUNICIPALIDAD TEMUCO



TERRITORIO MAYOR

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN DIAGNÓSTICO TERRITORIAL PARA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR

ETAPA IV: PROPUESTA DE FUTURAS ACCIONES PARA MODIFICACIÓN PRC VIGENTE



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. METODOLOGÍA	4
3. PLAN DE ACCIÓN	6



1. INTRODUCCIÓN

Para llegar a una adecuada propuesta de Planificación fue necesario formular un Diagnóstico Integrado. En éste, resultó fundamental el análisis territorial, dado que nos ayudó con la interpretación y comprensión del medio, orientándose a la comprensión del modelo territorial, es decir, a la expresión simplificada del sistema constituido por los elementos naturales, los procesos económicos, sociales, culturales, políticos y ambientales, con los respectivos usos y sus repercusiones económicas, sociales y ambientales.

En este entendido, resultó esencial y de gran relevancia la generación de diagnósticos urbanos integrales y prospectivos, 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, considerando como base la evaluación de las zonas del actual Plan Regulador vigente (tendencias).

En este contexto, el *Estudio Diagnóstico Territorial para la Modificación del Plan Regulador de Temuco*, planteó una nueva mirada hacia el proceso de planificación, desarrollando en primer lugar la actualización y análisis de la información de base, de manera de reconocer las tendencias y dinamismos que se han generado en la ciudad, estos desde una mirada técnica pero acompañada de la visión y opinión de la propia ciudadanía, es decir, escuchando a los dirigentes vecinales, actores públicos y privados, todo, con el objeto de generar conocimiento integrado y real de la ciudad, además, de instalar un Comité Territorial donde interactúen y generen acuerdos actores comunales, entiéndase dirigentes de juntas de vecinos, líderes de opinión mapuche, organizaciones privadas como la Cámara de la Construcción y Colegio de Arquitectos, así, como entes públicos y municipales.

Considerando lo anterior, el presente informe correspondió a la etapa final del estudio y desarrolló la propuesta de las modificaciones concretas que deben ser realizadas al Plan Regulador Vigente, en base a la información técnica de base actualizada (Diagnóstico Territorial) y la evaluación del Plan Regulador Vigente.

El presente informe, consideró no solo propuestas de cambios normativos (Modificaciones al plan), sino, también, elementos de gestión que fueron articulados y considerados para el adecuado desarrollo de la ciudad, considerando que se plantean estrategias de desarrollo, que permitieron al municipio contar con un documento maestro que identificó las intervenciones priorizándolas, estableciendo etapas, costos, elementos críticos, fundamentos y tiempos que requerirá este proceso para su concreción.



2. METODOLOGÍA

Esta etapa consideró como base los resultados de los estudios consignados en la Etapa III, para ello, se siguieron los siguientes pasos metodológicos:

1. Paso 1. Diseño de una primera matriz de propuestas en formato Excel la que consideró la siguiente información:

- Tipo de Afectación: Identifica si es Normativa o de Gestión.
- Tipo de Modificación: Esta considera la siguiente tipología:
 - Modificación PRC: Cambios normativos a realizar a la ordenanza y planimetría del plan vigente.
 - Plan Seccional: Tipología de instrumento de planificación definido en la OGUC.
 - Gestión Interna: Modalidad de cambio en la estructura, política o programas internos del municipio.
- Descripción: Describe el tipo de modificación propuesta.
- Fundamento: Resumidamente expone los antecedentes que avalan la necesidad de desarrollar la modificación.
- Órgano Gestor: Identificó el departamento y/o Unidad dentro del municipio que debe hacerse cargo de la modificación.
- Órgano ante el cual hacer la Gestión: Identifica el sector (ministerio) con el cual se debe hacer gestiones integradas para lograr el tipo de afectación.
- Requiere Presupuesto: Señaló si la modificación requiere o no presupuesto asociado para el desarrollo de una licitación.
- Monto Referencial Asociado: Identificó el monto o rango del monto sobre el cual debe desarrollarse el proceso de licitación.
- Prioridad: Establece el nivel de prioridad: Alta, Media y Baja.
- Efecto Esperado: Establece las consecuencias que se espera lograr con la modificación.
- Temporalidad de la Medida: Consideró los siguientes rangos:
 - Corto Plazo: menos de 3 años a partir de la entrega del estudio en comento.
 - Mediano Plazo: Entre 3 a 5 años luego de la entrega del estudio en comento.
 - Largo Plazo: más de 5 años menos de 8 luego de la entrega del estudio en comento.
- Consideraciones: Aspectos que debe considerar la licitación, como etapas, resultados mínimos, etc.

2. Paso 2. Reunión de trabajo con la contraparte técnica para analizar y revisar la matriz propuesta, en esta, se aunaron y generaron criterios que permitieron replantear la matriz de trabajo, estos consideraron:

- Se agruparon las modificaciones por licitación, es decir, aquellas modificaciones que puedan ser generadas integradamente se aúnan en un solo proceso y no disgregadamente como planteaba



la matriz inicial, lo anterior, considera que los procesos de modificación son de largo plazo (proceso de tramitación) y es mejor hacer todas las modificaciones en un solo contrato y no en dos, dado lo largo del proceso aprobatorio.

- Se separaron las prioridades en dos columnas
 - Prioridad Técnica: la que consideró la recomendación técnica generada luego del desarrollo del estudio.
 - Prioridad Estratégica: la que consideró elementos de gestión y política pública municipal para la decisión de intervención, sea normativas como de gestión.
- Se agregó una columna que dio cuenta de las “Variables o Procesos Críticos a Considerar”, esta hizo alusión a la definición de variables o procesos que condicionan la oportunidad de la intervención y podrían retrasar el desarrollo de la misma.
- Se agregó una columna de Etapas de Licitación de manera de orientar de mejor manera el proceso a licitar y los productos esperados.



3. PLAN DE ACCIÓN

Fue el momento en que se determinaron y se asignaron las tareas, se definieron los plazos de tiempo y se calculó el uso de los recursos.

En este entendido, el plan de acción fue una presentación resumida de las tareas que deben realizarse por parte de la Municipalidad de Temuco, en un plazo de tiempo específicos, utilizando un monto de recursos asignados con el fin de lograr un objetivo dado, considerando elementos normativos y de gestión.

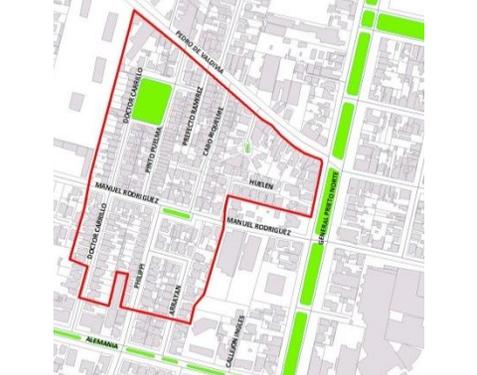
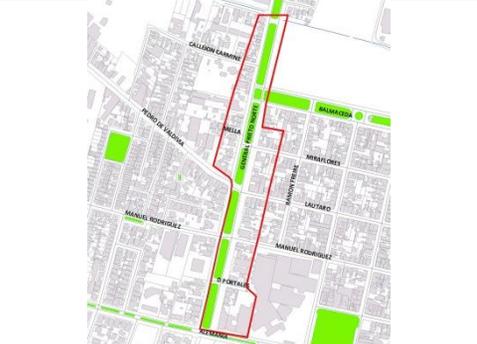
Sobre la base de lo anterior, el presente Plan de Acción, se estructuró en una primera instancia, reconociendo todas las modificaciones requeridas y, en una segunda instancia, en fichas sistematizadas de intervención, donde las primeras, se individualizaron en color verde para plantear las modificaciones normativas que requiere el instrumento vigente y las segundas, se individualizaron en color naranja, para plantear los elementos de gestión que fueron necesarios para asegurar el desarrollo del modelo territorial que planteó el instrumento vigente, en estas últimas, se anexaron a algunas fichas de color naranja claro, estas fueron productos específicos dentro de una ficha determinada.

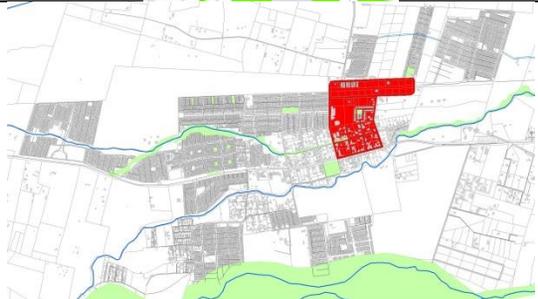


3.1 Reconocimiento de Modificaciones

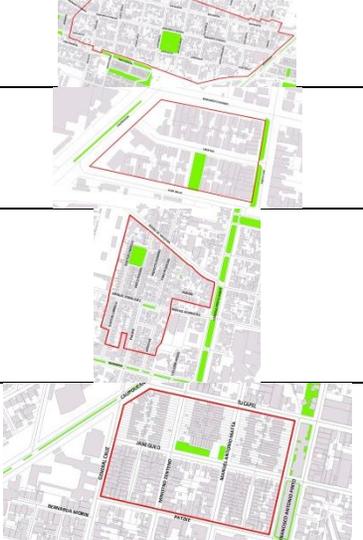
A continuación se muestra el total de modificaciones identificadas luego del diagnóstico integrado del plan:

1	Tipo de Modificación	Descripción	Fundamento	Ubicación Modificación
	Normativa	Modificación Límite Zona de Conservación Histórica y Definición de Normas Urbanísticas. Reducir límite de ZCH Centro Fundacional	El Plan Regulador Vigente en este sector permitió la altura libre según rasantes, por lo cual no fue raro ver edificios de alturas disimiles que rompieron con la homogeneidad existente. Sobre esta base se propuso la modificación y adecuación de: Altura máxima, Densidad máxima, Marquesinas y Estacionamientos.	
	Normativa	Modificación Límite Zona de Conservación Histórica y Definición de Normas Urbanísticas Retrotraer límite de ZCH Sector Alemania	La Zona de Conservación Histórica en torno a la Av. Alemania fue de una extensión muy amplia que abarcó los barrios residenciales y comerciales existentes, entendiéndose que estos poseen características muy diversas, no fue recomendable mantener esta Zona como de Conservación Histórica con sus límites actuales, ya que generó 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. En base a lo anterior, se propuso la modificación y adecuación de: Densificación máxima, Altura máxima, Sistema de Agrupamiento, Altura máxima de pareo, Condiciones especiales de diseño de la edificación, Antejardín.	
	Normativa	Modificación Límite Zona de Conservación Histórica y Definición de Normas Urbanísticas Retrotraer límite de ZCH San Francisco	Pensando que existen varios inmuebles de valor que deben ser resguardados, lo indicado fue identificar aquellos inmuebles para que sean declarados inmuebles de conservación histórica. 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. Sobre la base de lo anterior se propuso la modificación y adecuación de: Altura máxima, Sistema de Agrupamiento, Antejardín, Densidad.	

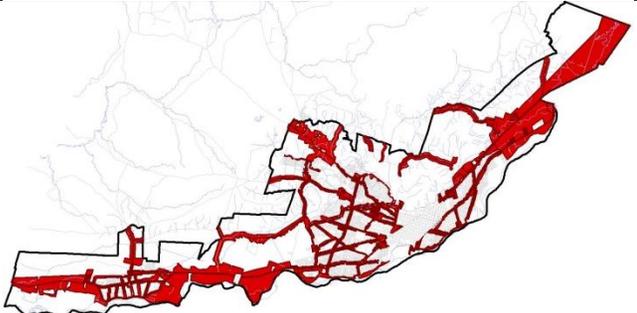
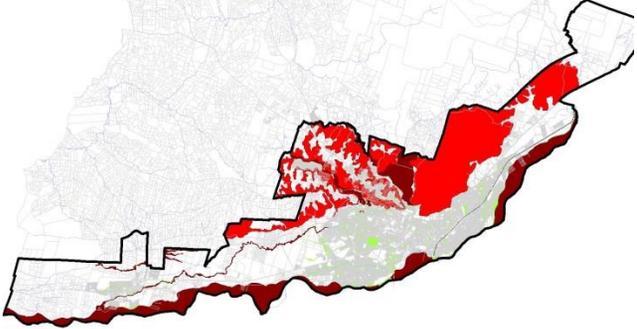
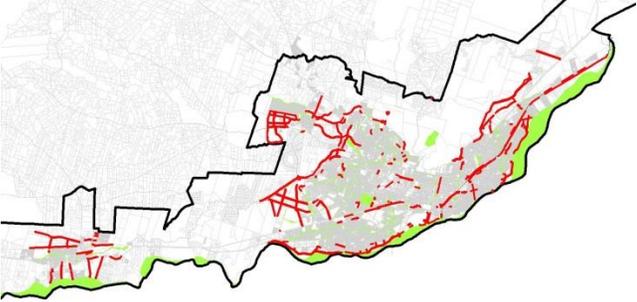
	Tipo de Modificación	Descripción	Fundamento	Ubicación Modificación
4	Normativa	Modificación Límite Zona de Conservación Histórica y Definición de Normas Urbanísticas Ampliar y dividir límite ZCH Población Temuco	Cabe destacar que una zona de conservación histórica determina normas urbanísticas (altura, sistema de agrupación, antejardín, etc.) por lo que esta zona no puede constituir una sola, por poseer diferentes características, sino que deben sectorizarse si se desean resguardar. Sobre la base de lo anterior, se propuso la modificación y adecuación de: Altura máxima, Sistema de Agrupamiento, Antejardín.	
5	Normativa	Modificación Límite Zona de Conservación Histórica y Definición de Normas Urbanísticas Ampliar ZCH Población Carabineros	La Zona correspondiente a la Población Carabineros, fue 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. Por lo anterior se consideró que 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. Sobre la base de lo anterior, se propone la modificación y adecuación de: Altura máxima, Sistema de Agrupamiento y Antejardín.	
6	Normativa	Modificación Límite Zona de Conservación Histórica y Definición de Normas Urbanísticas Reducir ZCH Barrio Coilaco	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 la base de lo anterior, se propuso la modificación y adecuación de: Altura máxima y Sistema de Agrupamiento.	

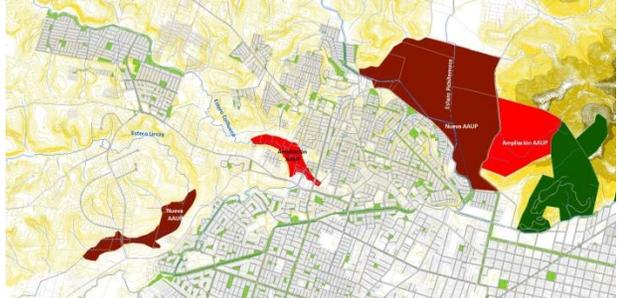
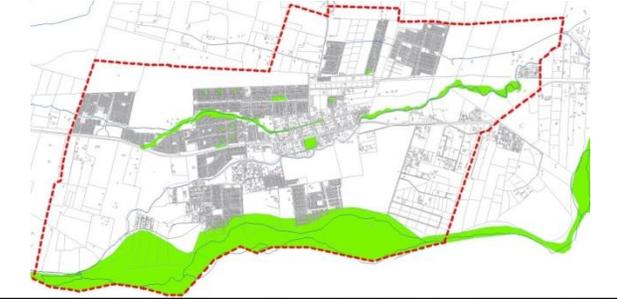
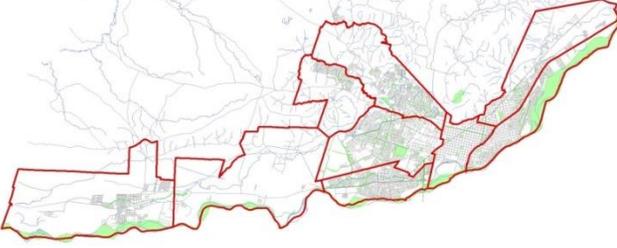
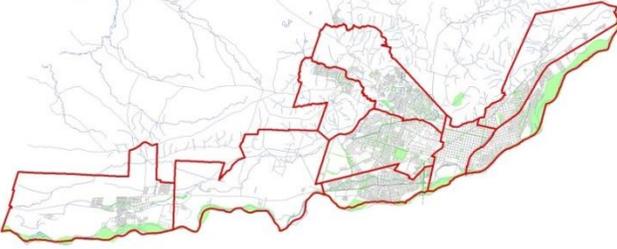
	Tipo de Modificación	Descripción	Fundamento	Ubicación Modificación
7	Normativa	Modificación Límite Zona de Conservación Histórica y Definición de Normas Urbanísticas Ampliar ZCH Barrio Estación	Es por lo anterior que los límites definidos en el PRC vigente se consideró acertados, sólo se propuso una 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. Sobre la base de lo anterior, se propuso la modificación y adecuación de: Altura máxima, Sistema de Agrupamiento, Antejardín, Usos del suelo, Profundidad máxima de continuidad.	
8	Normativa	Modificación Límite Zona de Conservación Histórica y Definición de Normas Urbanísticas Reducir ZCH Población Artemio Gutiérrez	Los límites definidos en el PRC vigente consideraron predios que hoy en día poseen edificaciones que no continúan con los valores del conjunto, por lo cual en el plano a continuación se propuso incluir sólo aquellos que mantienen las características originales o, que bien, han sido poco intervenidos y logran mantener la unidad de conjunto. Según lo expuesto, se propone la modificación y adecuación de: Altura máxima y Sistema de Agrupamiento.	
9	Normativa	Modificación Límite Zona de Conservación Histórica y Definición de Normas Urbanísticas Eliminación de Zona de Conservación Histórica Labranza	Los atributos considerados en el polígono no fueron suficientes para la declaración de Zona de Conservación Histórica	

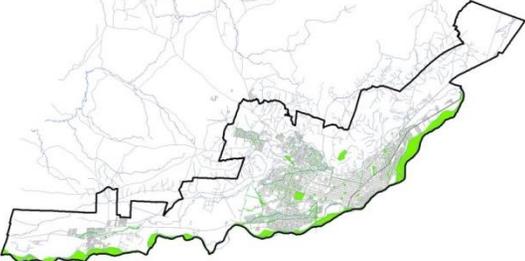
	Tipo de Modificación	Descripción	Fundamento	Ubicación Modificación
10	Normativa	Modificación de Normas Urbanísticas ZCH Población Dreves	Modificación de: Altura máxima y Sistema de Agrupamiento.	
11	Normativa	Modificación de Normas Urbanísticas ZCH Población Teodoro Schmidt	Modificación de: Altura máxima, Sistema de Agrupamiento y Antejardín.	
12	Normativa	Modificación de Normas Urbanísticas ZCH Población Tucapel	Modificación de: Altura máxima, Sistema de Agrupamiento y Antejardín.	
13	Normativa	Modificación de Normas Urbanísticas ZCH Regimiento Tucapel	Modificación de: Altura máxima y Sistema de Agrupamiento.	

	Tipo de Modificación	Descripción	Fundamento	Ubicación Modificación
14	Plan Seccional	ZCH Centro Fundacional	ZCH Centro Fundacional	
15	Plan Seccional	ZCH Sector Alemania	ZCH Sector Alemania	
16	Plan Seccional	ZCH San Francisco	ZCH San Francisco	
17	Plan Seccional	ZCH Población Temuco	ZCH Población Temuco	
18	Plan Seccional	ZCH Barrio Estación	ZCH Barrio Estación	
19	Plan Seccional	ZCH Población Dreves	ZCH Población Dreves	
20	Plan Seccional	ZCH Población Teodoro Schmidt	ZCH Población Teodoro Schmidt	
21	Plan Seccional	ZCH Población Carabineros	ZCH Población Carabineros	
22	Plan Seccional	ZCH Población Tucapel	ZCH Población Tucapel	

	Tipo de Modificación	Descripción	Fundamento	Ubicación Modificación
23	Plan Seccional	ZCH Barrio Coilaco	ZCH Barrio Coilaco	
24	Plan Seccional	ZCH Población Artemio Gutiérrez	ZCH Población Artemio Gutiérrez	
25	Plan Seccional	ZCH Regimiento Tucapel	ZCH Regimiento Tucapel	
26	Normativa	Modificación a través de la Unificación de las Zonas Residenciales de Renovación (ZHR), así, como el ajuste de las normas urbanas.	Las ZHR presentaron características muy similares, exceptuando, la división predial mínima de la ZHR6, sin embargo, la tendencia las muestra como zonas con características similares, razón por la cual fueron unificadas y ajustadas las normas urbanas.	

	Tipo de Modificación	Descripción	Fundamento	Ubicación Modificación
27	Normativa	Modificación Límites (Ampliación o eliminación), Unificación y Adecuación de Normas Urbanas (Corredores Urbanos / Zonas Mixtas)	Algunas de las zonas mixtas definidas en el PRC no se desarrollaron y presentaron bajas condiciones para su consolidación, razón por la cual debieron replantearse (Ampliarse o eliminarse), así, como agregarse zonas mixtas que actúan como corredores que no han sido incluidas en el PRC. Junto a lo anterior, se deberán unificar las normas urbanas de las zonas mixtas dada su similitud, dejando a lo menos dos grandes zonas, de igual manera, la ZM6 debe ser reevaluada como parte del conjunto de normas de amortiguación pero no como zona mixta corredor dado que no responde a los requerimientos de esta.	
28	Normativa	Modificación de las áreas de riesgo planteadas por el PRC	El Artículo 2.1.17 de la OGUC estableció los riesgos que pueden ser considerados en un IPT, sin embargo, el actual instrumento plantea procesos que no se ajustan a esta norma y genera Zonas de Uso Condicionadas, norma que no está vigente de acuerdo al MINVU y, que debe ajustarse a los parámetros actuales del artículo 2.1.17, además, se apreció en el territorio la falta de definición cartográfica de varios riesgos actualmente presentes en el territorio que dificultan el actual adecuado de la DOM.	
29	Normativa	Actualización y Adecuación de Ordenanza a la normativa vigente, así, como de la memoria explicativa.	Se debió actualizar las siguientes normas (No se encuentran vigentes): Alturas condicionadas, Condiciones especiales de diseño en la edificación, Zonas de Uso Condicionadas, Delimitación de las zonas en el deslinde de los predios.	No requiere plano.
30	Normativa	Traspasar la Vialidad Indicativa a Normativa, así, como estudiar agregar nuevas AAUP viales en sectores determinados.	De acuerdo al modelo analizado para cubrir las necesidades de la Ciudad al año 2030 se determinó la necesidad de pasar las vías indicativas a normativas, así, como hacer un mayor análisis en determinados sectores para definir nuevas AAUP viales necesarias para el óptimo desarrollo de la ciudad.	

	Tipo de Modificación	Descripción	Fundamento	Ubicación Modificación
31	Normativa	Ampliación y gravamen de nuevas AAUP para uso Parque Urbano y de Cauces (Parques Lineales), así, como generación de Ordenanza Local de Áreas Verdes.	El Estudio Diagnóstico Territorial para la Modificación del PRC detectó áreas de alta fragilidad natural e importancia ambiental para la ciudad que deben ser grabadas como áreas verdes, así, como AAUP para parque Urbano.	
32	Normativa	Plan Seccional de Labranza	Se consideró por las características particulares de esta localidad y dado el nivel de modificaciones que requiere en las zonas mixtas, AAUP y zonas residenciales que es mejor se trate vía Plan Seccional.	
33	Gestión	Programa de Educación Ambiental que permita valorar y entender la necesidad de disponer de superficie para jardines de Infiltración, así, como la construcción de jardines de lluvia, huertas urbanas y arbolado urbano.	Actualmente la ciudad de Temuco presentó serios problemas por el anegamiento de aguas lluvias, así, como por la baja infiltración de las mismas a napas freáticas, siendo necesario difundir este conocimiento y hacer a la comunidad participe de este problema y de la construcción de la solución.	
34	Gestión	Generar incentivos a la forestación Urbana mediante compensación ambiental.	Actualmente la ciudad de Temuco presentó serios problemas de contaminación atmosférica, la cual, puede ser manejada vía el fomento de especies arbóreas fijadoras de material particulado, estas especies aportaran a la regulación de la temperatura, así, como al control de procesos de anegamiento de la ciudad.	

	Tipo de Modificación	Descripción	Fundamento	Ubicación Modificación
35	Gestión	Plan de Gestión para la Valoración, Difusión y Uso de Inmuebles Patrimoniales, así, como elementos naturales.	La ciudad de Temuco presentó un importante patrimonio arquitectónico, cultural y natural que requiere ser dado a conocer a la comunidad, así, como la generación de valor agregado que permita la apropiación del mismo y el considerar la oportunidad de desarrollar estos.	
36	Gestión	Modificación Polígono Zona Renovación Urbano Subsidiado por el MINVU	Los procesos de renovación, de acuerdo al estudio de localización de la vivienda, implicaron mayores extensiones de la ciudad, estas últimas, con mayor potencial de renovación las cuales deben ser consideradas en la nueva propuesta.	
37	Gestión	Plan de Mejoramiento Vial y de Transporte	La extensión hacia la periferia de las áreas residenciales, así, como el desarrollo del centro de Temuco hacia el sector Av. Alemania genera mayores grados de saturación de la red vial, siendo necesario contar con un instrumento de planificación vial y gestión de transporte que optimice tiempos de traslado, maximice los recorridos y permita afrontar los desafíos de desarrollar una ciudad compacta, incorporando ciclovía y peatones.	
38	Gestión	Estrategia de gestión para abordar el trabajo con las comunidades indígenas insertas en el límite urbano vigente.	Actualmente el PRC reconoció las APTI (Áreas de Protección de Tierra Indígena), sin embargo, la Ley Indígena es de mayor jerarquía y no permite se graben estas tierras, además, lo cambiante de la propiedad de la tierra dada la autorización de permutas requiere de un constante monitoreo y seguimiento de acciones que permitan cumplir con el resguardo de la tierra considerando las implicancias de los beneficios urbanos.	No requiere plano.

	Tipo de Modificación	Descripción	Fundamento	Ubicación Modificación
39	Gestión	Estrategia de gestión para abordar el trabajo con los loteos irregulares.	En las áreas de amortiguación propuestas por el actual Plan Regulador se vieron mermadas por el incremento de Loteos Irregulares, los cuales amenazaron con generar desorden en la propuesta de planificación formulada, así, como generar mayor demanda de servicios hacia el municipio, además, estos se emplazan en áreas de riesgo que implican mayores demandas para el municipio, así, como sobre tierra indígena y, sobre áreas aisladas de la propuesta de planificación diseñada para generar un crecimiento compacto de la ciudad y no en extensión. A futuro, esto pudo implicar el desarrollo inorgánico de vías de acceso, focos de basura, trasgresión de sitios de significación cultural como arqueológicos, exposición de la población a pérdida de vidas y materiales por el emplazamiento en áreas de riesgo, así, como demanda de equipamientos, mayor inseguridad por falta de seguridad, etc.	No requiere plano.
40	Gestión	Elaboración e Implementación de un Plan de Gestión de Riesgos Naturales para la ciudad de Temuco	Actualmente el desarrollo y crecimiento de la ciudad de Temuco la ha llevado a emplazarse en áreas de alta fragilidad natural las cuales presentan actuales y potenciales riesgos, siendo necesario el manejo de estos a través de procesos de educación e implementación de medidas no estructurales.	No requiere plano.
41	Gestión	Desarrollo de Modelo de Gestión Municipal	Considerando la coordinación, estructuración y reorientación de las políticas municipales, fue necesario evaluar, reestructurar y genera una nueva propuesta de diagramación interna, coordinación y gestión municipal que refleje las nuevas políticas que desea plasmar el municipio de Temuco en pro de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.	No requiere plano.
42	Gestión	Implementación, monitoreo y seguimiento anual de indicadores de sostenibilidad urbana sugeridos por el estudio.	Con el objeto de generar un desarrollo sustentable de la ciudad, así, como evaluando las potencialidades de generar cambios que permitan apuntar al desarrollo de un modelo de ciudad compacta, con mejores indicadores ambientales y de calidad de vida, es necesario monitorear estos e ir informando contantemente a la comunidad, de manera de hacerla participes de los logros y proyecciones futuras de las que todos somos participes.	No requiere plano.

