



MUNICIPALIDAD TEMUCO



TERRITORIOMAYOR

ESTUDIO ACTUALIZACIÓN DIAGNÓSTICO TERRITORIAL PARA MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR

ESTUDIO DE PAISAJE E IMAGEN URBANA



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
1.1 Marco Conceptual	4
1.2 Marco Legal	5
1.3 Metodología	5
2. TRANSFORMACIONES HISTÓRICAS	7
3. ANÁLISIS DEL PRC VIGENTE FACTORES DE LA IMAGEN URBANA	11
3.1 Altura de la Edificación	41
3.2 Materialidad	47
3.3 Sistema de Agrupamiento	51
3.4 Uso de Suelo	56
3.5 Vida Transcurrida	70
3.6 Patrimonio	73
3.7 Paisaje	76
4. BIBLIOGRAFÍA	86



1. INTRODUCCIÓN

La imagen urbana, como coincidieron varios autores¹, fue una guía visual y conductual de los habitantes a través de un lenguaje simbólico en lo construido. Como afirma Kevin Lynch quien define una serie de elementos físicos (*sendas, nodos, bordes, mojones o hitos y barrios*) que determinan la percepción del habitante en la ciudad, agrega, Lynch, la identidad como distinción de cada objeto.

Se profundizó sobre el concepto de imagen urbana en el marco conceptual del presente capítulo, sin embargo fue necesario recordar en el punto introductorio los factores que impulsaron el desarrollo del estudio de Imagen Urbana utilizados en el Plan Regulador vigente, que determinaron la percepción de las distintas áreas homogéneas que finalmente determinaron la zonificación. Sin embargo hoy en día los instrumentos de planificación comunal poseen restricciones frente a lo que se puede normar referente a dichos elementos como son las denominadas normas urbanísticas (Artículo 116 de la LGUC, altura, sistema de agrupamiento, subdivisión predial mínima, antejardín, distancia a medianeros, coeficiente de constructividad, ocupación de suelo, densidad etc) , el uso de suelo por zona, la vialidad, el límite urbano, si bien estas influyen definitivamente en la imagen urbana, muchos otros elementos de la imagen urbana no son absorbidas por este instrumento.

El presente capítulo desarrolló un análisis de la congruencia de la definición de la imagen urbana del estudio utilizado en el Plan Regulador vigente, lo cual fue un diagnóstico de la situación actual del instrumento que se relacionó con los elementos analizados en el presente estudio de diagnóstico en curso.

En la tercera etapa de “**Diagnóstico Territorial Actualizado**”, el estudio de paisaje e imagen urbana, se estableció el diagnóstico consolidado de la imagen urbana planteada en el PRC vigente respecto al desarrollo actual de la ciudad.

En la propuesta metodológica para el estudio se establecieron los siguientes objetivos para el diagnóstico de paisaje y de imagen urbana:

- Identificar y valorar los factores urbanos y paisajísticos que inciden en la percepción de la imagen urbana de los habitantes de la ciudad de Temuco.
- Relacionar los distintos valores paisajísticos con los valores urbanos de la ciudad de Temuco con la finalidad de identificar aportes identitarios, conflictos o amenazas.

Cabe destacar que esta etapa fue fundamental para entender cuáles fueron las consideraciones y factores que enmarcaron este estudio y su influencia en el proceso de diagnóstico y posterior planificación, ya que los aspectos paisajísticos y de la imagen en la memoria colectiva de la ciudad fueron de mucha importancia para determinar lineamientos de desarrollo y planificación urbana, cuidando los aspectos identitarios y la calidad de vida de sus habitantes, construyendo un área urbana armónica y deseable para sus habitantes.

¹ Canter, David. “PSicología del Lugar. Un Análisis del espacio que vivimos 1987. Lynch, Kevin, “ La Imagen de la Ciudad” 1984.



1.1 MARCO CONCEPTUAL

Se consideró para el estudio de Diagnóstico de Paisaje e Imagen Urbana del Plan Regulador Comunal vigente, el análisis por macro sectores de los factores que inciden en la percepción de la imagen urbana de la ciudad y los valores paisajísticos del área urbana que influyen en dicha percepción y que son valorados por la comunidad.

En primer lugar, se entendió por paisaje al conjunto de relaciones derivadas de la superposición e interacción de factores bióticos (componentes de los ecosistemas: flora y fauna), abióticos (componentes del soporte físico: geomorfología, hidrología y clima) y antrópicos (componentes derivados de la acción humana sobre el territorio) en un determinado contexto espacial e histórico. En este sentido el paisaje urbano, se entenderá como el conjunto de interacciones entre los factores bióticos, abióticos y antrópicos, que suceden dentro de una ciudad, así como todos los elementos que configuran y son característicos de los distintos barrios, así como las unidades paisajísticas que contienen al espacio urbano.

Por su parte, la Imagen Urbana, guarda relación con la percepción del espacio urbano por parte del ciudadano integrando los elementos presentes en la ciudad y sus diferentes interacciones tanto con sus habitantes como con la naturaleza y lo construido. García Gutiérrez plantea sobre el concepto:

“Imagen urbana se denomina a los diferentes elementos naturales y construidos que se conjugan para conformar el marco visual de los habitantes de la ciudad. Todo esto con una relación directa con las costumbres y usos de sus habitantes. Esta imagen urbana juega un papel importante en el ciudadano ya que por medio de ella, se genera un entendimiento mental acerca de la misma. Este entendimiento mental, organiza a la ciudad y es por la cual el habitante relaciona las diferentes zonas de la ciudad, las cuales distingue según el uso que le dé a cada una de ellas, sean lugares por los cuales transita, se recrea o directamente donde habita. Crea zonas de “conflicto” las cuales el cree inseguras o desconocidas por lo cual no transita por ellas apenas que sea absolutamente necesario”.

Por tanto la imagen urbana no se refiere a la imagen visual la cual experimentamos en la ciudad, es decir, no sólo consideró la imagen como referencia mental (postales, revistas, televisión), este concepto confiere a la imagen una configuración dinámica, entendiendo que la ciudad es una conjunción viva de la interacción de distintos factores y valores no estáticos, sino cambiantes y complejos.

Los factores que incidieron en la imagen urbana son en definitiva la altura, la homogeneidad o heterogeneidad de sus construcciones, la arborización, la relación de llenos y vacíos en la configuración de los predios de cada sector, valores patrimoniales, usos de suelo, características y atributos de los conjuntos de construcciones en un sector determinado. Así estos factores se relacionan con el estado de desarrollo de la ciudad y la relación continua con lo construido y el paisaje.



1.2 MARCO LEGAL

La imagen urbana fue el resultado de la aplicación de normas urbanísticas que el Plan regulador define para cada área o barrio de la ciudad por lo que el marco legal de estos aspectos se enmarcan en lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza. Dentro de las normas que establecen los Planes Reguladores las siguientes inciden directamente en la imagen urbana y el paisaje:

- Usos de suelo
- Sistemas de agrupamiento
- Coeficiente de constructividad
- Coeficiente de ocupación de suelo
- Superficie predial mínima
- Alturas máximas de edificación
- Adosamientos
- Distanciamientos
- Antejardines
- Ochavos
- rasantes
- Densidades máximas
- Estacionamientos
- Franjas afectas a declaratoria de utilidad pública
- Áreas de riesgo
- Áreas de protección

Además el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y construcción, y los artículos 2.78 y 2.7.9 permitió la construcción de Planos Seccionales, los cuales permitieron determinar aspectos formales que también incidieron en la imagen de la ciudad como fueron colores, volumetría, detalles entre otras condiciones morfológicas y arquitectónicas.

Por otra parte, según la circular DDU 227 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo los Planes Reguladores tiene el deber de reconocer los elementos naturales oficiales existentes en el área urbana deben considerar condiciones urbanísticas especiales que aseguren la protección de sus valores. Lo anterior afecta al paisaje y a la imagen urbana, entendiendo que existe una relación directa entre lo construido, los elementos naturales y la planificación.

1.3 METODOLOGÍA

El diagnóstico de imagen urbana se realizó en la **Eta** **p** **a** **I** de **“Actualización de Información Territorial Técnica de Base”**, se catastró los distintos elementos de valor paisajístico, actualizando la información existente integrando los elementos de valor natural protegidos y no protegidos integrados en una ficha de catastro y en relación a la información existente en los siguientes aspectos:

- Unidades geomorfológicas que configuran el sistema urbano Temuco – Labranza
- Red Hídrica
- Corredores Verdes
- Áreas verdes y libres
- Áreas de Pendiente y accidentes topográficos



En el caso de la imagen urbana se actualizó e identificó aquellos aspectos descritos anteriormente, en el Plan Regulador Vigente, por área homogénea de la ciudad de Temuco, con la identificación en terreno y catastro general incluyendo los antecedentes recopilados en el sistema de información geográfica para el posterior análisis. Se incluyeron aquellos elementos y valores identificados por la comunidad en el proceso de participación ciudadana del estudio, estableciendo una comparación con los factores en etapas anteriores.

En la **Etapa II “Diagnóstico y Evaluación de Plan Regulador Vigente”** se evaluaron los aspectos temáticos de ambas áreas en relación a la normativa del actual Plan Regulador, identificando aquellos aspectos que no estén considerados y aquellos que pudieran presentar conflictos en la práctica. Se analiza la normativa vigente y los resultados que esta ha tenido en el territorio urbano. Se consultó en las distintas actividades de participación ciudadana sobre los problemas u oportunidades que ha generado la aplicación de la normativa a la imagen urbana y los elementos de valor paisajístico.

En la **Etapa III “Diagnóstico Territorial Actualizado”** se realizó el análisis de ambas áreas mediante la superposición de los antecedentes actualizados y el análisis de la normativa, realizando una síntesis de los factores incidentes en el territorio mediante el análisis cartográfico y los aspectos recogidos en terreno en las temáticas son la altura de la edificación, los usos de suelo, etc. Se validó el diagnóstico de paisaje e imagen urbana con la comunidad y los técnicos. En esta etapa se concluyó el diagnóstico actualizado.



2. TRANSFORMACIONES HISTÓRICAS

En base al estudio de imagen urbana para el Plan Regulador Vigente realizado por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo (FAU) de la Universidad de Chile, se consideró una síntesis de los periodos analizados en dicho estudio los cuales son representados en la figura a continuación:

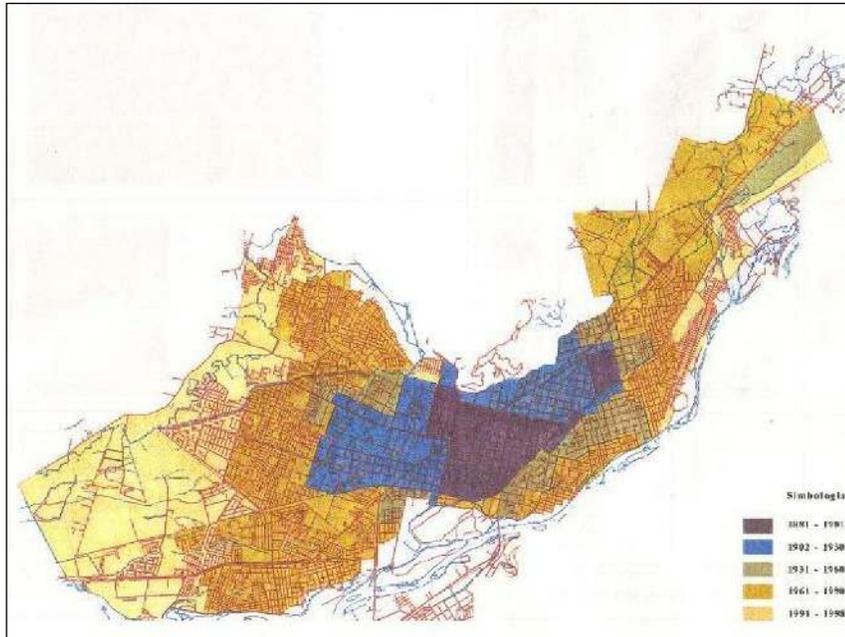


Figura N°1: Plano de periodos históricos de Temuco.

Fuente: FAU Universidad de Chile, 1999.

Temuco en su fundación entre los elementos naturales del río Cautín y el cerro Conun Huenu hacia el sur y el Cerro Ñielol al nor poniente como una fortificación de 100 metros de longitud por lado. En torno al fuerte militar se trazan las primeras calles las cuales son cruzadas por esteros, en la calle San Martín, frente a la Plaza del cuartel se instala la primera feria de intercambio del poblado.

En un primer periodo entre 1881 y 1885, en los límites de la fortificación militar se instalaron las primeras industrias de madera y molinos y se entregan terrenos a los primeros habitantes con una extensión no superior a 10 manzanas. En este periodo se asignaron terrenos a Colonos para Quintas e Hijuelas hacia el sector norponiente.

En una segunda etapa entre los años 1885 y 1887 se declaró el caserío como capital regional con una acción favorable para el desarrollo urbanístico de la futura ciudad. La acción consideró el envío de una comisión topográfica liderada por el ingeniero Teodoro Schmidt, quien desarrolló un esquema de planificación para el trazado definitivo de las calles y delimitar su primera extensión. Sin embargo, más tarde el Ingeniero Christian Sommermeier quien modificó la planta planificada por Schmith, transformándose en el primer instrumento territorial de la ciudad.

Por esos años los solares y quintas ocupaban superficies entre 1.250 y 20.000 m² y se consolida el sector central de la ciudad y su extensión al poniente llega a la actual Av. Prieto.



En 1895 llega el ferrocarril a Temuco y con esto la transformación y desarrollo de la ciudad fue determinante para su estructura. Se generó un fuerte desarrollo comercial entorno a la estación de FFCC, fortaleciendo la zona extendiéndose por las calles Rodríguez y Portales hasta el núcleo comercial del centro.

En este periodo las construcciones comenzaron a tener mayor relevancia, anteriormente las edificaciones eran sencillas y no mantenían una continuidad ni formas particulares, la llegada del ferrocarril impulsó la construcción de edificios públicos y privados en madera y ladrillo que comenzaron a constituir la identidad de lo construido en Temuco. A finales de siglo la arquitectura predominante son de estilo Barroco y Neoclásico.

En el periodo entre los años 1902 y 1930, denominado el periodo de consolidación de la ciudad, entre otras acciones se pavimentaron más de 20 manzanas en el centro de la ciudad, y cada año esta condición aumentó para distintos sectores de la ciudad, como además la arborización de las calles y la Plaza Aníbal Pinto. Hacia el año 1910 se lotea el sector sur poniente de propiedad de Federico Dreves, dando origen a la población del mismo nombre y entre los años 1915 y 1920 se parcela el sector poniente de la ciudad, en los terrenos pertenecientes a colonos alemanes, especialmente en torno a la Av. Alemania. Ya en 1930 la ciudad se extiende hacia el nororiente de la línea férrea hasta Pueblo Nuevo conformando los barrios de Santa Rosa y Santa Elena.

En el periodo de la consolidación de la ciudad sus construcciones ya reflejaron características propias de la ciudad como fueron las cúpulas en los edificios ubicados en las esquinas, el comercio en primeros pisos y vivienda de sus propietarios en los pisos superiores, por otro lado la influencia de los colonos en la arquitectura fue evidente con la llegada de artesanos extranjeros que permitieron importar detalles y formas de construcción de alemanes y suizos principalmente. En la década del 30 se consolidó la construcción en hormigón en edificios públicos con arquitectura propia de la época con predominancia del funcionalismo.

En el periodo entre 1930 y 1960 existió mayor desarrollo hacia el oriente de la ciudad, entre la línea férrea y el río Cautín, estableciendo un gran crecimiento de Pueblo Nuevo de oriente a poniente. En este periodo también el sector poniente entre la Av. Alemania y la población Dreves continuó su expansión y consolidación de terrenos aumentando considerablemente el número de habitantes.

A partir de 1940 la ciudad se desarrolló expansivamente por poblaciones informales en forma desordenada hacia el norte y oriente, improvisadamente se consolidan algunas calles y la falta de infraestructura se pone en evidencia. Por otro lado en 1945 se inició la construcción del acceso al Cerro Ñielol, incorporando jardines, piletas, laguna artificial, un casino y un Zoológico con especies de la fauna regional. Respecto a la arborización y el paisaje las avenidas Pinto, Balmaceda, Caupolicán, Prieto y Alemania cobran presencia por la presencia de jardines y líneas de árboles. En los años 60, Temuco se transforma en la quinta ciudad más grande del país por su extensión y número de habitantes.

La construcción en la década del 60 destacó por la incorporación de edificios de mayor altura, principalmente en torno a la plaza Aníbal Pinto y algunos bloques en el pericentro. En la periferia predominan las viviendas de 1 o dos pisos.

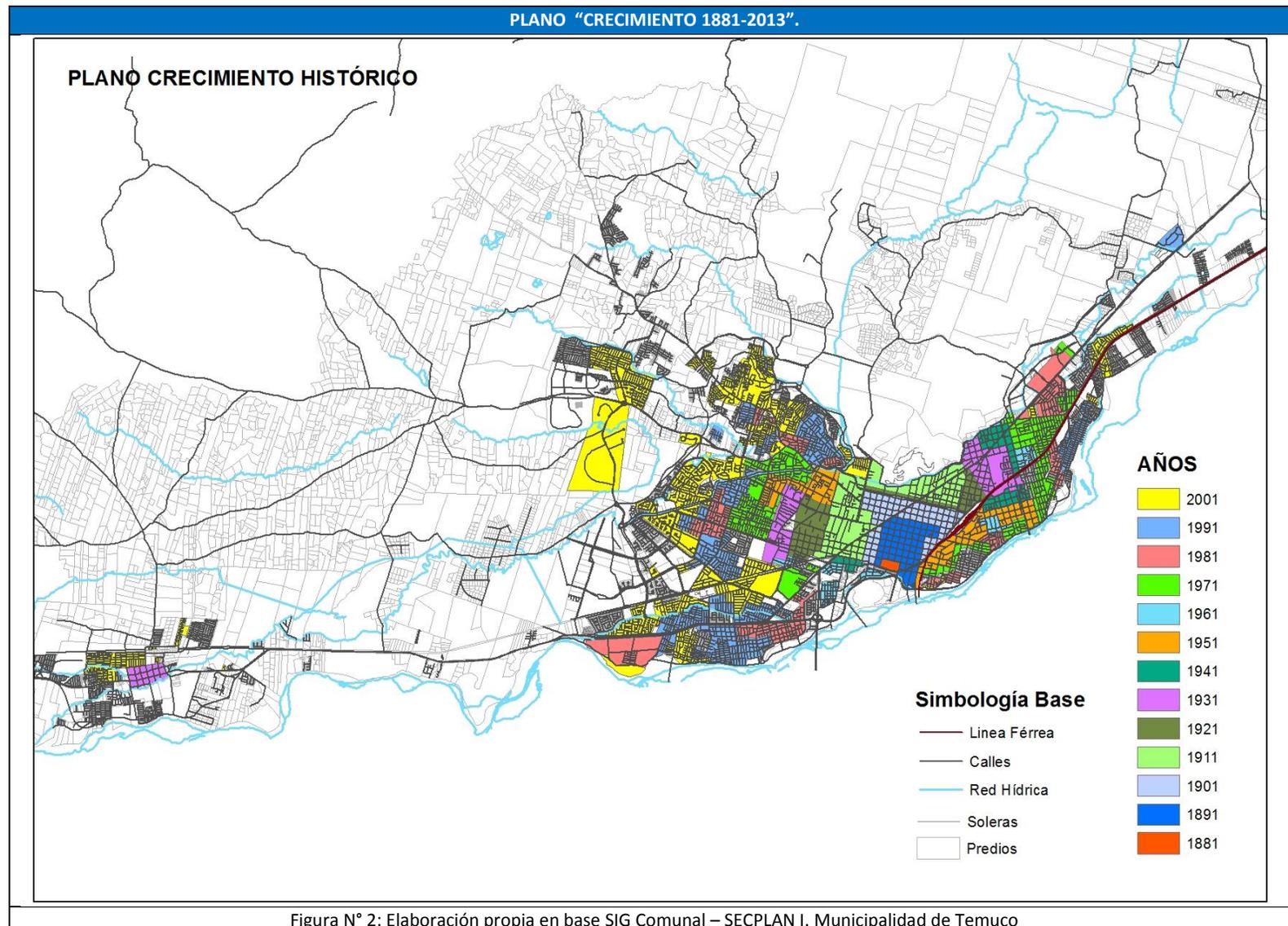


Ya hacia la década del 70 la expansión continúa y comienzan a desarrollarse conjuntos medianamente planificados para población de menos recursos, los sectores medios y altos se consolidan en los sectores de Av. Alemania, Javiera Carrera y Gabriela Mistral. En 1983 se elabora un Plan Regulador que otorga bastante flexibilidad en sus normas y usos de suelo. En la década del 90 se produce la expansión hacia el norte de la ciudad con nuevos nodos de comercio y equipamiento.

En la actualidad Temuco posee un Plan Regulador aprobado el año 2010 y se han desarrollado algunos edificios de vivienda en altura, se consolidó el comercio en Av. Alemania y otros polos que abastecen a sectores de crecimiento.

En el mapa a continuación se muestra el crecimiento que ha experimentado la ciudad desde su fundación en 1881 hasta el año 2013:





3. ANÁLISIS DEL PRC VIGENTE

El estudio de Imagen Urbana del PRC vigente estableció una categorización de los factores o elementos incidentes y un diagnóstico de las 14 distintas áreas homogéneas definidas en el mismo. Así estableció una serie de objetivos por factor y por área homogénea, que en general fueron bastantes genéricos y muchos de ellos no fueron del ámbito de un PRC sino más bien de la planificación urbana en general.

Fases del estudio de Imagen Urbana

1. En primer lugar, la historia de la imagen urbana;
2. El análisis de la imagen actual
3. La definición de objetivos para la imagen
4. El diseño o planificación de la imagen

Elementos de análisis

1. La situación natural
2. La forma urbana
3. El espacio urbano
4. Las áreas libres y de vegetación
5. La edificación.

Así mismo después de la evaluación, el estudio del PRC vigente determinó 6 imágenes directrices, las cuales estaban asociadas a los **procesos de renovación urbana – conservación rehabilitación y remodelación-**, para desarrollar los sectores considerando la intervención sobre la propiedad privada como los proyectos estratégicos del sector público, esto último quedó fuera del ámbito de acción de un PRC. Estas directrices se analizaron en el siguiente cuadro.



	DIRECTRICES ²	OBSERVACIONES	NO ES ÁMBITO DEL PRC
1	<p>La primera imagen directriz correspondió a la zona central de la ciudad y su prolongación por el eje Av. Alemania. Esta área debió ser abordada desde la perspectiva de la conservación, la rehabilitación y la remodelación. Es necesario conservar la imagen de la estructura o planta urbana, de las plazas y avenidas parques, de los edificios de valiosa arquitectura o del tipo histórico, las proporciones de las fachadas y de los espacios. Es necesario rehabilitar la imagen del espacio público destinado a los peatones, de las alturas de la edificación, de la densidad, de la proporción de las fachadas, de la continuidad de las líneas de edificación. Es necesario remodelar o construir una nueva imagen de centro cívico, de los circuitos verdes, de la arborización de las vías, de la correcta relación entre los diversos usos del suelo. El proyecto estratégico de esta zona debe ser la consolidación del eje Prat como conector entre el Cerro Ñielol y la Isla del Cautín, eje del esparcimiento y la recreación asociado a los circuitos verdes.</p>	<p>La conservación, fue asumida por la ZCH del centro Histórico la cual <i>no tiene normas asociadas</i> y se rigió por la Zona Centro Galería y Zona Centro Base, la primera en el casco fundacional no se ajustó a la directriz ya que norma una altura máxima de 21 mt en cuerpo continuo y libre según rasantes fuera de la continuidad. Sólo se protegieron 5 inmuebles como ICH. El concepto de rehabilitación fue incongruente con lo descrito en la directriz, ya que <i>rehabilitar significa volver a habilitar</i>, hablando de alturas donde se aumenta su altura original.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Arborización. - Proyecto estratégico (Calle Prat). - La proporción de fachadas.
2	<p>La segunda imagen directriz correspondió a aquellas áreas aún no urbanizadas, pero incorporadas en el actual límite urbano de la ciudad, a saber: Isla del Cautín, acceso norte: pie del Cerro Ñielol y terrenos Universidad Católica, y, el sector poniente correspondiente a Mirasur. En estos casos se trata de formular una nueva imagen urbana a partir de la imagen objetivo para la ciudad. La Isla del Cautín debe transformarse en el proyecto estratégico de desarrollo inmobiliario de cara al siglo XXI</p>	<p>En la isla Cautín se encuentra la Zona Especial 4 la cual prohíbe la vivienda y entrega una altura máxima de 21 mt para equipamiento y otros usos. Situación que cumple la directriz. Pie de Cerro Ñielol corresponde a la Zona ZH3 la cual establece una serie de normas que fomentan la vivienda en edificación aislada con 14 metros de altura.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - La Zona ZH3 presentó condiciones urbanísticas que actualmente un plan regulador no puede normar como son profundidad de adosamiento, condiciones especiales de diseño, cierres. - Nombra proyecto estratégico (Isla Cautín) no es ámbito del PRC. .

² Memoria del PRC, Síntesis del Estudio de Imagen Urbana, Capítulo VR6, página 23.



	DIRECTRICES ³	OBSERVACIONES	NO ES ÁMBITO DEL PRC
3	<p>Una tercera imagen directriz estuvo asociada a sectores altamente deteriorados y de baja resistencia al cambio, ribera del río Cautín, Maestranza, Lanín y zona industrial del acceso norte a la ciudad. Estas áreas deben ser abordadas desde la perspectiva de la remodelación urbana y del diseño de una nueva imagen. Para el diseño de esta nueva imagen, será necesario considerar los objetivos generales de imagen para la ciudad, con el propósito de integrar las áreas a las zonas colindantes y se logre la unidad espacial. Estas nuevas imágenes tiene que reconocer las particularidades de cada caso, tal es la situación de la ribera del río Cautín, donde el río debe ser el elemento pregnante de la nueva imagen. Como proyecto estratégico, se puede presentar el desarrollo inmobiliario del predio de la Maestranza de ferrocarriles y su entorno y, la recuperación de la ribera del río Cautín para el esparcimiento y la recreación.</p>	<p>La ribera del río Cautín es un área verde actualmente, lo cual se ajusta a la directriz. El sector de la Maestranza y del acceso norte de la ciudad se sitúa en las zonas ZHR5 y ZHR6 con alturas máximas de 21 metros y todos los usos permitidos, con sistemas de agrupamiento continuo y aislado respectivamente.</p>	<p>- Se indicó proyecto inmobiliario de la Maestranza del FFCC, lo cual además de no ser ámbito del PRC, está protegido por la Ley de Monumentos como Monumento Histórico.</p>
4	<p>La cuarta imagen directriz correspondió a zonas de conservación urbana, especialmente referida a los nuevos conjuntos residenciales y a grandes equipamientos. En estos casos se trata de conservar la imagen urbana existente y compatibilizar la unidad espacial con las áreas adyacentes. En este tipo se encuentran sectores como: Villa Apoquindo, Puerta de Alcalá, Lomas de Mirasur, Barrio Inglés, Los Parques de San Sebastián, Las Condes, Villa Tobalaba, Altamira, Galicia, Santa Elena de Maipo, Florencia, entre otros</p>	<p>Las poblaciones nombradas se mantienen como tal y se amplían hacia sectores de crecimiento urbano las mismas condiciones para mantener sus características.</p>	

³ Memoria del PRC, Síntesis del Estudio de Imagen Urbana, Capítulo VR6, página 23.



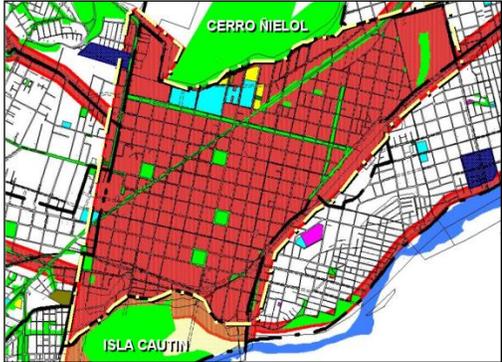
	DIRECTRICES ⁴	OBSERVACIONES	NO ES ÁMBITO DEL PRC
5	<p><i>Una quinta imagen directriz dijo relación con rehabilitación y remodelación urbana, asociada a la mantención y mejoramiento o re-creación de la imagen de sectores tales como: bordes de la Av. Caupolicán, Pedro de Valdivia y algunos de Nuevo Amanecer y Santa Rosa y del área delimitada por las avenidas Gabriela Mistral, Pablo Neruda e Inés de Suárez. Estas áreas poseen buenas cualidades en cuanto a los elementos naturales necesarios de potenciar y rehabilitar en la imagen urbana, como la topografía y su relación con la estructura vial predial, además, en ellas existen zonas con predios de gran superficie, factibles de fusionar a otros y desarrollar nuevas actuaciones con la incorporación de elementos de la imagen para la ciudad.</i></p>	<p>Av. Caupolicán no presentó una Zona asociada a sus bordes, sino va tomando las zonas según el tramo a su largo, no se asume una imagen urbana con el PRC. La Av. Pedro de Valdivia posee una zona en sus bordes (ZM4) con 28 mt de altura y sistema de agrupamiento según lo existente. La Av. Gabriela Mistral también posee una zona en sus bordes (ZM5) la cual tiene una altura de 21 metros y sistema de agrupamiento aislado y pareado. Asumen una remodelación de los bordes por los usos y alturas permitidas.</p>	
6	<p><i>Asociada a la conservación y rehabilitación urbana es la sexta y última imagen directriz. Son áreas principalmente residenciales, antiguas y recientes, que por la calidad de las edificaciones y sus diseños, como también, por las características de la planta urbana, subdivisión predial y densidad, su imagen merece ser conservada y mejorada. Estas áreas son: la población Dreves, el sector comprendido entre las avenidas Pablo Neruda, Las Encinas e Inés de Suárez y la vía férrea a Nueva Imperial, y, la zona delimitada por la calle los Pioneros, las avenidas Las Encinas y Manuel Recabarren y la vía férrea a Nueva Imperial.</i></p>	<p>La zona de la Población Dreves correspondió a la ZH3 la cual tiene una altura máxima de 14 metros y sistema de agrupamiento aislado y pareado. Lo cual responde a las características que se desean conservar, con una proyección de altura de dos pisos más de lo existente.</p>	

⁴ Memoria del PRC, Síntesis del Estudio de Imagen Urbana, Capítulo VR6, página 23.



El estudio de Imagen urbana utilizado en el PRC vigente, aportó a dicho instrumento la identificación de 14 áreas homogéneas (Memoria PRC vigente versión 3) y una serie de objetivos para el desarrollo de la imagen de cada una, los cuales son muy genéricos y algunos están fuera del ámbito del PRC (normas urbanísticas), lo anterior, dado que establecen objetivos que aportan al desafío del diseño de las ciudades más que para la planificación de las mismas, a continuación se muestra las 14 áreas homogéneas con sus imágenes y objetivos incluidas en la memoria del PRC vigente:

1. Centro

	<p>En esta área la ciudad está llamada a definirse a sí misma y a todas sus partes, debiendo facilitar el desarrollo de las actividades relacionadas con los servicios y el comercio para la Región y la Comuna. Sin embargo, debe también permitir la generación de proyectos residenciales, de modo que la zona no quede desierta después de un determinado horario. El centro de la ciudad tiene que permitir la diversidad de usos del suelo en variedad de horarios y con la respectiva complementariedad entre ellos, así el espacio urbano será un espacio habitado y vivido.</p>
<p>Los objetivos de diseño urbano que debe consolidar esta zona, apuntan, en el corto plazo, a superar el deterioro por actividades mal localizadas y sitios eriazos. En el largo plazo, la transformación de las edificaciones, rescatándose aquellas de valor patrimonial y las mejoras en el espacio público, con la integración de los interiores de las manzanas a las actividades urbanas. Aparece de vital importancia la eliminación de barreras –como el flujo vehicular con efecto separador de la Av. Caupolicán–, para lograr la integración de los sectores de esta área, para ello será imprescindible orientar esfuerzos humanos y económicos a la superación de éstos.</p>	
<p>Los objetivos que se formulan a continuación se expresan con relación a los cinco fundamentos de la arquitectura urbana de acuerdo a la metodología ofrecida por Michael Trieb, la situación natural, la forma urbana, el espacio urbano (calles y plazas), el área libre y la vegetación, así como la edificación.</p>	
<p>Así, los objetivos respecto de la situación natural son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar las características paisajísticas del cerro Nielol y la Isla del Cautín. - Fortalecer la calle Prat, la Av. Caupolicán, Av. Pinto y la Av. Balmaceda como corredores visuales y de secuencias urbanas compatibles con las actividades de sus bordes. - Contribuir a reconocer la zona central en la silueta distante de la ciudad. - Incorporar el canal Gibbs al uso urbano. - Reforestar con especies autóctonas o nativas el pie del cerro Nielol. 	<p>Los objetivos para la forma urbana son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consolidar el damero de la planta urbana. - Establecer una red de vías al interior de las manzanas, permitiendo su ocupación. - Promover la creación de macromanizanas con nodos o subcentros de especialización. - Promover el desarrollo de la silueta cercana con elementos arquitectónicos singulares. - Facilitar el desarrollo de la silueta cercana con los elementos arquitectónicos en el predio de la maestranza de FF.CC.
<p>Para el espacio urbano los objetivos perseguidos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Integrar al espacio público parte del espacio privado, formando un todo. - Ordenar los elementos adosados a las edificaciones, especialmente aquellos que 	<p>Los objetivos para la zona central respecto de las áreas libres y la vegetación, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer un sistema con las plazas de la zona central y la incorporación de la vegetación de las vías peatonales.



<p><i>sobresalen al plano de fachada sobre el espacio público.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Crear vías exclusivas para la circulación vehicular como para la circulación peatonal.</i> - <i>Reorganizar las vías destinadas al transporte público.</i> - <i>Ampliar aceras para la incorporación de arborización y mobiliario urbano.</i> - <i>Integrar actividades comerciales reguladas en el espacio público.</i> - <i>Fomentar la continuidad, las perspectivas y los cerramientos para la diversidad espacial.</i> - <i>Fomentar la incorporación de elementos en las edificaciones que permitan el uso del espacio público en toda época.</i> - <i>Prohibir el tendido aéreo de los servicios de utilidad pública: electricidad, teléfono, televisión por cable, etcétera.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Incorporar material vegetal en todas las calles de la zona central.</i> - <i>Potenciar el patrimonio vegetal de los predios privados con la arborización pública.</i> - <i>Readecuar las áreas libres para la función cívica.</i> <p>Las edificaciones, en materia de diseño urbano, deben cumplir con los objetivos que a continuación se indican:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Conservar los edificios de valor, tanto del punto de vista histórico como arquitectónico.</i> - <i>Armonizar las nuevas edificaciones con las existentes.</i> - <i>Desarrollar una altura mínima y máxima de edificación según la zona específica, equivalente a tres pisos y quince pisos en la zona base.</i> - <i>Desarrollar áreas con alturas de edificación de veinte o más pisos para proyectos estratégicos, especialmente en la zona más central. (sector Plaza Aníbal Pinto)</i> - <i>Potenciar el diseño de portales y galerías en las nuevas edificaciones.</i> - <i>Fomentar la utilización de los tipos característicos de la arquitectura de la ciudad.</i> - <i>Aumentar la densidad de uso y residencial en las edificaciones.</i> - <i>Regular la incorporación de la publicidad en el diseño de las fachadas de las edificaciones.</i> - <i>Fomentar la integración de la edificación al espacio público.</i> - <i>Potenciar el desarrollo de un complejo de edificios con diversidad de alturas en el predio de la Maestranza de Ferrocarriles resguardando el lugar histórico en que se inserta.</i>
--	---

Sobre la base de la tabla anterior la cual fue incluida en la memoria del PRC vigente se tradujo en que los objetivos planteados para el área homogénea del Centro sólo los siguientes tienen que ver con los alcances de un Plan Regulador comunal.

- Facilitar el desarrollo de las actividades relacionadas con los servicios y el comercio para la Región y la Comuna.
- Permitir la generación de proyectos residenciales.
- Permitir la diversidad de usos del suelo en variedad de horarios y con la respectiva complementariedad entre ellos.
- Rescate de valor patrimonial y mejoras en el espacio público.

Considerando los elementos anteriores, la normativa vigente permitió tanto el uso residencial como equipamiento, de igual manera, las densidades y altura apuntan a la renovación de esta zona (Uso residencial) respecto al rescate patrimonial, el Plan Regulador actual solo protege 8 inmuebles por lo que en relación a 12% de los inmuebles identificados en el estudio de patrimonio es muy bajo el impacto que tuvo el plan regulador en este tema. Lo anterior, apuntó al desarrollo de algunos objetivos propuestos por el Plan Regulador



vigente. Las zonas de esta área homogénea y sus normativas corresponden a las indicadas en cuadro a continuación:

		ZONA CENTRO GALERIAS	ZONA CENTRO BASE	ZONA BORDE CERRO	ZONA BORDE ISLA
		ZHR1	ZHR2	ZHR3	ZHR4
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (m2)		500	300	500	500
ALTURA MAXIMA (m)		RASANTES	31,5	14,0	28,0
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		C	C	A	A - P
COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DEL SUELO	1º y 2º PISOS	0,75/1,0	0,7	0,5	0,75
	OTROS PISOS	0,75/0,7	0,7	0,5	0,75
	AISLADO	-	-	-	-
	PAREADO/CONTINUO	-	-	-	-
	RESIDENCIAL	0,75	-	-	-
	OTROS USOS	1,0/0,7	-	-	-
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	RESIDENCIAL	7,0	6,0	2,0	3,0
	OTROS USOS	7,0	6,0	2,0	3,0
	AISLADO	-	-	-	-
	PAREADO/CONTINUO	7,0	-	-	-
DENSIDAD BRUTA MAXIMA (hab/Há)(viv/Há)		4.200/1.050	2.800/700	1.000/250	1.920/480
ALTURA MAXIMA DEL PAREO (m)		-	-	-	21
LONGITUD MAXIMA DEL PAREO (% DESLINDE COMUN)		-	-	-	50
ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD		21,0	10,5	-	-
PROFUNDIDAD DEL ADOSAMIENTO (m)		-	-	10,0	10,0
PROFUNDIDAD MAXIMA DE CONTINUIDAD (%)		-	50	-	-
ANTEJARDIN		5,0	-	5,0	5,0

Si bien las normas para las zonas involucradas en el área homogénea favorecieron de igual forma al comercio y la vivienda, las alturas no consideraron los aspectos patrimoniales del sector lo cual se ve en el resultado de hoy en día del centro. La mayoría de los objetivos planteados no son ámbito del PRC (normas urbanísticas y uso de suelo), se refieren a objetivos de gestión, arborización, y relación del espacio público con el espacio privado que en la actualidad no son posibles de normar ya que los cierros no son normados por un PRC.

2. Alemania



Este sector posee un **conjunto de edificios de valor histórico y patrimonial** que unido a la existencia de varios campus universitarios y a la cercanía del área central de la Ciudad, permite **potenciar el desarrollo del rol universitario y cultural**. Es un lugar del presente y encuentro entre el pasado y el futuro.

De los objetivos, se propone entre otros:

- Potenciar el uso universitario.
- Extender el área comercial central.
- Fomentar el área residencial con un aumento moderado de la densidad.

Así, los objetivos respecto de la **situación natural** son los siguientes:

- Potenciar las características de llano nivelado.

Los objetivos para la **forma urbana** son:

- Potenciar Av. Alemania como eje articulador del área.



<ul style="list-style-type: none"> - <i>Conservar y mejorar las características paisajísticas del canal Gabriela Mistral como límite.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Jerarquizar la red vial con sentido norte-sur.</i> - <i>Fomentar la fusión de predios.</i> - <i>Conservar los elementos que definen la silueta cercana.</i> - <i>Articular la conectividad oriente-poniente a través de vías periféricas.</i> - <i>Reordenar el transporte público.</i> - <i>Fomentar el espacio abierto sobre el espacio construido.</i>
<p>Para el espacio urbano los objetivos perseguidos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Mejorar la percepción del espacio.</i> - <i>Articular e integrar el espacio público y el espacio privado.</i> - <i>Dotar de mobiliario urbano.</i> - <i>Eliminar las áreas de estacionamiento público de la superficie.</i> - <i>Eliminar la publicidad sobre el espacio público y privado.</i> - <i>Equilibrar la escala y cerramiento del espacio público.</i> - <i>Jerarquizar los diferentes tipos de espacio con relación a las actividades de sus bordes.</i> - <i>Prohibir el tendido aéreo de los servicios de utilidad pública: electricidad, teléfono, televisión por cable, etcétera.</i> 	<p>Los objetivos para la zona central respecto de las áreas libres y la vegetación, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Conservar las especies arbóreas y masa vegetales valiosas, tanto públicas como privadas.</i> - <i>Reemplazar la vegetación y arborización en malas condiciones.</i> - <i>Dotar de arborización con especies autóctonas.</i> - <i>Construir áreas parque en las avenidas: Alemania y Gabriela Mistral.</i> - <i>Integrar las áreas libres de los campus universitarios entre sí y con el espacio público.</i> <p>Las edificaciones, en materia de diseño urbano,</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Conservar los edificios de valor histórico y arquitectónico.</i> - <i>Fomentar la renovación con edificaciones de altura de entre dos y seis pisos.</i> - <i>Establecer gradientes en las alturas en función de la amplitud del espacio público y el espacio privado entregado para uso público o semipúblico.</i> - <i>Fomentar la construcción de estacionamientos subterráneos o en edificaciones especiales.</i> - <i>Fomentar la publicidad adosada a las edificaciones.</i> - <i>Fomentar la utilización de elementos arquitectónicos de los tipos históricos.</i>

La imagen objetivo de esta zona en general en la actualidad se cumplen con la expansión del comercio y los servicios del centro hacia este sector, sin embargo algunos objetivos se contradicen con la misma como por ejemplo el “favorecer la fusión predios” lo cual afecta a los elementos de valor arquitectónico existente, como aporte a la silueta urbana, donde no existen elementos arquitectónicos protegidos en el Plan Regulador vigente. La mayoría de los objetivos no se ajustan al ámbito de un Plan Regulador. De los objetivos rescatables que si aplican para un PRC son:

- *Fomentar el área residencial con un aumento moderado de la densidad.*
- *Extender el área comercial central.*
- *Conservar los elementos que definen la silueta cercana.*
- *Conservar los edificios de valor histórico y arquitectónico*
- *Posee un conjunto de edificios de valor histórico y patrimonial que unido a la existencia de varios campus universitarios y a la cercanía del área central de la Ciudad, permite potenciar el desarrollo del rol universitario y cultural.*
- *Fomentar la renovación con edificaciones de altura de entre dos y seis pisos.*



- *Es un lugar del presente y encuentro entre el pasado y el futuro.*
- *Fomentar la fusión de predios*

Considerando los elementos anteriores, la normativa vigente permitió tanto el uso residencial como equipamiento, de igual manera, las normas urbanísticas apuntaron al reconocimiento de un área consolidada y no hicieron diferencias en cuanto al aporte de la imagen objetivo descrito. La zona y su normativa involucrada en esta unidad correspondió a:

		ZONA ALEMANIA BASE
		ZH1
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (m2)		300
ALTURA MAXIMA (m)		14,0
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		A - P
COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DEL SUELO	1ª y 2ª PISOS	0,5
	OTROS PISOS	0,5
	AISLADO	-
	PAREADO/CONTINUO	-
	RESIDENCIAL	-
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	RESIDENCIAL	2,0
	OTROS USOS	2,0
	AISLADO	-
	PAREADO/CONTINUO	-
DENSIDAD BRUTA MAXIMA (hab/Há)(viv/Há)		1.000/250
ALTURA MAXIMA DEL PAREO (m)		7,0
LONGITUD MAXIMA DEL PAREO (% DESLINDE COMUN)		50
ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD		-
PROFUNDIDAD DEL ADOSAMIENTO (m)		6,0/10,0
PROFUNDIDAD MAXIMA DE CONTINUIDAD (%)		-
ANTEJARDIN		3,0/5,0

Mantener una densidad media como planteó la imagen objetivo no se tradujo en la norma de densidad que tampoco se condijo con la altura máxima. El antejardín no se condijo con la imagen urbana histórica del sector, la cual mantenía mayores dimensiones. Muchos de los objetivos no son ámbito del PRC y su normativa urbanística.

3. La Frontera



Así, esta área la ciudad está llamada a definirse a sí misma y a todas sus partes, ya que debe **facilitar el desarrollo de las actividades relacionadas con los servicios y el comercio** para la Región y la Comuna. Sin embargo, debe también **permitir la generación de proyectos residenciales**, de modo que ciertas zonas no queden desiertas después de un determinado horario.

Los objetivos de diseño urbano que debe consolidar esta zona, apuntan, en el corto plazo, a **superar el deterioro por actividades mal localizadas y sitios eriazos**. En el largo plazo, la transformación de las edificaciones, rescatándose aquellas de valor patrimonial y las mejoras en el espacio público, con la integración de los interiores de las manzanas a las actividades urbanas. Aparece de vital importancia la eliminación de barreras –como el flujo vehicular con efecto separador de la Av.



<p>Caupolicán-, para lograr la integración de los sectores de esta área, para ello será imprescindible orientar esfuerzos humanos y económicos a la superación de éstos.</p>	
<p>Así, los objetivos respecto de la situación natural son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribuir a reconocer la zona pericentral en la silueta distante de la ciudad. - Incorporar la quebrada Aquelarre al uso urbano. 	<p>Los objetivos para la forma urbana son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consolidar el damero de la planta urbana. - Potenciar la fusión de predios para crear macromanzanas. - Fomentar el vacío central de la manzana. - Promover el desarrollo de la silueta cercana con elementos arquitectónicos singulares.
<p>Para el espacio urbano los objetivos perseguidos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantener la proporción del cerramiento espacial. - Conservar la continuidad espacial y desarrollar las perspectivas. - Mejorar las características y ampliar las aceras e incorporar mobiliario urbano. - Crear uniones espaciales con el sector central. - Fomentar la utilización del espacio abierto al interior de la manzana, para actividades comunes. - Prohibir el tendido aéreo de los servicios de utilidad pública: electricidad, teléfono, televisión por cable, etcétera. - Fomentar la continuidad, las perspectivas y los cerramientos para la diversidad espacial. - Abrir la Av. Pablo Neruda. - Fortalecer la conectividad norte sur en relación a los barrios vecinos. - Integrar el espacio de la vía férrea al sistema de vías parque mediante el rediseño y apertura visual de estos. 	<p>Los objetivos para la zona central respecto de las áreas libres y la vegetación, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer un sistema con las plazas de la zona central y la incorporación de la vegetación de las vías. - Incentivar la generación de áreas verdes como apoyo a los usos de suelo y al proceso de densificación. - Dotar de bandejón central arborizado a las avenidas que forman parte del sistema de red de vías parque. - Potenciar el patrimonio vegetal de los predios privados con la arborización pública. - Potenciar el uso de los bordes de los canales y las quebradas como áreas verdes y de esparcimiento. <p>Las edificaciones, en materia de diseño urbano,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Armonizar las nuevas edificaciones con las existentes. - Desarrollar una altura mínima de edificación equivalente a dos pisos y máxima de seis pisos. - Establecer las áreas de localización de edificaciones hitos del sector. - Aumentar la densidad de uso y residencial en las edificaciones. - Fomentar la integración de los grandes equipamientos con los sectores residenciales. - Valorar el agrupamiento continuo y el aprovechamiento del interior de la manzana. - Fomentar la integración de la edificación al espacio público.

Los objetivos de esta área homogénea que son ámbito del PRC fueron los siguientes:

- *Facilitar el desarrollo de las actividades relacionadas con los servicios y el comercio para la Región y la Comuna.*
- *Permitir la generación de proyectos residenciales.*



- *Superar el deterioro por actividades mal localizadas y sitios eriazos.*
- *Transformación de las edificaciones, rescatándose aquellas de valor patrimonial y las mejoras en el espacio público, con la integración de los interiores de las manzanas a las actividades urbanas.*
- *Contribuir a reconocer la zona pericentral en la silueta distante de la ciudad.*
- *Incorporar la quebrada Aquelarre al uso urbano.*
- *Consolidar el damero de la planta urbana.*
- *Potenciar la fusión de predios para crear macromanzanas.*
- *Fomentar el vacío central de la manzana*
- *Abrir la Av. Pablo Neruda.*
- *Fortalecer la conectividad norte sur en relación a los barrios vecinos.*
- *Integrar el espacio de la vía férrea al sistema de vías parque mediante el rediseño y apertura visual de estos.*
- *Incentivar la generación de áreas verdes como apoyo a los usos de suelo y al proceso de densificación.*
- *Potenciar el uso de los bordes de los canales y las quebradas como áreas verdes y de esparcimiento.*
- *Desarrollar una altura mínima de edificación equivalente a dos pisos y máxima de seis pisos.*
- *Aumentar la densidad de uso y residencial en las edificaciones.*
- *Fomentar la integración de los grandes equipamientos con los sectores residenciales.*
- *Valorar el agrupamiento continuo y el aprovechamiento del interior de la manzana.*

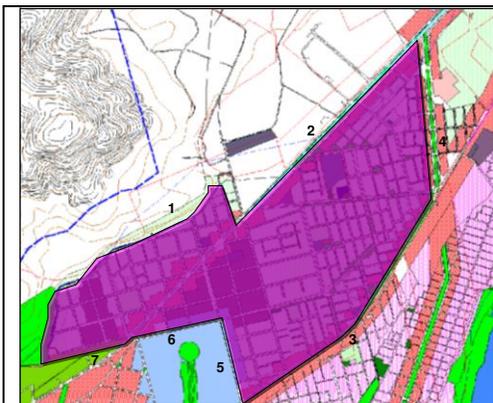
Considerando los elementos anteriores, la normativa vigente permitió tanto el uso residencial como equipamiento, de igual manera, las normas urbanísticas permitieron la renovación del área por las condiciones de altura y densidad, sin embargo, dado que no se ejecutaron los planes seccionales no se generó el resguardo de los elementos patrimoniales. De igual manera, las normas pudieron definir usos que a futuro prevengan estas situaciones de deterioro por uso o sitios eriazos.



		ZONA BASE : LA FRONTERA PUEBLO NUEVO	
		ZHR5	ZM3
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (m2)		200	300
ALTURA MAXIMA (m)		21,0	21,0
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		C	C
COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DEL SUELO	1º y 2º PISOS	0,7	-
	OTROS PISOS	0,7	-
	AISLADO	-	-
	PAREADO/CONTINUO	-	-
	RESIDENCIAL	-	0,75
	OTROS USOS	-	0,75
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	RESIDENCIAL	-	3,0
	OTROS USOS	-	3,0
	AISLADO	-	-
	PAREADO/CONTINUO	2,5 /3,5	-
DENSIDAD BRUTA MAXIMA (hab/Há)(viv/Há)		1.400/350 2.000/500	1.400/350
ALTURA MAXIMA DEL PAREO (m)		-	-
LONGITUD MAXIMA DEL PAREO (% DESLINDE COMUN)		-	40
ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD		7,0	7,0
PROFUNDIDAD DEL ADOSAMIENTO (m)		-	-
PROFUNDIDAD MAXIMA DE CONTINUIDAD (%)		50	-
ANTEJARDIN		3,0	3,0

El promover la fusión de predios para la generación de macromanzanas no fue particularmente atenta con la norma de subdivisión mínima, sin embargo nuestra legislación permitió la fusión de predios y les entregó garantías en temas normativos a estas acciones (Conjuntos armónicos). No definió norma de continuidad en primeros pisos para garantizar la continuidad existente como indican sus objetivos. La altura máxima es de 21 metros lo cual correspondió a la máxima planteada en los objetivos. Con la norma de coeficiente de ocupación de suelo de 70% o 75% se fomentó en parte la permanencia del espacio central en manzanas, sin embargo la condición en 1 o 2 pisos fue muy diferente a la generada en los casos en que se use la altura máxima.

4. Pueblo Nuevo



Con «Pueblo Nuevo», se retoma el nombre otorgado al barrio de la Maestranza de Ferrocarriles al momento de su gestación. La planificación de la imagen urbana de esta zona homogénea debe orientarse a **revertir el proceso de deterioro de una de las áreas pericentrales de la ciudad**, especialmente con una política de recualificación del uso del suelo, **ordenando las actividades deteriorantes de bodegaje y talleres**. En el largo plazo, debe posibilitarse con atractivos incentivos la renovación de las edificaciones y la densificación residencial.

Los objetivos de diseño urbano que debe consolidar esta zona, apuntan, en el corto plazo, a **superar el deterioro por actividades mal localizadas y sitios eriazos**. En el largo plazo, la transformación de las edificaciones, rescatándose aquellas de valor patrimonial y las mejoras en el espacio público, con



<p>la integración de los interiores de las manzanas a las actividades urbanas. Aparece de vital importancia la eliminación de barreras –como el flujo vehicular con efecto separador de la Av. Caupolicán-, para lograr la integración de los sectores de esta área, para ello será imprescindible orientar esfuerzos humanos y económicos a la superación de éstos.</p>	
<p>Así, los objetivos respecto de la situación natural son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Contribuir a reconocer la zona pericentral en la silueta distante de la ciudad. - Incorporar la quebrada Aquelarre al uso urbano. 	<p>Los objetivos para la forma urbana son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Consolidar el damero de la planta urbana. - Potenciar la fusión de predios para crear macromanzanas. - Fomentar el vacío central de la manzana. - Promover el desarrollo de la silueta cercana con elementos arquitectónicos singulares.
<p>Para el espacio urbano los objetivos perseguidos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mantener la proporción del cerramiento espacial. - Conservar la continuidad espacial y desarrollar las perspectivas. - Mejorar las características y ampliar las aceras e incorporar mobiliario urbano. - Crear uniones espaciales con el sector central. - Fomentar la utilización del espacio abierto al interior de la manzana, para actividades comunes. - Prohibir el tendido aéreo de los servicios de utilidad pública: electricidad, teléfono, televisión por cable, etcétera. - Fomentar la continuidad, las perspectivas y los cerramientos para la diversidad espacial. - Abrir la Av. Pablo Neruda. - Fortalecer la conectividad norte sur en relación a los barrios vecinos. - Integrar el espacio de la vía férrea al sistema de vías parque mediante el rediseño y apertura visual de estos. 	<p>Los objetivos para la zona central respecto de las áreas libres y la vegetación, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Establecer un sistema con las plazas de la zona central y la incorporación de la vegetación de las vías. - Incentivar la generación de áreas verdes como apoyo a los usos de suelo y al proceso de densificación. - Dotar de bandejón central arborizado a las avenidas que forman parte del sistema de red de vías parque. - Potenciar el patrimonio vegetal de los predios privados con la arborización pública. - Potenciar el uso de los bordes de los canales y las quebradas como áreas verdes y de esparcimiento. <p>Las edificaciones, en materia de diseño urbano,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Armonizar las nuevas edificaciones con las existentes. - Desarrollar una altura mínima de edificación equivalente a dos pisos y máxima de seis pisos. - Establecer las áreas de localización de edificaciones hitos del sector. - Aumentar la densidad de uso y residencial en las edificaciones. - Fomentar la integración de los grandes equipamientos con los sectores residenciales. - Valorar el agrupamiento continuo y el aprovechamiento del interior de la manzana. - Fomentar la integración de la edificación al espacio público.

Sobre la base de la tabla anterior se repitió lo establecido en la imagen objetivo de otras áreas sobre el uso de suelo, donde la norma de las zonas involucradas favorecieron el uso distinto a la vivienda por el coeficiente de ocupación de suelo normado en la zona ZM4,

- *Orientarse a revertir el proceso de deterioro de una de las áreas pericentrales de la ciudad, ordenando las actividades deteriorantes de bodegaje y talleres.*
- *Posibilitarse con atractivos incentivos la renovación de las edificaciones y la densificación residencial.*
- *Superar el deterioro por actividades mal localizadas y sitios eriazos.*



- *Transformación de las edificaciones, rescatándose aquellas de valor patrimonial y las mejoras en el espacio público, con la integración de los interiores de las manzanas a las actividades urbanas.*
- *Incorporar la quebrada Aquelarre al uso urbano.*
- *Conservar la continuidad espacial y desarrollar las perspectivas*
- *Abrir la Av. Pablo Neruda.*
- *Fortalecer la conectividad norte sur en relación a los barrios vecinos.*
- *Integrar el espacio de la vía férrea al sistema de vías parque mediante el rediseño y apertura visual de estos.*
- *Consolidar el damero de la planta urbana.*
- *Potenciar la fusión de predios para crear macromanzanas.*
- *Fomentar el vacío central de la manzana.*
- *Establecer un sistema con las plazas de la zona central y la incorporación de la vegetación de las vías.*
- *Incentivar la generación de áreas verdes como apoyo a los usos de suelo y al proceso de densificación.*
- *Potenciar el uso de los bordes de los canales y las quebradas como áreas verdes y de esparcimiento.*
- *Armonizar las nuevas edificaciones con las existentes.*
- *Desarrollar una altura mínima de edificación equivalente a dos pisos y máxima de seis pisos*
- *Aumentar la densidad de uso y residencial en las edificaciones.*
- *Fomentar la integración de los grandes equipamientos con los sectores residenciales.*
- *Valorar el agrupamiento continuo y el aprovechamiento del interior de la manzana*

Considerando los elementos anteriores, la normativa vigente permitió tanto el uso residencial como equipamiento, además, de talleres y bodegas asociados a la Zona Mixta 4 (ZM4), de igual manera, las normas urbanísticas permitieron la renovación del área por las condiciones de altura y densidad, sin embargo esto se contrapuso al objetivo de conservar la continuidad espacial, como además el sistema de agrupamiento normado estableció la utilización de cualquiera de las modalidades en la ZM4. No se estableció las áreas verdes en recursos paisajísticos como establecen los objetivos, ni se especificó en el área la diferencia normativa en las zonas que le afectan, teniendo normas bastante diferentes. A continuación la tabla con las zonas que le afectan al área homogénea y la normativa de cada una.



		ZONA BASE : LA FRONTERA PUEBLO NUEVO	
		ZHR5	ZM4
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (m2)		200	300
ALTURA MAXIMA (m)		21,0	28,0
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		C	A - P - C
COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DEL SUELO	1º y 2º PISOS	0,7	-
	OTROS PISOS	0,7	-
	AISLADO	-	-
	PAREADO/CONTINUO	-	-
	RESIDENCIAL	-	0,2
	OTROS USOS	-	0,7
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	RESIDENCIAL	-	3,0
	OTROS USOS	-	3,0
	AISLADO	-	-
	PAREADO/CONTINUO	2,5 /3,5	-
DENSIDAD BRUTA MAXIMA (hab/Há)(viv/Há)		1.400/350 2.000/500	1.920/480
ALTURA MAXIMA DEL PAREO (m)		-	7,0
LONGITUD MAXIMA DEL PAREO (% DESLINDE COMUN)		-	-
ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD		7,0	7,0
PROFUNDIDAD DEL ADOSAMIENTO (m)		-	N LINEA OFICIA
PROFUNDIDAD MAXIMA DE CONTINUIDAD (%)		50	40
ANTEJARDIN		3,0	5,0

5. Pedro de Valdivia



Los objetivos respecto de la **situación natural** son los siguientes:

- Fomentar el uso de las características topográficas en los proyectos inmobiliarios.
- Proteger quebradas y pendientes naturales de la erosión y deforestación.
- Potenciar las condiciones paisajísticas para proyectos de desarrollo inmobiliario y mejoramiento urbano.
- Establecer normas para el desarrollo y percepción de la silueta distante.

Los objetivos para la **forma urbana** son:

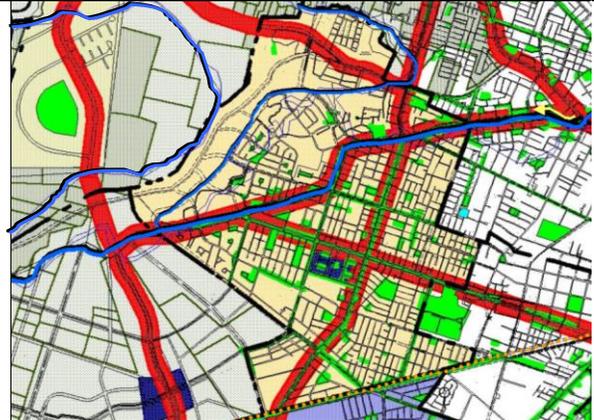
- Fomentar la urbanización en forma orgánica con el territorio.
- Jerarquizar la estructura vial básica del área.
- Fomentar la fusión de predios y la continuidad de la estructura.
- Aumentar el ancho de los perfiles de pasajes y calles.
- Eliminar los efectos separadores de las vías jerárquicas.
- Potenciar la creación de espacios para el desarrollo de la silueta cercana.



<p>Para el espacio urbano los objetivos perseguidos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fomentar la continuidad, las perspectivas y los cerramientos para la diversidad espacial. - Mejoramiento de las características del espacio urbano (carpetas de rodado, aceras, postación, etcétera). - Dotar de plazas y parques públicos. - Fomentar la integración del espacio privado al espacio público. - Disminuir el estacionamiento de vehículos en las vías de la red vial básica. - Eliminar del espacio público el desarrollo de actividades deteriorantes. - Prohibir el tendido aéreo de los servicios de utilidad pública: electricidad, teléfono, televisión por cable, etcétera. 	<p>Los objetivos para la zona central respecto de las áreas libres y la vegetación, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forestar calles, plazas y áreas libres. - Dotar de áreas libres destinadas a actividades recreativas y deportivas. - Construir áreas de parque en la Av. Pedro de Valdivia. <p>Las edificaciones, en materia de diseño urbano,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar la diversidad de diseño de soluciones residenciales. - Fomentar la composición respecto de las características topográficas. - Fomentar la planificación de las techumbres como quinta fachada. - Propiciar los volúmenes verticales, con diversidad de alturas. - Propiciar el desarrollo de edificaciones para equipamiento.
---	--

Sobre la base de la tabla anterior, es necesario señalar que no se encontró descripción de imagen objetivo para esta unidad.

6. Pablo Neruda

	<p>La diversidad de roles que debe acoger la ciudad y, en forma especial, los roles que identifican a la ciudad con las fuentes de empleo atrayendo población, obligan a destinar un gran porcentaje del área urbana a zonas residenciales, con el propósito de evitar el crecimiento en extensión, se postula la conservación y rehabilitación de los actuales sectores residenciales, uno de ellos es el denominado «Pablo Neruda».</p>
<p>Así, los objetivos respecto de la situación natural son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar las características topográficas de algunos sectores. - Fortalecer las características paisajísticas del Estero Temuco junto a Av. Gabriela Mistral. 	<p>Los objetivos para la forma urbana son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fomentar la fusión de predios en el proceso de rehabilitación urbana - Conservar la jerarquía de las vías con sentido oriente-poniente. - Mejorar y jerarquizar la vialidad con sentido norte-sur. - Promover la generación de macromanzanas para desarrollo de equipamientos o subcentros de servicios y comercio.
<p>Para el espacio urbano los objetivos perseguidos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reorganizar las vías destinadas al transporte público. - Mejorar la unión de Av. San Martín y ampliar su perfil. - Fomentar la vinculación entre el espacio privado y el 	<p>Los objetivos para la zona central respecto de las áreas libres y la vegetación, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotar de arborización las vías del área. - Incentivar la generación de áreas verdes como



<p>espacio público.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fomentar la continuidad y las perspectivas espaciales. - Fomentar el tendido subterráneo de los servicios de utilidad pública: electricidad, teléfono, televisión por cable, etcétera. 	<p>apoyo a los usos de suelo y al proceso de densificación.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotar de bandejón central arborizado las avenidas que forman parte del sistema de red de vías parques. <p>Las edificaciones, en materia de diseño urbano,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Armonizar los nuevos desarrollos inmobiliarios en densificación con los existentes en extensión. - Incentivar la diversidad de agrupamiento de las edificaciones. - Establecer gradientes en las alturas en función del destino y uso del espacio público. - Propiciar el desarrollo de edificaciones para equipamientos.
---	---

Sobre la base de la tabla anterior, la imagen objetivo estableció lineamientos para definir las normas de las zonas involucradas en el área homogénea. Muchos objetivos no son del ámbito del PRC y se destacó el siguiente elemento planteado en la imagen objetivo.

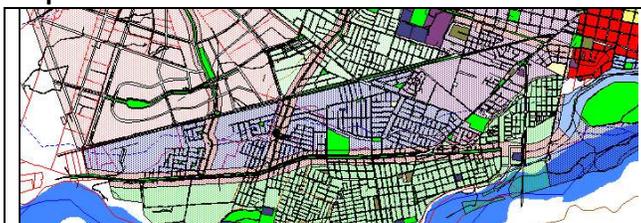
- *Con el propósito de evitar el crecimiento en extensión, se postuló la conservación y rehabilitación de los actuales sectores residenciales.*

Considerando los elementos anteriores, la normativa vigente permitió tanto el uso residencial como equipamiento, de igual manera, las normas urbanísticas hacen alusión al reconocimiento de una zona consolidada asociada a un corredor mixto. La normativa asociada a las zonas de esta área homogénea no correspondió al concepto de conservación planteado en la imagen objetivo ya que se permitieron alturas de 21 metros, por otro lado la ocupación de suelo del 0,2 no fue congruente con el crecimiento en densidad que se planteó en la imagen objetivo. Las zonas normativas representativas involucradas en esta unidad correspondieron a:



		ZONA BASE : PABLO NERUDA AQUELARRE EL CARMEN LABRANZA	
		ZH3	ZM1
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (m2)		200	500
ALTURA MAXIMA (m)		14,0	21,0
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		A - P	A - P
COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DEL SUELO	1º y 2º PISOS	-	-
	OTROS PISOS	-	-
	AISLADO	0,5	-
	PAREADO/CONTINUO	0,6	-
	RESIDENCIAL	-	0,2
	OTROS USOS	-	0,6
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	RESIDENCIAL	1,5	2,5 /3,5
	OTROS USOS	1,5	2,5 /3,5
	AISLADO	1,5	
	PAREADO/CONTINUO	1,5	
DENSIDAD BRUTA MAXIMA (hab/Há)(viv/Há)		1.000/250	1.400/350 2.000/500
ALTURA MAXIMA DEL PAREO (m)		7,0	7,0
LONGITUD MAXIMA DEL PAREO (% DESLINDE COMUN)		50	50
ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD		-	-
PROFUNDIDAD DEL ADOSAMIENTO (m)		6,0	10,0
PROFUNDIDAD MAXIMA DE CONTINUIDAD (%)		-	-
ANTEJARDIN		3,0	5,0

7. Aquelarre

	<p>Otra de las áreas homogéneas de conservación y rehabilitación urbana es la denominada «Aquelarre». Esta área debe contribuir a ofertar residencias para el mercado local.</p>
<p>Así, los objetivos respecto de la situación natural son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar las características topográficas del área. - Sanear y aprovechar las características paisajísticas de los canales existentes. 	<p>Los objetivos para la forma urbana son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Materializar la vía parque de la periferia del sector. - Fomentar la fusión de predio en el proceso de rehabilitación urbana. - Mejorar y jerarquizar la vialidad interna del sector. - Crear una vía para peatones y vehículos de tracción humana al borde de los canales.
<p>Para el espacio urbano los objetivos perseguidos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reorganizar las vías destinadas al transporte público. - Fomentar la continuidad y las perspectivas espaciales. - Fomentar la canalización subterránea de los servicios de utilidad pública. 	<p>Los objetivos para la zona central respecto de las áreas libres y la vegetación, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotar de arborización las vías del área. - Incentivar la generación de áreas verdes como apoyo a los usos del suelo y al proceso de densificación. <p>Las edificaciones, en materia de diseño urbano,</p>



	<ul style="list-style-type: none"> - Armonizar los nuevos desarrollos inmobiliarios con los existentes. - Incentivar el proceso de rehabilitación urbana. - Establecer gradientes en las alturas en función del destino y uso del espacio público. - Propiciar el desarrollo de edificaciones para equipamientos.
--	---

Sobre la base de la tabla anterior, lo único, rescatable fue la imagen objetivo, dado que los objetivos fueron genéricos y de diseño urbano, en este entendido, los principales elementos de la imagen correspondieron a:

- Conservación y rehabilitación urbana.
- Contribuir a ofertar residencias para el mercado local.

Considerando los elementos anteriores, la normativa vigente permitió tanto el uso residencial como equipamiento, de igual manera, las normas urbanísticas hicieron alusión al reconocimiento de una zona consolidada asociada a un corredor mixto. Las zonas normativas representativas involucradas en esta unidad correspondieron a:

		ZONA BASE : PABLO NERUDA AQUELARRE EL CARMEN LABRANZA	
		ZH3	ZM4
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (m2)		200	300
ALTURA MAXIMA (m)		14,0	28,0
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		A - P	A - P - C
COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DEL SUELO	1º y 2º PISOS	-	-
	OTROS PISOS	-	-
	AISLADO	0,5	-
	PAREADO/CONTINUO	0,6	-
	RESIDENCIAL	-	0,2
	OTROS USOS	-	0,7
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	RESIDENCIAL	1,5	3,0
	OTROS USOS	1,5	3,0
	AISLADO	1,5	
	PAREADO/CONTINUO	1,5	
DENSIDAD BRUTA MAXIMA (hab/Há)(viv/Há)		1.000/250	1.920/480
ALTURA MAXIMA DEL PAREO (m)		7,0	7,0
LONGITUD MAXIMA DEL PAREO (% DESLINDE COMUN)		50	-
ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD		-	7,0
PROFUNDIDAD DEL ADOSAMIENTO (m)		6,0	EN LINEA OFICIAL
PROFUNDIDAD MAXIMA DE CONTINUIDAD (%)		-	40
ANTEJARDIN		3,0	5,0



8. Amanecer

	<p>Es el área homogénea que se caracteriza por un vasto proceso de remodelación urbana, apoyado en la recuperación ambiental del río Cautín, destinado preferentemente a vivienda en media densidad, es un área que posibilita satisfacer el rol de ciudad sustentable.</p>
<p>La actuación sobre esta área se ve facilitada por la re-utilización de la zona industrial en el sector poniente de ella. El primer fundamento para incorporar esta área al proceso de remodelación, está basado en la transformación de la zona industrial de la ciudad en una zona exclusivamente residencial. Un segundo fundamento dice relación con la forma urbana y el tamaño de los predios, situación que permite el desarrollo de proyectos residenciales de mayor densidad en el corto plazo, basado en los objetivos de imagen urbana que se proponen y que detonen el proceso de renovación urbana de toda el área.</p> <p>Del mismo modo, se puede actuar sobre aquellas zonas de asentamientos irregulares en los márgenes del río. Dadas las características sociales de la población que habita los márgenes del río Cautín y los proyectos de loteos de reciente data, esta zona deberá erradicar población con el propósito de que en el largo plazo se transforme en un área de imagen atractiva para vivir y de alta demanda poblacional.</p>	
<p>Así, los objetivos respecto de la situación natural son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejorar la ribera del río Cautín. - Facilitar el acceso, la vista y el uso del río. - Establecer una relación directa entre forma natural y forma construida. 	<p>Los objetivos para la forma urbana son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Propiciar la fusión de predios. - Mejorar la estructura vial básica en forma orgánica. - Diseñar la silueta cercana con relación al río Cautín
<p>Para el espacio urbano los objetivos perseguidos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generar zonas de espacios de uso exclusivo peatonal en torno a la Av. Costanera. - Fomentar el uso del espacio público. - Prohibir el tendido aéreo de los servicios de utilidad pública: electricidad, teléfono, televisión por cable, etcétera. 	<p>Los objetivos para la zona central respecto de las áreas libres y la vegetación, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotar de la arborización necesaria a las vías y plazas. - Crear un parque urbano con vegetación autóctona en torno al río Cautín. - Fomentar la generación de áreas libres para esparcimiento y deportes. <p>Las edificaciones, en materia de diseño urbano,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar la diversificación de soluciones formales. - Propiciar mayores constructibilidades al borde del río Cautín. - Fomentar la planificación de las techumbres como quinta fachada.

Sobre la base de la tabla anterior, lo único, rescatable fue la imagen objetivo, dado que los objetivos fueron genéricos y de diseño urbano, en este entendido, los principales elementos de la imagen correspondieron a:

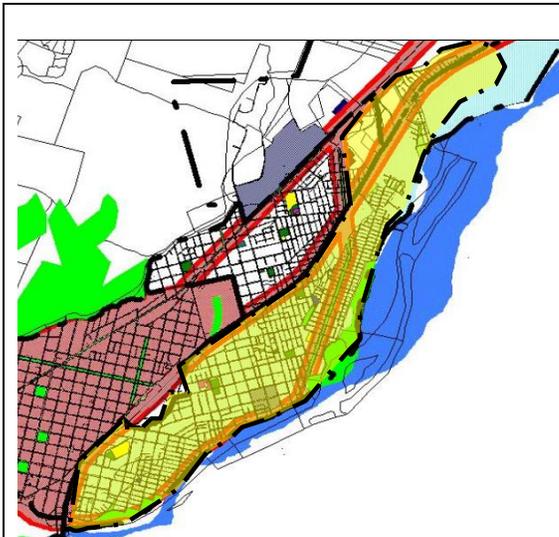
- Se caracteriza por un vasto proceso de remodelación urbana, apoyado en la recuperación ambiental del río Cautín, destinado preferentemente a vivienda en media densidad.
- Re-utilización de la zona industrial en el sector poniente de ella.
- Incorporar esta área al proceso de remodelación
- Forma urbana y el tamaño de los predios.



Considerando los elementos anteriores, la normativa vigente permitió tanto el uso residencial como equipamiento, de igual manera, las normas urbanísticas condicionan procesos de renovación dado que la superficie del lote mínimo es de 800 m² en consideración a que los predios son de 100 a 450 m², además, en estas se permitió la instalación de talleres y bodegas. Las zonas normativas representativas involucradas en esta unidad y que no aportan por sus condiciones a la imagen corresponden a:

		ZONA BASE : AMANECER COSTANERA DEL CAUTIN		
		ZHR6	ZM4	ZM5
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (m2)		800	300	300
ALTURA MAXIMA (m)		21,0	28,0	21,0
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		A	A - P - C	A - P
COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DEL SUELO	1º y 2º PISOS	-	-	-
	OTROS PISOS	-	-	-
	AISLADO	0,7	-	-
	PAREADO/CONTINUO	-	-	-
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	RESIDENCIAL	-	0,2	0,2
	OTROS USOS	-	0,7	0,4
	AISLADO	3,0		
	PAREADO/CONTINUO	-		
DENSIDAD BRUTA MAXIMA (hab/Há)(viv/Há)		1.410/350	1.920/480	1.400/350 2.000/500
ALTURA MAXIMA DEL PAREO (m)		-	7,0	7,0
LONGITUD MAXIMA DEL PAREO (% DESLINDE COMUN)		-	-	-
ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD		-	7,0	-
PROFUNDIDAD DEL ADOSAMIENTO (m)		6,0	EN LINEA OFICIAL	10,0
PROFUNDIDAD MAXIMA DE CONTINUIDAD (%)		-	40	40
ANTEJARDIN		3,0	5,0	5,0

9. Costanera del Cautín



En este barrio existe un **predominio del uso del suelo residencial mixto**, con **residencia en baja altura y edificación en madera** y a pesar de su cercanía con el centro, **manifiesta una fuerte discontinuidad producto del desnivel natural y el efecto separador de la línea férrea**. Posee una buena visión a distancia de la topografía circundante desde el interior del área, especialmente desde los espacios libres. Los accesos al área quedan definidos por la diferencia de cotas de nivel de las terrazas aluviales en que se emplaza la ciudad.

El sector posee una **buena accesibilidad** por la cercanía del transporte interurbano de los buses y el ferrocarril, pero ofrece malas condiciones de acceso y visión del río.

Se aprecia una **alta subdivisión del suelo y un indiscriminado aumento de la ocupación del suelo con pérdida de área libre** producto de las ampliaciones de las viviendas, lo que junto con la heterogeneidad en el tamaño y



<p>orientación de las manzanas, la discontinuidad en la trama urbana, la urbanización incompleta, el mal estado de conservación del espacio público y la ausencia de elementos de acentuación o coronamiento de la regularidad de alturas que caracterizan la silueta cercana, generan una percepción de caos urbano.</p> <p>Por otro lado, la presencia de actividades de alto impacto bajo la línea férrea y el deterioro en los espacios urbanos relacionados con la línea del ferrocarril, acentúan la percepción de deterioro de algunos sectores.</p> <p>En cuanto a la edificación, el exceso de repetición modular con tendencia a la monotonía, las tipologías sin variaciones o metamorfosis, los escasos elementos de composición y de repetición, el regular estado de conservación de las construcciones y los materiales precarios fortalecen la impresión de vivienda económica y pobreza.</p>	
<p>Así, los objetivos respecto de la situación natural son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mejorar la ribera del río Cautín. - Facilitar el acceso, la vista y el uso del río. - Sanear los canales del sector. - Establecer una relación directa entre forma natural y forma construida. 	<p>Los objetivos para la forma urbana son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Propiciar la fusión de predios. - Rediseñar la estructura vial básica en forma orgánica. - Diseñar la silueta cercana con relación al río Cautín.
<p>Para el espacio urbano los objetivos perseguidos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generar zonas de espacios de uso exclusivo peatonal en torno a la Av. Costanera. - Fomentar el uso del espacio público. - Prohibir el tendido aéreo de los servicios de utilidad pública: electricidad, teléfono, televisión por cable, etcétera. - Mejorar la relación con el espacio generado con la vía férrea. - Generar vinculaciones funcionales y espaciales con el centro. - Fomentar la presencia de proyectos viales de conexión oriente poniente 	<p>Los objetivos para la zona central respecto de las áreas libres y la vegetación, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotar de la arborización necesaria a las vías y plazas. - Crear un parque urbano con vegetación autóctona en torno al río Cautín. - Crear un parque urbano en torno al desnivel bajo la vía férrea. - Fomentar la generación de áreas libres para esparcimiento y deportes. <p>Las edificaciones, en materia de diseño urbano,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar la diversificación de soluciones formales. - Propiciar mayores constructibilidades al borde del río Cautín. - Fomentar la planificación de las techumbres como quinta fachada.

Sobre la base de la tabla anterior, lo único, rescatable fue la imagen objetivo, dado que los objetivos fueron genéricos y de diseño urbano, en este entendido, los principales elementos de la imagen correspondieron a:

- Predominio del uso del suelo residencial mixto, con residencia en baja altura y edificación en madera.
- Manifiesta una fuerte discontinuidad producto del desnivel natural y el efecto separador de la línea férrea.
- Posee una buena visión a distancia de la topografía circundante desde el interior del área, especialmente desde los espacios libres.
- Posee una buena accesibilidad por la cercanía del transporte interurbano de los buses y el ferrocarril, pero ofrece malas condiciones de acceso y visión del río.
- Se aprecia una alta subdivisión del suelo y un indiscriminado aumento de la ocupación del suelo con pérdida de área libre producto de las ampliaciones de las viviendas.

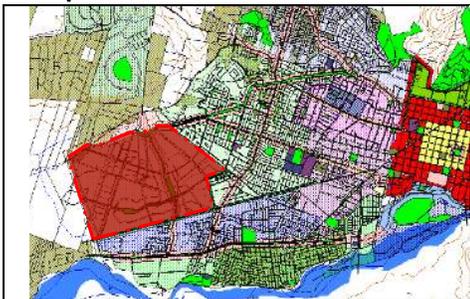


- Mal estado de conservación del espacio público y la ausencia de elementos de acentuación o coronamiento de la regularidad de alturas que caracterizan la silueta cercana, generan una percepción de caos urbano.
- La presencia de actividades de alto impacto bajo la línea férrea y el deterioro en los espacios urbanos relacionados con la línea del ferrocarril, acentúan la percepción de deterioro de algunos sectores.
- El regular estado de conservación de las construcciones y los materiales precarios fortalecen la impresión de vivienda económica y pobreza.

Considerando los elementos anteriores, la normativa vigente permitió tanto el uso residencial como equipamiento, de igual manera, las normas urbanísticas condicionan procesos de renovación dado que la superficie del lote mínimo es de 800 m² en consideración a que los predios son de 100 a 450 m². Las zonas normativas representativas involucradas en esta unidad correspondieron a:

		ZONA BASE : AMANECER COSTANERA DEL CAUTIN		
		ZHR6	ZM1	ZM3
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (m2)		800	500	300
ALTURA MAXIMA (m)		21,0	21,0	21,0
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		A	A - P	C
COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DEL SUELO	1º y 2º PISOS	-	-	-
	OTROS PISOS	-	-	-
	AISLADO	0,7	-	-
	PAREADO/CONTINUO	-	-	-
	RESIDENCIAL	-	0,2	0,75
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	OTROS USOS	-	0,6	0,75
	RESIDENCIAL	-	2,5 /3,5	3,0
	OTROS USOS	-	2,5 /3,5	3,0
	AISLADO	3,0		
	PAREADO/CONTINUO	-		
DENSIDAD BRUTA MAXIMA (hab/Há)(viv/Há)		1.410/350	1.400/350 2.000/500	1.400/350
ALTURA MAXIMA DEL PAREO (m)		-	7,0	-
LONGITUD MAXIMA DEL PAREO (% DESLINDE COMUN)		-	50	40
ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD		-	-	7,0
PROFUNDIDAD DEL ADOSAMIENTO (m)		6,0	10,0	-
PROFUNDIDAD MAXIMA DE CONTINUIDAD (%)		-	-	-
ANTEJARDIN		3,0	5,0	3,0

10. Maipo



Dado los problemas que enfrentan nuestras actuales ciudades, existe la **tendencia de crear áreas residenciales autosuficientes y con adecuadas características paisajísticas y ambientales**. Sin duda las nuevas parcelaciones, como la denominada Portal de la Frontera, obedece a esos criterios, postulados que se basan en la antigua concepción de la ciudad jardín norteamericana y que pretenden actualizarse, por ello llamaremos a esta área homogénea: «Maipo».

La **actualización de los patrones de diseño** de la antigua ciudad jardín de la década de los 40 debe



<p>obedecer a consideraciones medio ambientales y de defensa de la naturaleza que entienda la ciudad y el territorio como un valor a conservar y mantener para las futuras generaciones.</p>	
<p>Así, los objetivos respecto de la situación natural son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proteger quebradas, cursos de aguas y arborización natural. - Potenciar las características paisajísticas del paisaje natural y de los suelos agrícolas. - Fomentar el paisaje agrícola al interior de la ciudad. 	<p>Los objetivos para la forma urbana son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incentivar la creación de macro manzanas sin subdivisión predial. - Favorecer el diseño de vías estructurante con características ambientales. - Potenciar el desarrollo de una trama orgánica.
<p>Para el espacio urbano los objetivos perseguidos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Crear vías exclusivas para peatones y vehículos de tracción humana. - Integrar actividades recreativas en el espacio público. - Prohibir el tendido aéreo de los servicios de utilidad pública: electricidad, teléfono, televisión por cable, etcétera. 	<p>Los objetivos para la zona central respecto de las áreas libres y la vegetación, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotar de un sistema de plazas y áreas verdes para el esparcimiento y la contemplación. - Incorporar material vegetal autóctono en todas las vías y espacios urbanos. - Dotar de bandejón central arborizado a las avenidas que forman parte del sistema de red de vías parques. <p>Las edificaciones, en materia de diseño urbano,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar la diversidad de diseño de soluciones residenciales. - Propiciar la planificación de las techumbres como quinta fachada. - Fomentar el desarrollo de proyectos inmobiliarios autosustentables.

Sobre la base de la tabla anterior, lo único, rescatable fue la imagen objetivo, dado que los objetivos fueron genéricos y de diseño urbano, en este entendido, los principales elementos de la imagen correspondieron a:

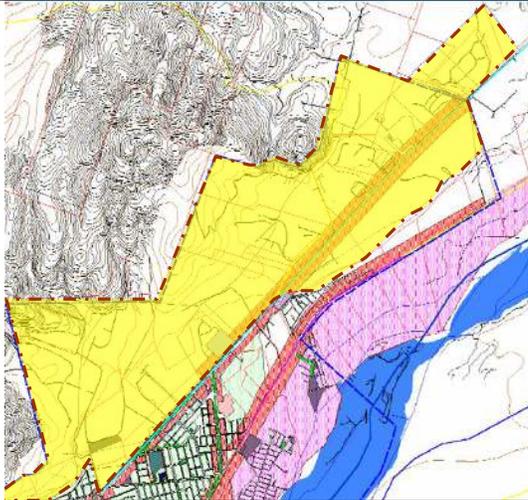
- La tendencia de crear áreas residenciales autosuficientes y con adecuadas características paisajísticas y ambientales.
- La actualización de los patrones de diseño de la antigua ciudad jardín de la década de los 40 debe obedecer a consideraciones medio ambientales y de defensa de la naturaleza que entienda la ciudad y el territorio como un valor a conservar y mantener para las futuras generaciones.

Considerando los elementos anteriores, la normativa vigente permitió tanto el uso residencial como equipamiento, de igual manera, las normas urbanísticas permitieron la densificación del área. Las zonas normativas representativas involucradas en esta unidad correspondieron a:



		ZONA BASE : MAIPO LAS MARIPOSAS	
		ZHE1	ZM2
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (m2)		200	300
ALTURA MAXIMA (m)		14,0	17,5
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		A/P	A - P
COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DEL SUELO	1º y 2º PISOS	-	-
	OTROS PISOS	-	-
	AISLADO	-	-
	PAREADO/CONTINUO	-	-
	RESIDENCIAL	0,5	0,4
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	OTROS USOS	0,5	0,6
	RESIDENCIAL	1,5	3,0
	OTROS USOS	1,5	3,0
	AISLADO	-	-
DENSIDAD BRUTA MAXIMA (hab/Há)(viv/Há)	PAREADO/CONTINUO	-	-
		1.000/250	1.200/300 1.920/480
	ALTURA MAXIMA DEL PAREO (m)	7,0	7,0
	LONGITUD MAXIMA DEL PAREO (% DESLINDE COMUN)	40	50
ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD		-	-
PROFUNDIDAD DEL ADOSAMIENTO (m)		6,0/10,0	10,0
PROFUNDIDAD MAXIMA DE CONTINUIDAD (%)		-	-
ANTEJARDIN		3,0/5,0	5,0

11. Las Mariposas

	<p>Esta área homogénea en particular llamada «Las Mariposas», debe establecer los objetivos de diseño urbano para todas las urbanizaciones que se desarrollen fuera del límite urbano, en el cinturón verde propuesto, ya que los desarrollos inmobiliarios fuera de los límites urbanos en las denominadas «parcelas de agrado», productos de la movilidad social de las clases acomodadas, se iniciaron en el acceso norte a la ciudad, buscando respuestas para una mejor calidad de vida. Este tipo de subdivisión predial generó una expresión rural en el ámbito urbano. Sin embargo, la cercanía de estos loteos a localizaciones industriales ha impedido un mejor desarrollo de la residencia.</p>
<p>Así, los objetivos respecto de la situación natural son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar las características paisajísticas de las zonas urbano-rurales. - Potenciar las características paisajísticas del cerro Ñielol y del río Cautín - Sanear ambientalmente los canales que pertenecen 	<p>Los objetivos para la forma urbana son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar una estructura vial básica orgánica. - Fomentar un tamaño predial superior a los 2.500 m². - Fomentar una baja ocupación de suelo (grano pequeño). - Diseñar la silueta cercana con elementos



a la zona	naturales del paisaje.
<p>Para el espacio urbano los objetivos perseguidos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Integrar el espacio público y el espacio privado. - Fomentar la utilización de cercos arborizados al espacio público. - Prohibir el tendido aéreo de los servicios de utilidad pública: electricidad, teléfono, televisión por cable, etcétera. - Fomentar las perspectivas espaciales hacia los elementos naturales. 	<p>Los objetivos para la zona central respecto de las áreas libres y la vegetación, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciar la conservación del patrimonio vegetal existente y armonizar con la nueva forestación. - Potenciar el uso de los bordes de los canales como áreas verdes y de esparcimiento. - Integrar las áreas agrícolas y forestales al espacio público y a las zonas privadas. - Dotar de arborización el bandejón central de Av. Caupolicán. - Crear áreas libres de contemplación al borde del río Cautín. <p>Las edificaciones, en materia de diseño urbano,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fomentar el diseño que armoniza con la naturaleza. - Fomentar la composición respecto de las características topográficas. - Fomentar el desarrollo de proyectos inmobiliarios autosustentables.

Sobre la base de la tabla anterior, lo único, rescatable es la imagen objetivo, dado que los objetivos son genéricos y de diseño urbano, en este entendido, los principales elementos de la imagen correspondieron a:

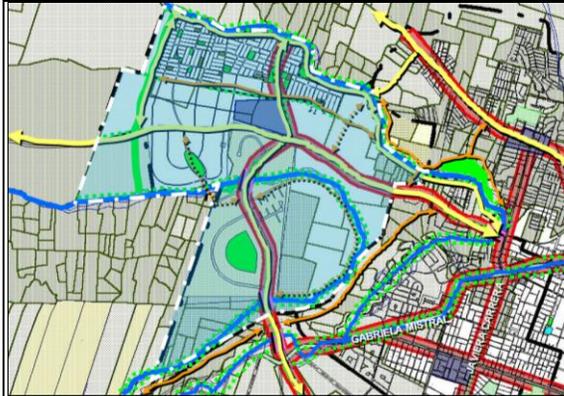
- Establecer los objetivos de diseño urbano para todas las urbanizaciones que se desarrollen fuera del límite urbano.
- Este tipo de subdivisión predial generó una expresión rural en el ámbito urbano.
- La cercanía de estos loteos a localizaciones industriales ha impedido un mejor desarrollo de la residencia.

Considerando los elementos anteriores, la normativa vigente permitió tanto el uso residencial como equipamiento, de igual manera, permitió la instalación de talleres y bodegas. Las zonas normativas representativas involucradas en esta unidad correspondieron a:



		ZONA BASE : MAIPO LAS MARIPOSAS	
		ZHE1	ZM4
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (m2)		200	300
ALTURA MAXIMA (m)		14,0	28,0
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		A/P	A - P - C
COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DEL SUELO	1º y 2º PISOS	-	-
	OTROS PISOS	-	-
	AISLADO	-	-
	PAREADO/CONTINUO	-	-
	RESIDENCIAL	0,5	0,2
	OTROS USOS	0,5	0,7
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	RESIDENCIAL	1,5	3,0
	OTROS USOS	1,5	3,0
	AISLADO	-	-
	PAREADO/CONTINUO	-	-
DENSIDAD BRUTA MAXIMA (hab/Há)(viv/Há)		1.000/250	1.920/480
ALTURA MAXIMA DEL PAREO (m)		7,0	7,0
LONGITUD MAXIMA DEL PAREO (% DESLINDE COMUN)		40	-
ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD		-	7,0
PROFUNDIDAD DEL ADOSAMIENTO (m)		6,0/10,0	N LINEA OFICIAL
PROFUNDIDAD MAXIMA DE CONTINUIDAD (%)		-	40
ANTEJARDIN		3,0/5,0	5,0

12. El Carmen



Constituido principalmente por los terrenos del fundo del mismo nombre, **constituyen este barrio los predios pertenecientes a los cambios de uso de suelo y loteos agroresidenciales** realizados en el sector comprendido en torno a las avenidas Luis Durand (Camino a Tromén) y Martín Lutero. Se pretende aquí, junto con **reconocer la condición de potencial autonomía en términos de imagen y funcionamiento barrial** del proyecto villa “Los Creadores” y “El Carmen Chico”, **generar las condiciones normativas para orientar y condicionar el crecimiento y ocupación** de las áreas entre éstas y el casco urbano existente, **regularizando los procesos generados a raíz de la presión natural del mercado sobre esta zona**, procurando proteger el perímetro rural y contener la expansión más allá de estos límites.

Sobre la base de la tabla anterior, lo único, rescatable fue la imagen objetivo, dado que los objetivos fueron genéricos y de diseño urbano, en este entendido, los principales elementos de la imagen correspondieron a:

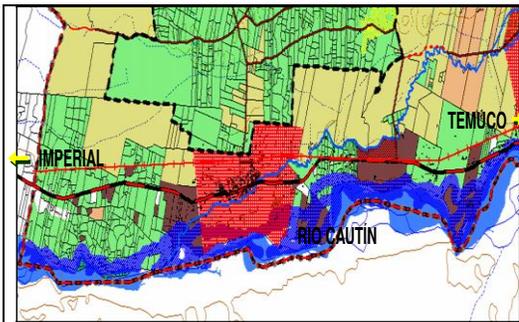


- Reconocer la condición de potencial autonomía en términos de imagen y funcionamiento barrial del proyecto villa “Los Creadores” y “El Carmen Chico”
- Generar las condiciones normativas para orientar y condicionar el crecimiento y ocupación de las áreas entre éstas y el casco urbano existente, regularizando los procesos generados a raíz de la presión natural del mercado sobre esta zona, procurando proteger el perímetro rural y contener la expansión más allá de estos límites.

Considerando los elementos anteriores, la normativa vigente permitió tanto el uso residencial como equipamiento, de igual manera, se presentó un gradiente en las densidades máximas permitiendo el resguardo de las áreas rurales. Las zonas normativas representativas involucradas en esta unidad corresponden y que aportan a la imagen objetivo correspondieron a:

		ZONA BASE : PABLO NERUDA AQUELARRE EL CARMEN LABRANZA	ZONAS : LABRANZA COSTANERA DEL CAUTIN EL CARMEN	ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA	ZONA RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD MAYOR	
		ZH3	ZHE2	ZHE3	ZHE4	ZM2
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (m2)		200	200	300	1.000	300
ALTURA MAXIMA (m)		14,0	14,0	10,5	10,5	17,5
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		A - P	A/P	A	A	A - P
COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DEL SUELO	1º y 2º PISOS	-	-	-	-	-
	OTROS PISOS	-	-	-	-	-
	AISLADO	0,5	-	-	-	-
	PAREADO/CONTINUO	0,6	-	-	-	-
	RESIDENCIAL	-	0,5	0,4	0,4	0,4
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	OTROS USOS	-	0,5	0,4	0,4	0,6
	RESIDENCIAL	1,5	1,5	-	-	3,0
	OTROS USOS	1,5	1,5	-	-	3,0
	AISLADO	1,5	-	-	-	-
DENSIDAD BRUTA MAXIMA (hab/Há)(viv/Há)		1.000/250	1.000/250	100/25	40/10	1.200/300 1.920/480
ALTURA MAXIMA DEL PAREO (m)		7,0	7,0	-	-	7,0
LONGITUD MAXIMA DEL PAREO (% DESLINDE COMUN)		50	50	-	-	50
ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD		-	-	-	-	-
PROFUNDIDAD DEL ADOSAMIENTO (m)		6,0	6,0	-	-	10,0
PROFUNDIDAD MAXIMA DE CONTINUIDAD (%)		-	-	-	-	-
ANTEJARDIN		3,0	3,0	5,0	5,0	5,0

13. Labranza



En el caso de las áreas fundacionales, la Propuesta se orienta a la **conservación de la calidad urbana existente y su proyección** en términos de una adecuada densificación. Para la **terrazza superior habitacional**, la Propuesta se enfoca al **control del proceso de expansión urbana y a la protección del entorno rural y natural**, a la vez a la **consolidación de un centro de comercio servicios y equipamiento** vinculado al proyecto estratégico del metrotren Temuco Labranza.

Por último, para las zonas deprimidas en torno al río Cautín y el estero, se plantea el desarrollo condicionado de un vasto sector urbanizable, sobre la base de la solución de los problemas hídricos presentes.

Así, los objetivos respecto de la **situación natural** son los siguientes:

Los objetivos para la **forma urbana** son:
 - Mejorar la estructura vial básica en forma orgánica.



<ul style="list-style-type: none"> - Proteger cursos de aguas y arborización natural. - Potenciar las características paisajísticas del paisaje natural y de los suelos agrícolas. - Mejorar la ribera del río Cautín. - Facilitar el acceso, la vista y el uso del río. - Potenciar las características topográficas del área. - Incorporar la quebrada al paisaje y uso urbano. 	<ul style="list-style-type: none"> - Diseñar la silueta cercana con relación al río Cautín. - Materializar la vía alternativa "Costanera" al paso de la ruta a la costa. - Mejorar y jerarquizar la vialidad interna del sector.
<p>Para el espacio urbano los objetivos perseguidos son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Generar zonas de espacios de uso exclusivo peatonal en torno a la Av. Costanera. - Fomentar el uso del espacio público. - Fomentar la canalización subterránea de los servicios de utilidad pública. 	<p>Los objetivos para la zona central respecto de las áreas libres y la vegetación, son:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotar de arborización las vías del área. - Incentivar la generación de áreas verdes como apoyo a los usos del suelo y al proceso de densificación. - Crear un parque urbano con vegetación autóctona en torno al río Cautín. - Fomentar la generación de áreas libres para esparcimiento y deportes. - Crear área parque en zona de quebrada. <p>Las edificaciones, en materia de diseño urbano,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Armonizar los nuevos desarrollos inmobiliarios con los existentes. - Incentivar el proceso de rehabilitación urbana. - Propiciar el desarrollo de edificaciones para equipamientos. - Fomentar la planificación de las techumbres como quinta fachada.

Sobre la base de la tabla anterior, lo único, rescatable fue la imagen objetivo, dado que los objetivos fueron genéricos y de diseño urbano, en este entendido, los principales elementos de la imagen correspondieron a:

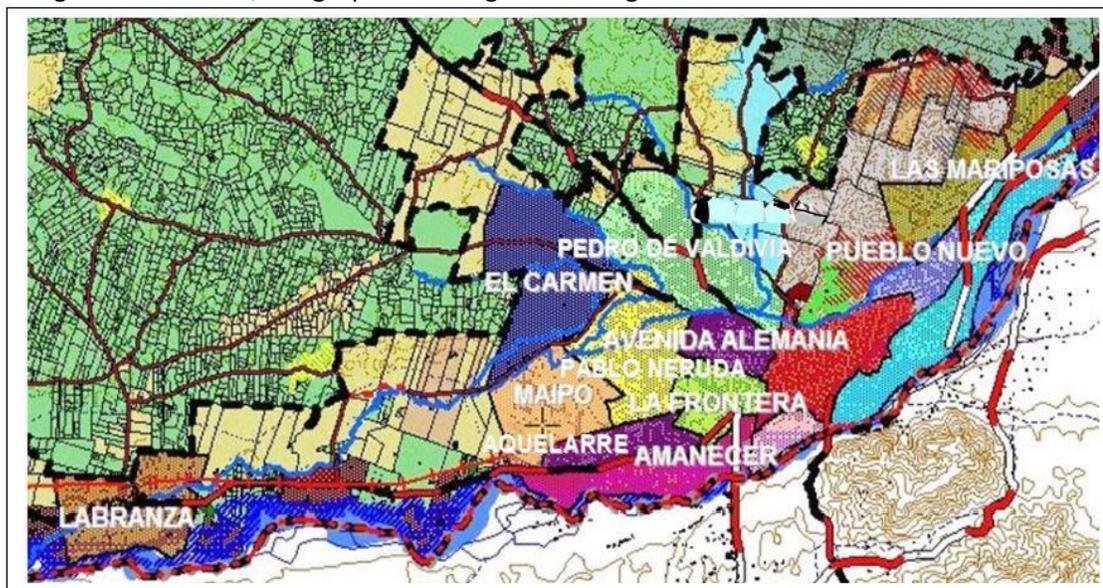
- La Propuesta se orientó a la conservación de la calidad urbana existente y su proyección en términos de una adecuada densificación.
- Para la terraza superior habitacional, la Propuesta se enfocó al control del proceso de expansión urbana y a la protección del entorno rural y natural.
- Consolidación de un centro de comercio servicios y equipamiento.

Considerando los elementos anteriores, la normativa vigente permitió tanto el uso residencial como equipamiento, de igual manera, se presentó un leve gradiente en las densidades máximas permitiendo el resguardo hacia las áreas de amortiguación, además, presenta zonas mixtas que permitieron el desarrollo de equipamiento comercio. Las zonas normativas representativas involucradas en esta unidad corresponden y que aportan a la imagen objetivo correspondieron a:



		ZONA BASE : PABLO NERUDA AQUELLARRE EL CARMEN LABRANZA	ZONAS : LABRANZA COSTANERA DEL CAUTIN EL CARMEN	ZONA RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD MAYOR		
		ZH3	ZHE2	ZHE4	ZM1	ZM2
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTE (m2)		200	200	1.000	500	300
ALTURA MAXIMA (m)		14,0	14,0	10,5	21,0	17,5
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		A - P	A/P	A	A - P	A - P
COEFICIENTE MAXIMO DE OCUPACION DEL SUELO	1º y 2º PISOS	-	-	-	-	-
	OTROS PISOS	-	-	-	-	-
	AISLADO	0,5	-	-	-	-
	PAREADO/CONTINUO	0,6	-	-	-	-
	RESIDENCIAL	-	0,5	0,4	0,2	0,4
	OTROS USOS	-	0,5	0,4	0,6	0,6
COEFICIENTE MAXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	RESIDENCIAL	1,5	1,5	-	2,5 /3,5	3,0
	OTROS USOS	1,5	1,5	-	2,5 /3,5	3,0
	AISLADO	1,5	-	-	-	-
	PAREADO/CONTINUO	1,5	-	-	-	-
DENSIDAD BRUTA MAXIMA (hab/Há)(viv/Há)		1.000/250	1.000/250	40/10	1.400/350 2.000/500	1.200/300 1.920/480
ALTURA MAXIMA DEL PAREO (m)		7,0	7,0	-	7,0	7,0
LONGITUD MAXIMA DEL PAREO (% DESLINDE COMUN)		50	50	-	50	50
ALTURA MAXIMA DE CONTINUIDAD		-	-	-	-	-
PROFUNDIDAD DEL ADOSAMIENTO (m)		6,0	6,0	-	10,0	10,0
PROFUNDIDAD MAXIMA DE CONTINUIDAD (%)		-	-	-	-	-
ANTEJARDIN		3,0	3,0	5,0	5,0	5,0

Las imágenes anteriores, se agrupan en la siguiente imagen:



Fuente: Memoria PRC vigente.

Las **condiciones urbanísticas** del Plan Regulador Vigente que afectan a la imagen urbana de la ciudad de Temuco se sintetizaron en el siguiente cuadro, para a continuación analizar y contrastar las condiciones de la zonificación con la situación actual de estos factores catastrados en terreno.

ZONA	ALTURA (MT)	USO DE SUELO	SIST. AGRUPAMIENTO
ZH1	14	Residencial (preferente)	Aislado y Pareado
ZH2	17,5	Residencial (preferente)	Aislado, Pareado y Continuo
ZH3	14	Residencial (preferente)	Aislado y Pareado

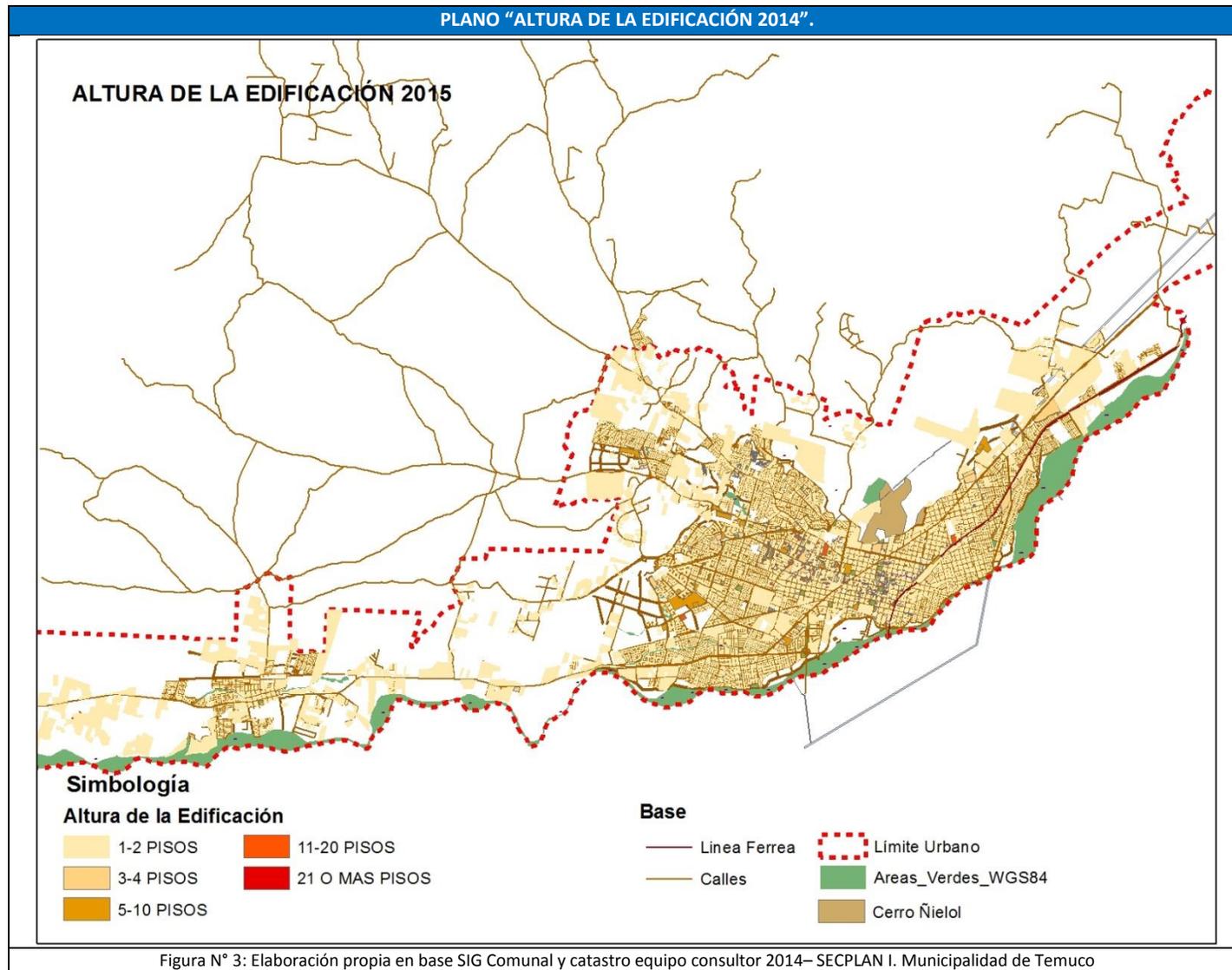


ZHR1	Libre según rasantes	Mixto (Residencial, comercio y Equipamiento)	Continuo
ZHR2	31,5	Mixto (Residencial, comercio y Equipamiento)	Continuo
ZHR3	14	Mixto (Residencial, comercio y Equipamiento)	Aislado
ZHR4	28	Mixto (Residencial, comercio y Equipamiento)	Aislado y Pareado
ZHR5	21	Mixto (Residencial, comercio y Equipamiento)	Continuo
ZHR6	21	Mixto (Residencial, comercio y Equipamiento)	Aislado
ZHE1	14	Residencial (preferente)	Aislado y Pareado
ZHE2	14	Residencial (preferente)	Aislado y Pareado
ZHE3	10,5	Mixto (Residencial, comercio y Equipamiento)	Aislado
ZHE4	10,5	Residencial (preferente)	Aislado
ZHE5	10,5	Residencial (preferente)	Aislado
ZM1	21	Residencial (preferente)	Aislado y Pareado
ZM2	17,5	Residencial (preferente)	Aislado y Pareado
ZM3	21	Residencial (preferente)	Continuo
ZM4	28	Mixto (Residencial, comercio, Equipamiento, Talleres y Bodega)	Aislado, Pareado y Continuo
ZM5	21	Residencial (preferente)	Aislado y Pareado
ZM6	10,5	Mixta (Residencial, comercio, Equipamiento, Talleres y Bodega, Industria Inf.)	Aislado
ZE1	11,5 (Altura Edificio el Marzano)	Mixto (Residencial, comercio y Equipamiento)	Continuo
ZE2	21	Mixto (Residencial, comercio y Equipamiento)	Continuo
ZE3	21	Mixto (Residencial, comercio y Equipamiento)	Aislado y Pareado
ZE4	21	Comercio	Aislado
ZE5	7	Mixto (Residencial, comercio y Equipamiento)	Aislado
ZE6	9,6	Residencial (preferente)	Aislado
ZE7	9,6	Infraestructura	Aislado

3.1. Altura de la Edificación

Como se describió en el punto anterior, Temuco *mantuvo construcciones en baja altura hasta los años 60* donde se construyeron la mayoría de los edificios públicos y algunos conjuntos de vivienda de 4 pisos en hormigón y albañilería. Más tarde en los años 90 comienza la construcción de edificios de carácter privado con altura de 12 a 15 pisos, y en la actualidad existen algunos edificios de vivienda de más de 10 pisos en distintos sectores de la ciudad. Al día de hoy, sigue siendo la vivienda de uno o dos pisos la altura predominante, lo cual se demostró en el siguiente plano, y se contrastó a continuación con la altura permitida en zonas del Plan Regulador Vigente:





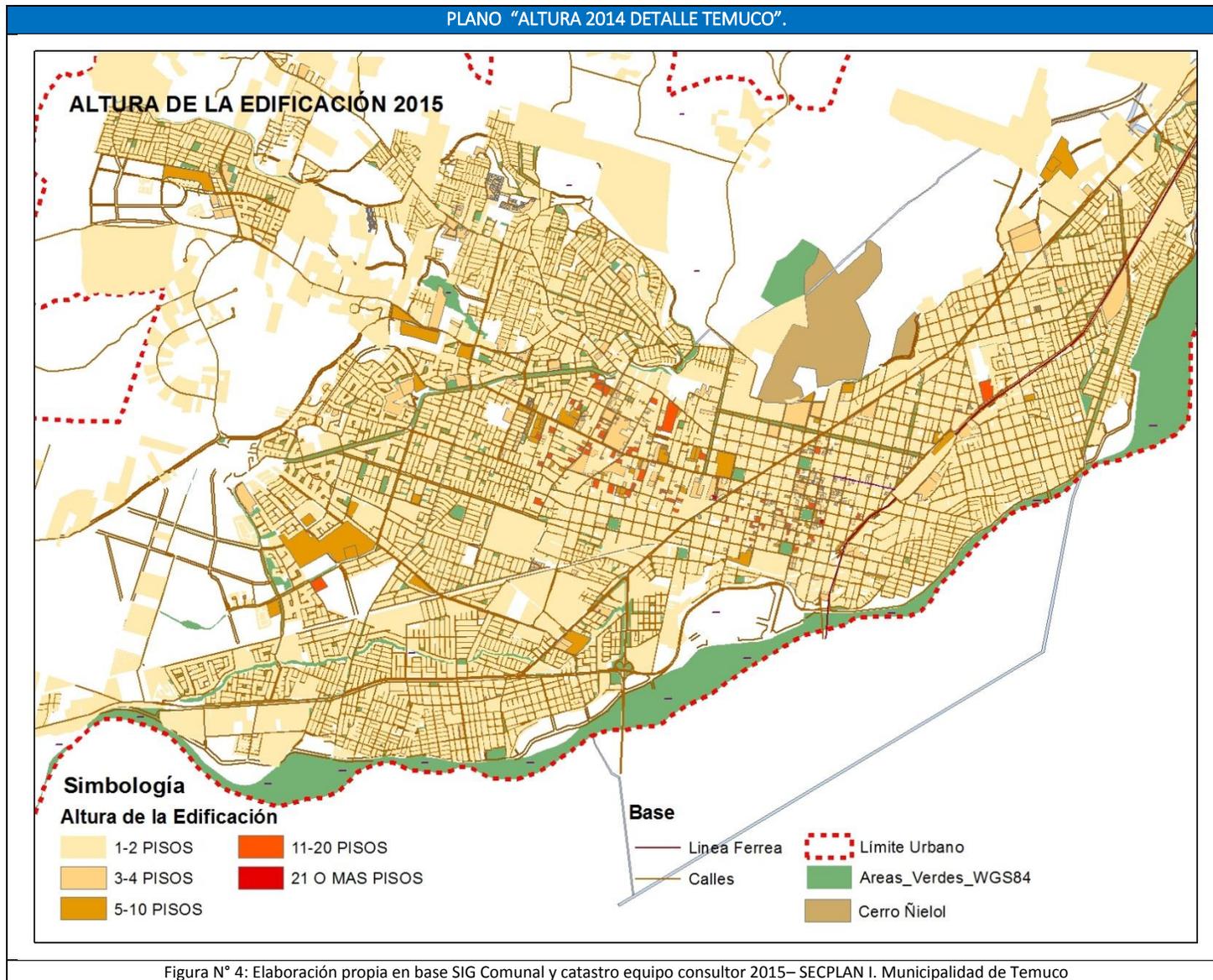


Figura N° 4: Elaboración propia en base SIG Comunal y catastro equipo consultor 2015– SECPLAN I. Municipalidad de Temuco



Si bien, en el catastro realizado por el equipo consultor del presente estudio, se estableció que el mayor número de construcciones poseen entre uno y dos pisos, el Plan Regulador Vigente posee sólo una zona con esta condición, la cual corresponde a Zona Especial 5 (E5) con una altura máxima de 7 metros, esta zona está compuesta por conjuntos residenciales relativamente nuevos con características morfológicas homogéneas lo cual clarifica la disposición urbanística. Sin embargo, no existe una zonificación proyectada para reproducir este tipo de vivienda, sino que sólo se reconocieron las existentes.

Respecto a las construcciones de 3 y 4 pisos, estas están actualmente ubicadas de manera dispersa en el territorio, corresponden preferentemente a equipamiento de distintos sectores de la ciudad. Las zonas del plan regulador que consideran esta como altura máxima son ZH1, ZH3, ZHR3, ZHE1, ZHE2, ZHE3, ZHE4, ZHE5, ZE7, ZE6, ZM6 (Con alturas máximas permitidas entre los 9,6 y los 14 metros) estas consideran los sectores de la periferia norte, oriente y poniente y parte del sector centro al poniente, en el cual esta altura norma especialmente los interiores de las manzanas, ya que en calles de mayor importancia la altura aumenta. Cabe considerar que esta altura permite el desarrollo de ampliaciones y edificios de menor altura en áreas de renovación.

Respecto a las alturas entre 5 y 10 pisos, en la actualidad, construcciones existentes de estas alturas se ubican también dispersos en el territorio central de la ciudad de Temuco, y el Plan Regulador vigente dispone las zonas ZH2, ZHR2, ZHR4, ZHR5, ZHR6, ZM1, ZM2, ZM3, ZM4, ZM5, ZE2, ZE3 y ZE4 con alturas máximas permitidas de 17,5 mt (6 pisos aprox), 21 mt (7 pisos aprox), 28 mt (9 pisos aprox) y 31 mt (10 pisos aprox). Por último, la altura de 11 o más pisos en la actualidad, preferentemente se ubican en el sector centro de la ciudad con algunas excepciones al poniente y oriente, el Plan Regulador en la Zona HR1 libera la altura hasta lo que las rasantes de 70° lo permitan.

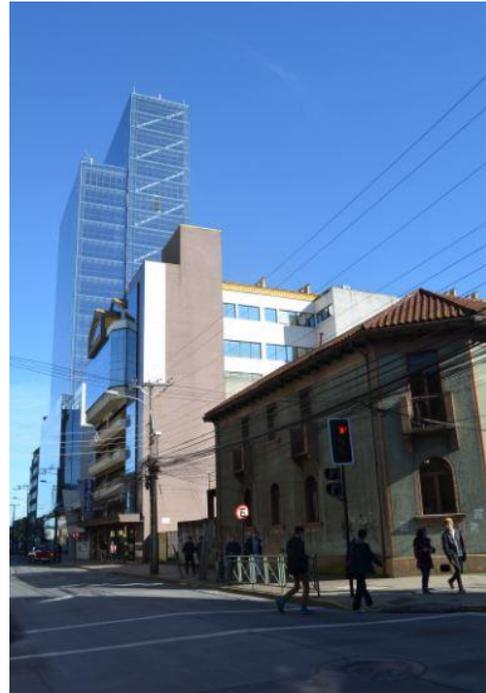
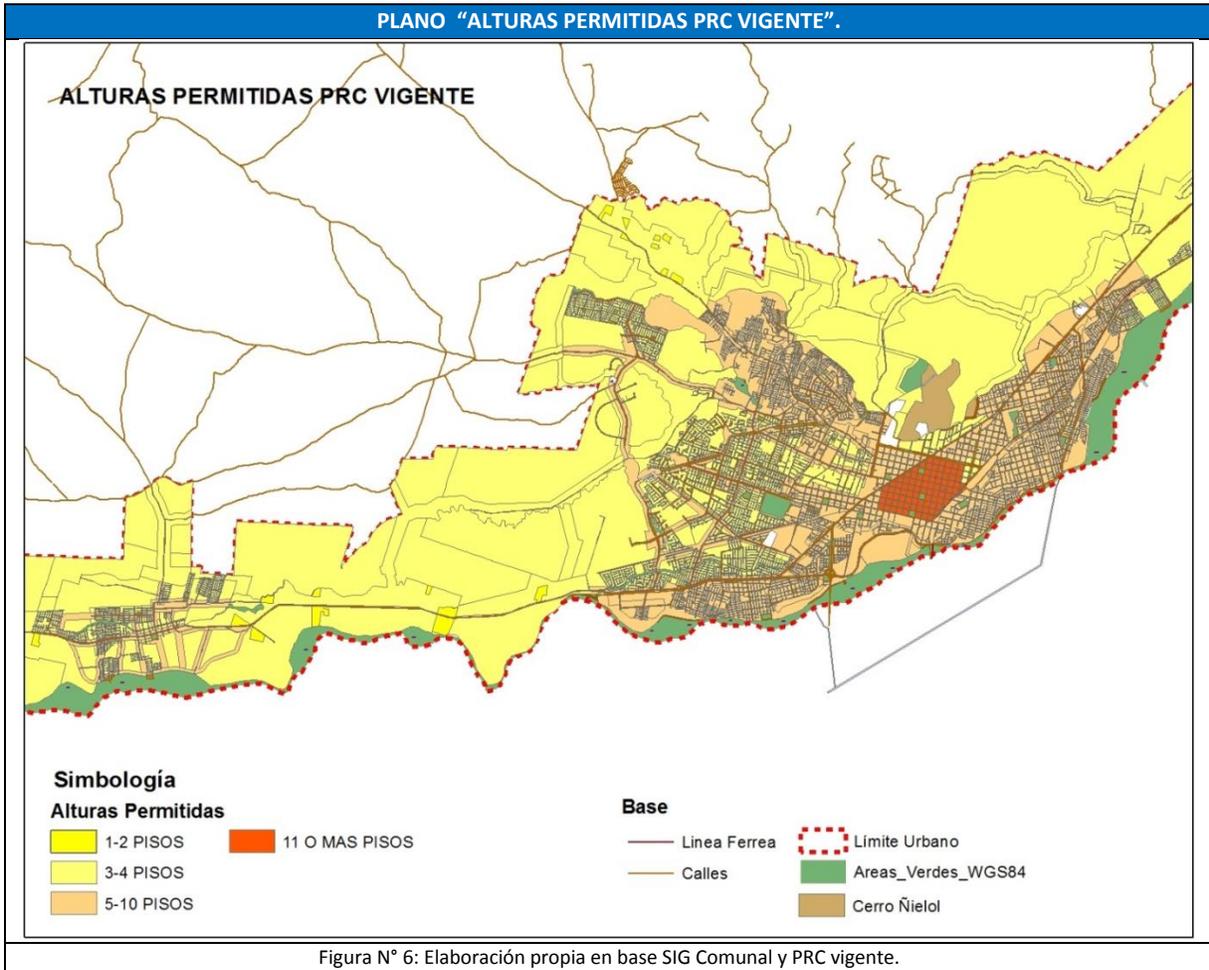


Figura N° 5: Fotos Altura existente área urbana de Temuco
Fuente: Fotos equipo consultor junio 2014.



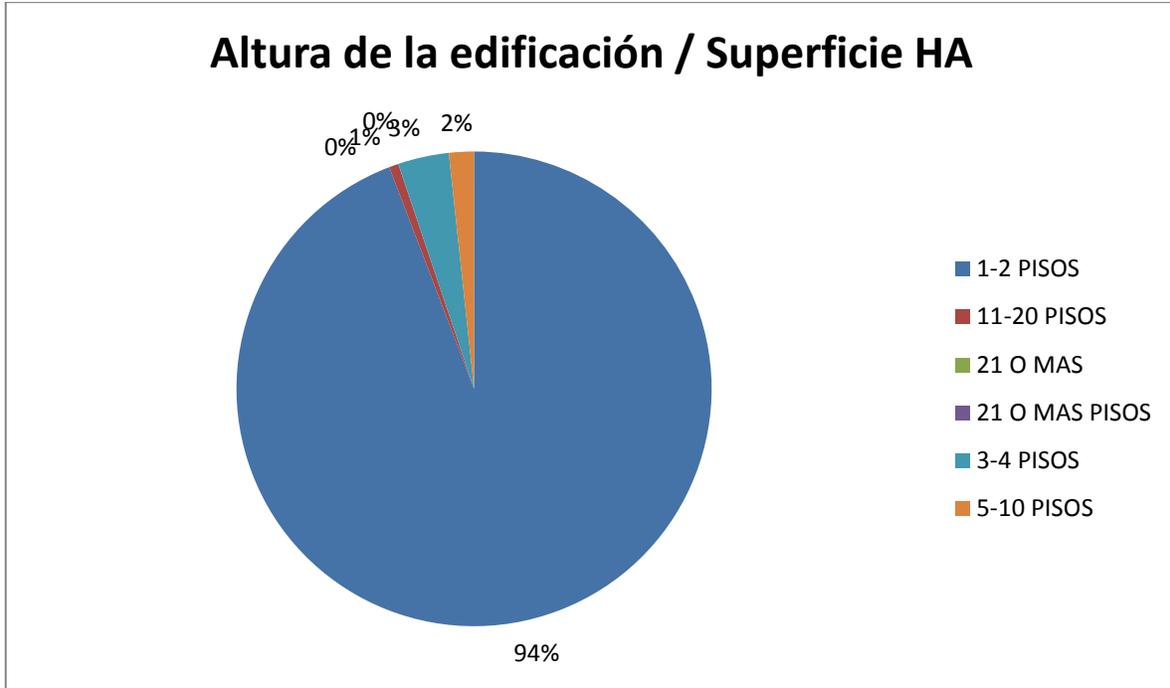
En el plano de la página a continuación se visualizó el rango de altura según zonificación del Plan Regulador Vigente.



En el catastro realizado por la consultora el año 2014 se identificó la predominancia de edificaciones de uno a dos pisos y en una proporción mucho menor las edificaciones de 3 a 4 pisos, como se visualiza en gráfico a continuación. En general las alturas distintas a uno o dos pisos no reflejan homogeneidad en el territorio y mientras mayor altura de las construcciones, más dispersas se encuentran.

ALTURA EDIFICACIÓN	CANTIDAD DE PREDIOS	SUPERFICIE EN HA.
1-2 PISOS	75717	3410,0800
11-20 PISOS	112	23,1400
21 O MAS	1	0,1700
21 O MAS PISOS	1	0,1600
3-4 PISOS	388	125,4700
5-10 PISOS	132	61,5300





Fuente: Elaboración propia en base a datos levantados en terreno 2014.

Como conclusión del efecto de la altura que estableció el PRC vigente sobre la altura en la ciudad, podemos indicar que ésta, si bien es acorde con las características actuales de la ciudad y sus condiciones morfológicas, *presentó algunos problemas respecto a altura de sectores emblemáticos como el centro, el barrio Coilaco, el Barrio Dreves y Poblaciones emblemáticas como la de Carabineros y otras reconocidas por el instrumento como Zonas de Conservación Histórica*, donde se concentraron elementos de valor patrimonial (no protegidos), o bien, sectores homogéneos que mantuvieron altura menor a la permitida y se vieron afectados por nuevas construcciones de mayor altura. Por otro lado, se evidenció que existen construcciones nuevas que superaron la altura normada en sectores donde el PRC estableció alturas de 3 a 4 pisos que afectaron a los valores urbanos del paisaje y a su imagen urbana, es el caso del sector de Av. Alemania y sus calles interiores, la cual incluso fue definida como Zona de Conservación Histórica. Además, las alturas permitidas entre los 5 y 10 pisos, al suponer alturas de 7 y 10 pisos en sectores continuos, afectan a la homogeneidad de sectores de valor que no han tenido renovación provocando alturas heterogéneas en sus construcciones que rompen con la continuidad y con los valores de los distintos barrios.

Por último, se consideró relevante indicar que las alturas permitidas en los entornos de elementos de interés patrimonial deben ser atendidas con especial consideración; el Plan Regulador Vigente estableció una condición de altura condicionada a la altura de un elemento no protegido, el edificio el Marzano, sin embargo, esta fue definida en su máxima altura (Cúpula) y no en la del cuerpo principal, efecto que podría afectar al inmueble y su percepción, es recomendable en estos casos, establecer la altura máxima a la altura del cuerpo principal para destacar las alturas máximas de cúpulas, torres o campanarios según sea el caso.



3.2. Materialidad

Si bien la materialidad no constituyó relación con ninguna norma urbanística del Plan Regulador, fue preciso considerar aspectos constructivos para la posible definición de la identidad comunal que pudo ser instrumentalizada en Planos Seccionales, los cuales permitieron continuar con las características propias de un sector de valores patrimoniales o para constituir sectores armónicos como lo establece el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

En Temuco, en sus inicios y durante largo tiempo, se utilizó la madera como material predominante, hasta la década del 50, donde se comenzó a usar el hormigón y la albañilería de ladrillo. Más tarde se comienzan a utilizar métodos constructivos mixtos que se mantienen hasta ahora. La Madera es sin duda el elemento de mayor significancia en términos identitarios y de imagen urbana, ya que las construcciones más emblemáticas del tipo residencial fueron construidas con este material y considerando además que este material es muy característico de la región de la Araucanía por la alta presencia de bosques e industria maderera. Las construcciones nuevas utilizan mucho la madera para detalles, vigas, pilares entregándole a la ciudad un lenguaje propio del sur de Chile.

En el catastro realizado por el equipo consultor se constató la alta presencia en las construcciones de la madera, ya como estructura principal como material de apoyo para otros sistemas constructivos, a continuación se exponen los resultados de este catastro en tabla, gráfico y planimetría.



Figura N° 7: Fotos construcciones madera existentes área urbana de Temuco
Fuente: Fotos equipo consultor 2015

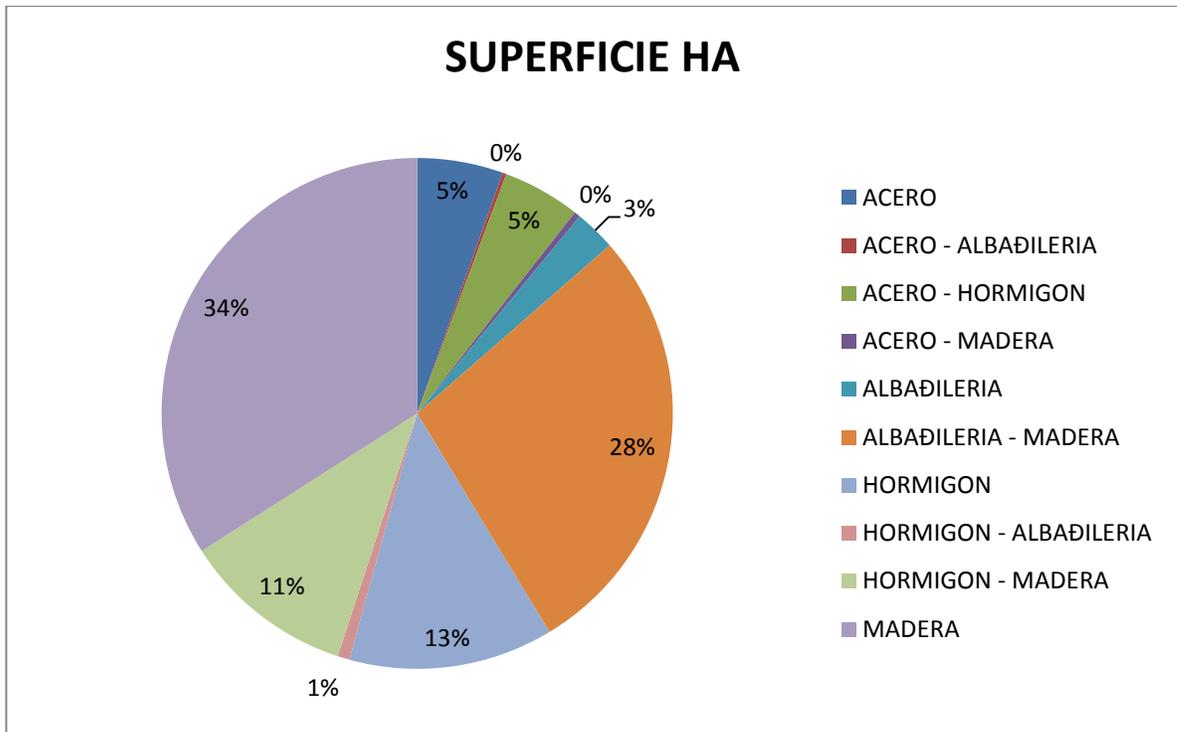


Figura N° 8: Fotos construcciones madera existentes área urbana de Temuco
Fuente: Fotos equipo consultor 2015.



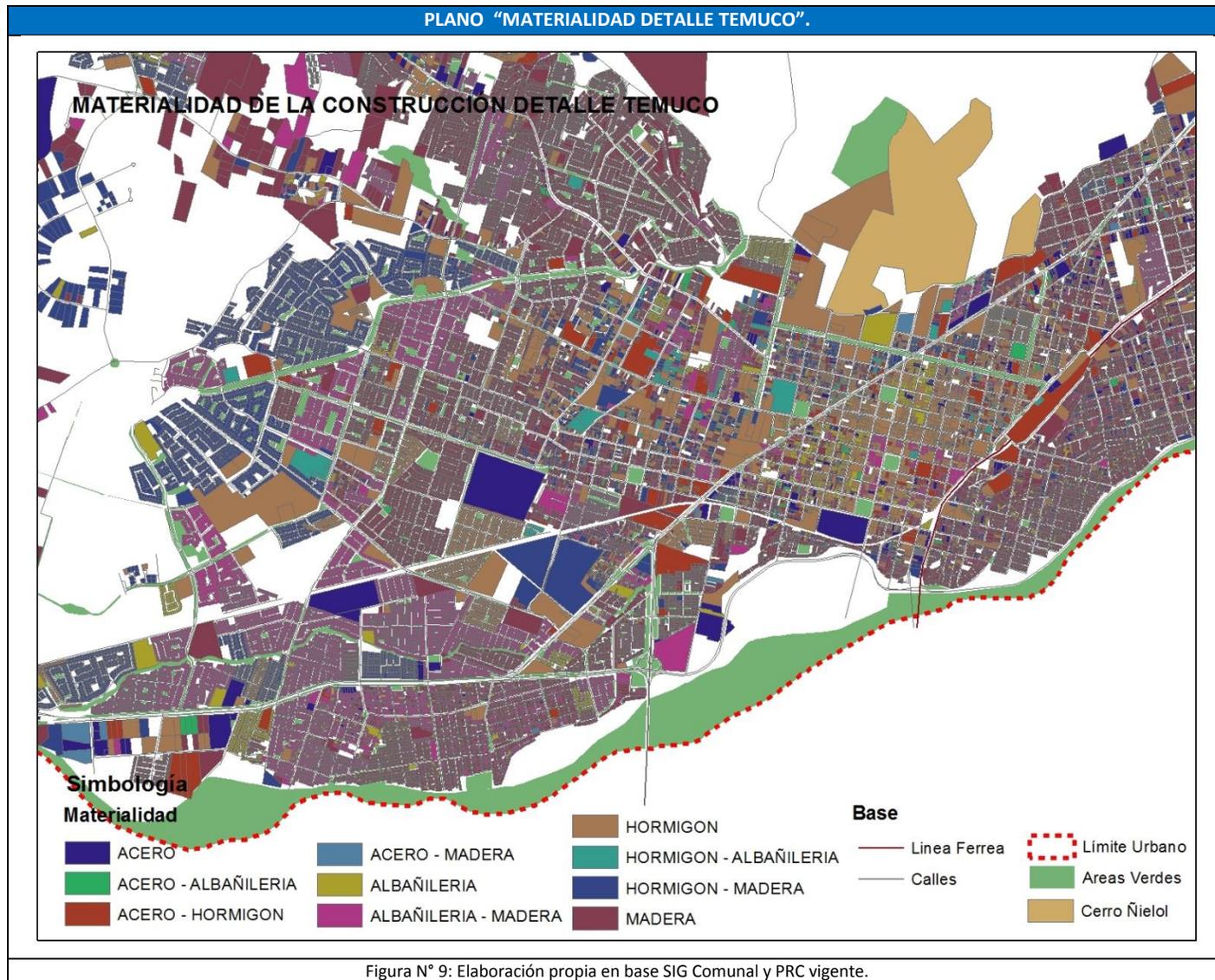
MATERIALIDAD	CANTIDAD	SUPERFICIE HA
ACERO	516	196,0200
ACERO - ALBAÑILERÍA	81	8,5600
ACERO - HORMIGÓN	530	177,1000
ACERO - MADERA	75	14,1100
ALBAÑILERÍA	3386	93,5500
ALBAÑILERÍA - MADERA	20233	1001,5400
HORMIGÓN	4522	466,3400
HORMIGÓN - ALBAÑILERÍA	190	27,4300
HORMIGÓN - MADERA	8263	393,5800
MADERA	38501	1228,0100

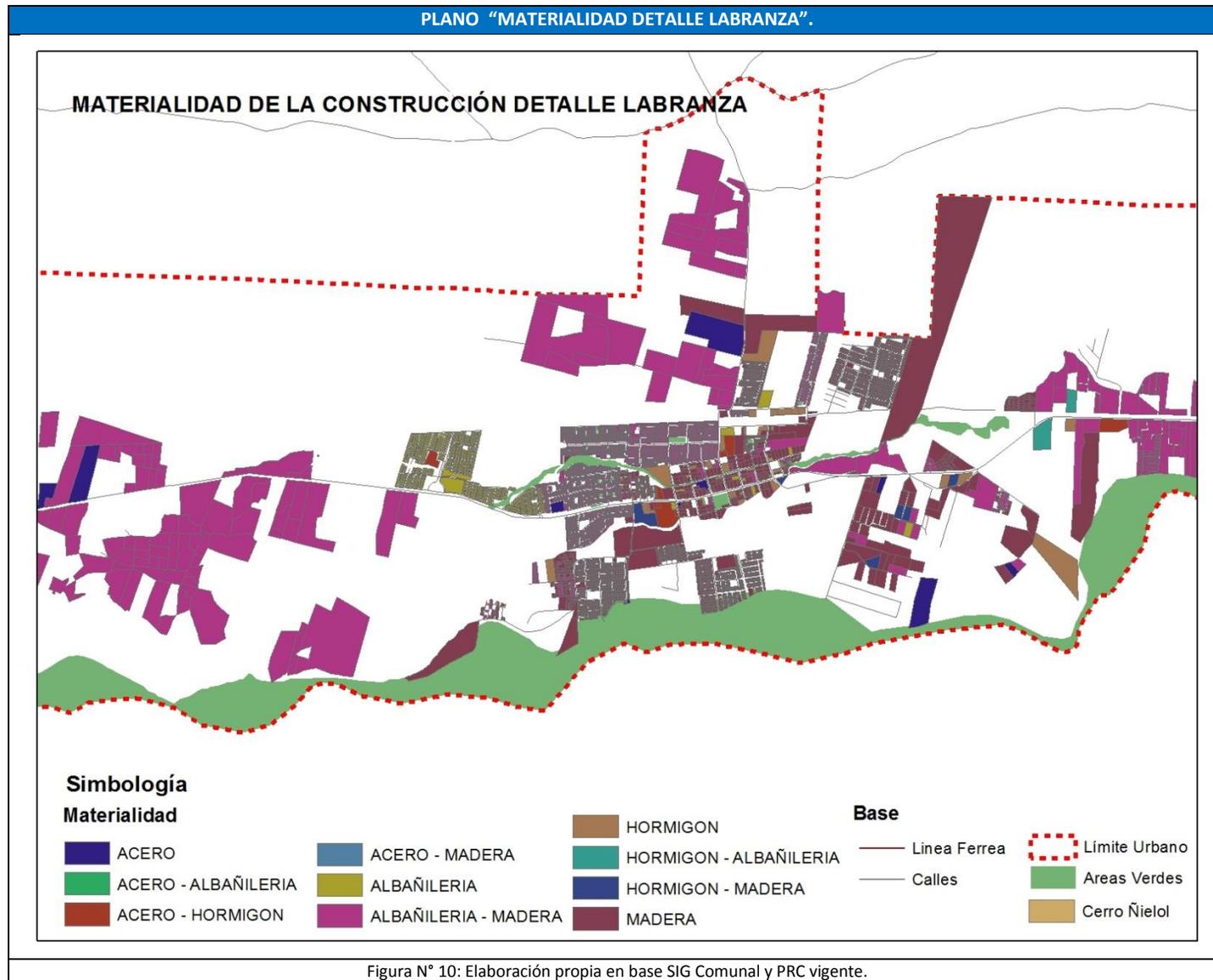
Fuente: Elaboración propia en base a datos levantados en terreno.



Fuente: Elaboración propia en base a datos levantados en terreno.







3.3 Sistema de Agrupamiento

El sistema de agrupamiento fue determinante para la imagen urbana ya que contribuyó a la relación espacial percibida desde la calle, desde el espacio público. Esta condición junto con la altura, determinaron la imagen de un sector y en definitiva estas marcaron la continuidad de las edificaciones aportando a la armonía de los distintos barrios. Temuco en el sector centro y fundacional, mantuvo principalmente en sus barrios de mayor antigüedad la fachada continua de uno o más niveles a la cual se ha ido modificando con elementos de mayor altura y con distintas características de fachada, propios del desarrollo de la ciudad. En el pericentro, en los sectores que históricamente acogieron a la vivienda de estratos más altos, predominó la construcción aislada con extensos antejardines, lo cual principalmente en las inmediaciones y en la propia Av. Alemania, entregó singularidad a la percepción del espacio urbano. En poblaciones de las décadas del 50, 60 y 70 existen varios casos que respondieron a la tipología de pareado, ya sea por ambos lados con antejardín o sólo por un lado correspondiente a la tipología como “Ley Pereira”. Sin embargo las construcciones más nuevas de algunos modificaron la línea de edificación, por lo tanto, se rompió la continuidad del espacio urbano y por ende su imagen y percepción.

En Labranza predominó el sistema aislado por las características más rurales del sector.



Figura N° 11: Fotos sist. Agrup. Pareado y cambio de la línea de edificación área urbana de Temuco
Fuente: Fotos equipo consultor 2015



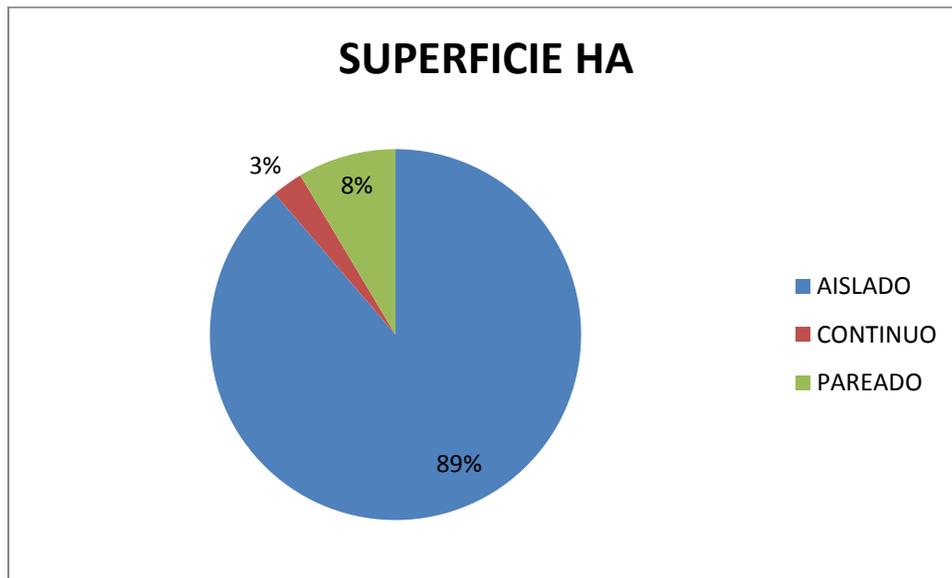
Figura N° 12: Fotos sist. Agrup. Pareado y cambio de la línea de edificación área urbana de Temuco
Fuente: Fotos equipo consultor 2015



En el catastro realizado por el equipo consultor se identificaron las modificaciones al histórico desarrollo de la ciudad principalmente en el centro. En el resto de la ciudad predominó el sistema aislado. El sistema pareado se percibió en algunas poblaciones centrales aisladas. A continuación los datos levantados en terreno respecto a los sistemas de agrupamiento existentes en el territorio urbano comunal en tabla, gráfico y planimetría.

SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	CANTIDAD	SUPERFICIE HA
AISLADO	58092	3229,1200
CONTINUO	3181	98,0600
PAREADO	15095	312,0500

Fuente: Elaboración propia en base a datos levantados en terreno.



Fuente: Elaboración propia en base a datos levantados en terreno.



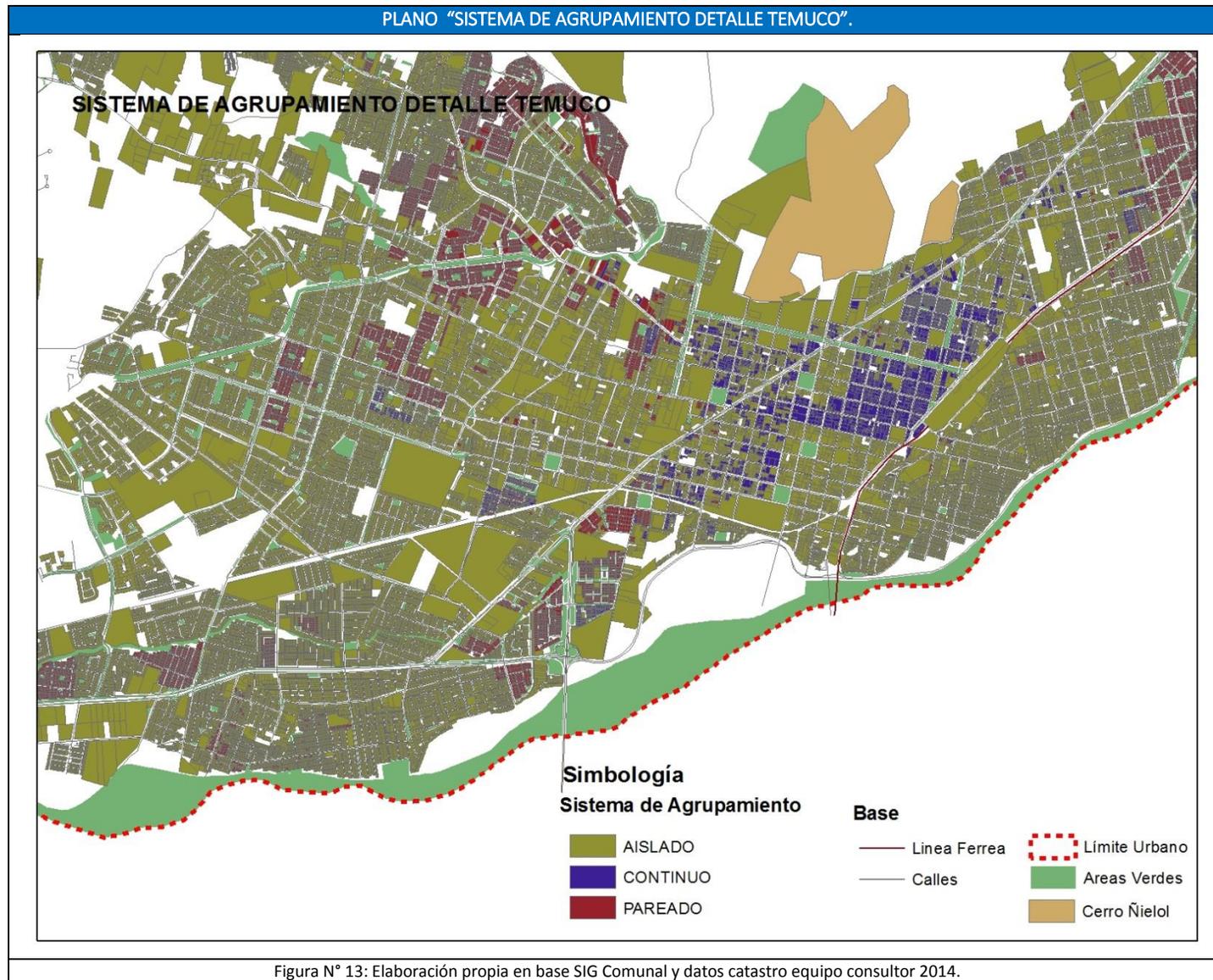


Figura N° 13: Elaboración propia en base SIG Comunal y datos catastro equipo consultor 2014.



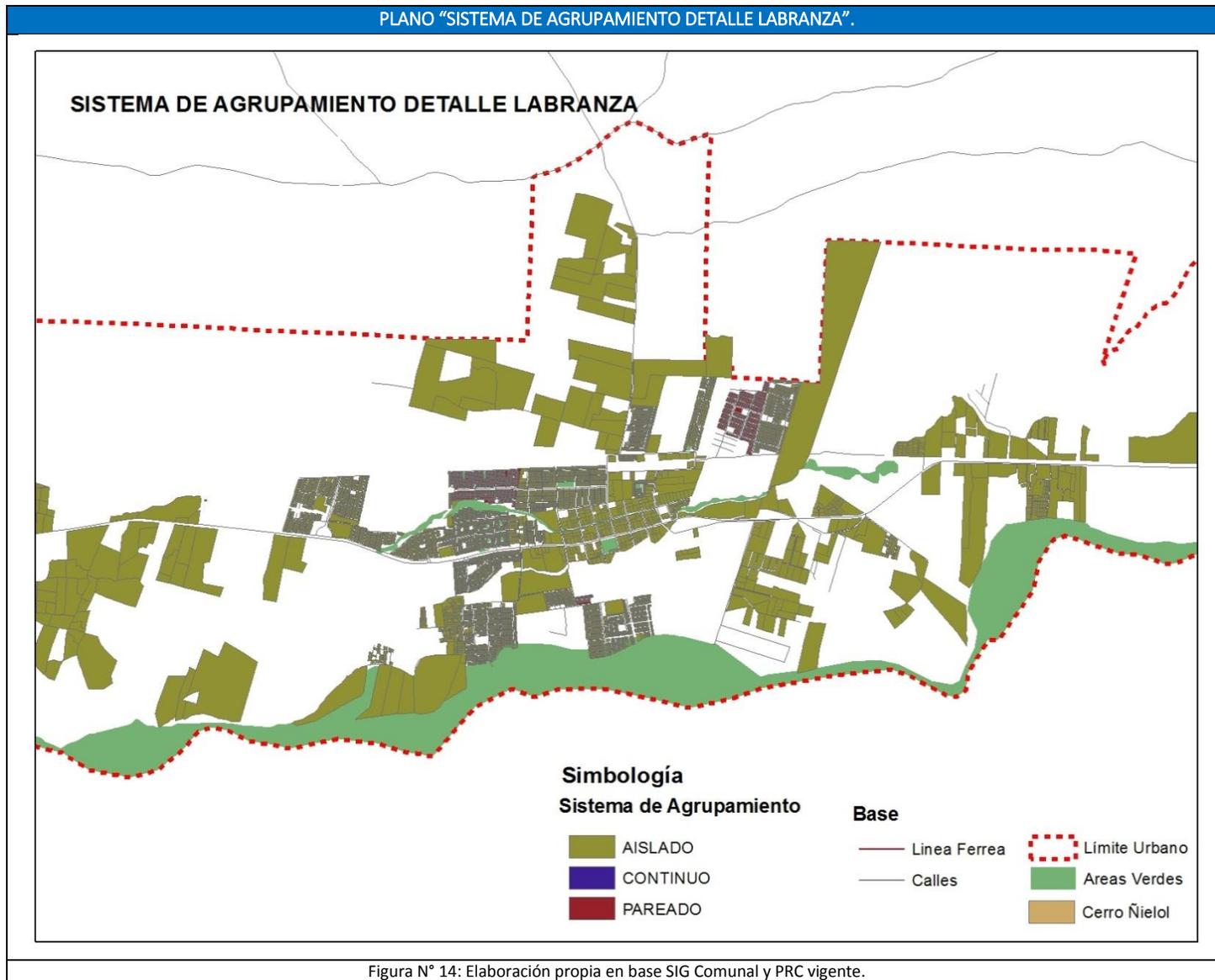


Figura N° 14: Elaboración propia en base SIG Comunal y PRC vigente.



El Plan Regulador Vigente estableció la condición de continuo para las zonas, ZHR1, ZHR2, ZHR5, ZM3, ZE1 y ZE2 las cuales correspondieron en sectores donde predomina este tipo de agrupamiento, sin embargo, se ven en la actualidad, según el catastro realizado por el equipo consultor, muchas construcciones que adoptaron el sistema de agrupamiento aislado en estos sectores, estas construcciones podrían ser anteriores a la promulgación del PRC vigente, por lo que se consideró que la condición de agrupamiento en estas zonas estuvo bien determinada.

El sistema de agrupamiento aislado se exigió en las zonas, ZHR3, ZHR6, ZHE3, ZHE4, ZHE5, ZM6, ZE4, ZE5, ZE6 y ZE7, las cuales correspondieron principalmente a sectores periféricos, lo cual contribuyó al desarrollo de viviendas aisladas como se han venido construyendo los últimos años, por lo que favoreció a la imagen de estos sectores, en muchos casos consolidados. Cabe considerar los distanciamientos y antejardines específicos para barrios emblemáticos ya que muchas veces poseen dimensiones distintas que deben preservarse para mantener la línea de edificación y la percepción del espacio urbano. En el sector de Av. Alemania se evidenció las diferencias de antejardín de las construcciones nuevas y las construcciones antiguas, esto desvirtúa los valores del sector.

Por otro lado, además el Plan Regulador estableció para las zonas, ZH1, ZH3, ZRH4, ZHE1, ZHE2, ZM1, ZM2, ZM5 y ZE3 la condición de agrupamiento mixta “aislado y pareado” las cuales correspondieron al pericentro de la ciudad, y contribuyeron a mantener la continuidad en estos sectores. En el sector de Labranza de mayor consolidación prevaleció esta condición, lo cual fue favorable para el desarrollo de la localidad con sus características rurales. Sin embargo, estas zonas presentaron condiciones para la condición de antejardín, respondiendo a la morfología de conjuntos en particular, y los condicionamientos o excepciones no son permitidos por nuestra legislación vigente, por lo que la condición “pareado o continuo” pudo resolver este problema en algunos sectores con características particulares de agrupamiento.

Las condiciones libres de sistema de agrupamiento se dieron en las zonas ZH2 y ZM4, en el sector de la calle Rudencindo Ortega y de la Av. Pedro de Valdivia, donde existen de las distintas condiciones, otorgando mayor libertad en para las construcciones nuevas. Aquí valió la pena especificar en el instrumento que mantuvo el sistema predominante en la cuadra donde se encontró el predio a construir.



3.4 Uso de Suelo



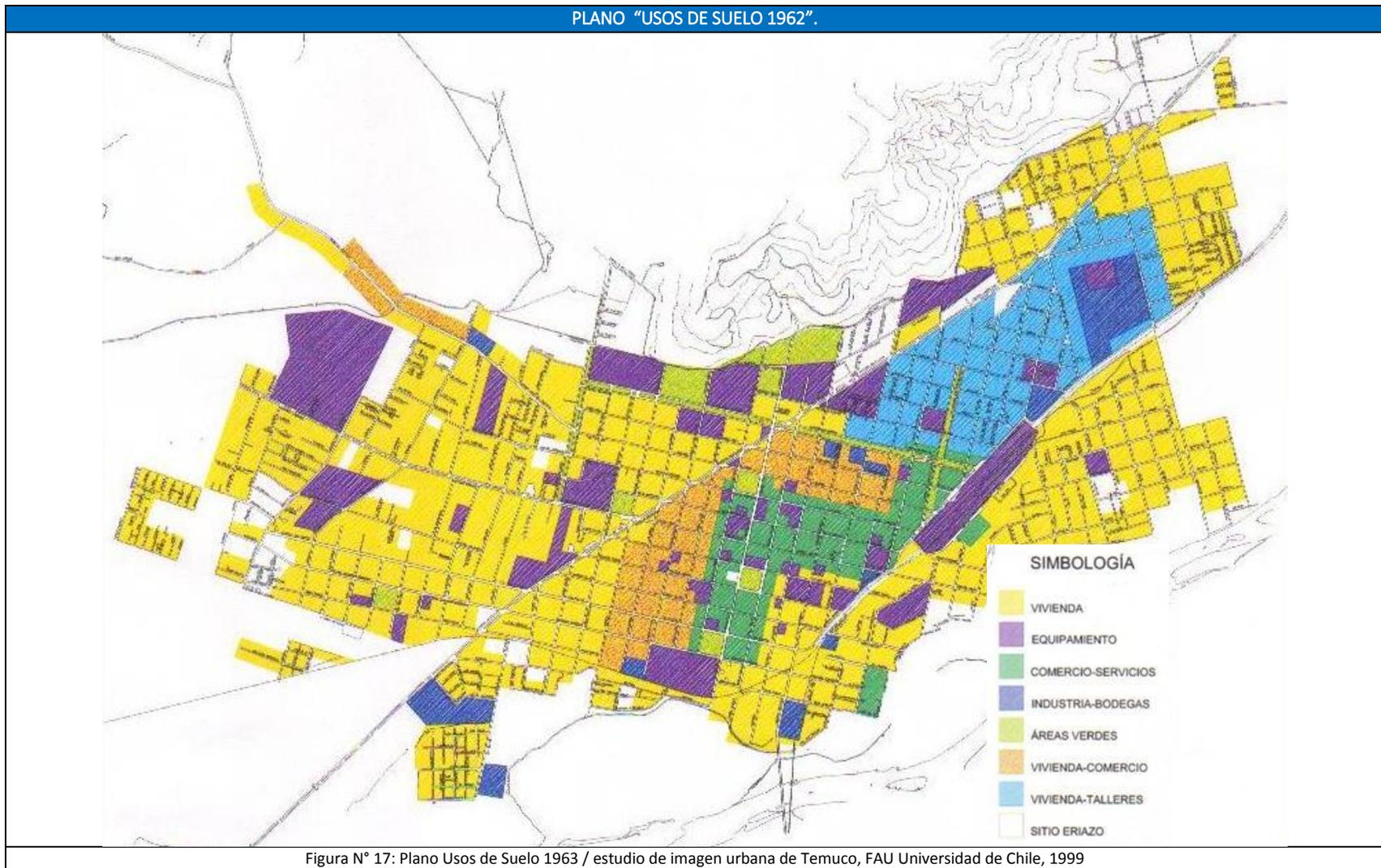
Figura N° 15: Fotos Usos de Suelo. Barrio Estación y Centro de Temuco
Fuente: Fotos equipo consultor 2015.

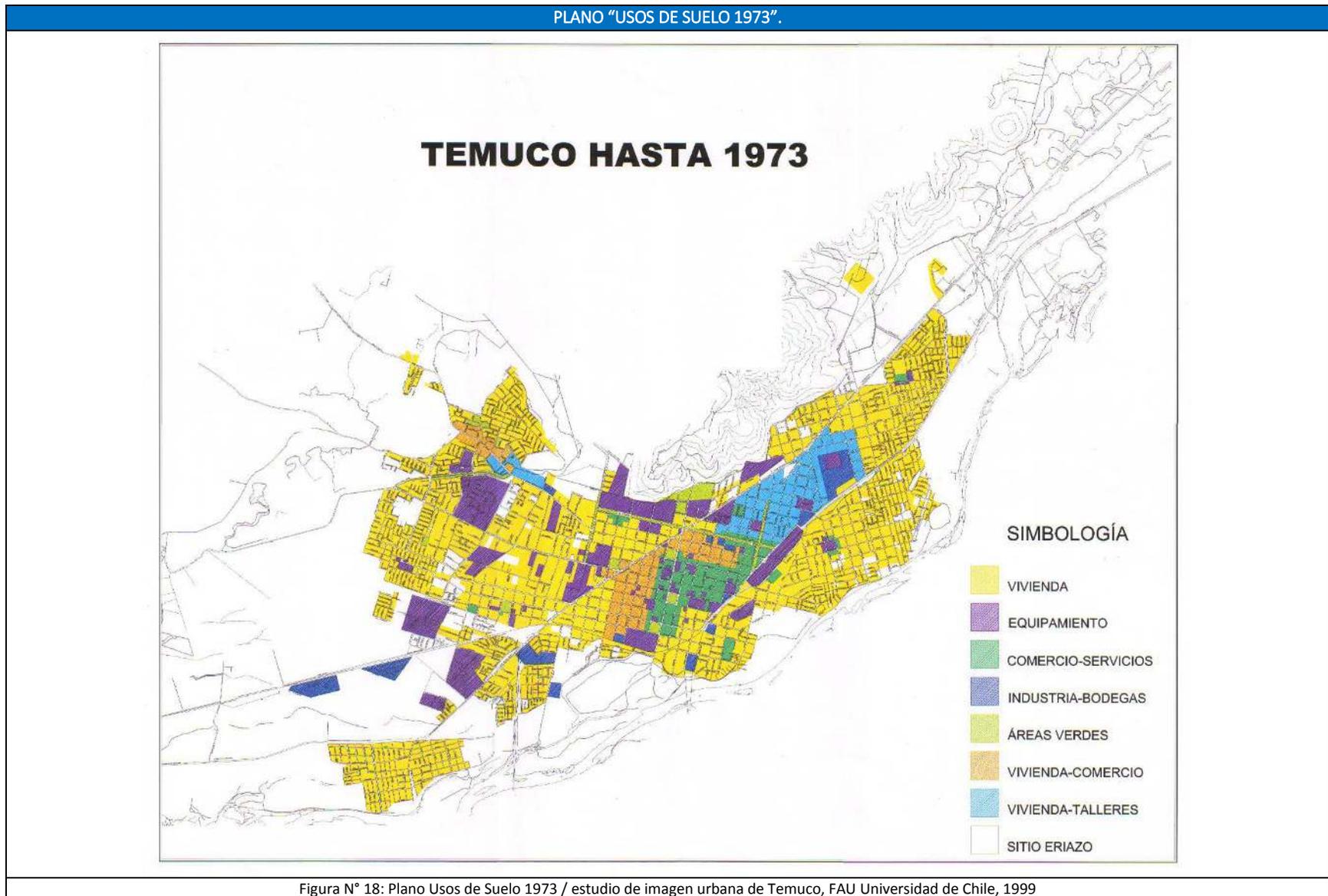
Los usos de suelo desde 1963 mantuvieron en el centro, el comercio y servicios principalmente, en la periferia prevalecen los sectores de vivienda, la cual se hizo mixta hacia el nororiente, y la dotación de equipamiento fue dispersa en el territorio urbano según el crecimiento sostenido hasta hoy. Las industrias se instalaron en el nor oriente y sur poniente de la ciudad preferentemente. Sin embargo, una de las características más singulares de la ciudad, y de muchas otras ciudades de Chile, fue la mixidad de usos en el territorio urbano, ya que podemos encontrar barrios con comercio menor, vivienda, talleres, industrias pequeñas, y equipamiento por supuesto. Un ejemplo de esto fue el Barrio Estación de Temuco, el cual hasta hoy mantuvo diferentes tipos de comercio, bodegas, industrias pequeñas y vivienda, entendiéndose que este sector se encuentra aledaño al centro que fue preferentemente de uso comercial y de servicios, fue un sector muy representativo de la identidad de Temuco ya que esta mixtura entrega la posibilidad de interactuar de muchos estratos, tipos de intercambio, etc. Y en general en los distintos sectores y barrios de Temuco se presentó esta mixidad de usos aportando valores a la imagen urbana. A continuación en el desarrollo de la ciudad en términos de uso de suelo desde el año 1963 hasta 1999, a continuación el plano de usos de suelo resultado del catastro realizado por el equipo consultor y el análisis de las condiciones de uso de suelo del Plan Regulador Vigente.



Figura N° 16: Fotos Usos de Suelo. Barrio Estación y Centro de Temuco
Fuente: Fotos equipo consultor 2015.







PLANO "USOS DE SUELO 1979". El presente plano se utilizará para el análisis de imagen urbana y paisaje

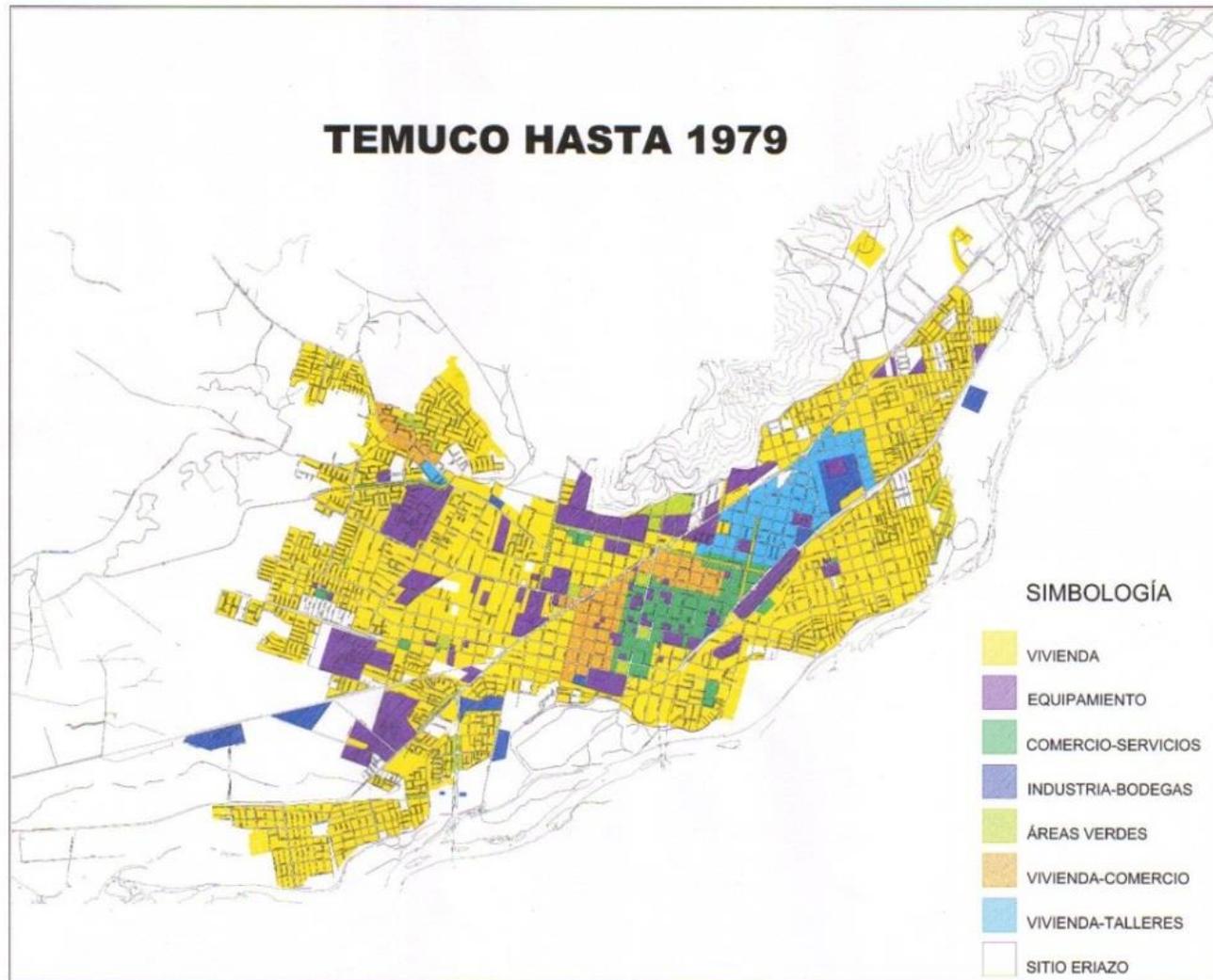


Figura N° 19: Plano Usos de Suelo 1979/ estudio de imagen urbana de Temuco, FAU Universidad de Chile, 1999



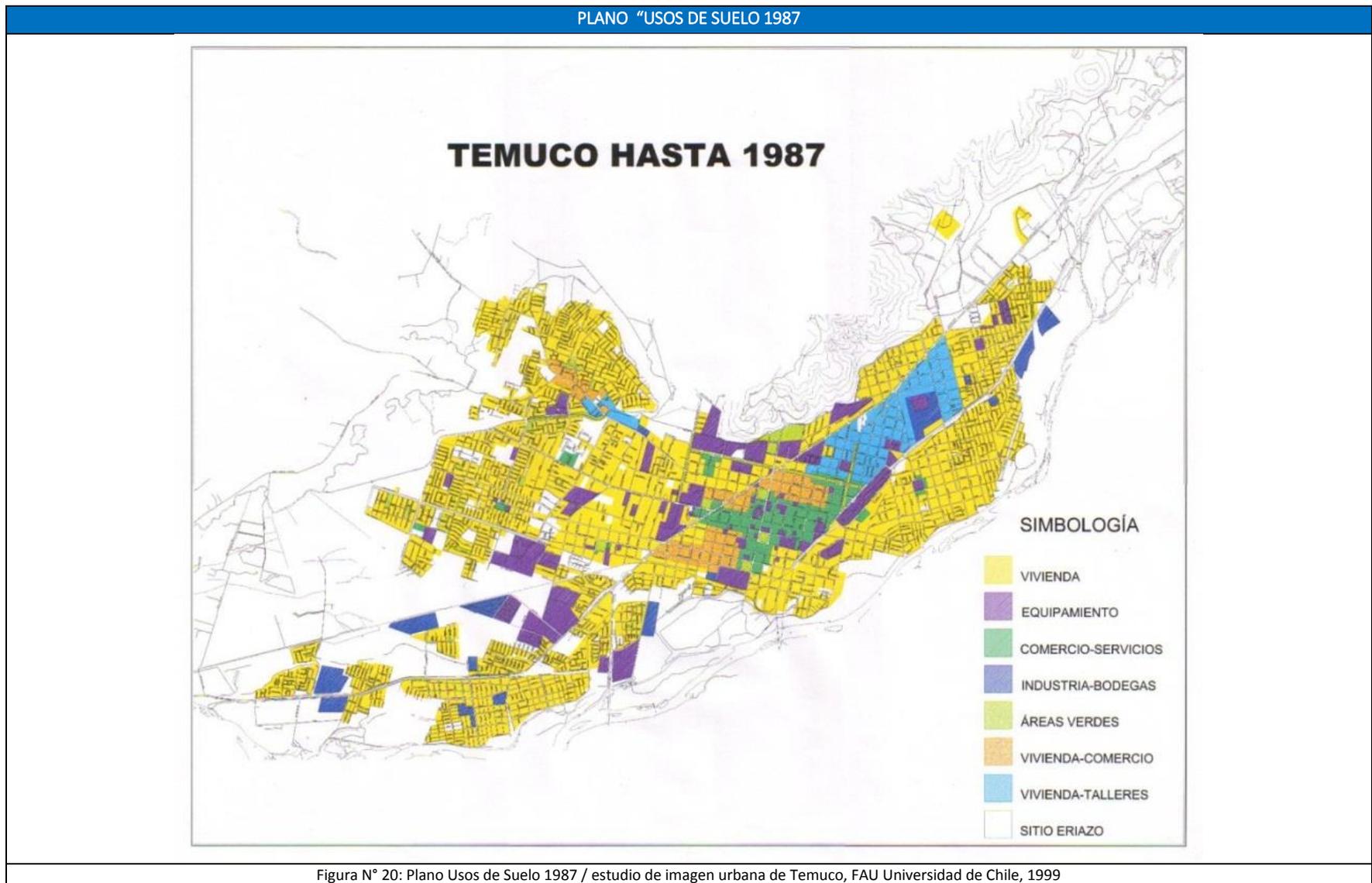
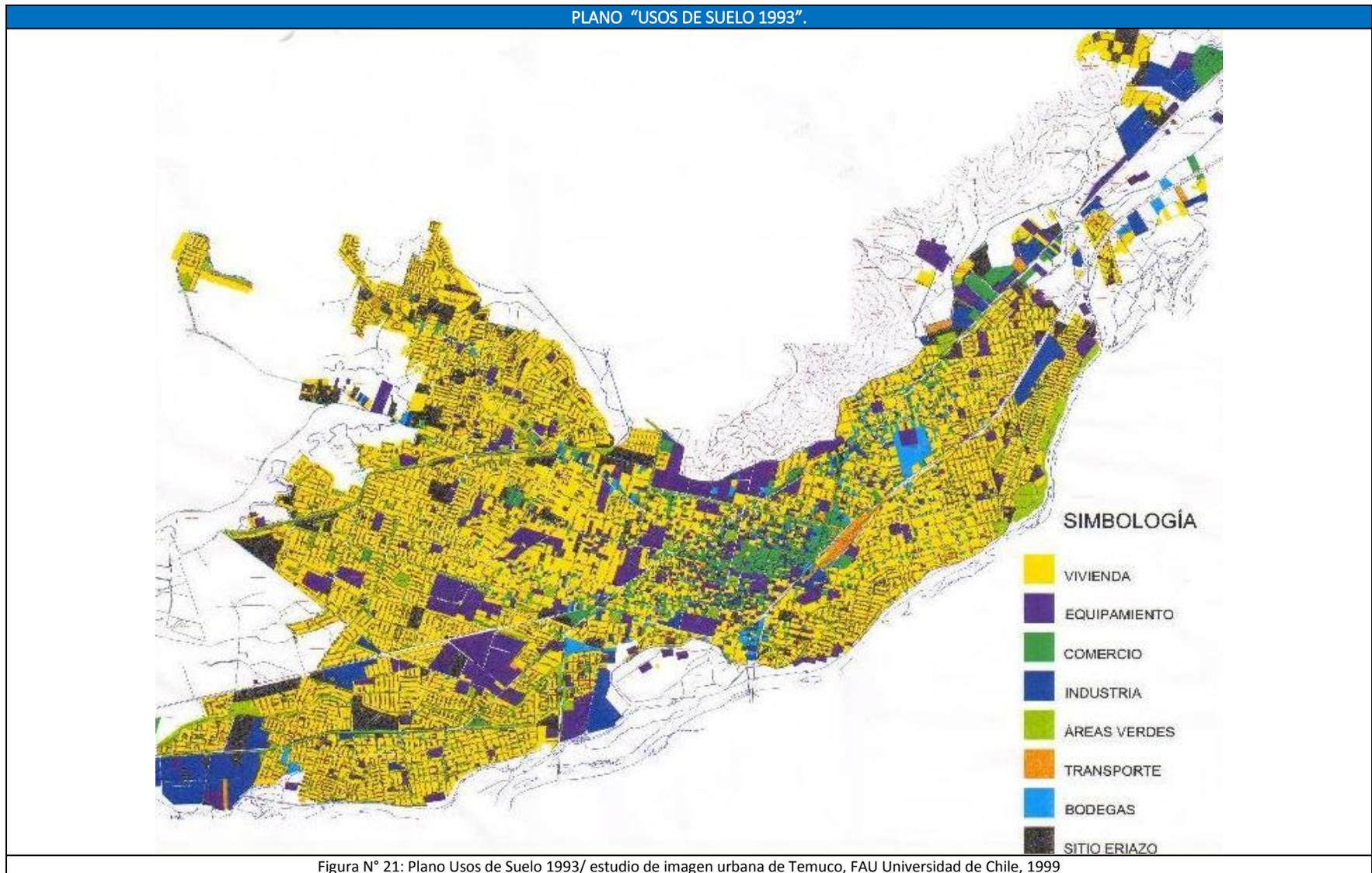
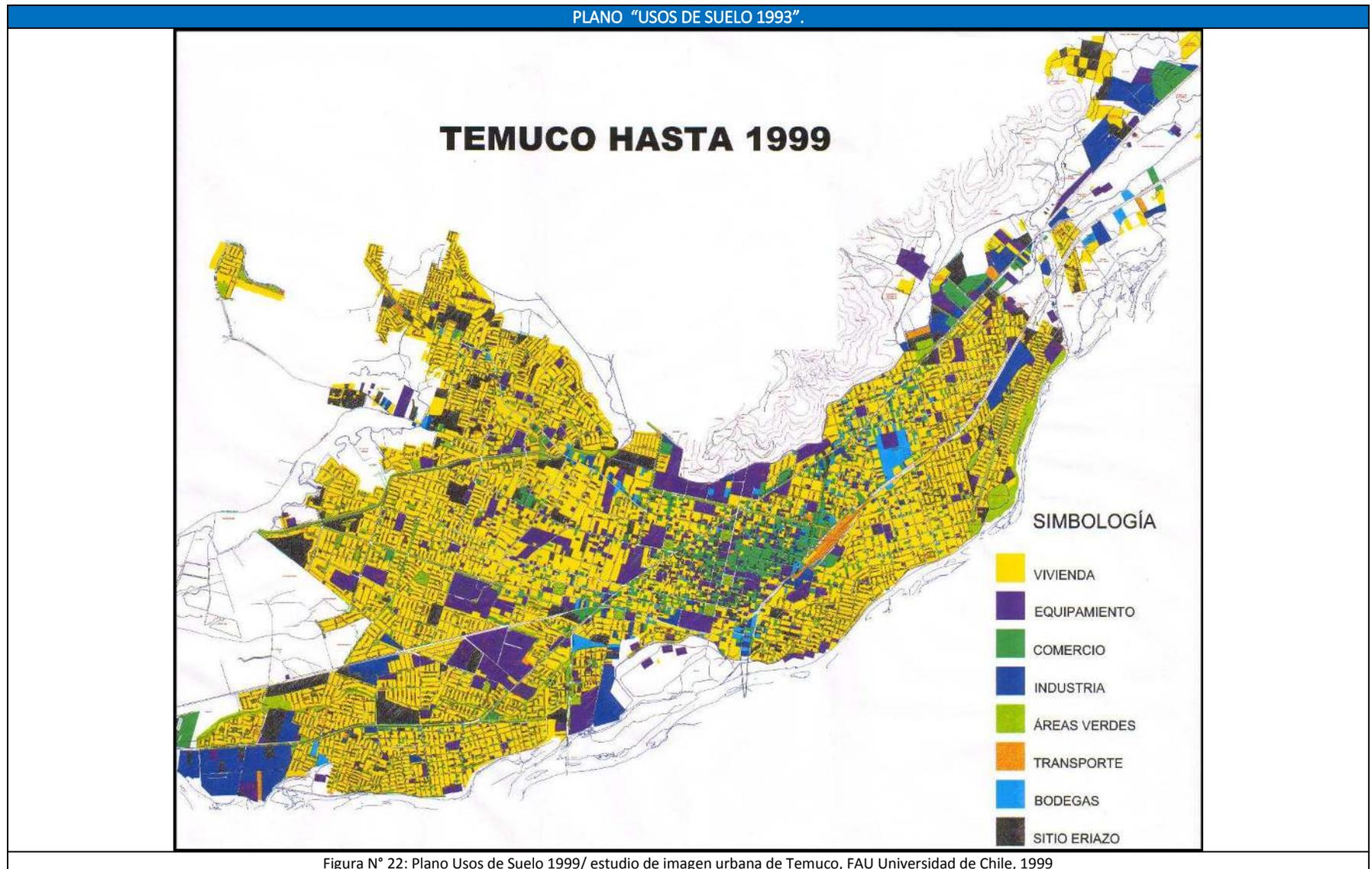
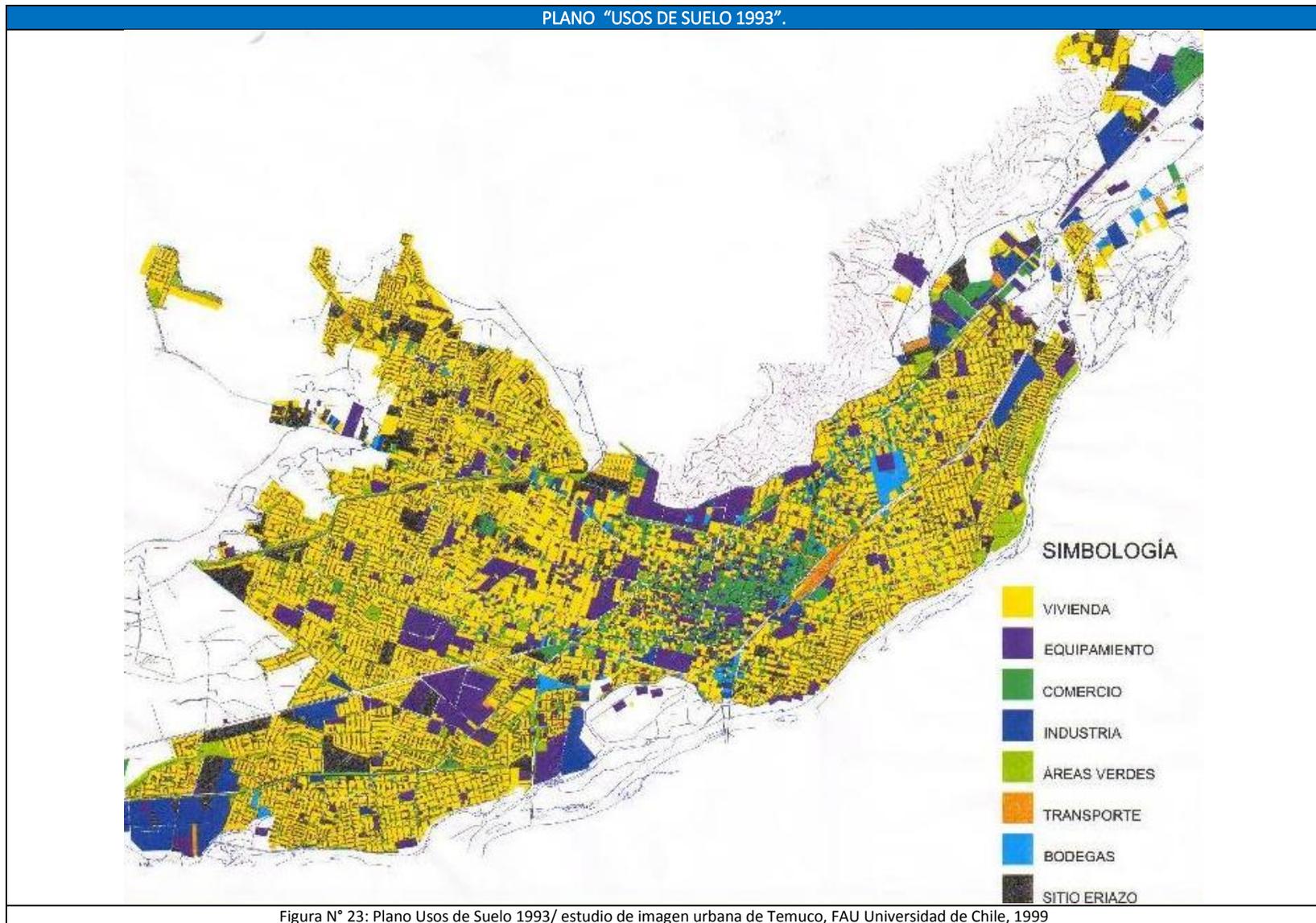


Figura N° 20: Plano Usos de Suelo 1987 / estudio de imagen urbana de Temuco, FAU Universidad de Chile, 1999









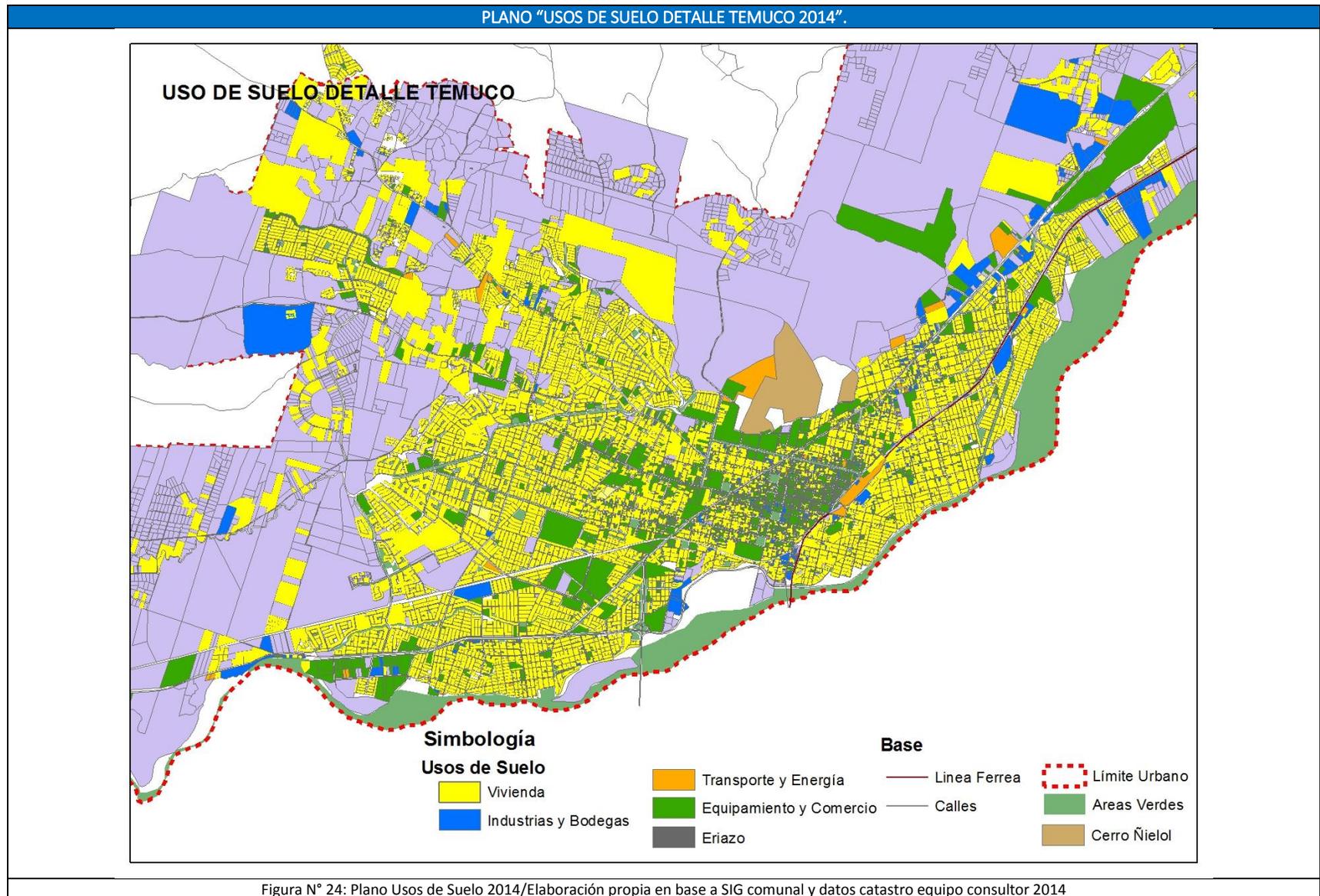
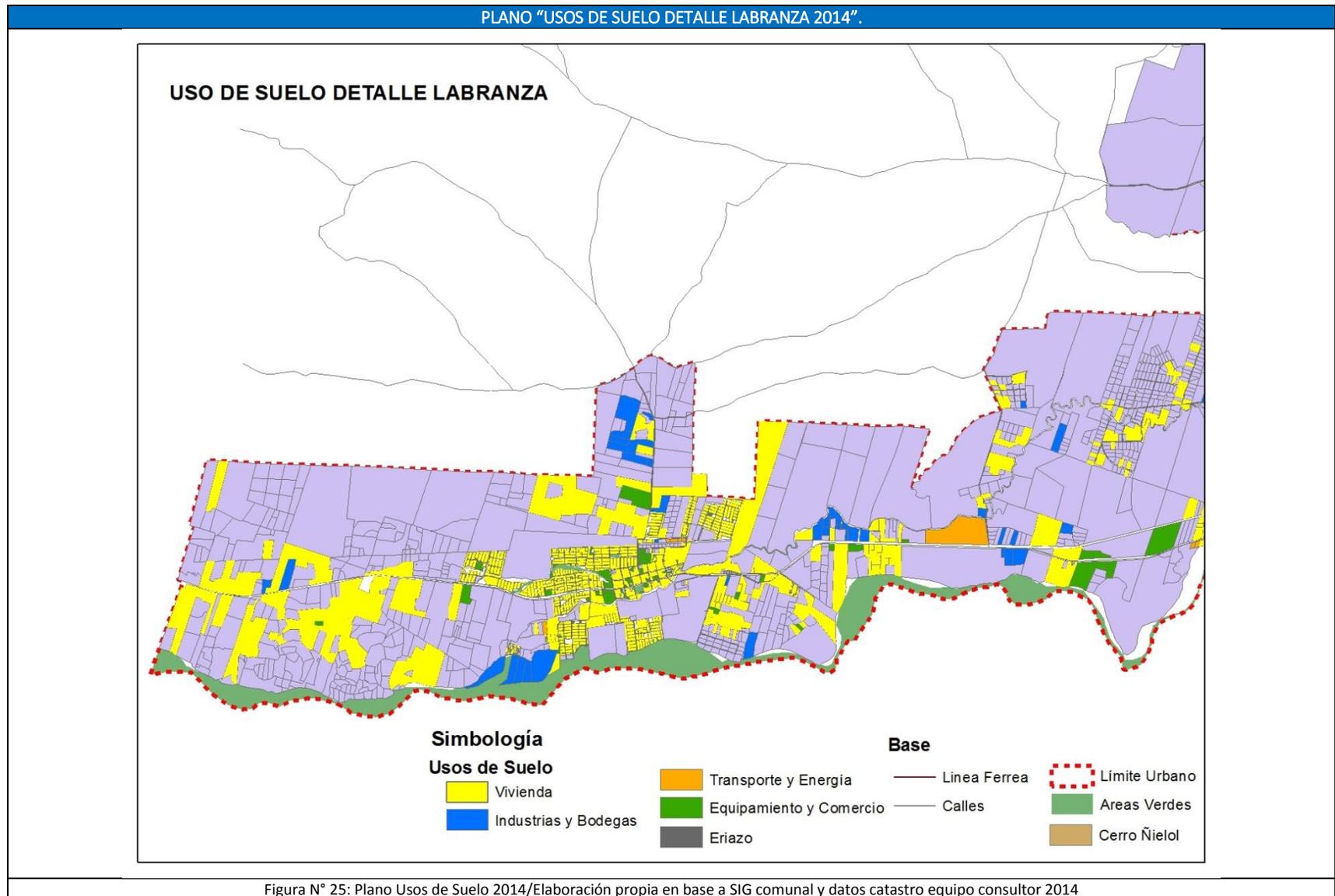


Figura N° 24: Plano Usos de Suelo 2014/Elaboración propia en base a SIG comunal y datos catastro equipo consultor 2014



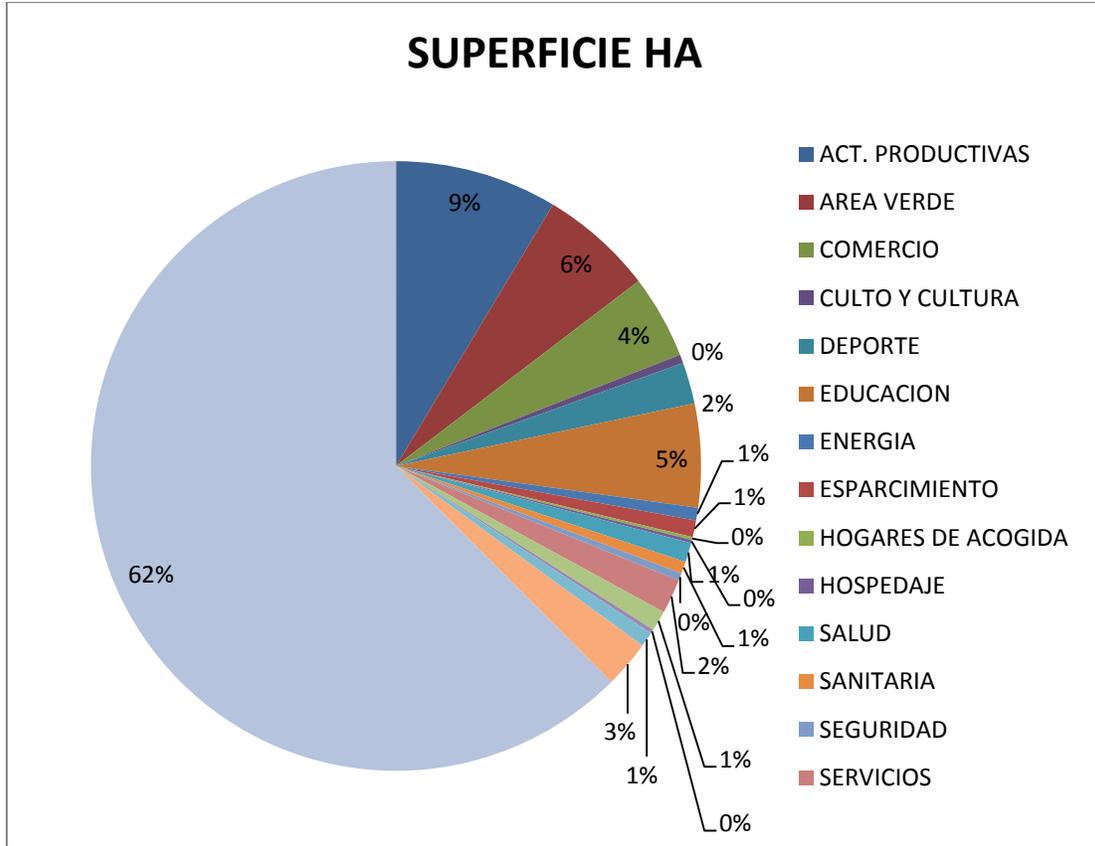


En la actualidad Temuco presentó un uso de suelo mixto en el centro y el pericentro de la ciudad, con dos claros nodos de actividad en el centro histórico y en el sector de Av. Alemania, el primero de mayor tamaño. En la periferia se observó la existencia de comercio disperso y no representando en general características de nodos complejos, sino más bien improvisaciones frente a la demanda de sectores de mayor población. Respecto a las actividades productivas el fuerte se concentró en algunos puntos del sector sur poniente y nororiente de la ciudad, evidenciándose una carencia de éstas en el sector norponiente de la misma. En términos de imagen urbana estos datos nos entregaron una realidad que permitió evidenciar riqueza que las actividades entregan a cada barrio, y constatar que son los barrios con mayor antigüedad los que han desarrollado mayor mixidad enriqueciendo sus valores. La especificación de los usos de suelo por superficie se detalló en tabla y gráfico a continuación.

USO SUELO	CANTIDAD	SUPERFICIE HA
ACT. PRODUCTIVAS	649	343,5700
ÁREA VERDE	611	240,8000
COMERCIO	2066	176,9500
CULTO Y CULTURA	240	18,1400
DEPORTE	57	87,6200
EDUCACIÓN	351	219,3200
ENERGÍA	14	26,8600
ESPARCIMIENTO	13	35,2000
HOGARES DE ACOGIDA	10	6,1600
HOSPEDAJE	78	6,8900
SALUD	54	40,8300
SANITARIA	9	25,3700
SEGURIDAD	21	16,0800
SERVICIOS	488	72,8000
SITIO ERIAZO	285	42,9000
SOCIAL	71	8,6100
TRANSPORTE	53	31,2600
VIVIENDA COLECTIVA	489	99,9100
VIVIENDA UNIFAMILIAR	71727	2495,7800

Fuente: Elaboración propia en base a datos levantados en terreno.





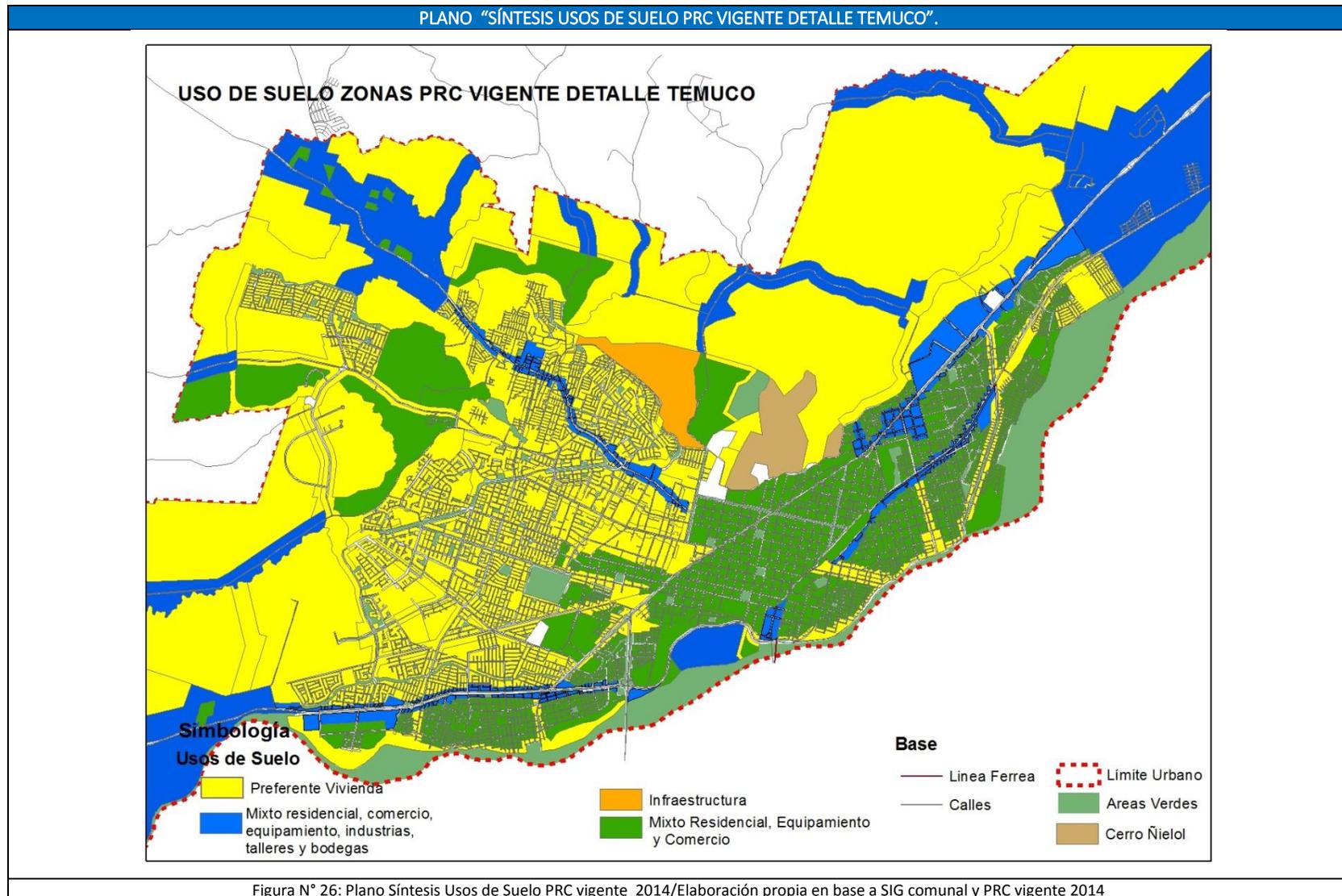
Fuente: Elaboración propia en base a datos levantados en terreno.

El Plan Regulador Vigente estableció distintos usos de suelo en su zonificación donde se calificaron para este análisis según lo preferentemente permitido en aquellas zonas. Así, las zonas de carácter preferentemente residencial son ZH1, ZH2, ZE3, ZHE1, ZHE2, ZHE4, ZHE5, ZM1, ZM2, ZM3, ZM5 y ZE6 las cuales se concentraron mayoritariamente en el sector norte de la ciudad, cabe indicar que la únicas zonas que no permitieron vivienda fue la ZE4 y ZE7 que presentaron características geográficas que imponen riesgos para la habitación, sin embargo la legislación actual no permitió la prohibición de vivienda, si correspondió, no entregar las condiciones urbanísticas óptimas para este uso se desarrolle, con la intención de prever que no se instalen en sectores de riesgo.

Por otro lado los usos mixtos (residencial, comercio y equipamiento) se dieron en sectores históricamente con estas características, sin embargo, llamó la atención la prohibición de los usos de talleres y bodegas en sectores centrales donde actualmente se desarrollan actividades productivas que fueron un aporte a la imagen urbana e identidad de Temuco, considerando que muchas de ellas deben preservarse en beneficio de población que las desarrolle desde sus hogares contribuyendo al desarrollo económico social.

A continuación el plano que sintetizó los usos de suelo dispuestos en la zonificación del PRC vigente.





PLANO "SÍNTESIS USOS DE SUELO PRC VIGENTE DETALLE LABRANZA".

USO DE SUELO ZONAS PRC VIGENTE DETALLE LABRANZA

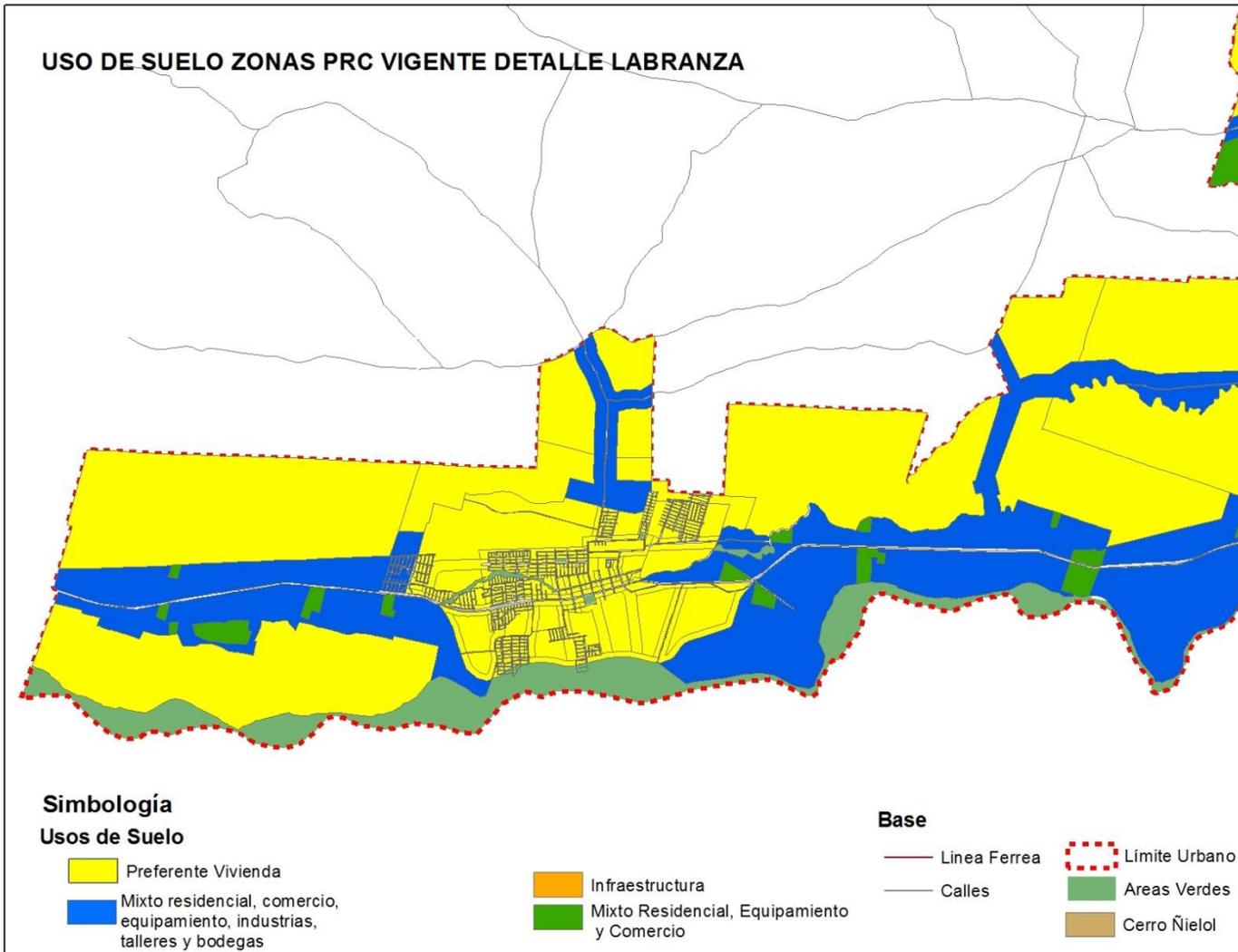


Figura N° 27: Plano Síntesis Usos de Suelo PRC vigente 2014/Elaboración propia en base a SIG comunal y PRC vigente 2014

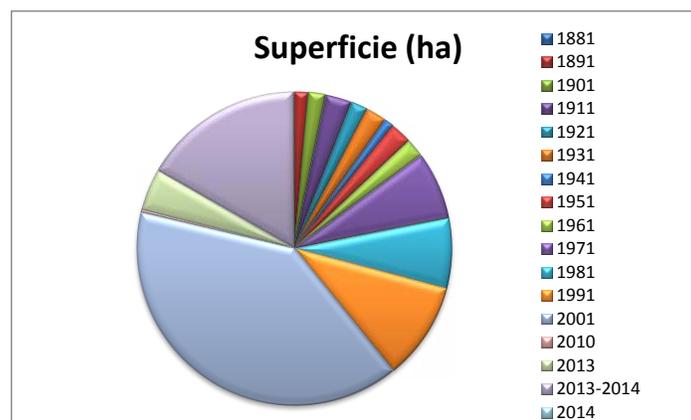


3.5. Vida Transcurrida

La antigüedad de los distintos sectores de la ciudad nos ayudó a visibilizar aquellos sectores que presentaron características de barrio con mayor consolidación lo que afectó directamente a la imagen urbana, si bien esto no constituyó valores por el sólo hecho de ser más antiguo, permitió evaluar criterios de continuidad de lo construido para establecer las normas de construcción. La mayor cantidad de construcciones antiguas, de más de 50 años, se encontró concentrada en el centro y nororiente de la ciudad de Temuco, donde evidentemente existió mayor consolidación de barrios, excepto por algunos sectores del nororiente donde estuvo un mayor deterioro y transformación de las funciones originales de vivienda a actividades productivas. A continuación los datos de superficie por año de antigüedad representadas en tabla y gráfico, luego la planimetría por periodos de vida transcurrida en el territorio.

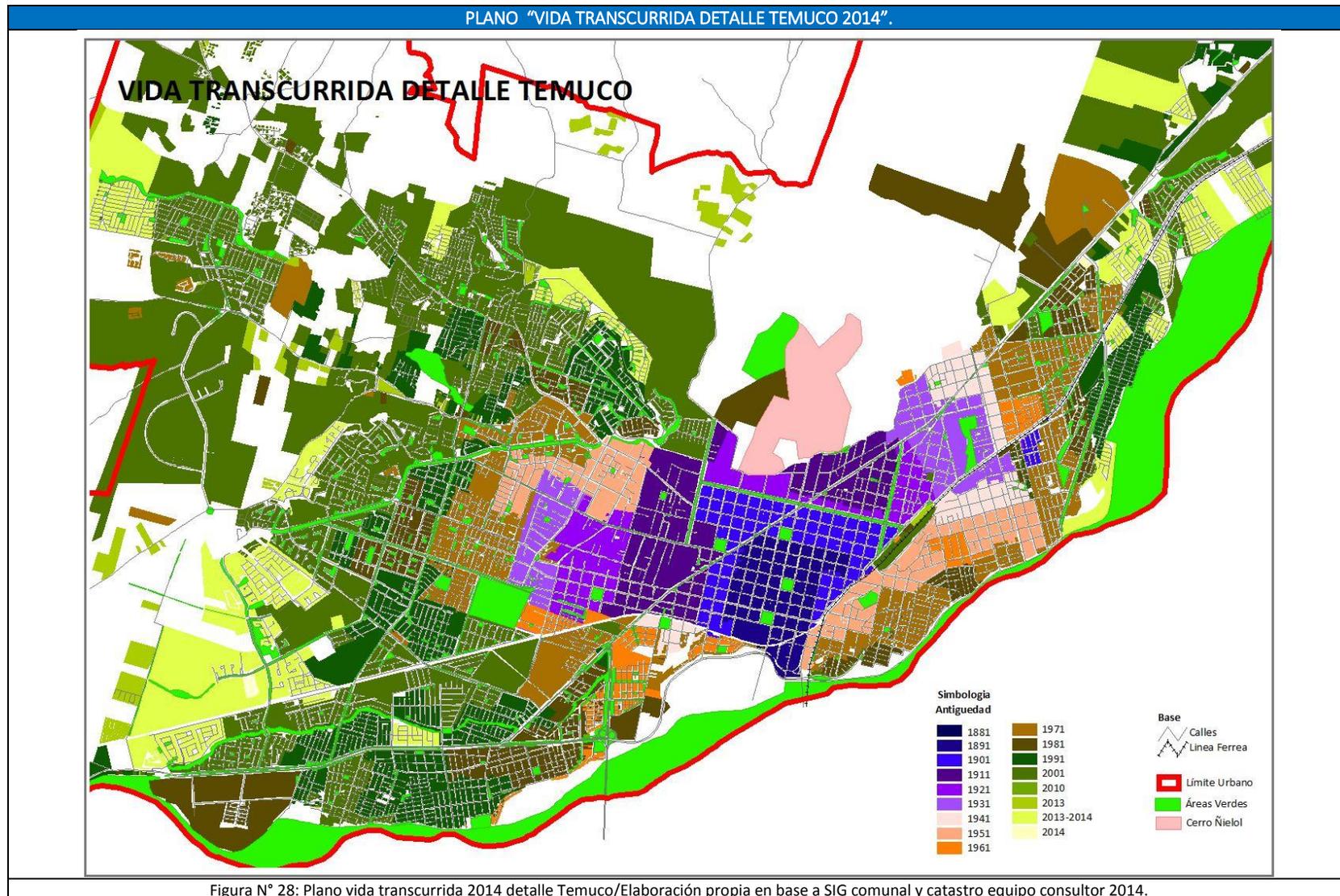
Año	Cantidad	Superficie
1881	3	0,13
1891	1172	68,26
1901	1763	85,57
1911	1984	129,67
1921	1252	84,28
1931	2021	104,13
1941	1218	47,39
1951	2311	109,58
1961	2050	93,28
1971	8232	337,31
1981	5903	350,06
1991	11642	486,41
2001	21556	1910,11
2010	57	15,37
2013	1601	209,32
2013-2014	14612	802,4
2014	321	5,76

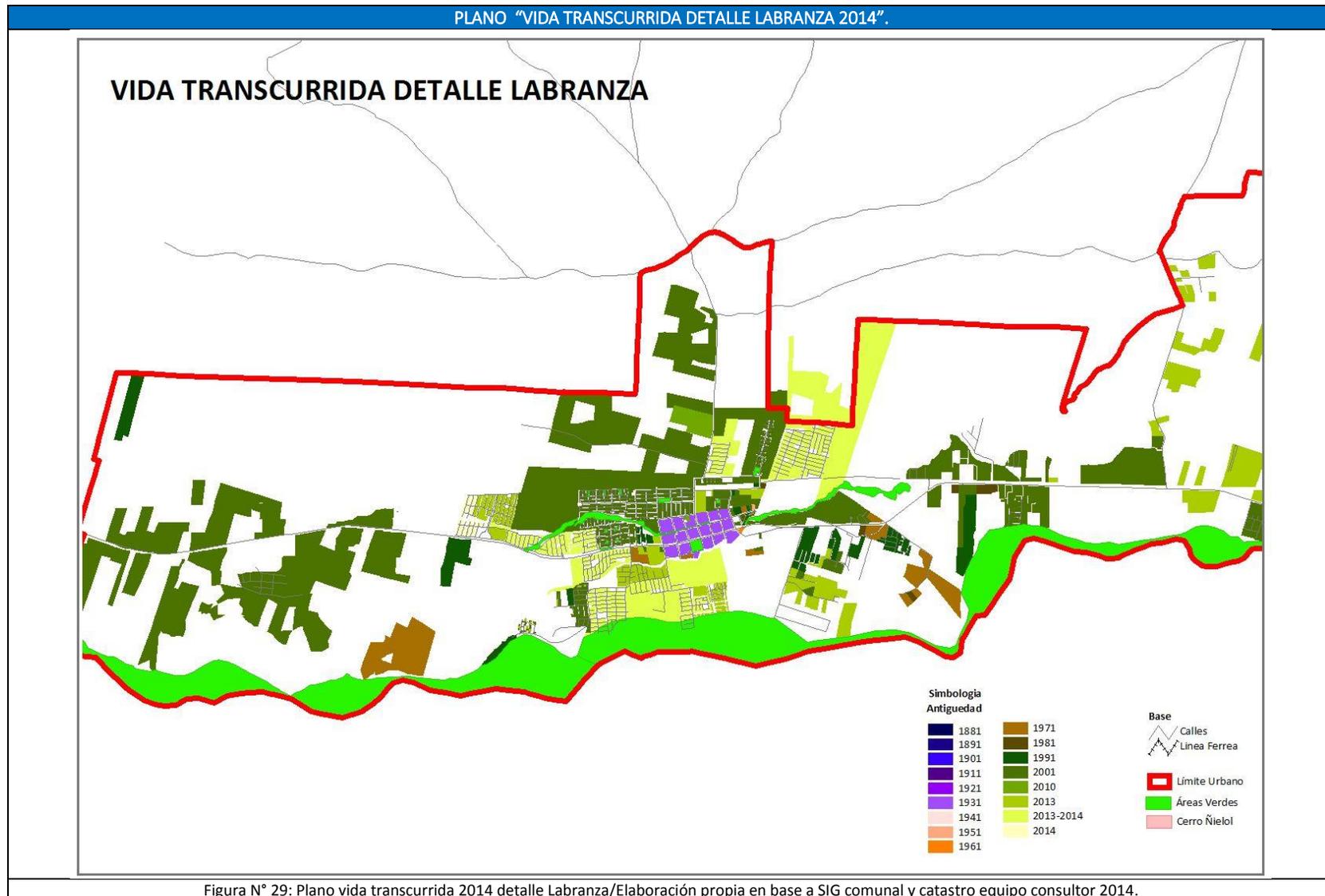
Fuente: Elaboración propia en base a datos levantados en terreno.



Fuente: Elaboración propia en base a datos levantados en terreno.







3.6 Patrimonio

El patrimonio construido fue un elemento determinante de la identidad del territorio, este constituyó los bienes con valores culturales que relacionados con las distintas expresiones de la vida urbana representaron antecedentes, históricos, arquitectónicos, urbanos, etc. de una ciudad, estos elementos además fueron valorados por la comunidad, que fue en esa valoración donde tomaron significancia para su permanencia y protección. Los elementos del patrimonio construido identificados en el estudio del PRC vigente se actualizaron en el estudio de patrimonio de la presente consultoría, en relación a verificar su existencia al 2014. Considerando que estos no fueron protegidos por ningún instrumento legal, hoy en día son 5 los inmuebles que ya no existen, de un total de 78. De estos 78 existen 8 están protegidos como Inmuebles de Conservación Histórica a través del Plan Regulador Vigente, con la aplicación del artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, de estos 8 hay tres inmuebles que además se encuentran protegidos por la Ley de Monumentos Nacionales. Además se verificó otros elementos que son parte los registros del Ministerio de Obras públicas constituyendo una lista de 86 elementos de valor patrimonial a ser evaluados en el transcurso de este estudio.

Cabe considerar que la ubicación de estos elementos en el territorio urbano estableció una especial determinación de normas que permitieron la protección de los valores que estos poseen por, ya que las disposiciones urbanísticas que establecieron el Plan Regulador, como son la altura, el sistema de agrupamiento, antejardín, etc., pueden desvirtuar su naturaleza y por ende afectar a características de la imagen urbana de la ciudad.

Respecto a las Zonas de Conservación protegidas por el PRC vigente, las cuales presentaron valores patrimoniales de conjunto, son 13, sin embargo las normas asociadas a estas zonas no fueron congruentes con los valores, y sus límites no fueron atingentes a los métodos normados para la evaluación de valores existentes actualmente en nuestra legislación. Sin embargo fue necesario considerar estas zonas ya que poseen características de barrio que constituyen identidad.

En el estudio de Patrimonio Cultural del presente estudio, se identificaron los elementos de interés patrimonial los cuales serán evaluados en virtud de determinar si correspondió declararlos Inmuebles de Conservación Histórica, como también se analizaron los límites de las Zonas de Conservación Histórica. A continuación, los planos que reflejaron la situación actual de los elementos de interés patrimonial existentes y no existentes en el territorio urbano (desde el estudio del PRC vigente), protegidos y no protegidos por nuestra legislación.



Figura N° 30: Edificio El Marzano.
Fuente: Fotos equipo consultor 2015



PLANO "ELEMENTOS PATRIMONIALES 2014".



Figura N° 31: Patrimonio 2014/ Elaboración Equipo Consultor, 2015.



PLANO "ZONAS DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA".

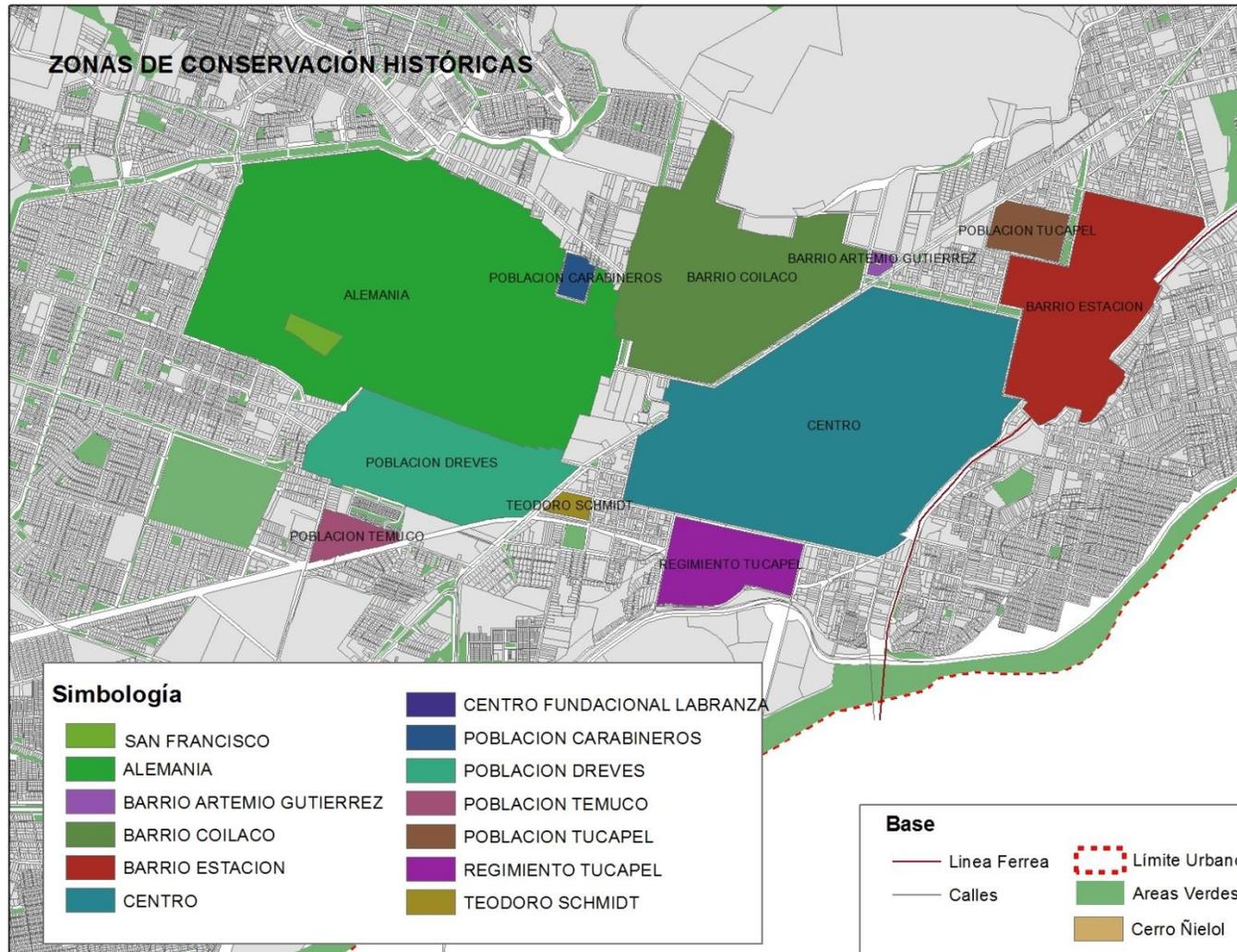


Figura N° 32: Zonas de Conservación Histórica PRC vigente / Elaboración Equipo Consultor, 2015.



3.7 Paisaje

Para el análisis del paisaje fue necesario considerar la relación de los elementos que destacaron en la ciudad y los factores incidentes en la Imagen Urbana que describimos anteriormente. Los elementos más importantes que dieron origen al sitio urbano de Temuco fue el Cerro Ñielol y el río Cautín, entendiendo que este último aportó en distintas categorías al paisaje considerando altura de los bordes, islas y su relación con lo construido.

Monumento Natural “**Parque Nacional de Turismo Cerro Ñielol**” el 20 de marzo de 1939, por Decreto Supremo N° 504.

El Cerro Ñielol formó parte del cordón montañoso de formación volcánica intrusiva, con un clima templado y un periodo seco de aproximadamente 2 meses es el elementos natural más importante que existe en Temuco, el cual configuró el sitio de emplazamiento de la ciudad y es un punto de referencia para sus habitantes.

Este Monumento Natural posee una flora muy rica en especies nativas, donde destacaron los bosques caducifolios como la Hillipatagua, el Lleuque, el Peumo, todos reconocidos por la cultura Mapuche. Su fauna la conforman la Chilla, torcazas, el ave peuquito, el aguilucho de cola rojiza, el ave concón, la lagartija de cola corta, la ranita de Darwin, y el sapito de cuatro ojos.

En términos históricos el cerro para la cultura Mapuche fue un sitio ceremonial muy importante y para la historia fue el escenario de un Parlamento, donde se puso fin a la guerra con el pueblo Mapuche y el inicio de la “*Pacificación*” que lo simboliza La Patagua de Armisticio que consta de cinco chemamulles (gente de madera) instalados en un centro ceremonial ubicado en el cerro. En Mapudungún, Ñielol, significa Cerro Agujereado”⁵

Río Cautín, protegido por el D.S. N°340 de 1960 como borde fluvial.

El río Cautín nace a 1.850 msnm en el lado sur del volcán Lonquimay, recorre 174 kilómetros hasta que se une con el río Imperial complementando un largo total de 230 Km.

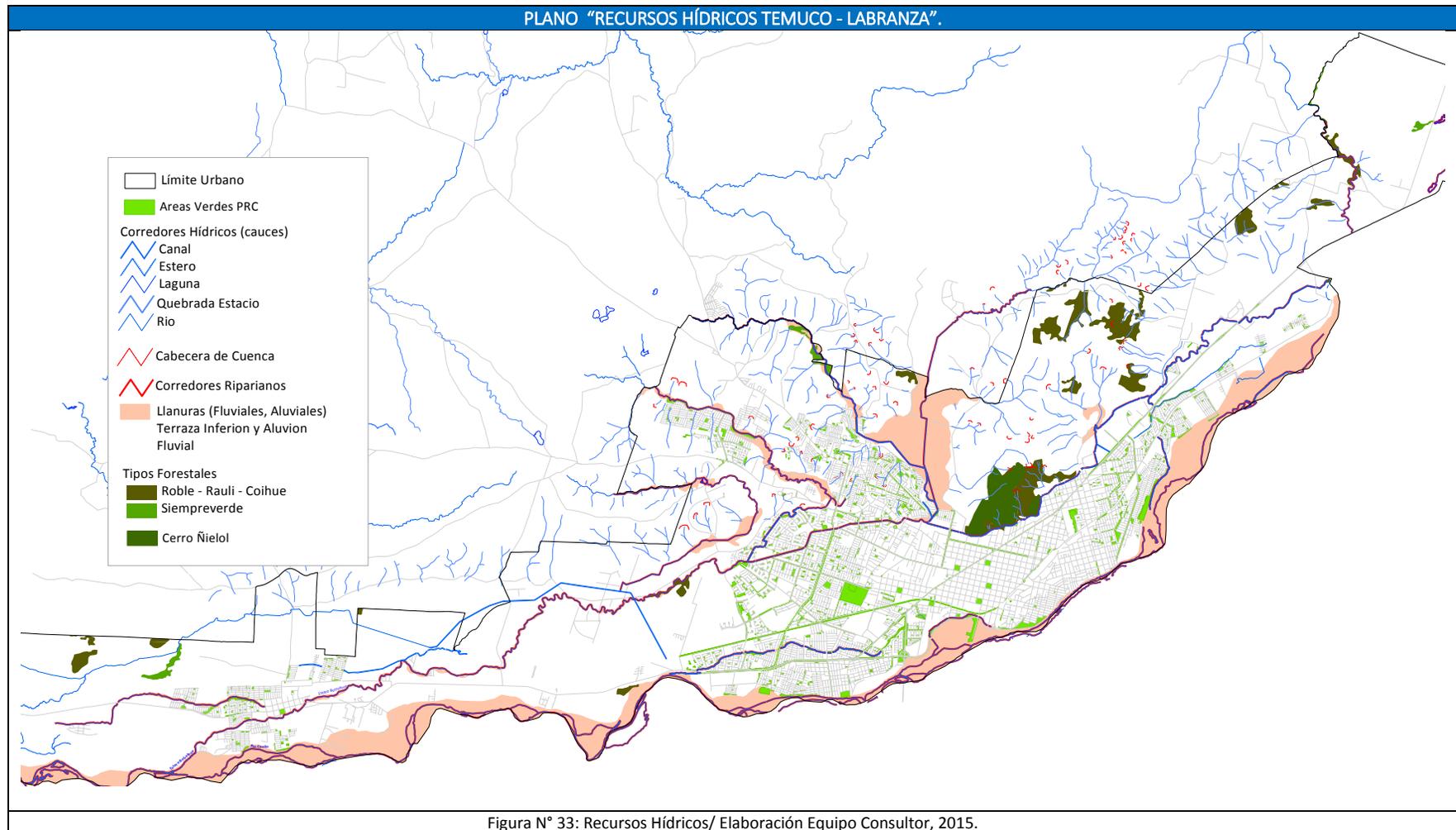
En Temuco su altitud promedio es de 80 msnm y desde Nueva Imperial hasta su desembocadura su altitud es de 55 msnm. Delimita el sur de la ciudad de Temuco y constituye el sitio urbano en conjunto con el cerro Ñielol, al sur de este se encuentra la actual comuna de Padre de las Casas que hasta hace poco formaba parte de la comuna de Temuco.

El Río Cautín posee en su centro la denominada Isla Cautín, donde se han realizado diversos proyectos para habilitarlo como parque urbano, esta formación constituye también parte del patrimonio natural de Temuco.

Los elementos de la hidrología de Temuco son muy importantes en el paisaje ya que entrega características morfológicas y cuencas o microcuencas donde se encuentran diversas especies, aportando al verde urbano y a lugares de esparcimiento de los habitantes. A continuación el plano donde se grafican los principales canales, esteros y ríos del territorio urbano.

⁵ Monumentos Naturales de Chile, Olga Sanfuentes y Claudio Almarza.





Junto a estos dos elementos, se consideraron determinantes en el territorio urbano aquellos que desarrollan la red natural que interviene en la ciudad, y que conforma el paisaje de cada sector.

En la comuna de Padre de las Casas, al sur del Río Cautín, destacó el Cerro Conun Huenu, que fue de mucha importancia para la significación Mapuche y el paisaje de la ciudad.

En los bordes del río Cautín también existe un bosque de Boldos, los cuales son propios de las riberas de ríos y lagos del sur de Chile, especie centenaria que aportan al verde urbano de la ciudad.

El sistema Ñielol - Gibbs –Mistral –Estero Botrolhue

Este corredor cruza todo el territorio urbano desde el nororiente hacia el sur poniente, por lo que su impacto en la ciudad fue determinante en el paisaje, al ser esteros sus bordes están zonificados por el PRC comunal como áreas verdes, sin embargo se consideró que es importante revisar su superficie ya que en algunos sectores sólo se define el cauce de los esteros y no sus bordes que hoy aportan al paisaje y protegen a los canales de edificaciones u usos que pudieran afectar su vegetación.

El corredor Rucamanque – Ñielol- Chivilcán



Figura N° 34: Vegas de Chivilcán
Fuente: www.panoramio.com

El sector de Chivilcán es una llanura aluvial que considera el norte del Cerro Ñielol, por lo que se ve afectado por la acumulación de agua provocando frente a precipitaciones intensas, anegamientos e inundaciones. Esta llanura tuvo influencia sobre áreas aledañas como el estero Gabriela Mistral pasando por Pedro de Valdivia y el sector bajo de Campos deportivos, incluyendo el sector de Javiera Carrera y el Barrio Inglés hasta el estero Brotolhue. Este corredor posee una alta diversidad de avifauna que aporta a ecosistema de las características de humedal de Chivilcán. Cabe destacar que el sector actualmente es urbano y consideró usos de infraestructura (ZHE2) donde no permitió la subdivisión, situación que la normativa vigente no permite, ya que los suelos urbanos deben ser subdividibles y con norma urbanística. El Plan Regulador pudo normarlos como área verde para prevenir construcciones y subdivisiones. O bien consideró la postulación las Vegas de Chivilcán como sitio Ramsar (Lista de Humedales de Importancia Internacional) para cuidar las especies de la flora y fauna que aquí habitan.

Este corredor es un sistema que aporta al territorio urbano en términos de paisaje, formando parte de la red verde y fortaleciendo la relación de lo urbano con su entorno natural, de mucha importancia en la comuna y en la región, considerando además la importancia de estos elementos



en el sistema hídrico del territorio. Estos elementos deben ser considerados como potenciales lugares de desarrollo de espacios públicos conservando sus características naturales.

Este sector está afectado por varias zonas de PRC marcados en la mayoría de los casos por áreas verdes, lo cual es correcto para la protección de sus atributos, es recomendable estudiar la ampliación de zonas verdes en entornos a estos elementos para potenciarlos como espacios de verde urbano y resguardarlos como elementos naturales necesarios en el territorio.

Quebradas sector del Carmen

En el sector de El Carmen se encuentran dos quebradas con áreas de especies nativas (Roble y otras introducidas) las cuales se sitúan continuas a poblaciones de vivienda y loteos de agrado, estando estas en una zona actual de ZHE5 y ZHE2 zonas preferentemente residencial, por lo que están actualmente expuestas a intervenciones que desvirtuarían el paisaje valorados por los vecinos.

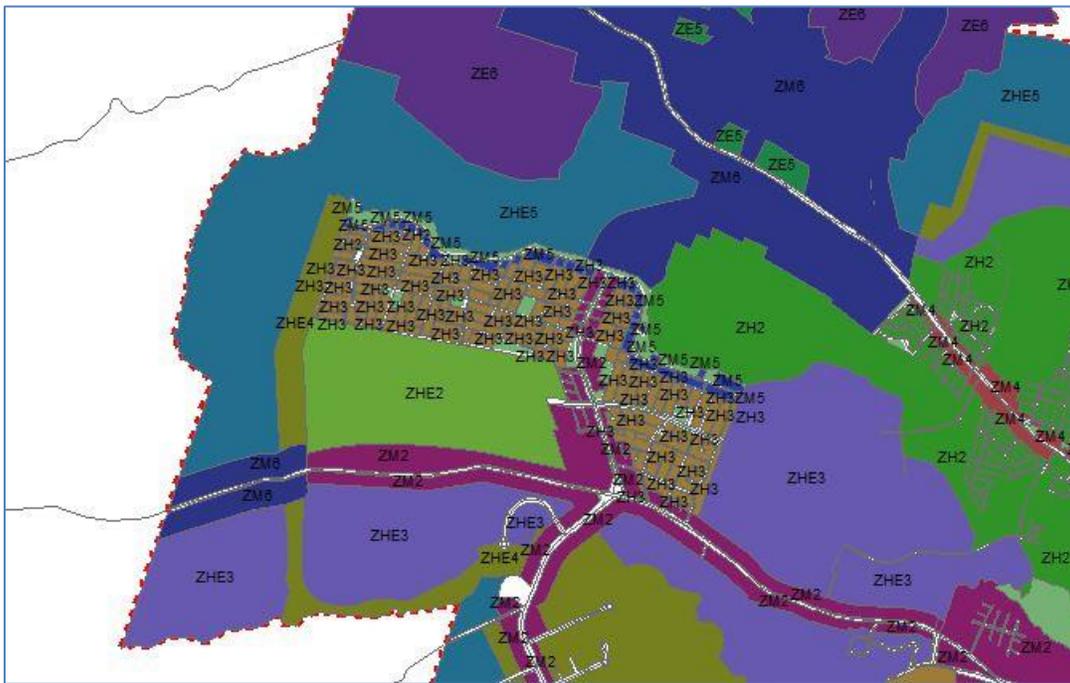


Figura N° 35: Sector el Carmen
Fuente: Elaboración propia en base a SIG comunal y PRC vigente.

Otro elemento valorado por la comunidad fue el bosque nativo de 8 Há colindante a la villa San Francisco, la cual actualmente no está dentro del límite urbano que definió el PRC, pero no obstante existen viviendas realizadas por el SERVIU. Son valoradas por la comunidad pero les preocupa la cercanía con sus viviendas por el riesgo de incendio.



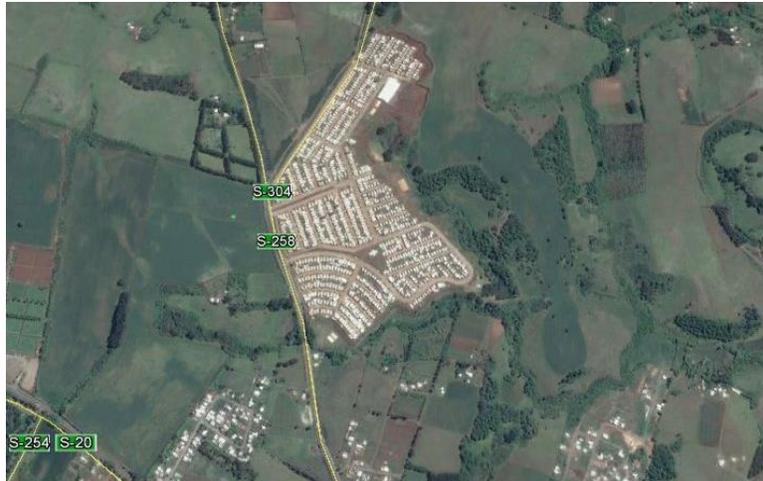


Figura N° 36: Sector Villa San Francisco
Fuente: Google Earth

A continuación el plano de los elementos más importantes en el territorio urbano incluyendo los que no poseen protección y los valorados por la comunidad.



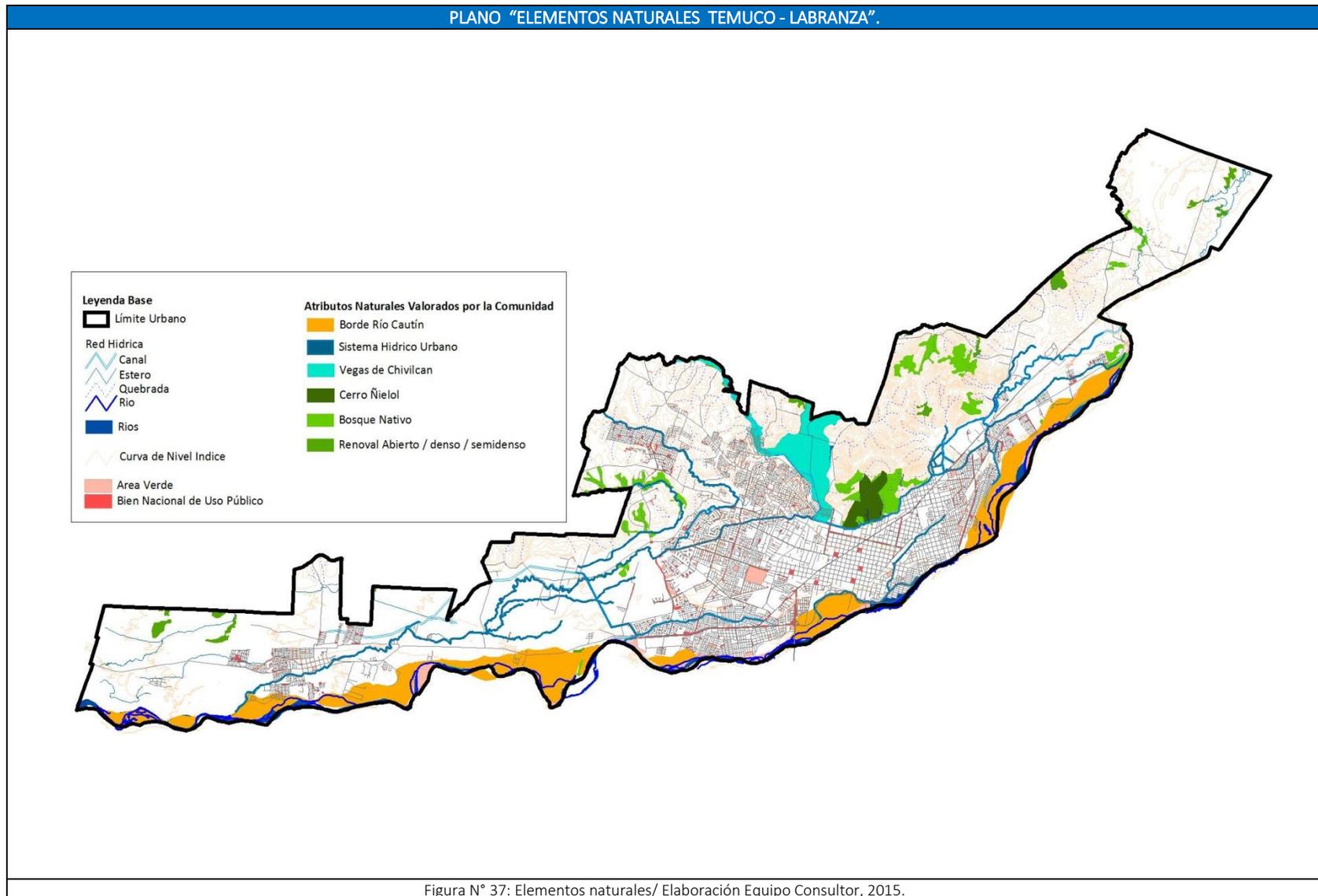


Figura N° 37: Elementos naturales/ Elaboración Equipo Consultor, 2015.



El paisaje al relacionarse con los elementos naturales que afectan en el territorio urbano, se identificaron en un proceso de participación ciudadana y análisis técnicos de los valores paisajísticos que estos mantengan, como además del análisis de las áreas verdes, las redes hídricas, las curvas de nivel y los espacios libres del territorio. Lo anterior, entendiendo que los elementos que valoró la comunidad como aporte al paisaje urbano fueron muy importantes y deben incluirse en análisis, debido a que son sus habitantes los que conciben de mejor manera estos valores.

En el proceso de Participación Ciudadana desarrollado en esta etapa del estudio, los distintos habitantes por macro-sectores señalaron elementos que a su criterio aportaron al paisaje. A continuación una tabla con dichos elementos de valor paisajístico.

MACROSECTOR	ELEMENTOS PAISAJÍSTICOS	VISTAS
AMANECER	BANDEJONES RECABARREN	-
	ESTADIOS	-
	PARQUE SAN SEBASTIÁN	-
	RIO	-
	PLAZA JUAN PABLO II	-
BOTROLHUE	ESTERO, RIO, VEGAS Y BOSQUES	-
CENTRO	PLAZA DE LA PAZ	MIRADOR ISLA CAUTÍN
	PLAZA PICHICAUTIN	OBSTRUCCIÓN VISTA RIO E ISLA
	CERRO ÑIELOL	-
	RIO CAUTIN	-
	ISLA CAUTIN	-
COSTANERA	PARQUE TEHUALDA	DEFENSA DE FLUVIALES
	RIO CAUTÍN	LINEA FERREA (OBSTRUCCIÓN)
		CURVA NIVEL INFERIOR
EL CARMEN	PARQUE LOS MUSICOS	-
	PLAZA LOS FUNDADORES	-
	PARQUE LOS FISICOS	-
	PLAZA PRINCIPAL	--
	PARQUE LOS FUNDADORES	-
LABRANZA	LA QUEBRADA	-
	PARQUE MUNICIPAL	-
	PUENTE ESTERO BOTROLHUE	
PEDRO DE VALDIVIA	BANDEJÓN SAN CARRERA	-
	PLAZA DE RECREACIÓN	-
	CANAL GIBS G.MEST	VILLAS ARRIBA (BUENA VISTA)
	-	MIRADOR PLAZA DE LOS OFICIOS
PUEBLO NUEVO	CERRO ÑIELOL	-

Tabla N° 1: Elementos identificados por la comunidad.

Fuente: Elaboración Equipo Consultor, 2014



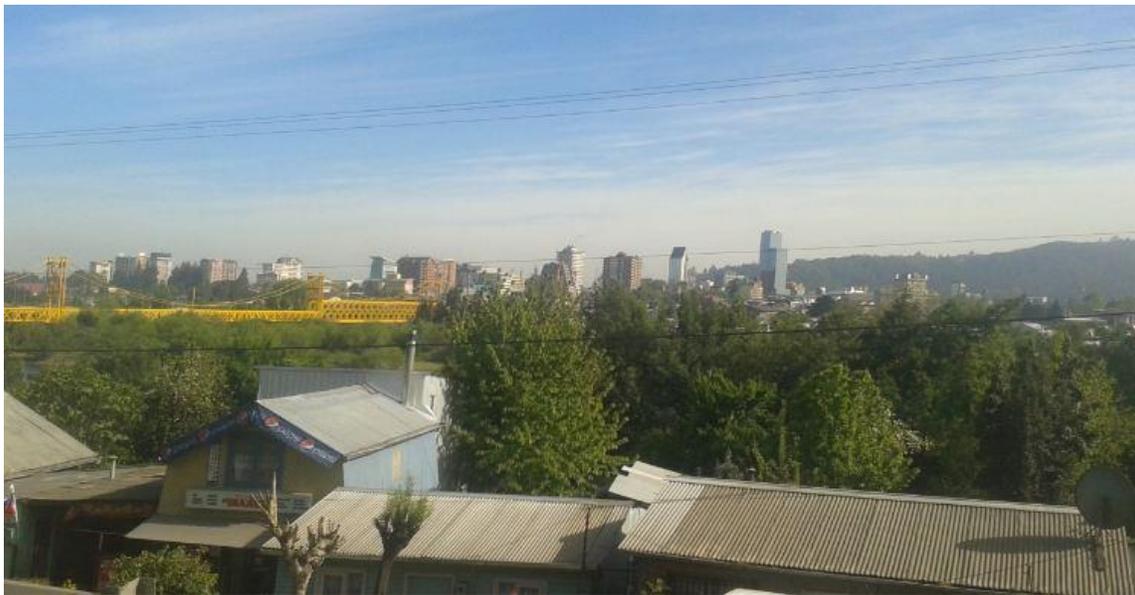


Figura N° 38: Verde Urbano
Fuente: Fotos equipo consultor 2015

Dentro de los elementos urbanos presentes en Temuco destacó la importancia de los espacios públicos y el aporte al verde urbano con su arborización, elementos que fueron nombrados por la comunidad en el proceso de participación ciudadana, debido a que, fue aquí donde más se permitió la relación del esparcimiento con lo construido. Es característico de la ciudad el verde urbano, que lo constituyeron tanto sus árboles como los elementos naturales que se percibieron en la ciudad. En las calles en general existen en ambas veredas aportando al paisaje y a la protección del sol, es importante, mantenerlos con el control necesario para no obstruir vistas sin perder la frondosidad. Otro elemento que se repitió fue el del bandejón tipo parque, como en Av. Prieto y Av. Balmaceda, donde la arborización es un elemento muy importante en la identidad de estas avenidas. Además en los sectores residenciales aislados los antejardines y patios privados mantienen un nivel alto de arborización importante que aporta al paisaje urbano, la construcción de nuevos edificios que no dejan espacio para estos efectos, hicieron que se afecte al paisaje urbano.

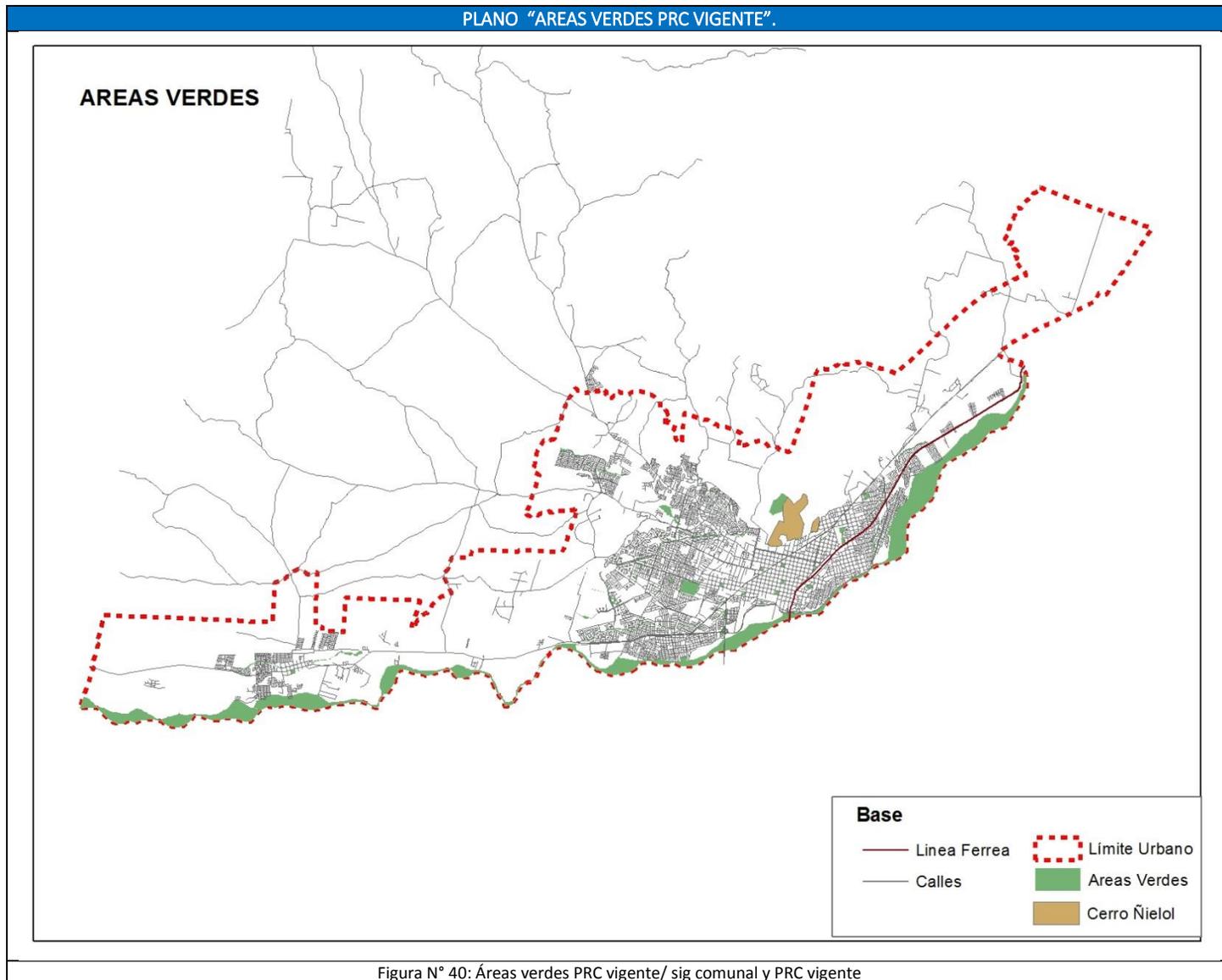




Figura N° 39: Bandedón Av. Balmaceda
Fuente: Fotos equipo consultor junio 2014

El paisaje al relacionarse con los elementos naturales que afectan en el territorio urbano, se identificaron en un proceso de Participación Ciudadana y análisis técnicos de los valores paisajísticos que estos mantengan, como además del análisis de las áreas verdes, las redes hídricas, las curvas de nivel y los espacios libres del territorio. Lo anterior, entendiendo que los elementos que valoró la comunidad como aporte al paisaje urbano fueron muy importantes y se incluyeron en el análisis, debido a que fueron sus habitantes los que conciben de mejor manera estos valores.

Estos elementos deben mantenerse como áreas verdes en el instrumento de planificación para que sean protegidos para el uso público o bien para el aporte al paisaje urbano. A continuación el plano de áreas verdes presentes en el territorio urbano, actualmente declaradas como tal en el PRC vigente.



4. BIBLIOGRAFÍA

1	Título de Documento	Estudio de Imagen Urbana de la Ciudad de Temuco
2	Fuente	Facultad de Arquitectura y Urbanismo Universidad de Chile
3	Año	1999
4	Formato	PDF
5	Breve Reseña del Documento	Estudio de análisis de las transformaciones de la ciudad desde 1962 hasta 1999, constituyendo desarrollo deseado para distintos sectores de la ciudad de Temuco.
6	Principales Variables a Aportar al Estudio	<ul style="list-style-type: none"> - Antecedentes de Historia de la ciudad de Temuco y sus transformaciones urbanas en distintos periodos de tiempo - Análisis de propuestas para definición de Imagen de la ciudad en la actualidad
7	Consideraciones Generales	Este documento se usará para el análisis de las transformaciones históricas de la ciudad que contribuyen a la imagen urbana actual de Temuco.

