

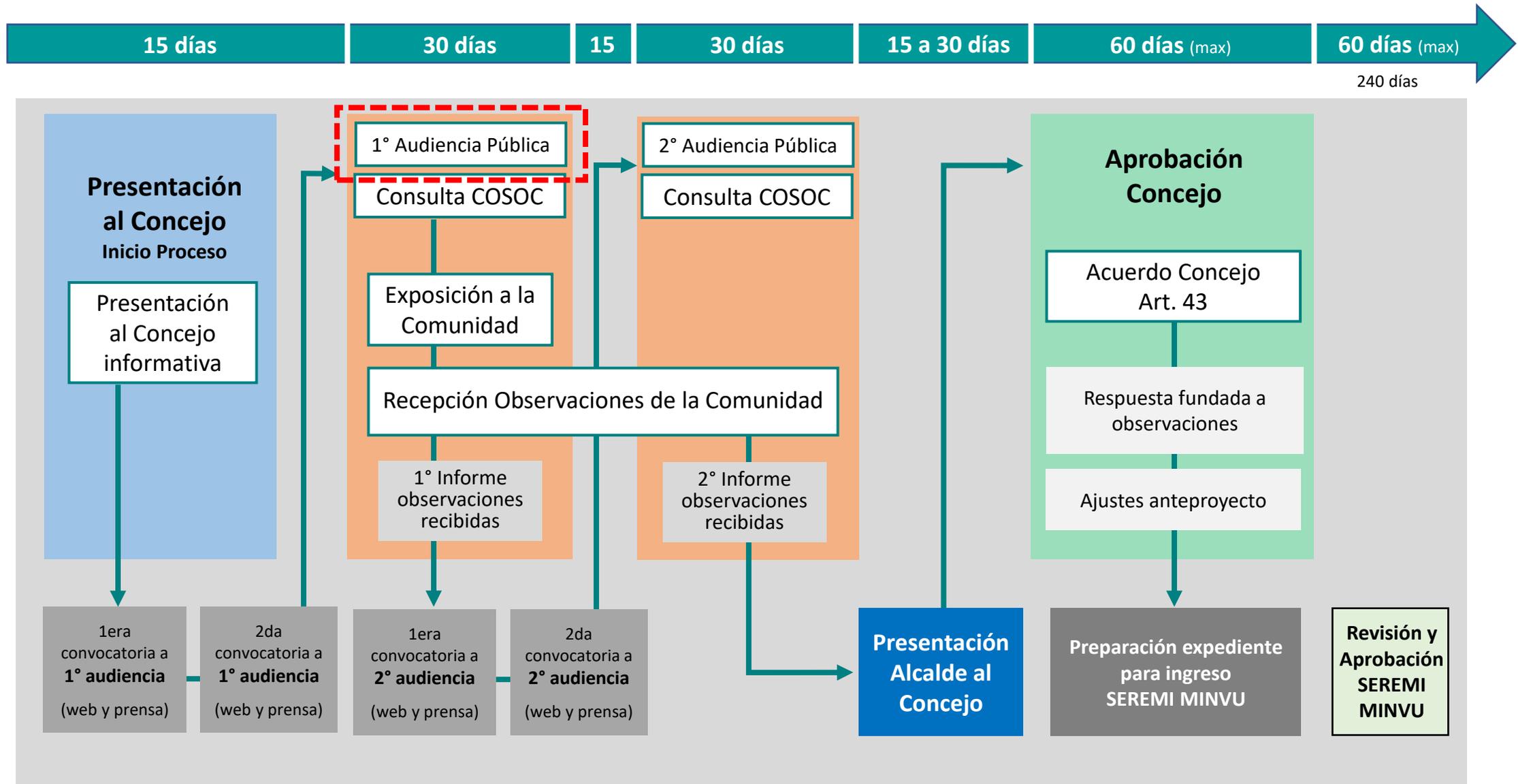


MODIFICACIÓN PRC COLINA ALTURAS DE EDIFICACIÓN ZONAS AC

Consulta Pública ANTEPROYECTO

Audiencias Publicas 25/04 y 02/05 del 2023





DEFINIR LA ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

Norma urbanística hoy sin límite en las zona Residenciales Mixtas AC



CONSIDERACIONES Y FUNDAMENTOS

- **Desarrollo a la fecha fundamentalmente en base a loteos residenciales mixtos,** ocupándose el valle con viviendas unifamiliares con altos estándares de urbanización y áreas verdes.
- El crecimiento acelerado y la presión inmobiliaria reciente ha fomentado **proyectos en altura que podrían generar un alto impacto en el entorno residencial consolidado.**
- **Los instrumentos vigentes (PRMS y PRC) NO DEFINEN ALTURAS MAXIMAS** para las zonas AC.

MODIFICACIÓN PRC - ALTURAS DE EDIFICACIÓN MARCO NORMATIVO VIGENTE

Zonas AC – PRC Colina

AC-1

Santa Elena
EIU aprobado Ord. N°1327 - 2020

1.048 ha
13.430 V
51 h/h

AC-2

Santa Filomena
Sin EIU aprobado

86 ha

AC-3

Chicureo Piedra Roja
EIU aprobado Ord. N°0979 - 2018

235 ha

1.062 ha
12.473 V
47 h/h

AC- 4 y 5

La Reserva
EIU aprobado Ord. N°9/14 - 2014
Chamisero
EIU aprobado Ord. N°1073 - 2021

471 ha
7.070 V
60 h/h

518 ha
7.800 V
60 h/h

3.420 há totales

163.092 Hab - 40.773 Viv aprobadas

ESTUDIO DE IMPACTO URBANO - PRMS

- Requisito PRMS para Factibilidad de Desarrollo
- Conformado Estudios Técnicos y/o factibilidades
 - Mitigación de Riesgos
 - Zonificación
 - Equipamientos
 - Certificado de Bomberos
 - Certificado de Carabineros
 - Servicios Sanitario (A.P. y Alc.)
 - Evacuación de Aguas Lluvias
 - Capacidad y Mitigaciones Viales
 - Impacto Ambiental

EIU NO DEFINE ALTURAS
SI DEFINE DENSIDADES MAXIMAS (100 h/h)

MODIFICACIÓN PRC - ALTURAS DE EDIFICACIÓN IMAGEN OBJETIVO

ALTERNATIVA APROBADA

“Rango Inferior Alturas
Máximas de Edificación”.

AC-1

Santa Elena

AC-2

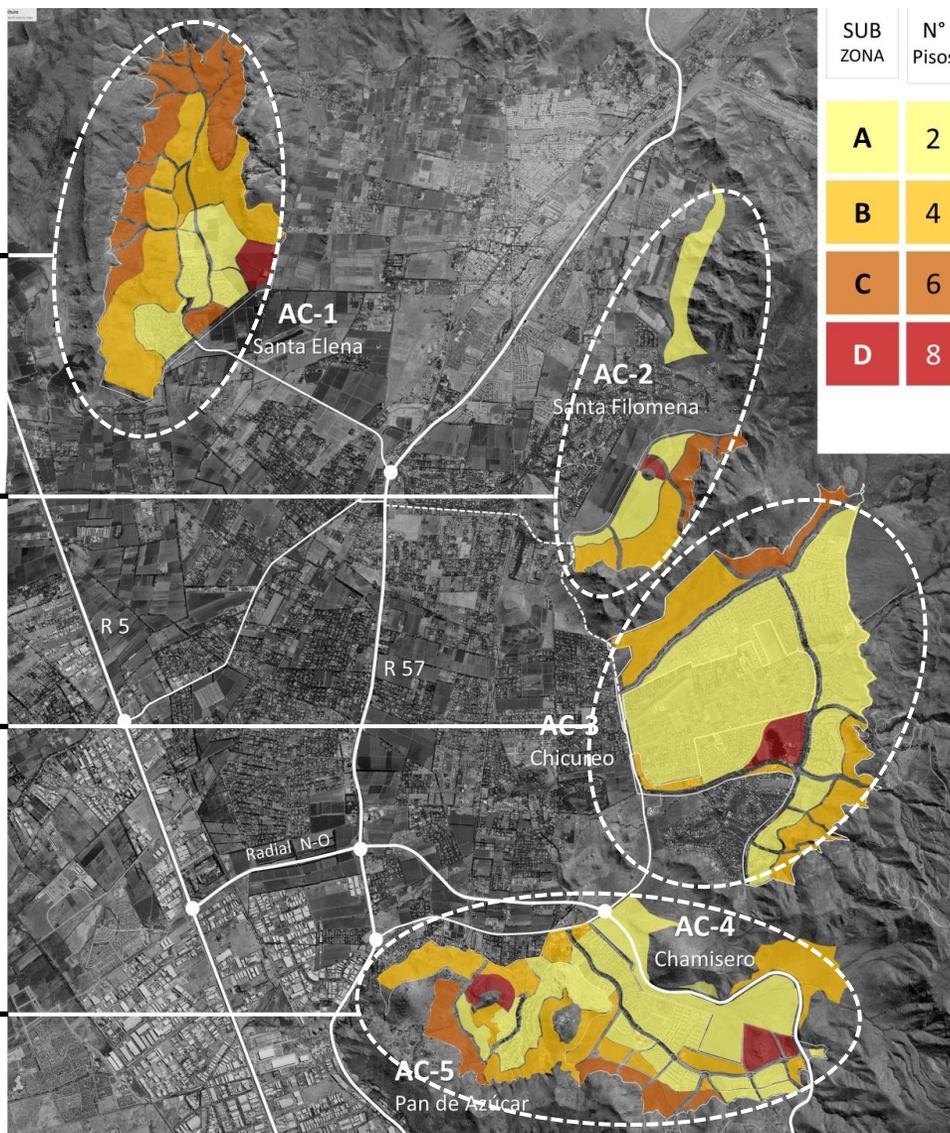
Santa Filomena

AC-3

Chicureo
Piedra Roja

AC- 4 y 5

La Reserva
Chamisero



- ✓ Aprobación Imagen Objetivo 20/05/2022 - Acuerdo N°155
- ✓ Audiencias Públicas 29/06/2022
30/06/2022
04/07/2022
- ✓ Presentación COSOC 26/07/2022
- ✓ Exposición pública Julio - Agosto 2022
- ✓ Observaciones recibidas 41 Cartas
- ✓ Aprobación “Lineamientos para elaborar Anteproyecto” 04/11/2022 - Acuerdo N°255

AC-1

Santa Elena

AC-2

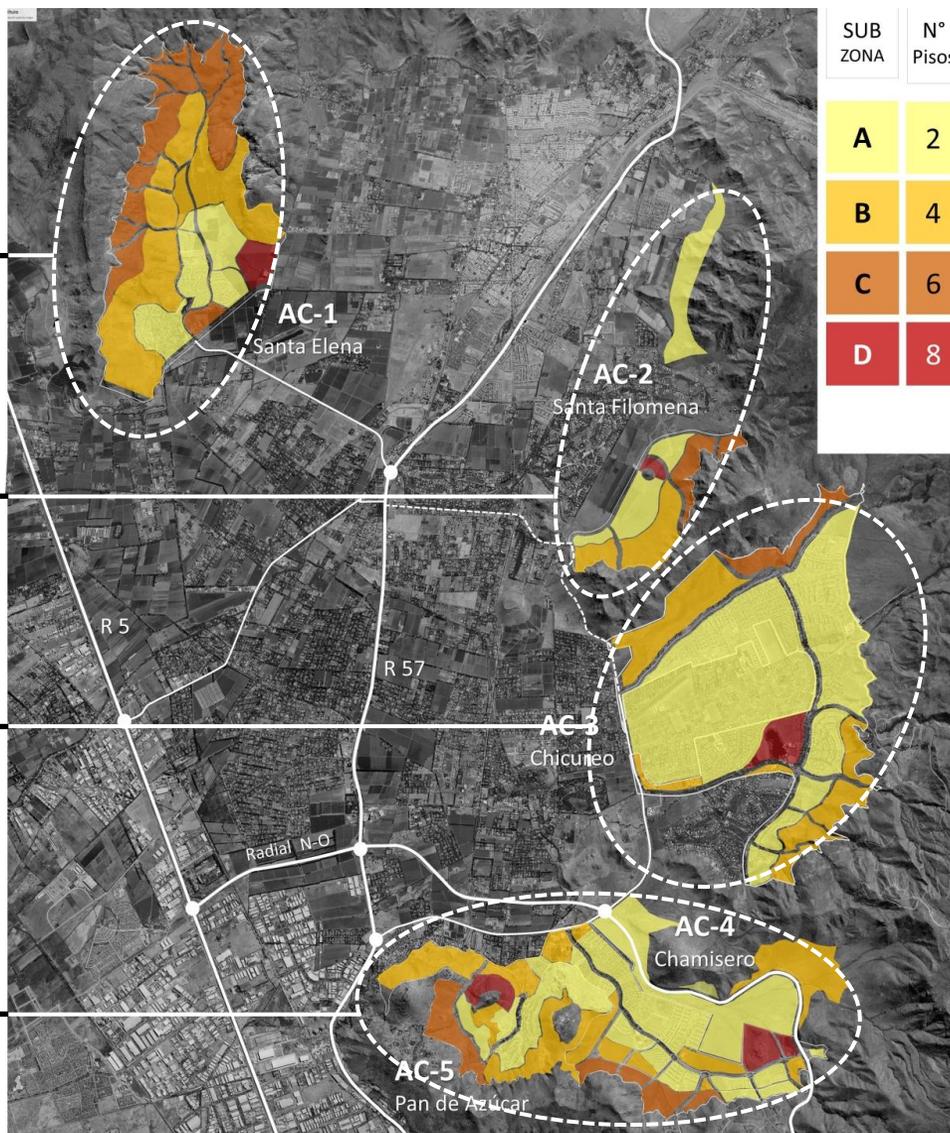
Santa Filomena

AC-3

Chicureo
Piedra Roja

AC- 4 y 5

La Reserva
Chamisero



MODIFICACIÓN PRC - ALTURAS DE EDIFICACIÓN IMAGEN OBJETIVO

CRITERIOS PARA DEFINICIÓN DE ALTURAS

- ✓ HOMOGENIZAR DIVERSAS ALTURAS PROPUESTAS PARA ZONAS AC
- ✓ RECONOCER SUBSECTORES DEFINIDOS EN LOS EIU
- ✓ PROMOVER BAJA OCUPACIÓN DE SUELO EN LADERAS
- ✓ DEFINIR ALTURA MAXIMA ACORDE A ALTURA CONSOLIDADA

ALTURA MAXIMA EDIFICACIÓN	CARACTERISTICAS DE LOS TERRITOTIOS
2 pisos	En zonas consolidadas <ul style="list-style-type: none">- Residenciales de 2 pisos En zonas planas: <ul style="list-style-type: none">- Sin desarrollo- Inmediatas a consolidación actual
4 pisos	En zonas de ladera baja (pie de monte) <ul style="list-style-type: none">- inmediatas a zonas consolidadas- con pendiente moderada
6 pisos	En zonas de ladera intermedia <ul style="list-style-type: none">- alejadas de las zonas consolidadas- con pendientes medianas a altas
8 pisos	En zonas centrales <ul style="list-style-type: none">- Con usos mixtos (vivienda y equipamiento) En zonas de ladera alta <ul style="list-style-type: none">- con usos residenciales (vivienda)- alejadas de las zonas consolidadas- con pendientes altas

MODIFICACIÓN PRC - ALTURAS DE EDIFICACIÓN ANTEPROYECTO

AC-1

Santa Elena

AC-2

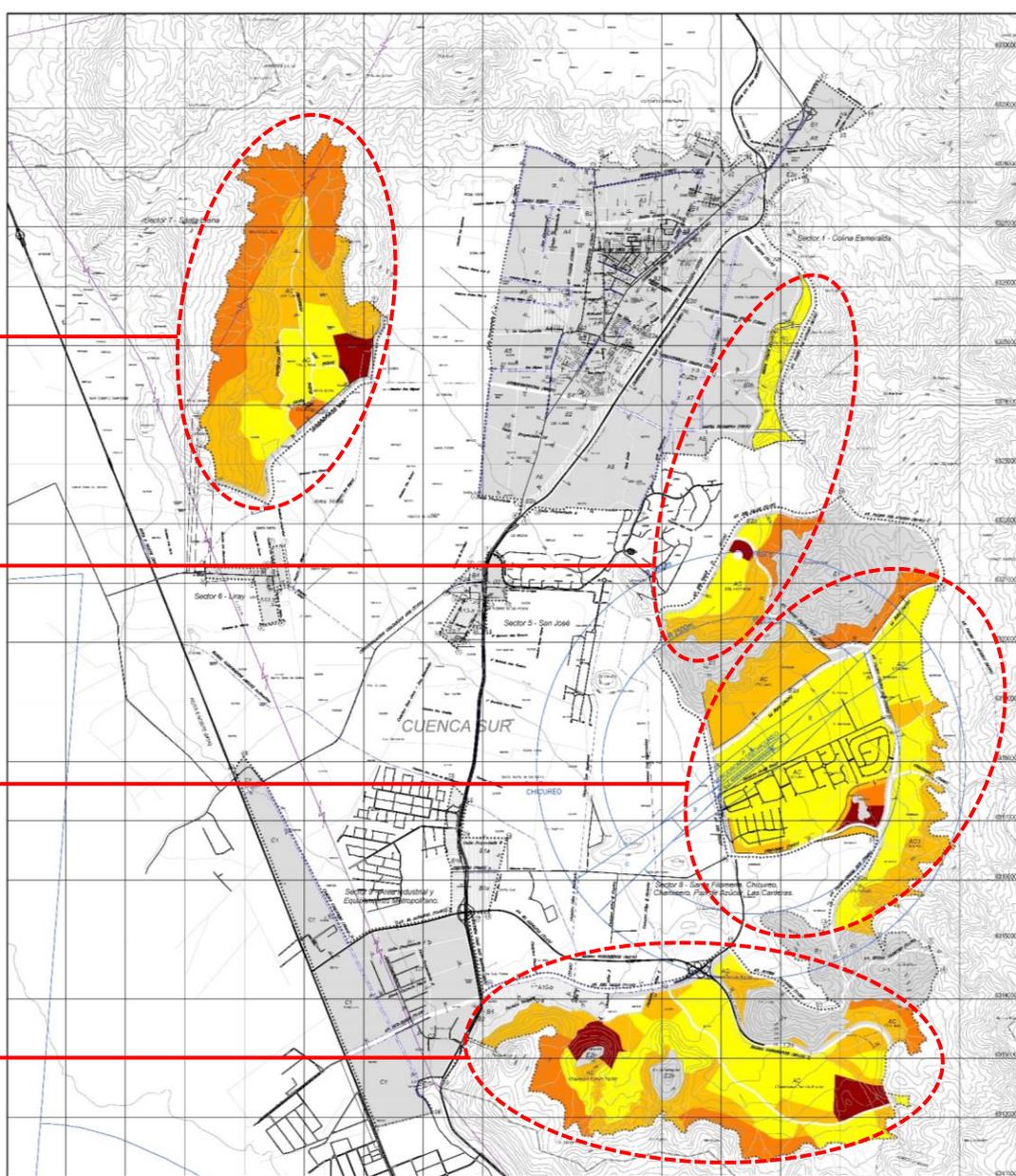
Santa Filomena

AC-3

Chicureo
Piedra Roja

AC- 4 y 5

La Reserva
Chamisero



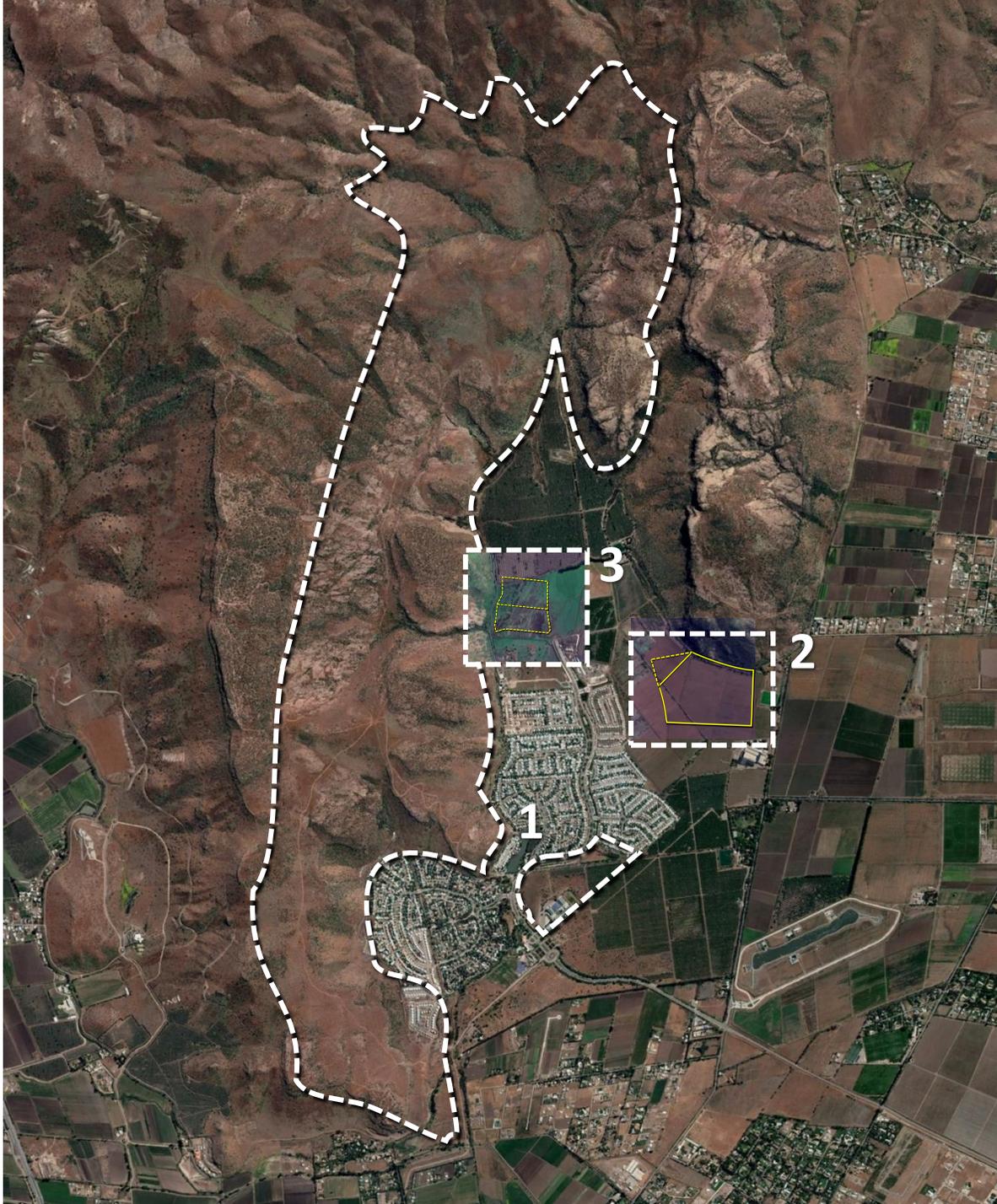
MODIFICA Artículo 4.2.14 de la Ordenanza PRC Colina

Disposiciones aplicables a Zonas AC-1, AC-2, AC-3, AC-4 y AC-5

Condición	Uso de Suelo		
	Residencial	Equipamiento	Actividades Productiva
Densidad bruta máxima (hab/ha)	100	---	---
Densidad bruta mínima (hab/há).	70	---	---
Coefficiente de Constructibilidad	1,2	1,2	1,2
Coefficiente Ocupación de Suelo	0,4	0,6	0,3
Altura máxima de Edificación Pisos (metros)	Subzona A	2 (7 m)	
	Subzona B	4 (14 m)	
	Subzona C	6 (21 m)	
	Subzona D	8 (28 m)	
Rasante	O.G.U.C.	O.G.U.C.	O.G.U.C.
Sistema de Agrupamiento	aislado, pareado	aislado	aislado
Antejardín (m)	3	3	3
Cierros	60% mín. de transparencia a la calle, 2m altura máx		
Tamaño predial mínimo (m2)	300	500	800

MODIFICACIÓN PRC - ALTURAS DE EDIFICACIÓN
ANTEPROYECTO

DETALLES ZONAS AC



DETALLE ZONA AC-1

Foto Google Earth
Santa Elena

LINEAMIENTOS ACORDADOS POR CONCEJO

Acuerdo N° 255 (04/11/2022)

1

Mantener altura de edificación definida en Imagen Objetivo , que responde a características topográficas del territorio.

2

Ajustar zona acorde a limites de predios (no presenta sectores inmediatos consolidados).

3

Aumentar altura de edificación a 4 pisos (no presenta sectores inmediatos consolidados).

En el resto del territorio se mantienen las alturas de edificación definidas en Imagen Objetivo

DETALLE ZONA AC-1
Sub-zonas Alturas
Santa Elena

6 pisos

Sub-zona C

4 pisos

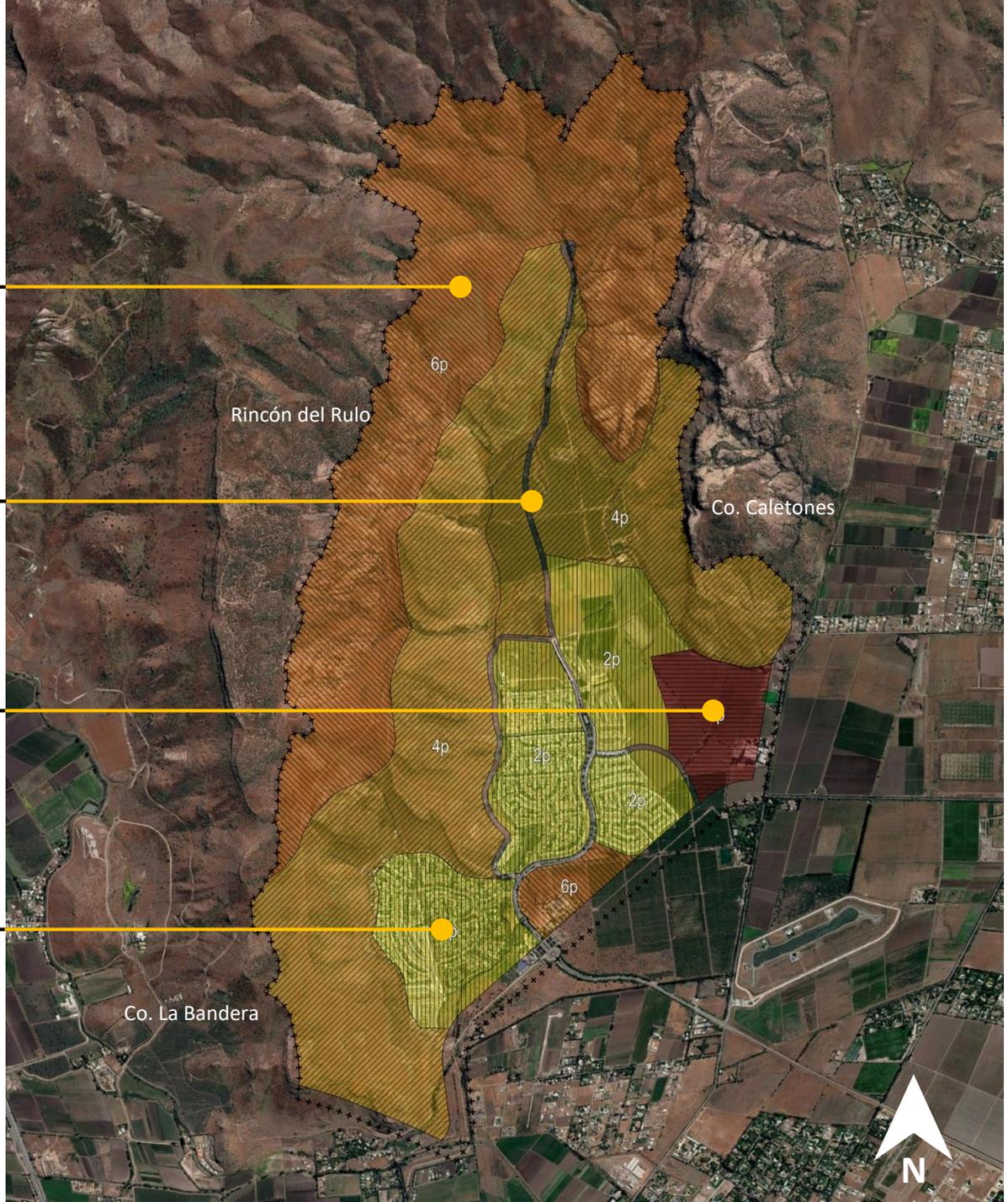
Sub-zona B

8 pisos

Sub-zona D

2 pisos

Sub-zona A





DETALLE ZONA AC-2

Foto Google Earth

Santa Filomena

LINEAMIENTOS ACORDADOS POR CONCEJO

Acuerdo N° 255 (04/11/2022)

Se mantienen las alturas de edificación
definidas en Imagen Objetivo

DETALLE ZONA AC-2
Sub-zonas Alturas
Santa Filomena

2 pisos

Sub-zona A

6 pisos

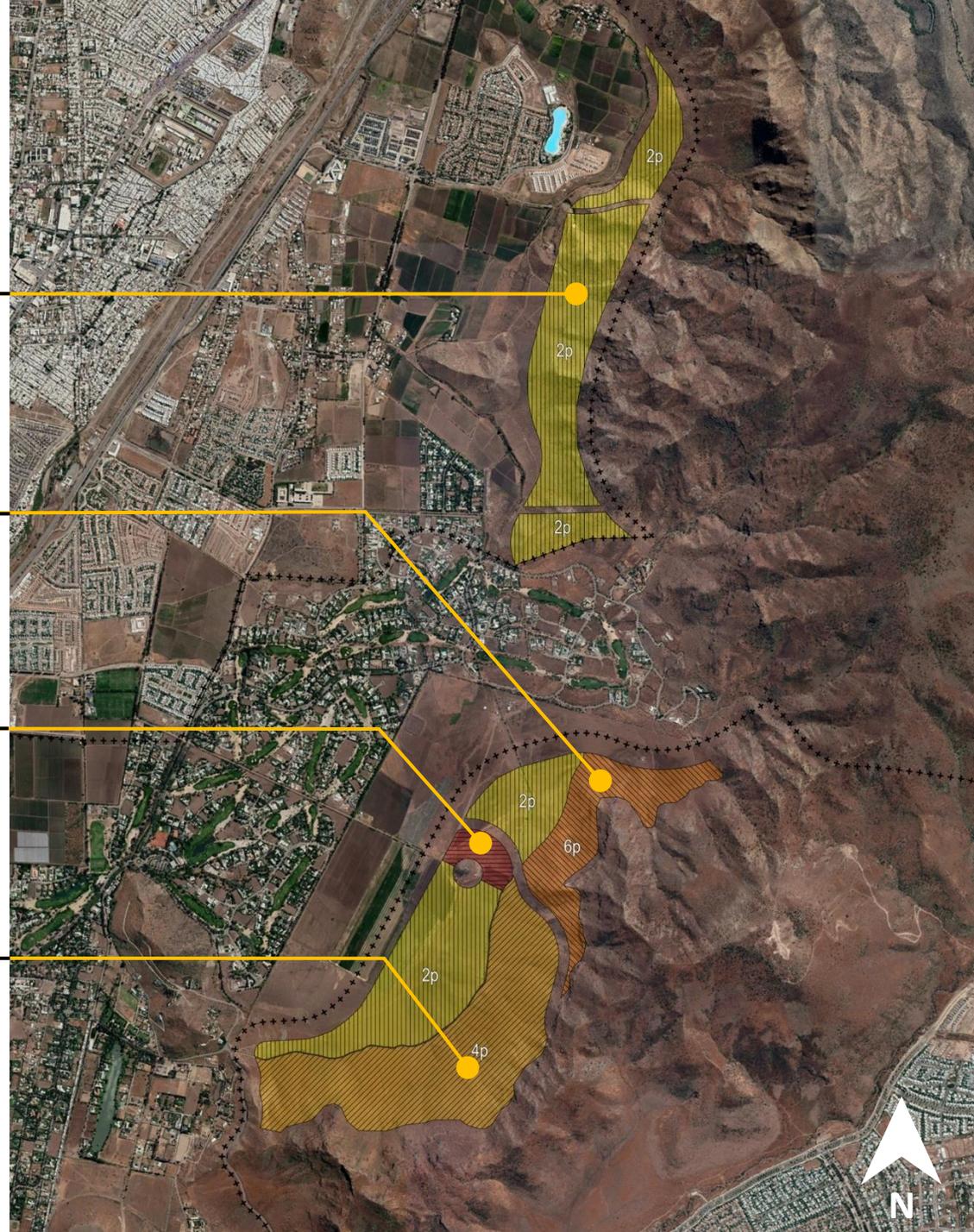
Sub-zona C

8 pisos

Sub-zona D

4 pisos

Sub-zona B





DETALLE ZONA AC-3

Foto Google Earth
Chicureo - Piedra Roja

LINEAMIENTOS ACORDADOS POR CONCEJO

Acuerdo N° 255 (04/11/2022)

1

Sub-zonificar sector, generando una gradiente que reduzca las alturas hacia los bordes residenciales consolidados.

2

Reconocer centralidad frente a vía estructurante (4 pisos).

3

Sub-zonificar sector homogéneo en borde ladera (4 pisos)

En el resto del territorio
se mantienen las alturas de edificación
definidas en Imagen Objetivo

DETALLE ZONA AC-3
Sub-zonas Alturas
Chicureo - Piedra Roja

6 pisos

Sub-zona C

4 pisos

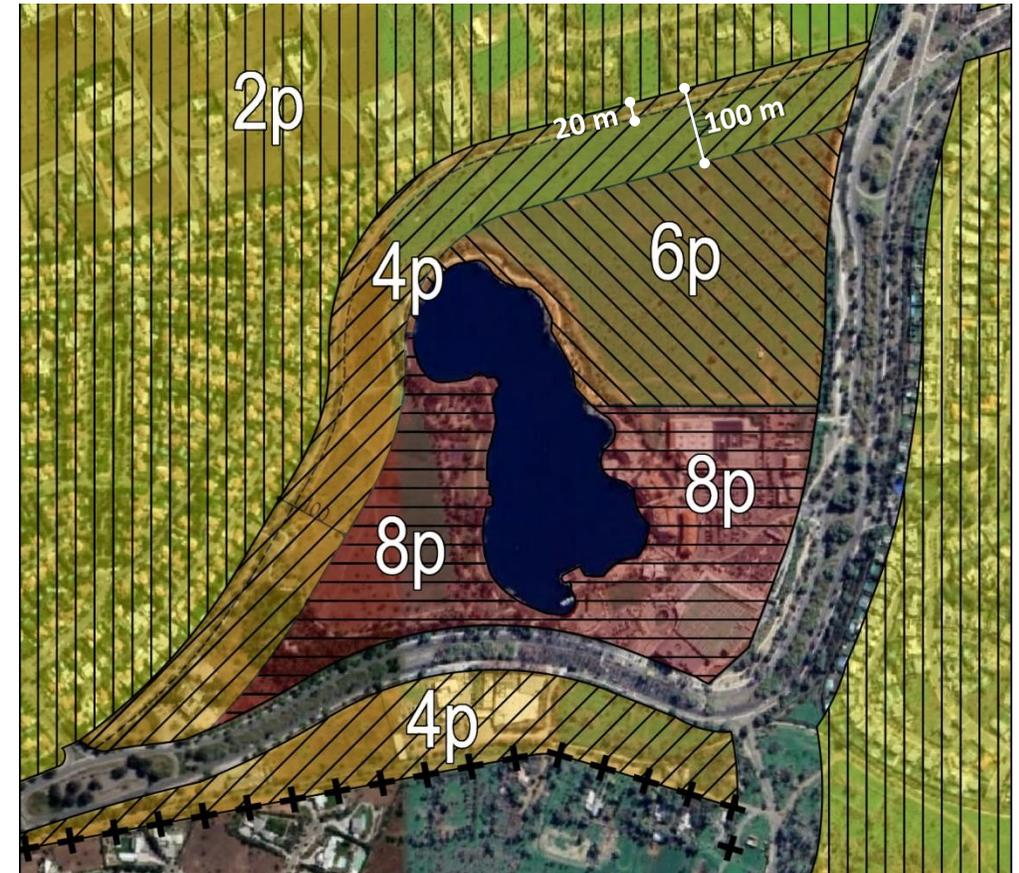
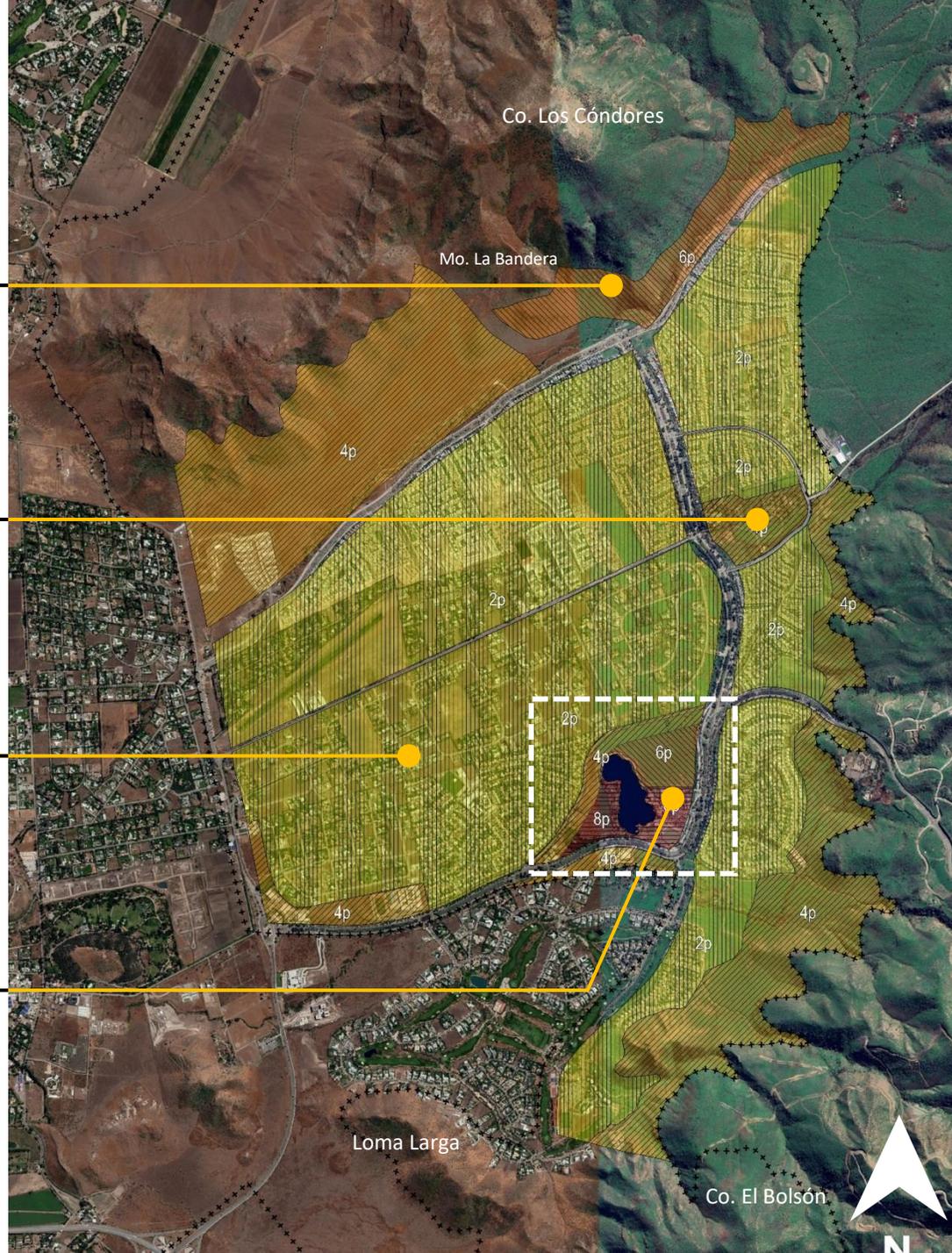
Sub-zona B

2 pisos

Sub-zona A

8 pisos

Sub-zona D



DETALLE ZONA AC-3

Sub-zonas Alturas

Chicureo - Piedra Roja

6 pisos

Sub-zona C

4 pisos

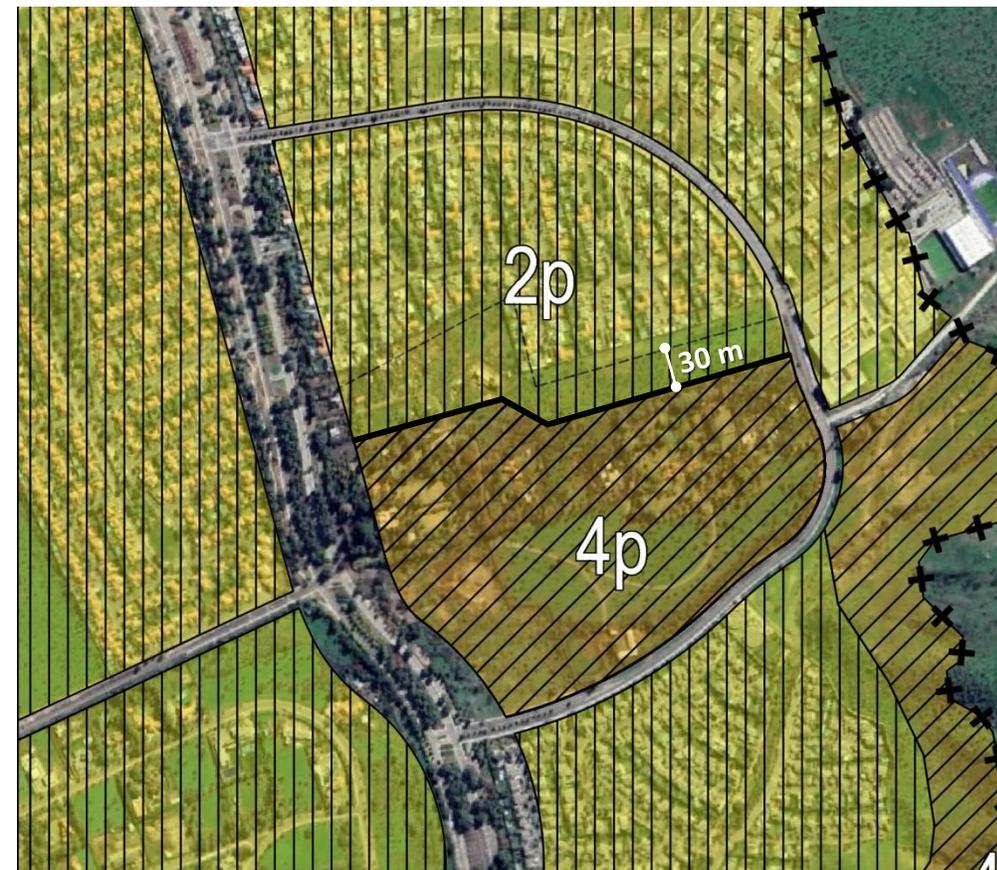
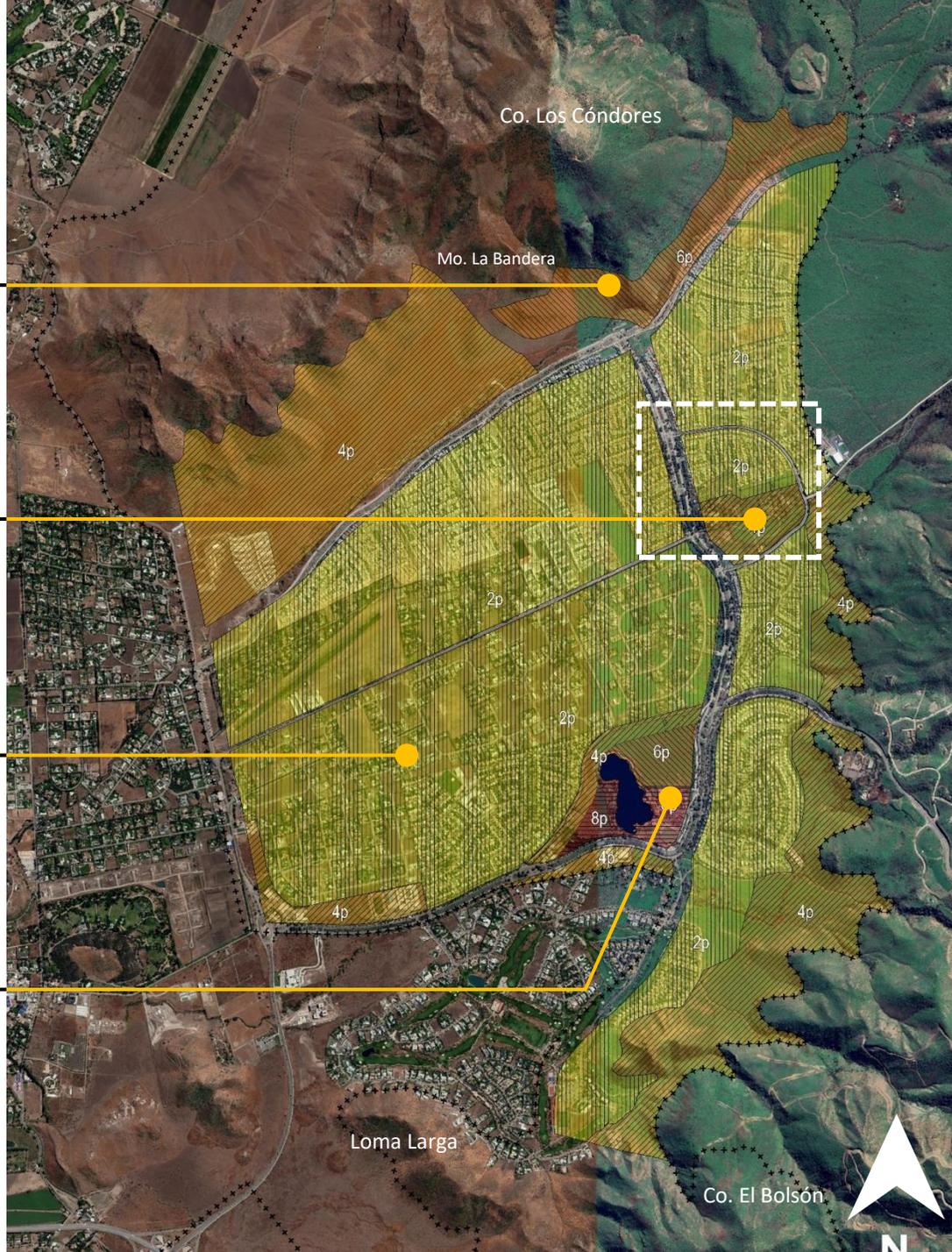
Sub-zona B

2 pisos

Sub-zona A

8 pisos

Sub-zona D



DETALLE ZONA AC-3

Sub-zonas Alturas

Chicureo - Piedra Roja

6 pisos

Sub-zona C

4 pisos

Sub-zona B

2 pisos

Sub-zona A

8 pisos

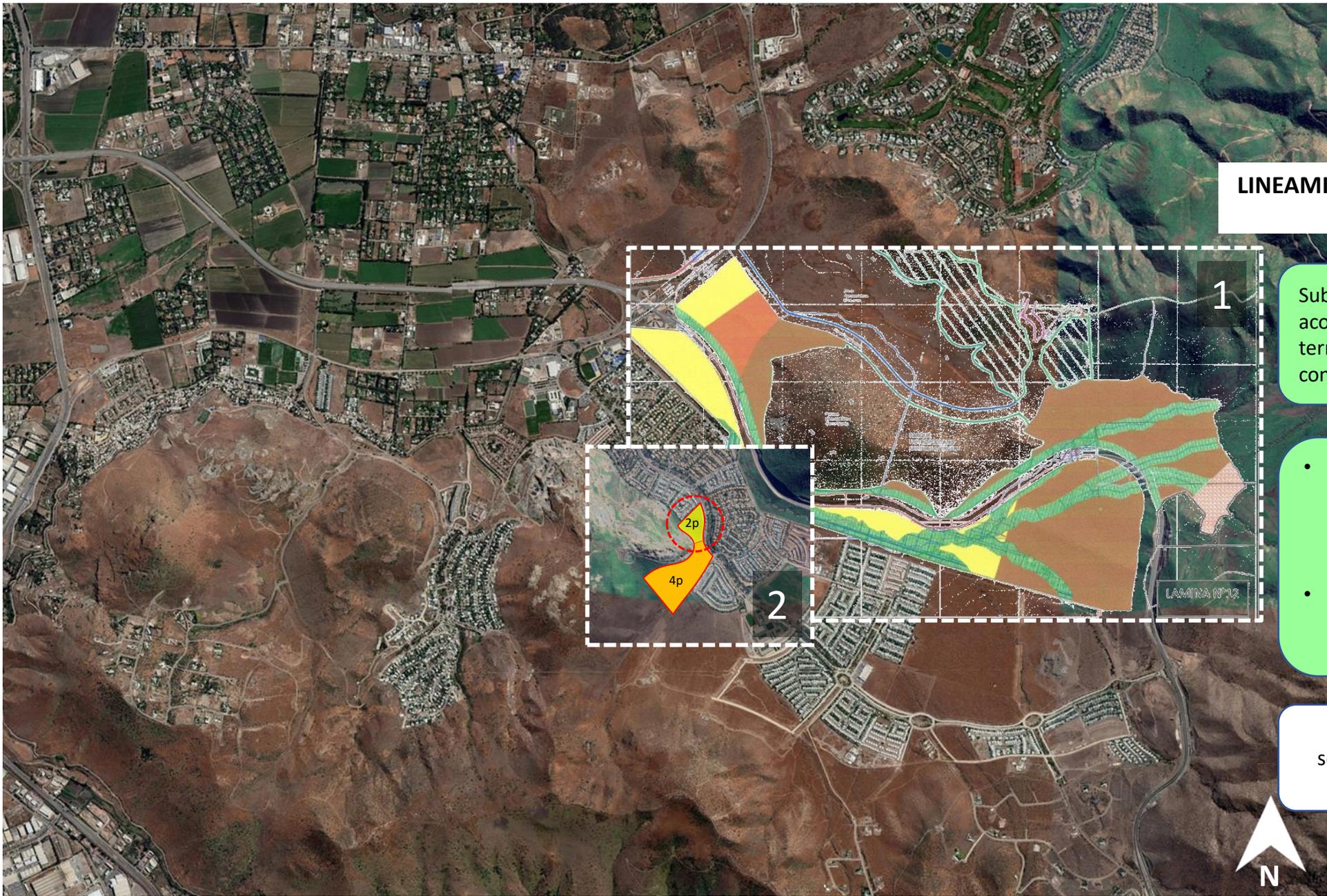
Sub-zona D



DETALLE ZONA AC- 4 y 5

Foto Google Earth
La Reserva - Chamisero

LINEAMIENTOS ACORDADOS POR CONCEJO
Acuerdo N° 255 (04/11/2022)

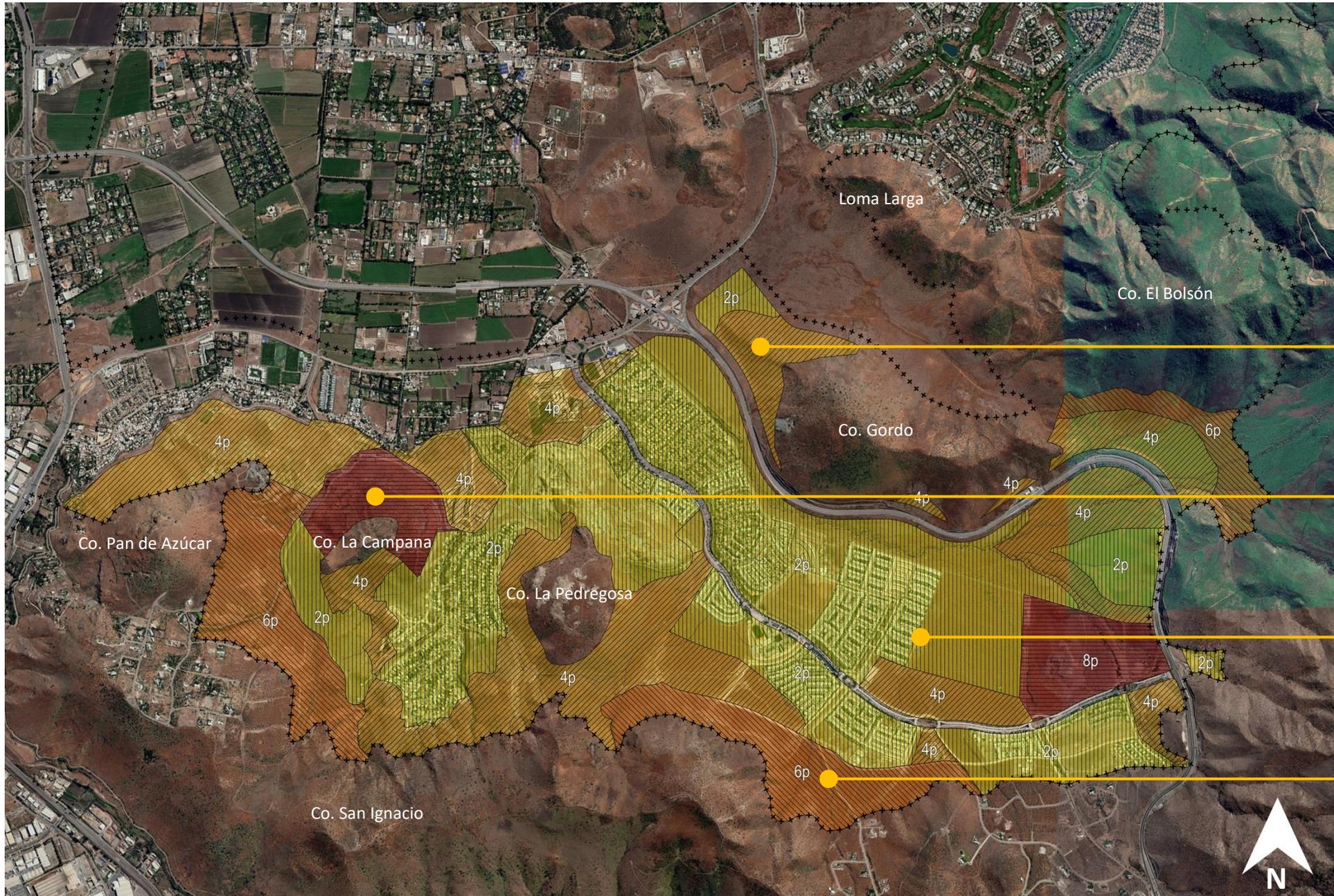


Sub-zonificar sector, definiendo alturas acorde a las condiciones topográficas del territorio (no presenta sectores consolidados).

- Precisar límites de zonas acorde a las macrolotes cuando corresponda, manteniendo asociación a condiciones topográficas del territorio.
- Reducir altura de edificación en sectores inmediatos a barrios residenciales consolidados (2pisos).

En el resto del territorio se mantienen las alturas de edificación definidas en Imagen Objetivo

DETALLE ZONA AC- 4 y 5
Sub-zonas Alturas
La Reserva - Chamisero



4 pisos

Sub-zona B

8 pisos

Sub-zona D

2 pisos

Sub-zona A

6 pisos

Sub-zona C



MODIFICACIÓN PRC COLINA ALTURAS DE EDIFICACIÓN ZONAS AC

Consulta Pública ANTEPROYECTO

Audiencia Publica 02/05/2023

