



MEMORIA EXPLICATIVA ANTEPROYECTO

MODIFICACIÓN PRC COLINA
*DEFINICIÓN ALTURA MAXIMA
DE EDIFICACIÓN EN ZONAS AC*

INDICE GENERAL

1.	INTRODUCCIÓN _____	3
2.	OBJETIVOS DEL PLAN _____	5
3.	DIAGNÓSTICO _____	6
4.	PRINCIPALES ELEMENTOS O NORMAS DEL PLAN _____	29
5.	RESUMEN EJECUTIVO IMAGEN OBJETIVO _____	33
6.	PROCESO PARTICIPACIÓN CIUDADANA _____	39
7.	ANTEPROYECTO - ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN ZONAS AC _____	41
8.	PERTINENCIA APLICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA _____	54

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento da cuenta del cumplimiento de los requisitos y principios contemplados en el artículo 28 decies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y contiene los aspectos conceptuales y técnicos que justifican las decisiones de planificación adoptadas en relación con el principal elemento abordado en ésta modificación al Plan Regulador Comunal de Colina, cual es la definición de la “Altura Máxima de Edificación” para las zonas donde el PRC vigente actualmente no define límite sobre dicha disposición, como son las Zonas AC, reglamentadas en el artículo 4.2.14. de la Ordenanza Local del PRC de Colina, publicado en el D.O. de fecha 10.03.2010.

En ese sentido la presente Memoria contiene los fundamentos y los objetivos específicos que persigue esta modificación, además de registrar la información base sobre la realidad actual y su posible evolución; considerados como antecedentes que permiten sustentar la modificación propuesta.

Es importante destacar que la definición de la Altura Máxima de Edificación en las Zonas AC del PRC de Colina es una intervención consistente con los principios de sustentabilidad, cohesión territorial y eficiencia urbana del Plan vigente, ya que no altera las otras disposiciones que regulan los usos de suelo y las condiciones de ocupación del territorio intervenido, manteniendo de esta forma las condiciones de desarrollo planificadas originalmente, pero incorporando un factor que permitirá controlar el desarrollo futuro de un contexto urbano de mejor calidad y acorde con el interés de la comunidad.

Finalmente cabe señalar que, por tratarse de una modificación puntual y acotada, que sólo define la “Altura Máxima de Edificación” para las Zonas AC y que NO interviene el resto de las disposiciones del Plan comunal vigente sobre dichas Zonas, manteniendo sin alterar disposiciones fundamentales como los usos de suelo permitidos y a la Densidad máxima; los Estudios Técnicos desarrollados en el proceso de elaboración y formulación del PRC actualmente vigente mantienen su validez y por tanto no resulta necesaria su actualización producto de la definición de la altura máxima de edificación.

Los territorios materia de la presente modificación se emplazan en la cuenca sur de la comuna de Colina y corresponden a las Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado (ZUDC) definidas en el Plan Regulador Metropolitano (PRMS) de 1997, las que posteriormente fueron incorporadas a la planificación comunal por el PRC de Colina en 2010.

Entre ellas se identifican las zonas AC-1 sector Santa Elena, AC-2 sector Santa Filomena, AC-3 sector Chicureo, AC-4 sector Chamisero, y AC-5 sector Pan de Azúcar. El desarrollo consolidado que presentan actualmente algunos de estos territorios, responde a las disposiciones establecidas originalmente en el PRMS 1997 y luego en el PRC de Colina del 2010, materias que se analizan en el Capítulo de Diagnóstico de esta memoria.

Zonas AC, involucradas en la Modificación al PRC de Colina



Fuente: Elaboración propia, en base a Google Earth.

2. OBJETIVOS DEL PLAN

La propuesta de modificación al PRC de Colina tiene por objetivo regular las alturas máximas de edificación para los usos Residenciales y de Equipamientos en las Zonas AC del Plan Regulador Comunal de Colina; disposición que el Plan actualmente vigente no define.

Los territorios correspondientes a las zonas AC el PRC de Colina se han desarrollado fundamentalmente a partir de proyectos de viviendas unifamiliares en su gran mayoría de dos pisos de altura, consolidándose a la fecha barrios residenciales de baja intensidad de ocupación y respetuosos de las condiciones naturales del territorio en que se emplazan. Sin embargo, en este último tiempo se han presentado al municipio solicitudes de permisos de edificación para proyectos residenciales y no residenciales, en determinados sectores de las zonas AC, con alturas de hasta 25 pisos.

Hoy el municipio de Colina no cuenta con un instrumento que le permita controlar la aparición de edificios Residenciales y de Equipamientos con alturas de edificación excesivas que constituyan un impacto sobre el entorno natural y sobre los sectores urbanos consolidados en las zonas AC.

En virtud de lo anterior, hoy resulta necesario y urgente **incorporar al PRC de Colina disposiciones sobre la altura máxima de edificación para los usos Residenciales y de Equipamientos en las zonas AC**, otorgando al Plan una herramienta que regule el desarrollo de edificaciones en altura, permitiendo con ello minimizar los impactos que hoy podrían provocarse ante la actual indefinición de esta norma urbanística para estos territorios.

3. DIAGNÓSTICO

El presente Capítulo de Diagnóstico entregará todos aquellos antecedentes que sustentan la propuesta de modificación al PRC de Colina, los cuales se organizan en 5 subcapítulos: Marco Normativo Vigente, Estudios de Impacto Urbano (EIU) – Proyectos ZUDC, Permisos de Edificación Otorgados, Proyectos de más de 4 pisos presentados a la DOM y Desarrollo actual de las Zonas AC, en el marco de las ZUDC.

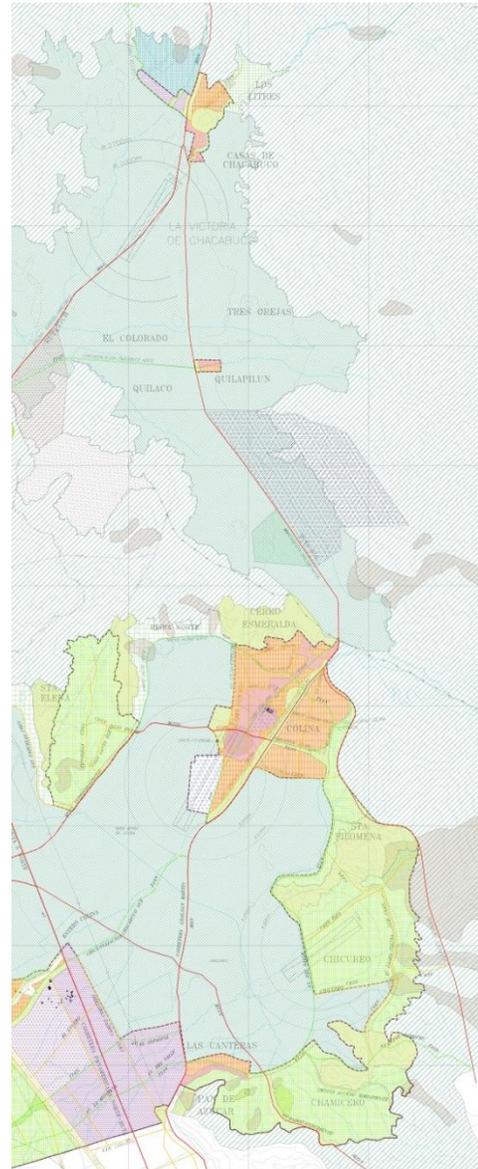
3.1. Marco normativo vigente: Instrumentos de Planificación aplicables al área de estudio

- **Plan Regulador Metropolitano de Santiago - Modificación 1997 (D.O. 12.12.1997)**

El año 1994 se promulgó el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), instrumento de planificación territorial de carácter metropolitano, que en sus inicios regulaba el desarrollo urbano de las 32 comunas de la provincia de Santiago, y las comunas de Puente Alto, San José de Maipo, Pirque, San Bernardo y Calera de Tango. Luego, en el año 1997, se incorporaron al territorio normado por el PRMS las comunas de la Provincia de Chacabuco (Lampa, Colina y Tiltil). Posteriormente, en el año 2006, el PRMS incorpora las 12 comunas faltantes, cubriendo así la totalidad de las 52 comunas de la Región Metropolitana.

Entre de las modificaciones incorporadas al PRMS en el año 1997, se establecieron zonas de extensión urbana, denominadas AUDP y ZUDC, identificando las áreas urbanas consolidadas. Las ZUDC más tarde fueron incorporadas también en el PRC de Colina como “AC” (Áreas Condicionadas), manteniendo las condiciones establecidas en el PRMS. Junto con lo anterior, esta modificación al PRMS incorporó el concepto de “Desarrollo Condicionado” con el objetivo de promover un desarrollo autosustentable, con servicios y equipamiento suficientes para la población generada.

Así mismo, se establecieron condiciones para el PRC, como por ejemplo el límite de extensión urbana, la vialidad metropolitana (expresa y troncal), la densidad máxima y promedio de ocupación de suelo y las áreas definidas como parques intercomunales. Sin embargo, **el PRMS no definió alturas máximas de edificación**, característica que fue más tarde replicada en el PRC de Colina.

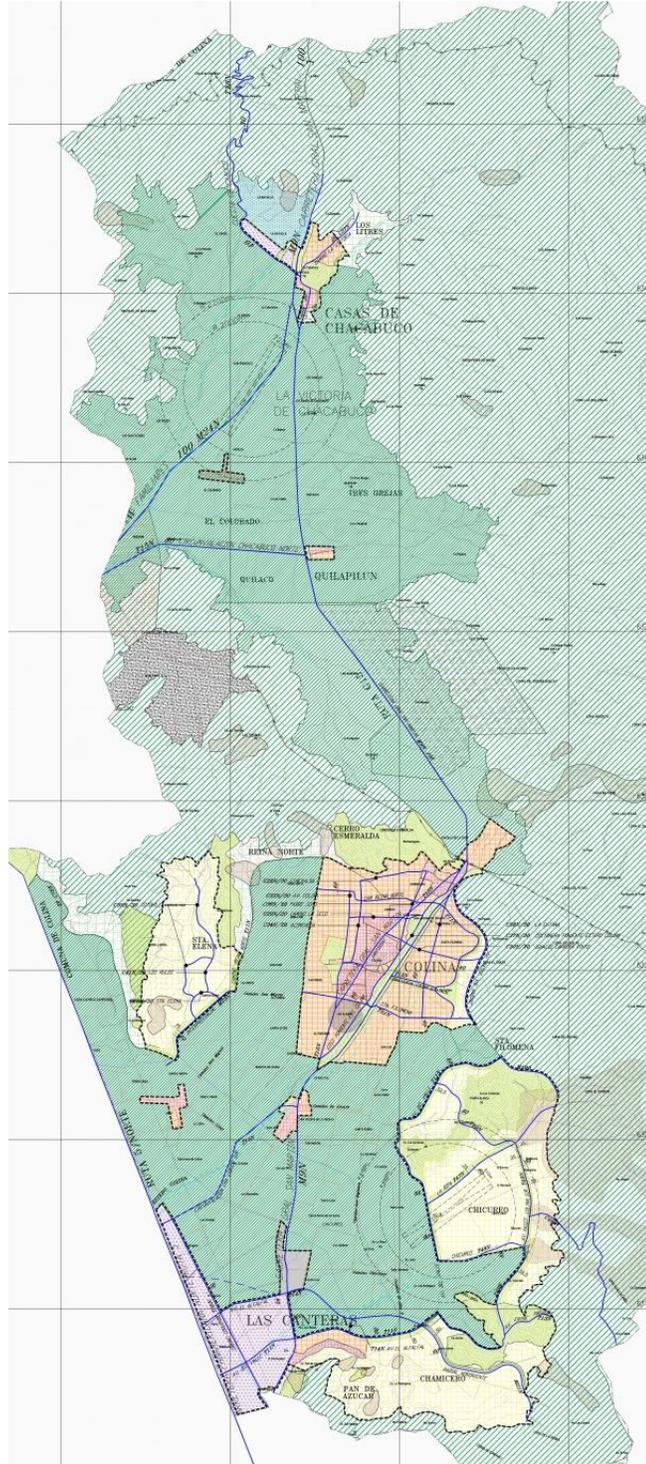


- **Plan Regulador Metropolitano de Santiago - Modificación 2007 (D.O. 10.10.2007)**

El año 2007 se promulgó una nueva modificación al PRMS (M-PRMS/N°71) que estableció nuevas condiciones para la comuna de Colina, entre las cuales destacan:

- Ajusta límites de diversas zonas,
- Modifica trazado y ancho de fajas viales,
- Reubica Centros o Polos Metropolitanos.
- Mantiene zonas con desarrollo condicionado y sus disposiciones transitorias de carácter supletorio. (ZUEM, AUDP, ZUDC,)
- Incorpora tendencias de desarrollo comunal, identificadas en marco del Estudio del PRC de Colina, reconociendo con mayor precisión los potenciales y restricciones del territorio.

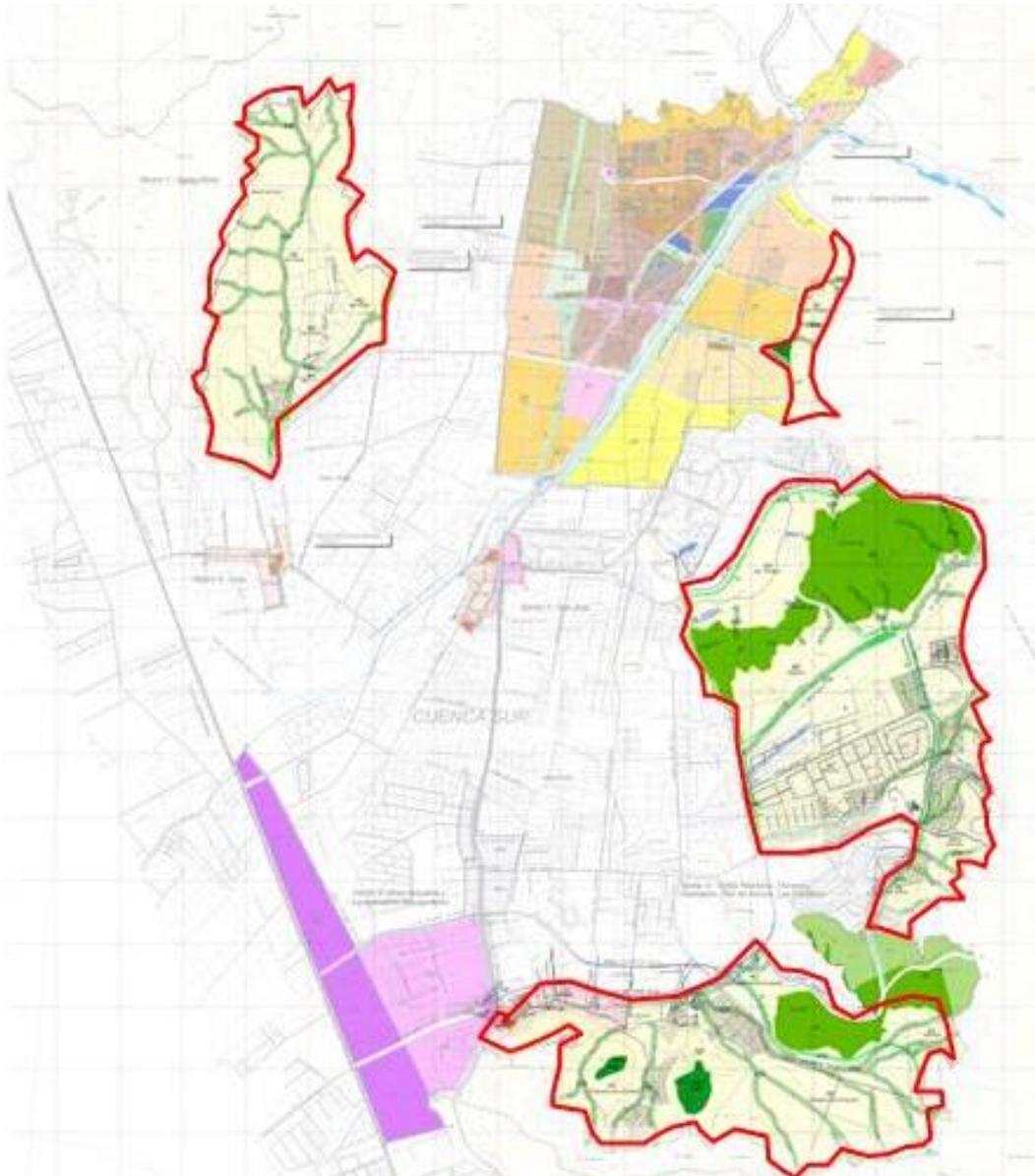
En el marco de esta modificación normativa, el **PRMS** reiteró las normas urbanísticas contenidas en el Plan de 1997, y en consecuencia en esta oportunidad el **PRMS** **tampoco estableció límites para las alturas máximas de edificación en las Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado..**



- **Plan Regulador Comunal de Colina – 2010 (D.O. 10.03.2010)**

En el área de estudio, el PRC de Colina aprobado el año 2010 reconoció la zona industrial exclusiva y la zona urbana de equipamiento metropolitano definidas por el PRMS, precisándola con mayor detalle en su zonificación comunal. Así, el instrumento comunal replicó en las zonas AC las disposiciones del PRMS referidas a la Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado ZUDC, asumiendo de esta manera, la normativa transitoria de carácter supletoria establecida en la modificación N°71 del PRMS, y generando una propuesta territorial consistente con el Plan Intercomunal.

Zonas Residenciales ZUDC: AC1, AC2, AC3, AC4 y AC5



Fuente: Elaboración propia, sobre plano PRC Colina.

Las normas urbanísticas que el PRC de Colina actualmente vigente establece para las zonas AC son aquellas contenidas en el artículo 4.2.14 de la Ordenanza local del Plan, transcrito a continuación:

• **Art. 4.2.14 Zonas Residenciales Mixtas Condicionadas**

Los Usos de suelo, así como las condiciones de subdivisión y edificación de los proyectos desarrollados en las Zonas Residenciales Mixtas Condicionadas de los sectores AC-1 Santa Elena, AC-2 Santa Filomena, AC-3 Chicureo, AC-4 Chamicero y AC-5 Pan de Azúcar, serán los siguientes:

USOS DE SUELO PERMITIDOS:

- *Residencial: Vivienda Unifamiliar y vivienda colectiva; hospedaje.*
- *Equipamiento: de toda clase.*
- *Actividades Productivas: Industrias inofensivas.*
- *Áreas Verdes: Parques y plazas.*
- *Infraestructura: Sanitaria: estanques de distribución de agua potable y sus redes respectivas; plantas de tratamiento.
Energética: redes.*
- *Espacio Público Vialidad: calles, pasajes, ciclovías, Áreas Verdes Públicas.*

USOS DE SUELO PROHIBIDOS:

- *Todos los usos de suelo no mencionados como permitidos.*

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

Condición	Uso de Suelo		
	Residencial	Equipamiento	Actividades Productiva
Densidad bruta máxima (hab/ha)	100	---	---
Densidad bruta mínima (hab/há).	70	---	---
Coeficiente de Constructibilidad	1,2	1,2	1,2
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,4	0,6	0,3
Altura máxima (pisos)	Según rasante	Según rasante	2
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

De lo anteriormente expuesto es posible concluir que el PRC de Colina no define alturas máximas de edificación para los usos residencial y equipamiento en las zonas AC, objeto del presente estudio.

3.2. Marco Normativo Vigente - EIU proyectos ZUDC

Las Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado (ZUDC) definidas en el PRMS e incorporadas al PRC de Colina como Zonas AC, consideran una superficie total de 3.700 há aproximadamente; condición a partir de la cual dichos territorios podrían albergar un máximo de 370 habitantes (el PRMS define una densidad máxima de 100 habitantes por hectárea para estos territorios).

Sin embargo, para el desarrollo de estas áreas, el PRMS establece como requisito la elaboración y aprobación de un Estudio de Impacto Urbano (EIU), el cual está conformado por una serie de **estudios técnicos y/o factibilidades**, que deben ser a su vez informados favorablemente por organismos técnicos competentes; otorgando de esta forma **factibilidad al desarrollo urbano** propuesto.

Las factibilidades técnicas requeridas para la aprobación de proyectos urbanos en áreas ZUDC son las siguientes:

- 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

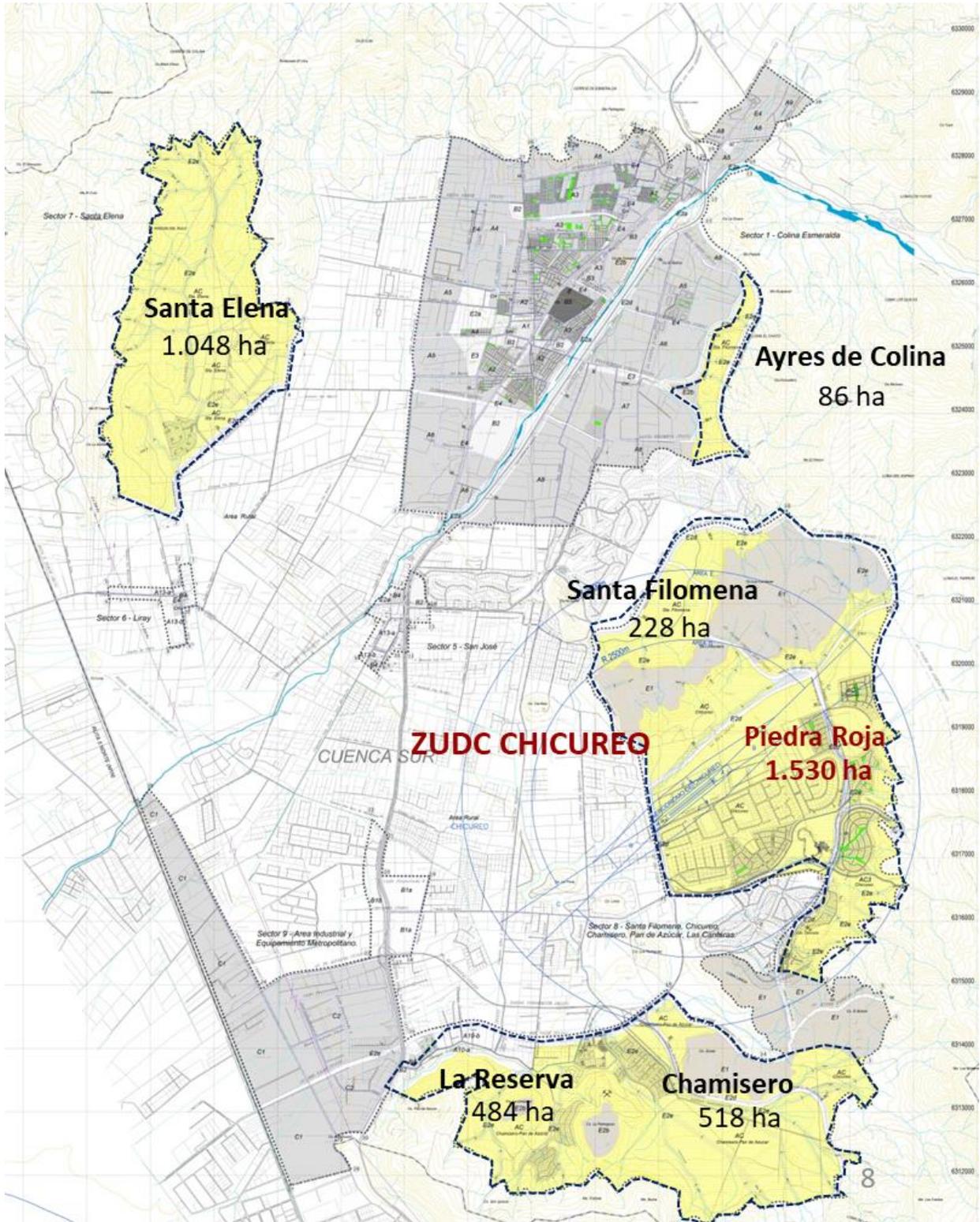
Si bien a partir del EIU no se establece límite a las alturas máximas de edificación, sí establece densidades máximas, teniendo como tope los 100 hab/ha antes señalados. En función de lo anterior, los desarrollos propuestos en las diversas zonas ZUDC proyectaron, en conjunto, un total de 78.500 viviendas, equivalentes a 114.000 habitantes (según se detalla en capítulos posteriores de esta memoria), cifra inferior a la población máxima posible según el PRMS (314.000 habitantes).

Los desarrollos urbanos proyectados en las distintas Zonas Urbanizables con desarrollo Condicionado obtuvieron sus informes favorables acorde a las disposiciones el PRMS, y con anterioridad a la entrada en vigencia del Plan Regulador Comunal de Colina; situación que fue reconocida en el Plan comunal el cual incorporó en sus disposiciones las normas urbanísticas definida en el PRMS para estas zonas, validando las aprobaciones otorgadas y dando continuidad al marco normativo aplicable a posibles modificaciones futuras.

De esta forma, las densidades habitacionales, los trazados viales y la distribución de usos de suelo; así como la dotación de equipamientos, actividades productivas y suelo para viviendas de alta densidad, definidas en los Estudios de Impacto Urbano de cada proyecto ZUDC, constituyen las disposiciones que regulan el desarrollo urbano en estos territorios.

La siguiente imagen muestra los territorios ZUDC, sobre los cuales aplican los criterios antes señalados y que fueron incorporados al PRC de Colina como Zonas AC.

Proyectos ZUDC / Zonas AC en Colina



Fuente: Elaboración propia, sobre plano PRC Colina vigente

3.3. Solicitudes de Permisos de Edificación

3.3.1. Permisos otorgados para edificios sobre 4 pisos

En las zonas AC, la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Colina, a mayo de 2022 ha otorgado permisos para proyectos de hasta 8 pisos de altura, tanto para viviendas como para oficinas, principalmente concentrados en el sector de Piedra Roja, en torno a la laguna, y en el sector céntrico de los sectores de Chamisero y de la Reserva, según se describe en la siguiente imagen:

Imagen distribución de permisos de edificación otorgados por la DOM, a mayo 2022.



Fuente: DOM Colina

A continuación se describen el emplazamiento y las principales características de los permisos otorgados por la DOM, en las zonas AC del PRC Colina, para edificaciones sobre 4 pisos:

- **Edificios La Hacienda, Sector Chicureo**

Corresponde a un conjunto de cuatro edificios de viviendas, de entre 3 y 5 pisos de altura, con un total de 80 departamentos de 198 a 285 m² construidos. El conjunto enfrenta una calle de categoría expresa.

Actualmente este proyecto cuenta con una recepción parcial en la DOM, por 4 edificios, y con una modificación de permiso en trámite para 2 edificios de 5 pisos y 13 viviendas unifamiliares.

Ubicación Proyecto Edificios La Hacienda, Sector Chicureo - Rol 1404-4



- **Edificio Oficinas Piedra Roja, Sector Chicureo**

Corresponde a un conjunto que incluye 1 edificio de oficinas de 6 pisos de altura, 20 locales comerciales y un supermercado, enfrentando una calle troncal.

Este proyecto se encuentra con recepción definitiva total en la DOM, y sus registros son RD 495-2017 y RD 336-2018.

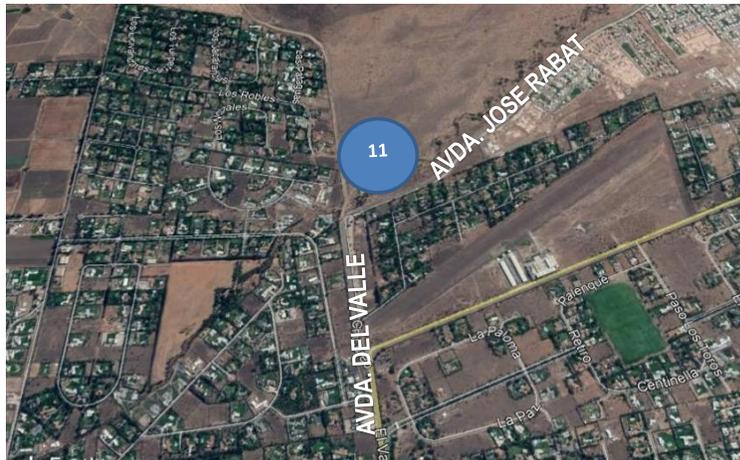
Ubicación proyecto Edificio de Oficinas Piedra Roja, Sector Chicureo - Rol 1324-77



- **Townhouses La Ñipa, Sector Chicureo**

Corresponde a un conjunto de 10 edificios de viviendas y departamentos en formato dúplex, con una altura máxima de 4 pisos. El conjunto, en total, contará con 100 departamentos, en edificios de 10 departamentos por piso, con superficies de entre 90 y 140 m². En cuanto a su emplazamiento, este conjunto enfrentará una vialidad expresa. Este proyecto se encuentra actualmente con su permiso de edificación aprobado y su registro es PE 317-2021.

Ubicación Proyecto Townhouses La Ñipa, Sector Chicureo - Rol 1324-99



- **Edificio Chamisero, Sector Chamisero**

Corresponde a un conjunto residencial estructurado en 2 edificios de 8 pisos de altura más una terraza cada uno. El conjunto, en total, contará con 94 departamentos de entre 72 y 115 m² y enfrentará una calle colectora. Este proyecto se encuentra actualmente con su permiso de edificación aprobado y su registro es el PE 203-2020.

Ubicación proyecto edificio Chamisero, Sector Chamisero.



- **Conjunto residencial, Sector La Reserva**

Corresponde a un conjunto de 5 edificios de viviendas de 4 pisos de altura, en el cual se emplazarán 84 departamentos de 140 m² máximo. Este proyecto cuenta con permiso aprobado PE 468-2018 y modificación de proyecto aprobada por la DOM MP 408-2019.

Ubicación Conjunto residencial Sector La Reserva



- **Proyecto mixto Chamisero, Sector Chamisero**

Corresponde a un conjunto residencial mixto, estructurado en 2 edificios de 8 pisos de altura, uno destinado a viviendas y el otro destinado a oficinas, más una placa comercial con un supermercado. El conjunto, en total, contará con 63 departamentos de 140 m² como máximo, 12 locales comerciales, 171 oficinas y 525 estacionamientos. Este proyecto se encuentra actualmente con su permiso de edificación aprobado y su registro es el PE 136-2022.

Ubicación proyecto Mixto Chamisero, Sector Chamisero.



- **Proyecto Townhouses, Sector La Reserva**

Corresponde a un conjunto de 4 edificios residenciales tipo townhouses, de 4 pisos de altura, en el cual se emplazarán 110 viviendas de 140 m² como máximo, con 249 estacionamientos. Este proyecto actualmente cuenta con anteproyecto aprobado AP 403-2021.

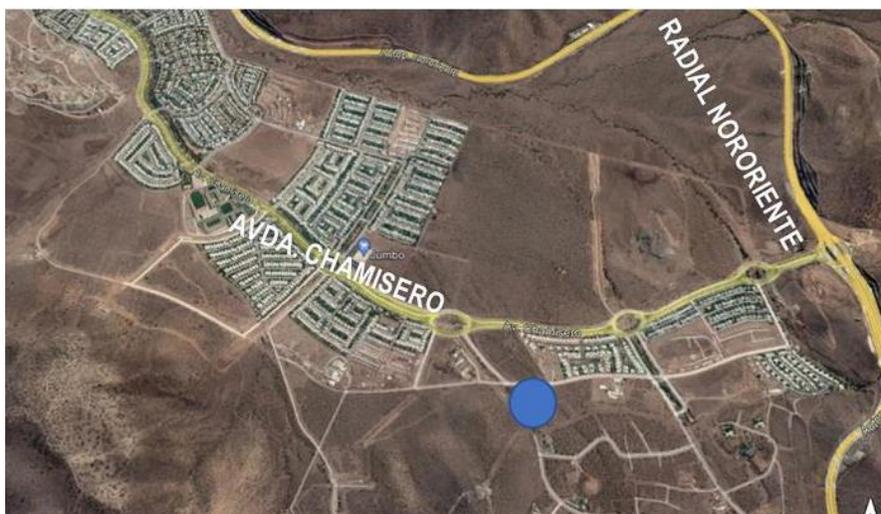
Ubicación proyecto Townhouses - Sector La Reserva



- **Proyecto Townhouses, Sector Chamisero**

Corresponde a un conjunto residencial, tipo townhouses, de 4 pisos de altura, en el cual se emplazarán 100 viviendas de 140 m² como máximo, con 199 estacionamientos. Este proyecto se encuentra actualmente con dos anteproyectos aprobados AP 366-2021 y AP 462-2021.

Ubicación proyecto Mixto Chamisero, Sector Chamisero.



3.3.2. Permisos rechazados para edificios sobre 4 pisos

En las zonas AC, la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Colina, a mayo de 2022 ha rechazado permisos para proyectos que superan los 8 pisos de altura, tanto para viviendas como para oficinas, a partir de falencias técnicas y/o administrativas de los expedientes presentados. Sin embargo, dichos proyectos no vulneran la altura máxima de edificación, toda vez que en las zonas AC, como se ha mencionado anteriormente, no existe límite a la altura de edificación para proyectos residenciales y de equipamientos. En consecuencia, en la medida que los proyectos rechazados resuelvan las observaciones de la DOM podrán insistir en sus solicitudes de permiso.

La DOM no cuenta hoy con una herramienta normativa que la permita limitar la altura de los proyectos que soliciten permiso de edificación en las Zonas AC del Plan comunal, situación que podrá ser resuelta a través de la aprobación de la presente modificación.

Las solicitudes de permisos de edificación de proyectos con alturas superiores a los 8 pisos se concentran principalmente en el sector de Chamisero, según se describe a continuación:

- **Edificio Chamisero 1, Sector Chamisero**

Este proyecto corresponde a un anteproyecto que fue rechazado por la DOM y no está vigente actualmente. Sin embargo, retrata el tipo de proyectos que pueden desarrollarse en el Sector de Chamisero, dadas las condiciones normativas actuales en el lugar.

Consiste en un conjunto de edificios compuesto por un edificio residencial de 25 pisos de altura, un edificio de oficinas de 19 pisos de altura y una placa comercial. En total el conjunto contendría 65 viviendas de máximo 140 m², 67 locales comerciales, 34 oficinas, 1 supermercado, 2 salas de cine y 754 estacionamientos.

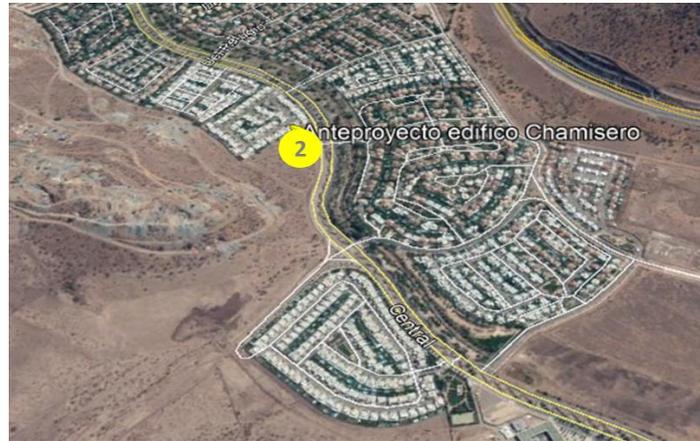
Ubicación proyecto Edificio Chamisero 1, sector Chamisero. Rol 1287-39



- **Edificio Chamisero 2, Sector Chamisero**

Corresponde a la modificación del proyecto “Edificio Chamisero 1”, el cual consiste en un conjunto compuesto por un edificio residencial de 17 pisos de altura, con un edificio de oficinas de 16 pisos y una placa comercial con supermercado. El conjunto contendría un total de 64 viviendas de máximo 140m², 56 locales comerciales, oficinas de planta libre y 598 estacionamientos. Actualmente este proyecto está en etapa de anteproyecto y aún no cuenta con permiso de edificación.

Ubicación proyecto Edificio Chamisero 2, sector Chamisero - Rol 1287-39



- **Edificio frente al Supermercado Tottus, Sector Chicureo**

Corresponde a un conjunto compuesto por un edificio residencial de 12 pisos de altura, 2 edificios de oficinas de 4 pisos de altura y una placa comercial en 2 pisos de altura, que albergarán un total de 50 viviendas de entre 100 y 180 m², 29 locales comerciales, oficinas de planta libre y 793 estacionamientos. Este proyecto fue rechazado por la DOM y su nuevo ingreso actualmente está en revisión. Cabe señalar que este nuevo ingreso considera 4 edificaciones de 2 pisos de altura.

Ubicación Edificios frente a Tottus, Sector Chicureo - Rol 1287-140



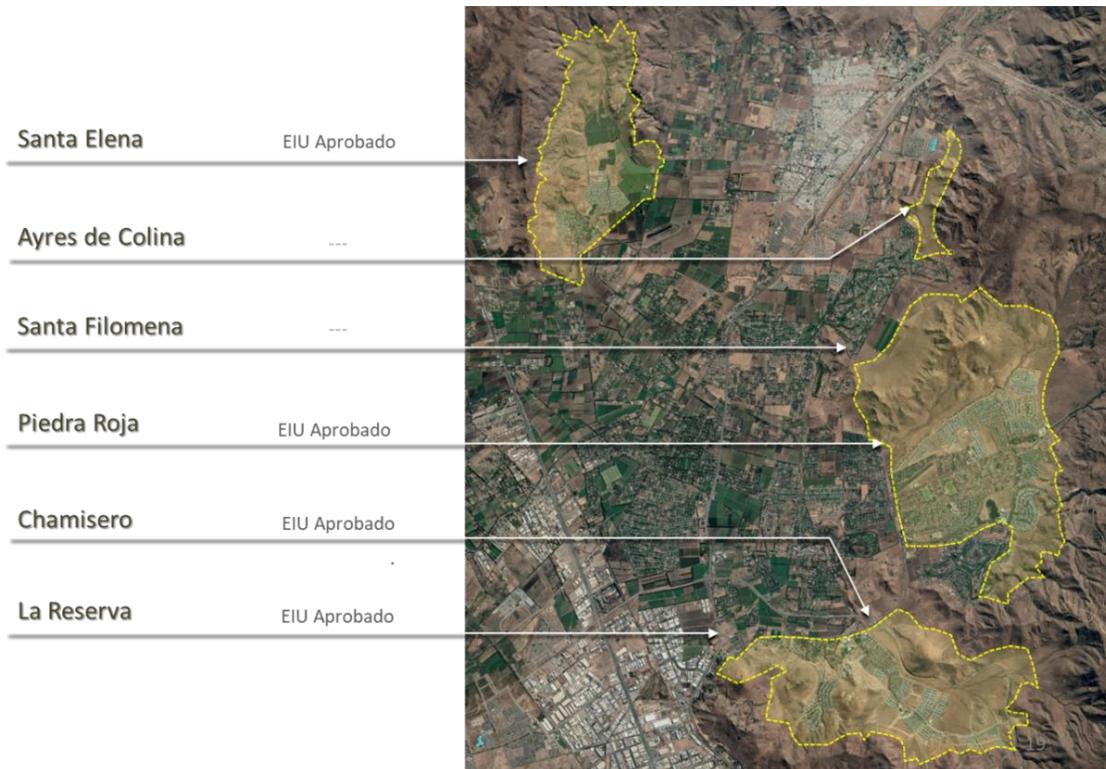
3.4. Condiciones de Consolidación del Área de Estudio - Zonas AC

Los territorios que forman parte de la presente modificación al PRC de Colina corresponden a las seis zonas AC definidas el Plan comunal actualmente vigente, todas emplazadas en la cuenca sur del territorio comunal. La primera de ellas, emplazada al noroeste de dicha cuenca, corresponde al proyecto Santa Elena correspondiente a la sub-zona AC1; luego, hacia el borde oriente de la misma cuenca, se emplazan de norte a sur los sectores de Ayres de Colina y Santa Filomena, correspondientes a la sub-zona AC2; y Piedra Roja, correspondiente a la sub-zona AC3; para rematar por el sur con los sectores de Chamisero y La Reserva, correspondientes a la sub-zonas AC4 y AC5 respectivamente.

Cabe precisar que los sectores de Santa Elena, Piedra Roja, Chamisero y La Reserva cuentan con un Estudio de Impacto Urbano (EIU) aprobado, y consecuentemente son los territorios que hoy presentan ocupación y desarrollo consolidado, según se muestra en el siguiente cuadro:

ZUDC	Proyecto	EIU Aprobado	SUPERFICIE (há)	DENSIDAD (hab/há)	VIVIENDAS (unid)	POBLACIÓN (habs)
Santa Elena	Santa Elena	sí	1.048	51	13.430	53.720
Santa Filomena	Ayres de Chicureo	no	86	-	-	-
Santa Filomena	Santa Filomena	no	235	85	4.994	19.975
Chicureo	Piedra Roja	sí	1.62	47	14.376	49.892
Chamisero	Chamisero	sí	518	60	7.800	31.200
Pan de Azúcar	La Reserva	sí	471	60	7.070	28.280

Imagen emplazamiento sub-zonas AC del PRC vigente de Colina

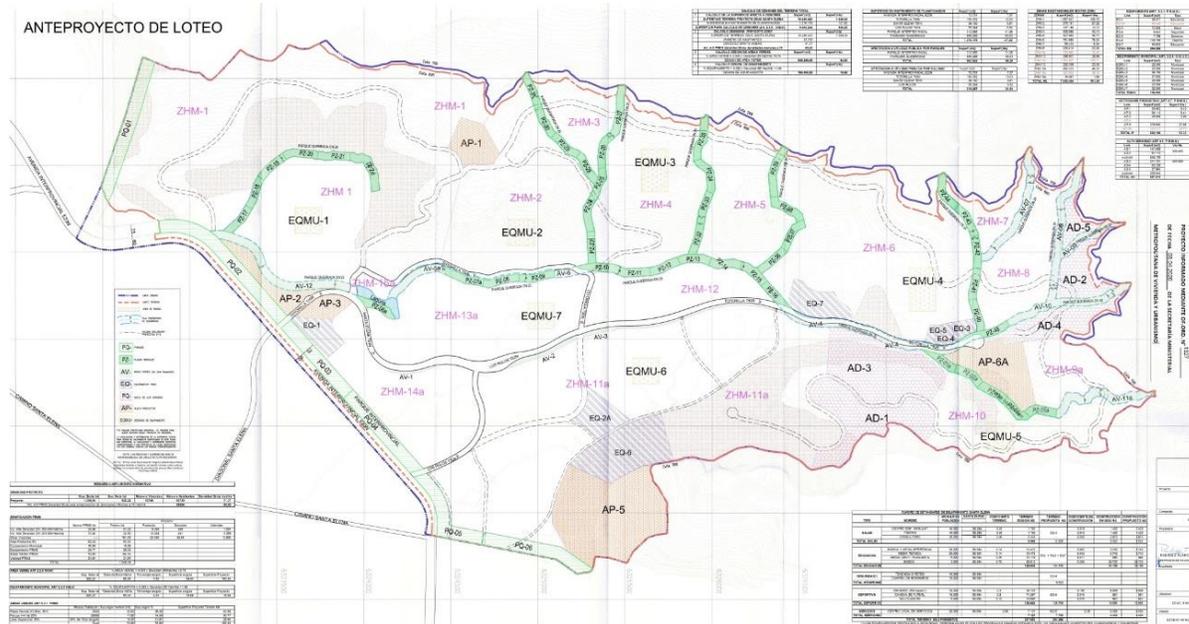


Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

3.4.1. ZUDC Santa Elena (AC1) - Proyecto Santa Elena

Santa Elena es un proyecto en desarrollo, situado en la zona AC-1 del PRC de Colina vigente, que cuenta con un EIU aprobado en noviembre del año 2002 (Ord. N°4091 - 29.11.2002 Seremi Minvu). Este proyecto considera una superficie total urbanizable de 1.048 hectáreas, y cuenta con una capacidad máxima de desarrollo aprobada de 13.430 viviendas, equivalente a 53.720 habitantes, lo que arroja una densidad bruta resultante de 51 hab/há, inferior al máximo posible establecido en el PRMS para estas zonas (100 hab/há).

Imagen plano de Zonificación EIU proyecto Santa Elena.



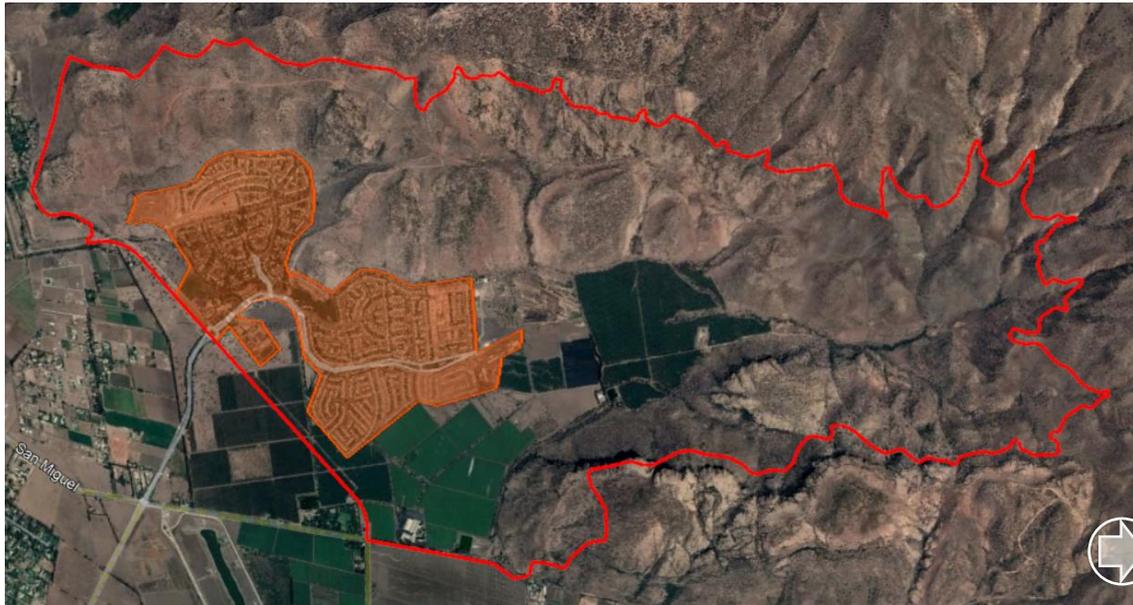
Actualmente el Proyecto Santa Elena cuenta con un desarrollo consolidado compuesto por 1.200 viviendas, en una superficie aproximada de **155 ha**. Este desarrollo cuenta con una población residente de **4.800 habitantes**, por lo que presenta una densidad bruta promedio de **31 hab/ha**. Esto permite concluir que la superficie consolidada tiene una densidad menor respecto de la proyectada en el Estudio de Impacto Urbano, por lo que las etapas futuras de desarrollo requerirían una mayor intensidad de uso del suelo si es que el desarrollo futuro apunta a alcanzar la población máxima proyectada (53.720 habitantes).

Cuadro Estado de Consolidación del Proyecto Santa Elena

Proyecto				Consolidación							
superficie (ha)	Viviendas (unid)	Población (hab)	Densidad (hab/ha)	superficie (ha)	%	Viviendas (unid)	%	Población (hab)	%	Densidad (hab/ha)	
1048	13430	53.720,0	51	155	14,8	1200	8,9	4.800,0	8,9	31,0	

Fuente: Elaboración propia

Imagen territorio consolidado, Proyecto Santa Elena.



Fuente: Elaboración propia en base a Google Earth

3.4.2. ZUDC Santa Filomena (AC2) - Proyecto Santa Filomena

Santa Filomena, situado en la zona AC-2 del PRC de Colina vigente, es un proyecto que no cuenta con EIU aprobado y, por lo tanto, no presenta desarrollo consolidado en la actualidad. Tiene una superficie total de 235 hectáreas, en las que se ha propuesto la construcción de un total de 4.994 viviendas, para un total de 19.976 habitantes, lo que arroja una densidad bruta resultante de 85 hab/há, inferior al máximo posible establecido en el PRMS para estas zonas (100 hab/há).

Imagen plano de Zonificación EIU proyecto Santa Filomena



Hoy el Proyecto Santa Filomena no presenta desarrollo consolidado, toda vez que no cuenta con Estudio de Impacto urbano aprobado que factibilice su desarrollo en el marco normativo de las Zonas Urbanizables con Desarrollo condicionado del PRMS.

Imagen territorio Proyecto Santa Filomena

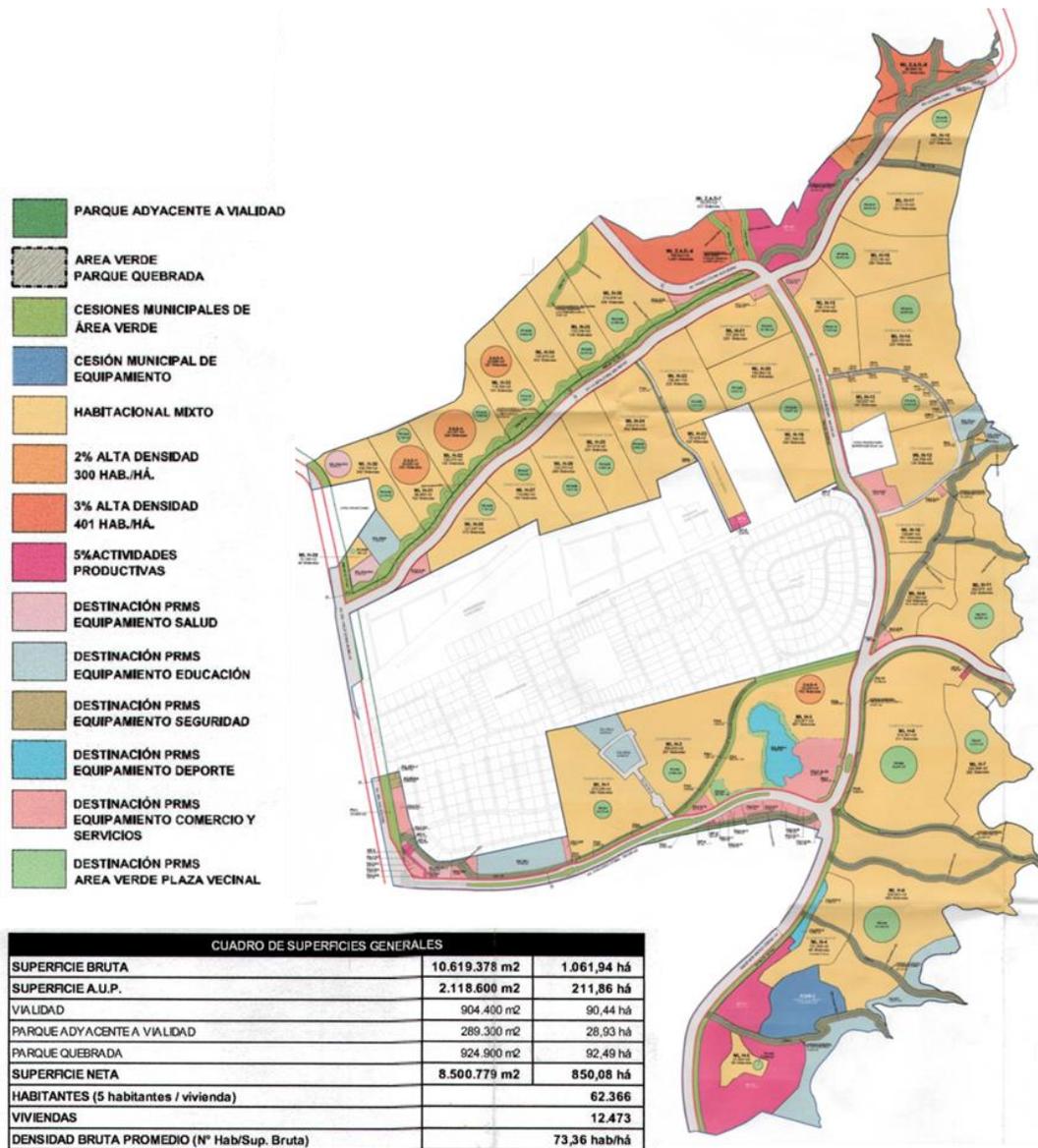


Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth

3.4.3. ZUDC Chicureo (AC3) - Proyecto Piedra Roja

El Proyecto Piedra Roja, situado en la zona AC-3 del PRC de Colina vigente, tiene su EIU aprobado en marzo del año 2000 (Ord. N°355 – 31.03.2000 Seremi Minvu). Tiene una superficie de 1.062 hectáreas, en las cuales se proyectan un total de 12.473 viviendas y una población de 49.892 habitantes (4 habitantes por vivienda), lo que arroja una densidad bruta resultante de 47 hab/há, inferior al máximo posible establecido en el PRMS para estas zonas (100 hab/há).

Imagen plano de Zonificación EIU proyecto Piedra Roja



Fuente: DOM Colina

Actualmente el Proyecto Piedra Roja alcanza una superficie consolidada de 569,8 hectáreas, que corresponde a un 53,7% del territorio total del proyecto. El desarrollo actualmente consolidado considera 3.594 viviendas, equivalente al 25% del total de viviendas proyectadas, lo que se traduce en una densidad bruta promedio de 25,2 hab/ha.

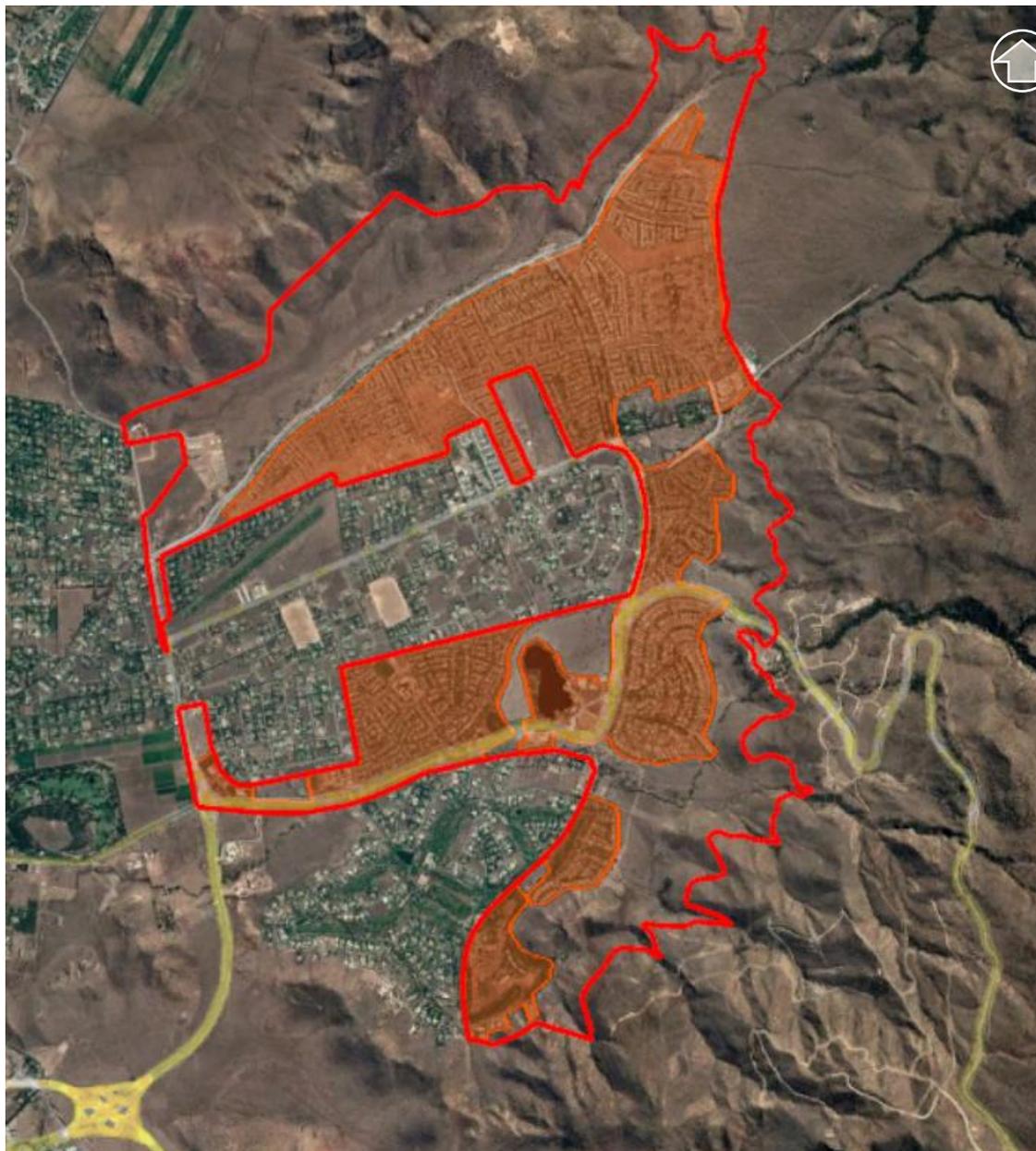
De acuerdo a estos datos, el desarrollo actual de Piedra Roja se ha consolidado con cerca del 50% de la densidad proyectada inicialmente, lo que permite suponer que, para cumplir con las proyecciones de desarrollo del proyecto, las siguientes etapas deberían desarrollarse con una mayor intensidad de ocupación, lo que probablemente se traduciría en una densificación de la tipología edificatoria y construcción en altura.

Cuadro Estado de Consolidación del Proyecto Piedra Roja

Proyecto				Consolidación						
superficie (ha)	Viviendas (unid)	Población (hab)	Densidad (hab/ha)	superficie (ha)	%	Viviendas (unid)	%	Población (hab)	%	Densidad (hab/ha)
1062	12.473	49.892,0	47	569,8	53,7	3.594	25,0	14.376,0	28,8	25,2

Fuente: Elaboración propia

Imagen territorio consolidado, Proyecto Piedra Roja



Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth

Cuadro Estado de Consolidación del Proyecto Chamisero

Proyecto				Consolidación						
superficie (ha)	Viviendas (unid)	Población (hab)	Densidad (hab/ha)	superficie (ha)	%	Viviendas (unid)	%	Población (hab)	%	Densidad (hab/ha)
518	7.800	31.200,0	60	252,2	48,7	2254	28,9	9.016,0	28,9	35,7

Fuente: Elaboración propia

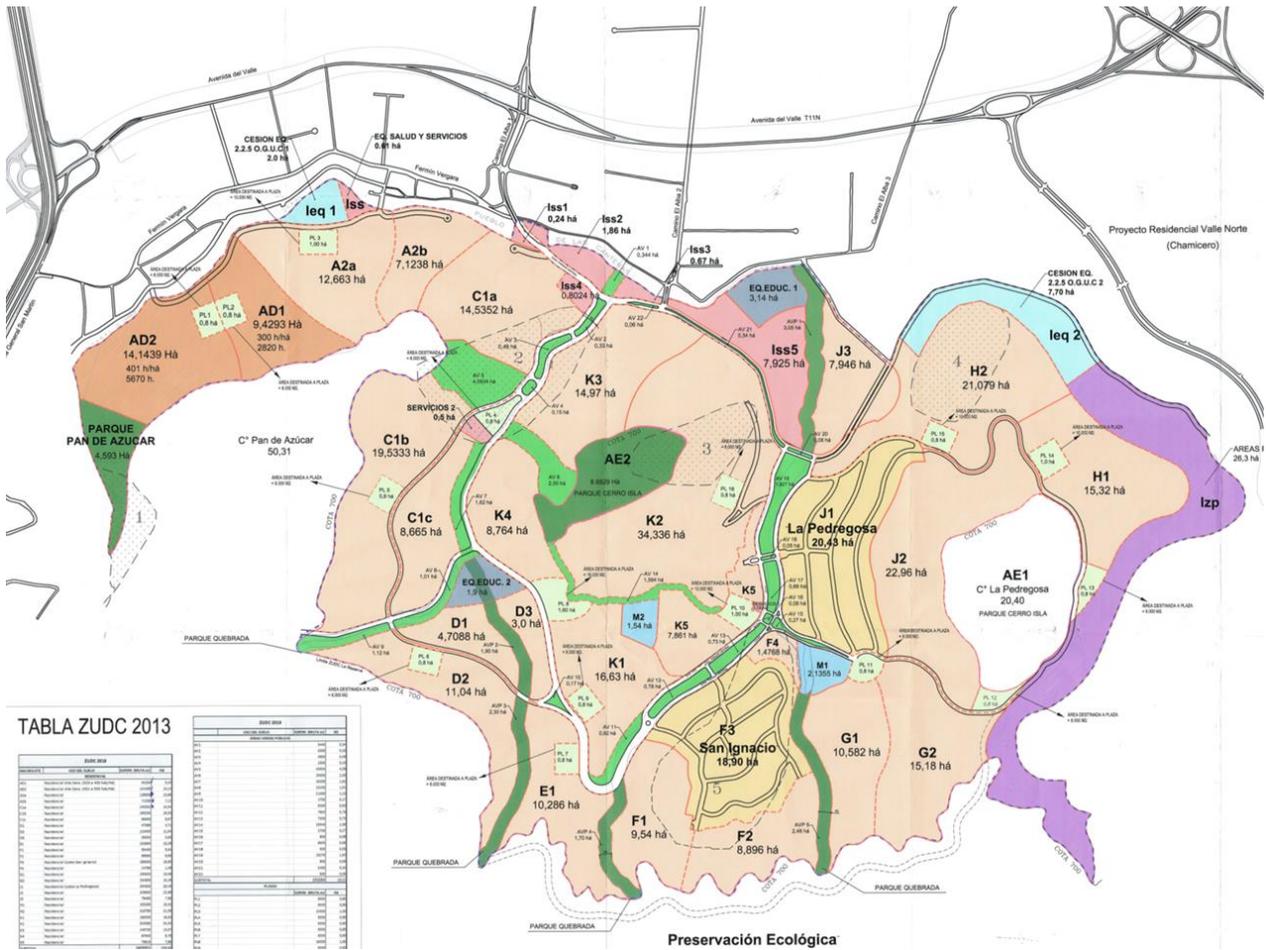
Imagen territorio consolidado, Proyecto Chamisero

Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth

3.4.5. ZUDC Pan de Azúcar AC5 - Proyecto La Reserva

El proyecto La Reserva, situado en la zona AC-5 del PRC de Colina vigente, cuenta con un EIU aprobado en marzo del año 2000 (Ord. N°818 - 09.03.2000 Seremi Minvu). Tiene una superficie total de 471 hectáreas, donde se proyecta desarrollar un total de 7.070 viviendas, para una población aproximada de 28.280 habitantes, lo que arroja una densidad bruta resultante de 60 hab/há, inferior al máximo posible establecido en el PRMS para estas zonas (100 hab/há).

Imagen plano de Zonificación EIU proyecto La Reserva



Fuente: DOM Colina

En la actualidad, La Reserva cuenta con una superficie consolidada de 63,7 hectáreas, que equivale al 13,7% del predio total, sobre la cual se han edificado un total de 470 viviendas, es decir, un 6,6% de la oferta habitacional total. Esta fase de consolidación presenta, en consecuencia, una densidad bruta promedio de 29,5 hab/ha.

El porcentaje de avance de las edificaciones en el proyecto es inferior al consumo de suelo, observándose una densidad bruta promedio inferior al 50% de la densidad proyectada inicialmente. Esto sugiere que, para poder lograr la dotación de viviendas proyectada inicialmente, para este proyecto también será necesario aumentar la densidad del desarrollo futuro, aumentando a su vez las alturas edificatorias del proyecto.

Cuadro Estado de Consolidación del Proyecto La Reserva

Proyecto				Consolidación						
superficie (ha)	Viviendas (unid)	Población (hab)	Densidad (hab/ha)	superficie (ha)	%	Viviendas (unid)	%	Población (hab)	%	Densidad (hab/ha)
471	7.070	28.280,0	60	63,7	13,5	470	6,6	1.880,0	6,6	29,5

Fuente: Elaboración propia

Imagen territorio consolidado, Proyecto La Reserva

Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth.

4. PRINCIPALES ELEMENTOS O NORMAS DEL PLAN

A continuación se describen los principales elementos o normas de la modificación del PRC de Colina, los antecedentes que los justifican y las condiciones específicas del territorio a planificar.

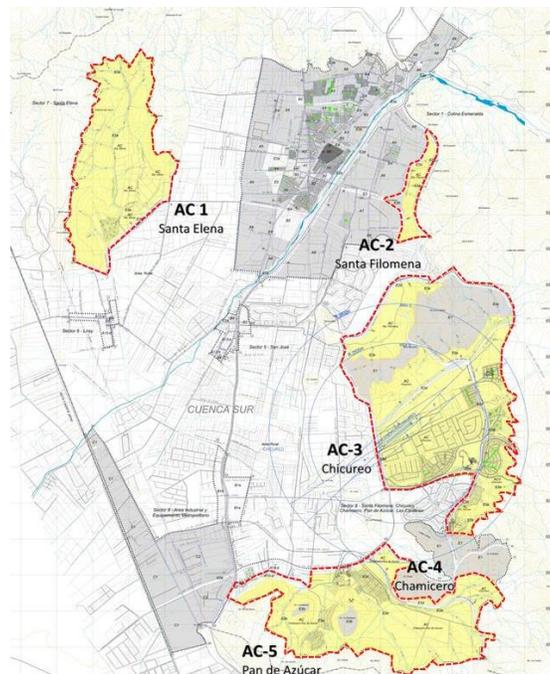
4.1. Territorios Involucrados

La modificación comprende los territorios normados por el Plan Regulador Comunal de Colina, actualmente vigente, bajo la Zona denominada AC, cuyas dispersiones y normas urbanísticas se definen en el artículo 4.2.14. de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Colina vigente.

Con esta modificación, se pretende incorporar a las Zonas AC una nueva norma urbanística, actualmente sin regular, como es la “altura máxima de edificación”, con el objetivo de regular las edificaciones en altura futuras, acorde a las características del territorio y condiciones de consolidación urbana actual, para, de esa forma, cumplir con el objetivo para esta modificación.

Cabe aclarar que la modificación sólo considera la definición de la altura máxima, manteniéndose sin alteración las otras normas urbanísticas establecidas en el artículo 4.2.14. de la Ordenanza del PRC de Colina actualmente vigente.

Imagen Zonas AC PRC Colina (vigente)



Fuente: Plano de zonificación PRMS

4.2. Antecedentes que fundamentan la Modificación al PRC de Colina.

- **Ausencia de la norma “altura máxima de edificación” en los instrumentos vigentes.**

El territorio normado por las zonas AC en el PRC de Colina, actualmente vigente, se originó en las disposiciones del PRMS que estableció las denominadas Zonas Urbanizables de Desarrollo Condicionado ZUDC para las comunas de Colina, Lampa y Tiltil.

Ambos instrumentos, PRMS y PRC, establecieron en su momento disposiciones para regular el desarrollo urbano de estos territorios, sin embargo, ninguno de éstos definió límites para la altura de las edificaciones residenciales y de equipamientos en las zonas AC.

Sobre esta materia cabe señalar que el Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 1997, incorporó al área urbana metropolitana de Santiago a las comunas de Colina, Lampa y Tiltil; definiendo - en lo que importa al caso en estudio - las denominadas Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado (ZUDC), estableciendo algunas normas urbanísticas que regulaban su desarrollo, en tanto no se aprobaran los planes reguladores comunales respectivos. Entre dichas normas urbanísticas no estaba la altura máxima de edificación, condición que se mantuvo sin alterar en la modificación al PRMS aprobada el año 2007

En este contexto, el Plan Regulador Comunal de Colina, aprobado en 2010, incorpora al área urbana comunal los territorios delimitados como Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado en el PRMS vigente en ese entonces, definiéndolos como Zonas AC y replicando en estas zonas las normas urbanísticas establecidas en el PRMS para las ZUDC. Lo anterior, teniendo en consideración que al año 2010 dichos territorios ya contaban con desarrollos urbanos que respondían a proyectos aprobados acorde a las disposiciones que el PRMS establecía para dichos efectos.

Consecuente con lo anterior, el PRC de Colina de 2010 no incorporó entre las normas urbanísticas de las zonas AC la definición de la altura máxima de edificación para los usos de suelo Residencia y Equipamiento, no existiendo hoy límite de altura para las edificaciones destinadas a dichos usos.

- **Condiciones del desarrollo urbano actualmente consolidado.**

Los territorios definidos en el PRC de Colina como zonas AC, a la fecha se han desarrollado a partir de proyectos urbanos elaborados en base a las disposiciones del PRMS para las Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado, e informados favorablemente por diversos organismos públicos que participan del proceso de revisión y aprobación de las factibilidades requeridas en el propio PRMS para dichos efectos.

De esta forma, los diversos territorios que forman parte de las áreas ZUDC - equivalentes a las zonas AC el PRC de Colina - se han desarrollado fundamentalmente en base a desarrollos urbanos de usos mixtos, con viviendas unifamiliares en su gran mayoría de dos pisos de altura, complementados con equipamientos comerciales, colegios y áreas verdes que apuntan a resolver las necesidades de su población; consolidándose en el tiempo, y a la fecha, barrios residenciales de baja intensidad de ocupación y respetuosos de las condiciones naturales del territorio en que se emplazan.

- **Desarrollo reciente de proyectos en altura.**

El crecimiento acelerado y el desarrollo inmobiliaria reciente han impulsado la aparición de proyectos residenciales y no residenciales en determinados sectores de las zonas AC con alturas de edificación que, en algunos casos, alcanza hasta los 25 pisos; condición que probablemente generará un alto impacto en el contexto urbano consolidado antes descrito.

Ante la ausencia de la norma urbanística “altura máxima de edificación”, actualmente el municipio de Colina no cuenta con una herramienta que le permita controlar la aparición de construcciones que superen la altura promedio de los sectores urbanos consolidados en las zonas AC, situación que de persistir en el tiempo podría generar conflictos particularmente en el entorno residencial de baja intensidad de las zonas AC.

5. RESUMEN EJECUTIVO IMAGEN OBJETIVO

Conforme a las exigencias y requerimientos establecidos en la Ley 21.078, “sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano”, publicada en el Diario Oficial el 15 de febrero de 2018; la elaboración y/o modificación de los instrumentos de planificación territorial comunal, intercomunal o metropolitanos, deben formular la IMAGEN OBJETIVO, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 28 octies de la LGUC.

En virtud de lo anterior, el municipio de Colina elaboró, en forma transparente y participativa, la propuesta de Imagen Objetivo para la Modificación al Plan Regulador Comunal de Colina - “Definición Alturas Máximas de Edificación en Zonas AC”, que responde a la necesidad de establecer un límite a la altura de edificación en zonas donde el Plan Regulador Comunal de Colina, actualmente vigente, no regula dicha norma urbanística para los usos residenciales mixtos.

Las principales definiciones de Imagen Objetivo propuesta, las alternativas de estructuración del territorio por las que se propone optar, y los cambios que provocarían respecto de la situación existente se resumen a continuación:

5.1. Criterios para la definición de las Aturas Máximas de Edificación

a. *Homogenizar diversas alturas propuestas para zonas AC.*

Se plantea que las alturas de edificación respondan a condiciones del territorio que se replican en los diversos sectores AC, como son, entre otras: la topografía del terreno, la dotación de red vial estructurante, el emplazamiento de equipamientos y servicios, y características del desarrollo consolidado.

De esta forma las alturas máximas de edificación o los rangos que se definan, serán los mismos para todas las zonas AC, y serán aplicables de acuerdo a las características que cada uno de estos presenten acorde a las condiciones antes señaladas.

b. **Reconocer subsectores definidos en los Estudios de Impacto Urbano.**

Los proyectos de desarrollo inmobiliario para cada zona AC, descritos en la presente memoria, definen la estructura urbana de los territorios abordados, a partir de la red vial estructurante y de la distribución de usos de suelo que la normativa bajo la cual fueron aprobados les permitía.

Se propone reconocer los subsectores definidos en cada caso, acorde al desarrollo consolidado y al desarrollo futuro proyectado, estableciendo alturas máximas de edificación que, aun cuando no fueron definidas en el EIU, son consistentes con las posibilidades de desarrollo futuro de estos proyectos.

c. **Promover baja ocupación de suelo en laderas de cerros.**

Teniendo en consideración que los proyectos ZUDC cuentan con EIU aprobado que autoriza la ocupación de los territorios de laderas de cerros emplazadas dentro del área urbana, se propone limitar la altura en dichos territorios a 6 y 8 pisos, concentrado las unidades de viviendas aprobadas en edificios de departamentos, tipología que contempla una menor ocupación de suelo y menor requisito de vialidad respecto de proyectos de viviendas unifamiliares, y consecuentemente implica un menor impacto ambiental y paisajístico sobre las condiciones naturales del territorio de laderas.

d. Definir altura máxima acorde a situación consolidada en barrios existentes.

Se propone definir alturas máximas de edificación en sectores consolidados que sean equivalentes a las alturas promedio que actualmente presentan dichos territorios, con el objeto de mantener el carácter y calidad espacial y urbana de los barrios hoy habitados.

e. Considerar opiniones de la comunidad afectada.

En diversas actividades de participación con la comunidad residente en los proyectos consolidados de las zonas AC, se informó a los vecinos sobre la necesidad y urgencia de regular las Altura Máxima de Edificación en estos territorios. En dichas instancias también se recogieron las opciones y voluntades manifestadas por los asistentes, respecto de las condiciones y características que deberían tenerse en consideración al momento de establecer alturas máximas para regular el desarrollo de futuras edificaciones en sus barrios y su entorno.

A partir de lo anterior es posible identificar criterios para la definición de las alturas de edificación inicialmente consensuados con la comunidad, como son los siguientes:

- Respetar alturas en zonas consolidadas. Ello implica definir alturas máximas acorde a las alturas predominantes de las edificaciones existentes, especialmente en barrios residenciales consolidados con viviendas de 2 a 3 pisos.
- Emplazar mayores alturas en laderas. Ello implica que en sectores de laderas se emplacen las viviendas proyectadas en los desarrollos aprobados en las zonas AC en tipologías edificatorias que generen menor impacto sobre las condiciones naturales del territorio, promoviendo desarrollo de edificios de departamentos por sobre viviendas unifamiliares.
- Emplazar mayores alturas en sectores con buena accesibilidad. Ello implica que en sectores con acceso a la red vial estructurante de cada sector se emplacen en forma concentrada las viviendas proyectadas en los desarrollos aprobados en las zonas AC, promoviendo el emplazamiento de edificios de departamentos por sobre el emplazamiento de viviendas unifamiliares.
- No sobrepasar los 4 pisos en sectores cercanos a lo consolidado. Ello implica regular la altura de edificación en forma gradual, reduciéndose en la medida de que las edificaciones futuras se acerquen a los barrios consolidados, controlando que en los bordes inmediatos a dichos barrios la altura de edificación no sobrepase, por ejemplo, los 4 pisos; asegurando con mantener las condiciones de soleamiento.
- Mantener Vistas al paisaje natural. Ello implica identificar territorios cuyas características paisajísticas ameritan regular la altura de edificación para resguardar las vistas sobre dichos territorios, particularmente desde los sectores hoy consolidados, distanciando en forma gradual el aumento de las alturas de edificación respecto de estos sectores, consistente con el criterio anterior.
- Evitar sobrepasar los 8 o 10 pisos, alejando las mayores alturas de los sectores consolidados. Ello implica regular la altura de edificación en forma gradual, aumentándose en la medida de que las edificaciones futuras se alejen de los barrios consolidados, identificado, como criterio general, que la altura máxima de edificación para las zonas AC no supere los 8 o 10 pisos.

5.2. Rangos para la definición de Alturas Máximas de Edificación.

En virtud de los criterios descritos en el punto anterior, se definen a continuación los rangos de alturas propuestos para regular la altura máxima de edificación y la caracterización de los territorios sobre los cuales serán aplicados dichos rangos.

RANGO ALTURA MAXIMA EDIFICACIÓN	CARACTERISTICAS DE LOS TERRITOTIOS
2 a 3 pisos	En zonas consolidadas - Residenciales de 2 pisos En zonas planas: - Sin desarrollo - Inmediatas a consolidación actual
4 a 5 pisos	En zonas de ladera baja (pie de monte) - inmediatas a zonas consolidadas - con pendiente moderada
6 a 7 pisos	En zonas de ladera intermedia - alejadas de las zonas consolidadas - con pendientes medianas a altas
8 a 10 pisos	En zonas centrales - Con usos mixtos (vivienda y equipamiento) En zonas de ladera alta - con usos residenciales (vivienda) - alejadas de las zonas consolidadas - con pendientes altas

5.3. Alternativas Propuestas

A partir de las consideraciones y criterios descritos anteriormente, se elaboran dos alternativas para la definición de las alturas máximas de edificación en los territorios AC del PRC de Colina actualmente vigente. En ambas alternativas se propone distinguir 4 subzonas, diferenciadas por condiciones genéricas del territorio - referidas a características topográficas y naturales, así como a condiciones de acceso y centralidad urbana - aplicables indistintamente a las diversas zonas AC, pero reconociendo en forma homogénea las condiciones de desarrollo de los territorios asociados a cada zona AC.

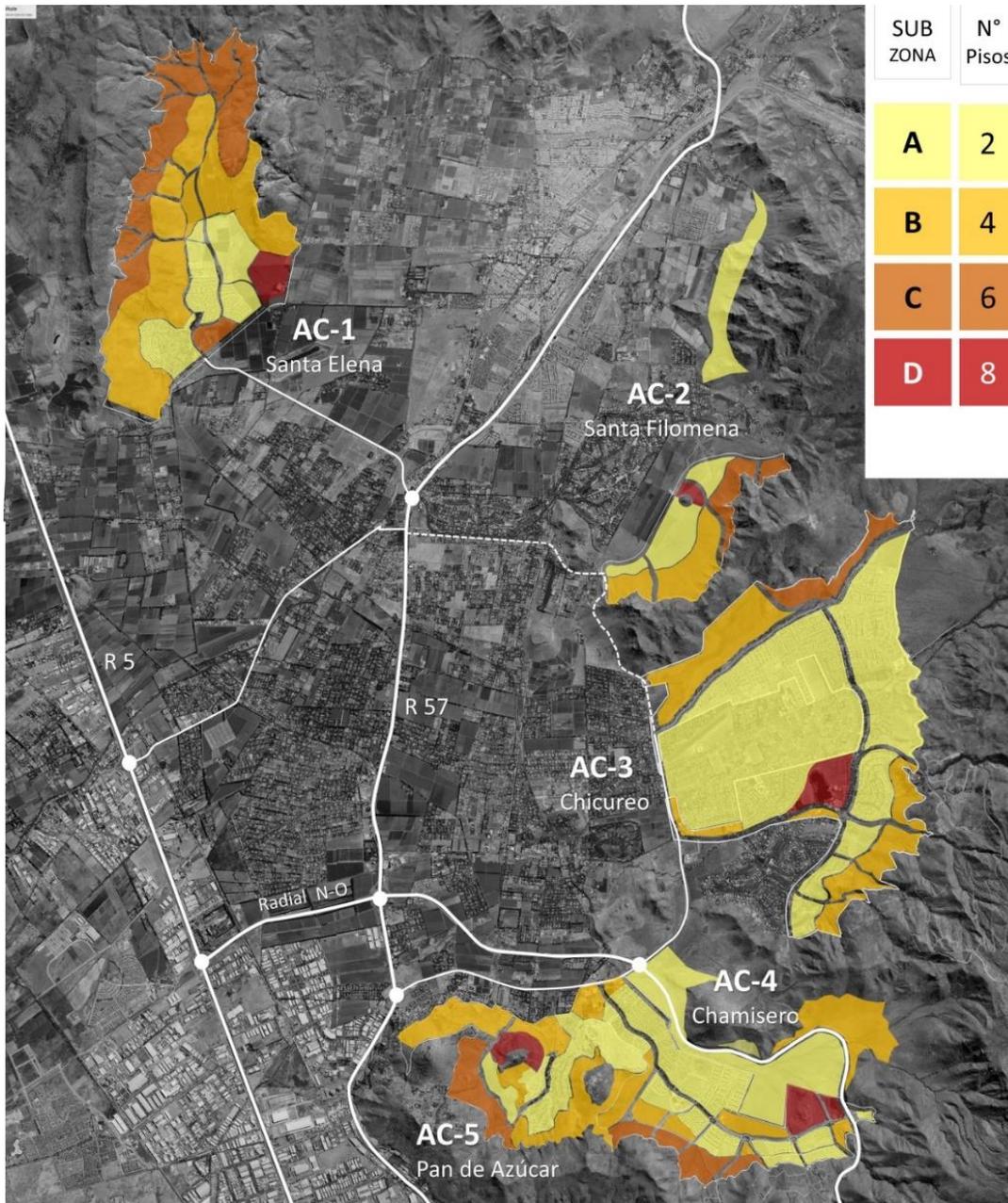
Consecuentemente, en ambas alterativas se reconocen los potenciales de emplazamiento de mayores alturas en sectores con mejores condiciones de accesibilidad a vialidades estructurantes y/o concentración de equipamientos y servicios urbanos, así como en sectores de ladera de mayor pendiente, con alturas de 8 a 10 pisos; generándose una gradiente descendiente de las alturas máximas a partir de sectores de laderas de menor pendiente y en territorios distanciados de las áreas residenciales ya consolidadas, con alturas de 6 a 7 pisos; reduciendo las alturas en sectores planos, cercanos a las área consolidadas, con alturas de 4 a 5 pisos; para terminar con las menores alturas en los sectores de barrios habitacionales existentes, reconociendo la condición de consolidación actual con alturas de 2 a 3 pisos.

Consistente con lo anterior, las alternativas propuestas se diferencian en la definición de las alturas máximas para cada subzona asociándose al rango inferior o al rango superior antes señalados.

5.3.1. Alternativa 1 - “Rango Inferior Alturas Máximas de Edificación”.

Esta alternativa propone que se adopten las alturas inferiores de los rangos identificados anteriormente. De esta forma las alturas máximas de edificación de las diversas subzonas de esta alternativa son de: 2 pisos para la subzona A; 4 pisos para la subzona B; 6 pisos para la subzona C; y 8 pisos para la subzona D.

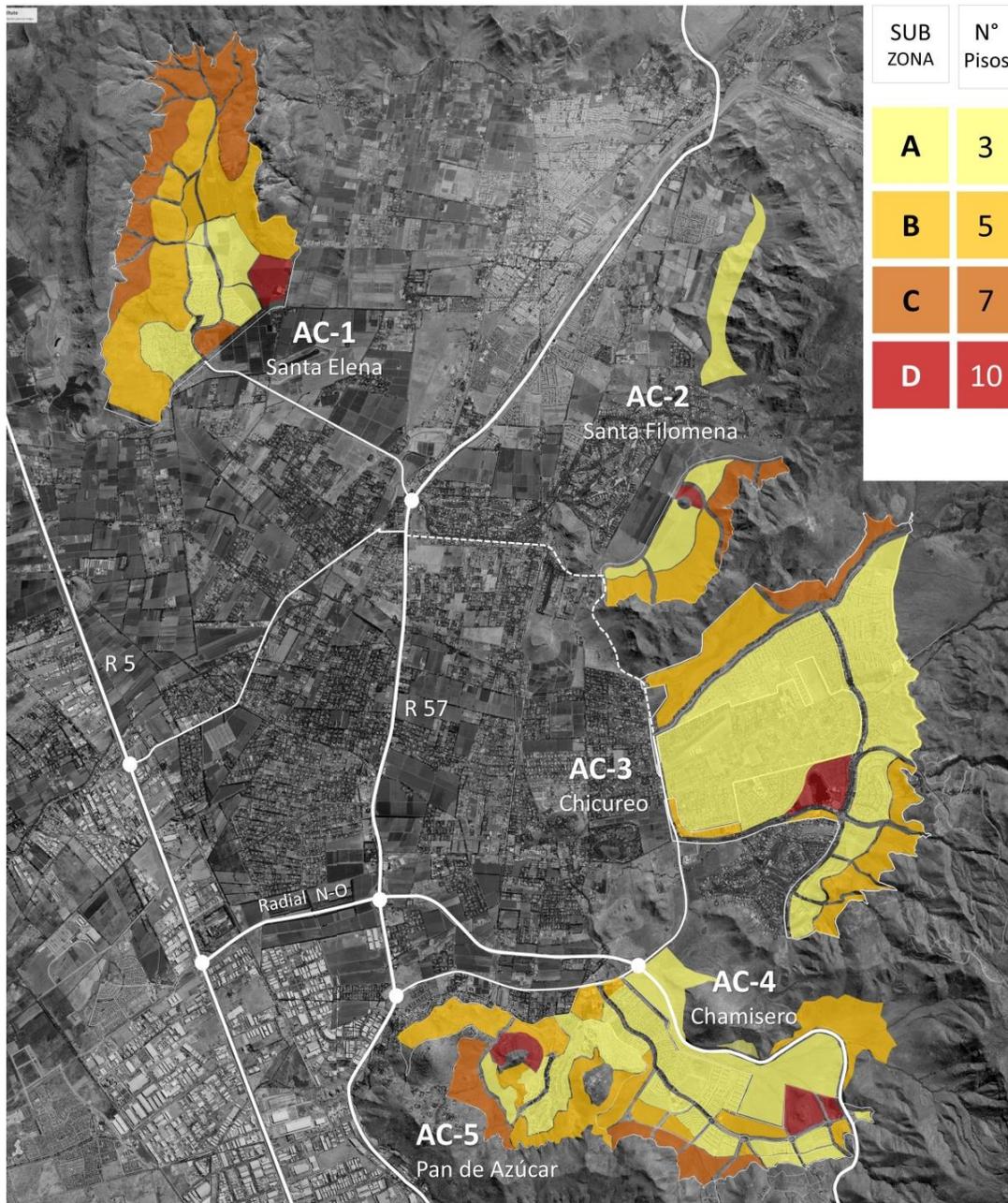
Imagen Alternativa 1 – Rango Inferior Alturas Máximas de Edificación



5.3.2. Alternativa 2 - “Rango Superior Alturas Máximas de Edificación”.

Esta alternativa propone que se adopten las alturas superiores de los rangos antes definidos. De esta forma las alturas máximas de edificación de las diversas subzonas de esta alternativa son de: 3 pisos para la subzona A; 5 pisos para la subzona B; 7 pisos para la subzona C; y 10 pisos para la subzona D.

Imagen Alternativa 2 – Rango Superior Alturas Máximas de Edificación



5.3.3. Alternativa Sugerida - “Rango Inferior Alturas Máximas de Edificación”.

Luego del análisis de las alternativas antes descritas, acorde con las orientaciones del Concejo Comunal y consistente con las opiniones de la comunidad afectada, la alternativa seleccionada corresponde a la que define las alturas máximas de edificación asociadas al rango inferior de estas alturas; y por tanto es la alternativa que genera menores efectos al entorno natural, paisajístico y urbano consolidado. De esta forma las alturas máximas de edificación de las diversas subzonas de la alternativa seleccionada son las siguientes:

- 2 pisos para la subzona A,
- 4 pisos para la subzona B,
- 6 pisos para la subzona C,
- 8 pisos para la subzona D.

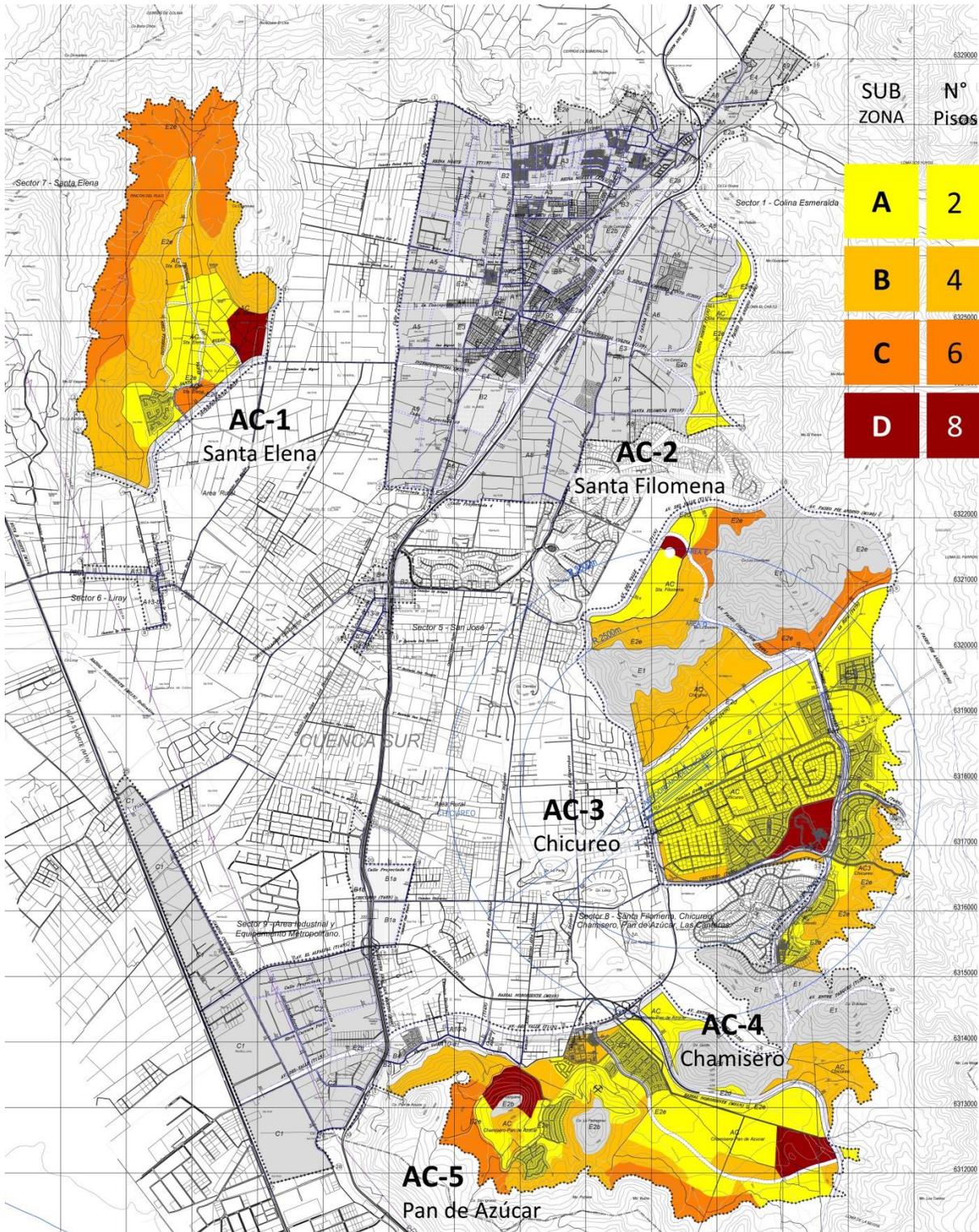
Dado que esta alternativa propone la definición de 4 subzonas, la intervención sobre el Artículo 4.2.14 de la Ordenanza del PRC de Colina consiste en indicar la altura máxima de edificación para cada subzona. Para ello se propone reemplazar el cuadro de Normas de Edificación, contenido en el citado artículo, por el siguiente cuadro:

CUADRO NORMAS DE EDIFICACIÓN

Condición		Uso de Suelo		
		Residencial	Equipamiento	Actividades Productiva
Densidad bruta máxima (hab/ha)		100	---	---
Densidad bruta mínima (hab/há).		70	---	---
Coeficiente de Constructibilidad		1,2	1,2	1,2
Coeficiente de Ocupación de Suelo		0,4	0,6	0,3
Altura máxima de Edificación (pisos)	Subzona A	2		2
	Subzona B	4		
	Subzona C	6		
	Subzona D	8		
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

A continuación se presenta la imagen de la alternativa seleccionada.

Imagen ALTERNATIVA SUGERIDA - “Rango Inferior Alturas Máximas de Edificación”.



Fuente: Elaboración propia sobre Plano Zonificación PRC Colina 2010

5.4. CAMBIOS RESPECTO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE

En relación a la situación existente y la modificación proyectada, el cambio corresponde a la definición de la altura máxima de edificación en territorios donde el PRC vigente no la regula. De esta forma el efecto de la modificación propuesta genera un impacto positivo en materia de la planificación, como se expone a continuación.

Hoy, en el territorio sujeto a modificación (Zonas AC) - aun cuando está dentro del área urbana del PRC de Colina, establecida previamente por el PRMS - no se establece límite de altura para las edificaciones que en él se emplacen, como si ocurre en el resto del área urbana comunal.

Sin embargo las zonas AC del PRC de Colina si cuentan con disposiciones sobre el uso de suelo, densidad habitacional, e índice de contractibilidad, entre otros; permitiendo el desarrollo urbano en estos territorios mediante proyectos destinados al uso residencial y de equipamientos principalmente, respecto de los cuales hoy no es posible controlar la altura de edificación.

De esta forma la definición de la norma urbanística “altura máxima de edificación” en estos territorios aporta a un mejor control de las edificaciones futuras, evitando la aparición de edificaciones con alturas excesivas (sobre los 25 pisos por ejemplo) cuya implementación generaría altos impactos en el paisaje natural y urbano de amplios sectores de la comuna de Colina actualmente consolidados mediante desarrollos residenciales de baja altura (2 pisos).

La modificación de la “altura máxima de edificación” en zonas AC se resume en el siguiente cuadro.

Cuadro comparativo situación actual con situación propuesta

Situación ACTUAL		Uso de Suelo		
		Residencial	Equipamiento	Actividades Productiva
Altura máxima de Edificación (pisos)		según rasante		2

Situación PROPUESTA		Uso de Suelo		
		Residencial	Equipamiento	Actividades Productiva
Altura máxima de Edificación (pisos)	Subzona A	2		2
	Subzona B	4		
	Subzona C	6		
	Subzona D	8		

6. PROCESO PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El procedimiento de participación ciudadana de la presente modificación al PRC de Colina, implementado a la fecha, corresponde a la Consulta Pública de la Imagen Objetivo, procedimiento que respondió cabalmente a lo establecido en el art 28 octies de la LGUC y que tuvo por objeto presentar a la comunidad, en un lenguaje claro y simple, el diagnóstico y sus fundamentos técnicos; los objetivos generales y los principales elementos del instrumento a elaborar; las alternativas de estructuración del territorio por las que se propone optar, y los cambios que provocarían respecto de la situación existente.

A continuación se presenta el registro de los hitos y actividades que constituyeron el desarrollo de esta consulta pública de Imagen Objetivo:

- **Entrega del Resumen Ejecutivo y Planos de la Imagen Objetivo al Concejo Comunal**

En sesión de Concejo, realizada con fecha 06 del 05 de 2022, la Alcaldesa de Colina Sra. Isabel Valenzuela Ahumada, hizo entrega a los concejales del Resumen Ejecutivo y Planos que dan cuenta de la propuesta de Imagen Objetivo de la Modificación al PRC de Colina referida a la definición de “Alturas máximas de Edificación en Zonas AC”; informando a los miembros del Concejo que disponían de un plazo de 15 días para pronunciarse respecto de sus contenidos.

- **Aprobación de la Imagen Objetivo por parte del Concejo Comunal**

En sesión de Concejo, realizada con fecha 20 del 05 de 2022, según consta en Acta N°155, el Concejo comunal de Colina Aprobó la Imagen Objetivo de la Modificación al PRC de Colina que define Alturas máximas de Edificación en Zonas AC.

- **Convocatoria Audiencias Públicas y período de exposición y recepción de observaciones**

Se realizó la convocatoria a las audiencias públicas y se informó a la comunidad sobre el proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo mediante avisos en prensa escrita, publicados los días 17 y 24 de 06 de 2022 y en la web municipal desde el 28/06/2022 hasta el 12/08/2022.

Dichos avisos dieron cuenta de los lugares y horarios donde se desarrollaron las audiencias públicas, así como el lugar de exposición de los antecedentes, y los plazos y modos de ingreso de observaciones a la Imagen Objetivo expuesta. Así también se envió cartas certificadas a las organizaciones de sociedad civil de los territorios afectados.

- **Audiencias Públicas Imagen Objetivo**

Acorde con lo publicado e informado a la comunidad, se desarrollaron 3 audiencias públicas. La primera se realizó el día 29 de junio de 2022 en el Colegio Alianza Francesa de Chamisero, la segunda se realizó el día 30 de junio de 2022 en el Club Deportivo de Santa Elena, y la tercera se realizó el día 04 de julio de 2022 en el Cuartel de Bomberos de Chicureo. A estas audiencias asistieron un total de 109 personas.

- **Presentación al COSOC**

Con fecha 26 de Julio de 2022 se realizó la presentación de la Imagen Objetivo de la Modificación al PRC de Colina referida a la definición de “Alturas máximas de Edificación en Zonas AC” al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil - COSOC.

- **Exposición Imagen Objetivo**

A partir del día 28 de junio de 2022 y hasta el día 12 de agosto de 2022, en dependencias del municipio de Colina se expuso el Resumen Ejecutivo y los Planos de la Imagen Objetivo de la modificación al PRC de Colina.

- **Recepción de observaciones de la Imagen Objetivo**

Tal como fue informado a la comunidad mediante avisos en prensa y página web, el municipio dispuso los siguientes correos electrónicos: oficina.partes@colina.cl y secretaria.municipal@colina.cl para el ingreso de observaciones a la Imagen Objetivo por parte de la comunidad, además de la opción de ingreso físico de estas mediante Oficina de Partes del Municipio.

- **Presentación al Concejo de las observaciones a la Imagen Objetivo recibidas**

El día 12 de agosto de 2022 se cerró el proceso de recepción de observaciones a la Imagen Objetivo, recibándose un total de 41 cartas con observaciones de parte de la comunidad. A partir de esta fecha inició un proceso de revisión y sistematización de las observaciones recibidas, que concluyó con la presentación de un informe de las observaciones al Concejo Comunal, en sesión de Concejo de fecha 07 de octubre de 2022, en la cual se expuso a los concejales las observaciones recibidas y los criterios técnicos para responderlas.

- **Aprobación del Concejo de los “Términos para la elaboración del Anteproyecto”**

En sesión de fecha 04 de noviembre de 2022, según consta en Acuerdo N°255, el Concejo de Colina Aprobó las respuestas a las observaciones recibidas; luego, en sesión de fecha 27 de enero de 2023, el Concejo de Colina Aprobó los “Términos para la elaboración del Anteproyecto”.

Los medios de verificación de todas las actividades antes señaladas, están disponibles en página web del municipio, tal como dispone el inciso final del artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

7. ANTEPROYECTO - ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN ZONAS AC

De acuerdo a lo establecido en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en el marco del proceso de aprobación de la Imagen Objetivo, el Concejo comunal de Colina acordó los “términos para la elaboración el Anteproyecto” de la modificación al PRC de Colina referida a la definición de Altura máxima de Edificación ara las Zonas AC del Plan vigente.

Los “términos para la elaboración el Anteproyecto”, acordados por el Concejo, corresponden a orientaciones, lineamientos o indicaciones que deberán ser consideradas para la elaboración del anteproyecto y, en consecuencia, delimitan la toma de decisiones de la siguiente etapa de la elaboración del Plan, como es el “Anteproyecto”.

Dichos términos, consideran el modo en que serán abordadas las observaciones de la comunidad recibidas durante el proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo, acogidas por el Concejo; y podrán reflejarse en eventuales ajustes y/o precisiones sobre aquellas materias abordadas de manera simplificada y conceptual en la Imagen Objetivo - referidas a la Altura máxima de Edificación y la definición de sub-zonas sobre las cuales estas se aplican - y que en la etapa de Anteproyecto se traducirán en normas urbanísticas, acorde a las disposiciones contenidas en los artículos 2.1.10. y 2.1.10. bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Las cartas recibidas durante el proceso de consulta pública de la Imagen Objetivo (41), dan cuenta de las principales preocupaciones de la comunidad, habitantes y desarrolladores urbanos del territorio involucrado en esta modificación al PRC de Colina.

Gran parte de las cartas recibidas corresponden a la Zona AC-3 “Chicureo” (37), la mayoría de las cuales (30) están referidas a la sub-zona de 8 pisos definida en torno al sector de la laguna de Piedra Roja, emplazada al norte del condominio Las Bandadas. El resto de las cartas corresponden a las zonas AC-1 “Santa Elena” (1) y AC-4 “Chamisero” (3); en tanto que no se recibieron cartas sobre las zonas AC-2 “Santa Filomena” y AC-5 “La Reserva”.

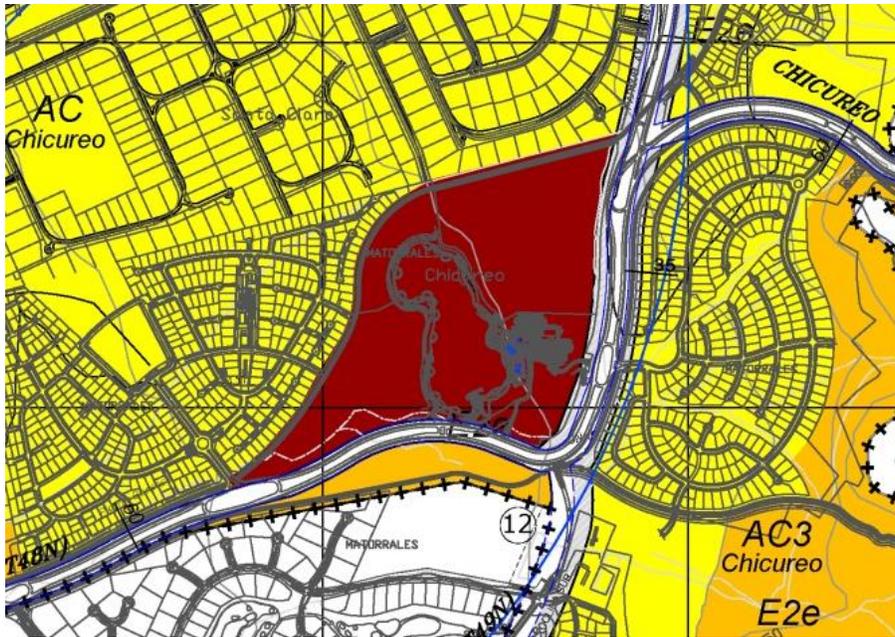
7.1. Términos o Lineamientos para la elaboración del Anteproyecto.

A partir de la validación de la Imagen Objetivo y considerando particularmente de las observaciones de la comunidad que fueron acogidas por el Concejo comunal durante el proceso de Consulta Pública de la Imagen objetivo, el Concejo comunal acordó lo “Términos para la elaboración del Anteproyecto” que a continuación se exponen.

- **Observaciones y Lineamientos del Sector AC-3 “Chicureo”.**

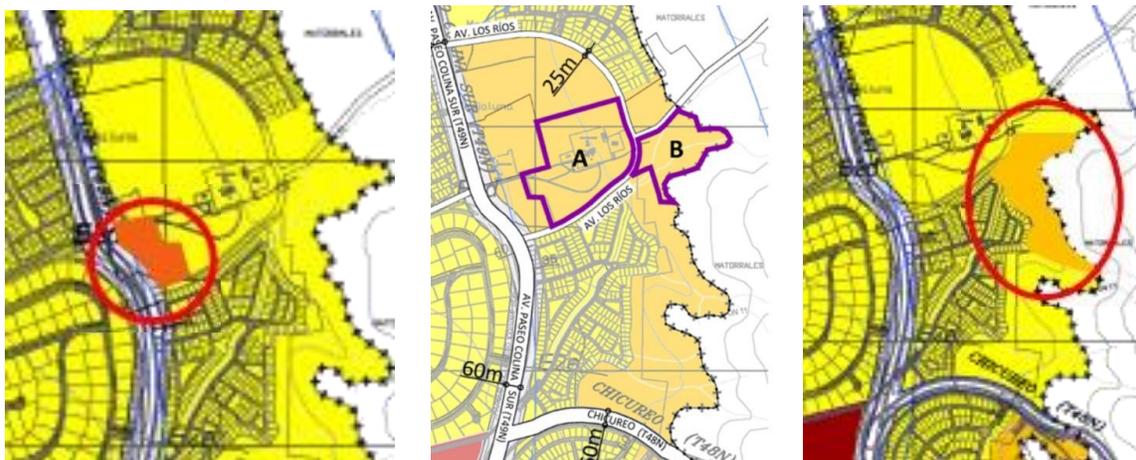
Se observa que la altura máxima debiese alcanzar los 4 pisos y no 8 pisos por ser paño colindante a Condominio Las Bandadas. Se expresa oposición a edificios de más de 4 pisos porque edificios de 8 pisos perjudicarían la iluminación de sectores colindantes y por el aumento de congestión en los accesos. Además de expresa oposición a proyecto denominado “Punta Laguna” y se solicita eliminar acceso vial por San José.

Imagen sector observado



Se solicita cambiar las alturas de edificación definidas en la Imagen Objetivo en diversos sectores de la zona AC-3, proponiendo el aumento de la altura en la mayoría de los casos y la reducción en un sector acotado.

Imagen sectores observados



Respecto de la primera observación, el Concejo acuerda evaluar un ajuste a la sub-zonificación del sector observado, en el desarrollo el Anteproyecto, acorde a los criterios definidos para determinar alturas de edificación en la Imagen Objetivo, particularmente aquellos referidos a territorios inmediatos a las áreas residenciales consolidadas. Además, en respuesta a la comunidad, se aclara que los proyectos en curso y accesos viales observados no son materia de esta modificación.

En consecuencia, el Concejo acoge parcialmente lo observado señalando como lineamiento para el desarrollo del Anteproyecto que en éste deberá definirse una sub-zonificación del sector en torno a la laguna de Piedra Roja, “generando una gradiente que reduzca las alturas hacia los bordes residenciales consolidados”.

Respecto de la segunda observación, el concejo acuerda no acoger la mayoría de los cambios propuestos por considerarlos contrarios a los criterios definidos en la Imagen Objetivo. Sin embargo, para dos casos puntuales se acuerda evaluar el ajuste propuesto, en el desarrollo del Anteproyecto, acorde a los criterios definidos para determinar alturas en la Imagen Objetivo.

El primero, asociado al cruce de Avda. Padre Sergio Correa con Av. Los Ríos, sobre el cual se establece como lineamiento para el anteproyecto el aumentar la altura de 2 a 4 pisos, reconociendo la condición de centralidad frente a vía estructurante; y el segundo, asocia al tramo de pie de monte oriente entre Avda. Los Ríos y Av. Chicureo, sobre el cual se establece como lineamiento para el anteproyecto el aumentar la altura de 2 a 4 pisos, otorgando continuidad a dicha altura definida para el resto del pie de monto hacia el sur.

Imagen Lineamientos para elaboración del Anteproyecto



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).

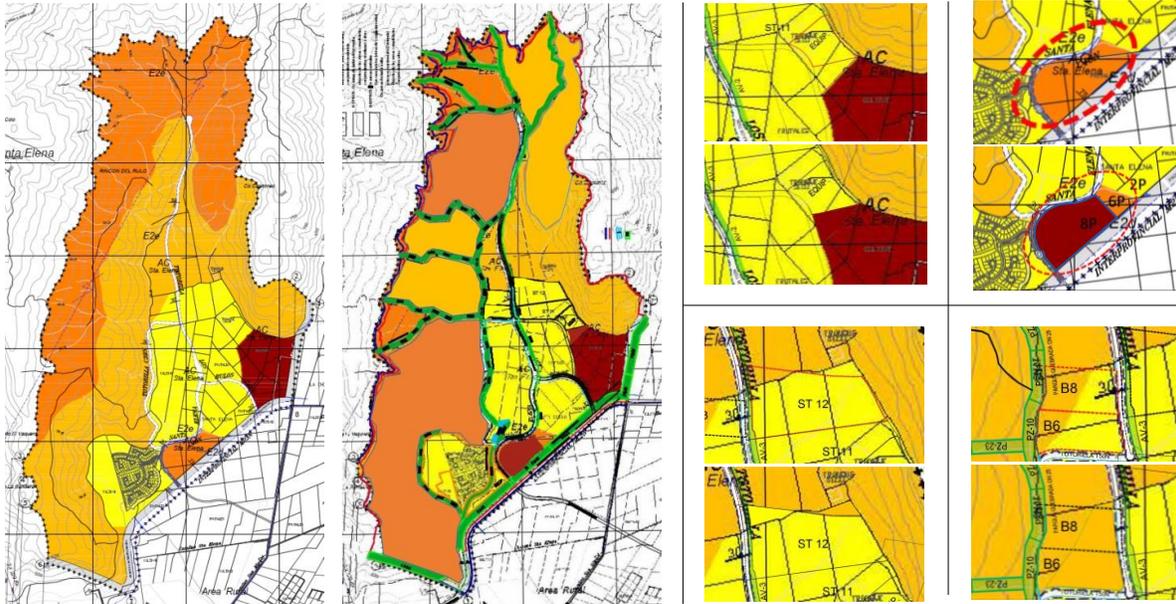
3 Sub-zonificar sector homogéneo en borde ladera (4 pisos)

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

- **Observaciones y Lineamientos del Sector AC-1 “Santa Elena”.**

Se solicita ajustar las alturas de edificación definidas en la Imagen Objetivo en diversos sectores de la zona AC-1, proponiendo el aumento de la altura en la mayoría de los casos y la reducción en un sector acotado. también se solicita ajustar límites de sub-zonas de manera coherente con los lotes del proyecto urbano aprobado.

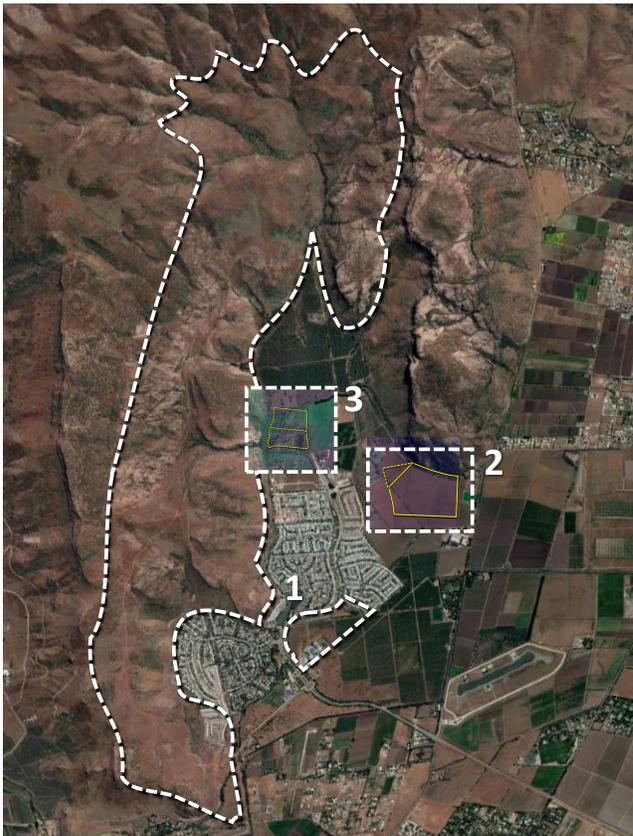
Imagen sectores observados



El concejo acuerda evaluar ajustes a zonificación acorde a los criterios definidos para determinar alturas de edificación en la Imagen Objetivo, acorde las condiciones de consolidación actual del entorno y a las características del territorio involucrado; acordando además no acoge aquellas solicitudes sobre el aumento de altura que se contrapongan a dichos criterios.

De esta forma el Concejo acuerda, como lineamiento para el Anteproyecto, mantener las alturas de edificación definidas en la Imagen objetivo para el borde de avenida Interprovincial y para los sectores de laderas, y aumentar altura de edificación de 2 a 4 pisos en sector puntual y acotado del valle interior que hoy no presenta bordes inmediatos consolidados.

Imagen Lineamientos para elaboración del Anteproyecto



DETALLE ZONA AC-1
Foto Google Earth
Santa Elena

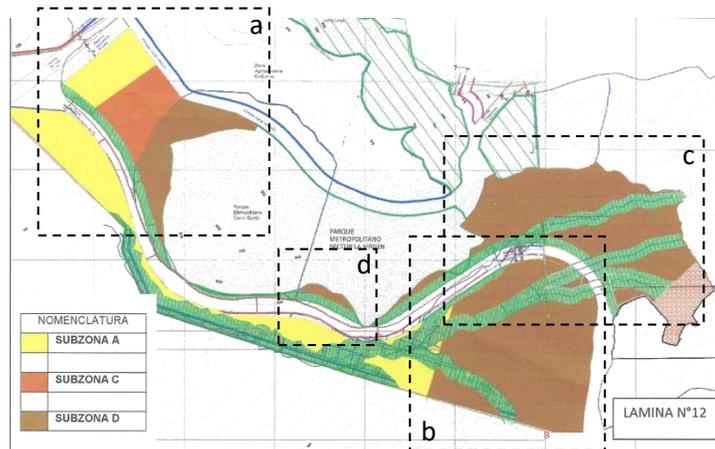
LINEAMIENTOS ACORDADOS POR CONCEJO
Acuerdo N° 255 (04/11/2022)

- 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

• **Observaciones y Lineamientos del Sector AC-4 “Chamisero”.**

Se solicita generar trazados de zonas más precisos, rectificar emplazamiento del límite de zonas en relación a terrenos específicos y no fragmentar lotes con límites arbitrarios de zonificación. También se solicita reducir la altura de edificación de 4 a 2 pisos en borde inmediato a área residencial consolidada en 2 pisos.

Imagen sectores observados

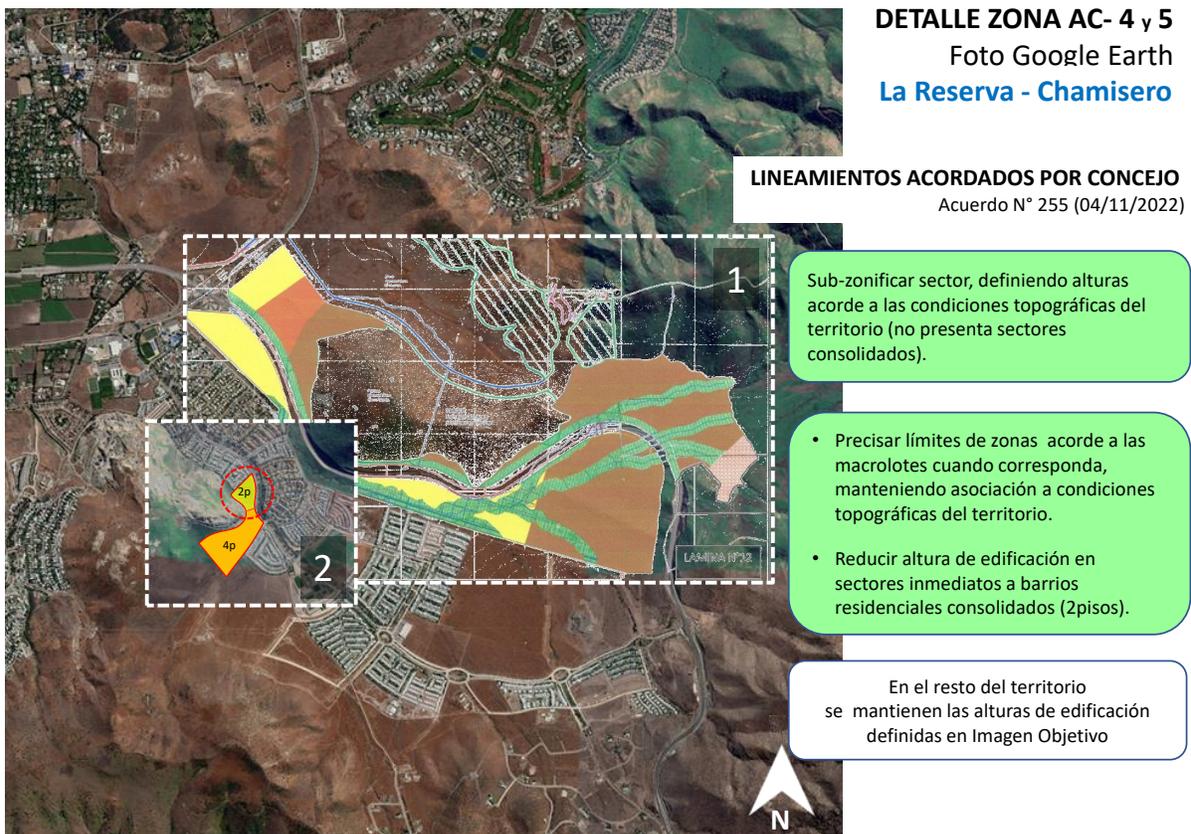


Se aclara que la gráfica de la Imagen Objetivo de un PRC no tiene el detalle de un proyecto de Loteo, los límites de zonas responden a condiciones del territorio, no necesariamente a los límites prediales. Sin perjuicio de ello, el Concejo acuerda precisar en el Anteproyecto los límites de zonas definidas en la Imagen objetivo, en tanto se ajusten a los criterios territoriales establecidos en esta última, y establece como lineamiento el reducir la altura de edificación en sector inmediato a barrio residencial consolidado.

Por otra parte, se solicita reconsiderar zonas de alturas definidas en territorios emplazados en los bordes de la Av. Radial Nororiente, inmediatamente al norte del territorio consolidado del proyecto Chamisero.

El Concejo acuerda evaluar ajustes a zonificación, en el desarrollo el Anteproyecto, estableciendo como lineamiento el Sub-zonificar sector, definiendo alturas acorde a las condiciones topográficas del territorio y a los criterios definidos para determinar alturas de edificación en la Imagen Objetivo teniendo en consideración que el territorio materia de esta observación hoy no presenta sectores consolidados.

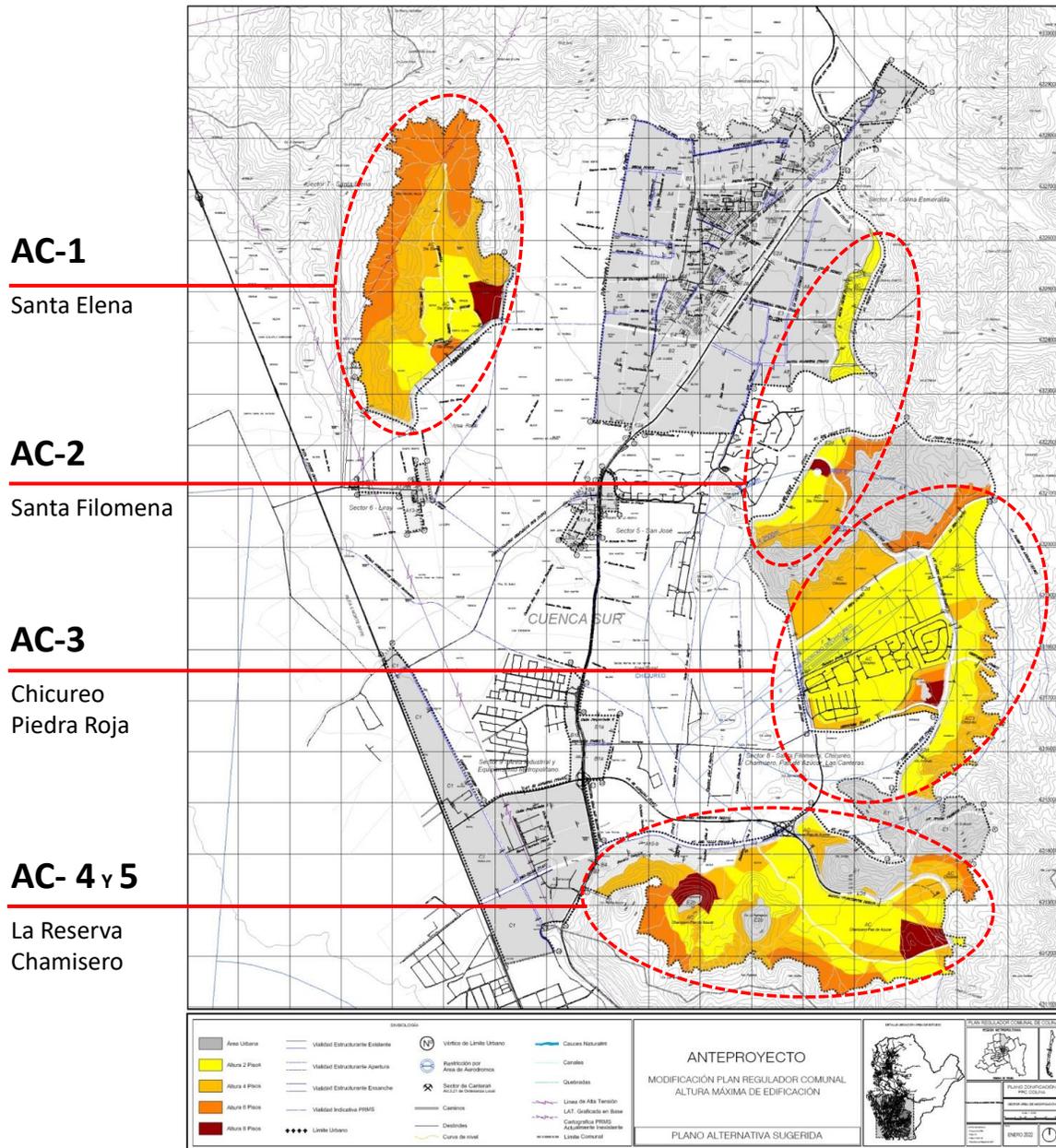
Imagen Lineamientos para elaboración del Anteproyecto



7.2. Descripción del Anteproyecto.

En virtud de los antecedentes detallados en capítulo anterior, referidos a las observaciones presentadas por la comunidad, acogidas por el Concejo Comunal, así como de los lineamientos para la elaboración de Anteproyecto, aprobados por el propio Concejo; en la elaboración del Anteproyecto se incorporaron los siguientes ajustes a la sub-zonificación de la Imagen Objetivo aprobada y presentada a la comunidad.

**Imagen Plano Anteproyecto
“Subzonificación Alturas Máximas de Edificación Zonas AC”
PRCC-Z1-AME-AC**



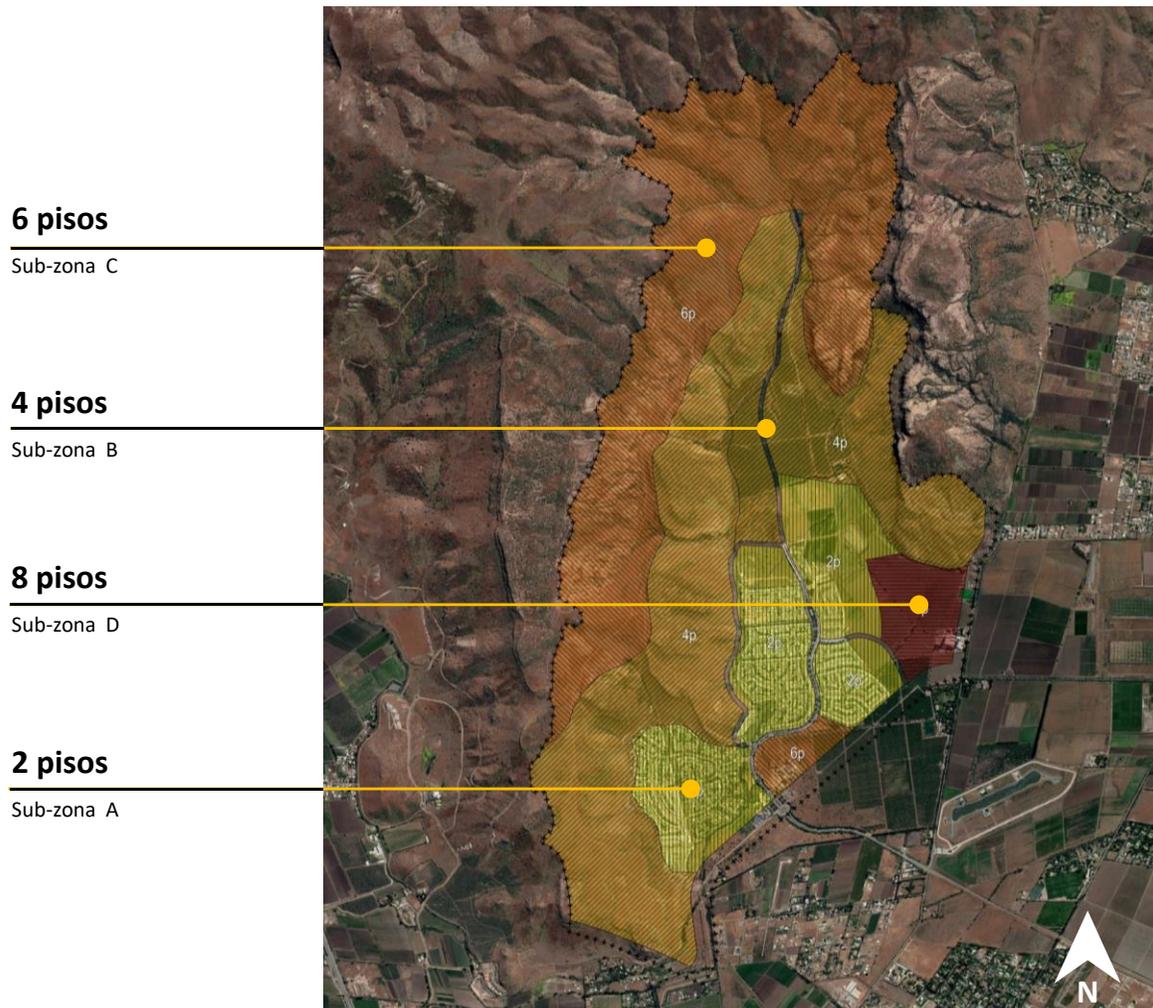
7.2.1 Detalle Sector AC-1 “Santa Elena”.

El Anteproyecto mantiene la sub-zonificación de las Sub-zonas B y C, emplazadas en territorios de laderas, y para la Sub-zona C emplazada en el borde de avenida Interprovincial; conservando también las alturas máximas de edificación definidas en la Imagen Objetivo para dichos territorios (4 pisos para Sub-zona B y 6 pisos para Subzona C), acorde con los lineamientos sancionados por el Concejo Comunal.

El Anteproyecto ajusta límites de la sub-zonificación en el sector del valle central de Santa Elena que actualmente no presentan desarrollo urbano consolidado, acorde con las observaciones recibidas y con lo sancionado sobre esa materia por el Concejo Comunal.

El Anteproyecto aumenta la altura de edificación de 2 a 4 pisos en sector puntual y acotado del valle interior que hoy no presenta bordes inmediatos consolidados, acorde con las observaciones recibidas y con lo sancionado sobre esa materia por el Concejo Comunal.

La siguiente imagen grafica el detalle del Anteproyecto en el sector AC-1 “Santa Elena” sobre foto aérea, para facilitar su lectura.

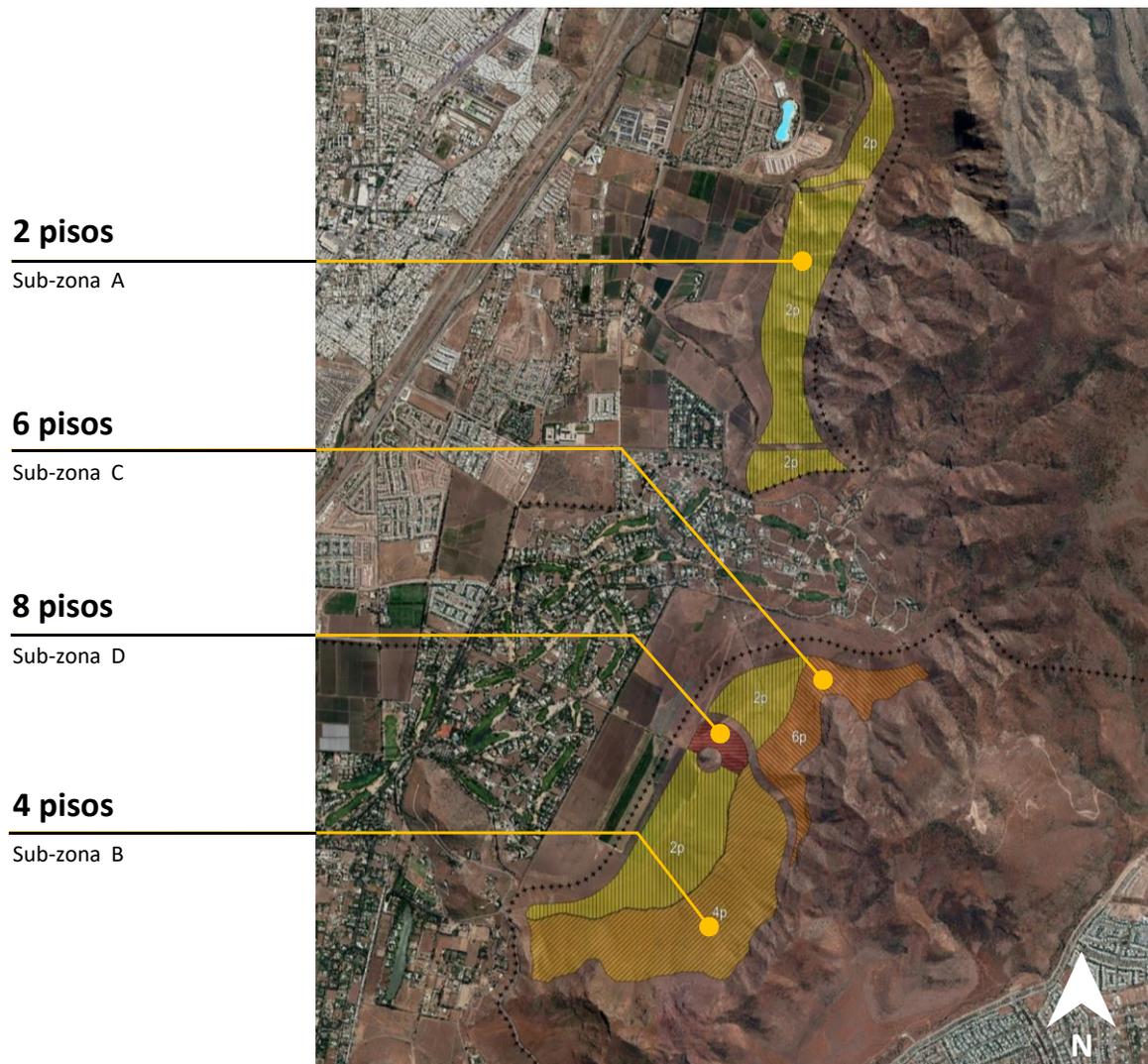


7.2.2 Detalle Sector AC-2 “Santa Filomena”.

El Anteproyecto mantiene la sub-zonificación definida en la Imagen Objetivo para el sector AC-2 “Santa Filomena”, así como las alturas de edificación establecidas en dicha instancia para las distintas Sub-zonas, acorde con los lineamientos sancionados por el Concejo Comunal.

Cabe reiterar que en la etapa de consulta pública de la Imagen Objetivo de la presente modificación al PRC de Clina no se recibieron observaciones respecto de este sector.

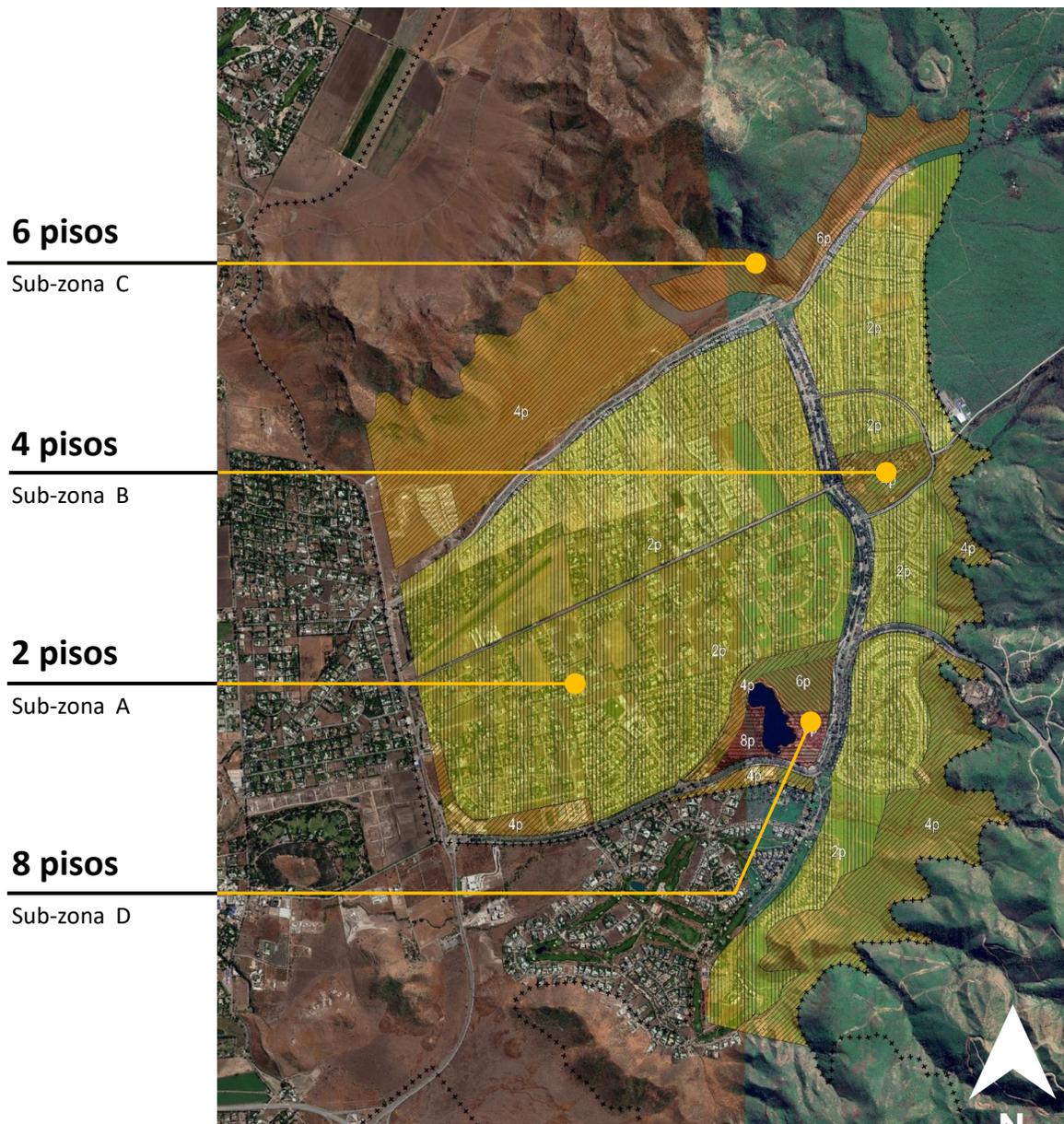
La siguiente imagen grafica el detalle del Anteproyecto en el sector AC-2 “Santa Filomena” sobre foto aérea, para facilitar su lectura.



7.2.3 Detalle Sector AC-3 “Chicureo”.

El Anteproyecto ajusta la sub-zonificación definida en la Imagen Objetivo para el sector AC-3 “Chicureo”, acorde con las observaciones recibidas y con lo sancionado sobre esa materia por el Concejo Comunal.

La siguiente imagen muestra una visión general del Anteproyecto para el sector AC-3 “Chicureo” sobre foto aérea, para facilitar su lectura.



Los ajustes a la sub-zonificación en el Anteproyecto afectan específicamente a tres sub-sectores del Sector AC-3, cuyo detalle se expone a continuación.

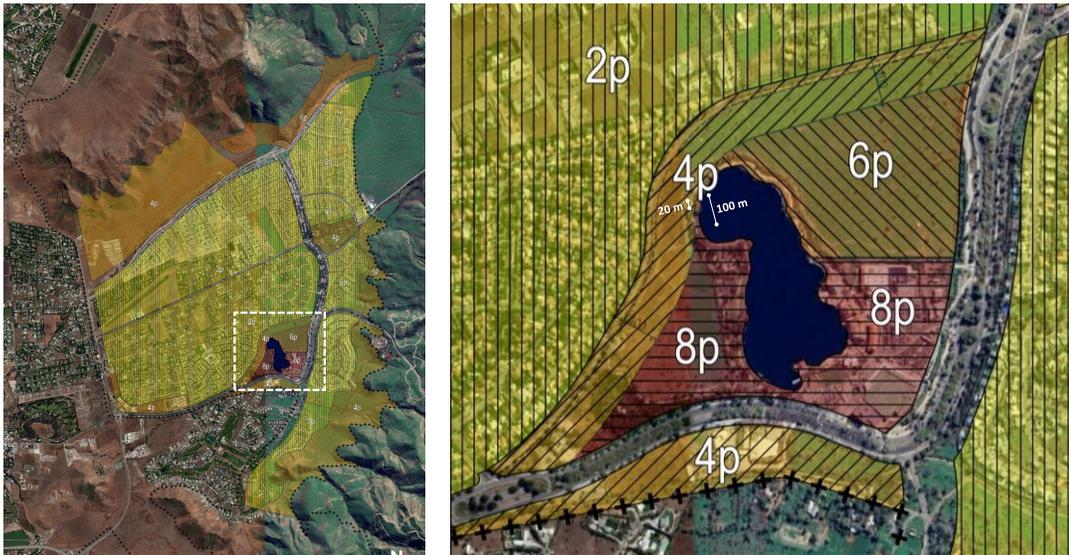
- **Sector AC-3 / Subsector Laguna Piedra Roja**

El Anteproyecto ajusta la sub-zonificación definida en la Imagen Objetivo para este territorio, generando una gradiente que reduce las alturas de edificación hacia los bordes norte (parcelas) y poniente (condominio Las bandadas), que actualmente presentan desarrollo residencial consolidado, acorde con las observaciones recibidas y con lo sancionado sobre esa materia por el Concejo Comunal.

De esta forma se define una Sub-zona D (8 pisos) en torno a la laguna, parte de la cual hoy cuenta con desarrollo consolidado, que mantiene la altura definida para todo este sector (8 pisos) en la Imagen Objetivo. Luego, siguiendo el criterio generar una gradiente que reduzca alturas hacia sectores consolidados, se establece una sub-zona C (6 pisos) en el territorio emplazado al nor-oriente de la laguna, para concluir con una sub-zona B (4 piso) conformada por una franja de 80 mts de ancho, inmediata a las zonas residenciales consolidadas emplazadas en el borde norte y poniente del sector asociado a la laguna, permitiendo un distanciamiento de éstas respecto de las sub-zonas de 6 y 8 pisos descritas.

Cabe señalar que dentro de la Sub-zona B propuesta, existe un cauce que lleva asociada faja de 20 mts de ancho, destinada a áreas verde, que genera un distanciamiento de las edificaciones de 4 pisos posibles en dicha sub-zona respecto de los bordes residenciales consolidados.

Imagen Detalle Subsector laguna Piedra Roja



- **Sector AC-3 / Subsector Av. Padre Sergio Correa con Av. Los Ríos**

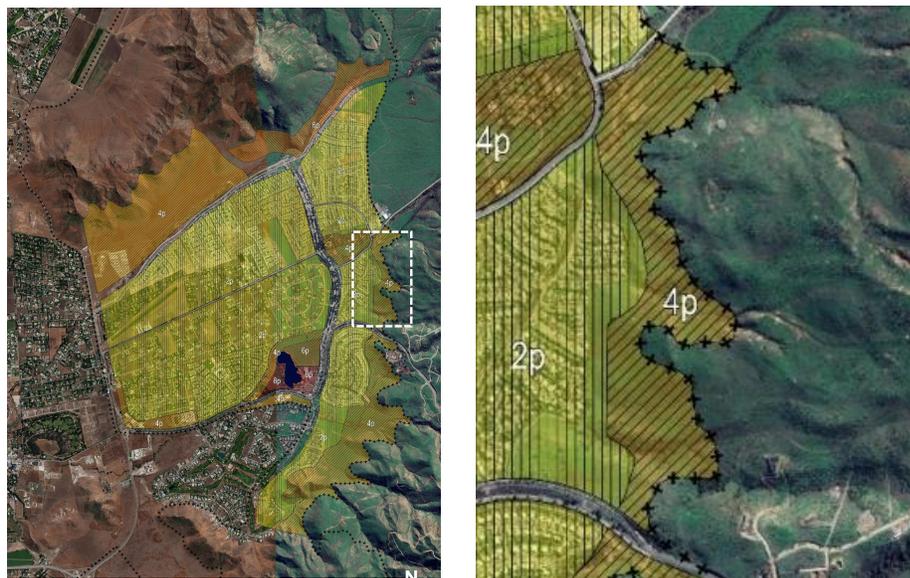
El Anteproyecto ajusta la sub-zonificación definida en la Imagen Objetivo para este territorio, generando una subzona B (4 pisos) con frente a ambas vías en el cual se aumenta la altura de edificación de 2 a 4 pisos, reconociendo con ello el potencial que presenta este sector para el emplazamiento de proyectos mixtos (equipamientos y viviendas), consistente con las condiciones de accesibilidad y centralidad local que éste presenta y acorde con las observaciones recibidas y con lo sancionado sobre esa materia por el Concejo Comunal.

Cabe agregar que la definición del polígono para esta sub-zona B considera un distanciamiento de 30 mts respecto del borde residencial consolidado con viviendas de 2 pisos, emplazado al norte del mismo., siguiendo el criterio de distanciamiento definido en la Imagen objetivo.



- **Sector AC-3 / Subsector ladera oriente entre Av. Los Ríos y Av. Chicureo.**

El Anteproyecto ajusta la sub-zonificación definida en la Imagen Objetivo para este territorio, generando una subzona B (4 pisos) que da continuidad a un franja de borde ladera definida en la Imagen objetivo para un territorio emplazado inmediatamente al sur de Av Chicureo; consistente con características topográficas y de consolidación que dicho territorio presenta y acorde con las observaciones recibidas y con lo sancionado sobre esa materia por el Concejo Comunal.



7.2.4 Detalle Sector AC-4 “Chamisero” y AC-5 “La Reserva”

El Anteproyecto ajusta la sub-zonificación definida en la Imagen Objetivo para el sector AC-4 “Chamisero”, precisando límites en territorios asociados a proyectos de loteo aprobados por la DOM emplazados en áreas con desarrollo urbano consolidado, acorde con las observaciones recibidas y con lo sancionado sobre esa materia por el Concejo Comunal.

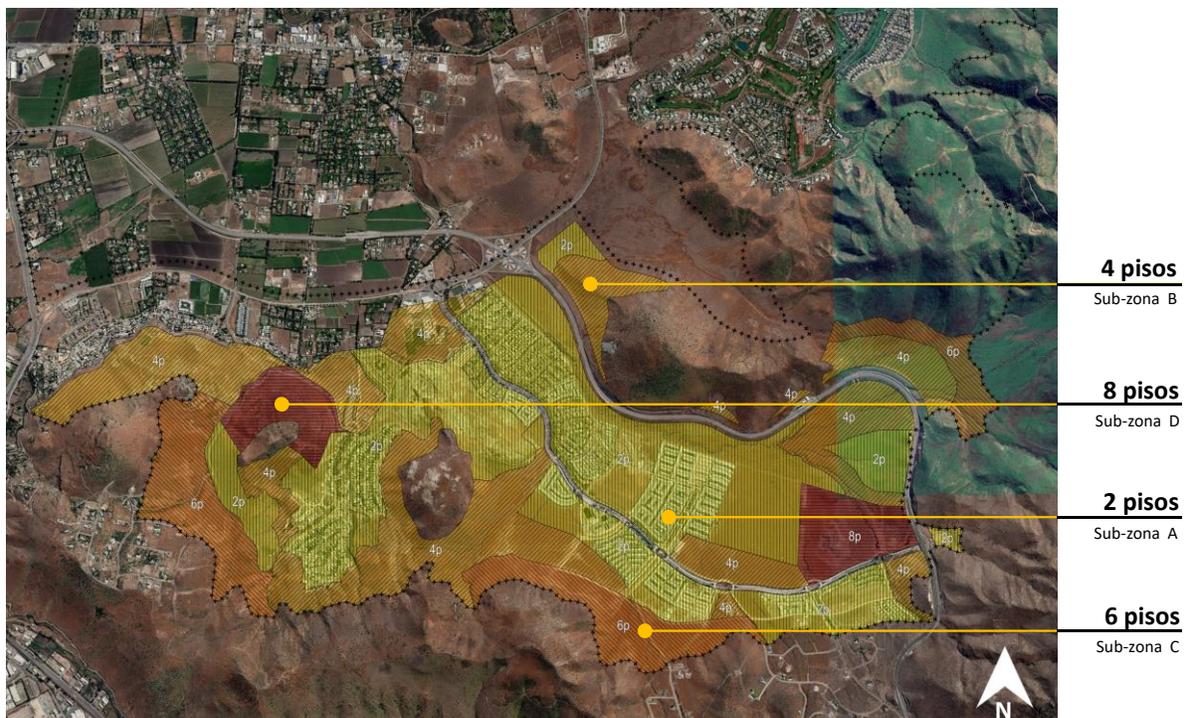
El Anteproyecto ajusta la Sub-zonificación en territorios del sector AC-4, emplazados en torno a la A. radial Nororiente, que actualmente no presentan desarrollo urbano consolidado, reconociendo de mejor forma las condiciones topográficas de dichos territorios; acorde con las observaciones recibidas y con lo sancionado sobre esa materia por el Concejo Comunal. Las alturas de edificación establecidas en la Imagen Objetivo se mantienen para las Sub-zonas ajustadas en este sector.

El Anteproyecto reduce la altura de edificación de 4 a 2 pisos en zona específica, emplazada en borde poniente de Av. Chamisero e inmediata a desarrollo residencial actualmente consolidado en 2 pisos; acorde con las observaciones recibidas y con lo sancionado por el Concejo Comunal.

El Anteproyecto mantiene la sub-zonificación definida en la Imagen Objetivo para el sector AC-5 “La Reserva”, así como las alturas de edificación establecidas en dicha instancia para las distintas Sub-zonas, acorde con los lineamientos sancionados por el Concejo Comunal.

Cabe reiterar que en la etapa de consulta pública de la Imagen Objetivo de la presente modificación al PRC de Clina no se recibieron observaciones respecto de este sector.

La siguiente imagen grafica el detalle del Anteproyecto en los sectores AC-4 “Chamisero” y AC-5 “Santa Filomena” sobre foto aérea, para facilitar su lectura.



8. PERTINENCIA APLICACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

El Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, EAE, en su artículo 3° establece el carácter obligatorio de la EAE para *“los Planes Regionales de Ordenamiento Territorial, los Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunes y Planes Seccionales, Planes Regionales de Desarrollo Urbano y Zonificaciones de Borde Costero, del territorio marítimo y manejo integrado de cuencas, las modificaciones sustanciales de los señalados instrumentos, o los instrumentos de ordenamiento territorial que los reemplacen o sistematicen”*.

Luego, el propio Reglamento, en su artículo 29°, define las “modificaciones sustanciales”, estableciendo en qué casos corresponde que los Planes Reguladores Comunes se sometan al proceso de Evaluación Ambiental estratégica; señalando que, se entienden como “modificaciones sustanciales”, las siguientes:

- (i) Ampliación del área urbana.**
- (ii) Disminución de alguna de las áreas verdes del plan en un porcentaje igual o superior al 5% de su superficie.**
- (iii) Establecimiento de nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras.**
- (iv) Incorporación en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, territorios destinados a los usos de suelo de infraestructura o actividades productivas calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas,**
- (v) Incremento de la altura o densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican**
- (vi) Incremento del coeficiente de constructibilidad o coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.**

En virtud de lo anterior es posible concluir que la modificación propuesta al PRC de Colina - referida únicamente a la definición de la norma urbanística “altura máxima de edificación - no califica como una “modificación sustancial” y, por lo tanto, no corresponde que esta modificación al PRC de Colina sea sometida al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

----- 0 -----