



**CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN
DELEGACIÓN DE COYHAIQUE**

**PROHIBIDA LA REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL
DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE
DOCUMENTO SIN AUTORIZACIÓN DE LA CÁMARA
CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN**

21

Noviembre 2010

Actualización Plan Regulador Comunal de Coyhaique

**OBSERVACIONES Y PROPUESTAS DE LA
CÁMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCIÓN**

**Este documento fue elaborado por
los socios de la Delegación
Regional de Coyhaique junto a la
Gerencia de Estudios de la Cámara
Chilena de la Construcción.**



ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE COYHAIQUE

Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción en el marco del proceso de Participación Ciudadana

RESUMEN EJECUTIVO

El documento presenta las observaciones y propuestas que la Delegación Regional Coyhaique de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC) ha formulado al proyecto de actualización del Plan Regulador Comunal de Coyhaique, en el marco del período de participación ciudadana, parte del proceso aprobatorio del nuevo instrumento de planificación territorial.

La CChC valora la propuesta de Plan Regulador presentada por el Municipio, esperando que las observaciones y propuestas que aquí se presentan, sean acogidas por la autoridad comunal alimentando la discusión y el diálogo sobre estas materias fundamentales, entre los distintos actores involucrados en el desarrollo de nuestra ciudad.

En términos generales cabe destacar que las propuestas de la CChC que se presentan, tienen como objetivo principal procurar que el nuevo instrumento de planificación sea una herramienta efectiva en impulsar un desarrollo armónico y sustentable de la ciudad. Respecto de la propuesta se destaca que la actualización del PRC es un paso fundamental para proyectar el desarrollo de la ciudad de Coyhaique en las próximas décadas resaltando la voluntad de incorporar nuevas temáticas. No obstante lo anterior las principales propuestas formuladas por la CChC al Plan Regulador son:

- a. **Zonas Residenciales:** en virtud de lograr un desarrollo más sustentable -dando un uso más intensivo a la infraestructura existente- y de factibilizar la extensión de las redes de servicios sanitarios hacia las nuevas zonas residenciales que se incluyen en el proyecto de actualización, se propone aumentar las densidades permitidas para las zonas residenciales, considerándose que las actuales no constituyen un incentivo al desarrollo urbano de la ciudad o a la renovación urbana de las áreas centrales.
- b. **Zonas de Equipamiento y Subcentralidad:** como una forma de posibilitar la eventual reconversión de algunos de los equipamientos existentes en la ciudad, los que son identificados por el proyecto de PRC, se propone incorporar en su normativa los usos de vivienda. Respecto de la zona de subcentralidad, y buscando lograr su consolidación como tal, se propone aumentar la densidad para usos de vivienda.

Por último se propone que se a la propia demanda ciudadana la que determine la localización de los futuros equipamientos en la ciudad, para lo que se considera se deben dar condiciones que promuevan su aparición en todas las zonas evitando así los desplazamientos innecesarios.

- c. **Zonas Mixtas:** para estas zonas en que se integran usos residenciales, con equipamientos y actividades productivas existentes, se propone permitir el funcionamiento de industrias calificadas como molestas en su localización actual, de



forma de apoyar su permanencia y desarrollo, no obstante se puedan incorporar medidas de mitigación hacia los vecinos.

- d. **Zonas de Restricción:** el documento plantea que se hace necesaria una revisión completa de la llamada zona R3, la que no cuenta con ningún estudio fundado que justifique su determinación, de igual forma se solicita se reconsidere la existencia de esta zona puesto que estaría sobrepasando las facultades de este tipo de instrumentos de planificación.
- e. **Áreas de Riesgo:** siguiendo lo establecido por la Circular DDU 227, se propone dotar a estas áreas de normas urbanísticas que indiquen los usos que se podrán desarrollar en ellas una vez los riesgos que le dieron origen sean levantados.
- f. **Vialidad:** la revisión del proyecto de PRC, permitió advertir gran cantidad de vías que presentaban ensanches y aperturas generando gran cantidad de declaratorias de utilidad pública, las que en virtud del marco normativo vigente debieran ser expropiadas en un plazo máximo de 10 años. Igualmente se observó la declaratoria de ensanches y aperturas de vías locales y de servicio, lo que implica que una vez entrado en vigencia, el municipio deberá proceder a la expropiación inmediata de los terrenos afectados por ellas.

A partir de lo anterior, se propone se realice una revisión completa del sistema vial estructurante propuesto para la ciudad, así como revisar los usos de suelo que rodean a las vías principales, ya que no se aprecia una articulación directa entre ambos elementos.

- g. **Incentivos:** se propone se estudie la posibilidad de incorporar incentivos normativos en la Ordenanza del plan, de forma de poder impulsar el desarrollo de una imagen de ciudad coherente.



ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE COYHAIQUE

Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción en el marco del proceso de Participación Ciudadana

CONTENIDOS

RESUMEN EJECUTIVO	3
I. INTRODUCCIÓN	7
II. OBSERVACIONES GENERALES A LA PROPUESTA DE PRC	8
II.1 Límite Urbano	8
II.2 Factibilidad Sanitaria y Aguas Lluvia	12
II.3 Vialidad Estructurante	15
III. OBSERVACIONES ESPECÍFICAS POR ZONA	20
III.1 Zonas Residenciales	21
III.2 Zonas de Equipamiento y Subcentralidades	27
III.3 Zonas Mixtas	29
III.4 Zonas de Infraestructura	33
III.5 Zonas de Restricción	33
III.6 Zonas de Áreas Verdes y Espacio Público	36
III.7 Áreas de Restricción	38
IV. OTRAS OBSERVACIONES AL PLAN	40
IV.1 Imagen de Ciudad	40
IV.2 Incentivos Normativos	41
IV.3 Normas Especiales para Discotheques	41
IV.4 Frente Predial Mínimo	42
IV.5 Nomenclatura	42





ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE COYHAIQUE Observaciones y Propuestas de la Cámara Chilena de la Construcción en el marco del proceso de Participación Ciudadana

En el marco del proceso de participación ciudadana de la etapa de aprobación de la actualización del Plan Regulador Comunal de Coyhaique, la Delegación Regional Coyhaique de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC), ha revisado la propuesta presentada a la comunidad con fecha 22 de septiembre de 2010, realizando una serie de observaciones y propuestas, las que se presentan en este documento para ser estudiadas por la Ilustre Municipalidad de Coyhaique dentro del período de ajuste final del instrumento de planificación comunal.

La CChC valora profundamente el proceso de elaboración de un nuevo instrumento de planificación territorial para la ciudad, de forma de poder contar con un instrumento actualizado que permita generar un desarrollo armónico y sostenible en el tiempo de la ciudad y sus habitantes.

I. INTRODUCCIÓN

El desarrollo urbano de la ciudad de Coyhaique se encuentra actualmente normado por un plan regulador comunal que data del año 1997, el que se ha mostrado incapaz de responder adecuadamente a las cambiantes necesidades y demandas experimentadas por la ciudad y la comuna, volviéndolo en la práctica un instrumento obsoleto que dificulta y entraba el crecimiento y desarrollo de la ciudad en lugar de potenciarlo.

Así, a ojos de la Delegación Regional de la CChC, la actualización del instrumento se muestra como algo imperativo para ordenar y potenciar el desarrollo urbano de la ciudad de Coyhaique y consecuentemente de la comuna, con una propuesta que logre poner en valor los atributos únicos del territorio al tiempo que posibilite el crecimiento de la ciudad y la renovación de sus sectores más deteriorados, de forma de consolidar a Coyhaique como capital regional, ciudad turística y centro económico y de servicios regional

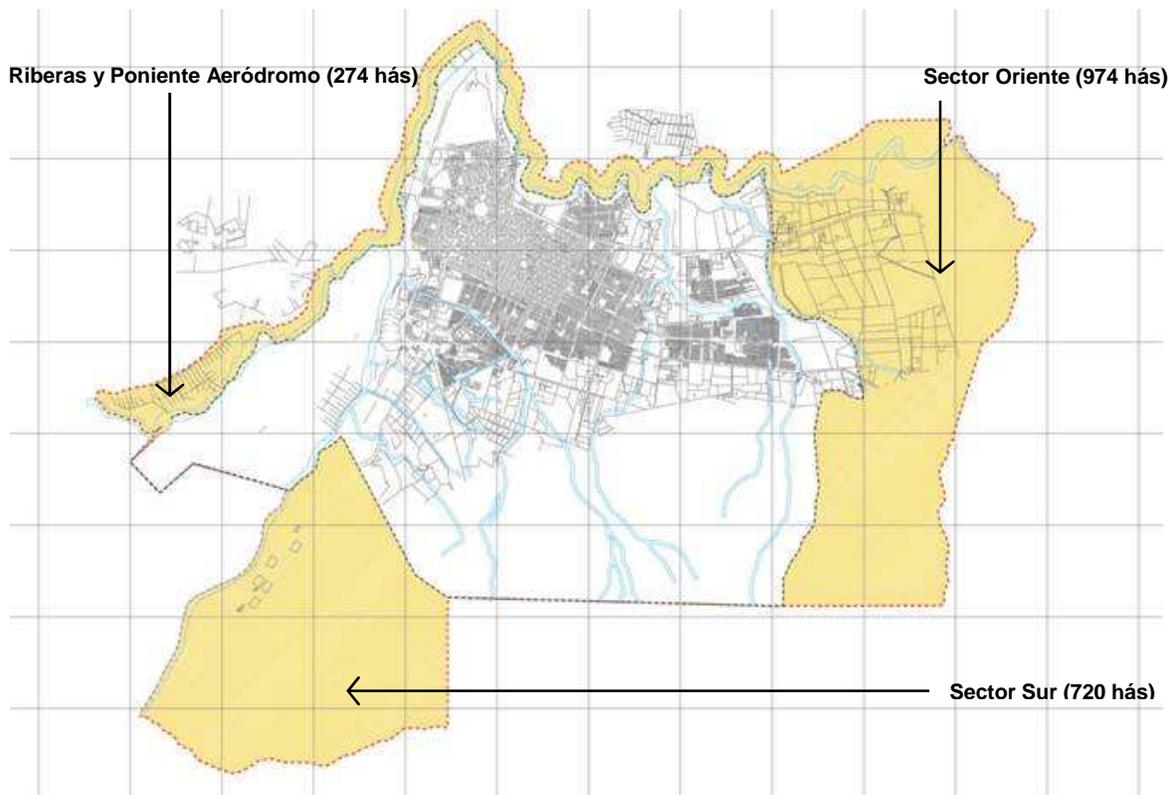
Así este nuevo plan deberá ser capaz entonces de recoger las nuevas realidades de la comuna y la ciudad, sus dinámicas poblacionales y económicas, las nuevas demandas de una población con mayor ingreso promedio, su rol como cabecera regional e incorporar nuevos conceptos y temáticas que están presentes en el desarrollo urbano como son aquellas relacionadas principalmente a la sustentabilidad.

II. OBSERVACIONES GENERALES A LA PROPUESTA DE PLAN REGULADOR COMUNAL

II.1 Límite Urbano

El proyecto de Plan Regulador Comunal presentado, plantea la ampliación del área urbana de la ciudad de Coyhaique en 1.968 hás, lo que representa un crecimiento equivalente al 78% de la actual superficie urbana. Este crecimiento se concentra principalmente en dos grandes sectores, el primer sector corresponde a los terrenos al oriente de la Escuela Agrícola -y que incluye también las riberas de los ríos Simpson y Coyhaique y a terrenos al poniente del aeródromo- (1.248 hás), mientras que el segundo a los terrenos ubicados al surponiente de la ciudad a lo largo de la ruta a Balmaceda (720 hás).

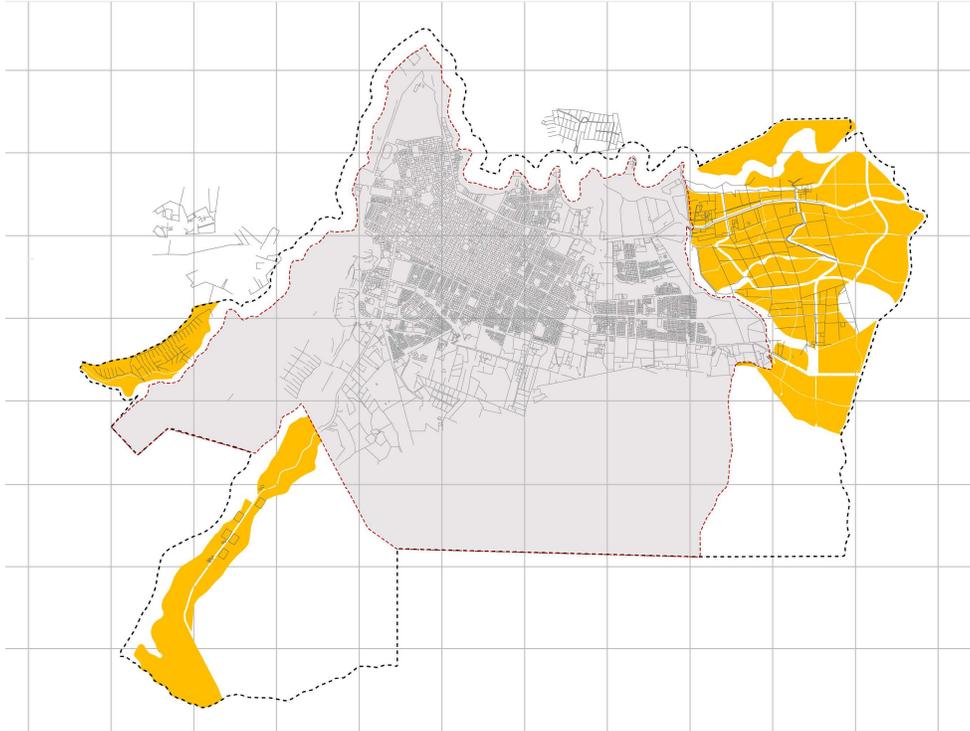
Figura N°1
Área Urbana Propuesta Coyhaique



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MRPCC 2010

A pesar del gran crecimiento en superficie urbana que esto representa, es relevante destacar que el 56,7% de dicha superficie corresponde a áreas de restricción y a vialidades, por lo que la superficie efectivamente desarrollable alcanza aproximadamente a las 784 hás, concentrándose fuertemente al oriente del área urbana actual, en donde se ubican más del 80% de los suelos desarrollables.

Figura N°2
Áreas Urbanas Desarrollables Propuesta PRC Coyhaique



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MRPCC 2010

II.1.1 Estimación de Población

La propuesta presentada justifica la ampliación del radio urbano en la superficie antes detallada a partir de las estimaciones de población y demanda por suelo urbano hacia el año 2032.

Respecto de la estimación de población en la Memoria Explicativa disponible se indica que se consideró una tasa de crecimiento esperada en el período de 1,90, cifra que permite estimar que en el horizonte de planificación del instrumento la comuna alcanzará una población de 65.350 habitantes, de los que 57.251 personas (87,60%) vivirán en el área urbana de Coyhaique, manteniéndose la proporción actual.

Esta tasa, se fundamenta en que Coyhaique mantendrá su tendencia a concentrar la población de la comuna y de la región dado su carácter de capital regional. El crecimiento esperado para la ciudad implica entonces un aumento poblacional esperado de 12.401 personas en el período, lo que sumado al déficit habitacional existente en la ciudad así como a las propias demandas generadas por el mercado, significará una demanda aproximada de 7.534 nuevas viviendas al año 2030.



II.1.2 Demanda por Suelo al 2032

A partir de la determinación de la nueva población que se espera llegue a la ciudad en el horizonte de planificación del instrumento, es posible evaluar la capacidad de las áreas urbanas propuestas de acogerla; para ello se ha utilizado el método de la densidad de ocupación.

El mecanismo planteado evalúa, a partir de la nueva población al 2032 y densidades promedio esperadas, las necesidades de nuevo suelo urbano. Para este caso se consideraron tanto una proyección manteniendo la densidad existente en la ciudad de 68,71 hab/há¹, así como una densidad esperada menor que refleja la tendencia natural de las ciudades a disminuir su densidad en la medida que aumentan los ingresos de la población en el tiempo² y que para este caso consideró una media de 48,8 hab/há³. Dados estos escenarios las demandas por nuevo suelo serían:

148,40 hás., considerando una densidad de 60,71 hab/há.

254,12 hás., considerando una densidad de 48,80 hab/há.

Por otra parte, de acuerdo a lo expuesto en la Memoria Explicativa del Plan, en términos de demanda de nuevo suelo urbano, en el escenario base los nuevos hogares se traducirían en una demanda de 275,4 hás de nuevo suelo, mientras que si se considerara un escenario optimista - que contempla también una mayor llegada de población- el consultor estima que la ciudad podría llegar a demandar un máximo de 452,6 hás.

Así, no obstante la gran diferencia que existe entre los diferentes escenarios y métodos de cálculo de demanda de suelo urbano para localizar viviendas y actividades complementarias a estas, la oferta de nuevo suelo que ofrece el proyecto de PRC para Coyhaique sería suficiente para acoger el crecimiento poblacional y de viviendas esperado para la ciudad en el horizonte de aplicación del nuevo plan regulador comunal.

Propuesta CChC:

- *Adicionalmente a proveer el necesario suelo urbano para acoger los esperados aumentos de población, los Planes Reguladores Comunales ofrecen al mismo tiempo la posibilidad de incorporar territorios ya desarrollados o urbanizados de forma informal (principalmente mediante la parcelación a través del DL3516) dotándolos de una planificación y un ordenamiento que garanticen un desarrollo más sustentable en el futuro.*
- *Lo anterior es de gran importancia para el caso de Coyhaique si se considera que en el entorno de la ciudad existen numerosas parcelaciones y loteos de estas características que*

¹ Según MINVU (2005) *Análisis de Tendencias Ciudad de Coyhaique*, disponible en www.observatoriourbano.cl

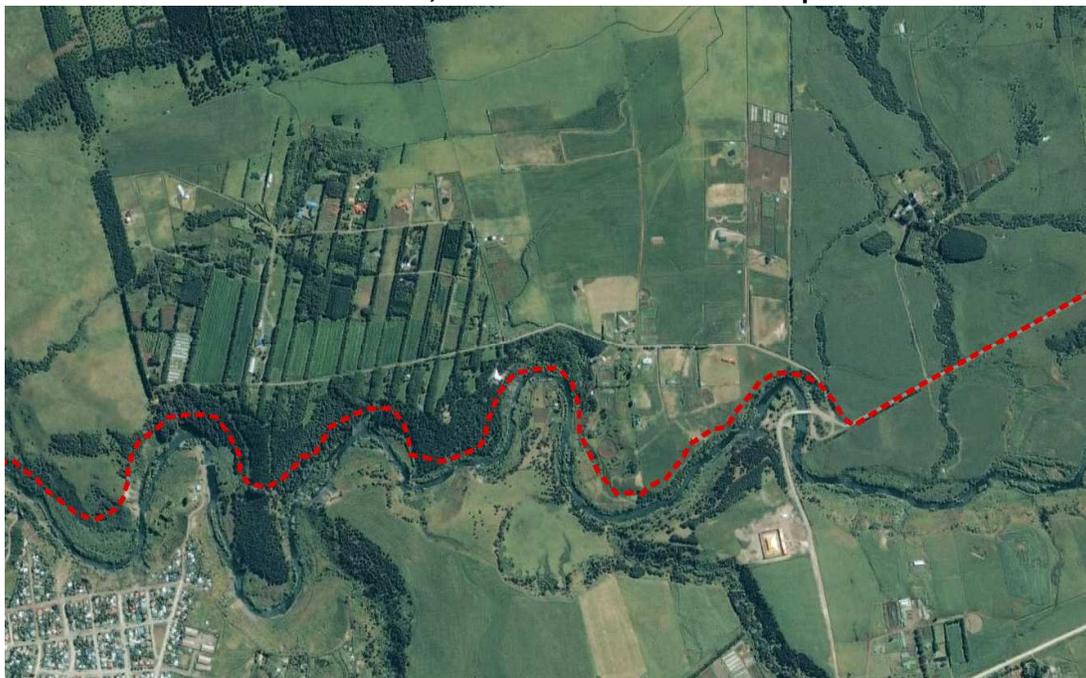
² Ver Echeñique, Marcial (2009) *Quo Vadis Santiago?*, presentación realizada en Foro Icare, disponible en http://www.icare.cl/eventos_antiguos_2009/foro_urbano/pdfs/s2e3_Marcial_Echenique.pdf

³ Densidad de servicio estimada para el 2015 por la empresa Aguas Patagonia, cercana al promedio de 50 hab/há, que muestran la mayoría de las ciudades intermedias del país.

en su conjunto representan una superficie de 313,4 hectáreas⁴ y en donde sólo algunos de ellos han sido incorporados al área urbana.

- De este modo y no obstante las superficies de extensión propuestas responden adecuadamente a las demandas de suelo esperadas en el horizonte del plan, el plan deja fuera de sus áreas de crecimiento algunos sectores periurbanos que presentan evidentes grados de urbanización.
- Dado lo anterior se sugiere incorporar al radio urbano el llamado sector de El Verdín, localizado en la ribera norte del río Coyhaique y en donde es posible encontrar en la actualidad numerosas viviendas y parcelas de agrado que ya han perdido su condición agrícola original. Similar situación se puede apreciar en los terrenos ubicados en el valle del río Simpson al sur del aeródromo de la ciudad y en el sector de Panquilemu ninguno de los cuáles fue incorporado en el área urbana, a pesar de la creciente población residente.
- La eventual incorporación de éstas dentro del área regulada del plan permitiría a la autoridad municipal ordenar su desarrollo proyectando eventuales vialidades y espacios públicos que posibiliten el ordenamiento del crecimiento de un área caracterizada por su informalidad, sin que se pierdan sus características rurales y aumentar la recaudación municipal.

Figura N°3
Sector El Verdín⁵, al norte del Área Urbana Propuesta



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a GoogleEarth

⁴ Azócar et al. (2010) *Patrones de crecimiento en la Patagonia Chilena, el caso de la ciudad de Coyhaique*, en Revista de Geografía Norte Grande, disponible en: http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-34022010000200005&script=sci_arttext

⁵ La parcelación El Verdín considera 80 lotes de 5.000 m². con una densidad promedio estimada de 7,3 hab/há.

Figura N°4
Sector de Parcelas al sur del Aeródromo y Panguilemu



Fuente: CChC 2010

II.2 Factibilidad Sanitaria y de Aguas Lluvias

II.2.1 Factibilidad Sanitaria

El desarrollo de un área urbana se sustenta de manera importante en la disponibilidad de servicios públicos que permitan el establecimiento y permanencia de una población en el territorio, siendo entre ellos el acceso al agua potable y el tratamiento de las aguas servidas dos de los más relevantes. Para el caso de la ciudad de Coyhaique, la empresa concesionaria de servicios sanitarios, Aguas Patagonia, tiene un área de concesión que cubre un total de 1.017,33 há., lo que representa el 40,29% del área urbana vigente y eventualmente a un 22,64% del área urbana propuesta.

De acuerdo a la información entregada por la Superintendencia de Servicios Sanitarios (SISS) en el mes de noviembre así como la de información recogida en la Memoria explicativa del plan y en el Plan de Desarrollo de la empresa concesionaria, para el año 2015 Aguas Patagonia consideraba únicamente la ampliación de su red de distribución de agua potable y de recolección de aguas servidas hasta totalizar 964,71 há., esfuerzo que se concentrará en dotar de servicios a las áreas urbanas desarrolladas contenidas dentro del área de concesión vigente⁶, sin que se consideren al menos en este período nuevas extensiones de la concesión. Esta situación no permitiría garantizar el servicio sanitario a la totalidad de las áreas de extensión propuestas.

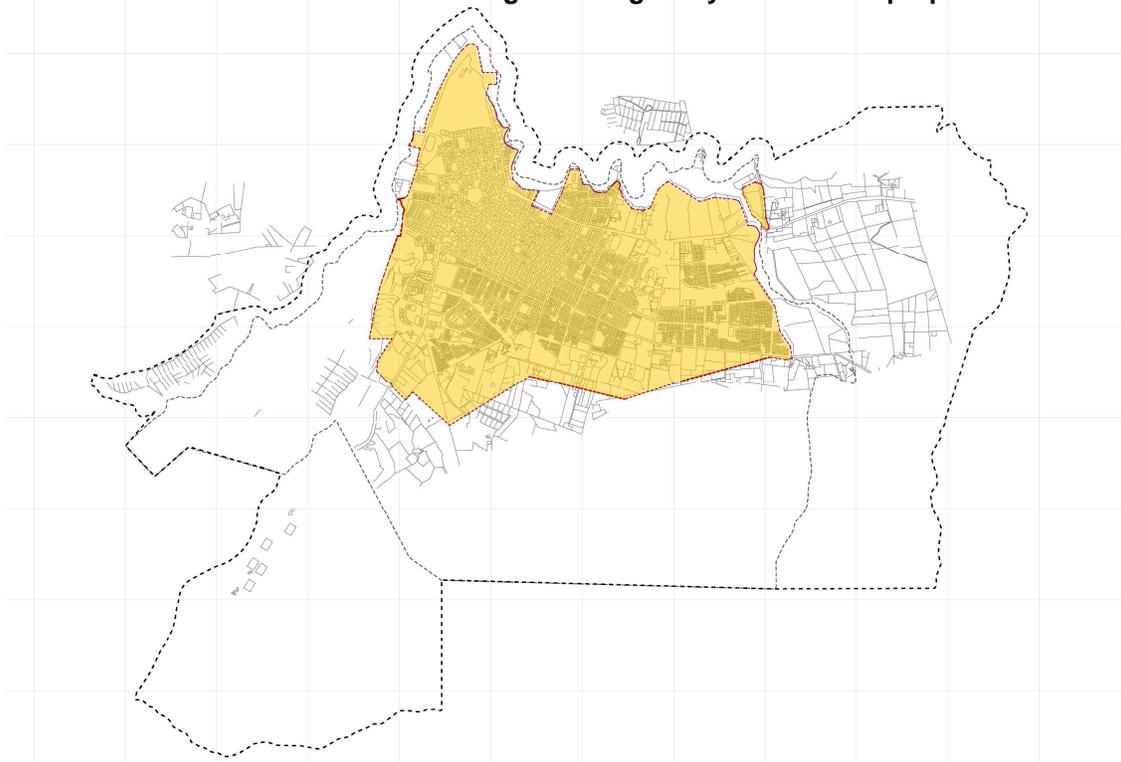
Un aspecto de gran relevancia a este respecto dice relación con la densidad de la población propuesta para las nuevas áreas de expansión urbana. Así de ser esta muy baja se convertirá en un desincentivo y una traba a la eventual expansión de la red de distribución y recolección de la empresa sanitaria, de forma tal que el nuevo instrumento de planificación comunal debe posibilitar y garantizar la generación de una demanda suficiente que justifique a la empresa

⁶ Según la Resolución MOP 242 del 16/04/2007, el área de concesión original de la empresa fue ampliado en 52,21 há totalizando así las 1.017,33 há vigentes en la actualidad.

realizar las inversiones necesarias para expandir sus redes de servicio. De acuerdo a la información disponible en la Memoria Explicativa, la empresa considera a futuro su funcionamiento con una densidad promedio de 48,55 hab/há para hacer su operación rentable, densidad que debiera ser considerada como piso mínimo para el desarrollo de las nuevas zonas urbanas fuera de la actual área de concesión, de forma de facilitar la disponibilidad del servicio.

Por otra parte ante situaciones de este tipo, en donde los desarrollos se localizan fuera del área de concesión vigente de una determinada empresa sanitaria, la Ley General de Servicios Sanitarios posibilita los contratos entre privados es decir, la empresa sanitaria negocia con el desarrollador inmobiliario la oferta de servicio, definiendo para cada caso los costos de extensión de la red y las tarifas a cobrar. Sin embargo la misma ley sanitaria obliga a la empresa concesionaria a ampliar su área de cobertura, si ésta acuerda voluntariamente la provisión de servicio con un desarrollador dentro del límite urbano de la ciudad, condicionante que derivará probablemente en que la empresa sanitaria se muestre muy contraria a negociar potenciales expansiones del servicio dentro de las nuevas áreas urbanas a menos que se garantice una densidad de población que justifique las necesarias inversiones asociadas a la expansión del área de servicio.

**Figura N°5
Área de Concesión Sanitaria Aguas Patagonia y área urbana propuesta**



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a información SISS



Ante esto aparecen potencialmente tres soluciones para la provisión de servicios sanitarios en los sectores de crecimiento urbano:

- a) La empresa Aguas Patagonia podría ampliar voluntariamente su área operacional, lo que dependerá en gran medida de que las demandas y densidades habitacionales justifiquen la inversión.
- b) La SISS podría llamar a licitación para concesionar los sectores incorporados, fomentando la aparición y/o formación de nuevas empresas en la comuna. En caso que ésta se declarase desierta, no se cumplan con requisitos o los oferentes desistieran, la Superintendencia podría obligar a la sanitaria más cercana a ampliar su cobertura, siempre que esto sea factible en términos económicos y técnicos. Esta salvedad de la ley se ha utilizado sólo dos veces desde el año 2000.
- c) Los desarrollos inmobiliarios pueden implementar soluciones sanitarias individuales, regulados por la Seremi de Salud. Si bien es una solución posible, la inversión que significan estos sistemas implica un costo adicional que no podría ser traspasado a algunos productos -especialmente los desarrollos de vivienda social destinados a paliar el déficit habitacional existente en la comuna-, focalizándose principalmente en el mercado inmobiliario de soluciones para grupos C1 y C2, restringiendo las posibilidades de dar solución habitacional a la población más vulnerable. Este tipo de soluciones a la larga afectan la sustentabilidad del territorio dado el potencial de contaminación de las napas que representan.

II.2.2 Aguas Lluvia

Actualmente la ciudad de Coyhaique cuenta con un Plan Maestro de Aguas Lluvia realizado el año 2003 por la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH), en el que se detallan todas las obras y que tienen directa relación con el drenaje de las aguas lluvias en la ciudad, así como también la construcción de sistemas de conducción, mejoramiento de canales, cauces, colectores además de la terminación de obras inconclusas. A esto se le añade la red de colectores secundarios desarrollada por Serviu para dar una adecuada solución a la totalidad de la ciudad.

Las obras contenidas en este plan, se han ejecutado de forma paulatina según la priorización dada por la DOH, lo que ha permitido disminuir la ocurrencia de fenómenos de inundación que afectan a la población de la ciudad. No obstante los avances presentados estos se concentran fundamentalmente en las áreas centrales de la ciudad restando aún la materialización de numerosas obras de infraestructura hidráulica en los sectores más periféricos de la ciudad.

No obstante se cuenta con la identificación de las obras necesarias para mitigar los efectos de las lluvias, estas consideran únicamente las áreas urbanizadas al momento de la realización del estudio, sin que se incluyan en el Plan Maestro los nuevos sectores a incorporar en el área urbana y cuyo desarrollo tendrá de seguro efectos sobre el sistema de evacuación de aguas lluvia ya diseñado.



Propuestas CChC:

- *Dadas las dificultades existentes para la ampliación del área de concesión sanitaria vigente por parte de la empresa concesionaria, se sugiere la formación de una mesa de trabajo en que participen el municipio de Coyhaique, la Superintendencia de Servicios Sanitarios y la propia empresa concesionaria, de forma de analizar las potenciales soluciones para la entrega del servicio sanitario a los sectores a incorporar al área urbana, las densidades que harían factible dicha expansión y evaluar su potencial disposición a utilizar por parte de la autoridad, las facultades otorgadas por el artículo 33 de la Ley General de Servicios Sanitarios.*
- *Dado que la mejor forma para garantizar la expansión de la concesión vigente o eventualmente la llegada de una nueva empresa sanitaria es contar con un volumen de población significativo en las nuevas áreas urbanas a incorporar, el desarrollo urbano que se proponga localizar en los sectores de expansión deben contar con una densidad de población que resulte atractiva para estas empresas, estimándose una densidad en ningún caso inferior a 50 hab/há.*
- *Para el caso de las aguas lluvias, se hace necesario que el municipio inicie contactos con la Dirección de Obras Hidráulicas para posibilitar la actualización del Plan Maestro de Aguas Lluvia de la ciudad, incluyendo los sectores urbanos propuestos, así como con el Serviu para compatibilizar la red secundaria de su responsabilidad con los cambios que se pudiesen producir en la red de colectores primarios.*

II.3 Vialidad Estructurante

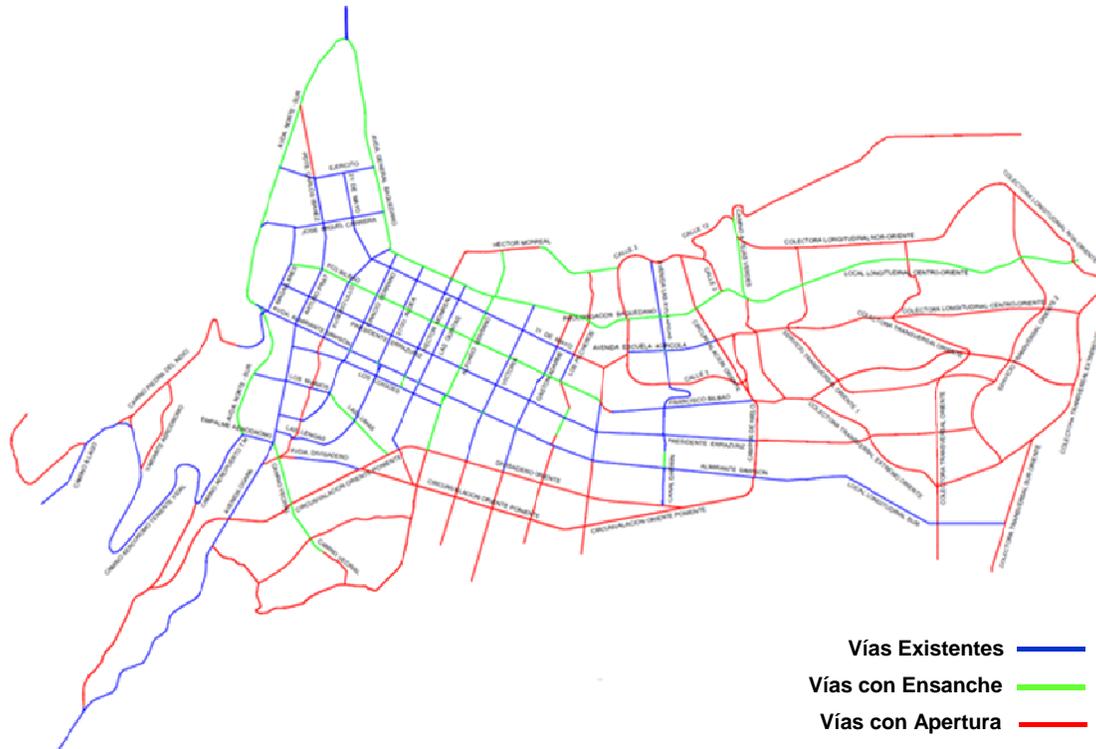
Dentro de las facultades de los Planes Reguladores Comunes está la posibilidad de plantear una reclasificación y ordenamiento del sistema estructural jerárquico de la vialidad urbana de la ciudad tomando en consideración la situación actual de saturación de las vías, así como la ocupación de estas en el horizonte de planificación del instrumento, de forma tal que la propuesta pueda dar una adecuada solución a las demandas futuras esperadas.

La nueva malla vial de la ciudad propone la declaratoria de 133 vías, o sus tramos como estructurantes, en donde 92 de ellas deberían ser ensanchadas, regularizadas o abiertas, estableciendo el plan las declaratorias de utilidad pública definidas para cada caso.

Si bien se reconoce la voluntad de lograr una mejor conectividad urbana, la propuesta vial representa un potencial problema de proporciones para el municipio, ya que en virtud de lo señalado en el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, las vialidades troncales y colectoras ubicadas dentro del área urbana tendrán un plazo de caducidad desde su declaración de 5 años, pudiendo ser renovadas por una única vez por un plazo similar. Lo anterior se traduce en que la Municipalidad de Coyhaique debiera ser capaz de expropiar los terrenos afectados para la ejecución de la totalidad de los ensanches y aperturas propuestos en el plan en el plazo máximo de 10 años desde la entrada en vigencia del nuevo instrumento, lo que representa sin duda una inversión de gran magnitud que el municipio no se encuentra en posibilidades reales de afrontar en el período señalado.

Adicionalmente el señalado artículo 59, establece también que un predio afectado por una declaratoria de utilidad pública que hubiere caducado, no podrá ser declarado nuevamente afecto a utilidad pública para los mismos usos, es decir de no ejecutarse la totalidad de la red vial en el plazo máximo de 10 años, se debería volver a proyectar la totalidad del sistema vial estructurante para evitar afectar los mismo predios, situación que es especialmente delicada para las periferias urbanas en donde existen propiedades de mayor superficie, lo que se traduciría en cambiar de forma significativa los trazados propuestos.

**Figura N°6
Vialidad Estructurante Propuesta en Plan Regulador Comunal de Coyhaique**



Fuente: Memoria Explicativa MPRCC 2010

Referido también a lo expresado en el artículo 59 de la LGUC y las Circulares DDU 134, 143, 227 y Esp.04/2007, los Planes Reguladores Comunales sólo tiene la potestad para declarar de utilidad pública por plazo de 5 años aperturas y ensanches de vías de categoría “colectora”, cuyo ancho mínimo entre líneas oficiales es según la OGUC de 20 metros. En caso que un determinado plan proponga la apertura de vías de servicio como parte de su vialidad estructurante, las declaratorias de utilidad pública estarán sujetas a la provisión de fondos para proceder a su inmediata expropiación una vez entrado en vigencia el plan⁷.

⁷ No obstante los PRC podrán reconocer vías existentes como de la categoría servicio y local como parte de la red estructurante; en caso de proyectar su apertura o ensanche deberán contar con la provisión de fondos para proceder a su inmediata expropiación (DDU Esp. 04/2007)



Respecto de esta última condición el plan propuesto para Coyhaique incorpora múltiples aperturas y ensanches de vías de servicio y locales, lo que implicaría para el municipio deber contar con los recursos para su expropiación al momento de la entrada en vigencia del plan. A continuación se identifican aquellas vialidades propuestas o con ensanche que estarían afectas a esta condición, localizándose la gran mayoría en las zonas de expansión al oriente de la ciudad y cuya declaratoria implicaría un fuerte gasto para el municipio.

**Tabla N°1
Vialidades proyectadas y con ensanche que están sujetas a provisión de fondos para su inmediata expropiación**

Calle	Tramo	Tipo de Vía	Ancho entre L.O.	Acción Propuesta
Eusebio Lillo	Avda. Divisadero y Simpson	Servicio	20	Ensanche y Apertura
Calle 17	Simpson y Calle 18	Local	20	Apertura
Calle 18	Simpson y Calle 17	Local	20	Apertura
Canal Darwin	Calle 2 y Bilbao / Simpson y Circunvalación	Servicio	15	Apertura
Mirador 2 (Freire)	Av. Norte Sur a cota 259	Local	12	Apertura
Mirador 7 (Condell)	Baquedano a Mirador 7	Local	11	Apertura
Local Longitudinal Sur	Prol. Proyecto Alfonso Serrano a Límite Oriente	Local	11	Apertura
Local Longitudinal Centro Oriente	Calle Servicio Transversal Oriente 1 y Calle Servicio Transversal Oriente 2	Local	11	Apertura
Calle Servicio Transversal Oriente 1	Col. Longitudinal Nor Oriente y Calle Servicio Transversal Oriente 2	Servicio	15	Apertura
Calle Servicio Transversal Oriente 2	Col. Longitudinal Nor Oriente y Col. Transversal Extremo Oriente	Servicio	15	Apertura

Fuente: elaboración propia CChC en base a MPRCC 2010

Adicionalmente a los anteriores se observa que la vialidad estructurante Los Maños carece de categoría.

Más allá de los problemas a partir de la clasificación propuesta para parte de las vías estructurantes del proyecto de plan regulador, es posible observar dos elementos relevantes respecto del tema vial, que dicen relación con los usos y densidades propuestos para ciertos sectores de la ciudad en virtud de la nueva zonificación propuesta, a los que vale la pena prestar atención.

El primero de ellos es el caso del centro de la ciudad, en donde se consolidaría una zona mixta que concentrará de forma predominante los usos comerciales y de servicios, además de otros equipamientos de importancia, los que representan un importante atractor de flujos y que explica



en gran medida los niveles de congestión medios y altos detectados en vías como Baquedano, Bilbao y Simpson en sentido oriente poniente y Prat y Magallanes en sentido norte Sur.

A este respecto la propuesta propone el ensanche de las tres primeras vías considerando que comunican el centro urbano con las áreas de extensión al oriente de la ciudad. Sin embargo el proyecto no considera solución alguna para las vías en sentido norte sur antes señaladas⁸ y que conectarán con los desarrollos residenciales que se podrían localizar en el sector sur de la ciudad y con el único sector que se considera para la localización de industrias y que podría convertirse en un polo de empleo de importancia para la ciudad.

En segundo lugar se observa una escasa articulación entre la categoría las vías declaradas como estructurantes y los usos de suelo propuestos en sus bordes. Esta situación es particularmente evidente en el sector de la propuesta circunvalación oriente - poniente de la ciudad, la que atraviesa mayormente zonas residenciales con escasa densidad, lo que no se condice con su carácter de vía desplazadora de alcance comunal al permitir la continuidad entre el camino internacional hacia Argentina y la carretera a Balmaceda sin necesidad de pasar por el centro de la ciudad.

Similar situación se puede apreciar respecto de la propuesta de zonificación en torno de las principales avenidas oriente poniente de la ciudad (Baquedano, Bilbao y Simpson) las que en la propuesta no se articularían como ejes con mayor densidad que permitan la formación de subcentros lineales que aprovechen las mejores condiciones de movilidad que esas vías ofrecen; por el contrario el tratamiento urbano de sus bordes es similar al de vías de servicio, colectoras y locales.

Por último se observa que el proyecto de modificación de Plan Regulador para Coyhaique, no realiza una propuesta urbana que aborde los sistemas de circulación no vehicular, entre los que son posible encontrar las ciclovías y los paseos peatonales, los que si bien se está consciente no pueden ser recogidos en la Ordenanza, por no corresponder a una categoría de vía, podrían incorporarse dentro de la Memoria Explicativa como parte de los proyectos estratégicos del Plan de Inversiones o en la definición de perfiles tipo para determinadas categorías de vía.

Propuestas CChC:

- *Reestudiar el sistema vial propuesto, en particular el gran número de vías que requieren de aperturas o ensanches, por cuanto se considera que el municipio no tendría la posibilidad financiera de realizar la inversión necesaria para expropiar la totalidad de las fajas afectadas en un período máximo de 10 años, lo que de no realizarse en el plazo estipulado por la ley imposibilitaría la nueva afectación de dichos predios en el futuro para este mismo uso.*
- *Dado el gran número de vialidades estructurantes que consideran ensanches y aperturas, la Memoria Explicativa del plan, debiese incorporar un apartado sobre que muestre la prioridad en la ejecución de las diferentes obras.*

⁸ Especialmente relevante es el caso de calle Arturo Prat que sirve como salida de la ciudad de Coyhaique hacia el sur.



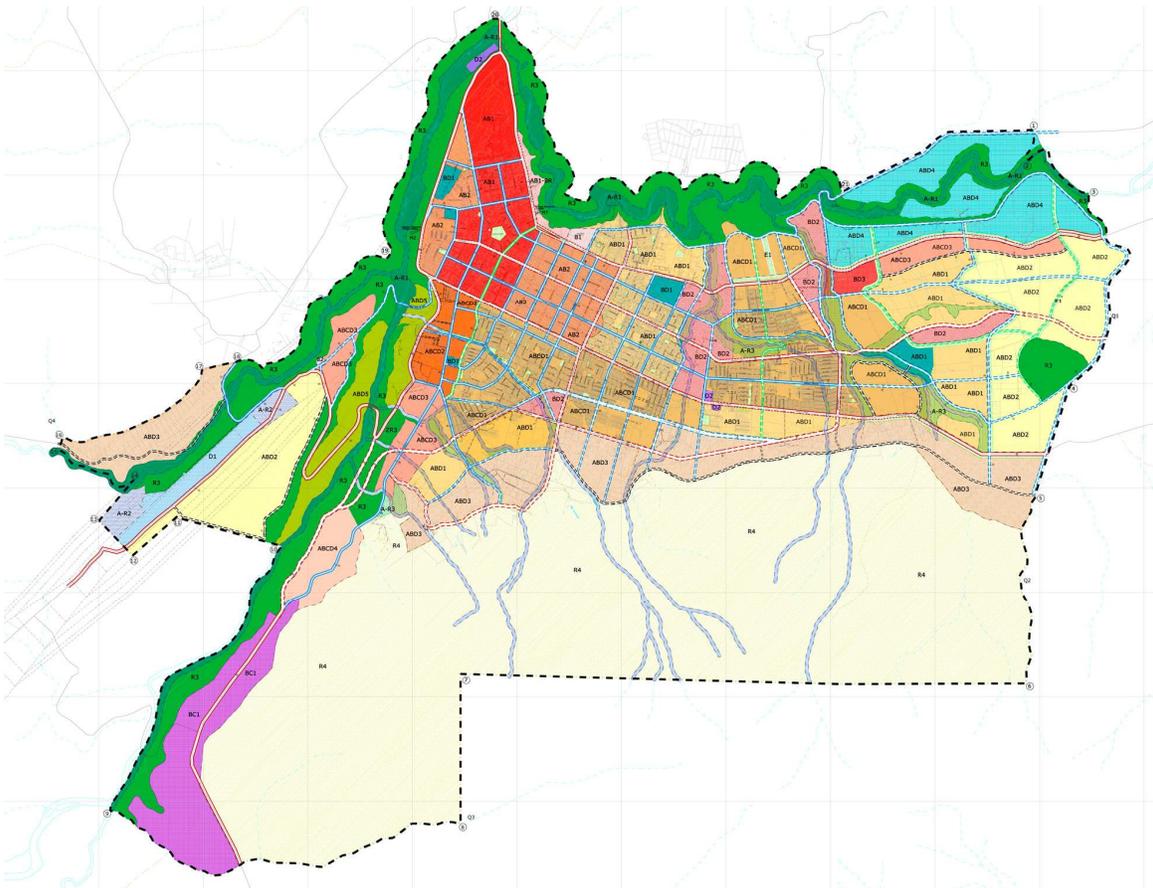
- *Se deben eliminar de la tabla de vialidades estructurantes contenidas en la Ordenanza, así como del plano del PRC, todas aquellas vías declaradas como locales y de servicio que requieran ensanches o aperturas, para los que el municipio no cuente con los fondos necesarios para proceder a expropiar de forma inmediata luego de la entrada en vigencia del plan.*
- *Revisar la tabla de vialidades estructurantes que consideran ensanches o aperturas, de forma de ajustarse a las normas contenidas en el artículo 59 de la LGUC y en la Circular DDU 227*
- *Se sugiere reestudiar el perfil propuesto para calles Magallanes y Prat, esta última en especial al considerar que corresponde a la principal salida del centro urbano de la ciudad hacia el sur y que a futuro conectará con nuevos sectores residenciales y productivos.*
- *Se debiera revisar la zonificación propuesta en los bordes de las principales vías estructurantes de la ciudad de forma de articular de mejor forma los usos que se localizan en sus bordes según su jerarquía dentro del sistema. Esto se hace evidente para los casos de las calles Baquedano, Bilbao y Simpson cuyos trazados debieran funcionar como subcentros lineales para lo que se propone que sus bordes –a excepción de sus tramos en el sector AB1- sean asimilados a la zona AB2.*
- *En el caso particular de la nueva circunvalación oriente - poniente propuesta se debiera reemplazar los usos preferentemente de vivienda en baja densidad por un uso de suelo mixto que permita captar adecuadamente el potencial desplazador de la vía. De todas formas el diseño de esta vía debiera considerar la implementación de medidas de mitigación de las externalidades negativas (tránsito, ruido y/o congestión) que podría generar sobre los desarrollos habitacionales existentes o futuros en sus alrededores.*
- *La propuesta de Plan Regulador debiera considerar una zona que permita la localización de un terminal rodoviario de carácter regional que permita concentrar la operación de los múltiples terminales menores que existen en la ciudad y que afectan la circulación vehicular en el área central.*
- *Se debieran incorporar, aún sea de forma indicativa en la forma de perfiles viales tipo propuestos o de un plan integral para la ciudad, medios no motorizados de circulación como ciclovías.*
- *Complementariamente a la provisión de estacionamientos que se establece en la ordenanza, ésta debiera considerar la localización de los diferentes tipos de equipamientos sobre determinadas categorías de vías en función del número de estacionamientos de cada proyecto, de forma de garantizar el óptimo funcionamiento de la malla urbana de la ciudad y una adecuada correlación entre los flujos vehiculares esperados y la capacidad de la vía, evitando el colapso vehicular de vías menores y de barrios residenciales.*

III OBSERVACIONES ESPECÍFICAS POR ZONA

Entre los principales objetivos de la actualización del plan regulador comunal de Coyhaique están elaborar un instrumento orientado a obtener un desarrollo equilibrado del territorio comunal, en concordancia con las metas regionales y comunales de desarrollo y con una imagen urbana que genere identificación de los habitantes con su ciudad. Igualmente en el centro de los objetivos planteados a alcanzar con la propuesta final, está el convertirse en una efectiva herramienta de desarrollo urbano y comunal.

A continuación se presenta un análisis con las observaciones y propuestas realizadas a cada una de las zonas planteadas por la actualización del Plan Regulador Comunal agrupadas según la categorización realizada por la propuesta.

Figura N°7
Zonificación Propuesta MPRCC 2010



Fuente: MPRCC 2010

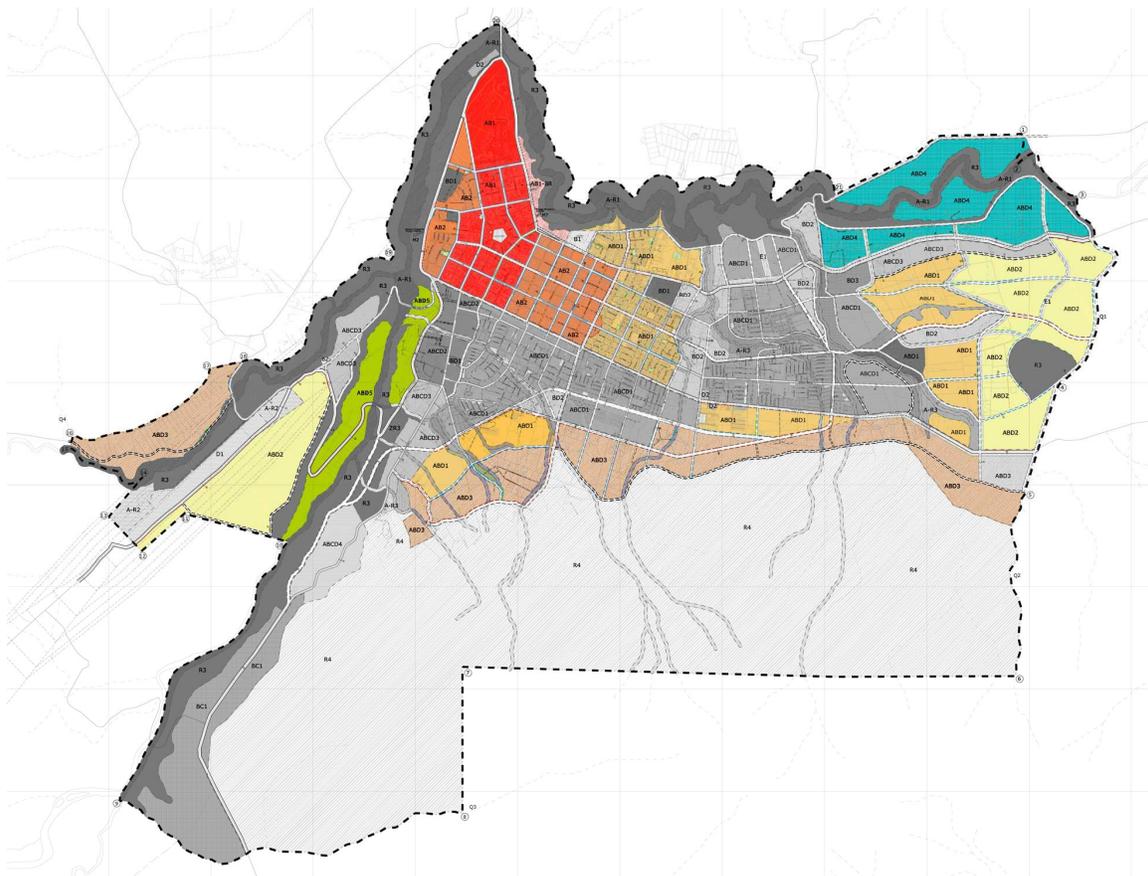
De acuerdo a ésta, el plan quedaría compuesto por zonas mixtas (5), residenciales (8), equipamiento (4), de infraestructura (2), de áreas verdes (1), y de restricción (2), cuya distribución general dentro del área urbana se muestra en la imagen anterior.

III.1 Zonas Residenciales

El plan propuesto reconoce la amplia distribución que presentan los usos residenciales dentro de la ciudad aunque buscando diferenciarlas según sus diferentes características y su emplazamiento dentro del área urbana.

De esta forma el proyecto de PRC reconoce 8 zonas residenciales, entre las que se incluyen las zonas central y pericentral de la ciudad, respecto de las cuáles uno de los principales objetivos mencionados es evitar su despoblamiento ofreciendo condiciones atractivas para la conservación de la importante población residencial que aún habita en el sector integrándola a los múltiples usos de equipamientos que se localizan en el sector.

**Figura N°8
Zonificación Propuesta MPRCC 2010**



Fuente: elaboración propia CChC, en base a MPRCC 2010



Observaciones

- A pesar de buscarse la permanencia de los usos residenciales en la zona central y de reconocerse en la memoria explicativa las favorables condiciones que presenta la subdivisión predial del sector céntrico para la renovación urbana y la densificación, no se aprecia una propuesta coherente en este sentido que promueva la densificación del sector y la llegada de nueva población.
- Por el contrario el escaso atractivo de la zona AB1 para el desarrollo inmobiliario, sumado a los altos precios del suelo configuran un escenario que promueve la salida de población del lugar, imposibilita la llegada de nuevos habitantes y la llegada de servicios y equipamientos vaciando de población el centro histórico de la ciudad.
- No obstante el sector AB1 corresponde al centro histórico y principal destino de los turistas que visitan la ciudad, actividad que está en el centro de la estrategia de desarrollo de la comuna y la región, la prohibición de localización de usos como discotecas, bares y fuentes de soda -actividades altamente complementarias a los usos hoteleros que se localizan preferentemente en el área central- afecta severamente la capacidad de éste de atraer turistas con una propuesta atractiva y que permita alargar su estancia en la ciudad.
- En todas las zonas residenciales propuestas por el plan es posible advertir una bajísima densidad, la que resulta insuficiente para incentivar el desarrollo urbano e inmobiliario de las diferentes zonas de la ciudad y en especial de las nuevas áreas urbanas que se incorporan en la presente modificación. Las densidades planteadas no responden asimismo a las existentes en los proyectos que actualmente se desarrollan en la ciudad.
- Las densidades planteadas para las zonas ABD2, ABD3, ABD4 y ABD5 son inferiores a la densidad que considera para su funcionamiento futuro la empresa concesionaria de servicios sanitarios Aguas Patagonia, lo que sumado al hecho que parte importante de estas zonas se encuentran fuera del área de cobertura vigente significarían un severo impedimento al desarrollo y expansión de la red de distribución y recolección dificultando el desarrollo urbano de la ciudad.
- En cuanto a los índices urbanísticos propuestos se advierte en muchos de los casos una incoherencia entre los diferentes índices propuestos (densidades y constructibilidades principalmente) dando lugar a la generación de productos que no cuentan con una demanda dentro de la ciudad, tal como puede apreciarse en la tabla siguiente:

**Tabla N°2
Ejemplo de resultados de aplicación de normativa propuesta para las
Zonas Residenciales**

Zona	Densidad (hab/há)	Constructibilidad	Altura Máxima	Tamaño Sitio Supuesto	Vivienda Resultante
AB1	450	3.0	libre	1.000	272 m2
ABD1	120	2.4	12 metros	1.000	800 m2

Fuente: elaboración propia CChC 2010

- No en todas las zonas de la ciudad se utilizó la misma altura por piso para la conversión a metros de las alturas máximas de edificación. A este respecto la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones indica que para determinarla se deberán considerar pisos de 3,50 metros. En el caso de la propuesta en algunas zonas se consideraron pisos de 3,0 metros lo que afecta innecesariamente el volumen construido final.

**Tabla N°3
Alturas Promedio de pisos en las diferentes Zonas del Plan
(Incluye Zonas Mixtas)**

Zona	Altura en Pisos	Altura en Metros	Altura por piso construido
AB1	libre	libre	-
AB1 – BR	2	7,0	3,5
AB2	4	12,0	3,0
ABD1	4	12,0	3,0
ABD2	2 / 3	7,0 / 10,5	3,5
ABD3	2	7,0	3,5
ABD4	2	7,0	3,5
ABD5	2	7,0	3,5
ABCD1	2 / 3	7,0 / 10,5	3,5
ABCD2	4	12,0	3,0
ABCD3	4	12,0	3,0
ABCD4	2 / 3	7,0 / 10,5	3,5

Fuente: elaboración propia CChC 2010

- Si bien en la gran mayoría de las oportunidades la norma no se exige al máximo, en caso de realizarse se aprecia una discordancia entre las superficies máximas posibles de construir según se tome en consideración la constructibilidad planteada para cada una de las zonas o si se considera la ocupación de suelo y la altura máxima, lo que no permitiría aprovechar el



total del potencial de desarrollo de un determinado sitio. Sólo en el caso de los índices planteados en la ABD1 la superficie total posible de construir es igual en ambas mediciones.

**Tabla N°4
Ejemplo Aplicación Índices Propuesta MPRCC 2010
Vivienda en sitio de 1.000m² en zonas residenciales**

	AB1BR	AB2	ABD2	ABD3	ABD4	ABD5
Sup. máxima a construir / Coef. Constructibilidad	1.000	2.500	300	200	200	200
Sup. máxima a construir / Ocupación de suelo x Pisos	1.200	2.400	800	300	400	400

Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCC 2010

- La subdivisión predial mínima planteada para los sectores ABD3, ABD4 y ABD5 que supera en los tres casos los 2.000 m², se considera elevado para la realidad de los proyectos que se realizan en la actualidad en la ciudad de Coyhaique. Las grandes subdivisiones que es posible encontrar en el área urbana y su entorno tienen su origen en desarrollos no planificados a través del DL3.516 cuyas características no se corresponden con una condición urbana.
- La prohibición de la construcción aislada en el sector AB1 representa una traba adicional a los eventuales desarrollos que podrían localizarse en este sector, en especial si se considera que dentro de esta zona se incluyen importantes sectores residenciales, especialmente al poniente de la Plaza de Armas, que se encuentran alejados de los principales atractivos de la ciudad y que por lo tanto no debieran estar afectados a esta norma.
- La subdivisión predial mínima en las zonas residenciales propuestas, a excepción de la zona ABD1, es excesivamente elevada para los usos no residenciales, lo que impide la instalación y aparición en los diferentes barrios de núcleos de servicio local (almacenes, clínicas veterinarias, bazares, etc), cuyo desarrollo evita la generación de viajes al centro de la ciudad y significa en muchos casos un importante aporte a la economía familiar de parte importante de la población.
- No se observa una coordinación entre usos de equipamiento y residenciales que permita potenciar y consolidar a los principales ejes de la ciudad como subcentros lineales de importancia que integren los diferentes sectores del área urbana y que propicie su renovación.

Propuestas CChC:

- *En general se solicita se reconsideren la totalidad de las densidades permitidas en las diferentes zonas habitacionales del plan de forma de generar zonas atractivas al desarrollo urbano y a la llegada de población, especialmente en la zona central en la búsqueda de lograr el objetivo planteado de lograr mantener los usos residenciales en el sector. Del mismo modo deben hacerse concordantes con los restantes índices urbanísticos de forma*



que permitan generar productos inmobiliarios atractivos a la población. Las densidades propuestas para las diferentes zonas son:

**Tabla N°5
Densidades Propuestas para Zonas Residenciales MPRCC 2010**

Zona	Densidad Propuesta (hab/há)
AB1	1.800
AB1 – BR	1.200
AB2	1.200
ABD1	750
ABD2	400
ABD3	50
ABD4	160
ABD5	160

Fuente: elaboración propia CChC 2010

- *La mayor densidad en la zona central permitiría consolidar el centro urbano de la ciudad, garantizar la existencia de usos residenciales a través de la llegada de nuevos habitantes y promover el proceso de renovación urbana.*
- *El aumento de las densidades y la localización de una mayor población en el área ya consolidada de la ciudad posibilitaría un mejor aprovechamiento de la infraestructura ya existente en la ciudad lo que iría en línea con los objetivos de lograr un desarrollo más sustentable para la ciudad y la comuna.*
- *De igual forma dada la imposibilidad de desarrollar en el futuro cercano parte importante de las nuevas áreas urbanas propuestas, por las limitaciones establecidas por la disponibilidad de servicios sanitarios, se hace urgente mejorar las condiciones de densidad de las áreas consolidadas de la ciudad de forma de posibilitar la renovación urbana de su área central optimizando la infraestructura y los equipamientos existentes en este sector.*
- *La obligatoriedad de edificación continua o pareada en la totalidad de la zona AB1 se considera exagerada, en especial considerando la existencia de importantes sectores residenciales unifamiliares hacia el poniente de la zona. Se propone se permita la construcción aislada reservando la obligatoriedad de construcción continua o pareada para los ejes de mayor significancia urbana como Bilbao y predios adyacentes a la Plaza de Armas.*
- *Por otra parte si la autoridad desea lograr una determinada imagen urbana para el área central de la ciudad, esto se puede lograr a través de generar incentivos adecuados a los propietarios mejorando las condiciones de edificación.*



- *Se deben hacer coherentes las superficies máximas de construcción según las diferentes formas de calcular de manera que el PRC se convierta en una efectiva herramienta de desarrollo y no por el contrario en una traba. De esta forma se propone modificar las constructibilidades de las zonas ABD2, ABD3, ABD4 y ABD5, las que pasarían a ser 0.8, 0.3, 0.4 y 0.4 respectivamente.*
- *Se debe unificar la altura por piso de las distintas zonas, en este sentido se debiera incorporar lo planteado por la OGUC pasando a tener las edificaciones de 4 pisos una altura máxima de 14 metros.*
- *En referencia a las alturas máximas y dado que la norma de techumbres exige techos con fuertes pendientes, lo que podría llegar a eliminar o inhabilitar un piso completo de las construcciones, se sugiere se permita la construcción de 4 pisos útiles descontando de la medición de la altura máxima la techumbre correspondiente a excepción de aquellos casos en que ésta última se habilite como mansarda habitable.*
- *Como una forma de ofrecer al turista una ciudad atractiva se debieran permitir los usos de discoteca, bares y fuentes de soda en la zona AB1, en donde se localiza parte importante de la oferta hotelera de la ciudad, actividad a la que se complementan los usos que actualmente se prohíben en la ordenanza. No obstante lo anterior algunos aspectos del funcionamiento de aquellos usos, como los horarios de funcionamiento, que se consideren molestos para la comunidad podrían ser regulados mediante una ordenanza municipal especial.*
- *Dada la mayor concentración de equipamientos de todo tipo y servicios, así como el mayor grado de consolidación de la trama urbana existente en las zonas AB1 y AB2 -que justifican su identificación como zona central y pericentral respectivamente-, y teniendo como objetivo lograr la mayor facilidad en la aplicación del plan, se sugiere generar una nueva categoría específica que las agrupe diferenciándolas de las zonas residenciales.*
- *Dado que la zona AB1-BR corresponde en la práctica a un sector pericentral de escaso desarrollo y tamaño, y teniendo en consideración la simplificación en la aplicación del plan se propone que esta sea asimilada a la zona AB2.*
- *La zona ABD1 debiera reconocer los usos industriales y productivos que existen en el sector especialmente aquellos a lo largo del eje Baquedano entre el estero La Cruz y calle Héctor Monreal.*
- *En el mismo espíritu ya tendiendo las similitudes que presentan las normativas entre ambas zonas se sugiere asimilar la zona ABD5 a la zona ABD4.*
- *Se propone se disminuyan las subdivisiones prediales mínimas en la zona ABD1 a 150 m² para todo tipo de usos, de forma de posibilitar la aparición de servicios y equipamientos de características locales que sirvan a los diferentes barrios y permitan complementar los ingresos familiares.*

- *De similar forma se debieran disminuir las superficies prediales mínimas de las zonas ABD3, ABD4 y ABD5 a un máximo de 1.000 m² de forma de compatibilizar estas zonas con su nuevo carácter urbano, adecuándolas de mejor forma a las demandas del mercado inmobiliario de vivienda de Coyhaique. El tamaño propuesto de todas formas permitiría garantizar la preservación de un ambiente natural en estos sectores al tiempo que compatibilizarla con su condición urbana.*

III.2 Zonas de Equipamientos y Subcentralidades

La propuesta de actualización del plan considera la definición de 4 zonas de equipamiento y subcentralidades, destinadas en el caso de las primeras a reconocer la localización de equipamientos específicos. En el caso de las segundas se pretende generar zonas en donde la concentración de equipamientos interactúe con usos residenciales de mayor densidad, dando lugar a la formación de subcentralidades que sirvan a la nueva población de la ciudad evitando la generación de viajes hacia el centro histórico de la ciudad.

Las subcentralidades proyectadas corresponden a sectores aún no consolidadas del área urbana propuesta, estructurándose en función de vías troncales y colectoras que garantizan una fácil movilidad desde los sectores residenciales aledaños hacia estos subcentros de la ciudad.

**Figura N°9
Zonas de Equipamientos y Subcentralidades Propuestas MPRCC 2010**



Fuente: elaboración propia CChC, en base a MPRCC 2010



Observaciones

- La subdivisión predial mínima para el caso de la zona de subcentralidad (BD2) de 1.500 m² impide la aparición de comercio menor orientado a la atención de las necesidades de barrios o comunidades pequeñas, por el contrario promueve la instalación de grandes equipamientos, imposibilitando también los eventuales cambios de destino que se pudieran producir en el futuro.

Así esta condición estaría afectando severamente a los hogares más humildes por cuanto muchos de ellos son convertidos en almacenes, peluquerías, clínicas veterinarias u otros establecimientos que ayudan a complementar de forma importante el ingreso familiar, con un impacto bajo o nulo en el entorno dada su área de influencia local. Así en aquellos casos en donde el 20% posible de destinar para usos no habitacionales establecido en la OGUC no sea suficiente, los índices propuestos estarían imposibilitando su desarrollo.

- Si bien es de gran importancia reconocer los equipamientos existentes por el servicio que prestan a la población, el hecho de limitar fuertemente los potenciales usos de suelo a localizarse en ellos, orientándolos a localizar un determinado tipo de equipamiento –como es el caso de las zonas BD1 y la BD3 en que se prohíbe la vivienda- se considera erróneo, puesto que imposibilita eventualmente la reconversión de estos equipamientos a futuro muchos de los cuáles podrían cumplir su vida útil durante el horizonte de planificación del instrumento, convirtiéndose de esta forma en una eventual traba al desarrollo de la ciudad.
- Si bien se rescata el reconocimiento a la necesidad de generar subcentros de servicios y equipamientos para la comunidad en diferentes sectores de la ciudad, se considera que el hecho de identificar las zonas donde debieran localizarse rigidiza el plan y el futuro desarrollo de la ciudad, en especial de las nuevas zonas que se incorporan al área urbana y que actualmente no se encuentran consolidadas.
- Los usos propuestos para las zonas de equipamiento no consolidadas se consideran altamente restrictivos, por el contrario se considera que en el caso de las áreas no consolidadas se debiera propender a lograr una mixtura de usos e iniciativa privada entregando a esta la definición más apropiada de determinados equipamientos.
- Se advierten errores en la categorización de determinados usos, así en el caso de la BD1 se menciona como actividades propias de usos residenciales las zonas de picnic y camping, las que en realidad corresponden a usos de equipamiento del tipo esparcimiento.
- En el plano es posible apreciar, aledaño al cabezal norte del aeródromo, una zona identificada como B2, la que no se encuentra descrita en la Ordenanza.

Propuestas CChC:

- *Tanto en las zonas BD1 y BD3 se debieran permitir usos de vivienda definiendo sus respectivos índices urbanísticos, de forma que se posibilite la eventual reconversión de parte de estos equipamientos, algunos de los cuáles podrían quedar en desusos u obsoletos en el futuro.*



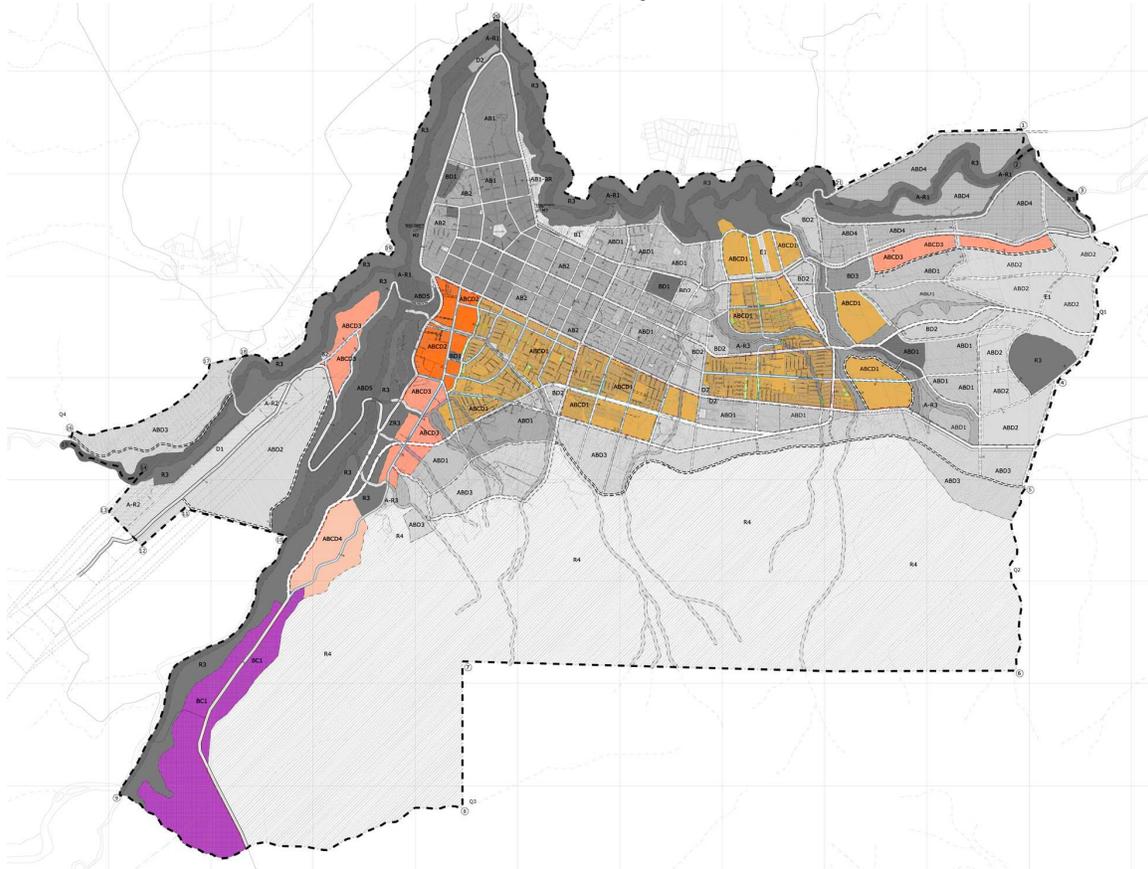
- *Buscando dar mayores posibilidades de complementar los ingresos familiares se considera necesario rebajar las subdivisiones prediales mínimas del uso de equipamientos en la zona BD1, llevándolo a 150 m² y facilitando el cambio de destino y evitando su aparición al margen de la norma.*
- *Se propone que sea la propia demanda ciudadana la que articule la localización de determinados equipamientos en lugar de forzar su localización en sectores específicos; para ello se debiera permitir e incentivar la instalación de equipamientos en las restantes zonas residenciales que cubren el área a incorporar al radio urbano, estableciendo exigencias de localización frente a determinadas vías según sea su carga de ocupación.*
- *En línea con lo anterior se solicita se permita en la BD2 los usos de actividades productivas del tipo taller siempre que estos sean clasificados como inofensivos por la autoridad sanitaria y haciéndoles exigibles que se localicen frente a vialidades de tipo colectora o superior, para así no impactar en los barrios residenciales.*
- *Dado el importante papel urbano que jugará la zona BD2, al concentrar un número importante de servicios y equipamientos que se espera se integren con vivienda, se considera necesario elevar la densidad en la zona hasta los 1.600 hab/há.*
- *Resolver situación de la zona B2, que estando reconocida en el plano, no cuenta con normativa dentro de la Ordenanza.*

III.3 Zonas Mixtas

Las zonas mixtas propuestas por el plan buscan reconocer aquellos sectores de la ciudad en que se integran usos residenciales con usos productivos y de equipamientos dando lugar a la formación de áreas altamente diversas e identificables, con un valor significativo aportado por la incorporación de estos múltiples usos de suelo.

Adicionalmente dentro de este grupo de zonas, el PRC propuesto contempla una única zona para la localización de actividades productivas de carácter molesto localizada en el sector del acceso sur de la ciudad, buscando segregarla de los usos residenciales.

**Figura N°10
Zonas Mixtas e Industriales Propuestas, MPRCC 2010**

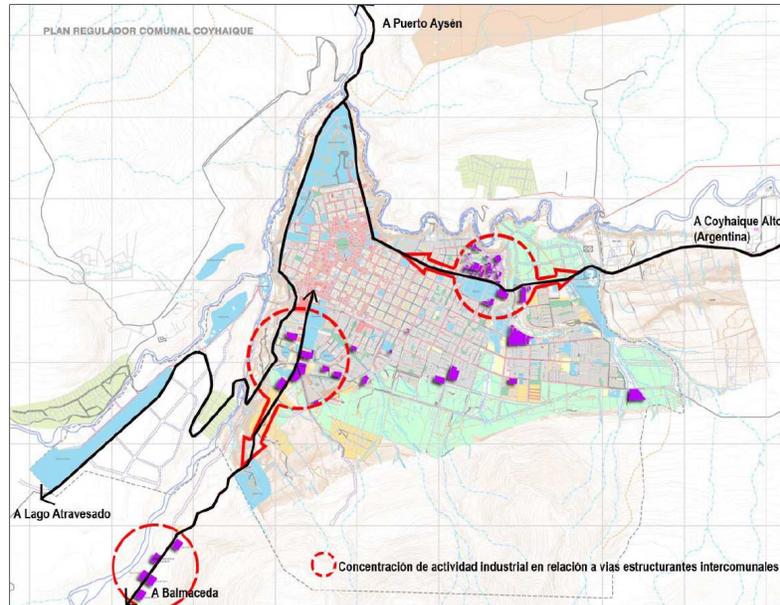


Fuente: elaboración propia CChC, en base a MPRCC 2010

Observaciones

- A pesar que a partir del levantamiento de información realizado por la consultora en terreno identificó al menos tres concentraciones relevantes de actividades productivas dentro de la ciudad, la propuesta de PRC sólo identifica una zona en que se permite expresamente la instalación de actividades productivas molestas.
- De acuerdo a la propuesta las restantes actividades productivas quedarían incorporadas dentro de las zonas mixtas, pero restringiendo la operación de actividades productivas calificadas como molestas por la autoridad sanitaria, lo que en la práctica se traduciría en un virtual congelamiento de cualquier desarrollo o modificación que se quisiera realizar en dichas industrias e incluso estar sometidos a la posibilidad que la autoridad municipal obligue su traslado en determinada fecha.

**Figura N°11
Localización Actividades Productivas Existentes, Coyhaique**



Fuente: Memoria Explicativa MPRCC 2010

- A excepción de la zona ABCD1, la subdivisión predial mínima exigida para los usos de equipamiento en las restantes zonas mixtas imposibilita la aparición de comercio y servicios de carácter local así como el cambio de uso de las viviendas que se localicen en estos sectores. Por el contrario la propuesta sólo posibilita la aparición de grandes equipamientos que podrían afectar severamente la calidad de vida de los habitantes.
- La zona ABCD4 presenta una bajísima densidad de ocupación, así como condiciones de edificación que no se condicen de ninguna forma con su localización sobre el principal eje de acceso a la ciudad y conexión entre el centro urbano y la zona industrial propuesta.
- En la memoria explicativa del plan, se señala que el sector ABCD1 reconoce un área de concentración de proyectos ejecutados por el Serviu, proyectando suelos para futuros desarrollos de estas características, no obstante la propuesta presentada establece condiciones de densidad, constructibilidad y subdivisión predial que no están en línea con el objetivo planteado al establecer exigencias superiores a la realidad de este tipo de proyectos.
- En el caso de la zona ABCD2, igualmente a lo planteado para el caso de las zonas residenciales se considera insuficiente la densidad planteada, la que no permitiría obtener un adecuado rendimiento de los índices urbanísticos propuestos para ella.
- De similar modo a lo planteado en el caso de las zonas residenciales, se aprecia una incoherencia entre las superficies máximas a construir, lo que se convierte en una traba a la real operatividad del instrumento propuesto

**Tabla N°6
Ejemplo Aplicación Índices Propuesta MPRCC 2010
Vivienda en sitio de 1.000m² en Zonas Mixtas**

	ABCD1	ABCD2	ABCD3	ABCD4*
Sup. máxima a construir / Coef. Constructibilidad	800	2.000	2.000	400
Sup. máxima a construir / Ocupación de suelo x Pisos	1.000	1.600	1.600	800

Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a MPRCC 2010

*Para el caso de la Zona ABCD4 se consideró un sitio de 2.000 m² por cuanto este es el mínimo permitido

Propuestas CChC

- *Siguiendo el objetivo planteado en la memoria explicativa para las zonas mixtas, en que se buscaba reconocer la integración entre usos residenciales, de equipamiento y productivos, se propone permitir el uso de actividades productivas de carácter molesto en estas zonas de forma de no congelar su desarrollo, lo que se convierte en un incentivo a su cierre, lo que afectaría severamente la base económica de la ciudad.*
- *A pesar de lo anterior, y buscando minimizar los impactos que este tipo de actividad tiene sobre los usos de suelo aledaño, se podrían implementar exigencias destinadas a su mitigación al interior del predio (distanciamiento a deslindes, arborización obligatoria de los antejardines, etc.)*
- *Buscando mantener y potenciar la condición diversa de estos barrios se debiera reducir de forma significativa la subdivisión predial mínima para usos de vivienda y para otros usos, de forma de posibilitar la aparición de comercio y equipamientos de escala local o la conversión de las primeras. Así en la zona ABCD1 se propone igualar la subdivisión propuesta para otros usos a la residencial, mientras que en las zonas ABCD2 y ABCD3 este debiera rebajarse hasta los 300 m², garantizando se respete lo indicado en la OGPU respecto de la vía que deberán enfrentar según su carga de ocupación para evitar el colapso de vías locales.*
- *Se propone se adecúen los índices normativos de la zona ABCD1 a las reales necesidades de los proyectos que busca localizar; de esta forma se debieran elevar la densidad hasta los 1.800 hab/há, la constructibilidad a 3,0, el Coeficiente de Ocupación a 0,8 y aumentar las alturas de construcción hasta 4 pisos o 14 metros.*
- *De modo similar se considera necesario aumentar la densidad de la zona ABCD2 a 1.200 hab/há, la ocupación de suelo a 0,5 y la constructibilidad para el caso de vivienda multifamiliar a 2,5. Estos ajustes a la norma permitirían utilizar un adecuado desarrollo del sector con índices urbanísticos coherentes entre sí.*
- *Considerando su localización estratégica sobre el principal eje de acceso a la ciudad y conectado a esta última con el barrio industrial propuesto, se considera necesario reconsiderar los índices propuestos para la zona ABCD4. Entre las medidas propuestas está la disminución de la subdivisión predial mínima a 800 m², elevar la densidad a 50*



hab/há. y la constructibilidad a 0,4. Por último el antejardín de 15 metros planteado sólo debiera hacerse aplicable a aquellos predios que enfrenten a la Ruta 7, a los restantes desarrollos que se localicen en esta zona debiera hacerseles aplicable un antejardín no superior a 3 metros.

III.4 Zonas de Infraestructura

El plan propuesto considera únicamente dos zonas de infraestructura que buscan reconocer las instalaciones existentes del aeródromo de Coyhaique y las instalaciones existentes de la empresa sanitaria.

Observaciones

- La propuesta de PRC sólo considera como parte de la zona D1 (aeródromo) la pista propiamente tal sin incorporar las instalaciones aledañas que sirven y complementan a esta como son las losas de estacionamiento, calles de rodado, hangares y otras instalaciones que el ejército y la fuerza aérea mantienen en el lugar, las que por el contrario quedan normadas como parte de la zonas de restricción R3, en que se prohíben todas estas actividades lo que imposibilitaría su eventual desarrollo.

Propuestas CChC

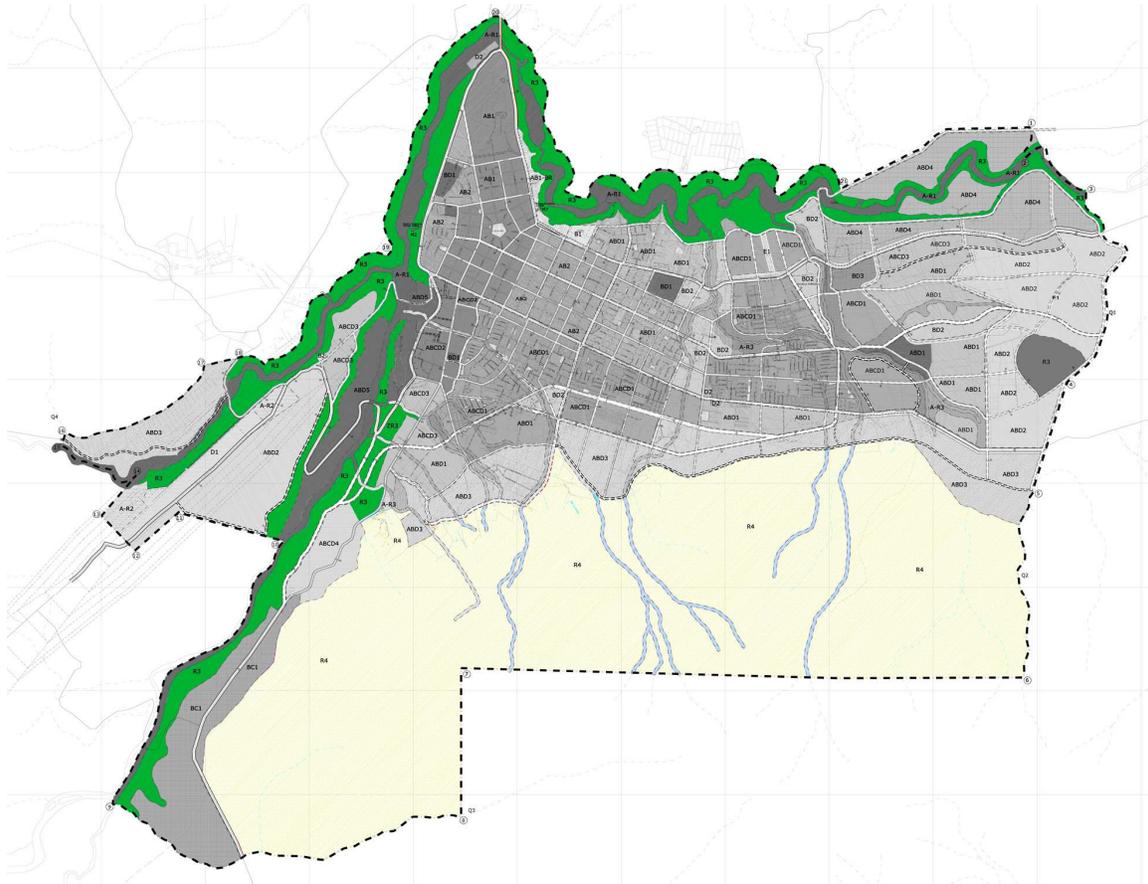
- *Se sugiere analizar la extensión de la zona D1, en especial hacia el poniente, de forma que esta incluya las actividades complementarias a la pista de aterrizaje, y que hoy se encuentran mayormente identificados como parte de la zona R3, sin que les sea posible ningún desarrollo.*

III.5 Zonas de Restricción

Una de las principales tareas encomendadas a los planes reguladores comunales corresponde a garantizar la seguridad de la población que se instale en un determinado territorio. Para ello la ley faculta a estos instrumentos para determinar, previo estudio fundado, aquellas áreas en las cuáles se limiten o condicionen determinado tipo de construcciones.

En el caso del PRC de Coyhaique, la propuesta considera 2 “zonas” de restricción, asociadas a la existencia de elementos relevantes del sistema natural, áreas verdes y espacios públicos.

Figura N°12
Zonas de Restricción Propuestas MPRCC 2010



Fuente: elaboración propia CChC, en base a MPRCC 2010

Observaciones

- La normativa que rige los PRC sólo contempla dos categorías dentro de las áreas restringidas al desarrollo urbano, estas son las zonas no edificables -determinadas por su especial naturaleza y ubicación y cuya definición debe estar amparada en una norma sectorial específica siendo responsabilidad del PRC sólo reconocer e incorporar sus indicaciones- y las áreas de riesgo, correspondientes a aquellos territorios en que previo estudio fundado se limita el desarrollo de determinado tipo de construcciones por consideraciones de seguridad. Así la posibilidad de definir zonas de restricción no se encuentra dentro de las facultades de los Planes Reguladores según se desprende de las indicaciones contenidas en la Circular DDU 227.
- A partir de lo anterior se hace evidente que existe una mala utilización de los conceptos asociados a la temática del manejo de riesgos, ya que no es posible hablar de zonas de restricción, en especial si estas se refieren a condiciones que pueden ser suprimibles posibilitando el desarrollo.



- En este contexto se estima que la fundamentación de la zona R3 es insuficiente para justificar su determinación, puesto que no está apoyada en la realización de ningún estudio fundado que permita establecer los límites de esta zona. De esta forma no podría calificarse como un área de restricción de acuerdo a las exigencias contenidas en las normas que establecen los alcances de la planificación comunal.
- Del mismo modo la zona R3 tampoco podría ser considerada como un área de protección - como señala la Ordenanza en su nombre- puesto que los PRC, al igual que en el caso de las zonas no edificables, sólo están facultados para reconocer las áreas naturales que cuentan con una protección oficial por parte del Estado, lo que no ocurre con los sitios aledaños a los cauces que rodean la ciudad de Coyhaique.
- La definición de la zona R3 no toma en consideración las diferencias existentes en las pendientes ni las alturas del terreno normado, restringiendo las posibilidades de desarrollo de predios que no cuentan con mayores inconvenientes para ello.
- La propuesta de usos para la llamada zona R3 no reconoce las industrias que se han localizado en el sector de El Claro y que son reconocidas y permitidas en el IPT vigente, generando de esta forma un desincentivo a su desarrollo y perjudicando a múltiples propietarios que han realizado inversiones de consideración en el lugar.
- La obligación de restaurar un área equivalente a 4 veces el área intervenir se considera exagerada así como también la necesidad de realizarla dentro del mismo predio lo que en la práctica significa imposibilitar esta práctica. Tampoco se señala cuales son las características a restaurar (número de especies, especímenes, flora, fauna, etc).
- Si bien la zona R4 incluye zonas que representan un grave riesgo para el asentamiento de personas por las eventuales avalanchas y rodados , esta también incorpora zonas de pendientes más suaves que serían desarrollables previa mitigación de riesgos. Este sector con pendientes menores corresponde al comprendido entre la prolongación de calle Los Pilcheros y Avda. Ogana.

Propuestas CChC

- *Se deben renombrar las “zonas de restricción” como áreas de riesgo si es que cumplen con los requisitos y condiciones específicas según lo indicado por la Circular DDU 227. De no cumplir con ellos deben ser asimiladas a otras zonas propuestas por el plan o modificar sus denominación y normas urbanísticas.*
- *Los sectores aledaños al área de inundación del cauce que no cuentan con un estudio fundado de riesgos que justifique las restricciones que se definen para el desarrollo urbano, y que de acuerdo a la memoria explicativa son normados principalmente en virtud de su valor ecológico, no deben ser incluidos como parte de las áreas de riesgo de la presente propuesta de Plan Regulador.*
- *Al igual que en el caso de las zonas no edificables los Planes Reguladores no están facultados para crear nuevas áreas de protección ecológica, siendo posible sólo incorporar*

las que cuentan con un reconocimiento oficial del Estado. En este sentido tampoco se podría hablar de zonas de protección ecológica para los sectores aledaños al área de riesgo por inundación de los cauces, siendo necesario que dichos territorios cuenten con usos de suelo y norma urbanística como el resto del área urbana.

- *De cualquier forma se debiera realizar un ajuste de los límites de la zona R3, que llega a representar el 12,90% de la superficie urbana propuesta total, ya que en ella se incorporan sin mayor fundamento terrenos de escaso valor ecológico y con óptimas condiciones para la localización de actividades urbanas.*
- *Realizado el ajuste al que se hacía mención anteriormente, se propone que se permita el desarrollo de los terrenos comprendidos en la zona R3 que no se encuentren afectados por las áreas de riesgo de inundación del cauce, regulándose las características de las construcciones a localizar en función de las pendientes tal como se señala en la Circular DDU 227.*
- *Si es del interés de la autoridad conservar sectores adyacentes a los cauces naturales, se debieran incorporar aquellos más representativos como zonas de área verde, como parque comunal (generando las declaratorias de utilidad pública respectivas) o tramitar su reconocimiento oficial, permitiendo el desarrollo de los restantes terrenos.*
- *Se debe clarificar las condiciones a cumplir por los desarrollos que realicen un estudio y opten a reducir la zona R3. La obligatoriedad de restauración debiera considerar sólo una superficie equivalente a la intervenida, la que debiera poder localizarse fuera del predio en sitios delimitados para esto por la autoridad competente (CONAF, SAG) en que se estén desarrollando planes de reforestación o recuperación de suelos.*
- *Se deben reestudiar las condiciones de ocupación de la zona R4 ya que presenta sectores menos expuestos a eventuales eventos de remoción en masa, en especial el sector entre las prolongaciones de calle Los Pilcheros y avda. Ogana, sector que podría ser desarrollado previa mitigación de riesgos y con una norma tome en consideración la pendiente.*

III.6 Zona de Áreas Verdes y Espacio Público

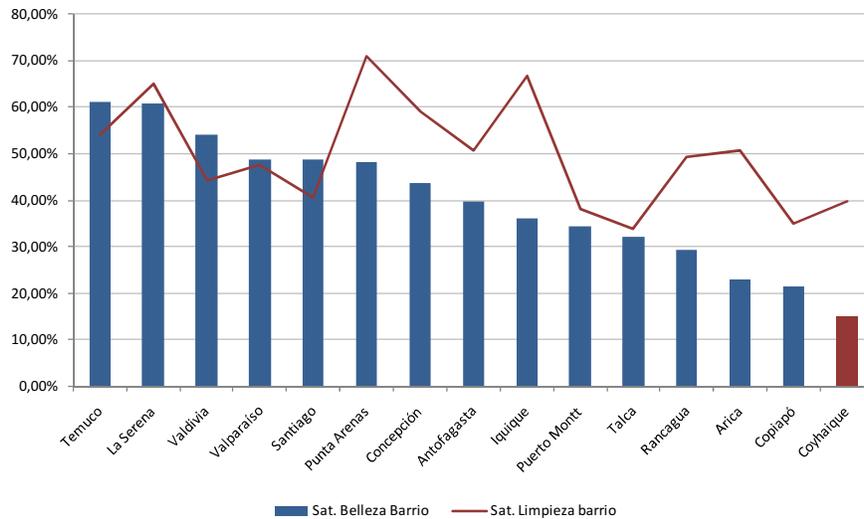
Uno de los objetivos enunciados en la Memoria Explicativa del Plan dice relación con lograr una imagen de ciudad, lo que se vincula directamente a la provisión y características del espacio público y de las áreas verdes que es posible encontrar en una ciudad.

Observaciones

- Se advierte que la Ordenanza propuesta del plan, no incorpora la normativa para este uso de suelo.
- A pesar de los grandes atractivos naturales que presenta en sus alrededores la ciudad de Coyhaique, los ciudadanos se muestran altamente insatisfechos con la belleza de los barrios en que residen, tal como se hace evidente a partir de los resultados de la encuesta

de “Calidad de Vida Urbana”, realizada por el Minvu en 2007. En esta medición la población de Coyhaique se mostró como la más insatisfecha entre todas las capitales regionales del país.

**Figura N°13
Resultados Encuesta Calidad de Vida Urbana 2007, Item Belleza Barrio**



Fuente: elaboración propia CChC 2010, en base a www.observatoriourbano.cl

- Lo anterior se puede atribuir en parte importante a la mala distribución de las áreas verdes de la ciudad y a la escasez de espacios públicos de calidad a excepción de la Plaza de Armas que se localiza alejada de los principales sectores residenciales de la ciudad.
- Así en este escenario se observa que la propuesta de PRC no contiene una propuesta relevante respecto de incorporar e implementar nuevas áreas verdes para la comunidad que ayuden a mejorar la imagen que los propios habitantes tienen de su ciudad.
- La propuesta considera que la llamada zona R3, destinada protección de áreas de valor ecológico en torno a los cauces que rodean la ciudad, cumpliría la función de áreas verdes urbanas. Si bien se considera positiva la voluntad de aumentar la cantidad de áreas verdes disponibles, se considera que estas deben ubicarse al interior de la ciudad de forma de mejorar de forma relevante la calidad de vida de los habitantes y no de forma excéntrica a esta como se plantea en la propuesta.
- La propuesta si bien reconoce las áreas verdes existentes al interior de la ciudad no llega a conformar un sistema de áreas verdes integrado, por el contrario estas corresponden únicamente a retazos sin mayor continuidad entre ellas.
- Las áreas verdes propuestas en el área de expansión urbana oriente se consideran insuficientes, puesto que si bien aportan superficie, su disposición como parques lineales reducen significativamente las posibilidades de uso por parte de la población.



Propuestas CChC

- *Se hace necesario incorporar a la Ordenanza las condiciones de uso e índices normativos de esta zona.*
- *La propuesta de PRC debiera incorporar nuevas áreas verdes para la población y al menos un parque de carácter intercomunal, que concentre la inversión y que sea implementado como tal con los equipamientos y servicios necesarios. Para ello es posible asignar zonas de áreas verdes a algunos de los atributos naturales que aún existen en el área urbana para garantizar su permanencia y evaluar la posibilidad, mediante incentivos de lograr su apertura al público.*
- *A este respecto se propone identificar al sector Ogana como una Zona de Área Verde (no constituye declaratoria de utilidad pública por lo que no está afecto a plazos de caducidad) en que se incorporen usos de equipamiento del tipo culto y cultura, esparcimiento (algunos), deportes y social. Otra zona que podría contar con estas características corresponde a la actualmente zona R3 localizada adyacente al límite urbano oriente de la ciudad.*

III.7 Áreas de Restricción

Corresponden a los sectores del área urbana en que existen determinadas restricciones al desarrollo urbano por la presencia de riesgo ya sea de origen natural (cauces y quebradas) o antrópico (cono aproximación aeródromo), los que no obstante pueden ser subsanados dando paso a la utilización de un determinado predio.

Observaciones

- En el caso de la AR-2, correspondiente a las restricciones impuestas por los conos de aproximación del aeródromo, definidas en el Reglamento de Aeródromos DAR-14 o por decretos de la Subsecretaría de Guerra, no corresponde que sean graficadas como una zona sino que como una condición a la ocupación de determinada zona.
- De acuerdo a lo señalado en la Circular DDU 227, las “áreas de riesgo, corresponden a aquellos territorios en los cuáles, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes, que requieran para su utilización la incorporación de obras de ingeniería o de otra índole suficientes para subsanar o mitigar tales efectos”.

Del mismo modo la citada circular señala que “el Plan Regulador debe establecer en estas áreas de riesgo, las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos señalados (...), dichos requisitos se refieren a que se ejecute un estudio de riesgos para el proyecto particular.



- A partir de las indicaciones contenidas en la Circular DDU 227 se hace evidente que tanto la AR-1 como la AR-3 estarían incumpliendo la norma ya que no establecen usos de suelo o norma urbanística alguna para las áreas en cuestión.
- De acuerdo al dictamen N°2800/2008 de la Contraloría General de la República, no corresponde la superposición de las áreas de restricción por riesgos a otras áreas que contemplen otros usos de suelo ni tampoco gravarlas como áreas no edificables. Este pronunciamiento sigue la lógica de la Circular antes citada en donde es la propia área de riesgo la que contiene la norma para desarrollar el predio en caso de ser levantado el riesgo.

Propuestas CChC

- *En caso que el Reglamento de Aeródromos u otra norma sectorial específica determine la existencia de zonas no edificables en los cabezales, zonas de transición interna u otras áreas de seguridad aledañas a la pista, estas deberán ser claramente identificadas en el plano y la ordenanza del PRC.*
- *Las restantes áreas que componen las superficies limitadoras de obstáculos, pero en las que se permiten desarrollos, deberán ser señaladas en el plano del plan así como deberán ser mencionadas explícitamente en la ordenanza de las zonas afectadas, indicándose la necesidad de guiar la construcción o desarrollo de cualquier actividad en estas zonas por el Reglamento de Aeródromos y de visar el proyecto por parte de la Dirección General de Aeronáutica Civil (DGAC) de forma de garantizar la operatividad de la instalación aeroportuaria.*
- *Respecto del área AR-2 ubicada al poniente de la pista, se sugiere asimilarla a la zona D1, ya que no toda el área demarcada corresponde a una zona no edificable, sino que a parte de las instalaciones aeroportuarias complementarias a la pista de aterrizaje y cuyo uso debiese ser reconocido. De igual forma debiera revisarse la extensión de la zona R3 al poniente del aeródromo ya que ocupa también parte de las instalaciones aeroportuarias.*
- *La Ordenanza del Plan Regulador propuesto debe incorporar usos de suelo y norma urbanística para las áreas de riesgo AR-1 y AR-3 de forma de posibilitar la utilización y desarrollo de los predios afectados previa realización de las obras de mitigación correspondientes. De este modo se debe modificar la actual situación en que las áreas de riesgo se sobreponen a la zonificación tradicional siendo posible levantarla.*
- *En cuanto a los usos de suelo a localizar en el área, la propia Circular DDU 227 recomienda establecer los de las zonas contiguas a los terrenos afectados por riesgos.*
- *Dadas las similitudes del riesgo natural abordado se sugiere fusionar la AR-1 y AR-3 en una única área de riesgo lo que facilitaría la aplicación del plan.*



IV. OTRAS OBSERVACIONES AL PLAN

Por último se presentan algunas observaciones de carácter general a la propuesta de actualización del plan regulador comunal de Coyhaique, las que apuntan a hacer lo más operativo posible la aplicación del plan ya convertirlo efectivamente en una herramienta que potencie el desarrollo de la ciudad en el futuro.

IV.1 Imagen de Ciudad

Uno de los objetivos evidentes del Plan Regulador propuesto es consolidar una imagen de ciudad en Coyhaique y en especial en su zona central, para lo que propone estrictas normas y condiciones específicas para el desarrollo de proyectos incluyendo aspectos de materialidades y de diseño arquitectónico.

Si bien, en términos generales, se rescata la voluntad de dar una imagen coherente a la ciudad, el establecimiento de normas de diseño específicas pueden incluso convertirse en trabas al desarrollo urbano futuro.

Observaciones

- El plan incorpora la exigencia de techumbres con una pendiente de 60% de pendiente como mínimo, si bien esto se encuentra contenido en la OGUC, va en directo perjuicio del desarrollo de nuevas construcciones por la ya restrictiva norma de alturas que afecta a parte importante de la ciudad.
- Los desarrollos que se localicen en parte importante de la zona AB1, deberán incorporar veredas cubiertas o portales. Si bien se considera que esto significará un aporte a consolidar una imagen de ciudad, además de posibilitar la circulación permanente de personas a pesar de las condiciones climática no considera la existencia de numerosas viviendas en el sector.
- De igual forma el plan restringe el uso, en la totalidad de la ciudad –a excepción de las zonas D1 y D2- de materiales reflectantes un máximo de 20% de la superficie de fachadas y cubierta, imponiendo mayores restricciones al desarrollo de proyectos corporativos.

Propuestas CChC

- *En general el plan debiera permitir en todas sus zonas, que la altura máxima se mida hasta el último de los pisos habitables dejando la techumbre fuera del cálculo, salvo en aquellos casos en que se implemente un techo habitable. Esta medida permitiría evitar que la norma sobre la pendiente de los techos afecte las posibilidades de desarrollo de las diferentes zonas.*
- *Se sugiere que la obligatoriedad de utilizar ciertos materiales así como de implementar veredas cubiertas o portales excluya los casos de ampliación o remodelación de viviendas existentes que no hagan cambio de uso. La obligatoriedad de implementación de este tipo*



de estructuras podría ser un desincentivo a la permanencia de la población residencial de la zona, declarado como uno de los objetivos del plan para este sector específico.

- *Respecto de la restricción al uso de materiales reflectantes, se sugiere que este se restrinja a un 20% de la superficie de cada una de las fachadas y cubierta.*
- *Se considera se debiera flexibilizar la norma sobre portales introducida en el PRC para la zona AB1, permitiendo indistintamente la implementación de portales o veredas cubiertas, aunque regulando de todas formas sus alturas máximas para garantizar su homogeneidad visual.*
- *En general se considera que con la sola regulación de las materialidades, así como la obligatoriedad de contar con veredas cubiertas se obtendría la imagen de ciudad deseada, sin que fuera necesario normar en detalle la conformación de los portales.*
- *Por último es necesario poner de manifiesto la importancia que cobra el tratamiento del espacio público como articulador de las construcciones y de la imagen de ciudad; en este sentido es imperativo que el municipio elabore proyectos que mejoren la calidad de este y que permita unificar y dar una imagen coherente a la totalidad de la ciudad.*

IV.2 Incentivos

Una de las herramientas más interesantes con que cuentan los Planes Reguladores, corresponde a los llamados incentivos normativos. Estos permiten optar a mejores condiciones normativas -aumento en la constructibilidad o en las alturas de edificación- o rebajas en las patentes y permisos municipales en la medida que se implementen ciertas condiciones o características como parte de un determinado proyecto. Así estos permiten obtener un determinado modelo de ciudad sin necesidad de regular normativamente cada aspecto del diseño.

Dentro de las posibilidades que ofrece esta herramienta está por ejemplo abordar la problemática de las redes de distribución eléctrica aéreas, que impactan negativamente en la imagen del espacio público y ante la cual los municipios poseen muy limitadas posibilidades. En este caso se podrían ofrecer mejores índices urbanísticos para aquellos proyectos de loteo que contemplen redes de distribución subterránea o mejoras en la altura o constructibilidad para aquellos propietarios que hagan subterráneos sus empalmes a la red pública. De igual modo podrían representar una herramienta para fomentar la construcción de portales o veredas cubiertas en otros sectores de la ciudad.

Dado lo anterior se solicita se analice la posibilidad de incorporar esta posibilidad en el entendido que corresponden a un método efectivo de implementar y consolidar una determinada imagen urbana para la ciudad de Coyhaique.



IV.3 Normas Especiales para Discotheques

El artículo 19 de la Ordenanza propuesta establece condiciones especiales para la localización de discotheques y boites en el área urbana de la ciudad; entre las exigencias que se proponen están además de localizarse en una zona que permita dicho uso de suelo, ubicarse en sitios con superficies superiores a 600 m² y frentes prediales mayores a 20 metros.

Dadas las restricciones que se introducen en las distintas zonas del plan propuesto, sumado a las condiciones específicas del predio que las acoja, se hace evidente que se estaría imposibilitando su instalación en la casi totalidad del área urbana, forzando su traslado hacia los alrededores de la ciudad con la consecuente necesidad de realización de viajes. Adicionalmente los problemas a su instalación podrían afectar el desarrollo económico de la ciudad mientras que su desaparición de las áreas centrales disminuiría el atractivo de la ciudad para los turistas, dado que estos usos complementan las actividades hoteleras.

En referencia a la exigencia que se realiza sobre contar con un frente predial mínimo, cabe recordar que esta norma urbanística fue derogada (Circular DDU 144/2005) por lo que no es procedente que el artículo antes mencionado la incluya entre los requerimientos para la instalación de estos usos.

Por último si con esta medida se busca proteger los sectores residenciales, esto se puede lograr no únicamente a través de la segregación de este tipo de usos, sino que mediante la promulgación de ordenanzas municipales específicas que fijen horarios de funcionamiento y límites de ruido que deberán ser fiscalizados por la autoridad competente.

IV.4 Frente Predial Mínimo

No obstante la Circular DD 144 de 2005 eliminó el concepto de frente predial mínimo como parte de las normas urbanísticas que un Plan Regulador Comunal está facultado a normar, la ordenanza propuesta incorpora dicha exigencia en múltiples artículos en que se establecen las condiciones para actividades específicas. Estos son los artículos 17 (Bombas de Bencina), 20 (Supermercados), 22 (Playas de Estacionamiento) y 25 (Actividades Complementarias a la Vialidad y el Transporte).

Dado que al hacer exigible esta norma estaría sobrepasando las facultades del Plan Regulador, se solicita se eliminen de la Ordenanza.

IV.5 Nomenclatura

Una de las principales características de un Plan Regulador Comunal debe ser su fácil comprensión por la población, y así también garantizar su correcta aplicación. Para ello es necesario que las zonas sean claramente identificables tanto en el plano como en la ordenanza del plan.



**CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION
DELEGACIÓN COYHAIQUE**

Respecto de esto último el plano falla al denominar las zonas que lo componen con una nomenclatura confusa, que no dice relación con las características o usos predominantes de la zona que norma. Así por ejemplo el método más utilizado identifica a las Zonas Habitacionales como ZH, los Equipamientos como ZER, Zonas Mixtas como ZM y así consecuentemente.

En virtud de facilitar su aplicación y comprensión por los habitantes de la ciudad, se sugiere estudiar la posibilidad de modificar la nomenclatura de las zonas.