



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE FRESIA

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA REGIÓN DE LOS LAGOS



RESUMEN EJECUTIVO

ENERO 2020

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	INTRODUCCIÓN	1
1.1	ASPECTOS GENERALES DEL PLAN.....	1
1.2	JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.....	1
1.2.1.	Objetivos generales del Estudio del nuevo Plan.....	2
1.2.2.	Objetivos específicos del Estudio del nuevo Plan.....	3
2.	SÍNTESIS DE OBJETIVOS DEL PLAN	4
2.1	IMAGEN OBJETIVO: VISIÓN DE FUTURO.....	4
2.1.1.	Imagen Objetivo: Ciudad de Fresia	4
2.1.2.	Imagen Objetivo: Localidad de Tegualda	4
2.2	OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN	4
2.2.1.	Objetivos de Planificación.....	4
2.2.2.	Síntesis de cambios esperados a partir de la Imagen Objetivo.....	8
2.3	Esquema de estructuración urbana: Alternativa SÍNTESIS	9
2.3.1.	Alternativa Síntesis de Fresia	9
2.3.2.	Alternativa Síntesis de Tegualda	13
3.	DESCRIPCIÓN DEL PLAN.....	15
3.1	DEFINICIÓN DEL ÁREA URBANA.....	15
3.2	PROPUESTA GENERAL DEL PLAN.....	16
3.2.1.	Descripción general de zonificación.....	16
3.3	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y LINEAMIENTO NORMATIVOS.....	20
3.3.1.	Área Urbana (o Urbanizable).....	20
3.3.1.1.	Zonas Mixtas:.....	20
3.3.1.2.	Zonas Residenciales	22
3.3.1.3.	Zonas especiales y de equipamiento	24
3.3.1.4.	Zonas de actividades productivas e infraestructura	24
3.3.2.	Parques y plazas.....	25
3.3.2.1.	Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (Artículo 2.1.30 de la OGUC).....	25
3.3.2.2.	Terrenos destinados a plazas y parques:.....	25
3.3.2.3.	Zonas de área verdes. (Artículo 2.1.31 de la OGUC).....	25
3.3.2.4.	Localización del sistema de áreas verdes del Plan.....	26
3.3.3.	Áreas restringidas al desarrollo urbano.....	27
3.3.3.1.	Áreas de Riesgos	27
3.3.3.2.	Zonas No Edificables	28
3.3.4.	Áreas de Protección	28
3.4	PROPUESTA DE VIALIDAD ESTRUCTURANTE	29
3.5	RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS POR ZONAS.....	31

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO

PÁGINA DEJADA INTENCIONALMENTE EN BLANCO

1. INTRODUCCIÓN

1.1 ASPECTOS GENERALES DEL PLAN

El siguiente documento presenta un resumen de los principales componentes de la propuesta de Modificación del “Plan Regulador Comunal de Fresia”, cuyo objetivo concreto corresponde al de planificar y/o actualizar el instrumento de planificación vigente desde el año 2004, que regula la capital comunal del mismo nombre, además de incorporar a la localidad de Tegalda dentro del Plan.

De acuerdo a lo establecido en la normativa urbana vigente, el proceso de planificación urbana orientará o regulará, según el caso, el desarrollo de los centros urbanos a través de los Instrumentos de Planificación Territorial. Cada uno de dichos instrumentos tendrá un ámbito de acción propio, tanto en relación a la superficie de territorio que abarcan como a las materias y disposiciones que contienen.

Particularmente, el ámbito de acción de un plan regulador comunal está dado por lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), entendiéndose por planificación urbana comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados. En este sentido, la modificación del Plan Regulador Comunal de Fresia involucra dentro del territorio de planificación las actuales áreas urbanas vigentes de Fresia y Tegalda, junto con las zonas de expansión urbana propuestas por esta modificación. De esta manera y sobre estos territorios, es que este instrumento, constituido por un conjunto de normas que se refieren al uso del suelo o zonificación, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y otros aspectos urbanísticos; establece dichas normas a objeto de promover el desarrollo armónico de los mismos.

Se advierte al lector que el inicio del proceso de formulación de esta modificación al Plan Regulador Comunal de Fresia, se efectuó con anterioridad a la entrada en vigencia de las disposiciones relativas a la consulta pública de la imagen objetivo introducidas por la Ley N°21.078 (D.O. 15.02.18.) a la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Por lo anterior, todas las referencias a la imagen objetivo que se hacen en el Capítulo 4 de esta Memoria Explicativa son de carácter metodológico y no tienen relación con los procesos administrativos establecidos en el artículo 28 octies de la LGUC.

1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN.

La comuna de Fresia, ubicada en la provincia de Llanquihue de la Región de Los Lagos, presenta en la actualidad dos áreas urbanas vigentes, la primera establecida por el **Plan Regulador Comunal de Fresia de 2004** (ver siguiente figura), mientras que la segunda corresponde a un **Límite Urbano fijado en la localidad Tegalda en 1958** (ver figura de la página siguiente).

Las dinámicas de crecimiento urbano de las localidades, en especial de Fresia, han sobrepasado la planificación planteada por el Plan Regulador Comunal de 2004 (con 15 años de vigencia). Debido a lo anterior, cobra relevancia contar con un Plan Regulador Comunal actualizado, conducente a renovar los límites urbanos, la normativa urbanística vigente, junto con optimizar las tramas existentes, además de incorporar a la planificación urbana comunal a la localidad de Tegalda (es decir, dentro del Plan Regulador Comunal).

1.2.2. Objetivos específicos del Estudio del nuevo Plan.

Los objetivos específicos a ser desarrollados al interior de las nuevas áreas urbanas de Fresia y Tegualda, corresponde a los siguientes:

- Definir una Imagen Objetivo para el desarrollo urbano de Fresia y Tegualda, que guíe el desarrollo futuro de ambos centros poblados.
- Estudiar y redefinir el límite urbano de Fresia y Tegualda.
- Revisar y adecuar la normativa urbana para el desarrollo urbano esperado.
- Proveer suelo suficiente para el crecimiento de viviendas y otras actividades dentro del horizonte de planificación del Plan Regulador Comunal.
- Evitar la incompatibilidad de usos.
- Identificar y conservar las áreas de valor natural.
- Identificar y conservar los inmuebles de valor patrimonial.
- Identificar las restricciones al uso del suelo, ya sea por presencia de riesgos naturales, como producto de la aplicación de fajas de resguardo a la infraestructura.
- Incorporar la opinión de la comunidad a través de un proceso de participación ciudadana en todas las fases de diseño del Plan.
- Incorporar la opinión de las comunidades y habitantes indígenas a través de un proceso de participación ciudadana diferenciado, en todas las fases de diseño del Plan.
- Incorporar al diseño del Plan la dimensión ambiental aplicando el proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Incorporar al diseño del Plan la opinión de los Organismos de la Administración del Estado en el marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Identificar las necesidades de ampliación de las redes de agua potable y alcantarillado.
- Identificar y establecer la vialidad estructurante de los centros poblados y los anchos proyectados para sus vías.

2. SÍNTESIS DE OBJETIVOS DEL PLAN

2.1 IMAGEN OBJETIVO: VISIÓN DE FUTURO

2.1.1. Imagen Objetivo: Ciudad de Fresia

¿CÓMO SERÁ FRESIA EN EL AÑO 2040?

- Centro administrativo comunal, prestador de equipamientos y servicios a la comuna, a sus áreas rurales, que promueve el asentamiento de equipamientos, manteniendo su cualidad de nodo de servicios y comercio por el antiguo Camino Real y su vinculación a Frutillar y Llanquihue.
- Centro residencial que mantiene y mejora su calidad de vida (escala, tranquilidad, ciudad caminable, conectividad interna, acceso a servicios y equipamientos, vida de barrio) y provee suelo para nuevas viviendas.
- Centro de servicios turísticos ligado a las actividades rurales, a la cultura ancestral, al sector costero marítimo (desembocadura del río Llico) y al borde del Lago Llanquihue.
- Núcleo urbano que potencia sus actividades empresariales y agroindustriales de pequeña y mediana escala que dan trabajo a sus residentes y su entorno rural.
- Lugar que conserva sus atributos naturales (esteros, ríos y quebradas), impidiendo su contaminación, intervención y degradación, manteniendo una relación sustentable entre el medio natural y la ocupación urbana
- Ciudad que conserva y promueve sus tradiciones culturales ancestrales e históricas (poblamiento indígena, Camino Real, colonización alemana, ferrocarril y asentamientos industriales, entre otras) poniendo en valor sus edificaciones, sus actividades culturales y riquezas gastronómicas.
- Ciudad que regula su condición de lugar de paso de los flujos de carga forestal y agropecuaria proveniente del sector poniente de la comuna, hacia la Ruta 5.

2.1.2. Imagen Objetivo: Localidad de Tegalda

¿CÓMO SERÁ TEGALDA EN EL AÑO 2040?

- Mantiene su rol residencial y de prestador de servicios a nivel local.
- Mantiene y mejora su calidad de vida (escala, tranquilidad, ciudad caminable, conectividad interna, acceso a servicios y equipamientos, vida de barrio).
- Incentivar el desarrollo de conjuntos residenciales con buena accesibilidad, evitando la des-continuidad de calles interiores y pasajes.
- Conserva y promueve sus tradiciones ancestrales de la cultura indígena y los ligados a la colonización española (Camino Real) y alemana (edificaciones y tradiciones) y al desarrollo de la República.
- Conserva sus elementos naturales (cursos de agua, humedales, vegetación y biodiversidad asociada).
- Mejora la cobertura y acceso de la población a espacios recreativos.

2.2 OBJETIVOS DE PLANIFICACIÓN Y MEDIDAS DEL PLAN

2.2.1. Objetivos de Planificación.

Los objetivos de planificación tienen su génesis en la Imagen Objetivo, buscando señalar aquellos objetivos que son específicos al ámbito de acción de un instrumento de planificación territorial, que en este caso se relaciona con un Plan Regulador Comunal. Así, deben necesariamente estar ligados a lo que puede o no hacer este instrumento legal, dado que, son estos objetivos los que deben ser controlados en su coherencia con las medidas que finalmente adopta el Plan (zonificación, normas urbanísticas, etc.).

En resumen, la **Imagen Objetivo** corresponde a lo que se quiere lograr, mientras que el **Objetivo de Planificación** es lo que se quiere alcanzar en el ámbito de acción del Plan Regulador Comunal, lo que se traduce en **Medidas de Planificación**, que se refieren al cómo hace el Plan para alcanzar el objetivo de planificación (Ver siguiente esquema).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO



A continuación se presentan los componentes de la Imagen Objetivo y su relación con los Objetivos y Medidas de Planificación en el caso de Fresia y Tegualda:

A. Ciudad de Fresia

Nº	Componente de la imagen objetivo	Objetivo de planificación	Medidas de planificación
1	Centro administrativo comunal, prestador de equipamientos y servicios a la comuna, a sus áreas rurales, que promueve el asentamiento de equipamientos, manteniendo su cualidad de nodo de servicios y comercio por el antiguo Camino Real y su vinculación a Frutillar y Llanquihue	Facilitar la localización de equipamientos y servicios	Estableciendo zonas específicas con usos del suelo y normas urbanísticas para favorecer la construcción de equipamientos y servicios de nivel mediano sobre vías colectoras
		Potenciar la localización de equipamientos y servicios en el centro de la ciudad	Estableciendo normas de usos del suelo y normas urbanísticas para favorecer la construcción de equipamientos y servicios en el centro de la ciudad, compatibles con las edificaciones existentes.
		Potenciar las actividades de servicios y equipamiento en torno a las vías de acceso	Estableciendo normas urbanísticas (usos del suelo y de edificación) para favorecer la construcción de equipamientos y servicios en los bordes de las vías de acceso a la ciudad.
2	Centro residencial que mantiene y mejora su calidad de vida (escala, tranquilidad, ciudad caminable, conectividad interna, acceso a servicios y equipamientos, vida de barrio) y provee suelo para nuevas viviendas.	Incorporar nuevo suelo urbano habitable (sin riesgos) con buena conectividad para la implementación de nuevas viviendas, en especial para viviendas económicas	Definiendo zonas habitables en sectores con buena conectividad con normas urbanísticas que permitan la construcción de viviendas económicas.
		Establecer un crecimiento urbano acotado, con un tamaño que permita tanto acoger nuevas actividades y el crecimiento de la población, como a su vez, mantener las relaciones sociales y culturales de la comunidad.	Definiendo un límite urbano cuyas áreas de crecimiento mantengan una distancia "caminable" al centro de la ciudad
		Incorporar las áreas con carencia de urbanización dentro del límite urbano, para promover la ampliación del área operacional de la empresa sanitaria.	Definiendo un límite urbano que incorpore las áreas consolidadas actuales presentes dentro del contexto de la ciudad.
		Incorporar nuevos actores (propietarios) al mercado del suelo urbano.	Extendiendo el límite urbano incorporando varios propietarios
		Evitar la construcción de conjuntos de viviendas que no tengan la adecuada conectividad con la trama urbana.	Definiendo red vial obligatoria que garantice la adecuada conectividad interna
		Evitar la ocupación de áreas no consolidadas expuestas a riesgos geológicos y disminuir la intensidad del uso de áreas consolidadas expuestas a esos riesgos.	Estableciendo criterios de uso del suelo en áreas expuestas a riesgos geológicos, que restrinjan o condicionen la localización de nuevas construcciones.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO

Nº	Componente de la imagen objetivo	Objetivo de planificación	Medidas de planificación
		Aumentar los espacios recreativos.	Definiendo zonas con normas urbanísticas, que favorezcan la construcción de espacios recreativos.
		Favorecer que las nuevas construcciones mantengan y potencien las condiciones urbanas presentes en la ciudad, como alturas, volúmenes y tipos de edificaciones.	Definiendo zonas con normas urbanísticas, que propicien la mantención de las condiciones espaciales actuales de la ciudad (imagen urbana).
		Considerar un crecimiento moderado del Límite Urbano con la finalidad de no ocupar en exceso tierras de buena calidad agrícola que rodean la ciudad	Definiendo una ampliación moderada del límite urbano.
3	Centro de servicios turísticos ligado a las actividades rurales, a la cultura ancestral, al sector costero marítimo (desembocadura del río Llico) y al borde del Lago Llanquihue	Facilitar la localización de alojamientos y servicios comerciales y culturales al turista en la ciudad	Definiendo zonas con normas urbanísticas (usos de suelo y de edificación) que faciliten la construcción de alojamientos y equipamientos al turista
		Mejorar el acceso hacia el borde costero de la comuna (desembocadura río Llico).	Estableciendo un sistema vial que facilite el flujo vehicular hacia el sector costero, dentro del área urbana propuesta por el Plan.
		Mejorar las condiciones de accesibilidad de Fresia sobre el Camino Real (circuito Purranque – Maullín) y al circuito del lago Llanquihue (Fresia y Llanquihue)	Definiendo sistema vial que facilite el flujo vehicular sobre el Camino Real y hacia el circuito del lago Llanquihue, dentro del área urbana propuesta por el Plan.
4	Núcleo urbano que potencia sus actividades empresariales y agroindustriales de pequeña y mediana escala que dan trabajo a sus residentes y su entorno rural.	Promover la instalación de equipamiento y servicios a las actividades agroindustriales sin afectar la vida tranquila de la ciudad	Definiendo zonas específicas con normas urbanísticas adecuadas para estos fines en lugares que no afecten a la vida tranquila de las personas
		No permitir las actividades productivas molestas en el área urbana	Estableciendo en todas las zonas del plan la prohibición de realizar actividades productivas molestas y peligrosas
5	Lugar que conserva sus atributos naturales (esteros, ríos y quebradas), impidiendo su contaminación, intervención y degradación, manteniendo una relación sustentable entre el medio natural y la ocupación urbana.	Evitar la ocupación y degradación del sistema de drenaje natural.	Definiendo usos de área verde o espacio público en los bordes de esteros y quebradas
		Evitar la modificación del paisaje con intervenciones de esteros, quebradas y laderas naturales.	Estableciendo usos de área verde o espacio público en el entorno de esteros, quebradas y laderas naturales.
		Considerar un crecimiento moderado del Límite Urbano con la finalidad de no ocupar en exceso tierras de buena calidad agrícola, preservando esta actividad.	Definiendo la ampliación moderada del límite urbano
6	Ciudad que conserva y promueve sus tradiciones culturales ancestrales e históricas (poblamiento indígena, Camino Real, colonización alemana, ferrocarril y asentamientos industriales, entre otras) poniendo en valor sus edificaciones, sus actividades culturales y riquezas gastronómicas.	Promover la consolidación de uno o más barrios que conserven la identidad urbano – arquitectónica (alturas, morfología, materiales) de las edificaciones tradicionales	Definiendo barrios con normas urbanísticas que conservan la morfología urbana de las edificaciones tradicionales del tiempo de la colonización alemana
		Evitar la destrucción y/o transformación de las edificaciones con valor histórico y/o valor urbano – arquitectónico que forman parte de la tradición de Fresia	Definiendo Inmuebles de Conservación Histórica.
		Promover la consolidación de equipamientos culturales que favorezca la realización de actividades interculturales	Estableciendo Zonas con normas urbanísticas que permitan la construcción y desarrollo de equipamientos culturales
7	Ciudad que regula su condición de lugar de paso de los flujos de carga forestal y agropecuaria proveniente del sector poniente de la comuna, hacia la Ruta 5.	Define un sistema vial que evite el paso de camiones de carga por el centro de la ciudad.	Definiendo el trazado de vías para el paso de vehículos de carga sin pasar por el centro de la ciudad.

Fuente: Elaboración propia.

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO**

B. Localidad de Tegalda

N°	Componente de la imagen objetivo	Objetivo de planificación	Medidas de planificación
1	Mantiene su rol residencial y de prestador de servicios a nivel local.	Propiciar la localización de equipamientos y servicios, junto con favorecer y potenciar la permanencia de los existentes.	Estableciendo zonas que admitan usos del suelo y normas urbanísticas que favorezcan la localización de equipamientos y servicios.
2	Mantiene y mejora su calidad de vida (escala, tranquilidad, ciudad caminable, conectividad interna, acceso a servicios y equipamientos, vida de barrio).	Mantener las condiciones urbanas de la localidad, en complemento y en forma armónica con el desarrollo de nuevos conjuntos residenciales y equipamientos.	Definiendo una propuesta de zonificación de normas urbanísticas, que permitan generar una imagen urbana armónica con la situación existente de la localidad (alturas, subdivisión predial y otras normas de edificación).
		Considerar un crecimiento moderado del Límite Urbano con la finalidad de no ocupar en exceso tierras agrícolas, preservando esta actividad.	Definiendo un límite urbano que reconozca las áreas con mayor grado de consolidación urbana, además de áreas de expansión urbana acotadas y directamente relacionadas con estos sectores existentes.
3	Incentivar el desarrollo de conjuntos residenciales con buena accesibilidad, evitando la des-continuidad de calles interiores y pasajes.	Favorecer el emplazamiento de nuevos conjuntos residenciales, debidamente equipados y conectados.	Estableciendo una propuesta de zonificación y de normas urbanísticas que favorezcan la localización de usos residenciales, junto con usos de equipamientos complementarios. Además de establecer una propuesta de vialidad estructurante que permitan su adecuada integración con el resto del área urbana y con las vías de acceso a la localidad.
		Proveer de suelo urbano para el desarrollo de nuevos conjuntos residenciales.	Estableciendo dentro del área urbana propuesta, zonas que permitan el desarrollo de conjuntos residenciales, con normas urbanísticas que favorezcan su localización (densidad y subdivisión predial).
4	Conserva y promueve sus tradiciones ancestrales de la cultura indígena y los ligados a la colonización española (Camino Real) y alemana (edificaciones y tradiciones) y al desarrollo de la República.	Conservar la identidad urbano – arquitectónica (alturas, morfología, materiales) de las edificaciones tradicionales presente dentro de la localidad	Definiendo normas urbanísticas que conservan la morfología urbana de las edificaciones tradicionales.
		Evitar la destrucción y/o transformación de las edificaciones con valor histórico y/o valor urbano – arquitectónico.	Definiendo Inmuebles de Conservación Histórica.
		Promover la consolidación de equipamientos culturales que favorezca la realización de actividades interculturales	Estableciendo Zonas con normas urbanísticas que permitan la construcción y desarrollo de equipamientos culturales
5	Conserva sus elementos naturales (cursos de agua, humedales, vegetación y biodiversidad asociada).	Evitar la ocupación y degradación del sistema de drenaje natural.	Definiendo usos de área verde o espacio público en los bordes de esteros y quebradas
		Evitar la modificación del paisaje con intervenciones de esteros, quebradas y laderas naturales.	Estableciendo usos de área verde o espacio público en el entorno de esteros, quebradas y laderas naturales.
		Reconocer el sector de la quebrada Tegalda como un área verde, con el fin de evitar la localización de construcciones en su interior.	Establecer una zona que reconozca la quebrada de Tegalda como un parque urbano.
6	Mejora la cobertura y acceso de la población a espacios recreativos.	Facilitar la implementación de áreas de equipamientos, áreas verdes y espacios públicos para la comunidad.	Definiendo dentro de la propuesta de zonificación normas urbanísticas que reconozcan los equipamientos y áreas verdes existentes, además de admitir la localización de nuevos usos de este tipo.

Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO

2.2.2. Síntesis de cambios esperados a partir de la Imagen Objetivo.

A. Ciudad de Fresia.

Elemento / Componente		Cambios esperados
1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.		<ul style="list-style-type: none"> - Nueva área urbana que permita acoger el crecimiento urbano de Fresia, generando barrios residenciales debidamente conectados con el resto de la ciudad y sus accesos. - Una estructura vial completa, que permita la integración de la totalidad de los barrios y sectores de la ciudad, facilitando los traslados de las personas, además de su acceso con las vías interurbanas y regionales.
2. Centros y Subcentros		<ul style="list-style-type: none"> - Mantener el rol de cabecera comunal de la ciudad de Fresia, potenciando su centro actual, como prestadora de servicios y comercio, además de mantener el desarrollo residencial de sus áreas aledañas. - Presencia de nuevos subcentros complementarios al centro actual de la ciudad, relacionados especialmente con los nuevos barrios residenciales y los corredores de acceso a la ciudad, que permitan mejorar el acceso de las personas a equipamientos y servicios.
3. Conectividad y accesibilidad		<ul style="list-style-type: none"> - Una estructura vial completa, que permita la integración de la totalidad de los barrios y sectores de la ciudad, facilitando los traslados de las personas, además de su acceso con las vías interurbanas y regionales, además de los centros turísticos de la comuna y el borde costero. - Implementación de vías alternativas que permitan atravesar la ciudad sin necesidad de hacerlo por su centro, especialmente para el transporte de caminos (carreteras) con el fin de acceder a los caminos públicos que la vinculan con la Ruta 5 Sur.
4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano		<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de un sistema de espacios públicos y áreas verdes, que integre elementos naturales, plazas y parques. Con este modo generar un mejor acceso de la comunidad a este tipo de espacios.
5. Zonas de usos preferentes o específicos	5.1 Residencial	<ul style="list-style-type: none"> - Barrios residenciales debidamente conectados con el resto de la ciudad y sus accesos. - Sectores residenciales con accesos a equipamientos básicos, espacios públicos y áreas verdes.
	5.2 Equipamientos	<ul style="list-style-type: none"> - Centro de la ciudad que mantiene su rol de prestadora de equipamientos comerciales y de servicios, además de la presencia de subcentros complementarios asociados a los barrios residenciales en los extremos del área urbana. - Sectores residenciales con acceso a equipamientos básicos y a espacios públicos y áreas verdes. - Frente urbano de la ciudad hacia sus principales accesos, orientado a la instalación de grandes equipamientos y actividades productivas.
	5.3 Actividades productivas e infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> - Mantención de los principales sectores orientados al desarrollo de actividades productivas presentes en el área urbana. Estos se encuentran claramente separados de las áreas residenciales. - Frente urbano de la ciudad hacia sus principales accesos, orientado a la instalación de grandes equipamientos y actividades productivas, especialmente en la ruta V-30.
	5.4. Areas verdes y espacios públicos	<ul style="list-style-type: none"> - Presencia de un sistema de espacios públicos y áreas verdes, que integre elementos naturales, plazas y parques, generando un mejor acceso de la comunidad a este tipo de espacios.
6. Elementos de valor natural y cultural		<ul style="list-style-type: none"> - Elementos de valor natural integrados al sistema de espacios públicos y áreas verdes de la ciudad. - Las construcciones de valor patrimonial presentes en la ciudad son mantenidas, formando parte relevante del desarrollo de la misma.

Fuente: Elaboración propia.

B. Localidad de Tegualda.

Elemento / Componente		Cambios esperados
1. Límite urbano: áreas consolidadas y áreas de expansión.		<ul style="list-style-type: none"> - El área urbana ha permitido reconocer el área consolidada y acoger el crecimiento urbano de Tegualda, generando barrios residenciales debidamente conectados. - Una estructura vial completa, que permita la integración de la totalidad de los barrios y sectores de la localidad, facilitando los traslados de las personas, además de su acceso con las vías interurbanas y regionales (ruta V-46).
2. Centros y Subcentros		<ul style="list-style-type: none"> - Centro urbanos consolidado a lo largo de la calle O'Higgins e integrado al Centro Cívico de la localidad. - Tegualda ha consolidado su rol de prestadora de servicios y comercio a nivel local, con barrios que cuenten con equipamientos básicos.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO

Elemento / Componente		Cambios esperados
3. Conectividad y accesibilidad		- Una estructura vial completa, que permita la integración de la totalidad de los barrios y sectores de la localidad, facilitando los traslados de las personas, además de su acceso con las vías interurbanas.
4. Limitantes y condicionantes al desarrollo urbano		- Presencia de un sistema de espacios públicos y áreas verdes, que integre las plazas y parques. Con este modo generar un mejor acceso de la comunidad a este tipo de espacios.
5. Zonas de usos preferentes o específicos	5.1 Residencial	- Barrios residenciales debidamente conectados con el resto del área urbana y sus accesos principales. - Sectores residenciales con accesos a equipamientos básicos y a espacios públicos y áreas verdes.
	5.2 Equipamientos	- Centro urbanos consolidado a lo largo de la calle O'Higgins e integrado al Centro Cívico de la localidad. - Tegualda ha consolidado su prestadora de servicios y comercio a nivel local. - Sectores residenciales con acceso a equipamientos básicos y a espacios públicos y áreas verdes.
	5.3 Actividades productivas e infraestructura	- Las actividades productivas (talleres y almacenamientos) se localizan fuera de las zonas más residenciales.
	5.4. Áreas verdes y espacios públicos	- Presencia de un sistema de espacios públicos y áreas verdes, que integre plazas y parques. Con este modo generar un mejor acceso de la comunidad a este tipo de espacios. - Definición de la quebrada Tegualda como un parque urbano.
6. Elementos de valor natural y cultural		- Elementos de valor natural integrados al sistema de espacios públicos y áreas verdes de la ciudad. - Las construcciones de valor patrimonial presentes en la localidad son mantenidas, formando parte relevante del desarrollo de la misma.

Fuente: Elaboración propia.

2.3 ESQUEMA DE ESTRUCTURACIÓN URBANA: ALTERNATIVA SÍNTESIS

La definición de la Alternativa Síntesis de Estructuración corresponde a la última fase del proceso de formulación de los objetivos del Plan (aplicación de los componentes de la Imagen Objetivo y sus Objetivos de Planificación) a ser abordado por el Plan Regulador.

La alternativa síntesis toma los objetivos del Plan definidos como parte de la formulación de la imagen objetivo, además de avanzar en la definición de la estructura de zonificación y de conectividad vial, que sirve de base para la propuesta del nuevo Plan Regulador. En este sentido, corresponde al esquema final de estructuración del territorio, que es tomando como base del proceso de formulación del nuevo Plan, siendo incorporado en la definición de sus componentes normativos (zonificación, vialidad estructurante y normas urbanísticas, entre otros), los que quedan contenidos en su respectiva Ordenanza y Planos.

2.3.1. Alternativa Síntesis de Fresia

En el caso de la ciudad de Fresia la Alternativa Síntesis de Estructuración Urbana define una nueva área urbana con una superficie total de 451 Ha, que representa un incremento respecto al área urbana vigente (317,1 Ha) de 133,8 Ha, equivalente a un aumento de un 42,2%.

Dentro del área urbana propuesta se definen cinco tipos de zonas, de acuerdo a sus principales características de usos de suelo y orientaciones de planificación: Zonas Mixtas, Zonas Mixtas de Expansión y Reconversión, Zonas Residenciales y de Expansión, Áreas Verdes y Otros (equipamientos). En la siguiente figura y cuadro se presenta una caracterización general de las zonas propuestas:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO

CUADRO N° 2-1: Caracterización General de las zonas de la Alternativa Síntesis Fresia

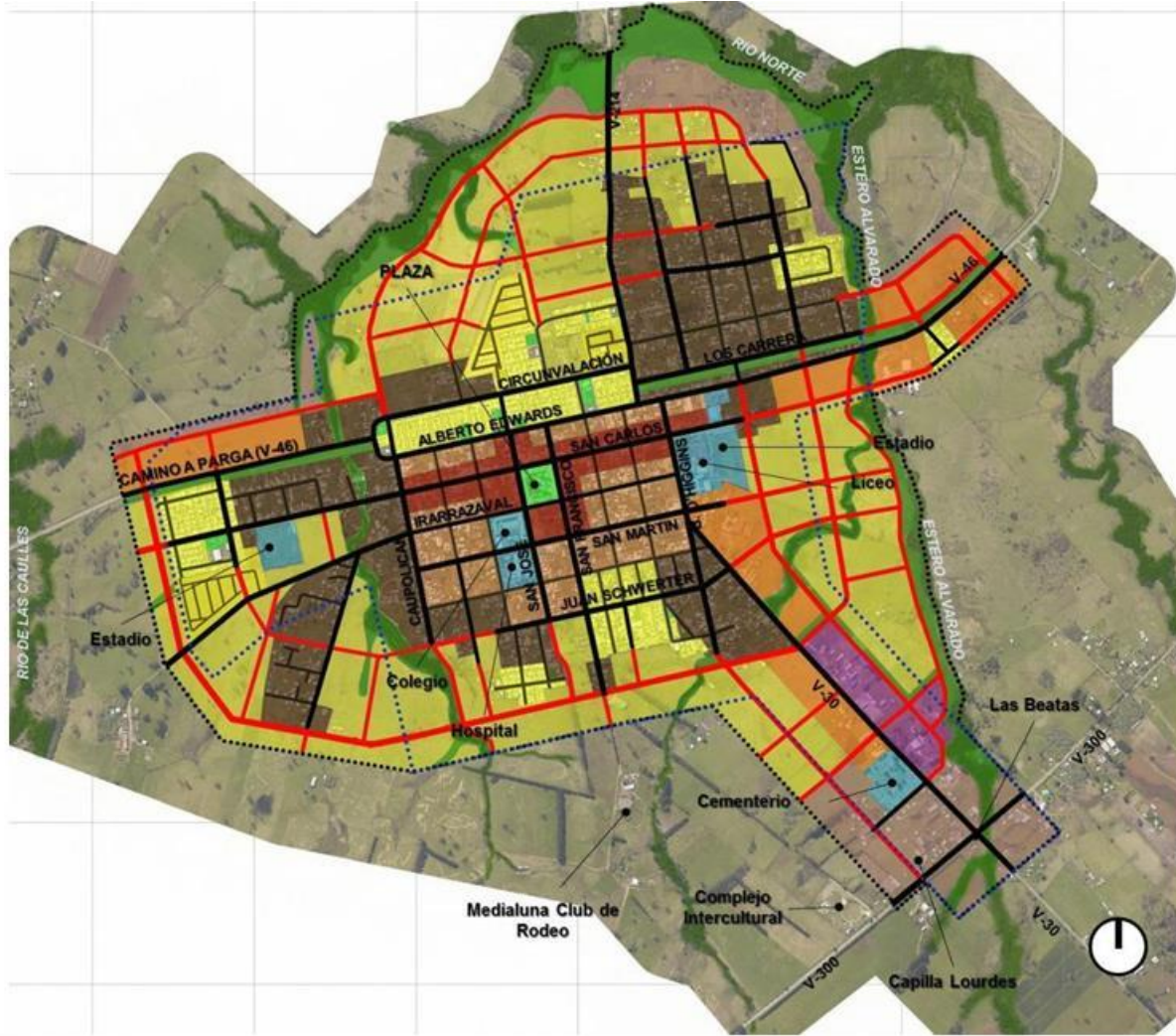
Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general
Zonas Mixtas	Mixto Comercial y de Servicios, Centro de Fresia	<ul style="list-style-type: none"> - Establecido en el sector central de la ciudad, a lo largo de la calle San Carlos (entre Caupolicán y O'Higgins), además de las manzanas que rodean a la Plaza de Armas (calles San José y San Francisco). - Usos mixtos de equipamientos (comercial y de servicios) y residencial en menor medida. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes, con alturas de edificación controladas.
	Mixto Residencial y de Equipamiento, Centro de Fresia	<ul style="list-style-type: none"> - Incorpora a las manzanas que constituyen el centro de la ciudad, Alberto Edwards, Bernardo O'Higgins, Juan Schwerter y Caupolicán. - Usos mixtos de equipamientos y residenciales, principalmente. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes, pero propiciando una mayor densidad para favorecer la ocupación del área central de la ciudad.
	Mixto Residencial y de Equipamiento, Limite Área Consolidada	<ul style="list-style-type: none"> - El resto del territorio del área consolidada de la ciudad, en los bordes del área central. - Usos mixtos de equipamientos y residenciales, principalmente. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes, pero propiciando una mayor intensidad de utilización del suelo para favorecer la ocupación de estos sectores.
Zonas Mixtas de Expansión y Reconversión	Mixto de Actividades Productivas Industria y Equipamiento	<ul style="list-style-type: none"> - Esta zona se establece en el área en el acceso sur de la ciudad, frente al camino V-30. - Reconocimiento de sectores industriales y empresariales existentes, junto con proveer áreas para su expansión y consolidación. - Usos mixtos actividades productivas industriales (inofensivas) y equipamientos (de gran tamaño). Se prohíbe el desarrollo de usos residenciales. - Como complemento, se establece una franja de área verdes en los costados de la zona, con el fin de fijar un área de transición con respecto a las zonas residenciales, apoyado con el trazado de vías estructurantes. - Normas de edificación orientadas al desarrollo de grandes construcciones, con alturas controladas, que permitan insertarse de manera adecuada en su contexto urbano inmediato.
	Mixto Residencial y Equipamiento Área de Expansión Urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Esta zona es planteada en los accesos a la ciudad, frente al camino V-46, al oriente y poniente del área urbana, además del acceso sur frente al camino V-30 y su prolongación hasta Bernardo O'Higgins. - Usos mixtos de equipamientos (comercial y de servicios) y residencial en menor medida. Se restringen los usos de actividades productivas (taller y almacenamiento) a inofensivas. - Normas de edificación orientadas al desarrollo de equipamientos de tamaño intermedio, compatibles con el desarrollo de conjuntos residenciales. Altura controlada, pero con densidad para la implementación de conjuntos residenciales.
	Mixto Residencial y de Equipamiento, área de expansión urbana, baja densidad	<ul style="list-style-type: none"> - Es definida en el sur del área urbana incluyendo el sector de Las Beatas, en el borde oriente frente al estero Alvarado y en el extremo norte del área urbana propuesta (próximo al Río Norte). - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, junto con la prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación compatibles con el desarrollo de usos residenciales, con alturas controladas (hasta 2 pisos) y una baja densidad.
Zonas residenciales y de expansión	Loteos Residenciales Existentes	<ul style="list-style-type: none"> - Se reconocen los loteos residenciales existentes. - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, restricción o prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación homologables a las existentes.
	Preferentemente Residencial, Áreas de Expansión Urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Áreas de expansión de las zonas consolidadas de la ciudad, hacia el sector norte, sur poniente y sur oriente de la ciudad. - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, restricción o prohibición de usos de actividades productivas.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general
		- Normas de edificación compatibles con el desarrollo de usos residenciales, con alturas controladas, pero con una mayor intensidad de utilización del suelo respecto a las zonas consolidadas, para acoger el desarrollo de usos residenciales, con alturas máximas de hasta 5 pisos.
Áreas verdes	Plazas Existentes	- Reconocimiento de plazas existentes.
	Áreas verdes propuestas	- Áreas verdes propuestas.
	Áreas de cauces de esteros	- Áreas verdes propuestas asociadas a los cauces incorporados dentro del área urbana.
Otros	Principales equipamientos existentes (educación, deporte y salud)	- Reconocimiento de los principales equipamientos presentes en el área urbana (educacional, salud y deportivo).

Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 2-1: Alternativa Síntesis Área Urbana de Fresia



ZONAS MIXTAS

- Mixto Comercial y de Servicios
Centro de Fresia
- Mixto Residencial y de Equipamiento
Centro de Fresia
- Mixto Residencial y de Equipamiento
Limite Área Consolidada

ZONAS MIXTAS DE EXPANSIÓN

- Mixto Act. Productivas Industrial y Equipamientos
- Mixto Residencial y Equipamiento
Área de Expansión Urbana
- Mixto Residencial y Equipamiento
Área de Expansión Urbana -Baja Den

ZONAS RESIDENCIALES Y DE EXPANSIÓN

- Loteos residenciales
Existentes
- Preferentemente Residencial
Áreas de Expansión Urbana

ÁREAS VERDES

- Plazas existentes
- Áreas verdes propuestas
- Áreas de Cauces de Esteros

OTROS

- Principales equipamientos existentes
(Educación, Deporte y Salud)

AREA URBANA

- Área Urbana Vigente
- Área de Expansión Urbana

CONECTIVIDAD

- Trama Vial Existente
- Trama Vial Proyectada

Fuente: Elaboración propia.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO

2.3.2. Alternativa Síntesis de Tegualda.

La Alternativa Síntesis Tegualda establece un nuevo límite urbano para la localidad, junto a la vialidad estructurante y zonificación, dentro de un área urbana con una superficie total de 83,6 Ha.

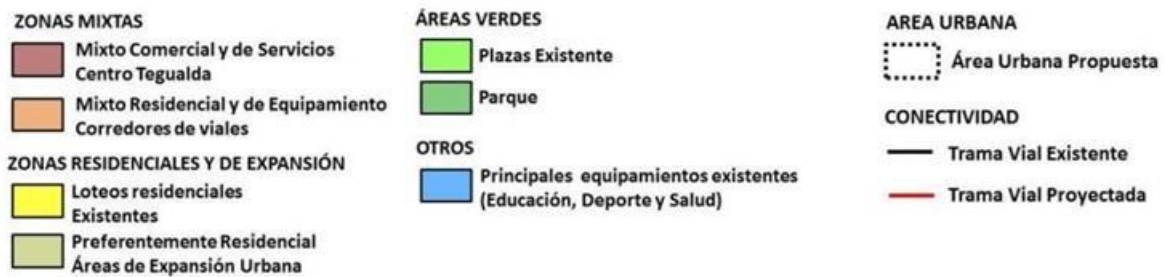
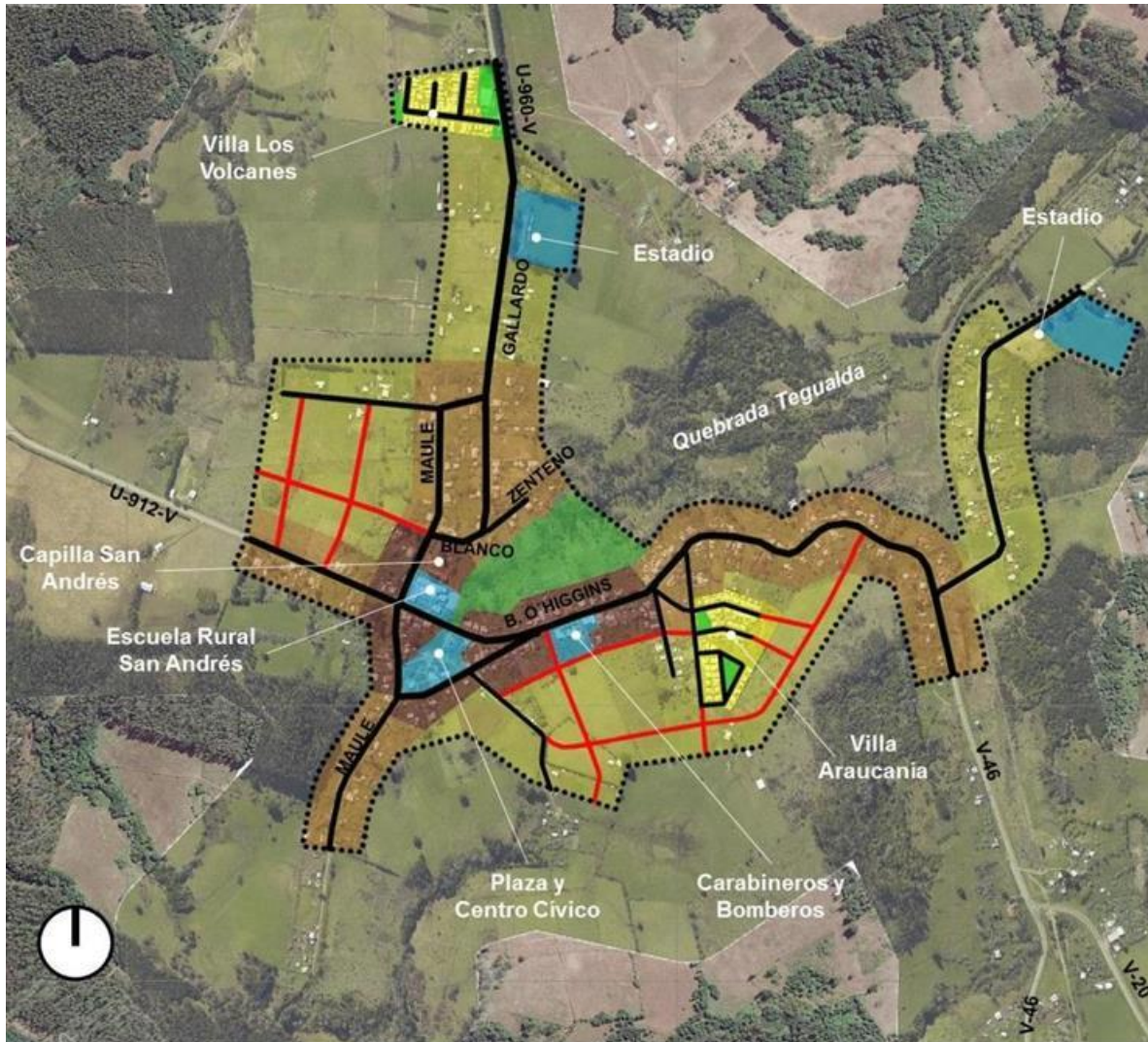
En el interior del área urbana propuesta se establecen 4 tipos de zonas, definidas de acuerdo a sus principales características de usos de suelo y orientaciones de planificación. En la siguiente figura y cuadro se presenta una caracterización general de las zonas propuestas:

CUADRO N° 2-2: Caracterización General de las zonas de la Alternativa Síntesis Tegualda

Tipo de zonas	Zonas	Caracterización general
Zonas Mixtas	Mixto Comercial y de Servicios, Centro de Tegualda.	<ul style="list-style-type: none"> - Sector central de la localidad, conformada por las calles O'Higgins, Maule y Las Américas. - Usos mixtos de equipamientos (comercial y de servicios) y residencial en menor medida. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes.
	Mixto Residencial y de Equipamientos, corredores viales	<ul style="list-style-type: none"> - Definida a lo largo de las calles O'Higgins, camino V-46, Maule y Gallardo (camino U-960-V). - Usos mixtos de equipamientos y residenciales, principalmente. - Normas de edificación homologables a las condiciones existentes, pero favoreciendo una imagen urbana homogénea en cuanto a alturas.
Zonas residenciales y de expansión	Loteos Residenciales existentes	<ul style="list-style-type: none"> - Se reconocen los loteos residenciales existentes. - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, restricción o prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación homologables a las existentes
	Preferentemente Residencial, Áreas de Expansión Urbana	<ul style="list-style-type: none"> - Áreas de expansión de las zonas consolidadas de la localidad. - Usos preferentemente residenciales y equipamientos complementarios, restricción o prohibición de usos de actividades productivas. - Normas de edificación compatibles con el desarrollo de usos residenciales, con alturas controladas.
Áreas verdes	Plazas	- Reconocimiento de plazas existentes.
	Parque	- Definición como área verde de Parque Urbano del sector relacionado con la quebrada Tegualda.
Otros	Principales equipamientos existentes (educación, deporte y salud)	- Reconocimiento de los principales equipamientos presentes en el área urbana (educacional, salud, deportivo y seguridad).

Fuente: Elaboración Propia

FIGURA N° 2-2: Alternativa Síntesis Área Urbana de Tegualda



Fuente: Elaboración propia.

3. DESCRIPCIÓN DEL PLAN

3.1 DEFINICIÓN DEL ÁREA URBANA.

a. Área Urbana Vigente:

El Plan Regulador Comunal de Fresia de 2004 establece un área urbana para la ciudad del mismo nombre de **317,1 Ha**, la que incluye a la capital comunal y al sector de Las Beatas.

La localidad de Tegualda cuenta con un límite urbano establecido desde el año 1958. Sin embargo, es necesario mencionar que no se cuenta con antecedentes oficiales (cartográficos y/o planímetros), que permitan la identificación del polígono que conforma el área urbana vigente.

b. Propuesta de Área Urbana

Como parte del presente Plan se plantea la redefinición del límite urbano establecido por el PRC de Fresia vigente, a partir de la aplicación de los siguientes objetivos:

- Extensión del área urbana hacia el surponiente de la ciudad, completando el área urbana propuesta por el PRC de Fresia de 2004 junto con proyectar su crecimiento, admitiendo la conformación de una vía de circunvalación (que actúa como delimitación de sus áreas de expansión urbana), junto con generar alternativas de atraveso desde del camino V-46 hasta el camino V-30.
- Redefinir el área urbana entre Fresia y Las Beatas, con el fin de acoger el crecimiento entre ambas localidades, además de acoger una nueva vía paralela al camino V-30.
- Ampliar el área urbana hacia el sector sur-oriente, hasta el estero Alvarado, generando una nueva área de expansión de la ciudad.
- Regularizar el área urbana hacia el norte de la ciudad, generando una nueva área de expansión urbana hasta el cauce del Río Norte y esteros relacionados.
- Integrar al área urbana los sectores emplazados en el acceso oriente de la ciudad (camino V-46).
- Incorporar ambos costados de los cauces de los esteros que delimitan el área urbana propuesta, con el fin de favorecer su protección a través de la definición de un sistema de áreas verdes y espacios públicos.

La aplicación de los objetivos anteriores implican el establecimiento de un área urbana de 464,9 Ha, lo que representa un incremento de 147,8 Ha respecto a la condición vigente, que equivale a una variación de un 46.6%.

En relación a la propuesta de área urbana de la localidad de Tegualda se plantean los siguientes objetivos:

- Definir una nueva área urbana que permita reconocer las áreas consolidadas de la localidad, incorporando sus principales ejes viales, además de integrar el sector al oriente del camino V-46 hasta el sector del Estadio.
- Establecer áreas de expansión urbana relacionadas con el núcleo central de la localidad, en sus extremos norponiente, sur y norte, incluyendo a la Villa Los Volcanes.
- Integrar dentro del área urbana el sector de la quebrada de Tegualda, estableciendo una zona de área verde sobre esta quebrada, controlando el potencial emplazamiento construcciones en su interior.

Esta segunda área urbana representa una superficie de 83,7 Ha.

c. Resumen de la propuesta de Límite Urbano de la Modificación PRC de Fresia:

En conjunto las dos áreas urbanas propuestas alcanzan una superficie de 548,6 Ha, que representa un incremento respecto al área vigente de 231,5 Ha, que corresponde a una variación respecto a la situación vigente de un 73%, lo que incluye la nueva área urbana de Tegualda (Ver siguiente cuadro).

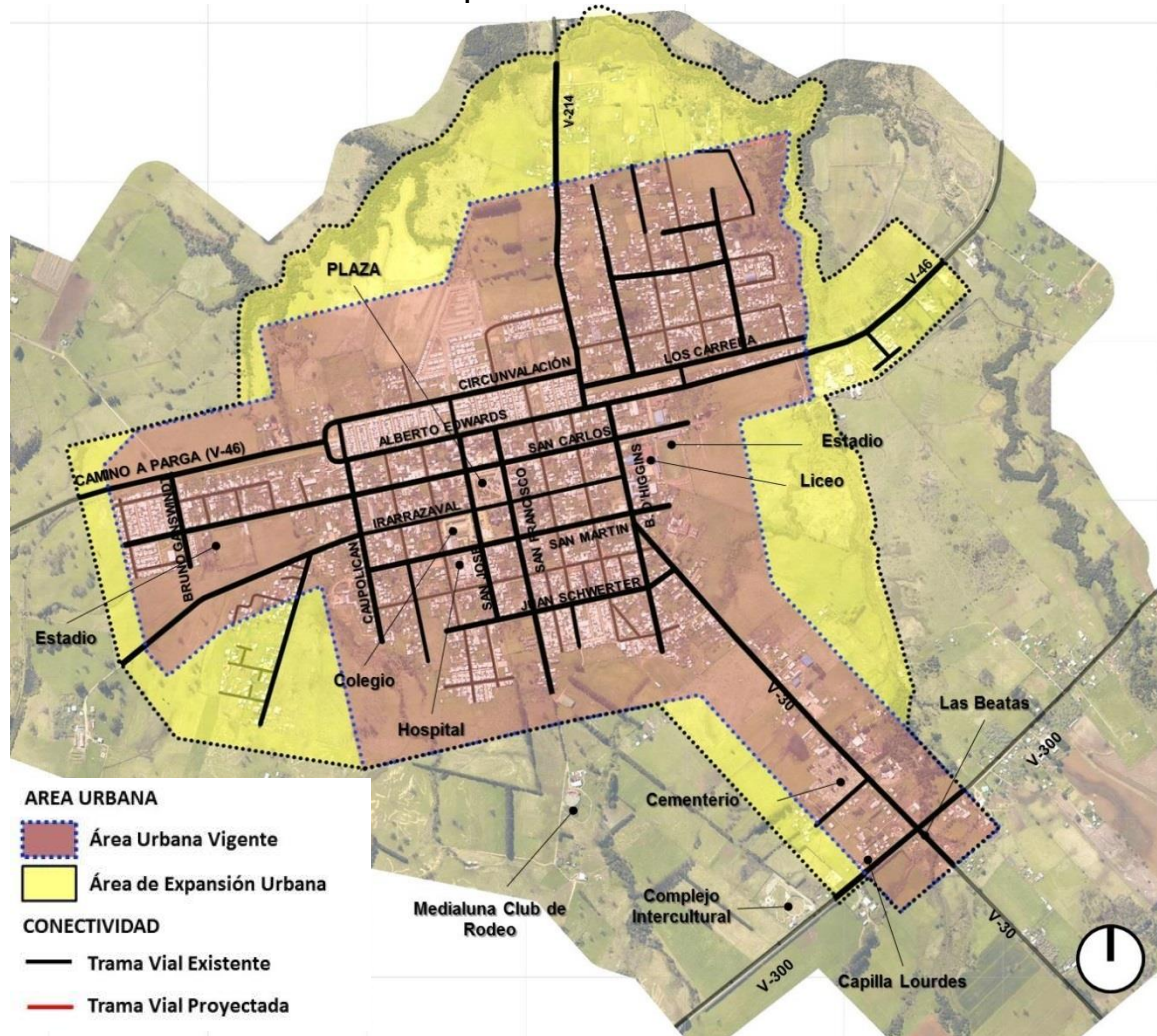
CUADRO N° 3-1: Proyecto de Modificación PRC de Fresia: Total de Área Urbana propuesta

Área Urbana	Área Urbana vigente (Ha)	%	Área Urbana Propuesta (Ha)	%	Incremento Área Urbana (Ha)	%
Fresia	317,1	100,0	464,9	84,8	147,8	63,9
Tegualda	0,0	0,0	83,7	15,2	83,7	36,1
Total	317,1	100	548,6	100	231,5	100

Fuente: Elaboración propia.

La nueva área urbana de la ciudad de Fresia establece un incremento de 147,8 Ha, alcanzando una superficie total de 464,9 Ha, equivalente al 84,8% del área urbana total. En el caso de Tegalda el área urbana es de 83,7 Ha, correspondiendo al 15,2% del área urbana total.

FIGURA Nº 3-1: Propuesta de Extensión del Área Urbana de Fresia



Fuente: Elaboración propia

3.2 PROPUESTA GENERAL DEL PLAN.

A continuación se realiza una descripción de la zonificación que son aplicados en la Modificación del Plan Regulador Comunal Fresia, tanto en su propuesta al interior del área urbana establecida en la ciudad del mismo nombre, así como, en la nueva área urbana de la localidad de Tegalda.

3.2.1. Descripción general de zonificación.

En el total del área urbana propuesta, se establecen 17 categorías de zonas urbanizables, agrupadas de acuerdo a los usos de suelo predominante y su localización (zonas mixtas, residenciales, especiales, equipamientos, y de actividades productivas e infraestructura), junto con 4 zonas destinadas a plazas y parques (incluyendo las plazas existentes), 2 áreas de riesgo y 20 Inmuebles de Conservación Histórica. Esta propuesta de zonificación se resume en las siguientes tablas:

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO**

a) Área Urbana (o Urbanizable):

Tipos de zona	Zonas
Zonas Mixtas	<ul style="list-style-type: none"> - ZM1. Zona Mixta 1 (centro, comercio y servicios de Fresia) - ZM2. Zona Mixta 2 (centro de Fresia) - ZM3. Zona Mixta 3 (pericentro de Fresia) - ZM4. Zona Mixta 4 (accesos a Fresia) - ZM5. Zona Mixta 5 (centro Tegualda) - ZM6. Zona Mixta 6 (accesos a Tegualda)
Zonas Residenciales	<ul style="list-style-type: none"> - ZH1. Zona Residencial 1 (área residencial existente de Fresia) - ZH2. Zona Residencial 2 (expansión residencial de Fresia) - ZH3. Zona Residencial 3 (expansión residencial de baja densidad de Fresia) - ZH4. Zona Residencial 4 (área residencial existente de Tegualda) - ZH5. Zona Residencial 5 (expansión residencial Tegualda) - ZH6. Zona Residencial 6 (expansión residencial de baja densidad de Tegualda)
Zonas especiales y de equipamiento	<ul style="list-style-type: none"> - ZEQ1. Zona de Equipamientos 1 (cementerio). - ZEQ2. Zona de Equipamiento 2 - ZEQ3. Zona de Equipamiento 3 (Tegualda)
Zonas de actividades productivas e infraestructura	<ul style="list-style-type: none"> - ZAP1. Zona de Actividades Productivas y Equipamientos (centro empresarial) - ZIS. Zona Infraestructura Sanitaria

b) Parques y Plazas

Tipos de zona	Zonas
Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (Artículo 2.1.30 de la OGUC)	<ul style="list-style-type: none"> - EP. Plazas y Parques Plazas y parques existentes (representado en los respectivos Planos de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Fresia), correspondientes a bienes nacionales de uso público de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.30 de la OGUC.
Terrenos destinados a Parques y Plazas	<ul style="list-style-type: none"> - ZEP. Terrenos destinados a plazas y parques públicos - ZPARQ. Terrenos destinados a Parque Comunal
Zonas de área verdes. (Artículo 2.1.31 de la OGUC)	<ul style="list-style-type: none"> - ZAV. Zona Uso Área Verde

Áreas restringidas al desarrollo urbano:

c) Áreas de Riesgos

Tipos de área	Zonas
Áreas inundables o potencialmente inundables	<ul style="list-style-type: none"> - AR1. Zonas inundables o potencialmente inundables.
Áreas propensas a remoción en masa de aluviones o rodados	<ul style="list-style-type: none"> - AR2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.

Áreas de Protección:

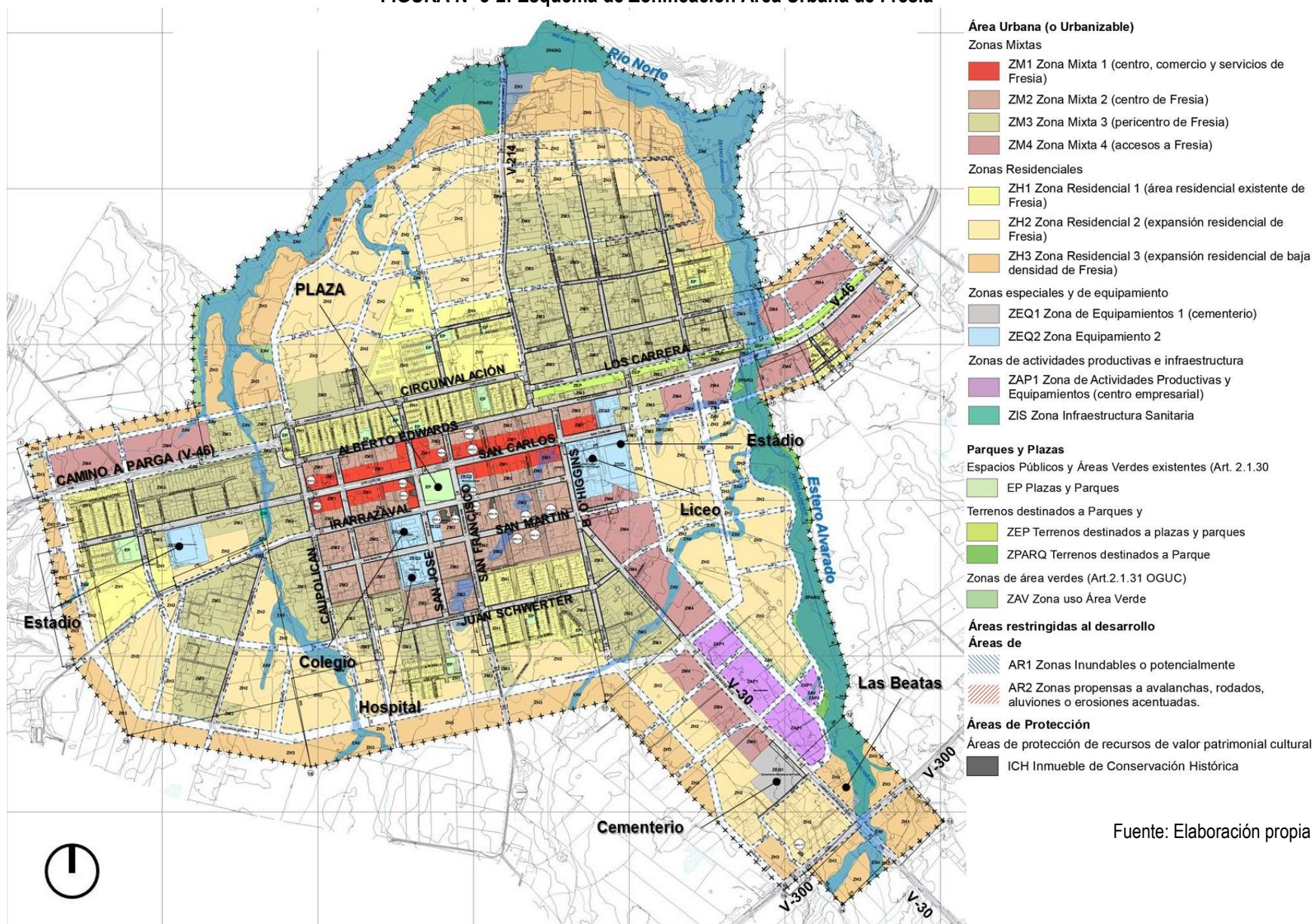
d) Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural

Tipos de zona	Zonas
ICH	<ul style="list-style-type: none"> - Inmueble de Conservación Histórica

En las siguientes figuras se presenta la propuesta de zonificación en las áreas urbanas de Fresia y Tegualda:

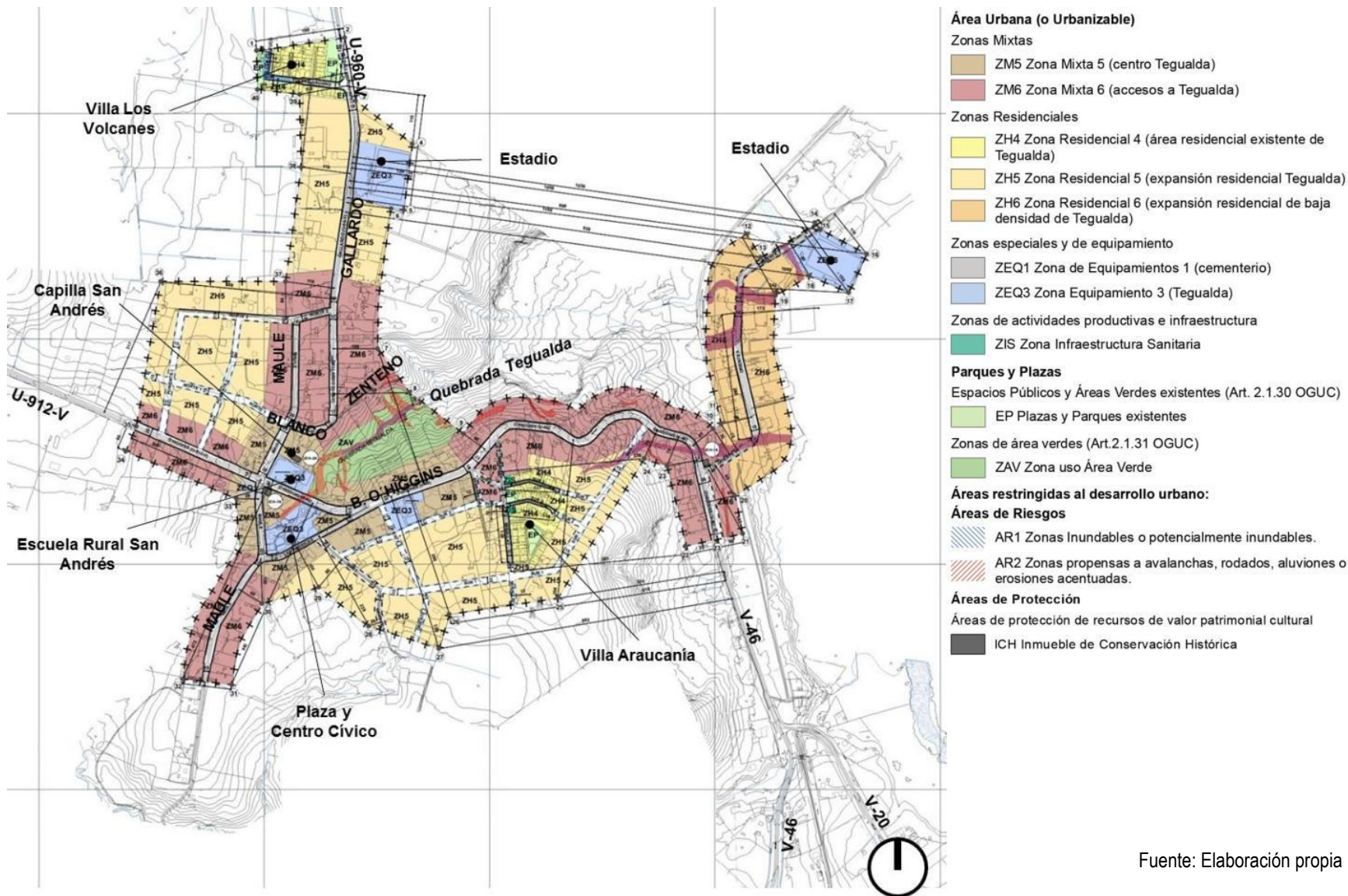
PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO

FIGURA Nº 3-2: Esquema de Zonificación Área Urbana de Fresia



Fuente: Elaboración propia

FIGURA Nº 3-3: Esquema de Zonificación Área Urbana de Tegalda



Fuente: Elaboración propia

3.3 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y LINEAMIENTO NORMATIVOS.

3.3.1. Área Urbana (o Urbanizable)

3.3.1.1. Zonas Mixtas:

Las zonas mixtas corresponden, en términos generales, a las áreas establecidas por un Plan Regulador Comunal, que buscan reconocer o proponer sectores que puedan albergar una mayor diversidad e intensidad de tipos de usos de suelo, en complemento a las áreas de predominio residencial. Por lo anterior, se trata de establecer condiciones que admitan el complemento de actividades en un territorio determinado, con usos predominantes de equipamientos (actividades comerciales, de servicios, y otros tipos), e igual o menor grado en cuanto a viviendas.

En el territorio del presente Plan se definen seis tipos de zonas mixtas, que se distribuyen en las áreas centrales de Fresia y Tegualda, además de los respectivos accesos a dichas localidades.

- ZM1. Zona Mixta 1 (centro, comercio y servicios de Fresia)
 - Esta zona se encuentra establecida en el sector central de la ciudad de Fresia, a lo largo de la calle San Carlos, entre las calles Caupolicán y O'Higgins, además de incluir parte de la calle San José.
 - Esta zona persigue orientar y consolidar el desarrollo urbano del sector central de Fresia, reconociendo su actual rol comercial y de prestadora de servicios, que se concentran en la calle San Carlos. Además se busca preservar al interior de esta zona las construcciones con carácter patrimonial, siendo éstas definidas como parte de los Inmuebles de Conservación Histórica del Plan (las que se explican más adelante en el presente capítulo).
 - Los objetivos anteriores se ven reflejados en el planteamiento normativo de la zona, donde se persigue admitir usos principalmente de equipamientos comerciales y de servicios, junto con usos residenciales. En esta zona se reconoce la presencia del terminal de buses de la localidad (frente a calle San Carlos) como infraestructura de transportes, junto con prohibir los usos de actividades productivas.
 - En relación a las normas de edificación, estas buscan mantener la imagen urbana del centro de Fresia, permitiendo edificaciones de mayor densidad que las actuales, pero con un límite de altura de 10,5 metros (3 pisos)¹. El sistema de agrupamiento propuesto reconoce la diversidad de tipologías de construcciones presentes a lo largo de la calle San Carlos y la Plaza de Armas, admitiendo en el caso de los usos residenciales y de equipamientos edificaciones de tipo aislado, pareado y continuo. En relación a este último tipo de agrupamiento (continuo) es restringida su altura máxima hasta los 7 metros (2 pisos), con el fin de mantener la imagen urbana presente en este sector de la ciudad.
 - En relación a la subdivisión predial mínima admitida, se establece un tamaño de 200 m², que es concordante con los predios existentes de menor superficie presentes en el sector, además de mantener lo establecido sobre esta materia por el PRC de Fresia de 2004. Sobre este predio se puede ocupar en primer piso hasta un 80% de su superficie, sobre el que es factible edificar hasta 1,2 veces la superficie de dicho terreno para usos residenciales, el que aumenta a 1,6 veces en el caso de los usos de equipamiento. Junto a lo anterior, se establece una densidad de 120 Hab/Ha (equivalente a 30 viviendas por hectárea, considerando una tasa de ocupación de 4 personas por vivienda, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.22 de la OGUC²), lo que junto con las otras normas establecidas en la zona, persiguen favorecer la consolidación de los terrenos en el área central.
 - En esta zona se podrán precisar las normas urbanísticas mediante la elaboración de Planos Seccionales o Planos de Detalle, conforme a lo establecido en el artículo 2.7.9 de la OGUC, con el fin de establecer obligaciones para la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de fachadas, incluyendo disposiciones sobre la altura total de éstas y sobre la correlación de los pisos entre sí,

¹ En relación a la aplicación de las normas de altura máxima de edificación, se considera que las construcciones no deben sobrepasar la altura en metros establecidas por el Plan, además de cumplir una cantidad máxima de pisos. Para efectos de aplicación de la norma, se considera un promedio de altura de 3.5 metros por piso de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.23 de la OGUC. No obstante lo anterior, las edificaciones pueden desarrollar alturas por piso inferiores o superiores a esta medida, pero no podrán superar el máximo de pisos fijados en la zona y su altura máxima en pisos.

² Artículo 2.1.22 de la OGUC. "Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.

El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo Residencial."

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA

RESUMEN EJECUTIVO

para la obtención de un efecto armónico a través del conjunto de las edificaciones. Esta misma medida podrá ser aplicada sobre terrenos con menos de 15 metros de frente sobre nuevas construcciones ubicadas entre edificios construidos, cuya arquitectura se podrá armonizar para la conformación de una imagen urbana homogénea.

- ZM2. Zona Mixta 2 (centro de Fresia)

- Este tipo de zona es definido como complemento de la zona anterior, en el interior del área central de la ciudad de Fresia (que corresponde a su sector fundacional), que se estructura sobre la base de una trama regular de calles que conforman manzanas de aproximadamente 100 metros de ancho y de largo. Esta zona se inscribe aproximadamente al interior de un área determinada por las calles Alberto Edwards, Caupolicán, Juan Schwerter y O'Higgins.
- Esta zona persigue orientar y consolidar el desarrollo urbano del sector central de Fresia, procurando mantener su rol de prestador de servicios (zona ZM1 anterior), junto con preservar su actual orientación residencial, favoreciendo la ocupación de terrenos subutilizados presentes en el sector, Junto a lo anterior se persigue preservar al interior de esta zona las construcciones con carácter patrimonial (al igual que la zona ZM1), siendo éstas definidas como parte de los Inmuebles de Conservación Histórica del Plan (las que se explican más adelante en el presente capítulo).
- En esta zona se admiten usos residenciales y de equipamientos, siendo estos últimos orientados principalmente a los tipos de comercio y servicio, junto con la prohibición de usos de actividades productivas.
- Al igual que la zona anterior, se persigue regular el desarrollo de construcciones que puedan afectar su imagen urbana, permitiendo edificaciones de mayor densidad pero con un límite de altura de 10,5 metros (3 pisos). Estas pueden ser de tipo aisladas, pareadas y continuas para usos residenciales y de equipamiento, pero en el caso de las edificaciones de tipo continuo sólo pueden llegar hasta los 7 metros (2 pisos). Se admite una subdivisión predial mínima de 150 m², con una ocupación de suelo en primer piso de no más del 60% del predio. Sobre este predio se puede edificar hasta 1,8 veces la superficie de dicho terreno para usos de equipamientos, pero que disminuye a 1,6 en el caso de usos residenciales. Se establece una densidad de 160 Hab/Ha (equivalente a 40 viviendas por hectárea).
- De la misma forma que la zona mixta ZM1, en esta zona se podrán precisar las normas urbanísticas mediante la elaboración de Planos Seccionales o Planos de Detalle, conforme a lo establecido en el artículo 2.7.9 de la OGUC.

- ZM3. Zona Mixta 3 (pericentro de Fresia)

- El área contigua al centro de Fresia es incluida como parte de esta zona mixta, reconociendo las áreas consolidadas y semi-consolidadas (desde el punto de vista urbano), presentes en este borde de la ciudad actual. Su objetivo principal es actuar como un área de transición, entre el sector central con respecto a las zonas preferentemente residenciales previstas en los bordes del área urbana propuesta.
- En esta zona son admitidos usos de suelo similares a las de la zona ZM2, del tipo residencial y de equipamientos, pero permitiendo usos de actividades productivas de tipo taller y almacenamiento inofensivos, además de infraestructura sanitaria.
- En relación a las normas asociadas a las edificaciones, se establece al igual que la zona anterior una altura máxima de hasta 10,5 metros (3 pisos), asociado a un sistema de agrupamiento aislado, pareado y continuo (este último sólo puede alcanzar una altura máxima de 7 metros y 2 pisos). En el caso de las actividades productivas, estas pueden ser de tipo aislado y con una altura máxima de 7 metros (2 pisos). Se establece una superficie predial mínima de 120 m², con una ocupación en primer piso que no supera el 60% del terreno y una constructibilidad máxima de 1,8 veces el mismo predio para usos de equipamiento, la que disminuye a 1,6 para usos residenciales. Se persigue además aumentar la utilización de suelo de este sector para usos residenciales, lo que explica el tamaño predial y la densidad bruta máxima, siendo esta última de 350 Hab/Ha (equivalente a 87 viviendas por hectárea). Estas disposiciones permiten el desarrollo tanto de viviendas colectivas como unifamiliares.

- ZM4. Zona Mixta 4 (accesos a Fresia)

- Este tipo de zona mixta es planteada a lo largo de los principales accesos a la ciudad de Fresia, como es el caso de los caminos públicos V-30 y V-46, al sur, oriente y poniente de la ciudad. Se busca con la definición de esta zona orientar los usos de suelo en los terrenos colindantes a los caminos de accesos, hacia usos mixtos residenciales y de equipamientos, junto con usos de infraestructura de transporte, los que se ven favorecidos por las condiciones de accesibilidad, además de admitir usos de actividades productivas inofensivas (talleres y almacenamiento).
- Las condiciones urbanísticas propuestas establecen una subdivisión predial mínima de 120 m², admitiendo edificaciones del tipo aislado, pareado y continuo, para usos residenciales y de equipamientos, mientras que

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA

RESUMEN EJECUTIVO

el resto de los usos admitidos sólo es de tipo aislado. Se fija una altura máxima de 14 metros (4 pisos), salvo en el caso de las actividades productivas que es de 10,5 metros y usos de infraestructura que llega a 7 metros. En el caso de las edificaciones continuas, sólo pueden alcanzar una altura de 7 metros (2 pisos). En cuanto a los usos residenciales, se establece una densidad bruta máxima de 450 Hab/Ha (equivalente a 112 viviendas por hectárea), con el fin de dar la posibilidad de desarrollo de viviendas tanto colectivas como unifamiliares.

- ZM5. Zona Mixta 5 (centro Tequalda)

- A través de esta zona se reconoce el área central de la localidad de Tequalda, emplazada a lo largo de la calle O'Higgins (camino V-46), en su intersección con las calles Maule y Las Américas, donde se concentran los principales equipamientos de la localidad.
- En esta zona se admiten usos de equipamiento y residencial, prohibiendo las actividades productivas.
- Son admitidas construcciones de hasta 10,5 metros de altura (3 pisos), del tipo aislado y pareado, con una subdivisión predial mínima de 150 m², con una ocupación en primer piso de hasta un 80% del terreno y una constructibilidad de hasta 1,6 veces dicho terreno. Junto a lo anterior, se define una densidad bruta máxima de 160 Hab/Ha (equivalente a 40 viviendas por hectárea), que permite el desarrollo de por lo menos una vivienda por predio mínimo.
- Finalmente, de igual forma que las zonas mixtas ZM1 y ZM2, en esta zona se podrán precisar las normas urbanísticas mediante la elaboración de Planos Seccionales o Planos de Detalle, conforme a lo establecido en el artículo 2.7.9 de la OGUC.

- ZM6. Zona Mixta 6 (accesos a Tequalda)

- Como complemento a la zona anterior, se define en Tequalda una zona mixta a lo largo del acceso a la localidad, conformado por el camino V-46, además de la vía hacia el Cementerio y la manzana conformada por las calles Maule y Gallardo, junto con la prolongación hacia el sur del área central, a través de la calle Maule.
- Con esta zona se persigue regular las áreas contiguas al centro de la localidad, orientándose a usos residenciales y de equipamientos, que potencialmente se vean favorecidas por la presencia de las principales vías de la localidad, como es el caso de equipamientos comerciales y de servicio. Junto a lo anterior, se admiten usos de actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento), además de infraestructura de transportes y sanitaria.
- Las normas de edificación son las mismas que las planteadas en la zona ZM5 para usos residenciales y de equipamientos, pero con una altura máxima menor de 7 metros (2 pisos), con una ocupación del predio de hasta un 60% de su superficie, con una constructibilidad de hasta 1,2 veces su tamaño. En el caso de los usos de actividades productivas y de infraestructura, se admite un sistema de agrupamiento aislado y una ocupación del suelo de un 50% del predio, principalmente.

3.3.1.2. Zonas Residenciales

Este tipo de zonas se presentan como áreas consolidadas o en vías consolidación (propuestas por el Plan), orientadas al desarrollo de usos residenciales principalmente, del tipo vivienda, combinados en menor grado con equipamiento (educación, salud, seguridad y comercial, entre otros), que pueden incluir actividades productivas compatibles con el uso residencial (en casos puntuales). En el presente Plan se establecen las siguientes zonas residenciales:

- ZH1. Zona Residencial 1 (área residencial existente de Fresia)

- Esta primera zona preferentemente residencial busca regular las urbanizaciones y loteos residenciales existentes en la ciudad de Fresia. Su objetivo es regular estos de estos conjuntos residenciales, manteniendo sus características actuales, preservando su condición de uso residencial y admitiendo el desarrollo de equipamientos complementarios para su funcionamiento. En concordancia con lo anterior, se admiten en esta zona usos residenciales y de equipamientos, junto con la prohibición de usos de actividades productivas.
- En el caso de las disposiciones de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 120 m² y una densidad máxima de 200 Hab/Ha (equivalente a 50 viviendas por hectárea). Se admiten edificaciones de tipo aislado, pareado y continuo para usos residenciales, con una altura máxima de 7 metros (2 pisos), que reconocen las condiciones existentes de la mayor parte de las urbanizaciones existentes. En el caso de los usos de equipamientos, se admiten construcciones de tipo aislado y pareado, con una altura máxima de 10,5 metros (3 pisos).

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO

- ZH2. Zona Residencial 2 (expansión residencial de Fresia)
 - Este tipo de zona residencial es definida en las áreas previstas por el Plan para el crecimiento de la ciudad de Fresia, en los extremos norte, surponiente y suroriente, principalmente.
 - Se persigue con esta zona orientar el proceso de habilitación de los nuevos barrios residenciales en los sectores previstos para la expansión urbana, admitiendo usos que permitan el desarrollo de equipamientos complementarios. De esta forma, se consideran usos residenciales y equipamientos de similares características que la zona ZH-1, pero admitiendo el desarrollo de infraestructura sanitaria.
 - En relación a las normas de edificación, se establecen disposiciones similares a las de la zona ZH-1, pero con una altura máxima de edificación de hasta 10,5 metros (3 pisos) y una mayor constructibilidad (que alcanza en el caso de los usos residenciales hasta 2,4 veces el tamaño predial). Lo anterior, junto con una densidad de 220 Hab/Ha (equivalente a 55 viviendas por hectárea), que persigue mejorar el acceso de nuevo suelo urbano para acoger el desarrollo de conjuntos residenciales.

- ZH3. Zona Residencial 3 (expansión residencial de baja densidad de Fresia)
 - Esta zona residencial es definida en los extremos del área urbana propuesta en Fresia, con el fin de actuar como una franja de transición entre las nuevas áreas residenciales de mayor intensidad de utilización del suelo y el área rural. Junto a lo anterior, se reconocen las condiciones urbanas presentes en estos sectores, como es el caso de Las Beatas y los emplazados al sur del Río Norte, definiendo una menor intensidad de utilización del suelo que las zonas residenciales anteriores.
 - En esta zona se admiten usos de suelo residenciales y de equipamientos de similares características que las zonas anteriores, pero permitiendo uso de actividades productivas inofensivas (taller y almacenamiento) e infraestructura sanitaria.
 - En el caso de las normas de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 800 m² y una densidad de 60 Hab/Ha (equivalente a 15 viviendas por hectárea), siendo factible el desarrollo de construcciones de tipo aislado de hasta 7 metros (2 pisos), salvo para los usos de equipamientos y actividades productivas donde se puede aumentar hasta los 10,5 metros. Esto último, con el objeto de acoger los requerimientos constructivos de este tipo de actividades, que pueden optar a una mayor envergadura en su altura para su funcionamiento (por ejemplo: galpones destinados a bodegas, gimnasios, entre otros).

- ZH4. Zona Residencial 4 (área residencial existente de Tegualda)
 - La definición de este tipo de zona residencial persigue reconocer y regular los loteos residenciales existentes en la localidad de Tegualda, correspondientes a la Villa Arauco y la Villa Los Volcanes, emplazados en sus extremos norte y sur.
 - Se admiten en esta zona usos de suelo residencial y de equipamiento, con la prohibición de usos de actividades productivas. Las condiciones de edificación reconocen la situación existente, fijando una subdivisión predial mínima de 100 m², admitiendo un sistema de agrupamiento del tipo aislado y pareado y una altura máxima de 7 metros (2 pisos). En esta misma línea, se fija una densidad bruta máxima de 150 Hab/Ha (equivalente a 37 viviendas por hectárea).

- ZH5. Zona Residencial 5 (expansión residencial Tegualda)
 - Esta zona es definida en forma complementaria a la anterior, en la localidad de Tegualda, buscando regular las áreas de expansión residencial planteadas en los extremos de esta localidad.
 - Se admiten usos residenciales y de equipamientos, con la prohibición de usos de actividades productivas y sólo admitiendo usos de infraestructura sanitaria. En relación a las normas de edificación, se establece una subdivisión predial mínima de 140 m², con una altura máxima de 7 metros (2 pisos) y un sistema de agrupamiento del tipo aislado y pareado, pero en el caso de los usos de equipamiento puede llegar hasta los 10,5 metros (3 pisos). Junto a lo anterior, se establece una densidad bruta máxima de 180 Hab/Ha (equivalente a 45 viviendas por hectárea), para facilitar la disponibilidad y acceso de suelo urbano para el desarrollo de nuevos conjuntos residenciales para la localidad.

- ZH6. Zona Residencial 6 (expansión residencial de baja densidad de Tegualda)
 - En la misma localidad de Tegualda, se define al oriente del camino V-46 esta zona residencial, estableciendo una menor intensidad de utilización de suelo, reconociendo las condiciones existentes presentes en este sector del área urbana propuesta. Por lo anterior, se admiten usos residenciales y de equipamientos, con la prohibición de usos de actividades productivas e infraestructura, salvo por las infraestructuras sanitarias.
 - Se admite una subdivisión predial mínima de 1.000 m², sobre el que se pueden desarrollar construcciones aisladas de hasta 7 metros de altura (2 pisos). Junto a lo anterior se fija una baja densidad de hasta 50 Hab/Ha, que equivale a 12 viviendas por hectárea, aproximadamente.

3.3.1.3. Zonas especiales y de equipamiento

Este tipo de zonas corresponden a las destinadas de forma preferente o exclusiva para usos de equipamientos.

- ZEQ1. Zona de Equipamientos 1 (cementerio).
 - Esta zona tiene como objetivo reconocer los predios que en la actualidad corresponden a Cementerios. En el caso del área urbana propuesta, se reconoce con esta zona al Cementerio Municipal de Fresia y el viejo Cementerio de Tegualda.
 - Las actividades de estos recintos están reguladas de acuerdo a la normativa vigente (Código Sanitario y Reglamento General de Cementerios), además de las normas y ordenanzas propias de cada cementerio. En este caso, el Plan establece normas urbanísticas dentro de su ámbito de acción, definiendo una subdivisión predial mínima de 1.000 m², con una altura máxima para las edificaciones de no más de 7 metros (2 pisos).
- ZEQ2. Zona de Equipamiento 2
 - Este tipo de zona reconoce los principales terrenos destinados a equipamientos dentro de la ciudad de Fresia, correspondientes a los tipos deportivos, educacionales, de salud y de servicios.
 - En esta zona se persigue admitir usos de equipamientos de todas las clases (salvo científicos, comercio y esparcimiento), que permitan diversificar las posibilidades de utilización de estos terrenos, independientes de sus usos actuales, siempre y cuando, se preserve su sentido de zona de usos de equipamiento. En relación a las normas de edificación, se persigue una subdivisión predial mínima de 500 m² y un sistema de agrupamiento aislado y pareado, con una altura máxima de 14 metros (4 pisos).
- ZEQ3. Zona de Equipamiento 3 (Tegualda).
 - Esta zona persigue los mismos objetivos que la anterior, pero aplicados a los terrenos destinados a equipamientos en el área urbana de Tegualda, como el Centro Cívico, Estadios y Escuela Rural. Al igual que la zona ZEQ2, se persigue admitir usos de equipamientos de todas las clases (salvo científicos, comercio y esparcimiento), que permitan diversificar las posibilidades de utilización de estos terrenos, independientes de sus usos actuales, siempre y cuando, se preserve su sentido de zona de usos de equipamiento.
 - Las normas de edificación son similares a las establecidas en la zona ZEQ2, pero definiendo una subdivisión predial mínima de 1.500 m² y una altura máxima de 10.5 metros (3 pisos).

3.3.1.4. Zonas de actividades productivas e infraestructura

Dentro de esta categoría se definen zonas orientadas al desarrollo de actividades productivas, como su vez, se reconocen recintos existentes destinados a usos de infraestructura. En el presente Plan se establecen las siguientes zonas de éste tipo:

- ZAP1. Zona de Actividades Productivas y Equipamientos (centro empresarial)
 - Esta zona es definida en el área urbana de Fresia, en el acceso sur de la ciudad frente al camino V-30, reconociendo las actividades productivas presentes en este sector. Se persigue con esta zona generar las condiciones que permitan consolidar un barrio empresarial en el acceso de la ciudad, con el fin de desarrollar actividades productivas y de equipamientos en el sector.
 - Por lo anterior, la zona está orientada principalmente al desarrollo de usos de actividades productivas del tipo inofensivo, incluyendo industrias, talleres y almacenamiento, además de usos de infraestructura y equipamientos, prohibiendo el desarrollo de usos residenciales.
 - Las normas urbanísticas establecen una subdivisión predial mínima de 1.000 m², permitiendo construcciones de hasta 14 metros de altura, con edificaciones de tipo aisladas exclusivamente. La ocupación del predio es de hasta un 80%, salvo para usos de actividades productivas donde se disminuye a un 50%. La constructibilidad es de hasta 1,8 veces el tamaño predial.
- ZIS. Zona Infraestructura Sanitaria
 - Se reconocen como parte de la zona ZIS los recintos donde se emplazan las obras de infraestructura sanitaria existente, localizadas al interior del área urbana propuesta por el Plan. En esta zona se admiten principalmente usos de infraestructura de este tipo, correspondientes a plantas de agua potable y plantas de tratamiento de aguas servidas y aguas lluvias.
 - Las normas propuestas en la zona, apuntan una baja intensidad en la ocupación del suelo, con una subdivisión predial mínima de 500 m², admitiendo el desarrollo de construcciones aisladas, con una altura máxima de 7 metros, con una ocupación del predio y una constructibilidad de hasta el 50% del terreno.

3.3.2. Parques y plazas.

En esta categoría se incluyen los terrenos que en la actualidad se encuentran ocupados por áreas verdes de plazas y parques en la actualidad, además de aquellos terrenos que son destinados a este tipo de usos de suelo por parte del presente Plan.

3.3.2.1. Espacios Públicos y Áreas Verdes existentes (Artículo 2.1.30 de la OGUC)

- EP. Plazas y Parques

- En esta categoría se reconocen las plazas y áreas verdes existentes dentro del área urbana propuesta por el Plan, en su calidad de bienes nacionales de uso público (BNUP), de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.30 de la OGUC.

3.3.2.2. Terrenos destinados a plazas y parques:

- ZEP. Terrenos destinados a plazas y parques públicos

- Mediante esta zona se identifican aquellos terrenos destinados por el presente Plan a plazas y parques, acogidos a las disposiciones sobre declaratorias de utilidad pública (DUP) del artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Junto con establecer nuevas áreas destinadas a plazas y parques, se incluyen dentro de esta categoría las áreas de borde de esteros quebradas, vinculados con áreas propensas a inundaciones o desbordes, como complemento a las zonas de Usos de Área Verde (ZAV), establecidas en estos cauces.

- ZPARQ. Terrenos destinados a Parque Comunal

- Esta zona se identifica a los terrenos destinados a parques comunales al interior del área urbana propuesta, acogidos a las disposiciones sobre declaratorias de utilidad pública (DUP) del artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Los parques propuestos corresponden a los siguientes:

Código	Nombre	Área Urbana
ZPARQ	Parque Norte: sector ribera Río Norte	Fresia
ZPARQ	Parque Oriente: sector ribera estero Alvarado	Fresia

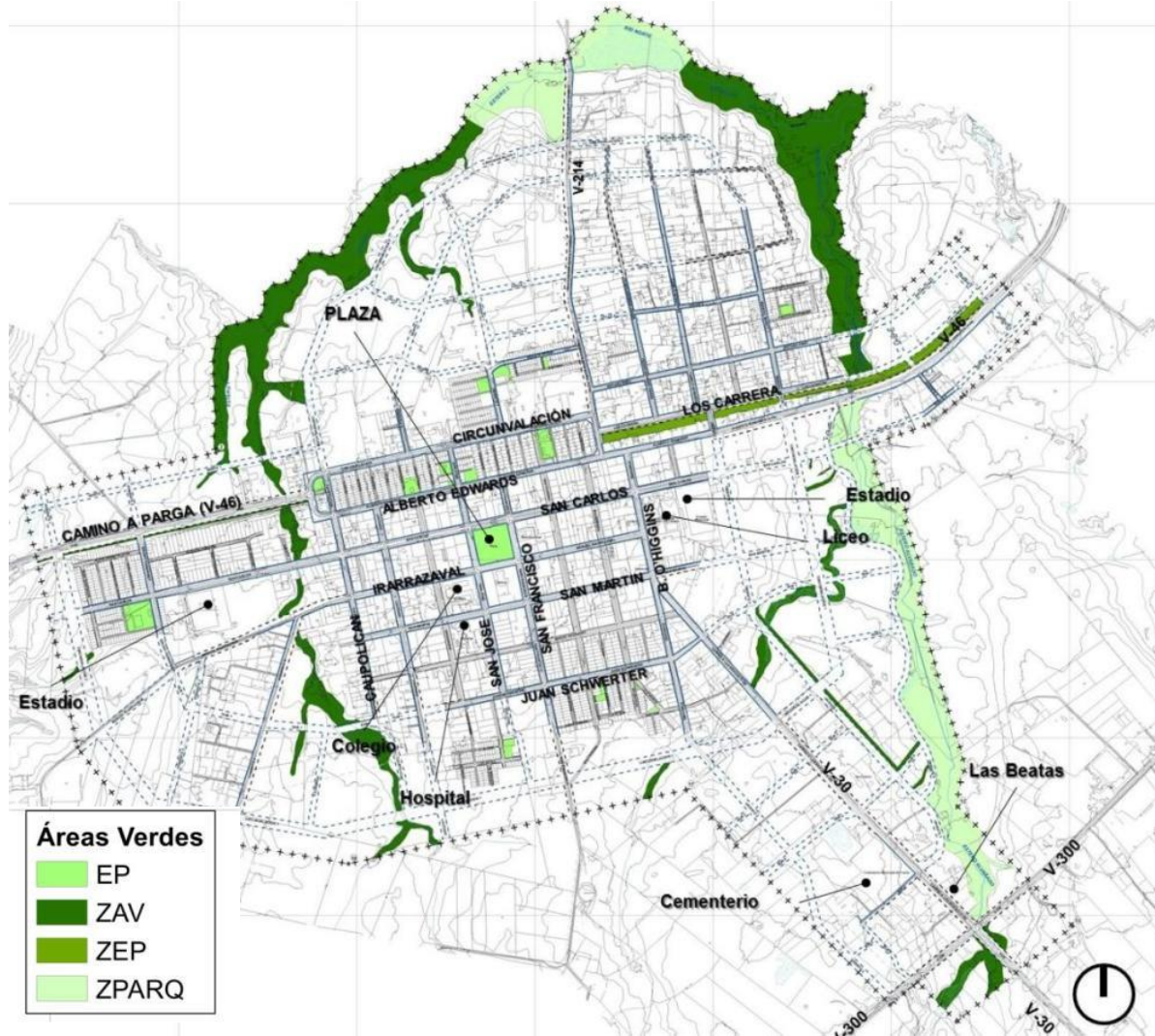
3.3.2.3. Zonas de área verdes. (Artículo 2.1.31 de la OGUC)

- ZAV. Zona Uso Área Verde

- Esta zona está orientada al desarrollo de usos de área verde y usos de equipamientos complementarios a este uso de suelo, de acuerdo a la aplicación del artículo 2.1.31 de la OGUC. Es establecida como complemento de las áreas de riesgos relacionadas con cauces y quebradas dentro del área urbana propuesta.
- Se incluyen dentro de esta categoría las áreas de borde de esteros y ríos, vinculados con áreas propensas a inundaciones o desbordes, además de los sectores propensos a deslizamientos, ambos determinados como áreas de riesgos de acuerdo a lo establecido por el artículo 2.1.17 de la OGUC. Junto a lo anterior, se reconocen sectores con importante presencia de vegetación, relacionadas con las áreas de riesgos.

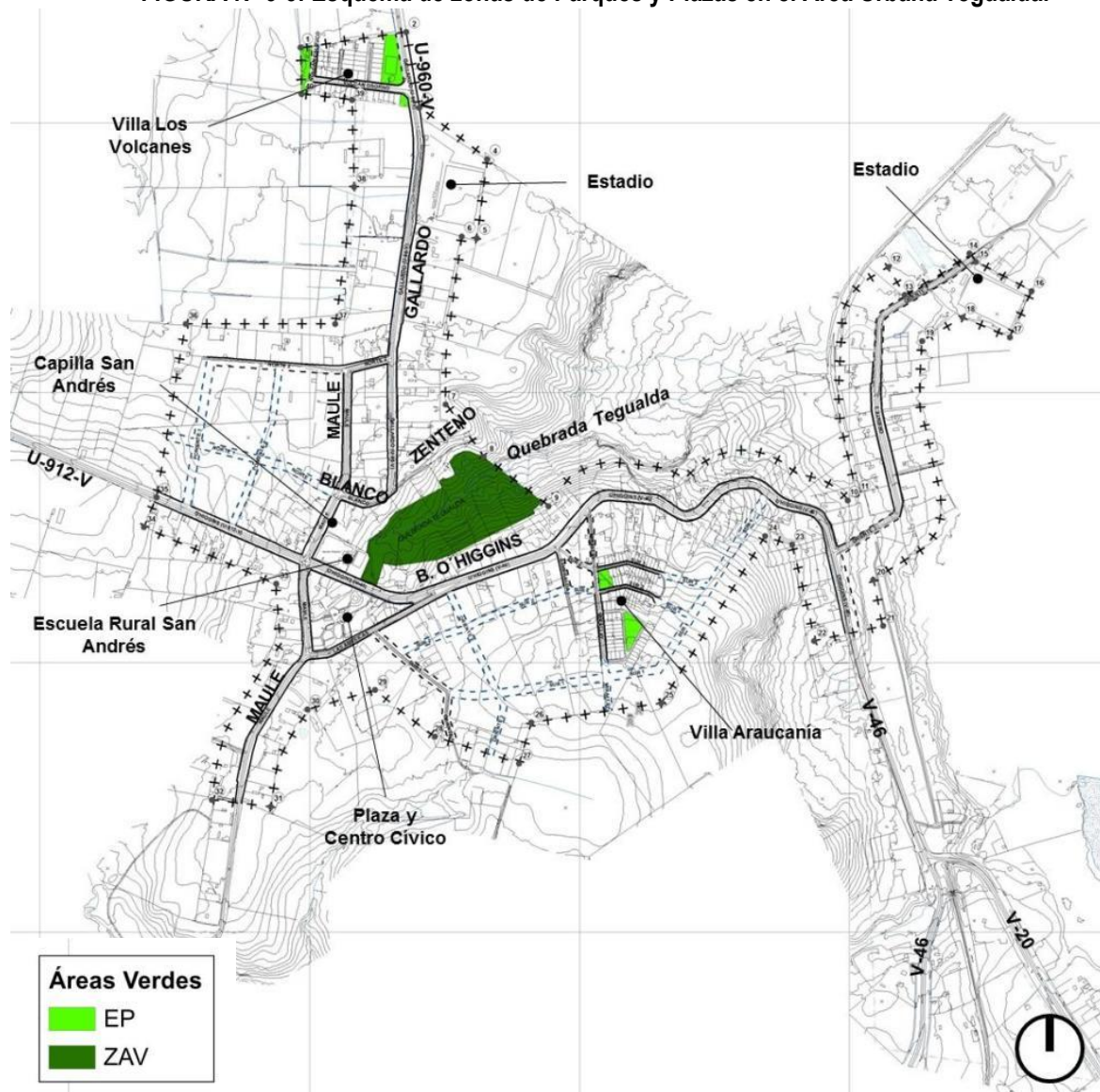
3.3.2.4. Localización del sistema de áreas verdes del Plan.

FIGURA N° 3-4: Esquema de zonas de Parques y Plazas en el Área Urbana de Fresia.



Fuente: Elaboración propia.

FIGURA N° 3-5: Esquema de zonas de Parques y Plazas en el Área Urbana Tegualda.



Fuente: Elaboración propia.

3.3.3. Áreas restringidas al desarrollo urbano.

Las áreas restringidas al desarrollo urbano corresponden a las áreas de riesgo y zonas no edificables presentes dentro del territorio sujeto a planificación. La definición de este tipo de áreas y zonas es establecida de acuerdo a lo especificado en el artículo 2.1.17 de la OGUC, siendo fundado a través del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, que forma parte de los Estudios Especiales contenidos como parte de la Memoria Explicativa del Plan.

3.3.3.1. Áreas de Riesgos

La definición de las áreas de riesgos presentes dentro del territorio sujeto a planificación, que es establecido por medio del Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, el que responde a los requerimientos de los artículos 2.1.10 y 2.1.17 de la OGUC. Las áreas de este tipo establecidas como parte del presente Plan corresponden a las siguientes:

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO

Área	Denominación
AR1	Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a maremotos o tsunamis, a la proximidad de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas o pantanos
AR2	Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas

Fuente: Elaboración propia.

Las normas urbanísticas aplicables a los proyectos localizados en estas áreas que cumplan los requisitos establecidos en el inciso quinto del artículo 2.1.17 de la OGUC³, son las correspondientes a la zona donde se emplaza el proyecto según los planos de zonificación del presente Plan, de acuerdo a lo establecido en su Ordenanza Local.

3.3.3.2. Zonas No Edificables

Las “zonas no edificables” son aquellas franjas o radios de protección de obras de infraestructura peligrosa, establecidas por el ordenamiento jurídico vigente, de acuerdo al artículo 2.1.17 de la OGUC. **En el interior de las áreas urbanas propuestas en Fresia y Tegualda no se registran infraestructuras que ameriten su incorporación como parte de las Zonas No Edificables, factibles de ser reconocidas por el presente Plan.**

3.3.4. Áreas de Protección

Se incorpora como parte de las áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural del presente Plan la categoría de Inmueble de Conservación Histórica, de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.18 de la OGUC:

- Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)
 - Los inmuebles de conservación histórica de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC, corresponde al individualizado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial dadas sus características arquitectónicas, históricas o de valor cultural, que no cuenta con declaratoria de Monumento Nacional.
 - En total se establecen en el interior del área urbana 20 Inmuebles de Conservación Histórica (ICH).

CUADRO N° 3-2: Propuesta de Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)

CÓDIGO	ÁREA URBANA	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	APLICACIÓN NORMATIVA
ICH-1	Fresia	Casa Esquina, Caupolicán / San Carlos (esquina suroriente)	Caupolicán n° 889 / San Carlos n° 090, Fresia	ZM1
ICH-2	Fresia	Casa Esquina, Caupolicán / San Carlos (esquina nororiente)	Caupolicán n° 890 / San Carlos n° 102, Fresia	ZM1
ICH-3	Fresia	Casa Esquina y Local Comercial, San Carlos / San José (esquina sur poniente), frente a Plaza de Armas	San Carlos n° 802, San José n° 101 – 102, Fresia	ZM1
ICH-4	Fresia	Casa y Local Comercial en primer piso, calle San Carlos, frente a Plaza de Armas	San José n° 143, Fresia	ZM1
ICH-5	Fresia	Parroquia Espíritu Santo de Fresia	San Francisco 235, Fresia	ZM2
ICH-6	Fresia	Casa Parroquial, Manuel Irarrázaval / San Francisco (esquina sur poniente)	San Francisco 235, Fresia	ZM2
ICH-7	Fresia	Casa Esquina, Manuel Irarrázaval / San Francisco (esquina sur oriente)	Manuel Irarrázaval n° 202, Fresia	ZM2

³ Artículo 2.1.17 de la OGUC, Inciso 5°: “Para autorizar proyectos a emplazarse en áreas de riesgo, se requerirá que se acompañe a la respectiva solicitud de permiso de edificación un estudio fundado, elaborado por profesional especialista y aprobado por el organismo competente, que determine las acciones que deberán ejecutarse para su utilización, incluida la Evaluación de Impacto Ambiental correspondiente conforme a la Ley 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, cuando corresponda. Este tipo de proyectos podrán recibirse parcial o totalmente en la medida que se hubieren ejecutado las acciones indicadas en el referido estudio. En estas áreas, el plan regulador establecerá las normas urbanísticas aplicables a los proyectos una vez que cumplan con los requisitos establecidos en este inciso.”

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO**

CÓDIGO	ÁREA URBANA	DENOMINACIÓN	DIRECCIÓN	APLICACIÓN NORMATIVA
ICH-8	Fresia	Casa Esquina, Manuel Irrázaval / San Francisco (esquina nor oriente)	San Francisco n° 190, Fresia	ZM2
ICH-9	Fresia	Casa Esquina y Local Comercial, San Carlos / San Francisco (esquina nor poniente)	San Carlos S/N, Fresia	ZM1
ICH-10	Fresia	Casa Esquina, Alberto Edwards / San Teodoro (esquina sur poniente)	Alberto Edwards N° 614, Fresia	ZM2
ICH-11	Fresia	Casa Esquina, San Carlos / San Teodoro (esquina nor poniente)	San Carlos S/N, Fresia	ZM1
ICH-12	Fresia	Casa Esquina, San Martín / San Teodoro (esquina sur oriente)	San Martín s/n. Fresia	ZM2
ICH-13	Fresia	Casa Esquina, San Martín / Balmaceda (esquina sur poniente)	San Martín n° 102, Fresia	ZM2
ICH-14	Fresia	Casa Esquina, San Martín / Balmaceda (esquina nor poniente)	San Martín n° 101, Fresia	ZM2
ICH-15	Fresia	Casa Esquina, San Martín / Balmaceda (esquina nor oriente)	Balmaceda n° 290, Fresia	ZM2
ICH-16	Fresia	Casa Esquina, Manuel Irrázaval / San Teodoro (esquina sur poniente)	San Teodoro n° 202, Fresia	ZM2
ICH-17	Fresia	Capilla Virgen Nuestra Señora de Lourdes, Las Beatas	Camino V-300 S/N, Las Beatas	ZH2
ICH-18	Tegualda	Casa Esquina, camino V-46 (O'Higgins) / Camino al Estadio, Tegualda	Camino V-46 (O'Higgins) n° 39, Tegualda	ZM6
ICH-19	Tegualda	Casa Esquina y Local Comercial, camino V-46 (O'Higgins) / Maule, Tegualda	camino V-46 (O'Higgins) n° 185, Tegualda	ZM5
ICH-20	Tegualda	Capilla San Andrés de Tegualda	Maule S/N, Tegualda	ZM5

Fuente: Elaboración propia.

- Las normas urbanísticas de subdivisión y/o edificación aplicables a las ampliaciones, reparaciones, alteraciones u obras menores que se realicen en las edificaciones existentes, así como las aplicables a las nuevas edificaciones que se ejecuten en los inmuebles de conservación histórica, corresponden a las presentes en las zonas identificadas en la columna "Aplicación Normativa" del cuadro anterior, cuyas disposiciones se encuentran contenidas en la Ordenanza Local del Plan.

3.4 PROPUESTA DE VIALIDAD ESTRUCTURANTE

a. Área Urbana de Fresia

La vialidad estructurante definida por parte del presente Plan en el área urbana de Fresia, recoge los lineamientos de planificación respecto a la estructura de conectividad de la ciudad. Estos orientan el proceso de formulación, al momento de trazar las vías propuestas, tanto en el reconocimiento de las existentes, como en el establecimiento de las vías proyectadas. Para este proceso se tuvo en cuenta la propuesta de conectividad del actual PRC de Fresia vigente y el reconocimiento de las principales vías existentes.

Los principales objetivos de la propuesta vial del presente Plan se resumen a continuación:

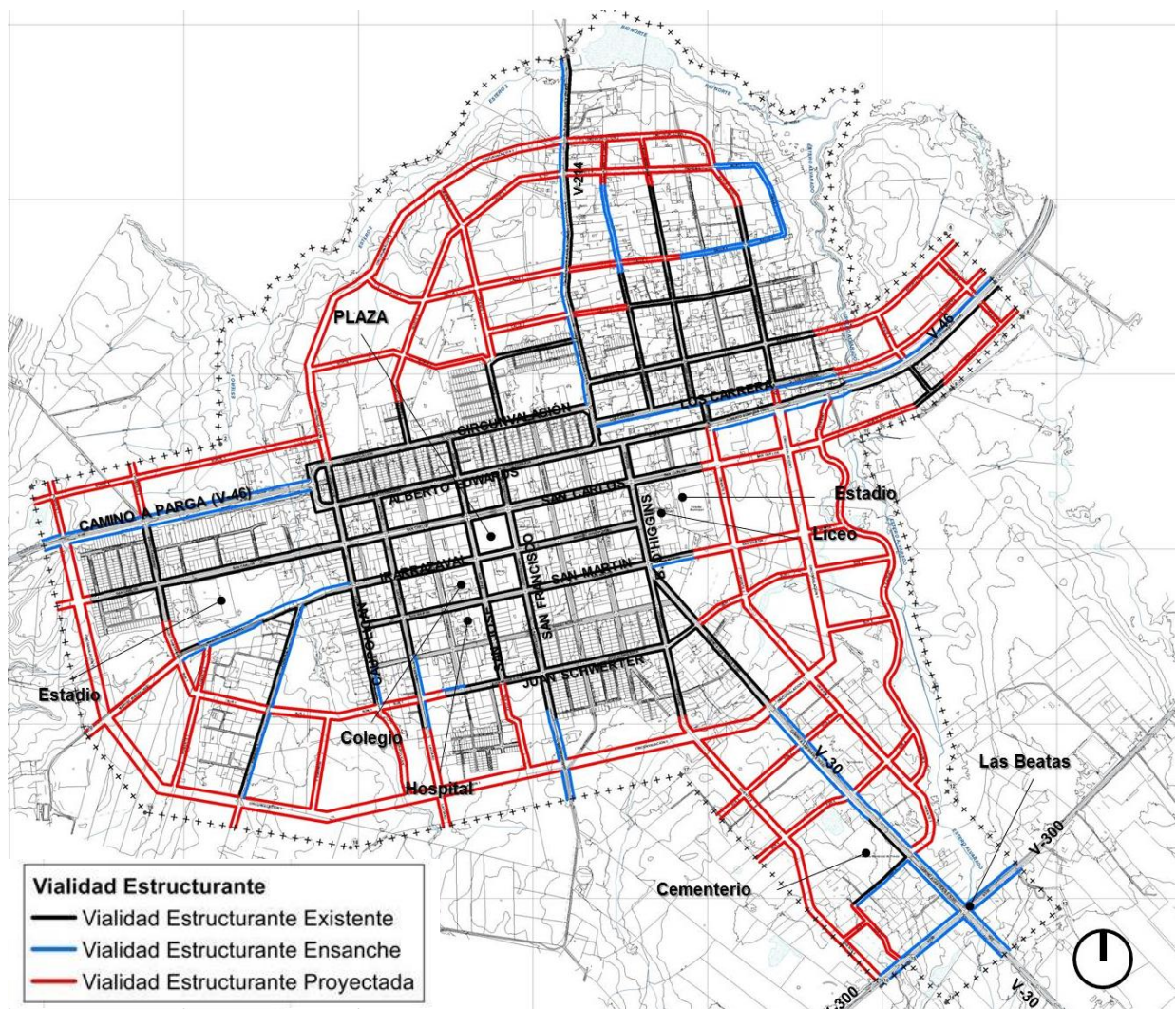
- Completar y reforzar la trama vial y estructura de conectividad en el área consolidada de la ciudad.
- Establecer una estructura de conectividad a nivel de ciudad, que permita integrar las áreas en proceso de consolidación y los territorios incorporados como parte de la nueva área urbana comunal:
 - o Sector norte, camino a Santa María, hasta el cauce del río norte, estero Alvarado y cauces relacionados.
 - Establece una vía costanera en el borde de estos cauces principales, asociada al límite urbano y propuesta de áreas verdes.
 - Generar una trama de vías, que permite completar la estructura de calles existentes, integrando los nuevos loteos residenciales.
 - o Integrar el sector emplazado al poniente del camino V-30, hasta el estero Alvarado, buscando:
 - Generar una estructura de vías que permitan vincularlas con el camino V-30, además del centro y al

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA

RESUMEN EJECUTIVO

- o camino V-46.
 - Establecer una vía costanera paralela al borde del estero Alvarado, asociado a un sistema de áreas verdes.
 - Generar alternativas de atravesos en sentido norte-sur, como alternativas al camino V-30.
- o Mejorar la conectividad hacia el sector de Las Beatas, generando una vinculación paralela al camino V-30, al poniente de esta vía.
- Generar vías de circunvalación, que permitan establecer atravesos alternativos al centro de la ciudad, especialmente respecto a vehículos pesados (camiones). Esto implica lo siguiente:
 - o Trazado en los extremos del área urbana, que permiten rodear el sector central de la ciudad.
 - o Definición de un corredor al sur-poniente del área urbana, entre los caminos V-46 y V-30.
 - o Establecer un corredor al oriente, entre los caminos V-46 y V-30.
 - o Generar un corredor al norte del área urbana, delimitado por los cauces de los esteros existentes, pero con un carácter más local respecto a las dos vías anteriores.
- Integrar el sector de acceso oriente de la ciudad, por parte del camino V-46 (camino a Tegualda).

FIGURA Nº 3-6: Esquema de Vialidad Estructurante Área Urbana de Fresia



Fuente: Elaboración propia

b. Área Urbana de Tegualda

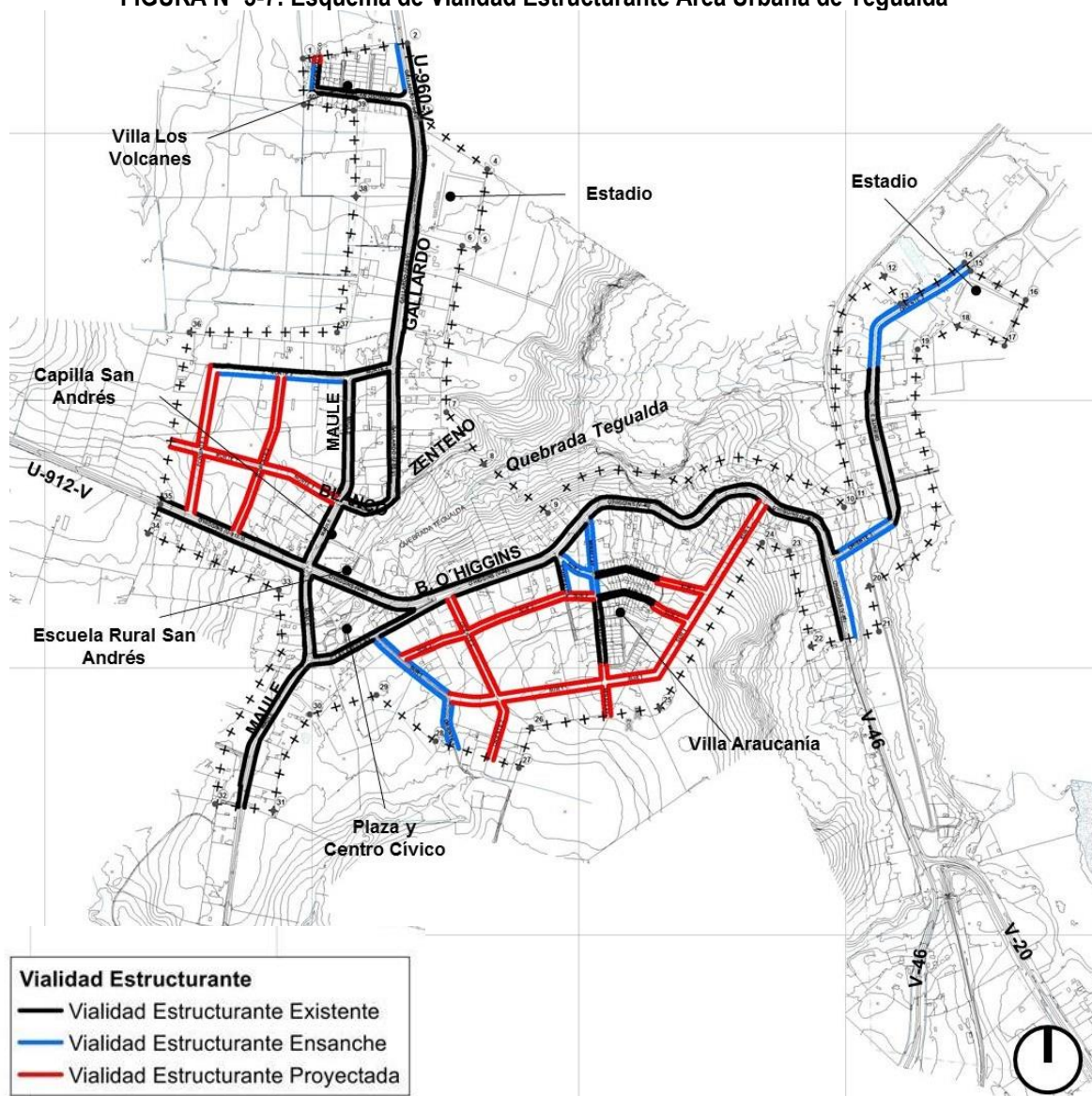
La propuesta de vialidad estructurante establecida en el área urbana de Tegualda persigue los siguientes objetivos:

- Reconocer la estructura de vías existentes en la localidad, como es el caso de O'Higgins y Maule, y su

- prolongación hasta la Villa Los Volcanes (calle Gallardo).
- Definir una vía de circunvalación al sur de la calle O'Higgins, que permita integrar el área de expansión urbana planteada en el sector, incluyendo las poblaciones existentes (Villa La Araucanía).
- Generar una trama de vías que permitan integrar el sector de expansión urbana establecido al nor-poniente de la intersección de las calles O'Higgins y Maule.

Al igual que la vialidad propuesta para el área urbana de Fresia, la descripción de la vialidad estructurante de Tegalda es expuesta en detalle en los respectivos planos y ordenanza del expediente del Plan. Sin embargo, en la siguiente figura se presenta la propuesta de vialidad estructurante para el área urbana de Tegalda.

FIGURA N° 3-7: Esquema de Vialidad Estructurante Área Urbana de Tegalda



Fuente: Elaboración propia.

3.5 RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS POR ZONAS.

Como complemento a la descripción de la propuesta de zonificación del Plan, se presenta a continuación un resumen de las normas urbanísticas aplicadas en cada zona, en concordancia con lo establecido en la Ordenanza Local.

PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO

CUADRO Nº 3-3: Plan Regulador Comunal de Fresia, síntesis las principales normas urbanísticas por Zonas.

TIPOS DE ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	USOS	Subdivisión predial mínima (m2)	Densidad Máxima Bruta (hab./ha.)	Sistema de Agrupamiento	Altura máxima de edificación (m)	Altura máxima de edificación (pisos)	Altura máxima de Edificación Continua (m)	Coefficiente de ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Antejardín (m)
ZONAS MIXTAS	ZM1	Zona Mixta 1 (Centro, comercio y servicios de Fresia)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	200	120	A-P-C	10,5	3	7m /2p	0,8	1,2	S/A
				Equipamiento		--	A-P-C	10,5	3	7m /2p	0,8	1,6	S/A
				Infraestructura		--	A	7	2	--	0,5	1	S/A
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	S/A
	ZM2	Zona Mixta 2 (centro de Fresia)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	150	160	A-P-C	10,5	3	7m /2p	0,6	1,6	N/E
				Equipamiento		--	A-P-C	10,5	3	7m /2p	0,6	1,8	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
	ZM3	Zona Mixta 3 (pericentro de Fresia)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	120	350	A-P-C	10,5	3	7m /2p	0,6	1,6	3
				Equipamiento		--	A-P-C	10,5	3	7m /2p	0,6	1,8	3
				Act. Productivas		--	A	7	2	--	0,5	1	5
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,2	0,2	5
	ZM4	Zona Mixta 4 (accesos a Fresia)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	120	450	A-P-C	14	4	7m /2p	0,6	1,6	3
				Equipamiento		--	A-P-C	14	4	7m /2p	0,8	2,4	N/E
				Act. Productivas		--	A	10,5	3	--	0,5	1	5
				Infraestructura		--	A	7	2	--	0,5	1	3
	ZM5	Zona Mixta 5 (centro de Tegualda)	Zona Mixta Residencial y de Equipamiento	Residencial	150	160	A-P	10,5	3	--	0,8	1,6	N/E
				Equipamiento		--	A-P	10,5	3	--	0,8	1,6	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
				Residencial		160	A-P	7	2	--	0,6	1,2	N/E
	ZM6	Zona Mixta 6 (acceso a Tegualda)	Zona Mixta Residencial, Equipamiento y Actividades productivas inofensivas	Residencial	150	160	A-P	7	2	--	0,6	1,2	N/E
				Equipamiento		--	A-P	7	2	--	0,6	1,2	N/E
				Act. Productivas		--	A	7	2	--	0,5	1	5
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,5	0,5	5
	ZM6	Zona Mixta 6 (acceso a Tegualda)	Zona Mixta Residencial, Equipamiento y Actividades productivas inofensivas	Área Verde	150	--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
Residencial				200		A-P-C	7	2	7m /2p	0,8	1,6	3	
Equipamiento				--		A-P	10,5	3	--	0,6	1,2	3	
Área Verde				--		A	3,5	--	--	0,1	0,1	3	
ZONAS PREF. RESIDENCIAL	ZH1	Zona Preferentemente Residencial 1 (área residencial existente de Fresia)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	120	200	A-P-C	7	2	7m /2p	0,8	1,6	3
				Equipamiento		--	A-P	10,5	3	--	0,6	1,2	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZH2	Zona Preferentemente Residencial 2 (expansión residencial de Fresia)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	120	220	A-P-C	10,5	3	7m /2p	0,8	2,4	3
				Equipamiento		--	A-P	10,5	3	--	0,6	1,8	3
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZH3	Zona Preferentemente Residencial 3 (expansión residencial de baja densidad de Fresia)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario y Actividades Productivas inofensivas	Residencial	800	60	A	7	2	--	0,6	1	3
				Equipamiento		--	A	10,5	3	--	0,5	1	3
				Act. Productivas		--	A	10,5	--	--	0,4	0,8	5
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
	ZH3	Zona Preferentemente Residencial 3 (expansión residencial de baja densidad de Fresia)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario y Actividades Productivas inofensivas	Área Verde	800	--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
				Residencial		150	A-P	7	2	--	0,8	1,2	3
Equipamiento				--		A-P	7	2	--	0,6	1,2	3	
Área Verde				--		A	3,5	--	--	0,1	0,1	3	
ZH4	Zona Preferentemente Residencial 4 (área residencial existente de Tegualda)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	100	150	A-P	7	2	--	0,8	1,2	3	
			Equipamiento		--	A-P	7	2	--	0,6	1,2	3	
ZH4	Zona Preferentemente Residencial 4 (área residencial existente de Tegualda)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Área Verde	100	--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3	

**PLAN REGULADOR COMUNAL DE FRESIA
RESUMEN EJECUTIVO**

TIPOS DE ZONA	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	USOS	Subdivisión predial mínima (m2)	Densidad Máxima Bruta (hab./ha.)	Sistema de Agrupamiento	Altura máxima de edificación (m)	Altura máxima de edificación (pisos)	Altura máxima de Edificación Continua (m)	Coefficiente de ocupación de Suelo	Coefficiente de Constructibilidad	Antejardín (m)
	ZH5	Zona Preferentemente Residencial 5 (expansión residencial de Tegualda)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	140	180	A-P	7	2	--	0,8	1,2	3
				Equipamiento		--	A-P	10,5	3	--	0,6	1,6	3
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
	ZH6	Zona Preferentemente Residencial 6 (expansión residencial de baja densidad de Tegualda)	Zona Residencial y de Equipamiento Complementario	Residencial	1000	50	A	7	2	--	0,6	0,8	3
				Equipamiento		--	A	7	2	--	0,5	0,5	3
				Infraestructura		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	3
ZONAS ESPECIALES Y DE EQUIPAMIENTO	ZEQ1	Zona de Equipamiento 1 (Cementerio)	Zona de Equipamiento de Cementerio	Equipamiento	1000	--	A	7	2	--	0,2	0,2	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
	ZEQ2	Zona de Equipamiento 2	Zona de Equipamiento	Equipamiento	500	--	A-P	14	4	--	0,8	2,4	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
	ZEQ3	Zona de Equipamiento 3 (Tegualda)	Zona de Equipamiento	Equipamiento	1500	--	A-P	10,5	3	--	0,8	1,6	N/E
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	N/E
ZONAS DE ACT. PRODUCTIVAS E INFRAESTRUCT.	ZAP1	Zona de Actividades Productivas y Equipamiento (centro empresarial)	Zona de Actividades Productivas y Equipamientos	Equipamiento	1000	--	A	14	--	--	0,8	1,8	5
				Act. Productivas		--	A	14	--	--	0,5	1,8	5
				Infraestructura		--	A	7	--	--	0,5	1	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
	ZIS	Zona de infraestructura sanitaria	Zona de infraestructura sanitaria y área verde	Infraestructura	500	--	A	7	--	--	0,5	0,5	5
				Área Verde		--	A	3,5	--	--	0,1	0,1	5
PARQUES Y PLAZAS	EP	Plazas y Parques	Plazas y parques existentes acogidos al Artículo 2.1.30 de la OGUC	Espacio Público	Aplican las disposiciones del artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC)								
	ZAV	Zona Uso Área Verde	Uso de Área Verde (Artículo 2.1.31 de la OGUC)	Equipamiento	2500	--	A	3,5 / 1 piso	--	--	0,02	0,02	5
				Área Verde		--	A	3,5 / 1 piso	--	--	0,02	0,02	5
	ZPARQ	Terrenos destinados a Parque Comunal	Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública (DUP) para parque comunal	Espacio Público	Declaratoria de Utilidad Pública bajo lo dispuesto por el Artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)								
	ZEP	Terrenos destinados a plazas y parques públicos	Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública (DUP) para plazas y parques públicos	Espacio Público	Declaratoria de Utilidad Pública bajo lo dispuesto por el Artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC)								

(1) Sistema de Agrupamiento: Aislado (A), Pareado (P), Continuo (C). / (2) N/E: No Exigido. / (3) S/A: Sin Antejardín.

Fuente: Elaboración propia.