



**2ª MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR
COMUNAL DE PENCO**

MEMORIA EXPLICATIVA

JULIO 2018

Contenido

1. Introducción.....	3
2. Objetivos	4
2.1. Objetivo general.....	4
2.2. Objetivos específicos.....	4
3. Referentes normativos.	5
4. Referentes Técnicos.....	6
5. Proyecto de modificación al PRC Penco.....	7
5.1. Zona Residencial de Densidad Media (ZR-2).....	7
5.2. Zona Residencial 7 (ZR-7).....	9
5.3. Calle Bordemar.....	11
6. Conclusiones.....	17
7. Bibliografía	18
8. Anexos.....	19

1. Introducción.

El presente proyecto de modificación al PRC¹ vigente surge de la necesidad de viabilizar el desarrollo de proyectos habitacionales de interés e integración social en las zonas ZR-2 y ZR-7, siendo concordante con el objetivo de fortalecer el rol residencial de la comuna de Penco, objetivo de la primera modificación del Plan regulador Comunal de Penco².

Lo anterior se realiza mediante la modificación de 2 condiciones urbanísticas como es el aumento del 20% de la altura máxima de edificación de la zona ZR-2 y la disminución de la superficie de subdivisión predial mínima de la zona ZR-7, manteniendo la densidad permitida en ambas zonas.

Además, a través de la presente modificación se busca corregir, tanto la descripción como la condición de apertura de la vía Calle Bordemar, ubicada en el sector de Playa Negra, así como ajustar el trazado de esta vía a un camino existente no materializado, ni tampoco incluido en la OL³ (cuadro de vías) y sin nombre en el Plano PRCP-01. Esto servirá para dar continuidad a la trama urbana desde y hacia el sector Playa Negra, potenciando los usos de suelo de ZR-6 en dirección a la Playa de Penco.

¹ Plan Regulador Comunal.

² El objetivo general de la modificación al PRC de Penco, publicada en el Diario Oficial con fecha 29.05.2017, fue el siguiente:reorientar el desarrollo y crecimiento al interior del área urbana, potenciando el fortalecimiento del rol residencial y turístico de la comuna, reconvirtiendo el antiguo rol industrial. A esta modificación le corresponde proponer una reconversión del crecimiento urbano de la ciudad dentro de sus límites, fortaleciendo la función habitacional del casco urbano, aumentando las Áreas Verdes y promoviendo la oportunidad de gestionar los proyectos del Estadio y Cementerio Municipal.... (Objetivo General, Memoria Explicativa del Proyecto de Modificación al PRC de Penco, 2017; pág. 4).

³ Ordenanza Local

2. Objetivos

2.1. Objetivo general.

El objetivo de esta segunda modificación al PRC de Penco es fortalecer el rol residencial de la comuna, modificando una condición urbanística de la zona ZR-2 y ZR-7. Además se propone corregir tanto la descripción como la condición de apertura de la vía Calle Bordemar, y ajustar su trazado a un camino existente.

2.2. Objetivos específicos

- Aumentar un 20% la altura máxima de edificación de la Zona Residencial de Densidad Media (ZR-2), de 10,5 mt a 12,6 mt;
- Disminuir la superficie de subdivisión predial mínima de la Zona Residencial 7 (ZR-7), de 1.000 m² a 200 m²;
- Levantar la DUP⁴ del tramo de la vía "Calle Bordemar" de acuerdo a lo graficado en la situación propuesta en Plano M-02.
- Declarar la condición de "Apertura (A)" de la vía Calle Bordemar en 11 metros de ancho entre líneas oficiales al trazado del camino existente, reasignándole a éste de acuerdo a Plano M-02, el nombre de "Calle Bordemar"
- Corregir la descripción de la vía Calle Bordemar, en el cuadro de vías del art. 6.3 de la Ordenanza Local;
- Corregir en la columna de observaciones del cuadro de vías del art. 6.3 de la Ordenanza Local la condición de apertura de la vía Calle Bordemar.

⁴ Declaratoria de Utilidad Pública

3. Referentes normativos.

- Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones;
- Ley General de Urbanismo y Construcciones, D.F.L. N° 458 de 1975 y sus modificaciones;
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, D.S. N° 47 (V y U) de 1992 y sus modificaciones;
- Ley sobre Bases Generales del Medio Ambiente, Ley N° 19.300 y sus modificaciones;
- Decreto N° 32 publicado en el D.O. con fecha 04.11.2015, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, establecida en la Ley N° 19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente;
- Circular N° 227 (MINVU) de fecha 01 de diciembre de 2009, Planificación Urbana y contenidos del Plan Regulador Comunal;
- Circular N° 398 (MINVU) de fecha 05 de febrero de 2018, de la Planificación Urbana, Plan Regulador Intercomunal (PRI) o Metropolitano (PRM), Plan Regulador Comunal (PRC), Plan Seccional y Enmiendas;
- Manual Práctico de Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunes Intercomunales y Metropolitanos. Contraloría General de la República Chile.

4. Referentes Técnicos.

Los principales referentes técnicos son:

- Plan Regulador Metropolitano de Concepción, publicado en el D.O., el 28.01.2003, y sus modificaciones;
- Plan Regulador Comunal de Penco, publicado en el Diario Oficial, el 30 de mayo de 2007;
- Primera modificación del Plan Regulador Comunal de Penco, publicado en el Diario Oficial, el 29.05.2017;
- Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) de Penco, periodo 2012 – 2016.

5. Proyecto de modificación al PRC Penco.

5.1. Zona Residencial de Densidad Media ZR-2.

5.1.1. Condiciones Urbanísticas vigentes.

La zona ZR-2 tiene permitido los siguientes usos de suelo: Residencial; Equipamiento científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, excepto cementerios y crematorios, seguridad, excepto cárceles, servicios y social; Espacio Público y Áreas Verdes. Los usos de suelo prohibidos corresponden a las Actividades Productivas e Infraestructura. En cuanto a las condiciones de subdivisión y edificación es dable señalar que corresponden a normas orientadas a una ocupación intensiva del suelo, pero con restricciones respecto a la capacidad de carga, toda vez que la altura máxima de edificación es de 10.5 metros y el coeficiente de constructibilidad es de 1.6.

5.1.2. Propuesta de modificación.

Se propone aumentar un 20% la altura máxima de edificación de la zona ZR-2 pasando de 10,5 metros de altura a 12,6 metros de altura. Lo anterior tiene como propósito que los proyectos de vivienda en altura con integración social ubicados en ZR-2 puedan alcanzar un mayor número de pisos conservando la densidad bruta máxima (480 hab/há) y el coeficiente de constructibilidad (1.6). Lo anterior se propone considerando que la topografía de la ciudad se encuentra caracterizada por pendientes de diversas magnitudes, lo que disminuye la capacidad de cabida para proyectos habitacionales en altura. La presente propuesta permitirá utilizar de forma eficiente la cabida que propone el PRC vigente.

El incremento propuesto no sobrepasa el 20% de la altura máxima de edificación establecida en el plan vigente, por lo que revisado el artículo 29 numeral vi) letra d) del Decreto N° 32, que aprueba el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, se puede concluir que esta propuesta no constituye una modificación sustancial, en consecuencia no requiere aplicar la Evaluación Ambiental Estratégica.

Dado que la propuesta consiste solo en modificar la altura máxima de edificación dentro de los márgenes permitidos, es posible señalar que, para este caso no constituye requisito presentar los estudios especiales que conforman la Memoria Explicativa (Estudio de Capacidad Vial, Estudio de Equipamiento y Estudio fundado de Riesgo). Lo anterior se

fundamenta en que no se modifica la densidad bruta máxima, el uso de suelo, ni tampoco se busca determinar áreas de riesgo. En cuanto al Estudio de Factibilidad Sanitaria, no resulta necesario realizarlo dado que no se altera el escenario de factibilidad que integra el PRC vigente (2007), y su modificación de 2017⁵.

Tabla N°1. Cuadros normativos, vigente (ZR-2) y propuesto (ZR-2).

Normativa Zonificación Vigente		Normativa Zonificación Propuesta	
Corresponde a ZR-2, y es la siguiente:		Corresponde a la norma para ZR-2 modificada, y es la siguiente:	
ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (ZR-2)		ZONA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA (ZR-2)	
USOS DE SUELO		USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS – PROHIBIDOS	TIPO DE USO	PERMITIDOS – PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Permitido	RESIDENCIAL	Permitido
EQUIPAMIENTO		EQUIPAMIENTO	
Científico	Permitido	Científico	Permitido
Comercio	Permitido	Comercio	Permitido
Culto y cultura	Permitido	Culto y cultura	Permitido
Deporte	Permitido	Deporte	Permitido
Educación	Permitido	Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido	Esparcimiento	Permitido
Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios	Salud	Permitido, excepto cementerios y crematorios
Seguridad	Permitido, excepto cárceles	Seguridad	Permitido, excepto cárceles
Servicios	Permitido	Servicios	Permitido
Social	Permitido	Social	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA	Prohibido	INFRAESTRUCTURA	Prohibido
ESPACIO PUBLICO	Permitido	ESPACIO PUBLICO	Permitido
AREAS VERDES	Permitido	AREAS VERDES	Permitido
CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN		CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	200m ²	Superficie de subdivisión predial mínima	200m ²
Coefficiente de ocupación de suelo	0,8	Coefficiente de ocupación de suelo	0,8
Coefficiente de constructibilidad	1,6	Coefficiente de constructibilidad	1,6
Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado y continuo.	Sistema de agrupamiento	Aislado, Pareado y continuo.
Altura máxima de la edificación	10,5 m	Altura máxima de la edificación	12,6 m
Antejardín	-----	Antejardín	-----
Densidad bruta máxima	480 hab/há	Densidad bruta máxima	480 hab/há

Fuente: Elaboración propia.

⁵ Circular N° 227 (MINVU) de fecha 01 de diciembre de 2009, Planificación Urbana y contenidos del Plan Regulador Comunal, Capítulo III Contenidos del Plan Regulador Comunal. Pág. 16 hasta 27.

5.2. Zona Residencial 7 (ZR-7).

5.2.1. Condiciones Urbanísticas vigentes.

La zona ZR-7 tiene permitido los usos de suelo que a continuación se señalan: Residencial; Equipamiento científico, comercio excepto estaciones o centros de servicio automotor, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento excepto parques zoológicos, salud, seguridad excepto cárceles y recintos militares, servicios y social; Espacio Público y Áreas Verdes. Los usos de suelo prohibidos en esta zona corresponden a las Actividades Productivas e Infraestructura. Las condiciones de subdivisión y edificación corresponden a normas orientadas a un uso intensivo del suelo caracterizado por una alta capacidad de carga cuya altura máxima de edificación es libre con una densidad bruta máxima elevada, correspondiente a 700 hab/há. El coeficiente de constructibilidad es de 3, y el coeficiente de ocupación de 0.8, lo que equivale al 80% de ocupación del terreno.

5.2.2. Propuesta de modificación.

La propuesta consiste en disminuir la superficie de subdivisión predial mínima de ZR-7 pasando de 1.000 m² a 200 m². La disminución de la superficie de subdivisión predial mínima permitirá el desarrollo de proyectos de loteo cuya fin es ejecutar proyectos de autoconstrucción de viviendas considerando como mínimo una superficie de 200 m². Esta propuesta se desarrolla al interior del límite urbano en la zona ZR-7, emplazada entre las vías Camino a Florida, By pass de Penco y la población Villa Italia.

La propuesta de disminución de la superficie de subdivisión predial mínima no requiere de la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) puesto que no constituye una modificación sustancial, según lo dispuesto por el artículo 29 del Decreto N° 32, que aprueba el Reglamento para la EAE.

Dado que la propuesta consiste en modificar la superficie de subdivisión predial mínima, es posible señalar que no constituye requisito presentar los estudios especiales que conforman la Memoria Explicativa, debido a que no se modifica la densidad bruta máxima, el uso de suelo, ni tampoco se busca determinar áreas de riesgo. Igual situación ocurre con el Estudio de Factibilidad Sanitaria, puesto que no se altera el escenario de factibilidad que integra el PRC vigente (2007), y su modificación de 2017.

Tabla N°2. Cuadros normativos: vigente (ZR-7) y propuesto (ZR-7).

Normativa Zonificación Vigente		Normativa Zonificación Propuesta	
Corresponde a ZR-7, y es la siguiente:		Corresponde a la norma para ZR-7 modificada, y es la siguiente:	
ZONA RESIDENCIAL 7 (ZR-7)		ZONA RESIDENCIAL 7 (ZR-7)	
USOS DE SUELO		USOS DE SUELO	
TIPO DE USO	PERMITIDOS – PROHIBIDOS	TIPO DE USO	PERMITIDOS – PROHIBIDOS
RESIDENCIAL	Permitido	RESIDENCIAL	Permitido
EQUIPAMIENTO		EQUIPAMIENTO	
Científico	Permitido	Científico	Permitido
Comercio	Permitido, excepto estaciones o centros de servicio automotor.	Comercio	Permitido, excepto estaciones o centros de servicio automotor.
Culto y cultura	Permitido	Culto y cultura	Permitido
Deporte	Permitido	Deporte	Permitido
Educación	Permitido	Educación	Permitido
Esparcimiento	Permitido, excepto parques zoológicos	Esparcimiento	Permitido, excepto parques zoológicos
Salud	Permitido	Salud	Permitido
Seguridad	Permitido, excepto cárceles y recintos militares	Seguridad	Permitido, excepto cárceles y recintos militares
Servicios	Permitido	Servicios	Permitido
Social	Permitido	Social	Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	Prohibido
INFRAESTRUCTURA	Prohibido	INFRAESTRUCTURA	Prohibido
ESPACIO PUBLICO	Permitido	ESPACIO PUBLICO	Permitido
AREAS VERDES	Permitido	AREAS VERDES	Permitido
CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN		CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie de subdivisión predial mínima	1.000 m²	Superficie de subdivisión predial mínima	200 m²
Coeficiente de ocupación de suelo	0,8	Coeficiente de ocupación de suelo	0,8
Coeficiente de constructibilidad	3,0	Coeficiente de constructibilidad	3,0
Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo	Sistema de agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Altura máxima de la edificación	Libre	Altura máxima de la edificación	Libre
Antejardín	3,0 m	Antejardín	3,0 m
Densidad bruta máxima	700 hab/há	Densidad bruta máxima	700 hab/há

Fuente: Elaboración propia

5.3. Calle Bordemar.

5.3.1. Situación existente.

a) La vía Calle Bordemar es una vía vigente según lo establece el artículo 6.3 de la OL⁶ del PRC⁷ de Penco, y corresponde a una vía local de 11 metros de ancho entre líneas oficiales, cuyo tramo se describe como existente / proyectado. Según interpretación⁸ realizada por el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (DDUI) de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, se establece que en el cuadro de vías del artículo 6.3 existen inconsistencias entre la descripción del tramo y el Plano PRCP-01. Sumado a lo anterior, el DDUI señala que la vía "Calle Bordemar", constituye una Declaratoria de Utilidad Pública (DUP), aún cuando por omisión no se encuentra indicada en el cuadro normativo (art. 6.3 de la OL del PRC de Penco). El DDUI señala que, tanto la inconsistencia como la omisión detectada, deben ser corregidas.

Cuadro N°1. Extracto del cuadro de vías, artículo 6.3 Ordenanza Local del PRC de Penco.

CUADRO DE VÍAS				
NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO (desde – hasta) E= Existente P= Proyectado		ANCHO Entre líneas oficiales	OBSERVACIONES A= Apertura E= Ensanche
Calle Bordemar	Línea Férrea – Costanera Andalién Oriente*	E/P	11m	Vía Local

* En el Plano PRCP-01 este tramo se denomina Calle Playa Negra

Fuente. Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Penco 2007.

b) En cuanto al trazado grafico del Plano PRCP-01 del PRC de Penco (2007), es posible constatar dos situaciones:

b.1. La vía Calle Bordemar se compone por tres tramos conformando una "U", superpuestos a 4 zonas: Zona de Equipamiento Recreacional (ZE-8), Zona Residencial Caleta de Pescadores (ZR-6), Zona de Protección de Playa (ZP-1) y Zona de Protección de Áreas Verdes y Separación (ZP7-H) (ver figura N° 1).

b.2. Al comparar la situación graficada en el Plano PRCP-01 (de la figura N° 1) y la situación existente del sector Playa Negra (figura N° 2), es posible constatar que parte de la vía Calle Bordemar se emplaza sobre terrenos definidos como "playa de mar" correspondientes a la zona ZP-1. Además se encuentra distanciada con respecto a un camino existente el que se ubica paralelo a un conjunto de lotes que conforman la

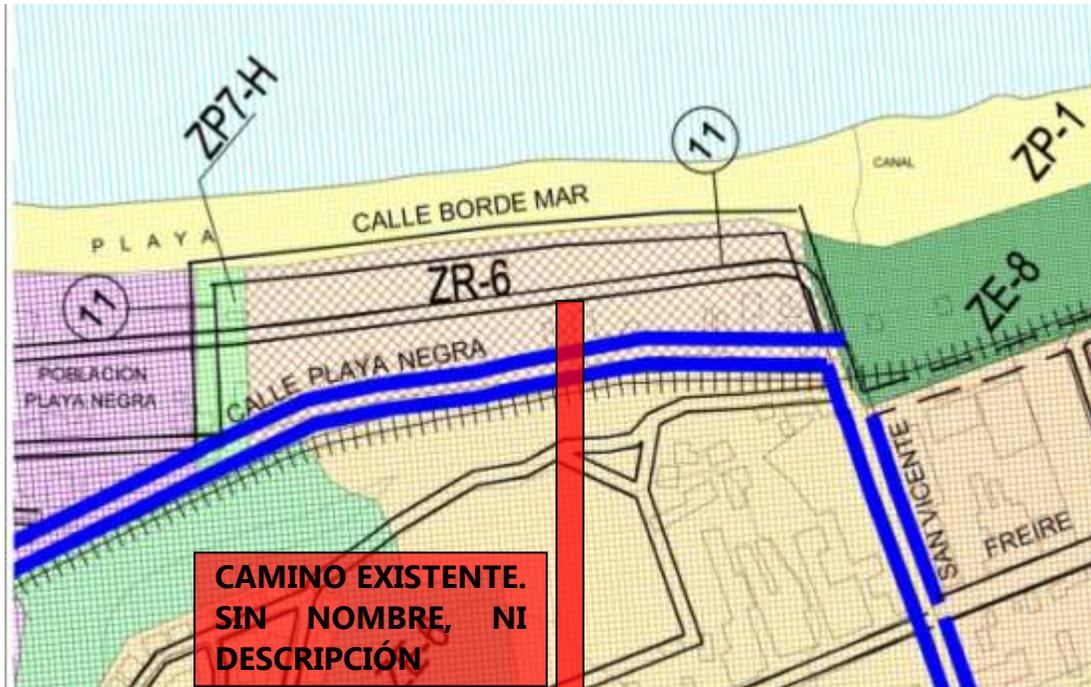
⁶ Ordenanza Local

⁷ Plan Regulador Comunal

⁸ Oficio Ordinario N° 2468 / DDUI N°653 de fecha 19.10.2017 que responde solicitud de consulta sobre interpretación de la vía Calle Bordemar. Se adjunta Oficio Ordinario en capítulo "Anexos".

población Playa Negra. El camino existente se grafica en Plano PRCP-01, pero sin nombre ni descripción.

Figura N°1. Trazado de la vía Calle Bordemar según PRCP-01 del PRC de Penco (2007).



Elaboración propia a partir de Plano PRCP-01 del PRC de Penco (2007).

Figura N°2. Situación existente sector Playa Negra, comuna de Penco.



Fuente. Imagen satelital fecha 06.07.2018, recopilada desde Google Earth.

5.3.2. Situación propuesta.

a) La propuesta de modificación consiste en corregir, tanto la descripción del tramo, como la condición de "Apertura (A)" señalada en el cuadro de observaciones del artículo 6.3 de la OL del PRC de Penco. Tanto la descripción del tramo como la condición de apertura, ambas corregidas, se señalan a continuación en el cuadro N°2.

Cuadro N°2. Corrección de la vía Calle Bordemar del cuadro de vías del artículo 6.3 Ordenanza Local del PRC de Penco.

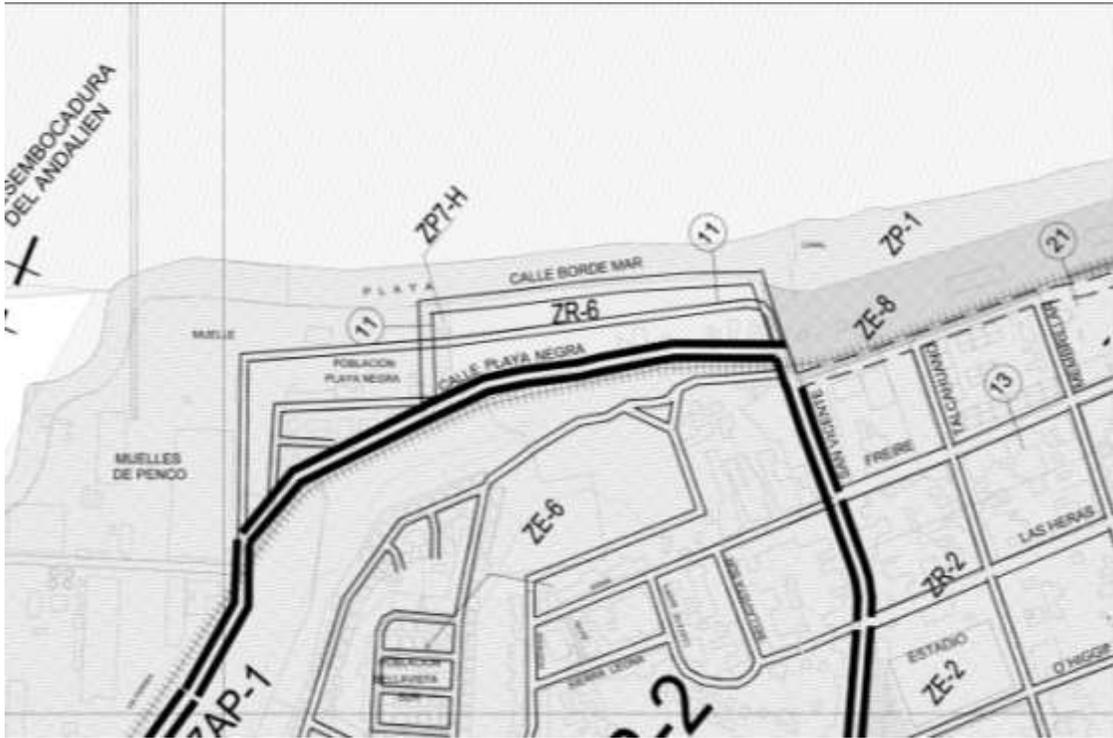
CUADRO DE VÍAS				
NOMBRE DE LA VÍA	TRAMO (desde – hasta) E= Existente P= Proyectado		ANCHO Entre líneas oficiales	OBSERVACIONES A= Apertura E= Ensanche
Calle Bordemar	Costanera Andalién Oriente – Costanera Andalién Oriente.	P	11m	Vía Local (A)

Fuente. Elaboración propia a partir de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Penco 2007.

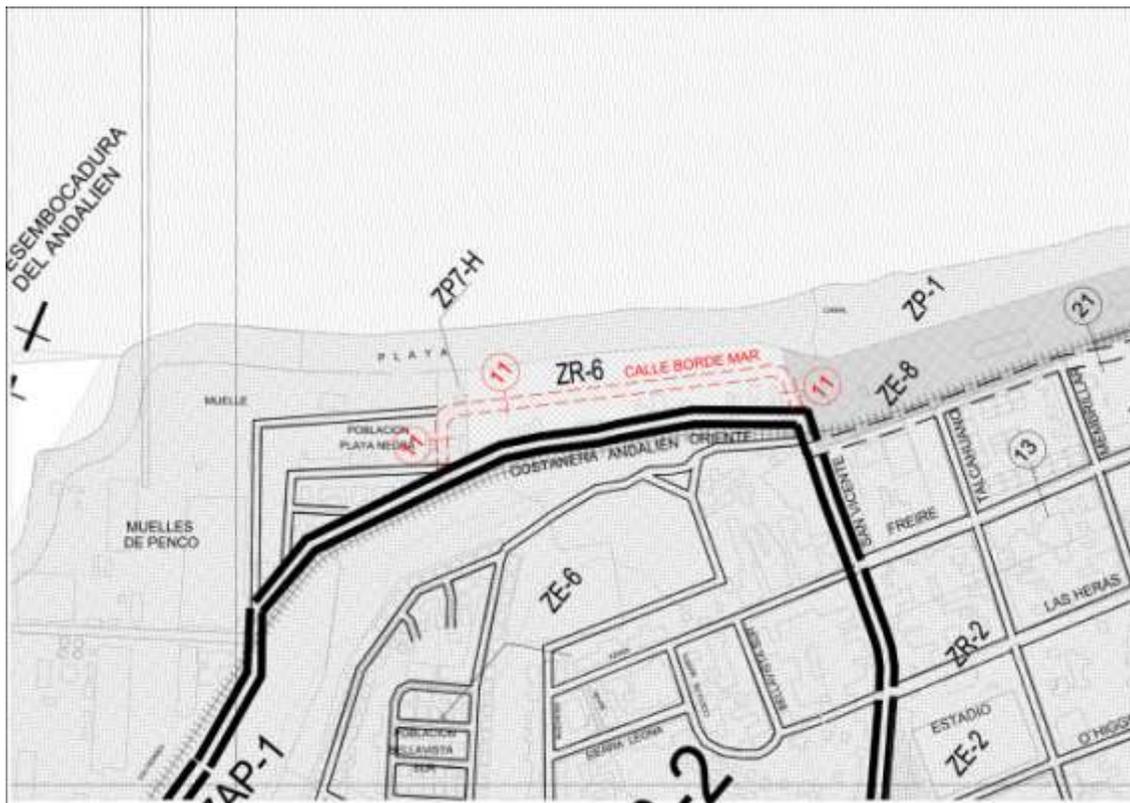
b) Además, se propone ajustar el trazado de la vía Calle Bordemar trasladando el nuevo trazado al camino existente, ubicado paralelo al conjunto de lotes que conforman la población Playa Negra, entre la línea de más alta marea (figura N° 4, pág. N° 15) y la línea oficial de las propiedades del sector, según se observa a continuación en la figura N°3, letras a y b. A partir de esta corrección, los terrenos que habiendo quedado desafectados se asimilarán a las zonas predominantes, ZR-6 y ZP-1.

Figura N° 3. Propuesta de modificación del Plano PRCP - 01, ajustando el trazado de Calle Bordemar a un camino existente.

a) Situación vigente, según Plano PRCP-01 de 2007;



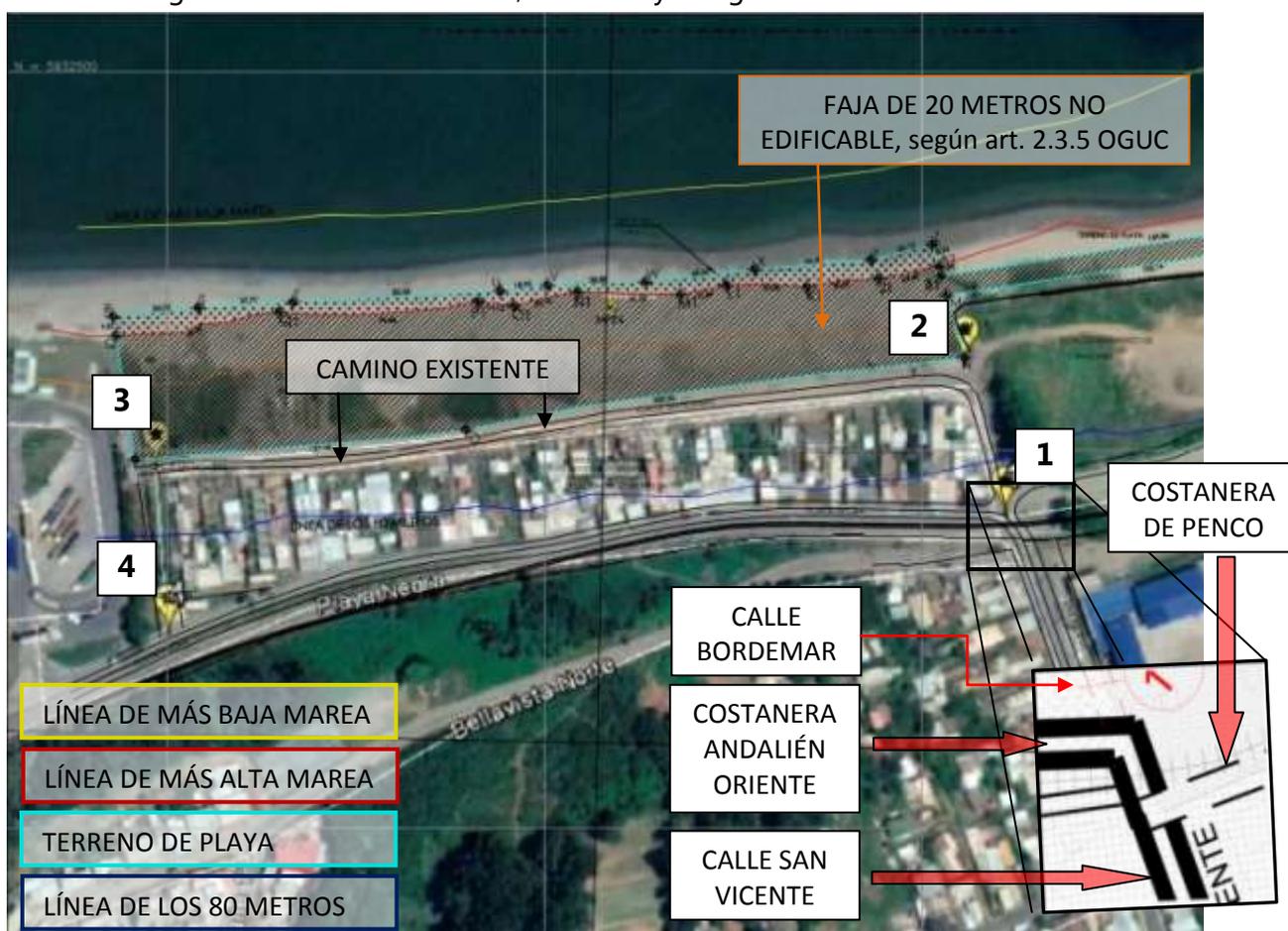
b) Situación propuesta.



Fuente. Elaboración propia a partir del Plano PRCP-01, del Plan Regulador Comunal de Penco 2007.

El trazado gráfico propuesto se desarrolla en forma de "U", y comienza desde la vía Costanera Andalién Oriente a continuación de la intersección de las vías "Costanera de Penco y calle San Vicente" según se observa a continuación en el punto N°1 de la figura N°4. El trazado continúa de forma paralela al conjunto de lotes (paralelo al mar) que conforman la población Playa Negra, entre la línea de más alta marea y la línea oficial de las propiedades, lo que está comprendido entre los puntos 2 y 3 de la figura N° 4. Desde el punto N°3 hasta el punto N°4, el trazado se superpone a dos terrenos, uno de ellos se encuentra inscrito a favor del fisco⁹, y el segundo a Muelles de Penco. Ambos terrenos deberán ser cedidos al municipio o expropiados, según corresponda, a fin de concretar la conexión del trazado de la vía Calle Bordemar con la vía Costanera Andalién Oriente.

Figura N°4. Camino existente, sector Playa Negra. Comuna de Penco.



Elaboración propia a partir de imagen Google Earth, fecha 06.07.2018.

Punto N°1: Zona 18 H; Coordenada Este: 678477.00 m E; Coordenada Norte: 5932330.00 m S

Punto N° 2: Zona 18 H; Coordenada Este 678461.00 m E; Coordenada Norte 5932390.00 m S

Punto N°3: Zona 18 H; Coordenada Este 678137.00 m E; Coordenada Norte 5932342.00 m S

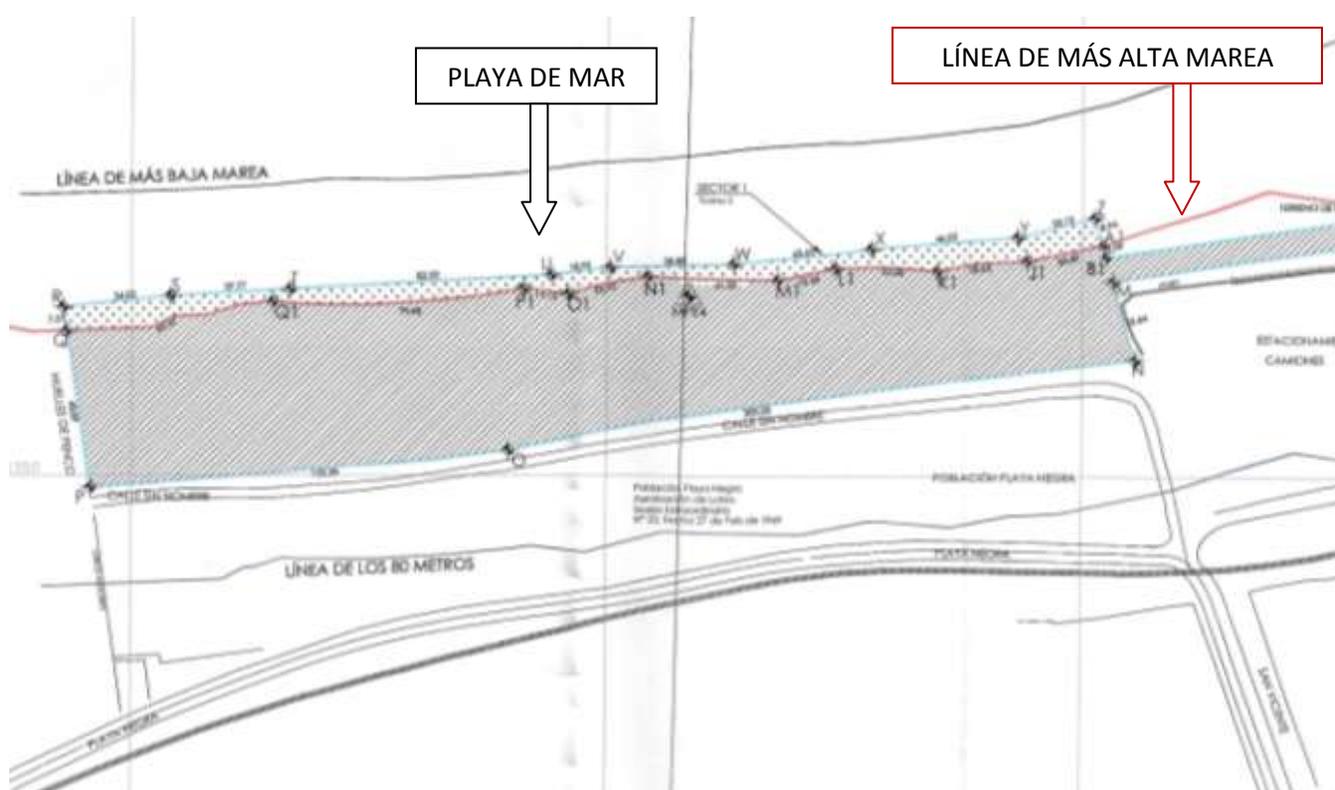
Punto N°4: Zona 18 H; Coordenada Este 678145.00 m E; Coordenada Norte 5932277.00 m S

El traslado de la vía Calle Bordemar, se justifica toda vez que, el trazado vigente se superpone a la Zona de Protección de Playa (ZP-1). La zona ZP-1 posee protección oficial

⁹ Reinscrito a favor del Fisco según Registro de Propiedad Fojas 633 N° 679 del año 2000.

ya que corresponde a una extensión de tierra definida como “playa de mar”, correspondiente a un borde costero marítimo comprendido entre las líneas de más alta marea y la de más baja marea, según disposiciones del DFL N° 340 del año 1960 y graficada en el Plano 6717 del Ministerio de Obras Públicas Dirección de Obras Portuarias de enero de 2018, según se observa a continuación en la figura N° 5 (se adjunta certificado de la Autoridad Marítima que determina la línea de playa del sector Playa Negra).

Figura N° 5. Definición de “terreno de playa” del sector Playa Negra, comuna de Penco.



Extracto de Plano 6717 del Ministerio de Obras Públicas Dirección de Obras Portuarias de enero de 2018.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.3.5 de la OGUC¹⁰, en zonas de protección costera se deberán contemplar a lo largo de toda la zona, una faja no edificable de 20 metros de ancho mínimo, medidos tierra adentro a partir de la línea de más alta marea, para ser destinada exclusivamente a la circulación peatonal, por lo tanto, no es edificable (ver figura N° 4, pág. N° 15).

¹⁰ Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

6. Conclusiones.

A partir del presente proyecto de modificación, se espera dar continuidad a los objetivos trazados en la primera modificación del PRC de Penco, toda vez que el objetivo general del presente proyecto busca fortalecer el rol residencial del área urbana.

Es así como, se ha modificado una condición urbanística de en zona ZR-2 y ZR-7, y se ha corregido tanto las inconsistencias detectadas en la descripción de la vía Calle Bordemar como también se ha ajustado el trazado a un camino existente.

Las modificaciones del presente proyecto no constituyen transformaciones sustanciales, por lo tanto, no ha sido requerido el desarrollo de la EAE, ni tampoco la ejecución de estudios especiales que según el artículo 2.1.10 de la OGUC, conforman la memoria explicativa de un proyecto de modificación.

De acuerdo a lo antes señalado es posible concluir que el presente proyecto de modificación constituye una modificación normativa dentro de los márgenes permitidos, por lo tanto no sustancial, que busca perfeccionar aspectos que norman el desarrollo residencial de la comuna de Penco junto a una inconsistencia detectada en el Plan Regulador Comunal vigente.

DANILO VARGAS ESPEJO
ASESOR URBANISTA

7. Bibliografía

- Circular N° 227 (MINVU) de fecha 01 de diciembre de 2009, Planificación Urbana y contenidos del Plan Regulador Comunal.
- Decreto N° 32 de fecha 17 de agosto de 2015. Aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.
- Ley N° 18.685 Orgánica Constitucional de Municipalidades, y sus Modificaciones.
- Ley General de Urbanismo y Construcciones: DFL N° 458 de 1975 y sus modificaciones.
- Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones: D.S. N° 47 (V Y U) de 1992 y sus modificaciones.
- Ilustre Municipalidad de Penco, 2007. Plan Regulador Comunal de Penco.
- Ilustre Municipalidad de Penco, 2017. Primera modificación del Plan Regulador Comunal de Penco.
- Ilustre Municipalidad de Penco, PLADECO. 2012-2016.
- Manual Práctico de Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunales Intercomunales y Metropolitanos. Contraloría General de la República Chile Primera Edición. 2012.
- Plan Regulador Metropolitano de Concepción. Publicado en el Diario Oficial 28.01.2003, y sus modificaciones.

8. Anexos

N° 1. Oficio Ordinario N° 2468 / DDUI N°653 de fecha 19.10.2017 que responde solicitud de consulta sobre interpretación de la vía Calle Bordemar.

N° 2. Certificado Autoridad Marítima C.P. LIRQUÉN ORDINARIO N° 12.110 / 106 / 2018, certifica la determinación de la "Línea de Playa" del sector Playa Negra, comuna de Penco.

N° 3. Registro de Propiedad Fojas 633 N° 679 año 2000 que inscribe a favor del Fisco terrenos que conforman el sector Playa Negra, comuna de Penco.