MINUTA
ENMIENDA PLAN REGULADOR DE SAN CARLOS

La Enmienda es un procedimiento simplificado de modificación a un Plan Regulador Comunal cuyo proceso de aprobación, corresponde al Concejo Comunal.

Es considerablemente más breve que el de una modificación normal y constituye un ***procedimiento excepcional*** para introducir ajustes al plan regulador comunal, en ciertas normas urbanísticas muy acotadas.

Debido a los daños causados por el terremoto del 27 de Febrero 2010, (viviendas dañadas y destruidas) ***se necesita con extrema urgencia***, construir viviendas y/o conjuntos de viviendas para familias de escasos recursos, ***acogidas necesariamente***, a programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU.

Se requiere reponer aproximadamente ***1.830 viviendas*** (por daño mayor y destruidas) de acuerdo a Informe Alfa de la ONEMI de fecha 21/03/2010.
Ello implica la necesidad de **38 has. adicionales** a la demanda de suelo anterior al terremoto.
Para ello, se requieren terrenos urbanizables **donde se permitan mayores densidades**, es decir, donde sea posible *una ocupación mayor*, para hacer ***económicamente factible*** el desarrollo de conjuntos con subsidios MINVU, para absorber la demanda estimada y racionalizar el uso del suelo, ***sin consumir suelo urbano en forma extensiva o mal aprovechada***.

El objetivo principal de esta Enmienda es a***umentar en un 20% la densidad habitacional máxima bruta*** establecida para la Zona Habitacional ZH - 3 del Plan Regulador Comunal de San Carlos, ubicada entre los esteros Lurín y Lilahue.

La norma de densidad actual de 100 hab/ha, incluso con beneficio de 25% adicional para viviendas económicas, ***permite actualmente 31 viviendas por hectárea***, parámetro absolutamente ***insuficiente*** para el desarrollo programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, MINVU.

Para lograr el objetivo planteado, se requiere aumentar la norma de densidad habitacional máxima bruta para viviendas en extensión de la Zona Habitacional ZH-3, emplazadas entre los esteros Lurín y Lilahue, de 100 hab/ha. a 120 hab/ha., generando así, 37 viviendas por hectárea.

MEMORIA EXPLICATIVA

PROYECTO DE ENMIENDA AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN CARLOS

I.- INTRODUCCION

La presente Memoria Explicativa entrega los antecedentes técnicos que permiten describir y justificar la propuesta de una Enmienda al Plan Regulador Comunal de San Carlos, elaborada con todos los requerimientos necesarios para su aprobación oficial por las autoridades comunales de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

La Enmienda es un procedimiento simplificado de modificación a un Plan Regulador Comunal que se aplica a determinadas variaciones de menor consideración que se desea introducir al Plan, como por ejemplo, en este en caso particular, el aumento la densidad habitacional en un 20%, respecto de lo establecido en el instrumento de planificación vigente, para la Zona Habitacional ZH-3.

El trámite de aprobación es considerablemente más breve que el de una modificación normal al instrumento de planificación territorial y por esta razón, la mencionada Enmienda, constituye un procedimiento excepcional para introducir ajustes al plan regulador comunal, en ciertas normas urbanísticas muy acotadas.

Debido a los daños causados por el terremoto del 27 de Febrero 2010, especialmente en el número de viviendas dañadas y destruidas y de personas afectadas[1], se necesita con extrema urgencia, construir viviendas y/o conjuntos de viviendas acogidas a programas habitaciones estatales, fundamentalmente bajo los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para lo cual, se requiere ciertos rangos de densidad y tamaños prediales mínimos que hagan factible los proyectos.
Cabe hacer notar, que el Plan Regulador de San Carlos, en algunos de sus sectores periféricos, presenta densidades insuficientes para los fines mencionados precedentemente.

[1] Ver Ficha Alfa en punto IV de esta memoria

II.- OBJETIVOS

Tal como se señaló en la Introducción, el objetivo principal de esta Enmienda es aumentar en un 20% la densidad habitacional máxima bruta establecida para la Zona Habitacional ZH - 3 del Plan Regulador Comunal de San Carlos. Con este aumento se logra una densidad aceptable, y que hace factible la construcción de proyectos habitacionales DFL 2, bajo la modalidad de los diversos programas que para tales efectos considera el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Minvu.

El objetivo final que implica esta modificación, es permitir la construcción de conjuntos de viviendas para damnificados del terremoto del 27 de febrero de 2010, con subsidio habitacional en las distintos planes y programas del Minvu, en la zona ZH-3 de extensión urbana residencial de la ciudad de San Carlos.

III.- MARCO LEGAL

a) Las enmiendas están definidas y normadas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL Nª 458 de 1975

Artículo 45.- Las modificaciones al Plan Regulador Comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el inciso primero del artículo 43.

Sin embargo, respecto de las **enmiendas** que incidan en las materias que se indican a continuación, las municipalidades podrán omitir el trámite previsto en la letra c) del inciso primero del artículo 43, y, en tal caso, las publicaciones que dispone la letra d) se entenderán referidas al acuerdo del Consejo de Desarrollo Comunal:

1.- Localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores;

2.- Vialidad interna, dentro de los nuevos proyectos cuyos trazados no alteren los consultados en el Plano Regulador Comunal o Intercomunal, y

3.- Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.

Estas modificaciones no podrán ser contrarias a los preceptos de este cuerpo legal y sus reglamentos.

Los planos que conformen el Plan Regulador Comunal, **sus modificaciones o enmiendas**, deberán llevar la firma del Alcalde, del Asesor Urbanista y del arquitecto director del estudio.

Los estudios o trabajos complementarios a la formulación del Plan deberán ser suscritos por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado.

b) Esta norma se precisa con mayor detalle en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DS Nª 47 (VyU) de 1992

Artículo 2.1.13. Las enmiendas a que se refiere el inciso segundo del artículo 45º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo respectivo conforme a las reglas de este artículo.

Para los fines previstos en el número 1. del inciso segundo, del artículo 45º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo podrá redefinir la localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores, para lo cual deberá cambiar los usos de suelo así establecidos en el Plan Regulador Comunal, ya sea suprimiendo algunos o permitiendo otros, en la misma zona o en otra nueva.

Para efectos de lo dispuesto en el número 2. del inciso segundo, del citado artículo 45º, el Concejo podrá autorizar Planos Seccionales, en que se precisen los trazados viales contemplados en el Plan Regulador Comunal o en los Planes Seccionales vigentes.

Para efectos de lo dispuesto en el número 3. del inciso segundo del artículo precitado, el Concejo podrá autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan a continuación:

a) Incrementar o disminuir hasta en un 20% la altura y la densidad.

b) Incrementar o disminuir hasta en un 30% cuando se trate de coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial.

c) Cuando se trate de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase educación, el coeficiente de ocupación de suelo podrá disminuirse hasta 0,2 y en el caso de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase comercio, el coeficiente de ocupación de suelo podrá aumentarse hasta 1.

d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines.

e) Fijar alturas de cierro en su frente hacia espacios públicos o disminuirlas hasta en un 50%.

f) Disminuir los ochavos dentro de los márgenes establecidos en el artículo 2.5.4. de esta Ordenanza.

g) Disminuir o incrementar las rasantes, dentro de los márgenes establecidos en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.

h) Disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.

i) Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos hasta en un 30 %.

j) Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines.

Las enmiendas que alteren los márgenes en cada condición de edificación podrán ser ejercitadas en forma parcial, sucesiva o total dentro de la vigencia de cada Plan Regulador Comunal, pero en ningún caso la suma total de ellas podrá exceder los porcentajes antes indicados para cada condición. Las enmiendas que se aprueben conforme a este artículo deberán comprender, homogéneamente, zonas o sub zonas del Plan, o bien, parte de ellas.

Las enmiendas reglamentadas en el presente artículo se sujetarán al procedimiento previsto en los incisos segundo, tercero, cuarto y quinto del artículo 2.1.11. de la presente Ordenanza General. Cumplidos los trámites anteriores y con la aprobación definitiva del proyecto de enmienda por el Concejo, se dictará el Decreto Alcaldicio respectivo. El decreto alcaldicio, con la Ordenanza respectiva se publicarán en el Diario Oficial. Los gastos que demande su publicación serán de cargo de la Municipalidad respectiva. La Ordenanza y los Planos según corresponda, se archivarán en el Municipio y en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Copia oficial de estos antecedentes deberá ser remitida por la Municipalidad a la respectiva Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y a la División de Desarrollo Urbano del mismo Ministerio.

c) El trámite de aprobación de las enmiendas se puede sintetizar en los siguientes pasos:

El proyecto de enmienda será preparado por la Municipalidad respectiva. Elaborado el proyecto, el Concejo, antes de iniciar su discusión, deberá:

1. Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del proyecto propuesto y de sus efectos, señalando los criterios adoptados respecto de sus contenidos.

Tal información deberá entregarse, al menos, mediante carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas y, a través de un aviso de prensa en un medio de amplia difusión en la comuna, se pondrá en conocimiento de los vecinos que dicha información, acompañada de la memoria explicativa, estará a su disposición para su retiro gratuito, en el lugar que allí se indique. En este mismo aviso se indicará el lugar y fecha en que se realizarán las audiencias públicas a que se refiere el número siguiente.

2. Realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para exponer el proyecto a la comunidad, en la forma establecida en la Ordenanza de Participación Ciudadana de la respectiva Municipalidad, si existiere.

3. Consultar la opinión del Consejo Económico y Social Comunal, si existiere, en sesión citada expresamente para este efecto.

4. Dar inicio al proceso de aprobación de la enmienda, exponiendo el proyecto a la comunidad, integrado por los documentos que lo conforman de acuerdo al artículo 2.1.10. por un plazo de treinta días, con posterioridad a la o las audiencias públicas. Dichos documentos podrán ser adquiridos por los interesados, a su costa.

5. Vencido dicho plazo se consultará a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al Consejo Económico y Social Comunal, si existiere, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas.

6. Los interesados podrán formular, por escrito, las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del proyecto, hasta quince días después de la audiencia pública a que se refiere el número anterior.

El lugar y plazo de exposición del proyecto y el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas, deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados, en semanas distintas, en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o mediante avisos radiales o en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna.

Cumplidos los trámites anteriores, el Alcalde deberá presentar el proyecto de enmienda para la aprobación del Concejo, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde la audiencia pública indicada en el número 5 de este artículo.

El Concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el proyecto de enmienda, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas. Cuando se tratare de objeciones o proposiciones concretas de los interesados, tales acuerdos deberán comunicarse por escrito a quienes las hubieren formulado. En caso que dicho Concejo aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad. No podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido proyecto, salvo que el proyecto modificado se exponga nuevamente conforme a lo dispuesto en el inciso segundo.

IV.- JUSTIFICACIÓN

La ciudad de San Carlos constituye la segunda ciudad en importancia de la provincia de Ñuble, después de Chillán, con casi 30 mil habitantes. Esta característica hace que San Carlos posea una jerarquía urbana y un importante rol de servicios de un área de influencia mayor que su comuna, y que alcanza a las comunas vecinas del sector norte de la provincia de Ñuble.

Esta situación se aprecia al observar las cifras de la ocupación o empleo comunal donde existe un marcado predominio (36,1%) de la población que trabaja en el sector Servicios, siendo el conjunto de estas actividades terciarias la principal en importancia para esta comuna y que trascienden su ámbito local.[2]

También es importante la función comercial (18% de la mano de obra) que sumado a los otros servicios llega a un 54,1% del empleo comunal, es decir, más de la mitad de la mano de obra comunal de San Carlos trabaja en el sector terciario de la economía, concentrándose principalmente el sector urbano, lo que reafirma su preponderante rol y función de servicios.

[2] Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal 2009

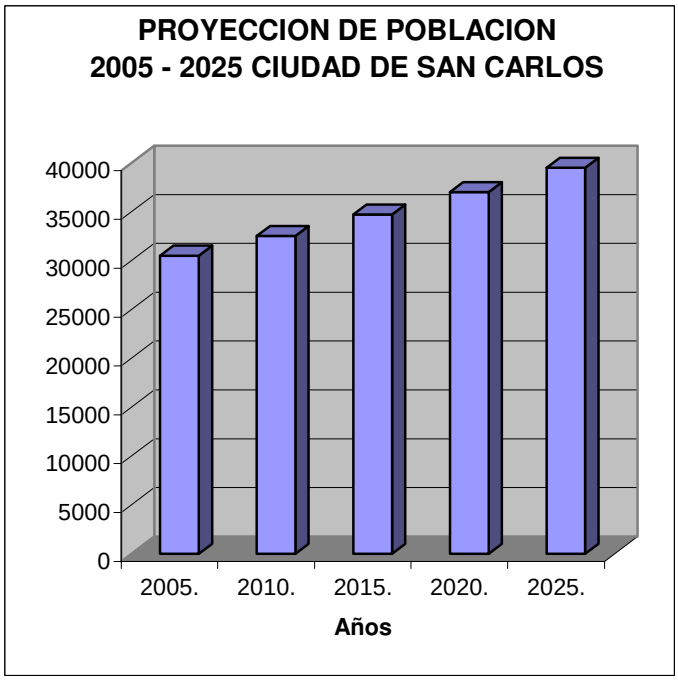
La industria manufacturera con un 12,0% de la mano de obra también se concentra mayoritariamente en el área urbana de San Carlos y alrededores, proporcionándole a esta ciudad un segundo rol industrial.

La comuna de San Carlos es en tamaño y jerarquía, al interior de la provincia de Ñuble, la segunda comuna después de Chillán y así también la ciudad de San Carlos es la segunda después de Chillán. Presta servicios a un área de influencia mayor localizada al norte de la provincia y sus roles principales son comercio y servicios, industrial y agropecuario.

La población urbana de la ciudad de San Carlos al año 2002 era de 29.359 habitantes (Censo 2002), experimentando un crecimiento vegetativo positivo entre el periodo 1970 – 2002 con tasas del 1,3% anual, siendo un crecimiento lento pero sostenido.

Con esta tasa se proyectó el crecimiento futuro a 20 años según el horizonte del estudio, entregando las siguientes cifras de proyecciones: [3]

Año	Habitantes
2005	30.519
2010	32.555
2015	34.727
2020	37.043
2025	39.515



Con este cálculo de estimación de población, San Carlos va a crecer en casi 10 mil habitantes al año 2015. La densidad bruta promedio actual es de 55,6 hab/ha. Al mantenerse el ritmo señalado, se necesitaran 162 ha. adicionales para absorber el crecimiento esperado al año 2025.

[3] Memoria Explicativa del Plan Regulador Comunal 2009

Este análisis demuestra que se requieren terrenos urbanizables **donde se permitan mayores densidades** para absorber la demanda esperada y racionalizar el uso del suelo, es decir, no consumir suelo urbano en forma extensiva o mal aprovechada.

La situación de demanda de suelo para destino habitacional **se hace más critica con los efectos del terremoto del 27 de febrero 2010**, donde la situación de damnificados y viviendas afectadas en la ciudad de San Carlos, según el Informe Alfa de 21 de Marzo de 2010, es la siguiente:

PERSONAS AFECTADAS	8.723
NUMERO DE DAMNIFICADOS	7.320
VIVIENDAS CON DAÑO MENOR	350
VIVIENDAS CON DAÑO MAYOR	580
VIVIENDAS DESTRUIDAS	1.250
TOTAL VIVIENDAS AFECTADAS	2.180

Fuente: Informe Alfa 21/03/2010

Haciendo un calculo estimativo habría que reponer aproximadamente 1.830 viviendas (daño mayor y destruidas) considerando una superficie predial del orden de 162 m2 por cada una, más un 30% por espacios públicos y terrenos para equipamiento se llega a **38 has. adicionales a la demanda de suelo anterior al terremoto**.

En relación con la factibilidad de dotación de agua potable, la ciudad de San Carlos no presenta déficit de agua potable en la actualidad y la calidad de las aguas obtenida de los sondajes de la planta de Essbio SA. es de buena calidad [4] .La demanda actual es de 54 l/seg. y la capacidad de las captaciones existentes es de 160 l/seg. La capacidad del estanque de regulación es de 2000 m^3 y tampoco presenta déficit en la actualidad.

Solamente deben extenderse las redes de distribución en las áreas de extensión urbana en la medida que se vayan ocupando con nuevos desarrollos habitacionales.

[4] Informe Factibilidad Sanitaria del Plan Regulador Comunal.

El sistema de recolección de aguas servidas de San Carlos se divide en 5 sectores que funcionan gravitacionalmente, y que descargan a través de un sistema unitario por medio de un colector que a su vez descarga a un emisario que lleva estas aguas a una planta de tratamiento, antes de destino final que es el estero Navotavo.
La planta de tratamiento está diseñada para absorber la demanda futura hasta el 2025 con una proyección de 39.000 habitantes.
La red de alcantarillado de aguas servidas en general presenta un buen funcionamiento y los diámetros de las cañerías de recolección son adecuados para los requerimientos actuales y futuros.[5]

[5] Informe Factibilidad Sanitaria del Plan Regulador Comunal.

V.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA PARA ENMIENDA

La Zona Habitacional ZH-3 tiene las siguientes normas urbanísticas:

NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA ZH-3
(ZONA HABITACIONAL)

USOS DE SUELO ZONA ZH-3		
TIPO DE USO		**Permitidos - Condicionados - No permitido**
RESIDENCIAL		Permitido
ACTIVIDADES PRODUCTIVAS		
Industria Bodegaje y Talleres	**Molesta**	No permitido
	Inofensiva	Permitido con *5
EQUIPAMIENTO		
CIENTIFICO		Permitido
COMERCIO		Permitido, excepto discotecas, para estaciones de servicios automotor con *1 y *6
CULTO Y CULTURA		Permitido con *1
DEPORTE		Permitido excepto estadio
EDUCACION		Permitido con *6
ESPARCIMIENTO		Permitido
SALUD		Permitido excepto cementerio y crematorio
SEGURIDAD		Permitido excepto cárcel y centros de detención
SERVICIOS		Permitido
SOCIAL		Permitido

EDIFICACION PARA LA ZONA ZH-3

CONDICIONES DE EDIFICACION ZONA ZH-3		
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA	300 m2	
COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN	0,6 residencial y 0,8 para otros usos permitidos	
COEFIC. MÁXIMO DE CONSTRUCTIBILIDAD	3	
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	14 m	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado, pareado y continuo	
ALTURA MÁXIMA DE CONTINUIDAD	7 m residencial y 10,5 m para los otros usos permitidos	
LONGITUD MÁXIMA DE CONTINUIDAD	Residencial 60% del deslinde, para los otros usos 80%	
ADOSAMIENTO	Se permite	
DISTANCIA MÍNIMA A LOS DESLINDES	Según OGUC	
ANTEJARDÍN MÍNIMO	2 m	
CONDICIONES ESPECIALES	No contempla	
DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA BRUTA	***Vivienda en extensión***	***160 hab/ha *9***
	Viviendas en altura	600 hab/ha

*1 Sólo enfrentando Vías Estructurantes
*5 Sólo incorporando franja de separación o mitigación
*6 Con proyecto que resuelva la detención vehicular sin afectar el tránsito de la vía que enfrenta
****9 Para la zona comprendida entre los esteros Lurín y Lilahue la densidad máxima será de 100 hab/ha***

Esta es una zona que fue planificada con un carácter residencial mixto, es decir, permite el uso habitacional, además permite variados tipos de equipamiento y actividades productivas inofensivas.

Sin embargo, algunas de sus normas no se condicen con el carácter mixto de la zona, por ejemplo:

La superficie predial mínima que es de 240 m2, aparece como la de una zona residencial con carácter más exclusivo.

La densidad habitacional máxima bruta para vivienda en extensión de 100 hab/ha. resulta demasiado baja para los estándares de densidad de las tipologías de conjuntos habitacionales con subsidio estatal.

En función de lo anterior, la propuesta de Enmienda consiste en modificar la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de San Carlos, aprobado por Resolución Nª 164 del Gobierno Regional, publicado en el Diario Oficial de 3 de Febrero de 2010, en el siguiente sentido:

Aumentar la norma de densidad habitacional máxima bruta para viviendas en extensión de la Zona Habitacional ZH-3, emplazadas entre los esteros Lurín y Lilahue, de 100 hab/ha. a 120 hab/ha.

VI.- <u>CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES ENMIENDA PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN CARLOS</u>

FECHA DECRETO	24.08.2011
ENVÍO DE CARTA CERTIFICADA A ORGANIZACIONES DEL SECTOR	02.09.2011
PUBLICACIÓN DE AVISOS EN DIARIO DE CIRCULACIÓN LOCAL	03.09.2011 Y 06.09.2011
PRIMERA AUDIENCIA PÚBLICA A LA COMUNIDAD SEDE VILLA ESPAÑA	07.09.2011 17:00 HRS
EXPOSICIÓN AL PUBLICO DURANTE 30 DÍAS, EN EL ACCESO DEL EDIFICIO MUNICIPAL, UBICADO EN CALLE VICUÑA MACKENNA N° 436 SAN CARLOS, DONDE PODRÁN SER CONSULTADOS LOS ANTECEDENTES.	DESDE 05.09.2011 HASTA 05.10.2011
SEGUNDA AUDIENCIA PÚBLICA SEDE VILLA ESPAÑA	06.10.2011 17:00 HRS
PERIODO DE RECEPCIÓN DE OBSERVACIONES POR ESCRITO DURANTE 15 DÍAS	DESDE 06.10.2011 HASTA 21.10.2011
PRESENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL	02.11.2011