

Municipalidad de Negrete

**MEMORIA EXPLICATIVA**

**MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE  
NEGRETE**

Junio del 2018

## INDICE DE CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. ORIGEN DE LA MODIFICACIÓN .....	2
3. FUNDAMENTOS DE LA MODIFICACIÓN:.....	3
4. OBJETIVO GENERAL DE LA MODIFICACION .....	4
5. NORMATIVA APLICABLE.....	4
6. PERTINENCIA DE REALIZAR ESTUDIOS ESPECIALES Y EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA: .....	5
7. DIAGNÓSTICO GENERAL DEL ÁREA DE ESTUDIO: .....	6
8. DESCRIPCION DE LAS ALTERNATIVAS DESARROLLADAS.....	10
9. DESCRIPCION GENERAL DE LA PROPUESTA MODIFICACIÓN.....	12

## 1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento contiene los antecedentes técnicos que sirven de base a las proposiciones de la primera modificación del Plan Regulador Comunal (PRC) de Negrete. En la primera parte se describe el origen de la propuesta, para posteriormente describir el objetivo de la modificación, la normativa aplicable, la pertinencia de realizar Estudios Especiales, Estudio de Factibilidad Sanitaria e Informe Ambiental. Finalmente se presenta las alternativas desarrolladas y la descripción general de la propuesta de modificación del PRC.

## 2. ORIGEN DE LA MODIFICACIÓN

La presente propuesta nace de la necesidad de modificar el Plan Regulador Comunal (PRC) vigente de Negrete, publicado en el Diario Oficial el 27 de septiembre del año 1991. Este instrumento, desde su entrada en vigencia no ha tenido ninguna modificación, sólo en el año 2015, se dejaron sin efecto algunas declaratorias de utilidad públicas, conforme la Ley 20.791 del 29.10.2014, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Junto con lo anterior, con fecha 13.07.2016 se publicó en el Diario Oficial el “**Plano Seccional Sector La Toma**” (Diario Oficial 13.07.2016), acogido al procedimiento señalado en el inciso tercero del artículo 2.1.14. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), del predio ubicado entre las calles Pedro Montt y Alberto Moller, lado sur oriente, comuna de Negrete. Este Plano Seccional tuvo como objetivo permitir la localización del proyecto habitacional “Estación Negrete”, con el propósito de dar una solución habitacional definitiva para las familias del Campamento “La Toma”. Es importante señalar, que dicho proyecto habitacional, se encuentra en proceso de materialización, a través de la expropiación por parte de SERVIU de un predio de una superficie aproximada de 2,10 ha perteneciente a Ferrocarriles del Estado, en el marco del Programa de Campamentos de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, de la región del Biobío.

Justo antes de la entrada en vigencia del Plano Seccional Sector La Toma, con fecha 07.06.2016, la Contraloría General de la República, en su Dictamen N° 41809N16 se pronunció sobre la legalidad de los planos seccionales “Mirador del Pacífico” y “Ex Refinería CRAV” de la comuna de Penco, acogidos al mismo procedimiento del inciso tercero del artículo 2.1.14. de la OGUC utilizado en el Plano Seccional de Negrete. Ese dictamen concluye que dichos planos seccionales de Penco fueron realizados al margen de la legalidad, debido a que los predios a los que se refieren no se emplazan **dentro de zonas definidas con uso de suelo industrial o de bodegaje exclusivo**, en los términos exigidos por el artículo antes citado.

Por tal motivo, y debido a que el “Plano Seccional Sector La Toma”, de Negrete, incumpliría con la misma exigencia observada por el dictamen N° N°41809N16 de la Contraloría General de la República, se vuelve necesario que el municipio adopte las medidas necesarias para modificar el PRC de Negrete, y de

esta manera dar continuidad al proyecto habitacional “Estación Negrete”, en los predios donde se localiza el campamento La Toma, de esa comuna.

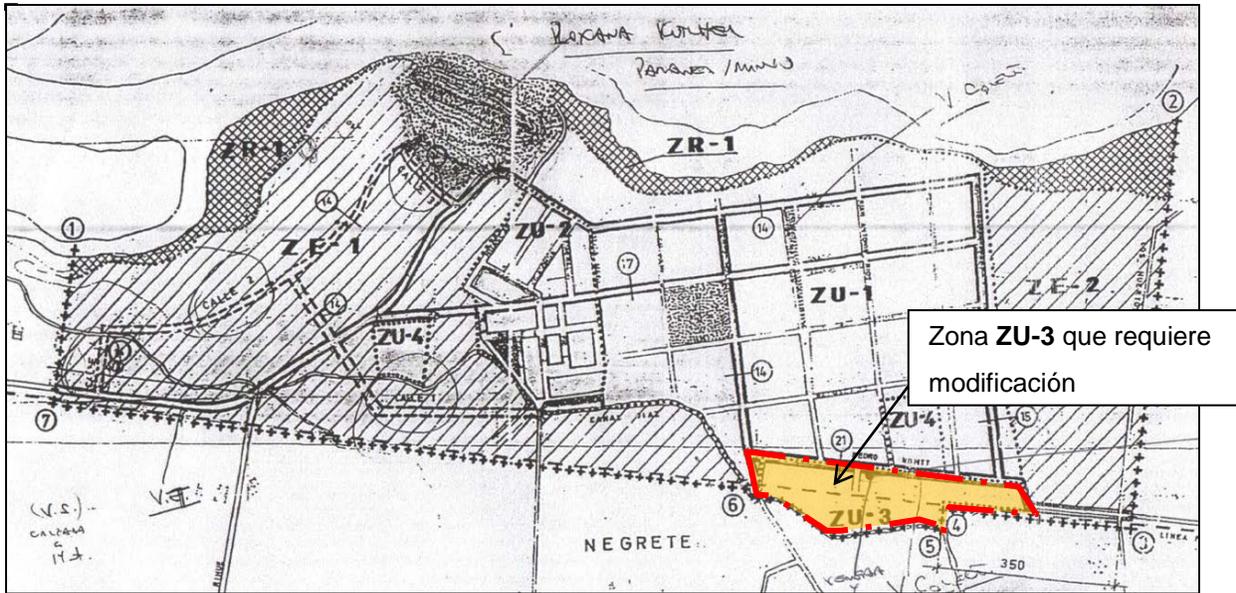
### 3. FUNDAMENTOS DE LA MODIFICACIÓN:

La presente modificación nace de las demandas de aquellas familias de Negrete que aún viven en campamentos y que requieren con urgencia una solución de vivienda definitiva, específicamente las familias del Sector “La Toma”, correspondiente a uno de los últimos campamentos existente en la comuna. Por esta razón, resulta de gran importancia para el municipio dar una solución habitacional definitiva, que permita mejorar la calidad de vida de estas familias.

Dentro de la demanda de viviendas registrada por el municipio, existen tres comités vigentes. El primero correspondiente al Sector la Toma, se denomina “Comité de allegados Avenida Estación” y está compuesto por un total de 65 familias, el segundo se denomina “Comité El Portal de Negrete”, con un total de 320 familias separadas en dos etapas, actualmente en proceso de acreditación; y el tercero, actualmente en proceso de ejecución el proyecto de viviendas denominado “Comité La Copa”, con un total de 82 familias.

En este contexto se ha identificado la posibilidad de utilizar terrenos con buena localización, emplazados en el Área urbana de Negrete, cercanos al centro urbano en el acceso sur-oriente de la ciudad, de una superficie aproximada de 4,70 ha pertenecientes a Ferrocarriles del Estado. Dichos terrenos se localizan en la zona ZU-3 del PRC vigente, la cual permite sólo el uso de **suelo de industria, almacenamiento y talleres inofensivos y molestos, además de estación ferroviaria, con normas que impiden la localización de viviendas**. Por lo anterior, se requiere modificar la Zona ZU-3, cambiando el uso de suelo industrial molesto por uso residencial, así como también modificar la altura o densidad, incrementar el Coeficiente de Constructibilidad o el Coeficiente de Ocupación de Suelo, y todas aquellas normas urbanísticas que sean necesarias, según las nuevas demandas que se generarán con la incorporación de nuevas viviendas al área urbana.

Imagen 1. Zona ZU-3 del PRC de Negrete que requiere modificación.



#### 4. OBJETIVO GENERAL DE LA MODIFICACION

Se proponen los siguientes objetivos de planificación para la presente modificación:

- 4.1. Permitir el uso de suelo residencial en los terrenos ubicados en la zona ZU-3 del PRC vigente, facilitando el desarrollo de viviendas localizadas cercanas al centro de servicios y equipamientos de Negrete.
- 4.2. Realizar las adecuaciones que sean necesarias al PRC vigente, en relación a las nuevas demandas de servicios y equipamientos que se generan en el área urbana, con la incorporación de las nuevas viviendas permitidas.

#### 5. NORMATIVA APLICABLE

La base normativa sobre la cual se sustenta la presente modificación, corresponde a los siguientes cuerpos normativos:

- a) D.F.L. N° 485 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante L.G.U.C.
- b) D.S. N° 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- c) Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- d) Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.
- e) Ley N° 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente.

- f) Instructivos de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en particular: D.D.U. específica N°03/2014 de fecha 14.10.2014; D.D.U. N° 227 de fecha 01/12/2009; D.D.U. N° 247 de fecha 08/04/2011.
- g) Decreto N° 32 del 04.11.2015, Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.
- h) Manual Práctico de Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunales, Intercomunales y Metropolitanos de la Contraloría General de la República.

## **6. PERTINENCIA DE REALIZAR ESTUDIOS ESPECIALES Y EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA:**

Para la presente modificación se requieren los siguientes estudios especiales:

### **9.2. Estudio de Capacidad Vial:**

Conforme lo señalado en el punto 3.2.1.2.1, de la circular DDU 227 Minvu, sí se requiere este estudio, por cuanto la presente modificación, incrementa densidades y coeficientes de constructibilidad sobre las zonas intervenidas. Por lo anterior, se desarrolla el Estudio y se adjunta en la Presente Memoria.

### **9.3. Estudio de Equipamiento Comunal:**

Conforme lo señalado en el punto 3.2.1.2.2. de la circular DDU 227 Minvu, este estudio será necesario cuando la modificación de plan regulador modifique las normas urbanísticas referidas al suelo residencial y de actividades productivas del territorio sujeto a regulación, en relación a las actividades anexas que se generen a partir de aquellas. Por lo anterior, se concluye que para la presente modificación sí se requiere un estudio de equipamiento comunal, el cual se anexa a la presente Memoria Explicativa.

### **9.4. Estudio de Riesgos y Protección Ambiental:**

Este estudio, conforme lo señalado en el punto 3.2.1.2.3. de la circular DDU 227 Minvu y el artículo 2.1.10. OGUC, es necesario cuando se modifican o incorporan áreas de riesgos en el área sujeta a modificación, así como también, cuando se incorporan condiciones a las áreas de protección ambiental, de acuerdo a lo contemplado en los artículos 2.1.17. y 2.1.18. de la OGUC . Por lo anterior, y debido a que no se cumplen las condiciones anteriormente mencionadas, se concluye que para la presente modificación no se requiere un Estudio de Riesgos y Protección Ambiental.

## 9.5. Estudio de Factibilidad Sanitaria:

En base a lo señalado por la circular DDU N° 227 Minvu, del 01.12.2009, es posible fundamentar que sí se requiere un Estudio de Factibilidad Sanitaria para la actual modificación del PRC de Negrete, ya que según se señala en dicha circular, *“en los casos de modificaciones que no alteren los escenarios del estudio de factibilidad que integra un Plan Regulador Comunal vigente, en relación con el crecimiento urbano proyectado, **podrá emplearse el mismo estudio**”*. Por lo tanto, debido a que la actual modificación altera los escenarios del estudio de factibilidad Sanitaria del PRC vigente, sí se requiere elaborar el Estudio de Factibilidad Sanitaria de la Presente Modificación.

## 9.6. Informe Ambiental y proceso de la EAE:

La presente modificación, sí requiere realizar el proceso de Evacuación Ambiental Estratégica, por cuanto constituye una modificación sustancial conforme lo establece el Artículo 29 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica. Lo anterior, dado que se requiere cambiar el uso de suelo industrial molesto por uso residencial, así también modificar la altura o densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, e incrementar el Coeficiente de Constructibilidad o el Coeficiente de Ocupación de Suelo, por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, lo cual constituye una modificación sustancial.

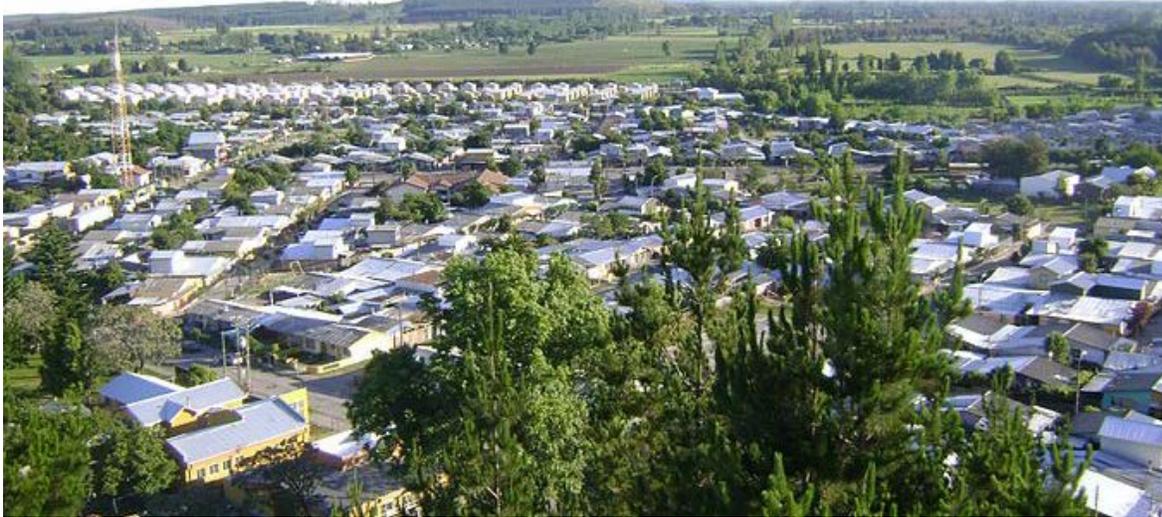
## 7. DIAGNÓSTICO GENERAL DEL ÁREA DE ESTUDIO:

### 7.1. Caracterización comunal:

La comuna de Negrete presenta dos áreas urbanas consolidadas, Negrete y Coigue. Negrete es la cabecera comunal, se encuentra a los pies del cerro Mariman, en la ribera sur del Río Biobío, a unos 4 km al poniente de la afluencia de éste con el Río Bureo. Negrete es el centro del comercio y de servicios públicos de la comuna, donde se encuentran los centros de salud, servicios públicos, de seguridad, de transporte, de educación y comercio.

### Imagen 2. Imágenes aéreas de localidad de Negrete





En relación a la población, tal como se observa en la tabla 01, en el período 1992-2002 ocurre un aumento importante de la población urbana comunal, que alcanza un 14,3%, en tanto, la población rural, desciende en el mismo porcentaje. Lo anterior da cuenta que en este decenio existió un importante proceso migratorio rural-urbano, a partir del cual la comuna pasó a tener una mayor cantidad de población urbana. Así también, según la población proyectada, la comuna de Negrete presenta un aumento de un 4,5% entre el 2002 y 2012, llegando a los 8.967 habitantes. Este aumento, si bien reafirma el crecimiento comunal de los últimos años, está por debajo del crecimiento regional del 10,7% y nacional del 15,1 %.

**Tabla 1. Población urbana y rural entre los años 1970 y 2002.**

	AÑO 1970		AÑO 1982		AÑO 1992		AÑO 2002	
LOCALIZACIÓN	N°	%	N°	%	N°	%	N°	%
<b>URBANA</b>	4.216	53,99	3.657	51,46	3.946	47,28	5.283	61,58
<b>RURAL</b>	S.59S	46,01	3.449	48,54	4.400	52,72	3.296	38,42
<b>TOTAL</b>	<b>7.809</b>	<b>100,00</b>	<b>7.106</b>	<b>100,00</b>	<b>8.346</b>	<b>100,00</b>	<b>8.579</b>	<b>100,00</b>

Fuente: Pladeco 2014-2018.

**Tabla 2. Población total 2002 y proyectada 2012 INE.**

Territorio	Año 2002	Año 2012	Variación (%)
Comuna de Negrete	8.579	8.967	4,50
Región del Biobío	1.861.562	2.061.544	10,70
País	15.116.435	17.398.632	15,10

Fuente: Censo 2002 y Proyección de Población 2012, Instituto Nacional de Estadísticas (INE).

El crecimiento poblacional también se ve reflejado en el aumento del número de vivienda, el cual tuvo un aumento del 32,7% respecto del censo 2002 (Censo 2012). Respecto de la calidad de las viviendas de Negrete, conforme los datos obtenidos de la encuesta Casen 2011, el 90,5% de las viviendas tienen una materialidad aceptable, el 86,9% posee un indicador de saneamiento aceptable (sistemas de disponibilidad de agua y eliminación de excretas), y sólo el 13,1% posee un saneamiento deficitario.

En cuanto a los niveles de pobreza, según la encuesta Casen, Negrete posee un mayor porcentaje de población en condición de indigencia y pobreza, que la provincia y la región del Biobío, con un 7,3% y 21% respectivamente, así también, el 29,2% de la población se encuentra bajo la línea de la pobreza. Lo anterior respalda la importancia de la presente modificación, que permitirá la erradicación de campamento La Toma, mejorando la calidad de la vivienda de esas familias, aumentando los niveles de saneamiento y reduciendo los índices de pobreza comunal.

Respecto de las principales actividades de la comuna, se destaca que la mayoría de las empresas pertenecen al rubro de la agricultura, ganadería, casa y silvicultura, equivalente al 40% en los años 2006-2008-2010. En relación al número de trabajadores por rama de actividad, destacan la actividad construcción con un 42% los trabajadores y la agricultura, ganadería, casa y silvicultura con un 34 % de los trabajadores, aproximadamente, en los años 2006-2008-2010 (ver tabla 03).

## **7.2. Caracterización de los terrenos de la modificación:**

En los terrenos de la modificación, históricamente se ubicaban la vía férrea y la estación de ferrocarril de Negrete (inaugurada en 1896), que pertenecía al ramal que unía Coihue con Mulchén (al Este). Dicha red contaba con 42,5 km de vías de trocha ancha y 5 estaciones, iniciaba en la estación Coihue, finalizando en la estación Mulchen. Dicha red ferroviaria entró en desuso a finales de la década de 1980. El 2004 se dicta el decreto 117 del Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones, el cual autoriza a EFE al levante, desarme y retiro de todos los bienes que conforma la vía férrea correspondiente al ramal ferroviario de Coihue a Mulchen.

Por lo anterior, el PRC vigente de Negrete, en el año 1991 definió a estos terrenos como de uso industrial, de almacenamiento y talleres, inofensivos y molestos y de estación ferroviaria. Lo anterior, por cuanto dichos destinos eran compatibles con el uso existente en esa fecha. Al día de hoy, en los terrenos antes mencionados, no se ha instalado ningún tipo de industria ni talleres.

Desde el año 2004 a la actualidad, los terrenos antes descritos de propiedad de Ferrocarriles del Estado, han sido utilizados para la ocupación ilegal de viviendas, por parte de las familias pertenecientes al campamento "La Toma". Dicho campamento ha existido en la Comuna desde hace aproximadamente

10 años, está compuesto por 65 familias de una condición social vulnerable, con viviendas precarias, con bajas condiciones de habitabilidad, sin saneamiento ni servicios básicos de urbanización. A partir del 25 de abril de 2005, estas familias se encuentran organizadas en el “Comité de Allegados Avenida Estación” contando con personería jurídica vigente y directiva activa.

En la imagen siguiente es posible observar los terrenos en el año 2004, cuando se encontraban en desuso por parte de EFE, y los terrenos en el año 2016, utilizados por parte del campamento La Toma.

**Imagen 3. Vista área del terreno en el año 2004 (izquierda) y del año 2016 (derecha).**



Fuente: Google Earth

Actualmente, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través del Servicio de Vivienda y Urbanización (SERVIU) en el marco del “Programa Campamentos” se encuentra adquiriendo los terrenos de EFE mediante un proceso de expropiación, con el objetivo de radicar el campamento en dichos terrenos. Es importante señalar que el campamento “La Toma” forma parte del Catastro Nacional de Campamentos, por lo cual se ha establecido la estrategia de radicación mediante el proyecto habitacional denominado “Estación Negrete”. Este proyecto, busca solución de vivienda definitiva a las familias con precariedad habitacional, mediante un subsidio habitacional, a un total de 42 familias hábiles que hoy residen en el terreno.

**Imagen 4. Sector La Toma y terreno en proceso de expropiación.**



Sector "La Toma".



Predio en proceso de expropiación parte de SERVIU.

Finalmente, es importante mencionar que actualmente en el terreno no existen otros usos diferentes al habitacional, ya que a la fecha no se han construidos otros de los destinos permitidos en el área, como son las industrias, los almacenamientos y talleres.

## **8. DESCRIPCION DE LAS ALTERNATIVAS DESARROLLADAS**

A continuación, se describe opciones de desarrollo elaboradas, y la opción que finalmente fue considerada para la presente modificación, conforme la Evaluación Ambiental Estratégica realizada.

### **8.1. OPCIÓN DE DESARROLLO 1, "Se reemplaza ZU-3 por ZU-1":**

Esta opción propone extender la zona ZU-1 del PRC vigente hacia los terrenos de la Empresa de Ferrocarriles del Estado, en proceso de expropiación, donde se localiza el sector La Toma. De esta manera se elimina la actual ZU-3 del PRC vigente, (que permite actividad productiva molesta y prohíbe vivienda), reemplazándola por ZU-1 (que permite actividad productiva inofensiva y permite vivienda):

Se plantean las siguientes disposiciones de acuerdo a las necesidades de planificación detectadas en el diagnóstico:

- Se amplía la zona denominada ZU-1 hacia la zona ZU-3, con lo que se permite la localización viviendas en dicha zona, y se factibiliza el proyecto habitacional para las familias de Sector la Toma y futuros nuevos proyectos habitacionales.
- Se amplía el uso de suelo residencial, al permitir, además de vivienda, todos los destinos del uso de suelo residencial, es decir, hogares de acogida, y edificaciones o locales destinados al hospedaje, por considerarse, a la luz de la normativa actual, destinos complementarios y necesarios para el área de estudio.

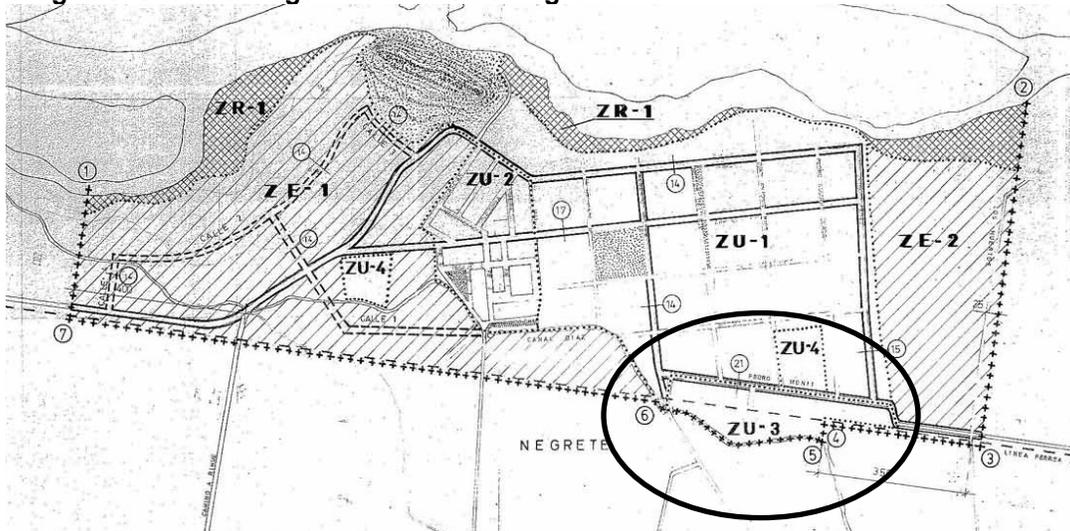
## 8.2. OPCIÓN DE DESARROLLO 2, “Se crea ZU-6, se propone parque y vialidad”:

Para la Opción 2, se proponen las siguientes disposiciones que responden a las necesidades de planificación detectadas en el diagnóstico, es decir:

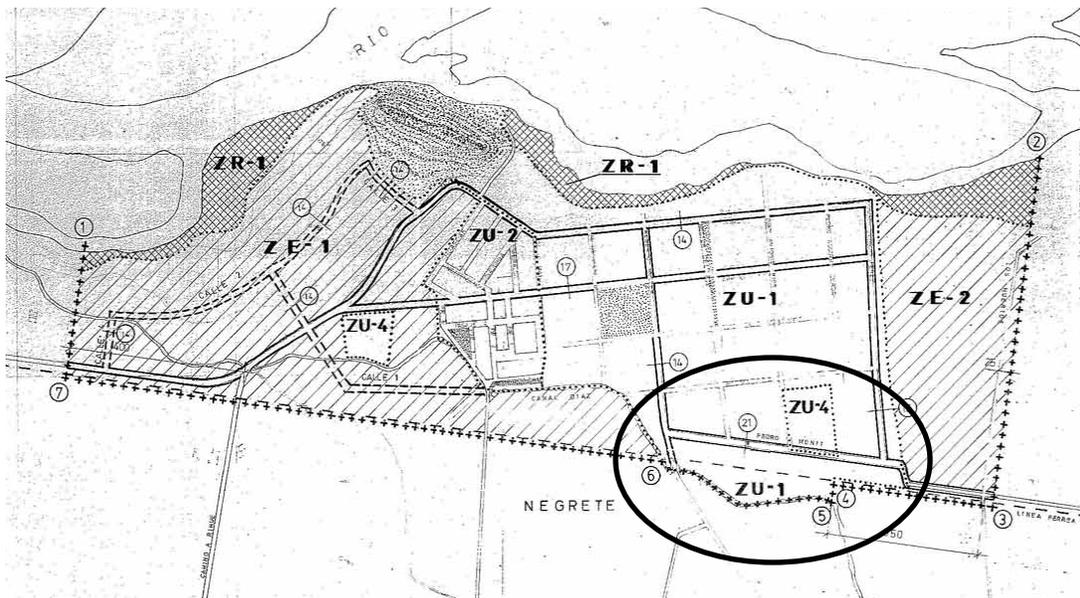
- Se crea una nueva zona denominada ZU-6, que permite la localización de proyecto habitacional para las familias de Sector la Toma.
- Se crea un área de Parque Comunal, en torno al canal de regadío de Negrete, que mejora las condiciones ambientales del área y los indicadores de acceso a áreas verdes del sector.
- Se incorpora una nueva vialidad de categoría local, que mejora las condiciones de accesibilidad, en respuesta al proyecto actualmente en ejecución By-pass de Negrete.

## 8.3. Comparación de las Alternativas desarrolladas:

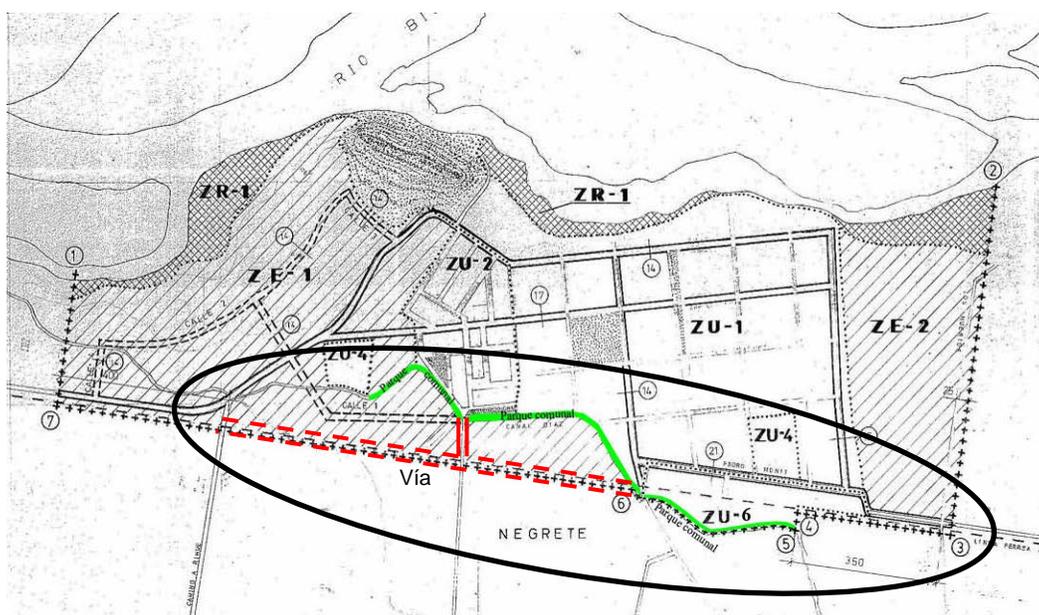
Imagen 5. Situación vigente del PRC de Negrete:



**Imagen 6. Opción de desarrollo 1:**



**Imagen 7. Opción de Desarrollo 2:**

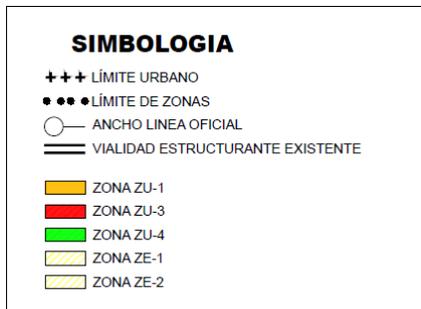
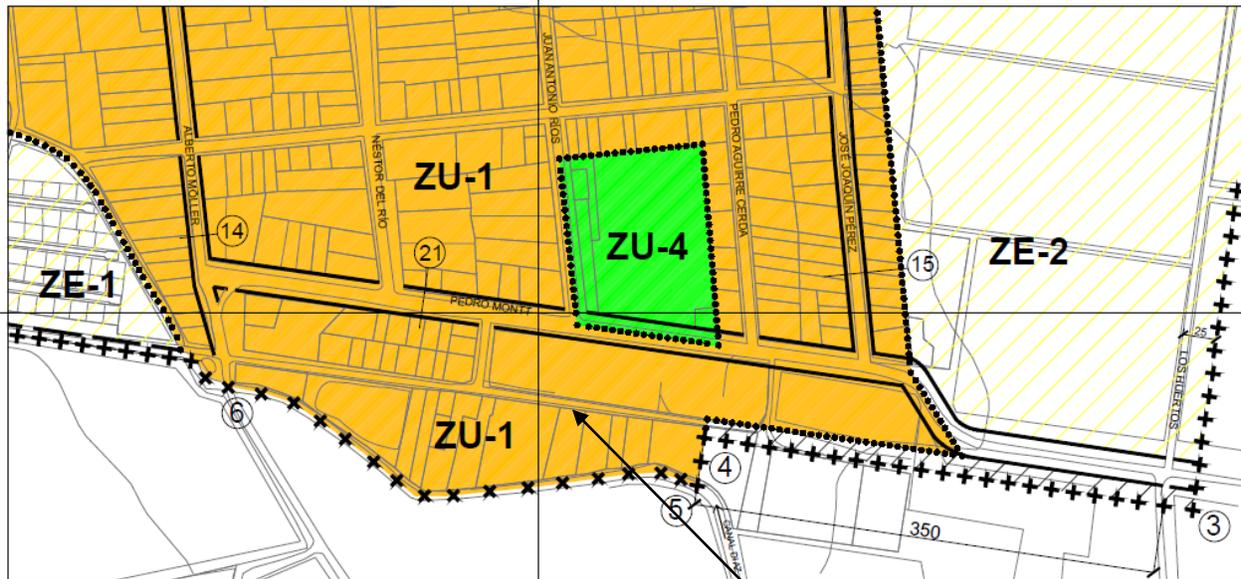


## **9. DESCRIPCION GENERAL DE LA PROPUESTA MODIFICACIÓN**

Con fecha 28.02.2018 se presentó en sesión del Concejo Municipal de Negrete, las opciones de desarrollo desarrolladas y evaluadas ambientales, que permitieron orientar la toma de decisiones por parte del Concejo Municipal, para la definición del Anteproyecto. En dicha sesión, el Concejo y Alcalde

estimaron que la Opción n°1 era más idónea, por cuanto resolvía, en el corto plazo, las necesidades que motivaron la presente modificación. Por lo anterior, a continuación, se presenta la propuesta de Anteproyecto:

a) Plano del Anteproyecto:



Nueva ZU-1

b) Cuadro normativo del Anteproyecto:

Se modifican los territorios donde se encontraba la zona ZU-3, localizándose ahí, a partir de la presente modificación, la zona ZU-1. Se propone la siguiente normativa urbanística:

Zona ZU-1

Usos de suelo permitidos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Residencial</li> <li>- Equipamiento de todo tipo</li> <li>- Industria, Talleres y Almacenamiento, inofensivos.</li> </ul>
--------------------------	--

	Estación ferroviaria, sólo en el centro urbano de Coigüe
Usos de suelo prohibidos	Todos los usos de suelo no mencionados precedentemente
Superficie de subdivisión predial mínima	200 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0.8
Sistema de Agrupamiento	Aislado, Pareado y Continuo. Industria será aislada
Altura máxima de edificación	Respetando rasantes
Altura máxima de edificación continua	7 m
Altura máxima de edificación aislada sobre la continua	Respetando rasantes