

INFORME AMBIENTAL EAE

PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORONEL

Septiembre de 2011.



1. PRESENTACIÓN

En el año 2001, en el contexto de una nueva política de planificación a nivel nacional, el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo impulsa la Actualización y Redefinición de diferentes Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) en aquellas comunas cuyos Planes Reguladores contaran con más de 10 años de vigencia, y en donde sus respectivos municipios no pudiese elaborar su propio Plan Regulador. Así, se da inicio a la propuesta de un nuevo Plan Regulador Comunal (PRC) para Coronel, estudio que se desarrolló entre los años 2002 y 2006 a cargo de los Arquitectos Antonio Zelada y Pamela Macquire.

A fines del año 2008, el municipio procede a dar inicio al proceso de aprobación de este nuevo Plan Regulador, y durante el mes de agosto de 2009 el proyecto es ingresado al Sistema de Evaluación de Ambiental, dependiente en aquel entonces de la Comisión Nacional de Medio Ambiente (CONAMA) y hoy a cargo del Ministerio de Medio Ambiente (MMA), dándose cumplimiento de este modo al inicio de uno de los procedimientos establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

A partir del ingreso de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) al SEA, el municipio participó activamente a lo largo de este proceso, con la finalidad de integrar a la propuesta de este nuevo PRC todas las consideraciones ambientales al diseño de este nuevo Plan, a su vez dar respuesta a cada una de las observaciones emanadas de los 17 servicios con competencia ambiental que participaron durante esta revisión, a través de los tres "Informes Consolidados de Solicitud de Aclaraciones, Rectificaciones y Ampliaciones a la DIA" (ICSARAS) evacuados por el organismo ambiental.

Para ello, el municipio destinó a un equipo multidisciplinario de profesionales de diversas unidades, requiriendo además una interacción adicional con otros servicios de Estado para responder de manera adecuada a cada una de las observaciones, las que abordaron prácticamente todas las materias que componen la planificación urbana (infraestructura vial, riesgos, hidrología, áreas naturales, patrimonio, etc.), resultando en definitiva ser un proceso de alta complejidad y una instancia de gran valor para el planeamiento de la ciudad, por cuanto contribuyó a completar el cuadro de análisis que el instrumento requería antes de su puesta en vigencia.

De la evaluación propiamente tal, fueron resueltas más del 95% de las observaciones emitidas (84 en total) por los 17 servicios que participaron en este proceso. No obstante, el Terremoto 8.8 grados Richter del 27 de febrero de 2010 obligó al Ministerio de Vivienda y Urbanismo a impulsar en la zona centro-sur del país la reformulación de los Planes Reguladores Comunales vigentes en ciudades que fueron devastadas por el terremoto y posterior maremoto, con la finalidad de incorporar y/o reevaluar la variable de riesgo en dichos instrumentos normativos. De este modo, mediante el ICSARA N° 3 de fecha 20 de agosto de 2010, la DIA de la propuesta del nuevo Plan Regulador Comunal queda condicionada a la luz de los nuevos estudios de riesgos, a cargo del Servicio Nacional de Geología y Minería, SERNAGEOMIN, y el Laboratorio de Estudios Urbanos de la Universidad del Bío Bío.

En este contexto, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo encarga, mediante adjudicación de licitación pública, la elaboración de una Actualización al Plan Regulador Comunal de Coronel, en el marco del Programa para la Reconstrucción Post Terremoto y Tsunami del pasado 27 de febrero de 2010, adjudicándose Habiterra S.A. la elaboración del Estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal de Coronel.

A diferencia de lo ocurrido en otras ciudades del país, la Modificación POST 27/F del Plan Regulador Comunal de Coronel se inicia sobre la propuesta del nuevo PRC ingresado al Servicio de Evaluación Ambiental y no del instrumento vigente, teniendo en cuenta que la ciudad contaba con un ITP ad portas de su

aprobación, que su Evaluación Ambiental se encontraba en etapas finales, y que el Plan Regulador vigente cuenta con más de 25 años vigencia y se encuentra totalmente obsoleto.

De este modo, la reformulación del Plan Regulador Comunal y la incorporación de la variable riesgos posterior al terremoto del 27 de febrero, significó atender consideraciones de carácter especialmente ambientales, sobre la base de ampliar, precisar y/o reevaluar las zonas de riesgos naturales y antrópicos a partir de los estudios específicos y las propuestas de Planes Maestros que se estaban desarrollando en la ciudad, como es el caso de la Recuperación del Humedal Boca Maule y el PRBC18, este último, instancia que consideró planes de contingencia para 18 localidades costeras de la Región del Bio Bio que fueron devastadas por el terremoto y tsunami.

En consecuencia, la presente Modificación de Plan Regulador Comunal de Coronel corresponde a una tercera instancia de análisis de una propuesta que se inicia hace más de 10 años, y en la cual se plantea, conforme a su ámbito de aplicación y marco jurídico, una nueva normativa urbanística, la definición de Áreas de Riesgos conforme a lo establecido en el Artículo 2.1.17 de la OGUC, una revisión de la pertinencia jurídica, y su complementariedad con otros planes estratégicos y/o de gestión urbana a nivel local, como es el Plan de Desarrollo Comunal, el PRBC-18, el Plan de Regeneración Urbana de Coronel (Humedal Boca Maule) y el Plan Maestro de Áreas Verdes y Espacios Públicos (Plan Verde Coronel 2050). De este modo, la presente propuesta viene a dar cumplimiento y conclusión final a un largo proceso de Evaluación Ambiental que ha significado la revisión del nuevo Plan Regulador Comunal de Coronel, instrumento que, en el caso específico de la comuna de Coronel, resulta notablemente necesario por las cualidades especialmente complejas de su territorio y que requieren de regulación perentoria, acorde a las actuales tendencias de desarrollo que la ciudad se encuentra experimentando en sus diversos ámbitos territoriales.

Sobre el nuevo Contexto Ambiental

En otra línea de análisis, es importante señalar que en paralelo a la confección de este nuevo Plan Regulador Comunal, el país ha experimentado uno de los saltos cualitativos más significativos en materia ambiental tras la modificación de la institucionalidad ambiental chilena, con la entrada en vigencia de la Ley N° 20.417 publicada en enero del año 2010 que modificó la Ley N° 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, crea el Ministerio de Medio Ambiente, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia de Fiscalización Ambiental. Esta nueva figura legislativa da inicio a una nueva etapa de la política ambiental, *“de manera de modernizar el actual sistema y garantizar adecuadamente los derechos de todos los ciudadanos”*¹

En lo que compete al proceso de Planificación Urbana, dentro de dichas modificaciones surge por primera vez la figura de la **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)**, correspondiente a un instrumento de gestión para integrar aspectos ambientales y de sustentabilidad en la toma de decisiones en el desarrollo o modificación de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPTs) respectivos.

Específicamente en lo que respecta a las modificaciones de la Ley N° 19.300, se dispuso la eliminación del artículo 10 el cual individualizaba los proyectos o actividades que debían ingresar al Sistema de Evaluación Ambiental (SEA) de forma obligatoria. En concreto, se eliminó de esta exigencia a los **“Planes regionales de desarrollo urbano, Planes Intercomunales, Planos Reguladores Comunales y Planes Seccionales”**. En consecuencia, a partir de esta modificación los IPT y sus modificaciones no deben ser ingresados al Sistema de Evaluación Ambiental.

¹ Historia de la Ley N° 20.417. Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, BCON, 2010.

Como contrapartida de esta eliminación, se incorporó a la modificada Ley 19.300 en su título II el Párrafo 1° bis, que tales Instrumentos de Planificación Territorial o aquellos que lo reemplacen o sistematicen, deberán someterse a una Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Gobierno Regional o el Municipio o cualquier otro organismo de la Administración del Estado, según corresponda, según los aspectos procedimentales establecidos en un “**reglamento**” (artículo 7° ter Ley N° 19.300) aún no oficializado.

Ante la inexistencia de dicho reglamento y tras consultas de la Ilustre Municipalidad de Coronel a la autoridad ambiental, el Sistema de Evaluación Ambiental, Región del Bio Bio, por intermedio del Ordinario N° 075/2011 dirigido al Alcalde (S) de la Comuna de Coronel, cita el Dictamen N° 78.815 de fecha 28 de diciembre de 2010 de la Contraloría General de la República, indicando que:

- “Primero, que los IPT y sus modificaciones, desde la publicación de la Ley N° 20.417, **no deben someterse al SEIA**. En consecuencia, deben ser sometidos si corresponde a Evaluación Ambiental Estratégica.
- En segundo lugar, que dichos IPT, sus modificaciones sustanciales y los instrumentos que los reemplacen o sistematicen **deben someterse a Evaluación Ambiental Estratégica.**”

La EAE ha sido aplicada como instrumento de gestión ambiental en diversos países desarrollados y en algunos en vía de desarrollo. En el caso particular de Chile, la modificación a la Ley 19.300 incorpora por primera vez dentro del marco legislativo nacional la figura de la EAE como instrumento obligatorio en el desarrollo de los IPTs reconocidos por la jurisprudencia urbanística. No obstante, se reconoce que en la actualidad el nivel de conocimiento entre los organismos de Estado y el aparato público es escaso, ante lo cual, durante el año 2011 el Ministerio de Medio Ambiente en conjunto con el Sistema Nacional de Capacitación Municipal, han impartido los primeros seminarios talleres en la Región del Bio Bio dirigido a los equipos municipales, con la finalidad de orientar los procedimientos que viabilicen la aplicación y desarrollo metodológico de la EAE en la elaboración o modificación de los Instrumentos de Planificación Territorial respectivos.

En nuestro país, el Gobierno de Chile ha iniciado experiencias sobre EAE durante los últimos años, en conjunto con la AGCI y la Unión Europea (Proyecto “Apoyo a la Evaluación Ambiental Estratégica en Chile”), a objeto de concretar el establecimiento de guías que faciliten el uso de esta herramienta a planificadores, políticos y organismos de estado en general. En nuestra región, el primer acercamiento a un proceso de EAE fue desarrollado en el año 2010 por la Ilustre Municipalidad de Coronel en el contexto de la Modificación a la Ordenanza de los ITP vigentes de Coronel. No obstante, aún no se conocen experiencias de aplicaciones concretas de la EAE en Planes Reguladores Comunales en la Región del Bio Bio.

En este contexto, la Ilustre Municipalidad de Coronel elabora el presente documento de gestión ambiental denominado **Informe Ambiental EAE**, siendo parte integrante de la Memoria Explicativa del Proyecto “Modificación Plan Regulador Comunal de Coronel 2011-2012”, en el cual se busca evaluar ambientalmente el funcionamiento de este plan, indicando en términos generales las líneas ambientales y procedimientos administrativos que respaldan la aplicación de las modificaciones en trámite.

Las presentes modificaciones del Plan Regulador Comunal de Coronel son, en definitiva, trascendentales para el futuro desarrollo de la ciudad, teniendo presente que la comuna ha dado señales significativas de transformación durante los últimos 15 años, cambios que no se conciben con un ordenamiento efectivo al contar la ciudad con Planes Reguladores desactualizados y absolutamente obsoletos, con más de 28 años de

antigüedad, causal de un cuadro de indefinición responsable en gran medida de las principales problemáticas urbano/ambientales de Coronel, impidiendo que la comuna se proyecte bajo los actuales conceptos del desarrollo armónico y sustentable al que aspiran las ciudades y las actuales políticas nacionales².

En consecuencia, el presente informe da cuenta sobre la integración de los aspectos ambientales y de sustentabilidad en la regulación del territorio comunal de Coronel, y se convierte a su vez en la primera iniciativa concreta relacionada con EAE en la Región del Bio Bio, instancia que tiene como objetivo principal propiciar un desarrollo sostenible dentro del nuevo territorio urbano de Coronel propuesto.

2. ASPECTO LEGAL EAE

2.1. APLICACIÓN EAE

La EAE se incorpora por primera vez al marco regulatorio legal chileno con la publicación de la Ley N° 20.417 en enero del año 2010, la que modifica la Ley Bases del Medio Ambiente. De este modo, a través del artículo 2° letra i bis) de la Ley N° 19.300, se define la EAE como:

“El procedimiento realizado por el Ministerio sectorial respectivo, para que se incorporen las consideraciones ambientales del desarrollo sustentable, al proceso de formulación de las políticas y planes de carácter normativo general, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad de manera que ellas sean integradas en la dictación de la respectiva política o plan, y sus modificaciones sustanciales”.

En cuanto a la aplicación de la EAE, ésta se define en el Título II, Párrafo 1° bis de la Ley Medioambiental:

“Artículo 7° bis.- Se someterán a evaluación ambiental estratégica las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus modificaciones sustanciales, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, que el Presidente de la República, a proposición del Consejo de Ministros, señalado en el artículo 71, decida.

En todo caso, siempre deberán someterse a evaluación ambiental estratégica los planes regionales de ordenamiento territorial, planes reguladores intercomunales, planes reguladores comunales y planes seccionales, planes regionales de desarrollo urbano y zonificaciones del borde costero, del territorio marítimo y el manejo integrado de cuencas o los instrumentos de ordenamiento territorial que los reemplacen o sistematicen. En esta situación el procedimiento y aprobación del instrumento estará a cargo del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, el Gobierno Regional o el Municipio o cualquier otro organismo de la Administración del Estado, respectivamente.

La elaboración de las políticas y planes deberá contemplar las etapas de diseño y aprobación.

En la etapa de diseño, el organismo que dictará la política o plan, deberá considerar los objetivos y efectos ambientales del instrumento, así como los criterios de desarrollo sustentable de los mismos. Durante esta etapa se deberá integrar a otros órganos de la administración del Estado vinculados a las materias objeto de la política o plan, así como otros instrumentos relacionados con ellos, a fin de garantizar la actuación coordinada de las entidades públicas involucradas en los proyectos afectados

² Memoria Explicativa. Modificación a la Ordenanza de los IPT Comunales vigentes de Coronel. 2010. Asesoría urbana. Ilustre Municipalidad de Coronel.

por la política o plan. En el caso señalado en el inciso segundo, se deberán siempre considerar los instrumentos relacionados con capacidad vial elaborados por la autoridad competente.

En la etapa de aprobación, se deberá elaborar un anteproyecto de política o plan que contendrá un informe ambiental, que será remitido al Ministerio del Medio Ambiente para sus observaciones, para luego ser sometido a consulta pública por parte del organismo responsable”.

En consecuencia, para el caso de los Planes Reguladores Comunales y en general los planes de carácter normativo, la nueva legislación ambiental asegura, mediante la EAE, que se incorpore la variable ambiental y los criterios de sustentabilidad desde las fases preliminares del borrador, tanto para la formulación de los Instrumentos de Planificación Territorial como para sus Modificaciones Sustanciales, otorgando mejoras explícitas en el proceso de Planificación Urbana de las ciudades chilenas.

2.2. METODOLOGÍA APLICABLE A EAE

Los aspectos procedimentales de la EAE se establecen en el artículo 7° ter de la nueva Ley N° 19.300:

“Artículo 7° ter.- Un reglamento establecerá el procedimiento y plazos en virtud del cual se tramitará este tipo de evaluación, el que deberá considerar:

- a) Los aspectos básicos a considerar durante la etapa de diseño, incluida la forma de consulta y coordinación de los organismos del Estado que puedan vincularse con la política o plan objeto de evaluación;*
- b) Los contenidos mínimos detallados para la elaboración de los Informes Ambientales de las políticas o planes;*
- c) Forma de participación del público interesado, y*
- d) Forma de publicidad de la política o plan, así como su reformulación posterior. Esta forma de publicidad deberá considerar una difusión masiva, completa y didáctica hacia los afectados y la comunidad en general, en lo referente a los contenidos, alcances y efectos de la política o plan, así como de su reformulación posterior”.*

Tal como se indica en el artículo 7° ter, la nueva legislación ambiental señala que el procedimiento y plazos en virtud del cual se tramitará la Evaluación Ambiental Estratégica quedarán normados a través de un **“Reglamento”**.

Ante la inexistencia de tal Reglamento, con fecha 8 de abril de 2011, la División de Desarrollo Urbano del MINVU, mediante **Circular Ord. N° 0254 DDU 247** adjunta “Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica de los Instrumentos de Planificación Territorial”.

Dicho documento establece en su acápite III los procedimientos de la EAE al que deben someterse los Instrumentos de Planificación Territorial, los que en el caso de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Coronel serán los siguientes:

a) Órgano Competente:

En virtud del artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones, corresponde a la Ilustre Municipalidad de Coronel la elaboración del Instrumento de Planificación Territorial en la escala comunal, denominado “Plan Regulador Comunal de Coronel”.

A su vez, le corresponderá al Municipio la coordinación del procedimiento como Órgano de la Administración del Estado competente en la elaboración del Plan Regulador Comunal.

b) Participación del Público Interesado:

La participación del público interesado en la aprobación del Plan Regulador Comunal de Coronel, incluido el presente Informe Ambiental, se realizará mediante las instancias de participación que establece el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

c) Rol del Ministerio del Medio Ambiente:

El Ministerio de Medio Ambiente, a través de la Secretaría Regional Ministerial, Región del Bio Bio, apoyará y colaborará con el municipio en la formulación de los criterios de desarrollo sustentable y en la identificación de efectos y objetivos ambientales que deben ser incorporados en la elaboración del Plan Regulador Comunal de Coronel y del presente Informe Ambiental EAE.

d) Consulta Indígena:

Se deja constancia que si el Plan Regulador Comunal de Coronel afecta directamente a los pueblos originarios de Chile, en los términos establecidos en el Convenio N° 169 de la OIT, la consulta pública del presente Informe Ambiental se podrá efectuar en conformidad a lo establecido en el Decreto N° 124, de 4 de septiembre de 2009, de MIDEPLAN, o en conformidad a las leyes o reglamentos que lo modifiquen o reemplacen.

e) Formas de Publicidad

Al momento de la dictación del Decreto Alcaldicio en el Diario Oficial que promulgue la puesta en vigencia del Plan Regulador Comunal de Coronel, el Municipio de Coronel deberá difundirlo, de manera masiva, completa y didáctica por cualquiera de los medios que a continuación se especifican:

- Avisos públicos, anuncios e insertos en periódicos, publicaciones gratuitas y boletines, folletos, y anuncios transmitidos por radio y televisión;
- Campañas casa a casa;
- Reuniones con la comunidad y sus líderes; y/o
- Realización de talleres comunitarios de capacitación especialmente convocados al efecto.

Finalmente, el artículo 7° quáter de la Ley N° 19.300 define el procedimiento de aprobación del respectivo Plan:

Artículo 7° quáter.- La etapa de aprobación de la política o plan, culminará con una resolución del Ministerio sectorial, en la cual se señalará el proceso de elaboración de la política o plan desde su etapa de diseño, la participación de los demás organismos del Estado, la consulta pública realizada y la forma en que ha sido considerada, el contenido del informe ambiental y las respectivas consideraciones ambientales y de desarrollo sustentable que debe incorporar la política o plan para su dictación, así como los criterios e indicadores de seguimiento destinados a controlar la eficacia del plan o política, y los criterios e indicadores de rediseño que se deberán considerar para la reformulación de dicho plan o política en el mediano o largo plazo".

2.3. PERTINENCIA DE SOMETER LA MODIFICACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CORONEL A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

En concordancia con lo establecido en la nueva Ley N° 19.300 Bases del Medio Ambiente, la "Modificación Plan Regulador Comunal Coronel 2011-2012" debe ser sometido a EAE tomando en consideración los siguientes preceptos:

1. El Plan Regulador Comunal corresponde a uno de los Instrumentos de Planificación Territorial individualizados por el artículo 7° bis de la ley 19.300, que requieren ser sometidos a EAE, si corresponde.
2. Para efectos de la Evaluación Ambiental Estratégica, algunas de las modificaciones que contempla el proyecto "Modificación Plan Regulador Comunal de Coronel 2011-2012" se entienden como "modificaciones sustanciales", según lo indicado en la "Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica de los Instrumentos de Planificación Territorial" (abril de 2011):

- **Cuando se amplíe el límite urbano:**

La propuesta extiende el límite urbano en el centro urbano Coronel Costa desde el límite comunal con San Pedro de la Paz (por el norte) hasta el límite comunal con Lota (por el sur). Integra además los centros urbanos de las localidades Palco-Mitrinhue, Patagual, y Puerto Norte y Puerto Sur en el territorio insular. No obstante, la ampliación del límite urbano se ajusta a lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Concepción, por cuanto dicha modificación no puede entenderse como "modificación sustancial".

- **Cuando se incremente la Densidad:**

Dentro del área urbana propuesta, el proyecto define una zonificación balanceada, con zonas cuyas densidades van desde los 80 habitantes por hectárea hasta otras en las cuales la norma no la define.

Los actuales ITP que rigen el área urbana comunal no definen densidades máximas, por cuanto la presente propuesta se presenta como una contribución al control y regulación de esta norma urbanística.

- **Cuando se incremente el Coeficiente de Constructibilidad y/o alturas**

El único IPT comunal que establece una regulación de la presente norma urbanística corresponde al Plan Seccional Puerto de Coronel. En el siguiente cuadro se cruza dicha información con la propuesta "Modificación Plan Regulador Comunal Coronel 2011-2012":

Cuadro 2.3-1: Cuadro Comparativo Incremento Coeficiente de Constructibilidad

Zonas del Plan Seccional Puerto de Coronel	Coef Constructibilidad Max. Plan Seccional	Coef Constructibilidad Max. Modificación PRC
Z-10	2.00	0,50
Z-11	1.50 y 2.00	1.00
Z-12	1.50	1.20
Z-13	1.50	2.50
Z-14	1.00	2.50

Teniendo presente que el PRC vigente (1983) no regula el coeficiente máximo de constructibilidad por su alto nivel de obsolescencia, la propuesta de "Modificación Plan Regulador Comunal Coronel 2011-2012" viene a regular notablemente la constructibilidad dentro del área urbana con la aplicación de esta norma. No obstante, el proyecto modifica parcialmente lo establecido en el Plan Seccional Puerto de Coronel aumentando el coef. de constructibilidad en las actuales zonas Z-13 (Berta, La Obra) y Z-14 (Estero manco), por cuanto se entiende que el proyecto contempla "modificaciones sustanciales".

- **Cuando se incorporen o modifiquen territorios destinados a infraestructura y/o actividades productivas**

El proyecto precisa y reduce el porcentaje de zonas industriales dentro del límite urbano propuesto, teniendo como referencia los ITP vigentes que norman la instalación de Actividades Productivas e Infraestructuras en la ciudad de Coronel. A su vez se establecen escalas de impacto en función de la proximidad con áreas de interés natural o zonas residenciales.

En la totalidad de las zonas urbanas mixtas y residenciales, el nuevo plan prohíbe la localización de actividades productivas e infraestructuras calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas. Solo se admite en cuatro zonas actividades productivas de carácter inofensivas, referidas principalmente a la preexistencia de talleres. Se prohíbe además en todas las áreas urbanas de la comuna las Infraestructuras Energética de tipo Centrales de generación de energía, infraestructuras sanitarias de tipo Rellenos Sanitarios, vertederos, botaderos, almacenamiento y acopios de cenizas, plantas de tratamiento de residuos industriales, y estaciones exclusivas de transferencias de residuos, por cuanto es posible señalar que la presente propuesta viene a ratificar las últimas modificaciones parciales a los ITP vigentes de Coronel efectuadas entre los años 2010 y 2011.

- **Cuando se permitan viviendas en zonas industriales y/o de infraestructuras**

La propuesta viene a corregir usos mixtos donde se permita el establecimiento de viviendas junto con la industria, concordante además con las últimas modificaciones efectuadas entre los años 2010 y 2011 al PRC Coronel y Plan Seccional Puerto de Coronel. En este sentido, el nuevo Plan no permite el establecimiento de viviendas al interior de zonas industriales y/o de infraestructuras.

- **Cuando las actividades productivas y de infraestructura aumenten el riesgo de su funcionamiento.**

El Plan establece un sistema de zonas industriales acorde a las disposiciones del Plan Regulador Metropolitano de Concepción, sin aumentar el nivel de impacto en consideración a la normativa vigente.

3. CONTENIDO AMBIENTAL

La presente Modificación del Plan Regulador Comunal de Coronel ha involucrado tres grandes etapas. La primera se inicia en el año 2001, con la firma del Convenio de Programación de 32 Planes Reguladores de la Región del Bio Bio entre la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda Urbanismo y el Gobierno Regional, el cual se desarrolla entre los años 2002 y 2006, instancia que culmina a fines del año 2008 cuando el municipio procede a dar inicio al proceso de aprobación de este nuevo Plan Regulador.

Una segunda instancia de análisis surge a partir del ingreso de la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) al Sistema de Evaluación de Ambiental durante el mes de agosto de 2009. En este proceso, se incorporan todas las consideraciones ambientales que surgen del cuadro de observaciones emanadas por los Órganos del Estado que participaron de la evaluación, las que abordaron prácticamente todas las materias que componen la planificación urbana. En total, fueron resueltas más del 95% de las observaciones. Sin embargo, el Terremoto 8.8 grados Richter del 27 de febrero de 2010 obligó al Ministerio de Vivienda y Urbanismo a impulsar en la zona centro-sur del país la reformulación de los Planes Reguladores Comunales vigentes en ciudades que fueron devastadas por el terremoto y posterior maremoto, con la finalidad de incorporar y/o reevaluar la variable de riesgo en dichos instrumentos normativos, en función de los nuevos estudios de riesgos que estarían a cargo del Servicio Nacional de Geología y Minería, SERNAGEOMIN, y el Laboratorio de Estudios Urbanos de la Universidad del Bio Bio.

De este modo, la propuesta debió pasar por un tercer proceso de ajuste, labor que estuvo a cargo de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, licitando el desarrollo de un estudio de riesgo para incorporar dicha variable al proceso de planificación urbana. Esto significó atender consideraciones de carácter especialmente ambientales, sobre la base de ampliar, precisar y/o reevaluar las zonas de riesgos naturales y antrópicos a partir de estudios específicos desarrollados en forma posterior al terremoto del 27/F de 2010.

Es así como a través de esta nueva instancia de análisis, se plantea, conforme a su ámbito de aplicación y marco jurídico, una nueva normativa urbanística, la definición de Áreas de Riesgos conforme a lo establecido en el Artículo 2.1.17 de la OGUC, una revisión de la pertinencia jurídica, y su complementariedad con las últimas modificaciones a los IPT vigentes efectuadas por el municipio y con otros planes estratégicos y/o de gestión urbana a nivel local, como es el Plan de Desarrollo Comunal, la aplicación de la Postergación de Permisos (artículo 117 LGUC), el PRBC-18, el Plan de Regeneración Urbana de Coronel (Humedal Boca Maule) y el Plan Maestro de Áreas Verdes y Espacios Públicos (Plan Verde Coronel 2050). De este modo, la presente propuesta viene a dar cumplimiento y conclusión final a un largo proceso de formulación y evaluación ambiental que ha significado la revisión del nuevo Plan Regulador Comunal de Coronel, instrumento que, en el caso específico de la comuna de Coronel, resulta notablemente necesario por las cualidades especialmente complejas de su territorio y que requieren de una planificación y regulación perentoria, acorde a las actuales tendencias de desarrollo que la ciudad se encuentra experimentando en sus diversos ámbitos territoriales, por cuanto se entiende que el presente proyecto cuenta con una revisión multisectorial en función de las variables medioambientales que atañen al proceso de planificación urbana, y se complementa además con la propuesta y los resultados de los estudios de riesgos derivados del terremoto del 27/F de 2010 en la ciudad de Coronel.

De este modo, la Modificación del Plan Regulador Comunal de Coronel constituye entonces una necesidad de la ciudad, que debe facilitar el crecimiento de las actividades culturales sociales y económicas de la ciudad, compatibilizando el interés de los agentes públicos y privados, y debiendo a su vez preservar la calidad del medio ambiente urbano y comunal para establecer patrones y estándares de calidad sustentables en la ciudad de Coronel.

3.1. ESQUEMA Y/O RESUMEN DE LOS OBJETIVOS GENERALES DE LA PROPUESTA DEL PRC CORONEL

Por esencia, los IPT se orientan, por su naturaleza, a mejorar la calidad de vida de los habitantes, a protegerlos de riesgos naturales y antrópicos, a regular los efectos adversos sobre los recursos naturales, y a procurar la protección de las áreas con valor paisajístico, cultural e histórico. Junto con ello y con dar cumplimiento a la legislación urbanística y medioambiental vigente, la presente Modificación del Plan Regulador de Coronel cumple con un nuevo propósito, inscrito en el objetivo institucional de facilitar la pronta reconstrucción y/o regeneración de las ciudades y la implementación de medidas tendientes a socorrer a los afectados por un sismo o catástrofe.

Por otra parte, es importante señalar que la formulación de este plan se elaboró tomando en consideración las actuales necesidades ambientales de la comuna, a objeto que el Instrumento de Planificación Territorial, en el contexto de su ámbito de acción, sea una contribución al proceso de mejoramiento medioambiental desde la perspectiva de la Planificación Urbana, y especialmente desde el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica, instancia que cerró un largo proceso de análisis y que permitió el fortalecimiento de la dimensión ambiental en la formulación de este nuevo Plan Regulador.

Objetivos Generales:

- *“Revisar el PRC vigente y la propuesta del nuevo PRC (en evaluación ambiental), para las áreas urbanas que se vieron afectadas por el terremoto y tsunami del pasado 27/F”.*

Con ello, se prevé que durante este procedimiento se integren las variables ambientales en lo que concierne a las áreas de riesgo (inundaciones, anegamiento, remoción en masa, tsunamis, entre otros), a objeto de lograr resultados que aseguren una protección efectiva tanto a los componentes naturales como a la población residente, así como también procurar el uso racional y sostenible del territorio urbano.

Es importante señalar que la morfología urbana de la mancha consolidada, se relaciona estrechamente con el recurso natural y su área periurbana, zonas que al corto y mediano plazo absorberán la demanda de suelo. Con ello, es perentoria la definición de usos y normas que permitan la ocupación armónica del territorio, especialmente en áreas afectas a riesgos naturales y/o antrópicos.

- *“Proponer las modificaciones necesarias al instrumento que permitan definir áreas restringidas al desarrollo urbano, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos”.*

Las modificaciones permitieron la identificación de dichas áreas dentro del contexto urbano, tanto aquellas derivadas del marco jurídico vigente como otras que surgen del reconocimiento de los atributos naturales y aspectos geomorfológicos del territorio comunal, proponiendo a su vez un uso de suelo compatible que asegure su desarrollo en términos de la sustentabilidad de dichas áreas, sin que constituyan riesgo de peligro para la comunidad. De este modo, a través de los resultados del Estudio de Riesgos, el Plan busca además potenciar aquellas áreas donde el recurso natural sea de alto valor.

- *“Regular el proceso de regeneración de áreas dañadas producto del sismo y tsunami, definiendo normativas y condiciones de ocupación en las áreas de riesgo”.*

Básicamente consistirá en el establecimiento de restricciones y/o condicionantes de áreas urbanas conforme a su ocupación actual y vocación futura, en términos de cautelar aspectos sociales y ambientales en el aprovechamiento de aquellas áreas afectas por el terremoto. En este sentido, el estudio considera la formulación de un Plan de Acción que, si bien no constituye un instrumento normativo, se enmarca como un documento orientador con fines de lograr una ocupación armónica de los sitios urbanos en el territorio.

Objetivos Específicos:

- Revaluar las áreas de riesgo del Plan Regulador Comunal vigente y la propuesta del nuevo PRC (en evaluación ambiental), a la luz de la nueva información disponible, de acuerdo a los antecedentes de Estudios específicos de Riesgos realizados para el borde costero de la Región del Bío Bío.
- Identificar nuevas áreas de riesgo en el Plan Regulador vigente, a la luz de la información disponible como antecedentes, en conjunto con la obtenida como resultado de una campaña terrestre realizada por el Consultor y su equipo de profesionales especialista Geólogos e Ingeniero antisísmico.
- Establecer los niveles de riesgo en las áreas que se identifiquen o ratifiquen.
- Definir y fundamentar los parámetros de clasificación y definir las subzonas de acuerdo con su grado de riesgo.
- Identificar en cada área o zona, las restricciones normativas necesarias para su ocupación, si correspondiera.
- Definir las restricciones al asentamiento humano que se deberá establecer, dentro del territorio comunal, regulaciones normativas que permitan el desarrollo coherente y equilibrado de la ciudad o localidad.
- Considerar las medidas de mitigación propuestas en los planes maestros del PRBC 18 que correspondan u otras para evitar daños en el territorio, definiendo las normas del caso.

3.2. INTEGRACIÓN DE ORGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO

A lo largo del proceso de formulación de la Modificación al PRC Coronel, el Municipio de Coronel actúa en coordinación con la unidad de Desarrollo Urbano de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región del Bío Bío, organismo que impulsa la propuesta de Modificación del PRC de Coronel en el año 2001 con la firma del Convenio Programación con el Gobierno Regional, y posteriormente (2010) con el financiamiento y encargo de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Coronel para integrar en dicha propuesta los análisis de riesgos derivados del terremoto y tsunami del 27 de febrero de 2010.

Tanto la Ilustre Municipalidad de Coronel como la SEREMI de Vivienda y Urbanismo actuaron como contraparte técnica en el proceso de formulación del PRC Coronel, primero a cargo de la consultoría de Zelada-Macquire (2002 - 2006), y luego bajo la dirección de Isabel Zapata (Habiterra S.A.) 2010-2011.

Para efectos de la presente EAE, se reconocerá la Evaluación Ambiental de la DIA como el procedimiento validado de consulta y coordinación con los Organismos del Estado que pueden vincularse en la formulación del PRC Coronel, teniendo presente que el proyecto final toma como base el resultado de la última Adenda presentada por el municipio al organismo ambiental (Adenda N° 2). En este proceso, la coordinación estuvo a cargo del Servicio de Evaluación Ambiental, primeramente dependiente de la ex Comisión Nacional de Medio

Ambiente (CONAMA) y tras la modificación de la institucionalidad ambiental a cargo de la Secretaría Regional Ministerial de Medio Ambiente, Región del Bio Bio.

Respecto a la Evaluación Ambiental precitada, el proyecto fue ingresado al SEA con fecha 12 de agosto de 2009. En su revisión, la propuesta fue evaluada por 17 de los 20 servicios con competencia ambiental convocados para su participación:

- Corporación Nacional Forestal, Región del Bio-Bio
- Dirección Regional de Aguas, Región del Bio-Bio
- Dirección Regional de Obras Hidráulicas, Región del Bio-Bio
- Dirección Regional de Obras Portuarias, Región del Bio-Bio
- Dirección Regional de Pesca, Región del Bio-Bio
- Dirección Regional de Turismo, Región del Bio-Bio
- Dirección Regional de Vialidad, Región del Bio-Bio
- Dirección Regional del SAG, Región del Bio-Bio
- Dirección Regional SERNAGEOMIN Zona Sur
- Gobernación Marítima de Talcahuano
- SEREMI de Salud, Región del Bio-Bio
- SEREMI de Transporte y Telecomunicaciones, Región del Bio-Bio
- SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Región del Bio-Bio
- SEREMI MOP, Región del Bio Bio
- Consejo de Monumentos Nacionales
- Superintendencia de Servicios Sanitarios
- CONAMA, Región del Bio Bio.

En el análisis, los Organismos de Estado que participaron del proceso efectuaron en conjunto un total de 84 consultas y/o observaciones de carácter técnico que quedaron contenidas en el documento denominado "Informe Consolidado de Solicitud de Aclaraciones, Rectificaciones y/o Ampliaciones (ICSARA) a la Declaración de impacto Ambiental del Proyecto Plan Regulador Comunal de Coronel, las que fueron resueltas en un 95% a través de 2 Adendas elaboradas por la Asesoría Urbana y el equipo técnico de la Ilustre Municipalidad de Coronel.

Durante la Actualización del Estudio de Riesgos (2010-2011), se integra al proceso de formulación la unidad técnica del PRBC18 dependiente de la Intendencia de la Región del Bio Bio, en el contexto del Plan de Reconstrucción de Borde Costero, conformando la contraparte técnica junto a la SEREMI de Vivienda y Urbanismo y el equipo técnico de la Ilustre Municipalidad de Coronel.

3.3. OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD DE LA MODIFICACIÓN AL PRC CORONEL

Los objetivos, efectos ambientales y criterios del desarrollo sustentable se formulan teniendo presente el ámbito de aplicación y marco jurídico del Instrumento de Planificación Territorial en la escala comunal, según lo establecido en los artículos 41 y 42 de la LGUC y el artículo 2.1.10 de la OGUC, conforme a las instrucciones emitidas por la División de Desarrollo Urbano mediante Circular DDU N° 227 de fecha 1 de diciembre de 2009.

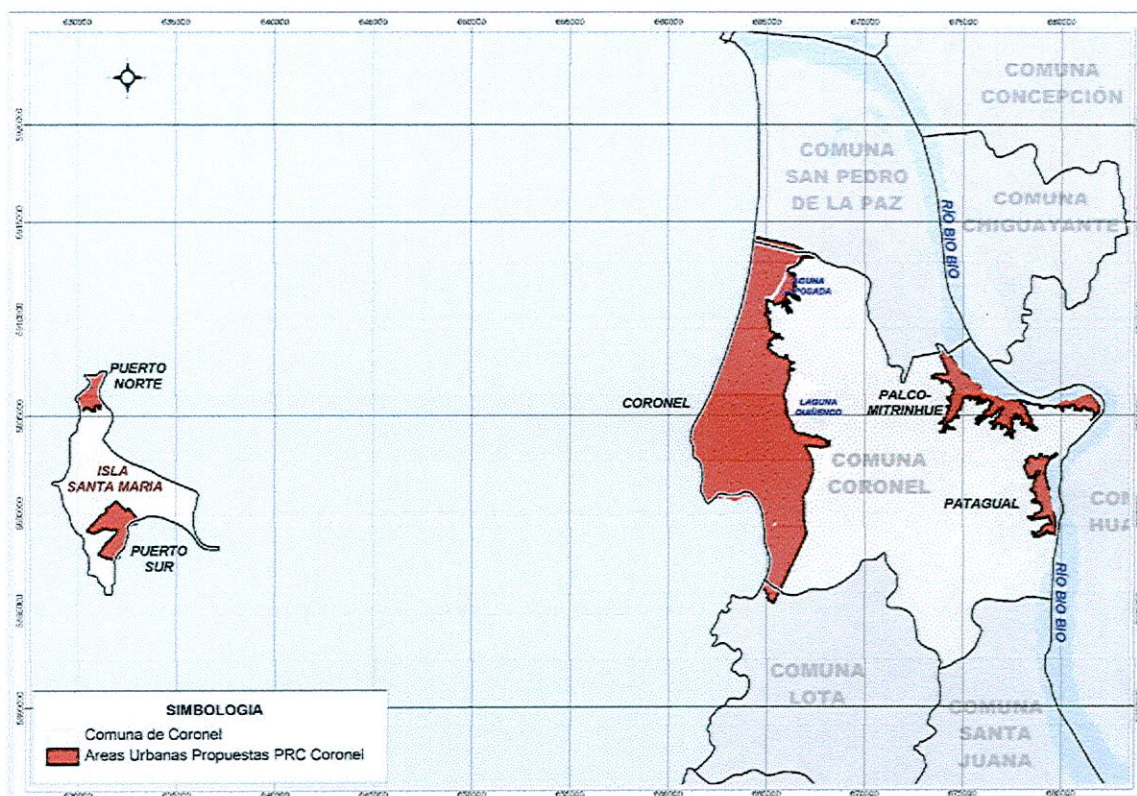
En virtud de lo anteriormente expuesto, se presentan a continuación las normas urbanísticas de la Modificación del Plan Regulador Comunal de Coronel, con sus respectivos objetivos, efectos y criterios de desarrollo sustentable en los centros urbanos de la comuna de Coronel.

3.3.1. Usos de Suelo

a) Límite urbano:

La fijación del límite urbano se desprende del análisis de todo el territorio administrativo de la comuna de Coronel, que abarca una superficie de 279,4 Km², en la cual se identificaron los principales centros poblados, cuyas áreas se precisan mediante la definición de los respectivos polígonos que conforman cada uno de los límites urbanos.

Figura 3.3.1-1 Definición del Límite Urbano en el Territorio Comunal de Coronel.



Fuente: Habitterra S.A.

La decisión de integrar nuevos centros urbanos al área de planificación (Palco-Mitrinhue, Patagual e Isla Santa María), se fundamenta en el grado de consolidación o “en vías de consolidación” que estas áreas presentan por su vocación urbana. A continuación se presenta un resumen de las áreas insertas dentro del nuevo límite urbano comunal propuesto.

Cuadro 3.3.1-2 Superficie de localidades urbanas propuestas por el PRC

Centro Poblado	Superficie (has)
Coronel Costa	5469,64
Palco-Mitrinhue	795,89
Patagual	310,71
Puerto Norte (Isla Santa María)	159,97
Puerto Sur (Isla Santa María)	335,51

Según las actuales tendencias de crecimiento y las proyecciones de población en el principal centro poblado de Coronel (Coronel Costa), la definición del límite urbano se prolonga hacia el norte hasta el límite comunal con San Pedro de Paz, dado el avanzado grado de conurbación que se encuentran experimentando ambas ciudades, con la consiguiente identificación de elementos de especial valor natural que allí se concentran (Laguna La Posada, Parque Jorge Alessandri, Humedales urbanos y asentamiento rural) y que se encuentran susceptibles a su deterioro por desactualización de la norma. De este modo el Plan establece un marco regulatorio más específico en todo el sector norte de la comuna de Coronel, ya que es un área con actividades variadas y se ha poblado con escasa regulación.

Hacia el sur, la fijación del límite urbano se extiende hacia el límite comunal con Lota, incorporando a la planificación urbana un área con un notable potencial de desarrollo vinculado al recurso turístico, relacionado con el principal balneario de la VIII Región (Playa Blanca).

El nuevo límite urbano propuesto incluye en su transversalidad aquellos sectores de morfología plana y de pendientes con un inminente desarrollo urbano al corto plazo, como el Cerro Yobilo, Corcovado, Sector Manco y Maule, áreas que no estuvieron previstas para su regulación en el Instrumento de Planificación Territorial vigente.

De este modo, la propuesta de Modificación del PRC Coronel busca regular y establecer un desarrollo armónico y balanceado en un área mayor a la actual trama urbana consolidada, de tal modo de abarcar aquellas zonas que se encuentran experimentando un desarrollo espontáneo bajo normas de carácter general que define el Plan Regulador Metropolitano de Concepción (PRMC), pero que requieren de una regulación más específica para generar patrones de equilibrio en dichas áreas.

b) Red Vial Pública:

En términos generales, la Modificación del PRC Coronel plantea la propuesta de la red vial en concordancia a su ámbito de acción en la escala comunal, a su vez de incorporar y precisar la red vial metropolitana definida en el ITP Intercomunal o Metropolitano.

Tal como se indica en la Memoria Explicativa, se reconoce que la estructura vial existente es deficitaria y discontinua, lo cual ha generado un grueso impacto y desequilibrio en términos de la sustentabilidad al interior del tejido urbano. En la actualidad, la conexión inter barrios se desarrolla necesariamente por el par vial Montt-Prat debido a la ausencia de alternativas que aseguren la conectividad interna en la mancha consolidada, lo que ha conllevado a la sobreutilización de dichas vías, colapso, aumento en los tiempos de desplazamiento, deterioro de calzadas y un aumento significativo del recurso público por conceptos de reparación.

Con ello, el proyecto busca complementar la vialidad existente con la finalidad de crear una "red vial" capaz de establecer relaciones entre sectores consolidados relativamente aislados, mediante la definición de estructuras longitudinales paralelas a este corredor, y por otra parte asegurar de manera anticipada una estructuración básica de vías colectoras en territorios aún no ocupados o en vías de consolidación (Escuadrón, Quiñenco, Cerro Yobilo, entre otros).

Con la implementación de la propuesta, los efectos esperados están orientados a descomprimir la red vial existente, otorgando una gestión ordenada y eficiente en sistema de transporte urbano. Con ello, se asegura a futuro una estructura que potencie y permita el funcionamiento de los diversos roles que posee la ciudad de Coronel: el rol industrial-portuario mediante la propuesta de una ruta que conecte el complejo portuario de la Bahía de Coronel con el cordón industrial al norte de la ciudad; eliminar el flujo de carga pesada al interior de sectores residenciales consolidados; proponer un sistema de vías "costaneras" que permitan el reconocimiento de los cuerpos hidrológicos y áreas naturales; y un sistema de vías transversales que conecten en el sentido E-O diversos sectores de la ciudad, entre otros.

c) Determinación de las líneas de edificación:

El proyecto aborda la definición de las líneas de edificación mediante la incorporación de la norma urbanística "antejardín" para cada zona propuesta en la presente Modificación. Con ello, mediante la presente norma se corrige el grado de indefinición establecido en el artículo 16° del Plan Regulador Comunal vigente de Coronel (1983), cuyo instrumento establece la no obligatoriedad de consultar antejardines.

Dentro de los objetivos se consulta la necesidad de establecer una imagen urbana ordenada dependiendo de la escala de vías a las cuales se enfrenta la propiedad privada, con la finalidad de generar consigo efectos positivos en cuanto a asegurar amplitud y jerarquización espacial en el espacio público.

d) Disposiciones relativas a la Instalación de Publicidad:

El proyecto no define el establecimiento de dicha norma, a objeto de otorgar mayor flexibilidad de su regulación mediante instrumentos normativos locales (ordenanzas municipales), acorde a las necesidades de la ciudad. De este modo, para que las disposiciones relativas a regulación de la Publicidad, tanto en la vía pública como en la propiedad privada, se desarrollen con mayor rapidez en su modificación y actualización.

e) Propuesta de zonificación urbana:

En general, el proyecto propone 10 tipos de zonas urbanas, las que se definen en función de usos asociados preferentes de acuerdo a la vocación funcional/territorial en donde se emplazan, correspondientes a zonas de carácter residencial, equipamiento, turismo, infraestructura y actividades productivas. Además se delimitar 4 tipos de áreas en las que se identifican riesgos de origen natural, asociados a inundación (por cuerpos de agua continental y costera –tsunami), a avalanchas, rodados o aluviones así como aquellos de origen antrópico, por origen de pirquenes. Finalmente se reconocen las áreas de protección con resguardo legal tanto de valor natural de aquellas unidades geomorfológicas que otorgan significado desde el punto de vista ambiental, así como de aquellos emplazamientos urbanos relevantes en el aspecto cultural patrimonial de Coronel.

El Plan propone en el tejido consolidado una definición estratégica de zonas mixtas asociadas al par vial Montt-Prats, columna vertebral del sistema urbano, a objeto de posibilitar usos con una mayor diversidad de actividades, relacionadas principalmente con lo habitacional y el equipamiento. De este modo, el Plan establece condiciones para el desarrollo de una "centralidad lineal", acorde a la particular morfología de la trama convidada en el Centro Urbano Coronel Costa.

Mientras tanto, hacia el norte de la ciudad, la propuesta establece el cambio de uso de suelo de una franja adyacente a la Ruta 160 y que actualmente permite un sinnúmero de actividades, incluida la industria, generando incompatibilidad con otros. Con el Plan se busca corregir tal situación, eliminando al oriente de la ruta las actividades productivas, de tal modo de acotar la instalación de industrias sólo a los parques industriales. Con esta medida se pretende convertir dicha franja en un área de servicios asociado a la vía y que a su vez complemente las zonas residenciales, de equipamiento y turismo que en dicho sector de la comuna se proponen.

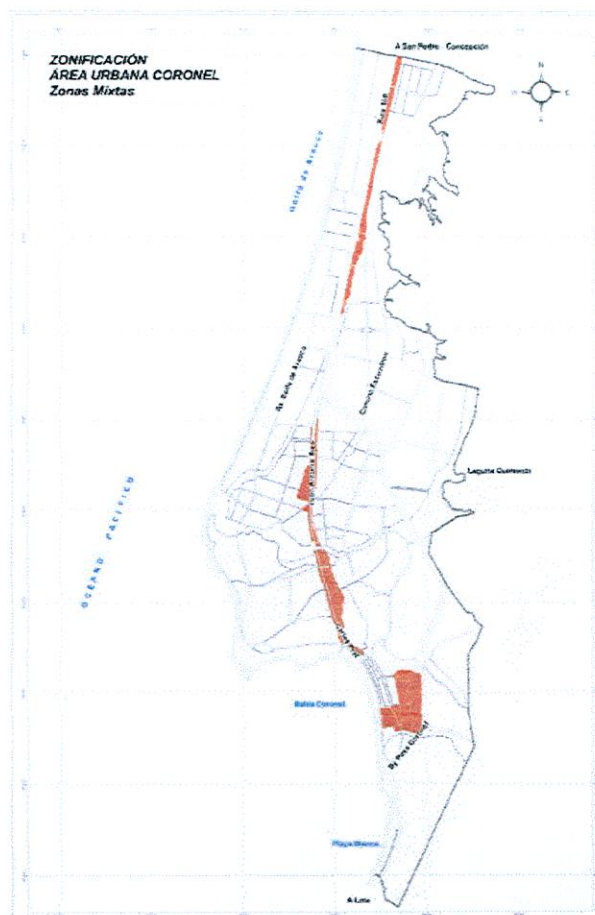
Se incorpora en estas áreas el sector sur adyacente al centro cívico, que enmarca poblaciones emblemáticas como Barrio Hospital, Población Playas Negras y sector Erratchou, bajo el criterio que a futuro dichas áreas absorberán el crecimiento del Centro Cívico.

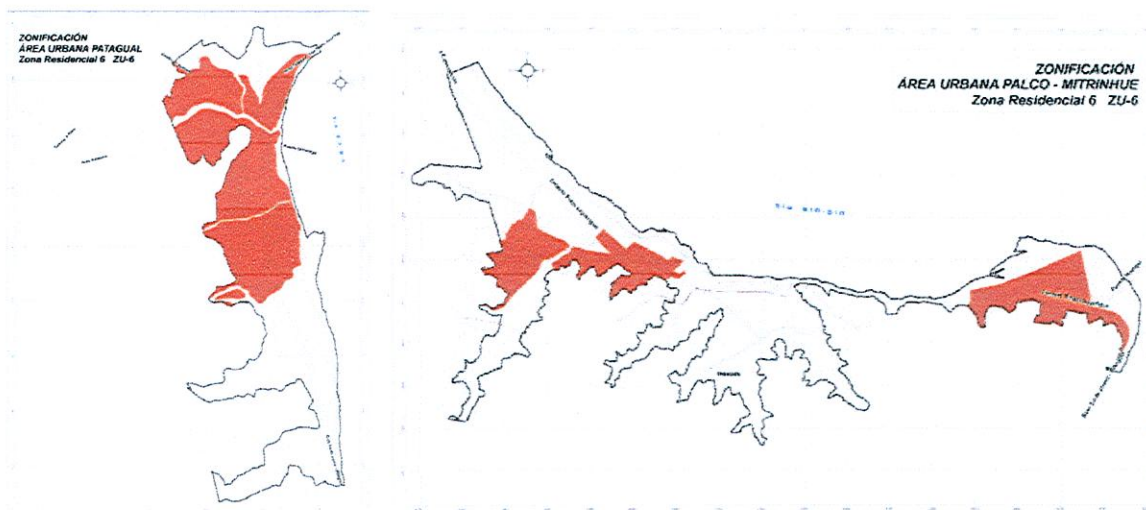
Con ello, se espera que en aquellas zonas la propuesta permita una renovación de imagen y funciones urbanas, y a su vez consoliden dichos sectores como promotores de empleo.

e.3) Zonas Residenciales

Corresponden a las zonas graficadas en el Plano como ZU-4 Zona Residencial 4, ZU-5 Zona Residencial 5, y ZU-6 Zona Residencial 6.

En el Centro Urbano Coronel Costa, estas zonas corresponden a los conjuntos urbanos consolidados (Escuadrón, Lagunillas, Jorge Alessandri, Gabriela Mistral, Neruda, Camilo Olavarría, Paso Seco, Berta, Yobilo, Grandfeldt, Cerros Obligado, Merquín y Corcovado), áreas en donde prevalece la vivienda por sobre otros usos de suelo.





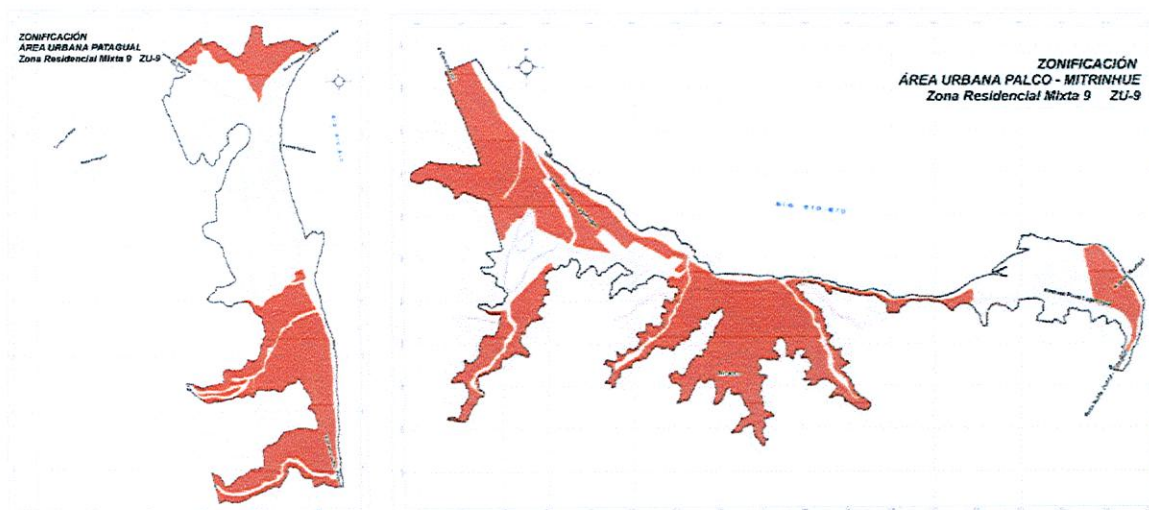
e.4) Zonas Residenciales Mixtas

Corresponden a las zonas graficadas en el Plano como ZU-7 Zona Residencial Mixta 7, ZU-8 Zona Residencial Mixta 8, ZU-9 Zona Residencial Mixta 9 y ZU-10 Zona Residencial Mixta 10.

El criterio para la definición de dichas áreas se desprende del análisis e identificación de aquellas zonas del territorio en donde se planifica la extensión del tejido urbano en el corto plazo, considerando la proximidad a los núcleos consolidados y los actuales proyectos de inversión inmobiliaria (2011) que allí se localizan (Escuadrón, By Pass Coronel, Buen Retiro, Cerro de Yobilo, principalmente).

El objetivo de dichas áreas es la reserva de suelo urbano de áreas con escasa ocupación, principalmente localizadas al norponiente de la comuna de Coronel, de tal manera de otorgar condiciones urbanísticas que permitan una mixtura controlada de usos, con la finalidad de disponer en aquellas zonas un tejido urbano suficiente desde el punto de vista de coberturas de servicios y equipamientos.

De tal modo de establecer protecciones especiales en aquellas áreas, la propuesta incorpora, dentro de su ámbito jurídico, áreas afectas a distintos riesgos de origen natural. Ello por la presencia de humedales, terrenos de anegamientos recurrentes y fuertemente irrigados por cursos menores, así como aquellos terrenos localizados en zonas de alta y moderada susceptibilidad de inundación por tsunamis. También delimitan aquellos sectores donde existen riesgos de deslizamientos y caída de bloques por ser terrenos en pendiente.



e.5) Zonas de Equipamiento

Corresponden a las zonas graficadas en el Plano como ZE-1 Zona de Equipamiento 1, ZE-2 Zona de Equipamiento Deportivo, ZE-3 Zona de Equipamiento Cementerio, ZE-4 Zona de Equipamiento tipo Parque, ZE-5 Zona de Equipamiento de Turismo y Esparcimiento.

En la localidad de Coronel Costa, el criterio de definición de estas zonas comprendió la identificación de sectores con equipamiento existente, así como de otros en donde se encuentra en consolidación este tipo de uso. De este modo la propuesta define subcentros de equipamiento de mayor escala en localizaciones estratégicas asociadas a las vías de mayor jerarquía, bajo el criterio que dichas zonas cuentan con un mayor estándar de accesibilidad.

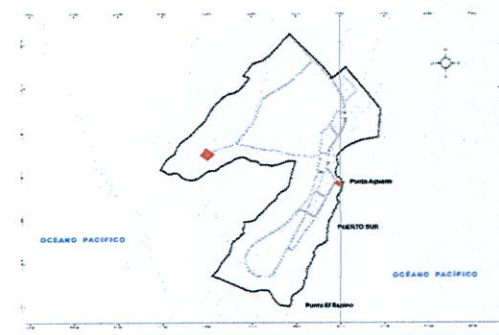
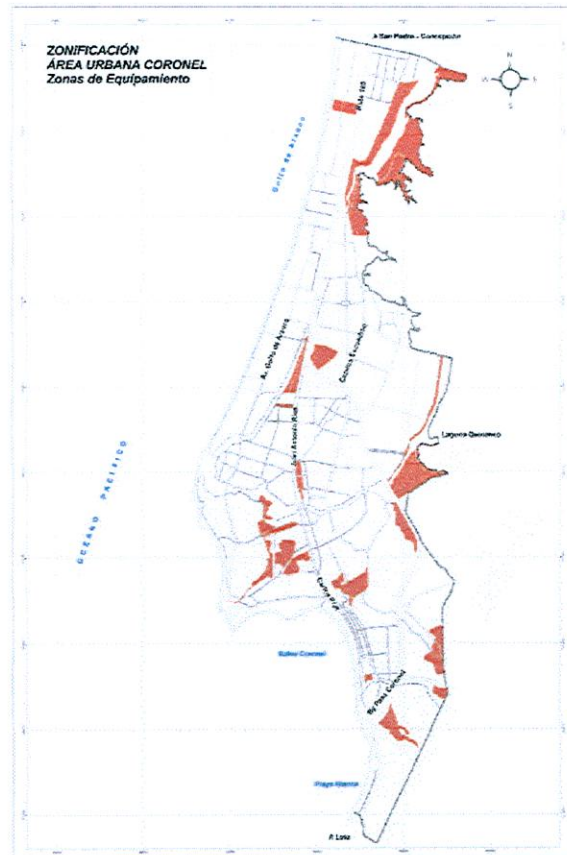
En el sector norte de Coronel, se define bajo esta zona todo un sector asociado a la Laguna La Posada, con el objetivo de resguardar los atributos naturales mediante la definición de usos de equipamiento turístico y de esparcimiento, de tal modo de permitir la localización de actividades de un impacto muy controlado, tales como áreas deportivas, de esparcimiento, así como también comercios compatibles con este tipo de actividad.

Del mismo modo se reconoce con un uso de suelo Equipamiento asociado a Parque el entorno asociado al drenaje de Laguna Quiñenco (futuro Parque Botánico Calabozo), el Parque Educativo Jorge Alessandri y un corredor que se extiende al oriente del Cerro Millabú, aledaño a población Berta y La Obra, de tal modo de reservar dichas áreas como puntos de equilibrio que demanda la ciudad en materia ambiental.

Se delimitan también algunos sectores de equipamiento deportivo como los terrenos localizados en el sector norte de la localidad aledaños a relieves con pendiente donde se identifican algunos cursos de agua menores como Estero Batuco. En esta misma categoría incorpora terrenos donde actualmente se encuentran canchas deportivas en la ciudad consolidada (ZE-2), tales como el Estadio Municipal Federico Schwager, Canchas de Camilo Olavarría, Canchas de Berta y Cancha El Jote (Playa Negra).

El cementerio Municipal también se incorpora como una zona de equipamiento (ZE-3), delimitando además un sector adyacente para su ampliación. Sin embargo, para el funcionamiento de esta actividad se requieren del cumplimiento de normas específicas relacionadas con materias de salubridad y que no competen al ITP mencionarlás.

En los asentamientos localizados en Isla Santa María, tanto en Puerto Norte como Puerto Sur se definen Zonas de Equipamiento (ZE-3) para delimitar las áreas destinadas a cementerio. La propuesta del PRC mantiene la localización de los asentamientos fúnebres, a objeto de conservar para dichos fines los lugares que por historia se han definido como tales en la Isla.



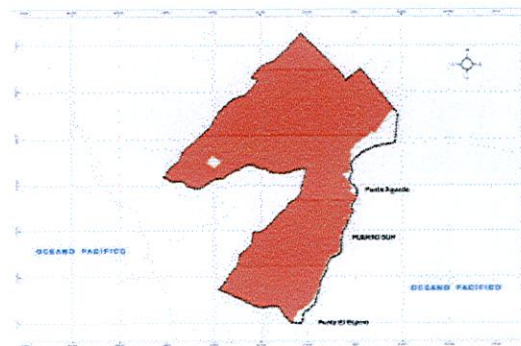
e.6) Zonas de Asentamiento Costero

Corresponden a las zonas graficadas en el Plano como ZAC-1 y ZAC-2, Zona de Asentamiento Costero1 y Zona de Asentamiento Costero 2.

En el Centro urbano Coronel Costa, la propuesta del nuevo PRC reconoce los dos actuales asentamientos costeros (Caleta Maule y Caleta Los Rojos) reconocidos por el D.S N° 337/94 de Marina, y se delimitan dichas zonas otorgando normas urbanísticas compatibles con su vocación pesquera y su escala de barrio.

Además se delimita en esta categoría los asentamientos consolidados en el sector insular de la comuna, correspondientes a Puerto Norte y Puerto Sur (Isla Santa María), incorporando además territorios adyacentes a estos donde se proyecta su expansión a futuro.

Para estas zonas, se establecen condiciones especiales en la ordenanza local referido a otorgar facultades a la municipalidad para dictar normas de morfología o estilo arquitectónico de fachadas, de conformidad a lo establecido en el artículo 2.7.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

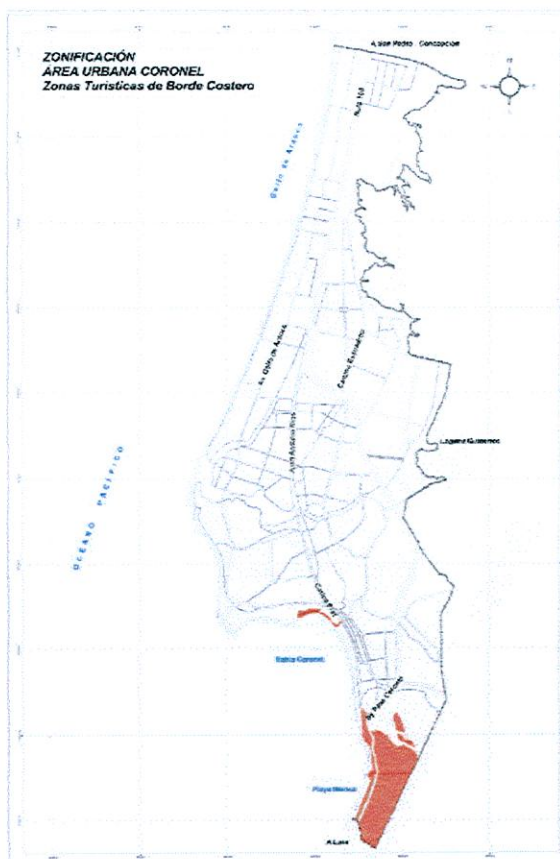


e.7) Zonas Turísticas del Borde Costero

Corresponden a las zonas graficadas en el Plano como ZTBC-1 Zona Turística de Borde Costero 1 y ZTBC-2 Zona Turística de Borde Costero 2.

La propuesta del Plan Regulador tiene como objetivo delimitar como zona costera/turística el sector sur de Coronel, asociado a los Balnearios de Playa Blanca y Playa Negra, considerados como uno de los puntos turísticos más relevantes de la región en época estival. De este modo, dicha área se norma bajo condiciones urbanísticas que propicien un desarrollo compatible a la vocación turística, incorporando además condiciones de restricción por el riesgo de tsunami.

Se vislumbra a futuro que en dicho sector el desarrollo urbanístico se extienda hacia el Cerro, al oriente de la Ruta 160 frente a Playa Blanca, debido al potencial turístico del área y a la disponibilidad de terrenos. No obstante, en ese lugar el Plan reconoce y protege los cursos naturales y el riesgo de remoción en masa, de tal manera que los proyectos incorporen condiciones especiales para mitigar el riesgo.



A su vez, se incluye dentro de estas zonas una faja del borde costero asociado a Caleta Lo Rojas, de tal modo de imposibilitar la localización de nuevos asentamientos humanos en un territorio que registra un proceso de embancamiento natural de la bahía y que ha contribuido a la toma ilegal de terrenos con fines de establecimiento de viviendas.

Se incorpora además condiciones especiales respecto a otorgar facultades al municipio para dictar normas de morfología o estilo arquitectónico de fachadas, de conformidad a lo establecido en el artículo 2.7.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

e.8) Zonas de Actividades Productivas

Corresponden a las zonas graficadas en el Plano como ZAP-1 Zona Productiva 1, ZAP-2 Zona Productiva 2, ZAP-3 Zona Productiva 3.

Dentro de estas categorías se incorporan los territorios actualmente ocupados por instalaciones de tipo industrial productivo en la localidad de Coronel. En general, el Plan identifica tres sectores: a) El Cordón Industrial de Escuadrón; b) Schwager - Bahía de Coronel; y c) Fundo Manco.

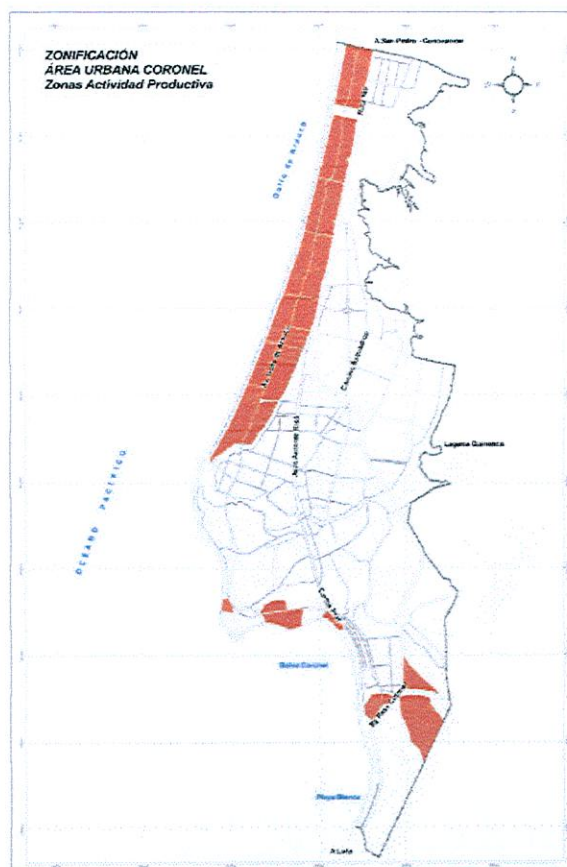
El Cordón Industrial ubicado al poniente de la Ruta 160 y adyacentes al borde costero, se compone de los Parques Industriales Escuadrón I y II, y Parque Industrial Coronel. Allí se localizan industrias y empresas de diversos tipos, empresas tales como Papelera Concepción, Polikarpo, Grau, Cementos Polpaico, entre otros. En esta área también es permitida la instalación de industria peligrosa dada su localización adyacente a la costa y Ruta 160 que constituye un confinamiento de este tipo de actividades de los sectores destinados a vivienda y equipamiento.

Así mismo se incorporan los territorios localizados en el sector de Schwager-Puchoco, también adyacentes al borde costero de la localidad donde actualmente se observa la concentración de industria forestal. No obstante para efectos del Presente Plan, dichas áreas se clasificaron dentro de la categoría de riesgos, dada la presencia de antiguos piques mineros que constituyen riesgo por intervención antrópica.

En la Bahía, se identifican como áreas productivas los terrenos ocupados por instalaciones de infraestructura energética como es la Central Termoeléctrica Bocamina y otras edificaciones de tipo industrial pesquero en el entorno de Caleta Lo Rojas. De este modo, el plan restringe el uso industrial a lo ya existente.

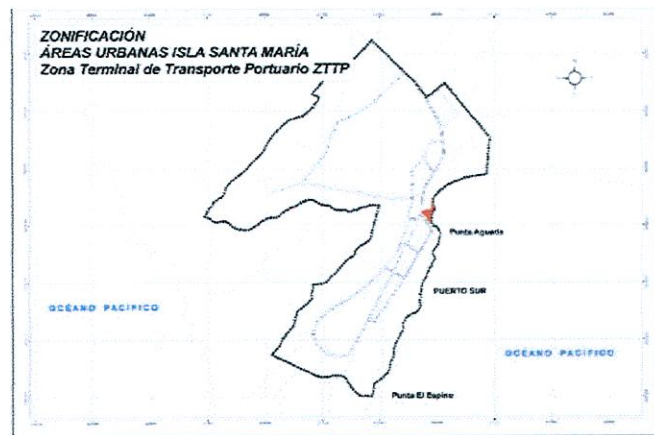
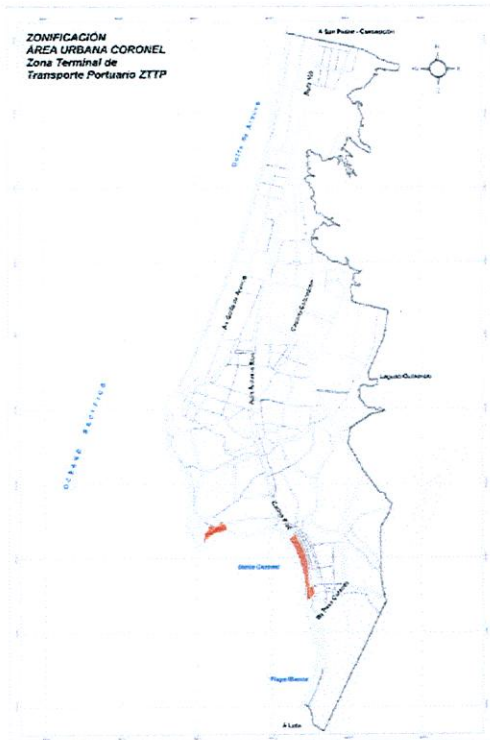
Finalmente hacia el sector sur de la localidad adyacente al Estero Manco se delimitan dos áreas destinadas a Actividades Productivas reconociendo algunas instalaciones que actualmente se encuentran en dicho sector como es el Complejo Termoeléctrico Coronel, entre otras, reservando en su entorno suelo para la localización de este tipo de establecimientos de tipo industrial de calificación molesta e inofensiva.

Cabe señalar que para todas las zonas urbanas normadas por el presente plan, se prohíbe la localización de nuevas Centrales de Generación y Distribución de Energía, así como para el caso de los usos asociados a infraestructuras los vertederos, botaderos, almacenamiento y acopios de Cenizas y Plantas de tratamiento de residuos industriales. Esta medida fue incorporada en el año 2011 mediante una modificación al PRC Coronel y Plan Seccional Puerto de Coronel, de manera posterior a dos postergaciones de permisos acogidos al Artículo 117° LGUC para dichas actividades. El Plan tiene como objetivo acoger dichas modificaciones e incorporarlas en la nueva propuesta.



e.9) Zonas de Terminal de Transporte Portuario

A través del nuevo Plan Regulador se identifican tres áreas bajo la presente categoría. Dos de ellas están asociadas al Complejo Portuario en la Bahía de Coronel (Puerto de Coronel y Portuaria Cabo Froward), mientras que una tercera área se define para el área de embarque y desembarque localizado en Puerto Sur en Isla Santa María.



f) Equipamiento de Mayor Escala en vías de menor categoría

La propuesta no incorpora la posibilidad de edificación de Equipamientos de mayor escala en vialidades de una categoría menor, en función de lo establecido en el artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Esto, teniendo en consideración la actual estructura vial deficitaria, lo cual la aplicación de esta medida puede generar impactos viales negativos al sistema de transporte urbano. La incorporación de dicha norma debe ser evaluada caso a caso y en función del Plan de Inversiones en mejoramiento vial.

g) Ocupación de Subsuelo en el Bien nacional de Uso Público

El Plan no establece normas relativas a esta materia.

3.3.2. Cesiones

Mediante la propuesta se establecen condiciones de proporción para las Cesiones al Bien nacional de uso Público. En los nuevos loteos habitacionales, las cesiones de áreas verdes públicas deberán tener una proporción mínima en la cual el frente sea igual o mayor al fondo medio, respecto a la vía de mayor jerarquía que enfrenta. El objetivo de esta determinación corresponde a evitar el diseño de espacios públicos con frentes reducidos que puedan generar situaciones de inseguridad pública.

Así mismo, los proyectos de loteo que concentren las áreas verdes en espacios mayores a 1.500 metros cuadrados, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad hasta un 20 %. Esta determinación se acoge al concepto de "incentivos" para promover la construcción de áreas verdes concentradas y de mayor jerarquía en la trama urbana, teniendo en consideración que una de las actuales deficiencias urbanas de Coronel es el bajo índice per cápita de áreas verdes.

Esto se determina con la finalidad de incentivar que las áreas verdes públicas se desarrollen con mejores estándar de uso y seguridad en los nuevos sectores habitacionales de Coronel.

3.3.3. Sistemas de Agrupamiento

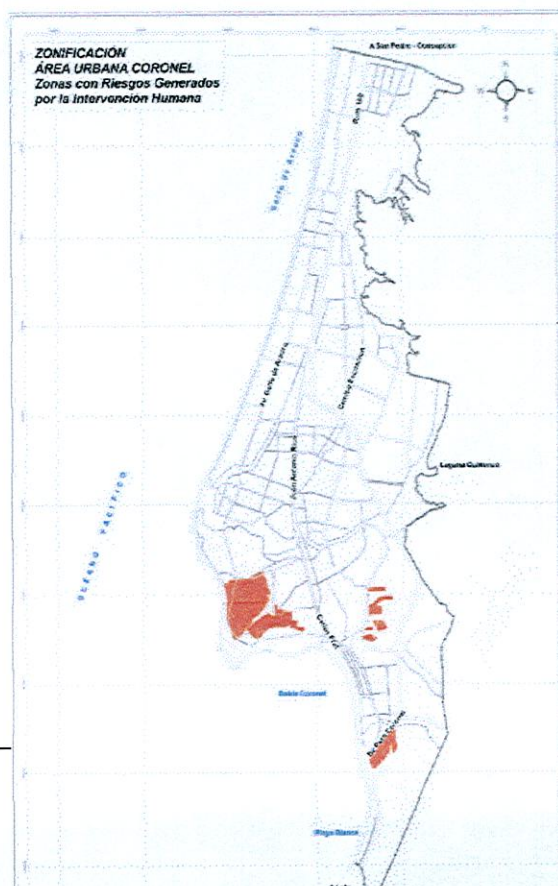
El Plan define en sus diferentes zonas los tres sistemas de agrupamiento reconocidos por la jurisprudencia urbanística, en conformidad al artículo 2.6.1 de la Ordenanza General de urbanismo y Construcciones, dependiendo de la vocación y grado de ocupación de cada zona.

3.3.4 Áreas Restringidas al Desarrollo Urbano

En concordancia con el Título V Zonificación General de las Áreas de Protección y Riesgo, de la Ordenanza del PRMC y el Artículo 2.1.17 de la OGUC, dentro de esta categoría se diferencian 2 tipologías de zonas que se asocian a riesgos de origen natural y antrópico, y 4 áreas en las que se reconocen limitantes de origen natural para la localización residencial y productiva. A continuación se describen cada una de estas tipologías en el territorio de planificación. Cabe anotar sin embargo que mediante estudios de mayor detalle, se podrán precisar o disminuir las áreas de riesgo definidas por el presente Plan.

a) Zonas de Riesgos Generados por la Intervención Humana

Corresponden a las zonas graficadas en el Plano como ZRIH-1 Zonas con Riesgos Generados por la Intervención Humana 1, ZRIH-2 Zonas con Riesgos Generados por la Intervención Humana 2, ZRIH-3 Zonas con Riesgos Generados por la Intervención Humana 3.



Uno de las especiales contribuciones de la propuesta del nuevo PRC es la incorporación de variables de riesgo asociadas al impacto antrópico, mediante la cual se identificaron territorios donde se han desarrollado faenas de extracción minera (pirquenes) y que se encuentran abandonadas o programadas para etapas de abandono, situación que genera condiciones de riesgo para la edificación. Esta definición se desarrolló mediante estudios específicos y se complementa con los aportes del SERNAGEOMIN en la etapa de Evaluación Ambiental en el SEA. De este modo, el Plan establece diferentes escalas de intervención. La ZRIH-1 permite un uso muy controlado, asociado principalmente al desarrollo de áreas verdes y espacios públicos. De este modo se identifica el área ubicada al norte de Central Termoeléctrica Bocamina y se logra una doble función: no permitir la instalación de viviendas adyacente a zonas industriales, y que dicha área actúe como Buffer de mitigación para el sector La Colonia, Cerro Obligado y los sectores habitacionales existentes.

Otro de los territorios urbanos afectos a riesgos por intervención humana se identificó en Cerro Yobilo, por cuanto dicha área se complementa con la definición de zonas con usos de suelos mixtos de baja densidad.

Una segunda escala de intervención corresponde a la Zona ZRIH-2, de carácter residencial. En esta zona se estableció permitir la vivienda bajo condiciones muy controladas, dado que allí se establecen barrios históricos, como es el caso de La Colonia y Cerro Obligado. No obstante, a través del Plan de Acción adjunto a la nueva propuesta urbana se recomienda controlar la regulación de títulos de dominio en base a antecedentes técnicos; restringir la edificación en altura; y efectuar un control frecuente de área para evitar nuevas tomas de terreno en dicho sector, además de gestionar la relocalización paulatina de viviendas y la construcción de áreas verdes y parques urbanos.

El plan define también una tercera categoría asociado a áreas con vocación industrial (ZRIH-3), localizadas en el sector Puchoco-Schwager. En general, en estas áreas se exigirá al propietario un plan de manejo destinado a la reinserción del predio en su medio de emplazamiento, debiendo cumplir con lo estipulado en este destino. Este plan deberá contener un estudio especial de riesgos y mecánica de suelo, elaborado por profesionales competentes, previo visto bueno de SEREMI de Minería, como condición previa a su ocupación con otros usos de suelo. El propietario de una concesión minera de explotación que deba cerrar su actividad para hacer cambio de uso de suelo deberá construir los cierros perimetrales y realizar obras necesarias suficientes para evitar riesgos a la población.

b) Zonas Inundables por Desborde de Cauces

Mediante la presente propuesta, el Plan identifica las zonas inundables asociadas a los principales cursos hidráulicos y humedales, localizados al interior de los límites urbanos de las localidades en estudio, en concordancia a los resultados de los estudios de riesgos elaborados POST 27/F de 2010 y a las medidas y/o recomendaciones derivadas del Plan de Acción asociado a la propuesta de este nuevo Instrumento de Planificación Territorial.

La propuesta establece la definición de usos muy controlados en estas áreas, de tal manera de proteger sus especiales características naturales y aspectos geomorfológicos a través de normas urbanísticas, que permitan asegurar la no intervención de edificaciones que generen impacto a dichos ecosistemas, y que a su vez puedan presentar riesgos por conceptos de inundación, anegamiento y licuefacción. Es así como el plan responde a uno de sus principales objetivos ambientales, asegurando el desarrollo urbanístico de la ciudad bajo criterios de sustentabilidad.

Estas áreas se delimitan en torno a los cauces principales.

- Estero Maule, Yobilo y Humedales asociados: además del reconocimiento de dichos esteros, se protege la totalidad del área de inundación del Humedal Boca Maule y de un humedal ubicado al poniente del Cerro de Yobilo. A su vez, se establecen en sus inmediaciones usos de suelo compatibles con el entorno natural y paisajístico que posee dicha área, complementado con una definición de vialidad de borde (15 m) que genere un frente a este ecosistema.
- Estero La Posada: se establece mediante esta definición la totalidad de dicho estero. Se incorpora además la zona de humedales que se localiza al norte de la Laguna la Posada.
- Estero Lagunillas: se define de tal modo que la trayectoria del estero sea compatible con el área residencial consolidada y en vías de consolidación, de tal manera que el nuevo desarrollo urbano genere franjas de protección mediante el desarrollo de áreas verdes lineales asociado al frente de los esteros. En el sector de Escuadrón se incorpora con este uso un humedal ubicado al oriente del Monumento Histórico Parque Hito a Galvarino.
- En las localidades de Patagual y Palco - Mitrinhue, esta zona delimita el área de inundación del Río Bio- Bio y los cauces menores que drenan hacia dicho curso.

El objetivo del Plan es propiciar las condiciones para que dichas áreas sean habilitadas como espacios públicos, áreas de esparcimiento, áreas verdes, parques urbanos comunales, y/o deporte cultura en recintos abiertos, entre otros afines. Ello con el fin de integrar además los cuerpos de agua superficiales como frentes urbanos mediante la delimitación de la vialidad estructurante propuesta.

En todo caso esta zona posibilita conformarse como un sistema o red de espacios públicos urbanos, toda vez que está delimitada por una vialidad propuesta de borde según lo señalado, para lo cual se debe propender mediante la gestión urbana a no permitir usos que generen espaldas a los esteros y lagunas.

Conforme a lo señalado, se permitirán en esta zona únicamente áreas verdes y las instalaciones mínimas complementarias a su función, como actividades recreativas y de esparcimiento al aire libre, incluyendo juegos infantiles, piletas, construcciones ornamentales y similares.

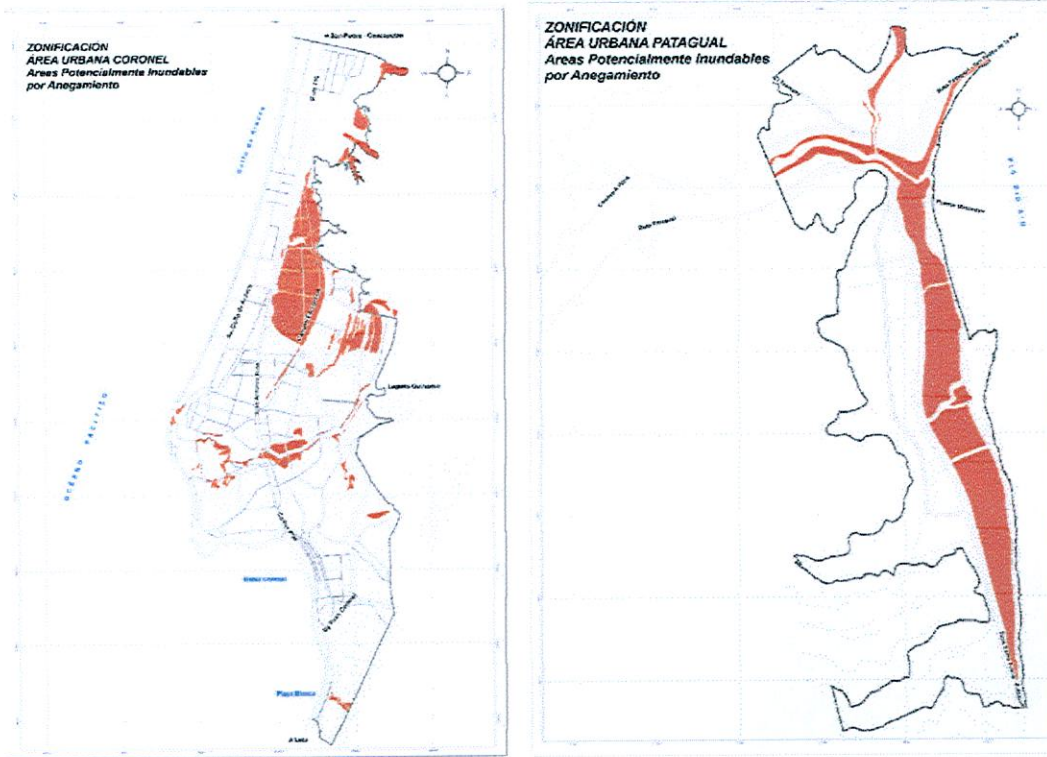
En los casos de rectificación de cauces, las fajas de parque se referirán al cauce rectificado, en los casos de humedales estas fajas se referirán al perímetro o borde de vegetación o aguas máximo; en los casos de entubamiento, las fajas se referirán al eje del ducto.

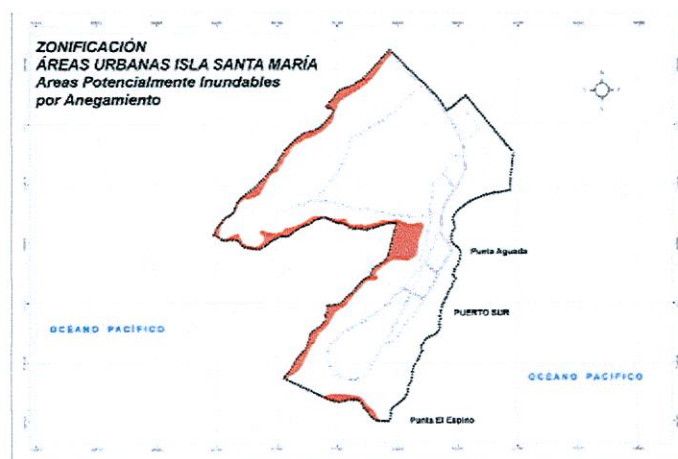
c) Áreas potencialmente Inundables por Anegamiento

Corresponden a áreas con probabilidad de ocurrencia de inundaciones producto de retención de aguas lluvias, dificultades de drenaje del suelo, o debido al alto nivel freático. Se incluyen además aquellos sectores con probabilidad de ocurrencia de licuefacción en eventos sísmicos, dada su cercanía a los cuerpos de agua o de napas freáticas.

En la ciudad de Coronel estas áreas se identifican aledañas a los cursos de agua principales como los esteros Maule, Lagunillas y La Posada, así como en los terrenos adyacentes a los humedales de Laguna Quiñenco y La Posada, de pendientes débiles y drenaje deficiente.

En las localidades de Patagual y Palco Mintrinhue esta área se delimita en los terrenos inmediatamente aledaños la ribera del Río Bio Bio, así como en el entrono de algunos cursos de agua menores como Estero El Teniente y Pileo, ambos localizados al interior del límite urbano de Patagual



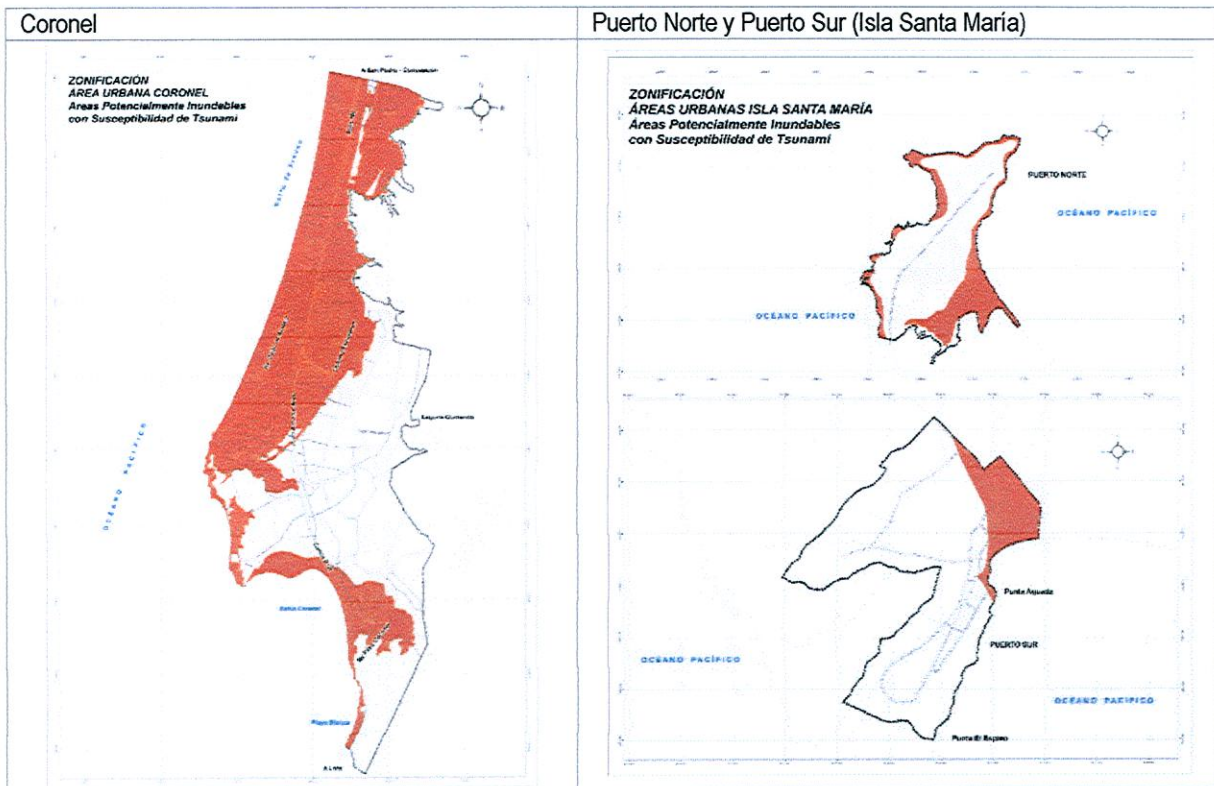


Isla Santa María (Puerto Sur)

d) Áreas Potencialmente Inundables con Susceptibilidad de Tsunami.

Estas áreas delimitan las áreas costeras de las localidades urbanas susceptibles de ser inundadas en caso de tsunami, dada la cercanía a las costas o cuerpos de agua conectados con estas. Se definen dos grados de susceptibilidad (Alto y Moderado) respecto de las cotas sobre el nivel del mar, siendo los sectores más restrictivos aquellos ubicados bajo la cota 5 m. s.n.m. donde no se aconseja la instalación de infraestructura y actividades productivas. A cambio, se debería propender a la utilización del suelo con fines de conservación ecológica y usos turísticos que no impliquen la intervención masiva del suelo o cordón dunario por medio de la construcción.

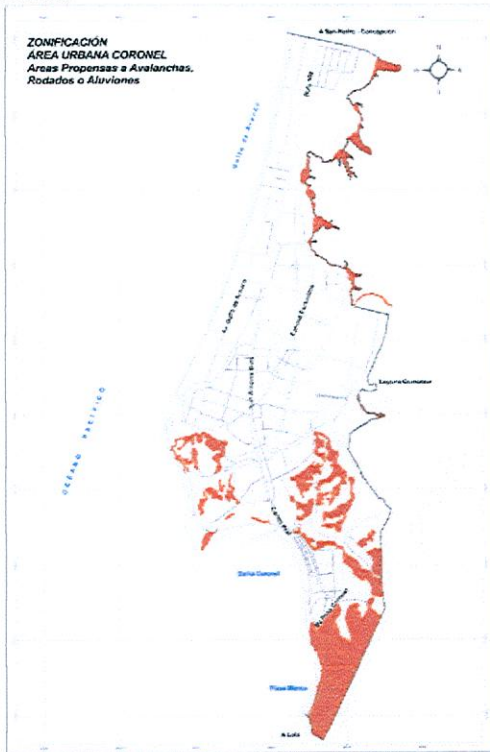
En este sentido, en dichas áreas la propuesta del nuevo Plan Regulador Comunal establece usos de suelos destinados a Zona de Protección Costera, con actividades muy controladas y compatibles con el recurso costero, tales como Equipamiento de tipo cultural, restaurantes, fuentes de soda, del tipo deportivo al aire libre, y similares.



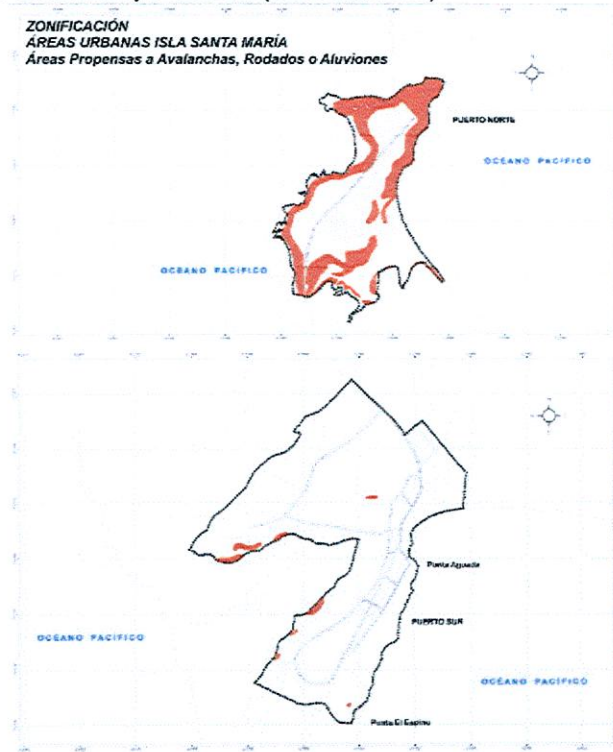
e) Áreas Propensas a Avalanchas, Rodados o Aluviones

Estas áreas delimitan sectores dentro de las localidades urbanas que por presentar altas pendientes, escurrimientos por quebradas y/o intervención antrópica (excavaciones, modificaciones del drenaje natural, construcción de caminos sin sistemas de drenaje de aguas adecuados y una intensa y permanente deforestación por parte de la industria forestal) presentan riesgo de Deslizamientos, Caída de bloques y flujos, lo cual restringe la localización de población en su entorno.

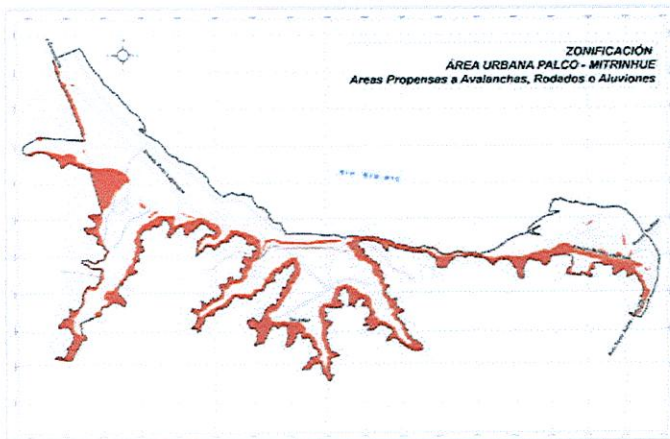
Coronel



Puerto Norte y Puerto Sur (Isla Santa María)



Palco - Mitrinhue



Patagual



3.3.5. Áreas de protección

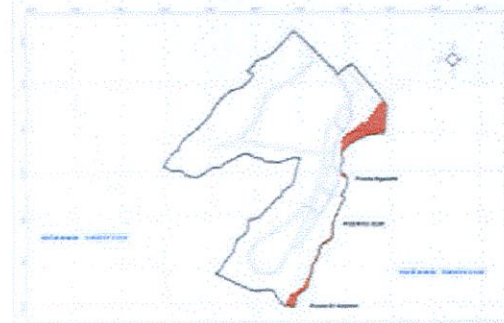
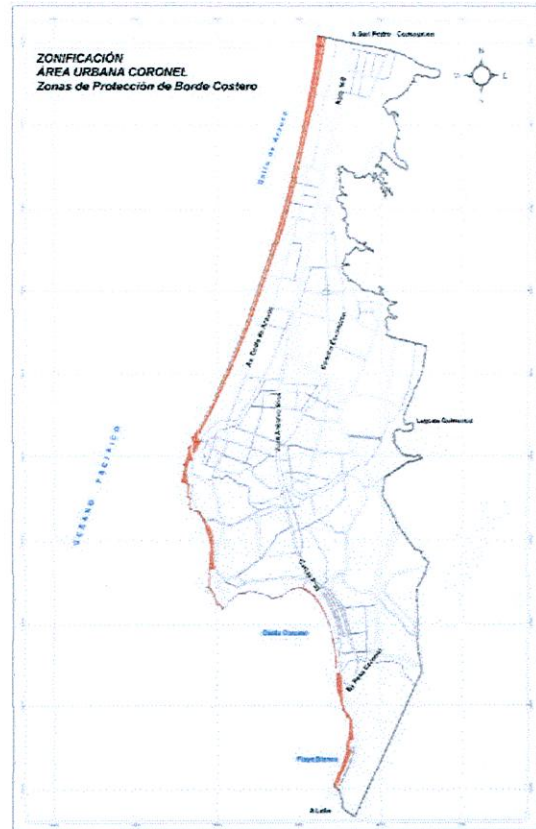
Dada las condiciones y potencialidades del territorio comunal de Coronel, una de las contribuciones del Plan con respecto al instrumento de Planificación vigente, corresponde a la definición de Zonas de Protección de Recursos de Valor Natural, así como de Zonas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural, los que se señalan a continuación:

a) Zonas de Protección de Recursos de Valor Natural

Corresponden a las zonas graficadas en el Plano como ZP-1 Zona de Protección de Borde Costero 1 y ZP-2 Zona de Protección de Borde Costero 2.

En estas categorías se incorporan los terrenos de playa fiscal y parte de terrenos particulares que deslindan con la línea de más alta marea, donde se prohíbe la extracción de áridos y la alteración física del ecosistema intermareal-playa. En la zona definida como Bien Nacional de Uso Público (delimitada entre las líneas más baja y más alta marea), no se permiten construcciones de ningún tipo, salvo aquellas complementarias a su uso específico tales como embarcaderos y otras similares. Este tipo de área se delimita para el borde costero de la localidad de Coronel y en los terrenos de playa de Puerto Norte y Puerto Sur en Isla Santa María.

Además se incluye una Zona de Protección Costera ubicada en Playa Escuadrón (Localidad de Coronel) que corresponde a una franja de 50 metros de ancho, desde la Calle proyectada "Costanera Coronel San Pedro" hacia el este, cuyo objetivo es el de establecer la protección y restauración del cordón dunario costero, a la mitigación de marejadas, tsunamis, y deflación eólica sobre los terrenos adyacentes. Dentro de esta zona se contempla la conservación de todo tipo de cubierta vegetal y arbórea, así como también la prohibición de la extracción de áridos y todo tipo de construcciones. Los propietarios deberán elaborar un plan de manejo dunario y forestal que considere la plantación de vegetación que permita consolidar el cordón arenoso.



b) Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial

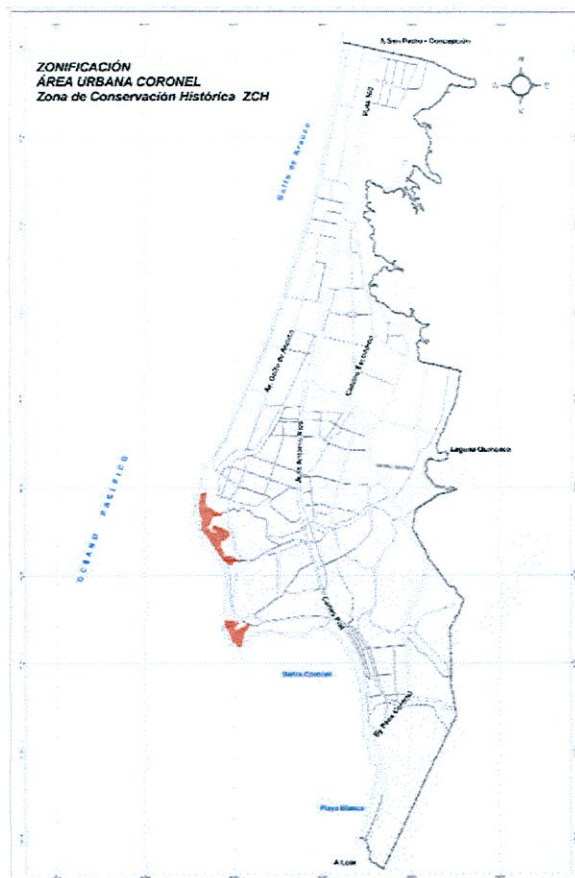
Corresponde a las áreas que el PRC define como Zona de Conservación Histórica ZCH y Zona Típica ZT.

El Plan define estas zonas en sectores asociados a inmuebles y/o a espacios públicos que congregan valores arquitectónicos, urbanísticos, históricos, sociales o relacionados con edificaciones legalmente protegidas, los cuales en su conjunto poseen atributos morfológicos y de imagen tales como: armonía de composición del conjunto, estilos o corrientes arquitectónicas determinadas, sistemas constructivos o materialidad destacada, etc., que se requiere conservar, pero que en forma individual no cuentan con los atributos necesarios para constituirse como Inmuebles de Conservación Histórica. De este modo, dentro de esta definición se identifica como área de gran valor patrimonial el cordón costero comprendido por las localidades de Maule y Puchoco-Schwager.

En estas zonas se propone a futuro la elaboración de seccionales que establezcan normas urbanísticas específicas respecto a las características arquitectónicas o aspectos morfológicos conforme al ámbito de aplicación de dicho instrumento de planificación (OGUC, Art. 2.1.15).

En este mismo sentido se incorporan en el plan condiciones especiales para esta zona otorgando facultades a la municipalidad para establecer normas de morfología o estilo arquitectónico de fachadas, de conformidad a lo establecido en el artículo 2.7.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Las edificaciones insertas en esta área podrán ser objeto de intervenciones, siempre que se conserven los atributos morfológicos y de imagen, con fines de conservación. Para tales efectos, se podrá autorizar obras de restauración, y refacciones asociadas a su rehabilitación, alteración, reparación, ampliación u obras menores, en tanto se mantengan los atributos significativos identificados o destacados en la ficha de valoración respectiva, así como su división predial.



3.4. PLAN DE SEGUIMIENTO DE LAS VARIABLES AMBIENTALES

Los Instrumentos de Planificación Territorial corresponden a instrumentos de carácter normativo a cargo del órgano de estado respectivo. En este caso, el Plan Regulador Comunal de Coronel, tanto su confección como fiscalización de sus disposiciones normativas, son facultad privativa de la Ilustre Municipalidad de Coronel, por cuanto es la municipalidad, a través de su Dirección de Obras Municipal y fiscalizadores, la responsable de velar por el cumplimiento de las normas contenidas en la legislación urbanística vigente.

Por otra parte, a través de la Dirección de Obras Municipales y el Departamento de Asesoría Urbana, el municipio dispondrá actualizada la cartografía base del Plan Regulador Comunal, mediante la incorporación de las nuevas construcciones y desarrollo de conjuntos inmobiliarios.

Asociado a la propuesta normativa del presente Plan Regulador Comunal, se incorpora al proceso de planificación planes o medidas que, si bien no corresponde a norma urbanística, se relacionan con la gestión urbana de tal modo de contar con una herramienta que permita la evaluación de cada uno de los criterios urbano/ambientales y las variables de riesgos incorporadas en el presente Instrumento de Planificación Territorial.

En este contexto, el Plan Regulador Comunal incorpora como documento complementario a la memoria Explicativa un **Plan de Acción**, del cual se sugieren condiciones para el uso del suelo y un conjunto de recomendaciones urbanísticas para cada zona propuesta. A su vez, el Plan de Acción incorpora un análisis de cada una de las zonas de riesgos, en función del cruce de información respecto a su superficie con amenazas, densidades máximas, evaluación de la población potencialmente en riesgo, y la definición de áreas seguras y vías de evacuación, de tal manera que el desarrollo urbano sea compatible con las variables ambientales del territorio.

Por otra parte, el plan de gestión precitado incorpora una propuesta de paisaje a objeto de conservar o proporcionar un soporte respecto a la integración de elementos paisajísticos al entorno de las zonas industriales, recomendaciones que a su vez cumplen la función de minimizar o mitigar eventuales riesgos de origen natural, de tal manera que la propuesta del Plan Regulador otorgue pautas que sea una contribución al desarrollo armónico de la ciudad de Coronel.

3.5. INDICADORES DE REDISEÑO

De acuerdo a las tendencias y proyecciones de crecimiento a nivel comunal y metropolitano, se estima que con la presente propuesta el Plan Regulador Comunal de Coronel no debería reformularse durante los próximos 20 años. No obstante, se espera que el ITP deba ser actualizado con modificaciones parciales de acuerdo a propuestas urbanísticas concretas y planes de inversión que apunten a precisar la norma y/o materializar algunos de los objetivos del Plan Regulador Comunal.

En función de ello, se estima el rediseño del presente PRC de acuerdo a los siguientes criterios de planificación:

a) Precisión de la norma urbanística:

Se contempla al corto o mediano plano el desarrollo de modificaciones parciales a modo de planes seccionales, a objeto de resguardar o potenciar aspectos que tengan relación con el recurso natural y cultural de la comuna de Coronel, o bien para regular tendencias de desarrollo de carácter industrial e inmobiliario.

- Modificación del área patrimonial cultural Maule-Puchoco (ZCH y ZT)
- Modificación del Borde Costero
- Modificación del Área de Extensión Inmobiliaria (ZU-8)
- Modificación de las Áreas Industriales.

b) Desarrollo de Planes Maestros y Proyectos urbanísticos

Un segundo criterio de rediseño se evaluará en función del desarrollo de planes maestros parciales o proyectos urbanísticos que tengan como objetivo el ordenamiento, renovación y regeneración de áreas urbanas, y que no concuerdan con la zonificación y usos de suelo del Plan.

c) Desarrollo urbano fuera del nuevo límite urbano

Un tercer elemento a considerar corresponderá al desarrollo de proyectos que se localicen fuera del nuevo límite urbano propuesto, es decir, en el área de extensión metropolitana regulado por el Plan Regulador Metropolitano de Concepción (PRMC). Ante el desarrollo de proyectos localizados en dichas áreas, se deberá contemplar la amplitud del límite urbano o el desarrollo de Planes Seccionales que establezcan condiciones urbanísticas específicas.

d) Evaluación de necesidades en los Subcentros Consolidados

En función de los elementos de diagnóstico derivados de actualizaciones del Plan de Desarrollo Comunal o de estudios específicos, se contemplarán modificaciones al PRC que tengan como objetivo prever o corregir necesidades de ordenamiento territorial en cada uno de los subcentros urbanos, y que a partir de la aplicación de la norma urbanística se aborden problemáticas sectoriales o de interés comunal, tales como la necesidad de equipamientos, áreas verdes, entre otros.