



Memoria Explicativa
**PROYECTO DE MODIFICACIÓN N° 4 AL PLAN REGULADOR
COMUNAL DE TOMÉ.**

2020

Contenido

Introducción	4
1.1 Ámbito territorial	4
2 Propuesta modificación sector Punta de Parra	5
2.1 Área de estudio	5
2.2 Marco normativo	6
2.3 Referentes técnicos	6
2.4 Diagnóstico sector Punta de Parra	6
2.4.1 Características sociodemográficas	7
2.4.2 Proyección de población	8
2.4.3 Vialidad	8
2.4.4 Características del hogar	9
2.5 Déficit habitacional	10
3 Estudio de equipamiento	11
3.1 Equipamiento comercio	11
3.2 Equipamiento culto y cultura	12
3.3 Equipamiento deportivo	13
3.4 Equipamiento educacional	14
3.5 Equipamiento salud	15
3.6 Equipamiento seguridad	16
3.7 Equipamiento servicios	17
3.8 Equipamiento social	17
3.9 Síntesis sobre el equipamiento en el sector Punta de Parra	18
4 Síntesis de riesgos naturales y antrópicos	19
5 Modificaciones a la vialidad	20
5.1 Sector Acceso a Cesfam Alberto Reyes, Tomé Alto	20
5.2 Sector Bellavista	21
6 Modificación a la Zona de Equipamiento de Esparcimiento	22

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Área propuesta para modificación del PRC en sector Punta de Parra.	5
Figura 2: Viviendas típicas sector Punta de Parra.....	6
Figura 3: Canchas sector Punta de Parra.....	7
Figura 4: CECOSF y escuela básica Punta de Parra.....	7
Figura 5: Rango de población por manzana (Censo 2017)	8
Figura 6: vialidad sector Punta de Parra.....	8
Figura 7: Equipamiento comercial sector Punta de Parra.....	11
Figura 8: Comercio sector Punta de Parra	12
Figura 9: Equipamiento culto sector Punta de Parra	12
Figura 10: Equipamiento deportivo sector Punta de Parra	13
Figura 11: Cancha Fútbol sector Punta de Parra	13
Figura 12: Equipamiento educacional sector Punta de Parra	14
Figura 13: Escuela Básica sector Punta de Parra	14
Figura 14: Equipamiento salud sector Punta de Parra.....	15
Figura 15: Centro Comunitario de Salud Familiar (CECOSF)	15
Figura 16: Equipamiento Seguridad sector Punta de Parra.....	16
Figura 17: Centro de educación y trabajo, Gendarmería de Chile y base Miguel Bustos de CONAF.	16
Figura 18: Equipamiento servicios sector Punta de Parra	17
Figura 19: Equipamiento servicios sector Punta de Parra	17
Figura 20: Junta de Vecinos N° 19 Punta de Parra.	18
Figura 21: Zonas de riesgo cercanas a la modificación del PRC.	19
Figura 22: Zonas de acceso CESFAM Alberto Reyes.....	20
Figura 23: Plano subdivisión terreno SERVIU	21
Figura 24: Tramo proyectado calle Valle Hondo.....	21
Figura 25: ZEE sector Quichiuto Plano seccional Borde Costero.	22
Figura 26: ZEE sector Punta de Arco	22
Figura 27: ZEE sector Ex-vertedero	23
Figura 28: ZEE sector Los Tilos.....	23
Figura 29: ZEE sector Los Tilos.....	23

ANEXO

Estudio de Capacidad Vial Modificación Plan Regulador Comunal de Tomé

Introducción

El presente documento corresponde a la Memoria Explicativa de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Tomé, el cual ha sido elaborado por un equipo de especialistas de la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLA), con el apoyo de distintas Direcciones Municipales y Consultores externos.

La modificación al PRC de Tomé responde a la necesidad de disponer de un terreno que cumpla con adecuadas condiciones de habitabilidad para la construcción de viviendas sociales para el comité de pobladores sin casa "Talita Kum". Para esto, es necesario generar una nueva normativa urbana que resuelva además la regularización de viviendas en el sector Punta de Parra. Por otra parte, efectuar ajustes viales que permitan la instalación de diversos equipamientos urbanos.

La comuna de Tomé cuenta con una baja oferta de terrenos disponibles para urbanizar debido a su accidentada geografía, caracterizada por fuertes cambios de pendiente, lo que provoca una alta presencia de riesgo de remoción en masa, en el área urbana.

Ante la poca disponibilidad de terrenos urbanos, este municipio ha puesto su atención en un sector de Punta de Parra ubicado al norte de la calle Cardenal Samoré, el que en gran medida corresponde a un terreno grabado en el Plan Regulador vigente como Zona de Equipamiento Deportivo (ZED). Esta Zona de Equipamiento Deportivo (ZED) se grabó en el PRC Tomé con la intención de crear un centro deportivo de alto rendimiento, proyecto que no se ejecutó y que mantiene a este sector en situación de abandono.

Por otra parte, por medio de esta modificación se generará una normativa urbana que permitirá que parte de los sectores El Edén y Altos de la Parra regularicen la situación de sus viviendas, ya que en el PRC vigente corresponde a una Zona de Actividad Productiva, con más de 150 familias sin posibilidad de regularizar sus viviendas.

Por consiguiente, la municipalidad de Tomé ha decidido modificar su Plan Regulador con la finalidad de permitir el uso residencial en los sectores antes mencionados, permitiendo con ello, facilitar la ejecución de proyectos asociados a la construcción de vivienda social, contribuir a la disminución de viviendas irregulares y generar ajustes viales que permitirán mejorar la accesibilidad a equipamientos urbanos.

1.1 Ámbito territorial

La comuna de Tomé se ubica a 32 kilómetros al norte de la comuna de Concepción. Al noreste limita con la región de Ñuble, mientras que al sur con las comunas de Penco y Florida. Por el oeste limita con la Bahía de Concepción y el océano Pacífico.

Tomé es la comuna ubicada más al norte de las once comunas que conforman el Área Metropolitana de Concepción (AMC), regulada por el Plan Regulador Metropolitano de Concepción (PRMC).

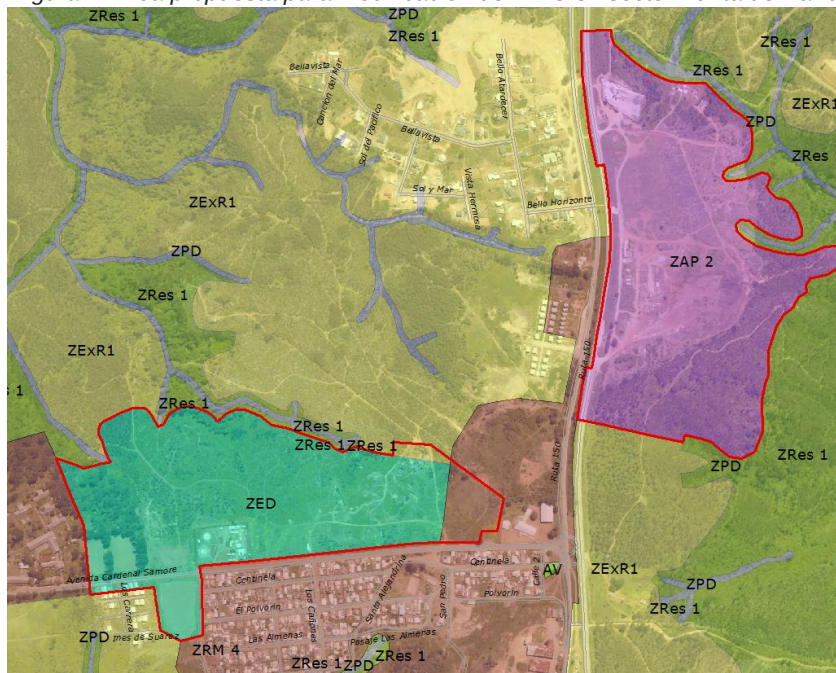
2 Propuesta modificación sector Punta de Parra

2.1 Área de estudio

La propuesta de modificación al Plan Regulador Comunal de Tomé considera dos polígonos del sector Punta de Parra. El primero corresponde al terreno cedido por Bienes Nacionales a SERVIU para ejecutar un proyecto de vivienda social para el comité de vivienda Talita Kum y a la Zona de Equipamiento Deportivo (ZED) ubicado al Oeste del predio antes mencionado, que también es de propiedad de Bienes Nacionales y sobre el cual existen solicitudes de CONAF y bomberos, para equipamientos asociados a la seguridad pública, sobre las cuales Bienes Nacionales tiene interés en apoyar, por lo que requieren de una normativa acorde a los usos solicitados.

El segundo polígono corresponde a una zona actualmente definida como Zona de Actividad Productiva (ZAP 2), la cual no posee densidad bruta máxima, pero que tras el abandono de las actividades productivas que ahí se desarrollaron, inició un proceso de ocupación irregular que requiere de una normativa que promueva un desarrollo ordenado y contribuya a planificar el crecimiento urbano de este sector.

Figura 1: Área propuesta para modificación del PRC en sector Punta de Parra



Fuente: SECPLA. Ilustre Municipalidad de Tomé

2.2 Marco normativo

- Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional y sus modificaciones.
- Ley N° 18.685 Orgánica Constitucional de Municipalidades y sus modificaciones.
- Ley 19.300 Bases Generales del Medio Ambiente y sus modificaciones.
- DFL N° 479 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones.
- D.S. N° 47 (V y U) de 1992 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sus modificaciones.
- Decreto N° 32 de 17 de agosto de 2015 que Aprueba Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica.
- Manual Práctico de Jurisprudencia Administrativa sobre Planes Reguladores Comunes, Intercomunales y Metropolitanos, de la Contraloría General de la República.
- Circular N° 227 (MINVU) de fecha 1 de diciembre de 2009 Planificación urbana y contenidos del Plan Regulador Comunal.

2.3 Referentes técnicos

- Plan Regulador Comunal de Tomé vigente, aprobado por decreto Municipal N° 2624 de fecha 20 de Agosto del año 2008, publicado en el Diario Oficial el 08 de septiembre de 2008, y sus modificaciones.
- Plan de Desarrollo Comunal PLADECO de Tomé, Periodo 2016-2020.
- Metodología de Cálculo MINVU 1997, Capacidad Vial de los Planes Reguladores.

2.4 Diagnóstico sector Punta de Parra

El sector de Punta de Parra corresponde a un área urbana caracterizada por vivienda de baja altura, con agrupamientos aislados y pareados, las cuales en su mayoría han sido levantadas en modalidad de autoconstrucción.

Figura 2: Viviendas típicas sector Punta de Parra



Dentro del equipamiento urbano encontramos de tipo educación, correspondiente a la Escuela Básica Punta de Parra y el Jardín infantil Hojitas de Parra y una sala cuna; en salud, un Centro Comunitario de Salud Familiar (CECOSF) y en deporte, una cancha ubicada en el sector oeste de la localidad.

Figura 3: Canchas sector Punta de Parra



Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

Figura 4: CECOSF y escuela básica Punta de Parra



Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

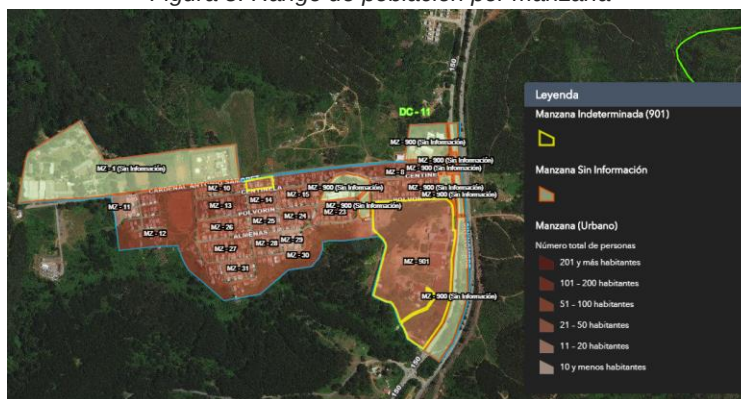
El comercio corresponde en su mayoría a negocios de escala menor como almacenes de barrio y minimarket, los que en su totalidad se caracterizan por ser parte de viviendas particulares que destinan una habitación y/o garaje para la actividad comercial. El equipamiento social corresponde a la sede de la Junta de vecinos N° 19, se observa una importante ausencia de áreas verdes en el sector.

2.4.1 Características sociodemográficas

La población Punta de Parra al año 2017 es de 1.690 personas, de las cuales el 51,4% son mujeres y el 48,6% hombres. Al año 2002 la población de Punta de Parra era de 975 personas, siendo uno de los sectores de mayor crecimiento en la comuna. Esto se debe principalmente a la cada vez mayor escasez de suelo para

el uso residencial en el centro urbano de la comuna, lo que ha contribuido a fortalecer el carácter urbano del sector Punta de Parra.

Figura 5: Rango de población por manzana



Fuente: www.censo2017.cl

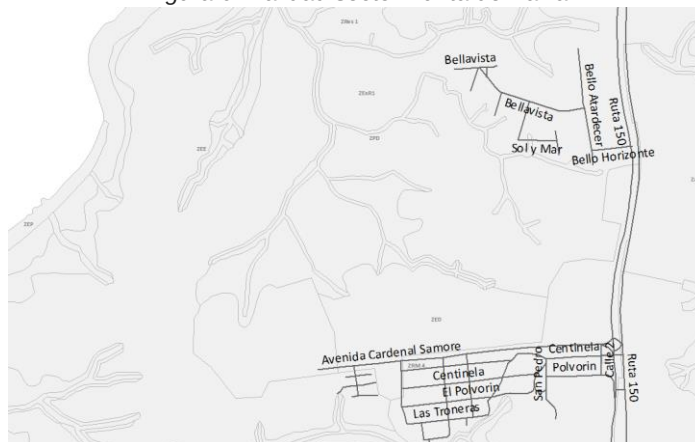
2.4.2 Proyección de población

En base a los resultados de los CENSOS de población del año 2002 y 2017 se determinaron las tasas de crecimiento para la comuna de Tomé y el sector Punta de Parra en 0.31 y 3.74% respectivamente. Con esta proyección se estimó que para el año 2030 la población comunal llegue a 57215 habitantes y para el sector Punta de Parra, se estima que la población alcance los 2722 habitantes.

2.4.3 Vialidad

En relación a la vialidad del sector, destaca la presencia de la ruta 150. Ésta se define en el Plan Regulador Comunal como una vía expresa que conecta el área urbana de Punta de Parra con las localidades de Tomé hacia el norte, y con Penco y Concepción hacia el sur. El resto de la vialidad del sector corresponde a vías locales.

Figura 6: vialidad sector Punta de Parra

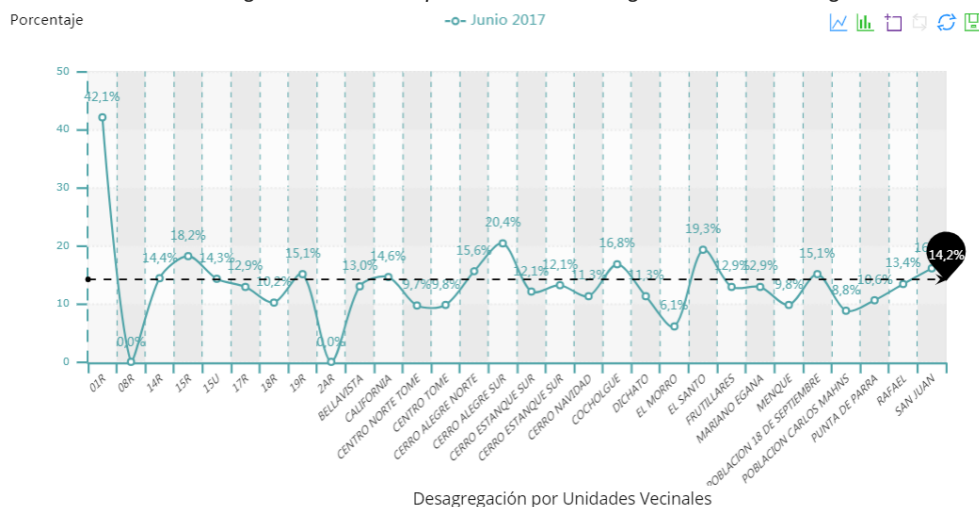


Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

2.4.4 Características del hogar

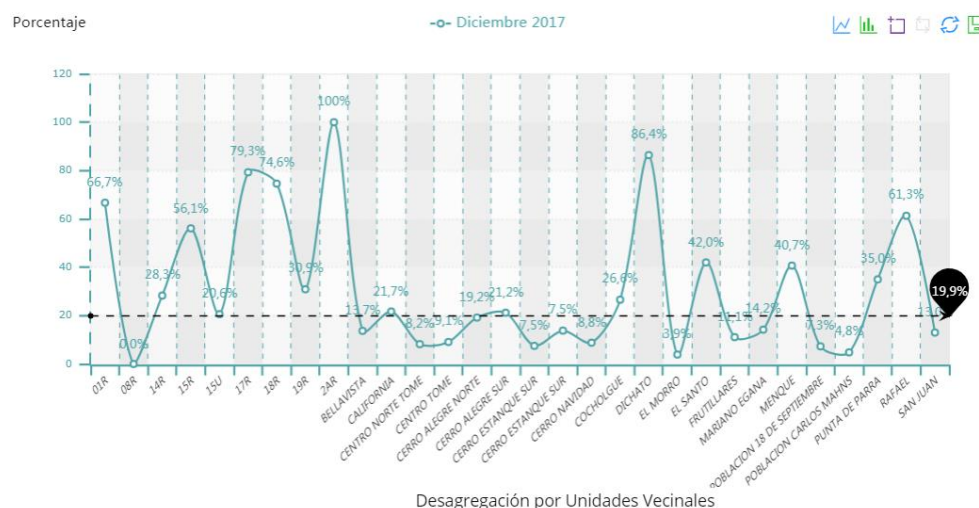
El registro social de hogares presenta información desagregada a nivel de unidad vecinal en los cuales se observa que la unidad vecinal Punta de Parra (19U) posee un hacinamiento medio¹ de un 10.6%. Por otra parte un 35% de los hogares presentes en el Registro Social de Hogares del sector Punta de Parra presenta carencia de algún servicio básico².

Gráfico 1: Hogares hacinados presentes en el Registro Social de Hogares



Fuente: Registro Social de Hogares, 2017

Gráfico 2: Hogares carentes de servicios básicos presentes en el Registro Social de Hogares



Fuente: Registro Social de Hogares, 2017

¹ Razón entre el número de personas residentes en la vivienda y el número de dormitorios de la misma, considerando piezas de uso exclusivo o uso múltiple, entre 2,5 a 4,9 personas por habitación.

² hogares que residen en una vivienda sin servicios sanitarios básicos (WC, llave dentro de la vivienda y agua según estándar urbano o rural), respecto del total de hogares.

2.5 Déficit habitacional

El conjunto de conflictos y problemáticas descritas genera una alta demanda de viviendas en la comuna. Según la información entregada por el Registro Social de Hogares (año 2016), la demanda potencial en Tomé es de 3.775 hogares con déficit habitacional. De acuerdo a los datos estimados por la encuesta CASEN 2017, el déficit cuantitativo es de 1065 viviendas.

El resultado del déficit habitacional en Tomé se ve reflejado en la existencia de 48 comités de vivienda compuestos por un total de 2.200 socios Aprox. los cuales se organizan y presionan en todo ámbito a las autoridades pertinentes para poder encontrar terrenos y oportunidades para su pronta solución habitacional.

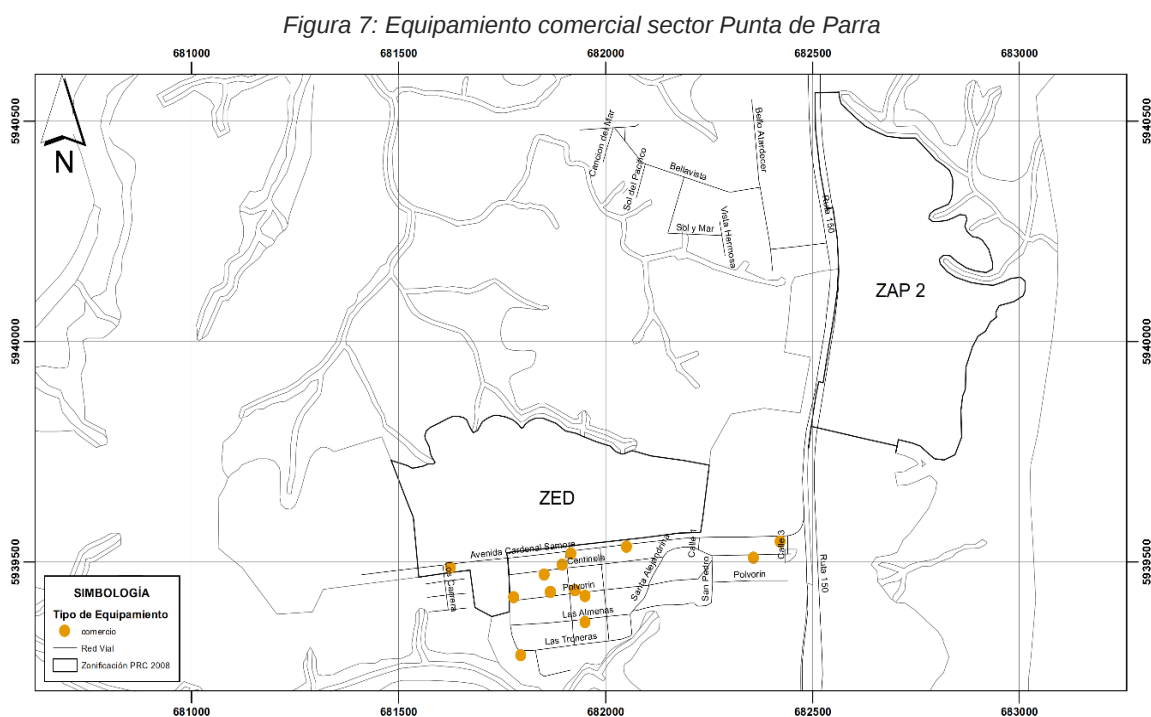
3 Estudio de equipamiento

Para el estudio del equipamiento del sector Punta de Parra se efectuó un catastro del equipamiento existente, mediante su verificación en terreno, y corroborada a través de la revisión de información planimetría comunal, imágenes satelitales, bases de datos y registros de elaboración propia.

Este catastro fue elaborado en base a la clasificación existente en el Artículo 2.1.33, de la OGUC, el cual establece las tipologías de equipamiento: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social. Dentro del área de estudio se identifican los siguientes: Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad, Servicios y Social.

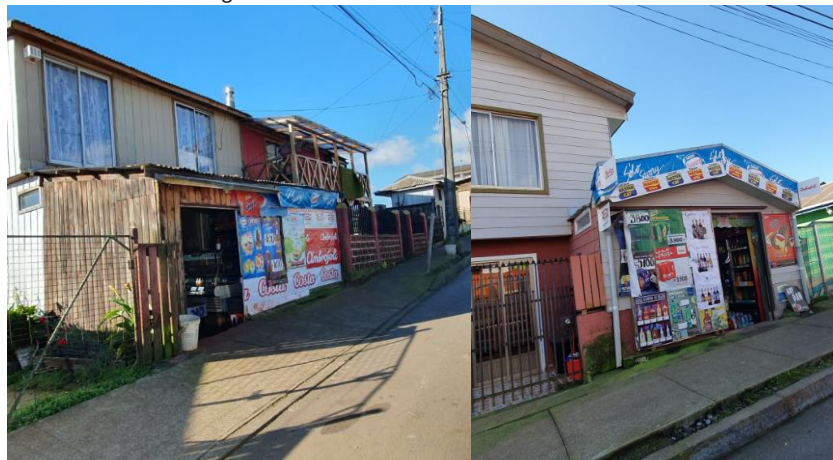
3.1 Equipamiento comercio

El equipamiento comercio corresponde en su totalidad a almacenes de barrio y minimarket los cuales se caracterizan por ser parte de viviendas particulares. También se observan casos en los que se amplía la vivienda para la actividad comercial.



Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

Figura 8: Comercio sector Punta de Parra

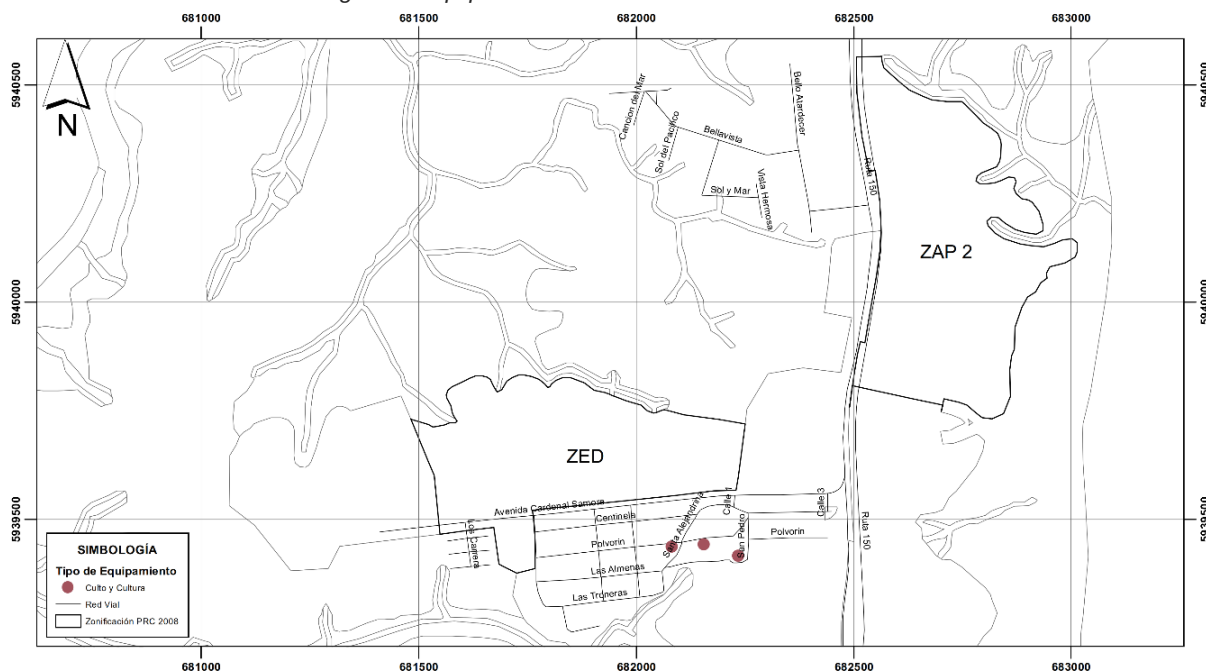


Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

3.2 Equipamiento culto y cultura

Dentro de la categoría culto y cultura, encontramos únicamente equipamientos de culto, identificados de oeste a este como: Ejército evangélico de Chile; Iglesia Metodista Pentecostal de Chile, Punta de Parra; Capilla María Medianera de todas las gracias.

Figura 9: Equipamiento culto sector Punta de Parra

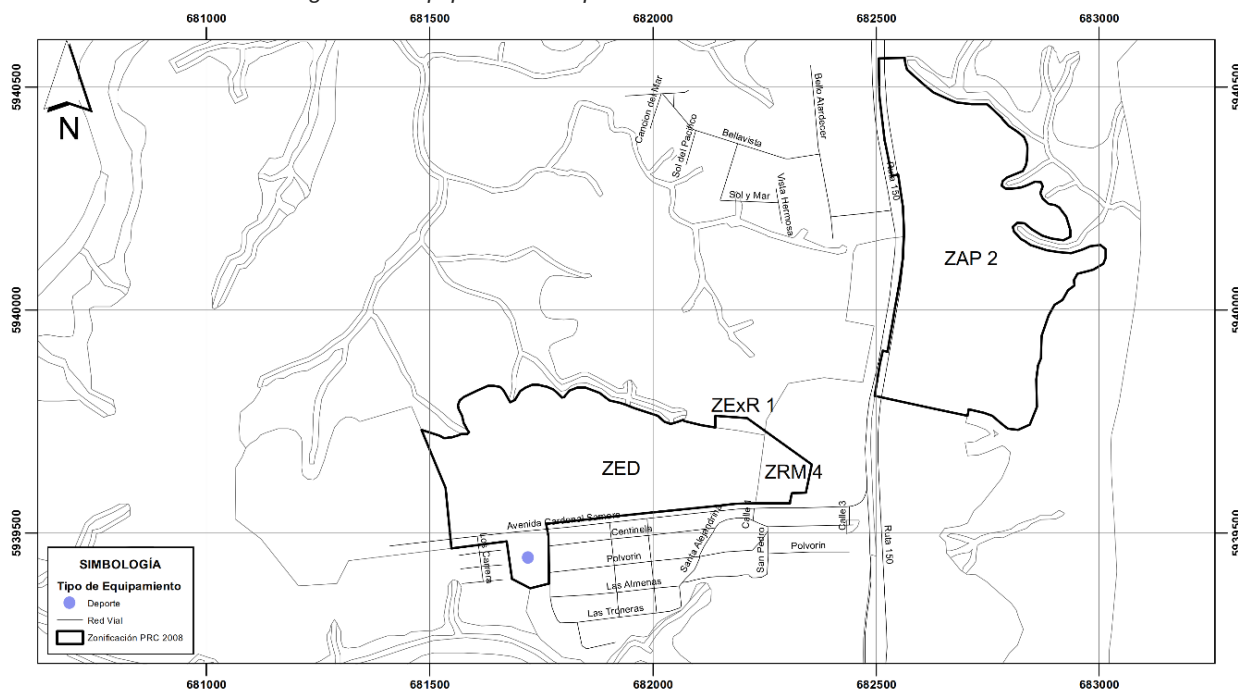


Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

3.3 Equipamiento deportivo

El equipamiento deportivo del sector corresponde únicamente a la cancha de fútbol de Punta de Parra, ubicada al extremo oeste de la localidad.

Figura 10: Equipamiento deportivo sector Punta de Parra



Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

Figura 11: Cancha Fútbol sector Punta de Parra

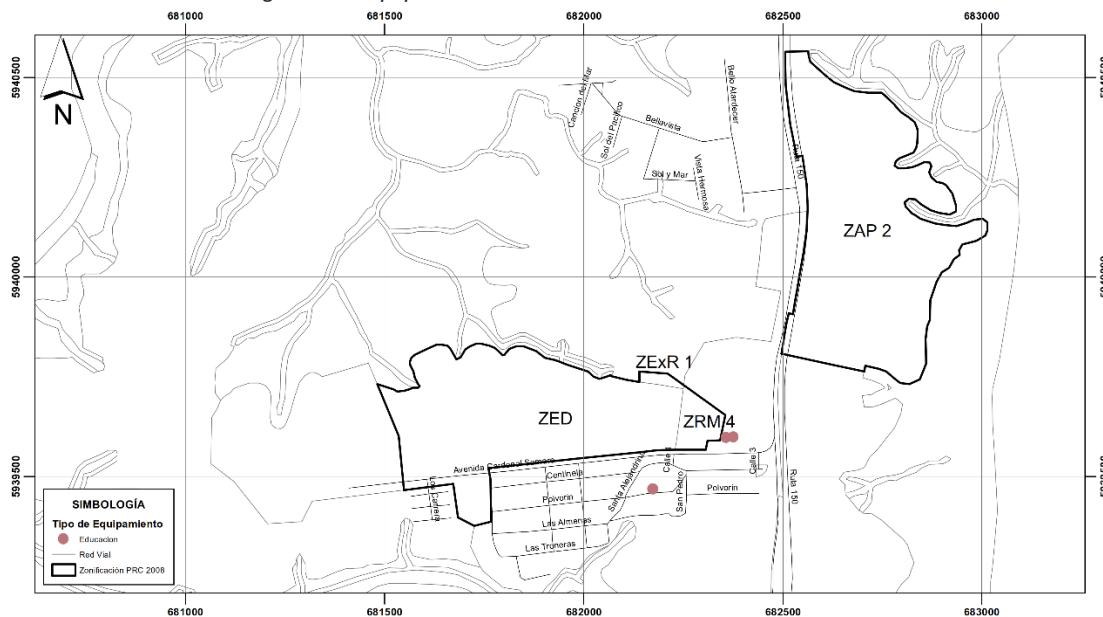


Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

3.4 Equipamiento educacional

Dentro del sector Punta de Parra se encuentran tres establecimientos educacionales, que abarcan distintos niveles educacionales entregando cobertura educacional en el sector desde Sala cuna hasta educación básica. Los establecimientos educacionales del sector corresponden a Sala cuna Punta de Parra, jardín infantil Hojita de la Parra y escuela Punta de Parra.

Figura 12: Equipamiento educacional sector Punta de Parra



Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

Figura 13: Escuela Básica sector Punta de Parra

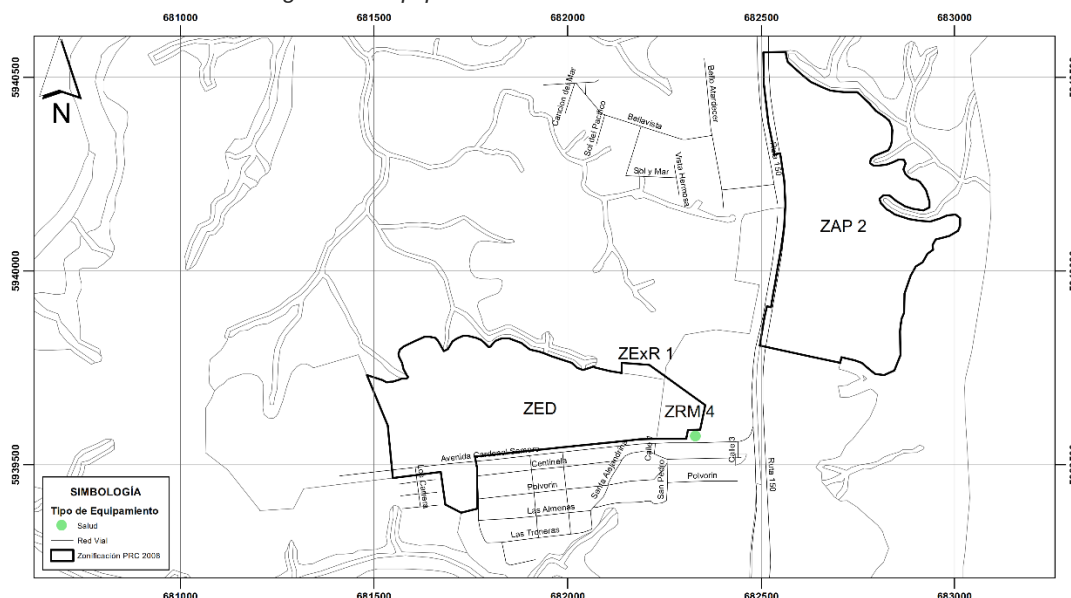


Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

3.5 Equipamiento salud

El sector cuenta con un Centro Comunitario de Salud Familiar (CECOSF) el cual funciona desde año 2017, se ubica en la entrada del sector Punta de Parra a un costado de la calle Cardenal Samoré y depende del CESFAM Bellavista de Tomé.

Figura 14: Equipamiento salud sector Punta de Parra



Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

Figura 15: Centro Comunitario de Salud Familiar (CECOSF)

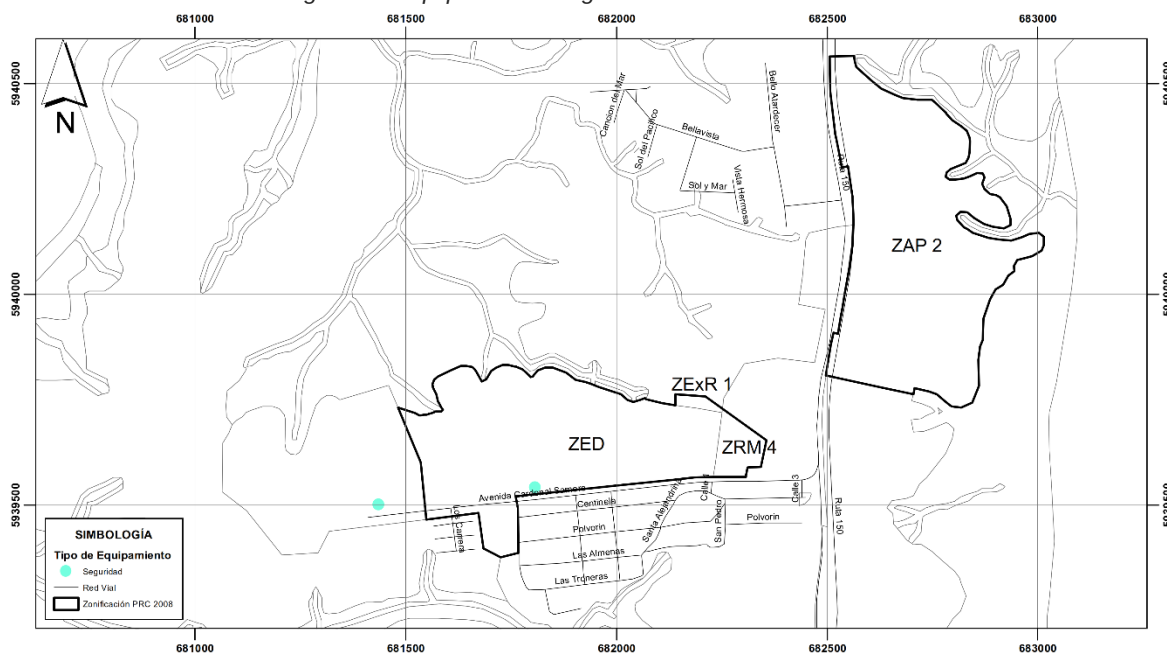


Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

3.6 Equipamiento seguridad

Dentro del sector Punta de Parra, al oeste de la localidad se ubica un centro de educación y trabajo de Gendarmería de Chile, donde reos de buen comportamiento se dedican a realizar trabajos de estructuras y mueblería. Se encuentra también la base Miguel Bustos para brigadistas de CONAF.

Figura 16: Equipamiento Seguridad sector Punta de Parra



Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

Figura 17: Centro de educación y trabajo, Gendarmería de Chile y base Miguel Bustos de CONAF

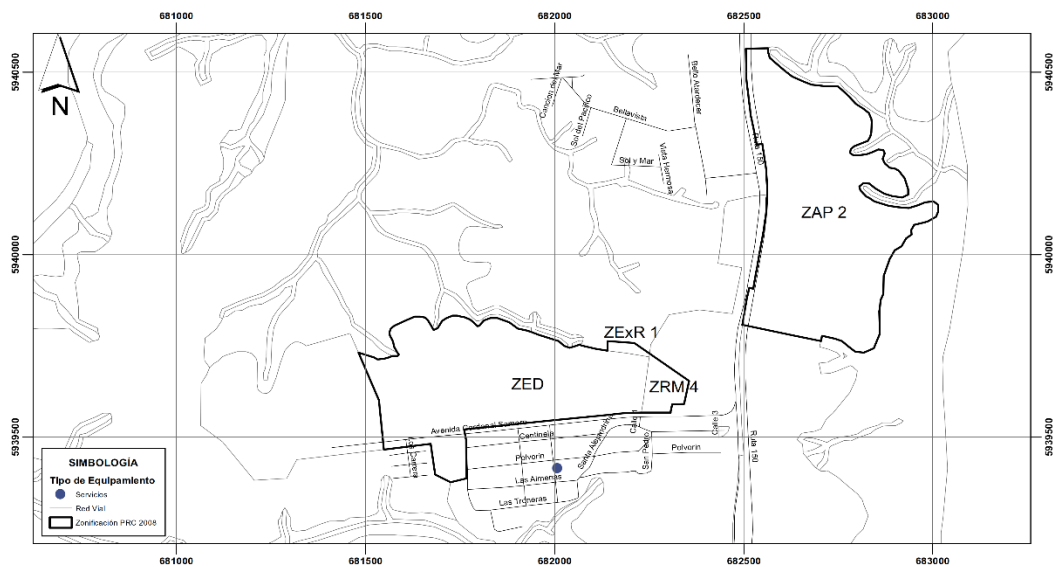


Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

3.7 Equipamiento servicios

El único servicio que se encuentra en la localidad corresponde a un taller mecánico para automóviles, el cual ocupa parte de una vivienda particular.

Figura 18: Equipamiento servicios sector Punta de Parra

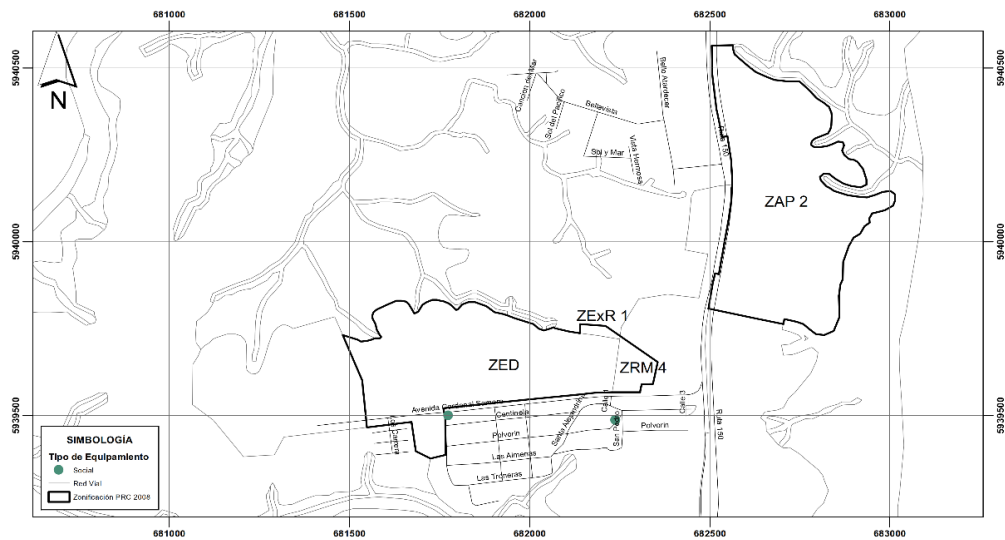


Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

3.8 Equipamiento social

El equipamiento social de Punta de Parra corresponde a la Junta de vecinos N° 19 Punta de Parra ubicada en calle Centinela N° 115 y al club deportivo Punta de Parra.

Figura 19: Equipamiento servicios sector Punta de Parra



Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

Figura 20: Junta de Vecinos N° 19 Punta de Parra

Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

3.9 Síntesis sobre el equipamiento en el sector Punta de Parra

Analizado el catastro de equipamiento del sector Punta de Parra, destaca la cercanía de la zona poblada con equipamiento básico para el desarrollo de su población, tales como salud, educación, además de un gran número de equipamientos complementarios al uso residencial como: junta de vecinos, club deportivo, iglesias, cancha de fútbol, entre otros. Al ser un sector acotado, no es posible definir macrozonas especializadas de equipamiento, existe más bien una mixtura de estos con su trama urbana.

Un aspecto relevante de la población del sector es que gran parte de sus necesidades como trabajo, estudio, compras de supermercado, acceso a la cultura y servicios, las satisfacen en los centros poblados cercanos de mayor tamaño como Tomé y Concepción, en gran medida por la buena conectividad de Punta de Parra, gracias a la ruta 150.

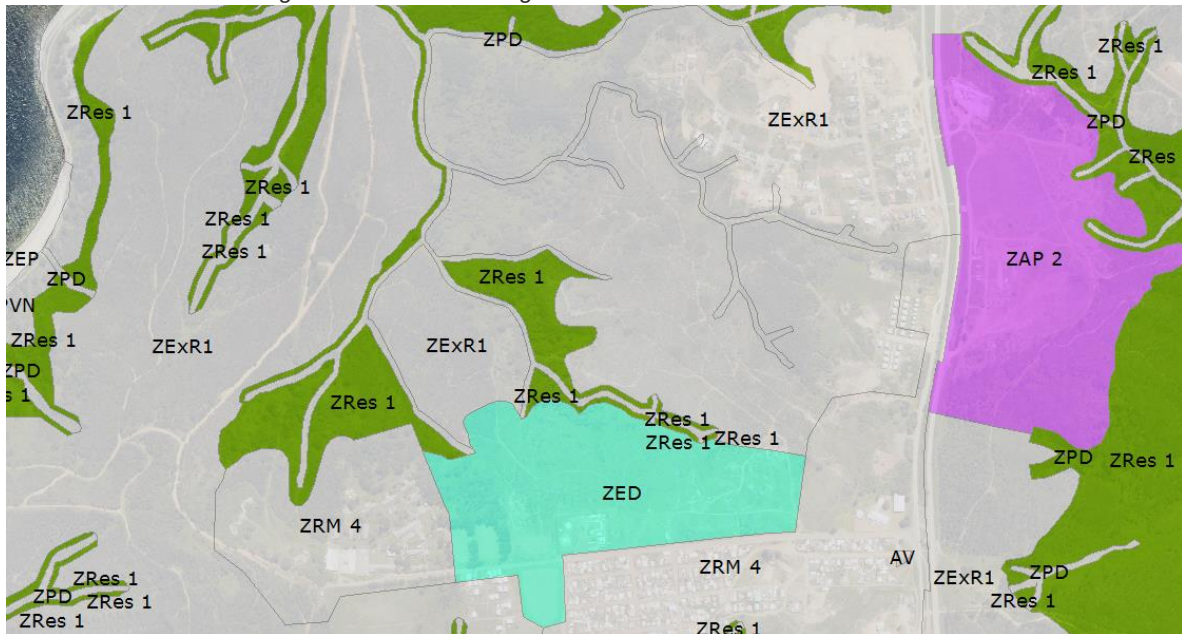
Por otra parte, hay que considerar que con esta modificación se van a generar dos nuevas zonas residenciales mixtas, las que permitirán casi todo tipo de equipamientos (a excepción de cárceles y establecimientos de rehabilitación conductual), lo que permitirá ampliar la oferta de equipamiento, dando espacio a satisfacer necesidades actuales y futuras del sector.

4 Síntesis de riesgos naturales y antrópicos

Los polígonos del sector Punta de Parra que se proponen en la presente modificación, no involucran sectores afectados a riesgos ni zonas de protección ambiental establecidos y reconocidos en el Plan Regulador Comunal vigente, pero ambos polígonos se encuentran contiguos a zonas de restricción por procesos de remoción en masa, por lo que es recomendable analizar en mayor detalle las pendientes en las zonas cercanas a las ZRes 1 en los proyectos a desarrollar en esos sectores.

Respecto de los riesgos antrópicos, ambos polígonos tienen contacto forestal, por lo que se recomendará que los proyectos de loteo colindantes con estas áreas de vegetación continua, deberán generar medidas tendientes a mitigar el riesgo de incendios forestales.

Figura 21: Zonas de riesgo cercanas a la modificación del PRC



Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

5 Modificaciones a la vialidad

Dentro de la propuesta de modificación se incluyen ajustes viales que respondan a necesidades tendientes a: 1) mejorar vialidad del sector de acceso al CESFAM Alberto Reyes b) regularizar situación de equipamiento social en sector Bellavista, c) Análisis proyección calle Valle Hondo a fin de ajustar la pertinencia.

5.1 Sector Acceso a Cesfam Alberto Reyes, Tomé Alto

El sector cercano al Centro de Salud Familiar Alberto Reyes presenta congestión vehicular debido a la gran cantidad de usuarios que acceden al recinto médico, generándose tacos y problemas de circulación que ponen en riesgo la integridad física de usuarios y funcionarios ante posibles atropellos.

Por lo demás, como es un centro de salud, la llegada y salida de la ambulancia lógicamente implica una fluidez esencial para cumplir con el requerimiento, lo que se ve obstaculizado con la Locomoción colectiva que tiene que llegar allí por solicitud de usuarios y pacientes.

Por otro lado, existen también los conjuntos habitacionales Los Bloques, lo cuales utilizan en su gran mayoría los pocos estacionamientos existentes en el sector, lo que agudiza aún más la situación vial del sector.

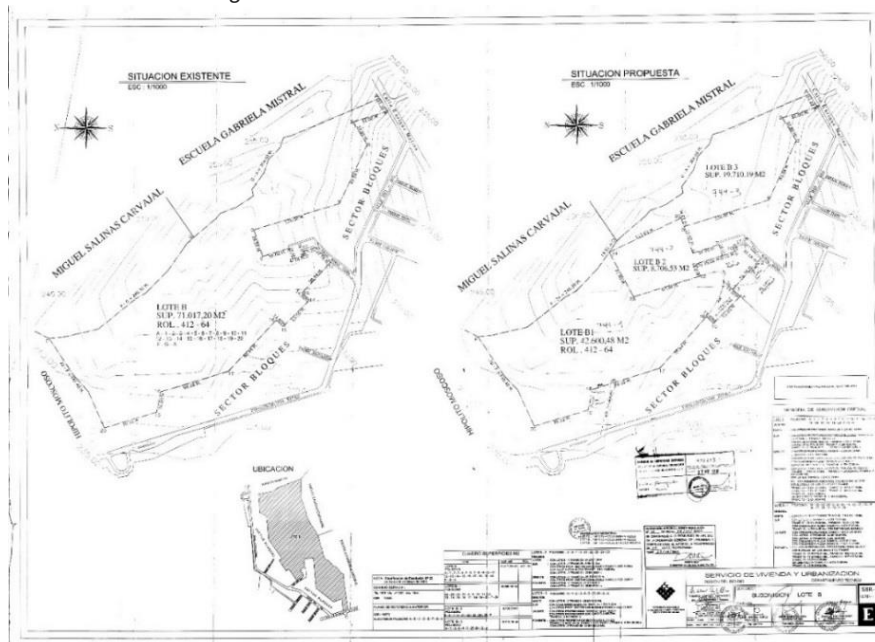
Figura 22: Zonas de acceso CESFAM Alberto Reyes



Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

De acuerdo a lo anterior, es necesario generar una solución en el sector que desarrolle una salida expedita al nudo de ingreso al CESFAM Alberto Reyes y a los problemas expuestos en calle Nueva Aldea, y de esa forma descongestionar la zona a través de una nueva vialidad proyectada sobre un terreno que actualmente propiedad de SERVIU, quienes apoyan esta iniciativa que será de utilidad para la generación de nuevo equipamiento urbano.

Figura 23: Plano subdivisión terreno SERVIU

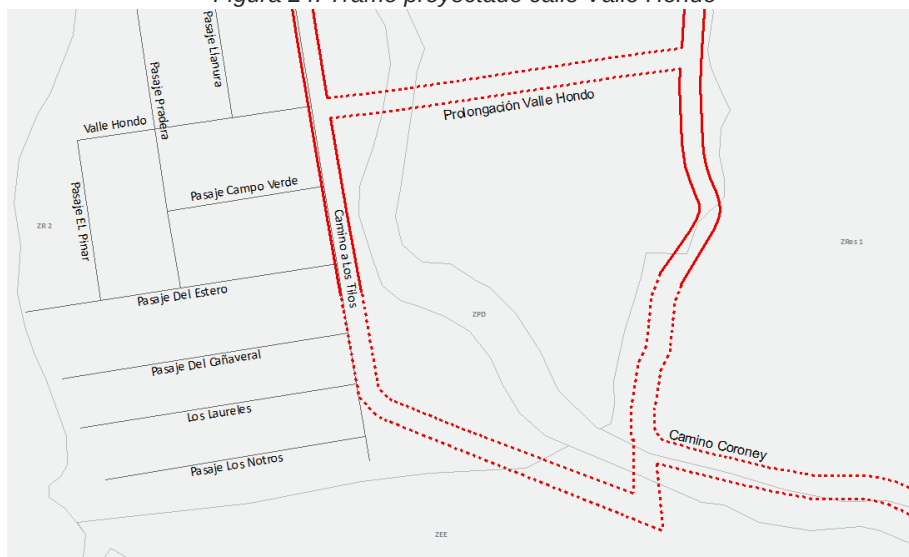


Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

5.2 Sector Bellavista

Esta modificación responde a la necesidad de eliminar el tramo de vialidad proyectado calle Prolongación Valle Hondo debido a que se proyecta sobre edificaciones lo que impide que a futuro logre su materialización. Por esta razón, se propone la desafectación de esta vía.

Figura 24: Tramo proyectado calle Valle Hondo

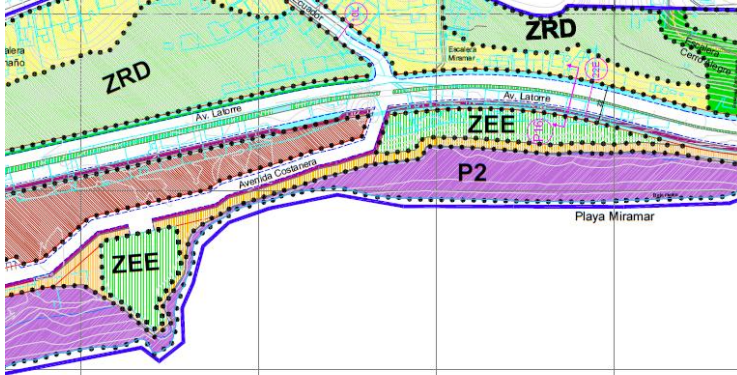


Fuente: Catastro Desarrollo Urbano, Municipalidad de Tomé

6 Modificación a la Zona de Equipamiento de Esparcimiento

El Plan Regulador Comunal gravó zonas en el plano con el objetivo que éstas fueran exclusivamente al destino de esparcimiento. Estas zonas corresponden a:

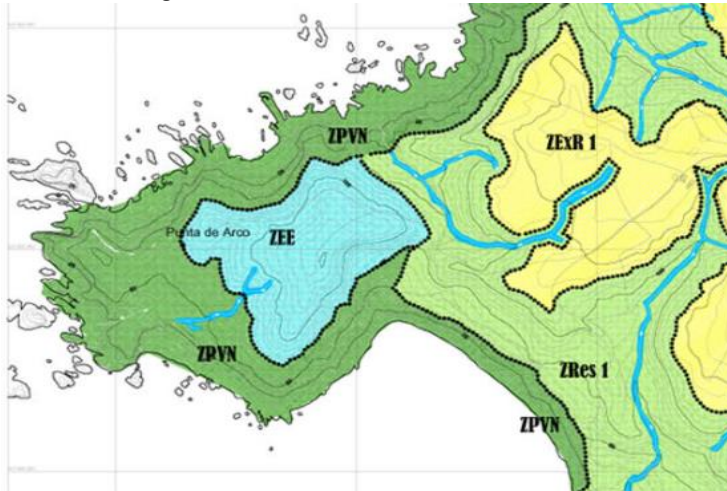
Figura 25: ZEE sector Quichiuto Plano seccional Borde Costero



Estas zonas se gravaron en el seccional de sector costero de Tomé para complementar equipamiento de esparcimiento en la costanera de Bellavista.

Fuente: Plano seccional sector Costero de Tomé, 2009

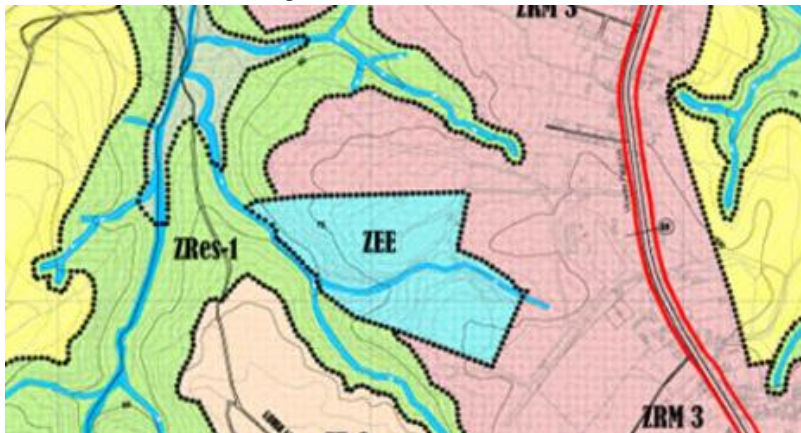
Figura 26: ZEE sector Punta de Arco



Este sector, ubicado Aprox. 2 km al norte de Cocholgue corresponde al sector conocido como "El faro", ruta de senderismo reconocida en la zona que atrae gran cantidad de visitas.

Fuente: Plan Regulador Comunal de Tomé, 2008

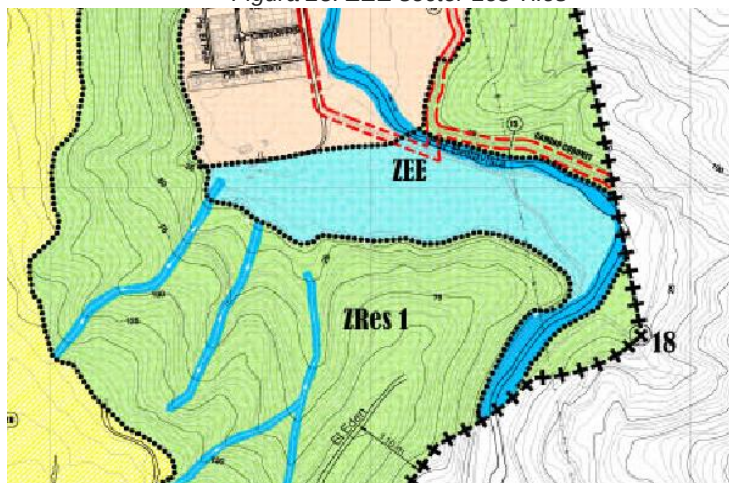
Figura 27: ZEE sector Ex-vertedero



Fuente: Plan Regulador Comunal de Tomé, 2008

Este zona se ubica en el costado oeste de la ruta que conecta Tomé con Dichato y corresponde al sector donde se ubica el ex-vertedero Frutillares. Esta zona se generó para dar espacio a la reconversión de este terreno, frente a una alta demanda de equipamiento deportivo.

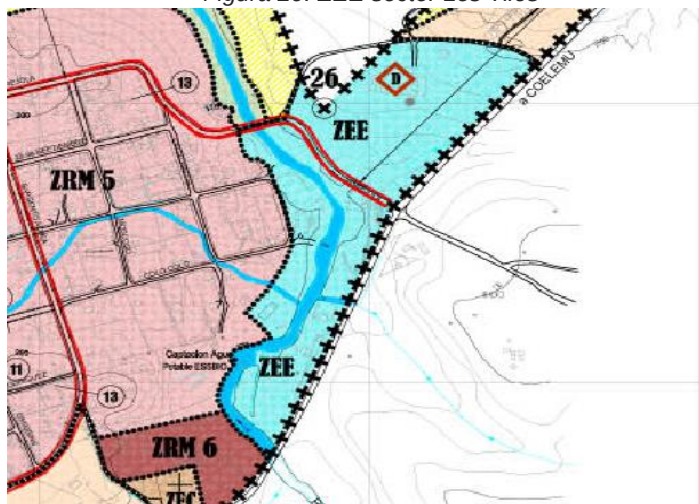
Figura 28: ZEE sector Los Tilos



Fuente: Plan Regulador Comunal de Tomé, 2008

Este sector se ubica al fondo del sector Bellavista en que actualmente no presenta un uso claro definido, pero es reconocido como un lugar para paseos a pie como en bicicleta por su cercanía al Estero Bellavista.

Figura 29: ZEE sector Los Tilos



Fuente: Plan Regulador Comunal de Tomé, 2008

Este sector corresponde al reconocido balneario "La Polla", ubicado al este de la localidad de Rafael.

En la necesidad de promover el deporte en estas zonas, en específico las actividades relacionadas al fútbol y los deportes náuticos, se requiere la necesidad de agregar el uso deportivo a la Zona de Equipamiento de Esparcimiento ZEE y así desarrollar proyectos deportivos públicos y privados en estas zonas.