

INDICE

CAPITULO 0: ASPECTOS GENERALES	2
0.1 PRESENTACIÓN	2
0.2. MOTIVOS DE LA REVISIÓN	2
0.3. EQUIPO REDACTOR DEL PLAN	2
CAPITULO 1: OBJETIVOS DEL ESTUDIO	3
1.1. OBJETIVOS GENERALES	3
1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS	3
CAPITULO 2: METODOLOGÍA APLICADA	3
2.1. DESCRIPCION GENERAL	3
2.2. CARTOGRAFIA BASE	3
2.3. CONTEXTO Y DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO	4
2.4. FORMA DE ABORDAR LA EVALUACIÓN AMBIENTAL	4
2.5. MARCO DE PLANIFICACION COMUNAL	5
2.6. ESTIMACION DE LA DEMANDA DE SUELO INDUSTRIAL	6
CAPITULO 3: PROPUESTA TÉCNICA	6
3.1. PRCLA – I AREA URBANA LA SUERTE	6
3.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN	6
3.1.2. LIMITE URBANO	7
3.1.3. VIALIDAD ESTRUCTURANTE	7
3.2. ENMIENDAS A LA ORDENANZA LOCAL	7
3.2.1. VIALIDAD URBANA	7
3.2.2. NORMAS URBANISTICAS	8
3.2.3. ZONIFICACION	8

CAPITULO 0: ASPECTOS GENERALES

0.1 PRESENTACIÓN

El presente documento constituye la Memoria Explicativa del proyecto de modificación del Plan Regulador de Los Angeles, para la incorporación de una nueva área urbana (PRCLA – I Área Urbana La Suerte) en el sector de La Suerte, ubicado en el sur poniente de la comuna (Ruta Q-180, Km 20), la comuna de Los Angeles, Provincia de Biobío, perteneciente a la VIII Región del Biobío.

El proyecto consiste en la incorporación al área urbana de un total de 42,53 há de suelo rural para la instalación de las pequeñas y medianas empresas de la comuna.

El área de la propuesta considera los terrenos adquiridos por la Asociación de Pequeños Industriales y Artesanos de Los Angeles (APIALAN) en el marco de la propuesta indicativa de ordenación del territorio comunal, que forma parte del Plan Regulador Comunal aprobado en marzo de 2007.

Esta memoria constituye un documento complementario a la Ordenanza y Planos correspondientes al instrumento de planificación territorial en cuestión, elementos que en su conjunto constituyen un solo cuerpo normativo, por lo que para su aplicación deberán observarse en forma asociada y complementaria.

0.2. MOTIVOS DE LA REVISIÓN

La presente modificación se fundamenta en la solicitud que hiciera la Sociedad de Medianos y Pequeños Empresarios de Los Ángeles, APIALAN, en junio de 2003, a la Municipalidad, respecto de que esta patrocinara la tramitación de un plan seccional para uso industrial en el sector La Suerte.

Lo anterior fue recomendado por la Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, en el proceso de evaluación de la Declaración de Impacto Ambiental para el proyecto denominado “Parque Industrial Bio Bio, Los Angeles”, la cual finalmente fue retirada del SEIA¹ por la entidad patrocinante.

Esta situación se encontraba prevista en los supuestos de revisión del plan señalados en la memoria explicativa del plan, la cual establecía que el instrumento de planificación territorial podía ser revisado en respuesta del municipio a nuevas iniciativas o cambios, innovaciones que no estaban previstas durante el desarrollo del plan pueden incorporarse si estas tienen un impacto en un barrio particular o el área urbana, o bien por enmiendas propuestas por la comunidad.

0.3. EQUIPO REDACTOR DEL PLAN

La presente propuesta de modificación ha sido elaborada por los profesionales municipales Mauricio Carrasco C. (Arquitecto, Asesor Urbanista y director del estudio), Maria Cecilia Jara M. (Arquitecto, Directora D.O.M.) y Victoria Fischer I., (Arquitecto de la D.O.M.).

Adicionalmente se ha contado con la colaboración del Ingeniero (e) Ambiental de la D.O.M., Borja Urruticoechea R., quien redactó y gestionó la aprobación de la Declaración de Impacto Ambiental, así como el Ingeniero Geomensor de la unidad de Sistemas de Información Geográfica de la Municipalidad de Los Angeles, José Luis Fernández E., quien preparó la cartografía base de la propuesta, en concordancia con los estándares del PRCLA.

¹ Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, establecido en la Ley N° 19.300 y reglamentado por el D.S. N° 95/01, de la SEGPRES (D.O. 07.12.02).

CAPITULO 1: OBJETIVOS DEL ESTUDIO

1.1. OBJETIVOS GENERALES

La finalidad de esta modificación puede sintetizarse en los siguientes objetivos:

1. Favorecer las condiciones para el incremento de la productividad en todo el territorio comunal;
2. Disponer de suelo urbano para atraer la instalación de nuevas empresas industriales y otras inversiones de apoyo a la actividad productiva;
3. Generar oportunidades de negocio para la atracción de nuevas inversiones en la comuna, en el ámbito productivo.

1.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Consecuentemente con los objetivos generales planteados, se formulan los siguientes objetivos específicos:

1. Facilitar la extensión física de las empresas productivas que poseen expectativas de desarrollo dentro del territorio comunal;
2. Ofrecer una solución integral de reubicación a las empresas y actividades productivas que se deban trasladar por aplicación del Plan Regulador.
3. Consolidar y desarrollar las actividades productivas existentes en la comuna;
4. Generar la integración productiva con empresas afines del ámbito comunal y provincial.

CAPITULO 2: METODOLOGÍA APLICADA

2.1. DESCRIPCION GENERAL

El proyecto de modificación del PRCLA se estructura metodológicamente en las tres etapas siguientes:

Etapas I: Expediente Territorial:

En esta etapa se considera la recopilación y levantamiento de la información territorial relativa al área de estudio, analizando las condicionantes físicas, productivas y de poblamiento del territorio comunal, y el sistema de centros poblados de la comuna.

Etapas II: Diagnóstico

El análisis avanzó hasta conocer los grados de conectividad interna y regional, el tamaño, estructura y jerarquía de los centros poblados y los roles productivo y de servicios de ellos, para concentrarse finalmente en el sector normado.

Etapas III: Proyecto

La Etapa consiste en la redacción de una propuesta de zonificación y uso de suelo del área normada, en la forma de Ordenanza local y plano normativo, que indica la zonificación, vialidad y líneas oficiales propuestas.

2.2. CARTOGRAFIA BASE

La cartografía utilizada corresponde a un levantamiento topográfico del terreno escala 1:2000 realizado por el ingeniero geomensor Juan Carlos Báez S. en Abril de 2002, el que fue complementado con una cubierta

uso del suelo propuestas en la Zonificación y Ordenanza Local, lo transforman en sí, en un instrumento regulatorio y normativo ambiental.

2.5. MARCO DE PLANIFICACION COMUNAL

De acuerdo a la metodología para la elaboración de Planes Reguladores, corresponde al instrumento de planificación territorial, la definición de una propuesta de planificación comunal con carácter informativa, la que tiene por finalidad servir como marco de referencia para el desarrollo armónico del territorio.

En consideración a las características del suelo, los usos de suelo existentes y las relaciones intercomunales asociadas, el plan informativo ha previsto para el sector poniente de la comuna, una calificación de zona no urbana para actividades productivas peligrosas (ZNU-5).

En esta zona ubicada se propone un uso preferente para las actividades industriales con calificación hasta contaminante en atención a los recursos naturales, específicamente del recurso suelo y clima. El uso habitacional se sugiere sólo asociado a la actividad principal.

Figura 2
Plano Comunal Informativo,
que forma parte del
instrumento PRCLA.
(Fuente: SIGLA)

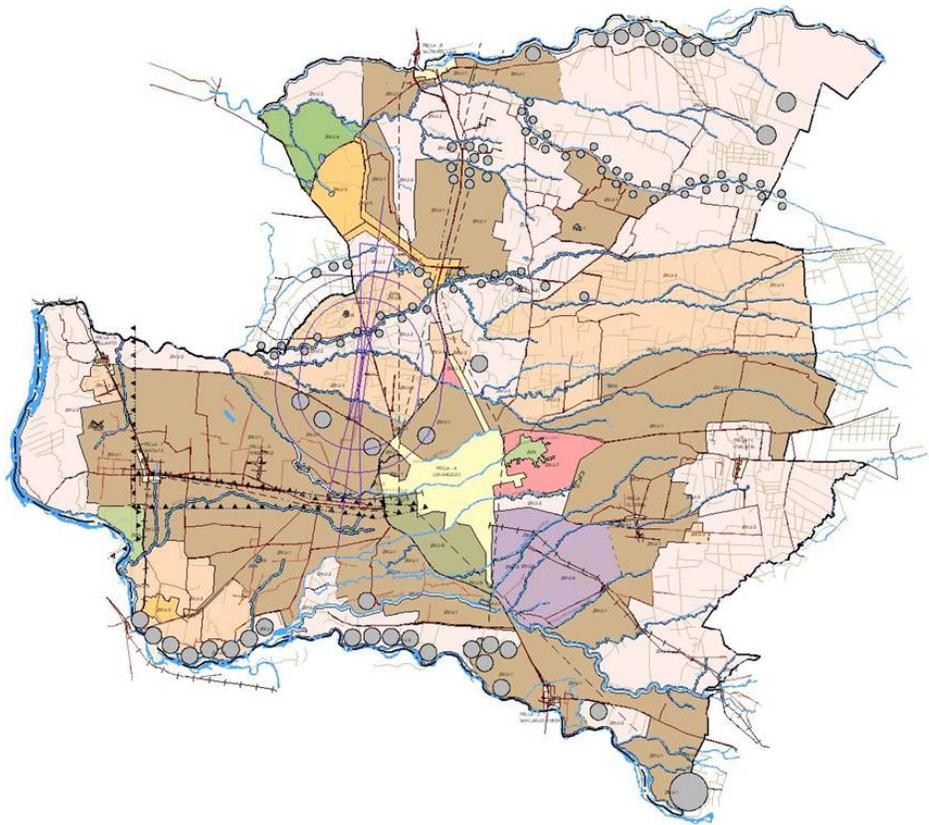
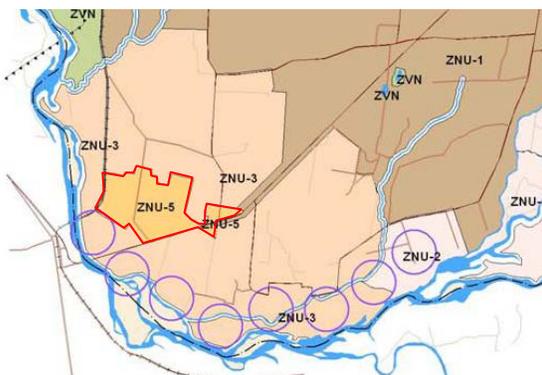


Figura 3
Detalle de Plano Comunal
Informativo, donde se grafica
la ZNU-5.
(Fuente: SIGLA)



2.6. ESTIMACION DE LA DEMANDA DE SUELO INDUSTRIAL

Atendiendo las proyecciones de población y en supuestos referidos a las tendencias socioeconómicas de localización y densidad que presenta la comuna de Los Angeles, se estima que la demanda de suelo urbano con destino industrial para la comuna de Los Angeles en el horizonte de 15 años se ajusta a lo contemplado el proyecto de modificación del PRCLA.

CAPITULO 3: PROPUESTA TÉCNICA

3.1. PRCLA – I AREA URBANA LA SUERTE

La propuesta urbana se articula normativamente con la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, donde las nuevas disposiciones pasan a complementar lo dispuesto en el instrumento recientemente aprobado, por lo cual esta debe entenderse como una totalidad.

Lo anterior supone la necesidad de refundir el texto vigente con las partes que se intercalan en esta, a efectos de simplificar la lectura de la nueva normativa.

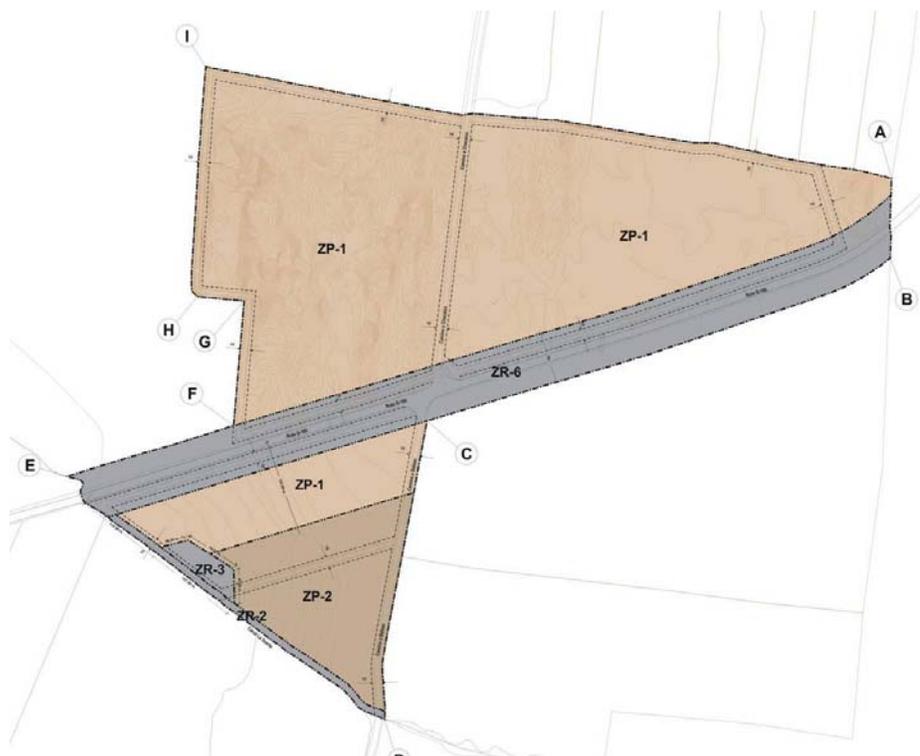
3.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

La propuesta considera la configuración del terreno respecto de las vías existentes y en específico de la ruta Q-180 que atraviesa el área en su parte media, generando dos áreas.

El polígono del cuadrante norte es calificado como ZP-1, el cual permite una superficie predial mínima de 5000 m², y una orientación hacia las actividades productivas de mayor envergadura. El cuadrante sur del área, se orienta hacia las actividades productivas menores, como pequeños talleres y maestranzas, con una superficie predial mínima de 2500 m².

En concordancia con lo anterior, se incorporan al árbol de zonificación del área normada las Zonas Productivas ZP-1 y ZP-2, las que corresponden a zonas reservadas para lo localización de actividades productivas, inofensivas o moletas, infraestructura y equipamiento complementario.

Figura 4
Plano de zonificación y vialidad propuesta del área urbana PRCLA-I La Suerte
(Fuente: SIGLA)



3.1.2. LIMITE URBANO

Los criterios de delimitación del Limite Urbano propuesto para la PRCLA-I, corresponden a los adoptados para la redacción del Plan Regulador vigente, y son:

1. Límites naturales tales como esteros, canales o caminos.
2. Distanciamiento de ejes naturales o estructurantes, tales como esteros o caminos.
3. Fondos de sitio que dividan propiedades.

En específico los límites del área normada están referidos a los deslindes prediales de los roles 1554-140 y 1554-145, ambos de propiedad de Centro Empresarial APIALAN S. A.

Figura 5

Polígono del límite urbano
sobrepuesto sobre fotografía
aérea.

(Fuente: Google earth, 2007)



3.1.3. VIALIDAD ESTRUCTURANTE

La propuesta reconoce los caminos rurales existentes, en un ancho de 15.00 en categoría de servicio lo cual permite la radicación de equipamiento complementario al uso industrial.

Adicionalmente se propone vías en el perímetro del área normada para permitir la circulación de vehículos mayores, y acceder a los predios que formarán el loteo.

3.2. ENMIENDAS A LA ORDENANZA LOCAL

En paralelo a la declaratoria de área urbana del sector La Suerte, este proyecto de modificación perfecciona la redacción de la ordenanza local del Plan Regulador, especificando aspectos de normativos que no se encontraban correctamente redactados o rectificado materias que no pudieron ser previstas sino hasta la puesta en marcha del Plan.

Las enmiendas se relacionan con aspectos de vialidad urbana, normas urbanísticas y zonificación, las cuales pasan a describirse a continuación.

3.2.1. VIALIDAD URBANA

- a. Aclara: “Cuando existan diferencias en el ancho entre líneas oficiales, del plano respecto de la ordenanza, prevalecerá lo señalado en esta última”.

- b. Se modifica la tabla de vialidad del Área urbana Los Angeles, en términos de corregir nombres: 11 casos.
- c. Modifica perfiles de vías: 19 casos.
- d. Modifica descripción de tramos de vías: 5 casos.
- e. Disminuye ancho entre líneas oficiales: 6 casos.
- f. Aclara los ensanches en algunas vías: 5 casos
- g. Cambia categorías de vías: 4 casos.
- h. Elimina una vía que aparece en tabla de vialidad pero no en el plano.

3.2.2. NORMAS URBANISTICAS

- a. Reemplaza la expresión “m² construidos” por “m² útiles”, para efectos de cálculo de cantidad de estacionamientos.
- b. Disminuye exigencias de estacionamientos para los usos de suelo educación, y servicios.
- c. En el artículo sobre normas de excepción de estacionamientos incorpora una que “en las ampliaciones de vivienda se podrán eximir de la obligación de cantidad de estacionamientos.” Así también especifica que “en los loteos D.F.L. 2, cuando se trate de propiedades esquinas, se exigirá antejardín sólo por el frente de la propiedad.”

3.2.3. ZONIFICACION

- a. En la zona ZH-1 (sector Plaza Pinto), amplía las alternativas de sistema de agrupamiento, permitiendo el pareo y la continuidad (además de edificación aislada sobre la continuidad), en complemento de la edificación aislada.
- b. En la zona ZH-4 del Barrio Centro (sector departamentos CORVI), además de la edificación aislada, permite el pareo y la continuidad (además de edificación aislada sobre la continuidad en), como sistemas de agrupamiento.
- c. Permite el adosamiento para las viviendas y los equipamientos en las ZH-3 y ZH-6.
- d. Estas zonas corresponden a las villas del sector nor oriente del área urbana de Los Angeles, donde se ubica principalmente viviendas aisladas y pareadas. Con esta medida.
- e. Permite Infraestructura de transporte para la zona ZH-5 (sector Paillihue y Lo Elvira); frente a vías de servicio o colectoras.
- f. En zona ZM-1 (Barrio Centro) aumenta la altura máxima de continuidad de 10.50 m. a 21.00 m para toda la zona; y de 14.00 a 28.00 m frente a Plaza de Armas.
- g. En la zona ZM-4; permite el sistema de agrupamiento “Aislado sobre edificación continua”.
- h. En la zona ZM-5, además de la edificación aislada, permite el pareo como sistema de agrupamiento.

Los Angeles, mayo de 2007.