

MEMORIA EXPLICATIVA

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE CONCEPCION ZONA ZTT-13 PUERTO DE LOTA

1.- INTRODUCCION Y PLANTEAMIENTO GENERAL

La comuna de Lota, por sus características geomorfológicas, por sus relieves accidentados, por la precariedad de sus construcciones y por la enorme cantidad de familias que residen en zonas de riesgo, vivió el terremoto del 27 de febrero recién pasado, de manera catastrófica desde diversos aspectos. Los mayores efectos se reflejaron en el ámbito habitacional, dada la gran cantidad de casas y departamentos que por las razones antes mencionadas fueron decretadas como viviendas inhabitables, dejando en precaria situación a cientos de familias lotinas.

Solo a modo de resumen podemos decir, que el terremoto produjo destrucción de importante infraestructura vial (pérdida de diversas vías de comunicación terrestre), daños cuantiosos al patrimonio arquitectónico de la ciudad, como son: Los pabellones mineros, Torre Centenario, Iglesia Matías Apóstol, entre otras instalaciones, hitos o edificios patrimoniales. En otra área, la comuna sufrió daños importantes en lo que respecta a fracturas de suelos, grietas y/o fisuras de gran impacto, lo que genero innumerables procesos de remoción en masa, deslizamientos de tierra, y derrumbes, causando graves daños a infraestructuras de todo tipo. Todo lo anterior, ha acrecentado la catástrofe y el impacto respecto de la pérdida de viviendas, aspecto que ha tenido el más alto costo social para la población y en general, para la comuna de Lota.

Desde el año 2002 y según Censo Nacional, el déficit de viviendas de esta comuna asciende a la cantidad de 1.648 casas, situación que si bien es cierto es atenuada mediante la construcción de algunos conjuntos de viviendas sociales en Lota Alto y Colcura, este déficit se ve nuevamente incrementado y empeorado por los efectos del terremoto del 27 de febrero. Cabe destacar además, que el mismo acontecimiento visibilizó con mayor fuerza la situación de las familias o núcleos que vivían en condición de allegados, soportando las complejidades asociadas es este estado, como hacinamiento y precarias condiciones asociadas a la calidad de vida.

La dificultad para levantar nuevos proyectos habitacionales en la comuna de Lota, esta dada principalmente por la escasez de terrenos para dichos proyectos, situación que afecta la posibilidad de



desarrollar una política comunal de vivienda, sobretodo desde la perspectiva de la expansión territorial, más allá de las áreas urbanas, por tanto las posibilidades más inmediatas y considerando las urgencias del contexto local, se encuentran en el desarrollo de proyectos habitacionales insertos en espacios, no utilizados o subutilizados al interior de la propia comuna.

Es necesario plantear también, que en el marco de otras alternativas-visualizadas por el municipio de Lota, se han desarrollado acercamientos a la empresa Bosques Arauco S.A., quienes tienen la disponibilidad de vender terrenos o predios que puedan ser utilizados para uso residencial, sin embargo la factibilidad de dicho uso, se ve lejana dada las características y factores de las áreas propuestas (uso forestal, con rellenos no controlados, terrenos accidentados y sin factibilidad sanitaria, etc.)

En función de lo anterior, queremos referirnos a uno de los mayores desafíos que enfrenta la comuna de Lota en el plano habitacional y que dice relación con el uso del espacio denominado Lota Green, perteneciente a la Empresa RHI. Esta área, de casi 8 hectáreas de extensión, posee según nuestro actual Plan Regulador Comunal que data de 1983, un uso de suelo en categoría S-3, que permite el uso de suelo habitacional en el sector. Sin embargo, el Plan Regulador Metropolitano de Concepción definió en el año 2003, el destino del polígono, como zona ZTT 13 Terminal de Transporte Puerto de Lota, esta zonificación corresponde a un uso de suelo de tipo infraestructura de impacto intercomunal, con características de área estratégica. Esta última condición no concordante con el uso de suelo permitido en el Plan Regulador Comunal vigente a complejizado el desarrollo de anteproyectos de viviendas en este terreno.

Cabe señalar respecto a lo planteado, que con el cierre de la actividad extractiva de la minería del carbón en Lota durante el año 1997, tal cual lo señala la Estrategia Regional de Desarrollo, Región del Bío Bío *"En Lota, el muelle especializado en transporte de carbón, está fuera de servicio desde el cierre de las actividades de Enacar (EDR 2000 - 2006);* la imposibilidad de desarrollar nuevos ejes industriales que fomenten una vocación portuaria y finalmente la falta de interés del sector privado por potenciar dicha infraestructura disponible, hacen que la Ilustre Municipalidad de Lota, no visualice iniciativas tendientes a dar un uso asociado a la zonificación definida en el Plan Regulador Metropolitano. Más aún, el paso del tiempo y la mirada u orientación estratégica comunal, lejos de consolidar la situación portuaria, ha demostrado que los intereses locales en relación al área, van encauzados por el desarrollo turístico y habitacional de la comuna, orientaciones desarrolladas por el propio municipio en la idea de llevar a cabo proyectos urbanos que permitan encaminar la recuperación del antiguo muelle para la creación de espacios públicos de borde costero, de recreación y esparcimiento de la comunidad y de los turistas que visiten la comuna.



Actualmente, existen empresas interesadas en desarrollar un proyecto habitacional en el sector en cuestión, así también está la voluntad de la Empresa RHI dueña de los terrenos, de vender el área para desarrollar dicho proyecto. Lo anterior sumado a que en la ciudad de Lota, a la fecha no es posible obtener un terreno adecuado y habilitado con vías de acceso a vialidad pública existente y con factibilidades sanitarias y eléctricas disponibles en forma inmediata y finalmente que, a la fecha esta comuna no posee otros proyectos de viviendas para sus damnificados producto del terremoto del 27/02/2010.

Con todo, el Municipio de Lota declara la necesidad de mantener el destino habitacional del sector de Lota Green, ya que éste cobra vital importancia para el desarrollo de soluciones de vivienda en la comuna de Lota, ya que un proyecto de esta dimensión además de dar solución definitiva a más de 600 familias, genera un importante desarrollo para la comuna, producto de la generación de empleos que un proyecto de esta envergadura implica.

Por lo tanto, exponemos la necesidad imperiosa de generar las condiciones de uso de suelo para los terrenos disponibles para el desarrollo de construcciones habitacionales. Por ello se propone modificar el instrumento de planificación PRMC, transformando el uso de suelo del sector de Lota Green de Zona ZTT 13 a Zona Habitacional Mixta ZHM, de manera de materializar un programa habitacional del Fondo Solidario de Vivienda, que se enmarque en el Plan de Reconstrucción Nacional, Regional y Local.

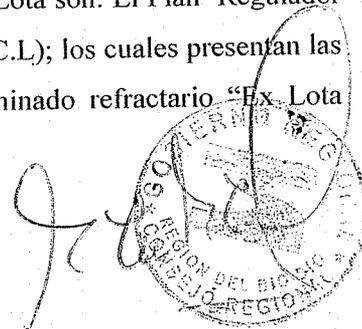
2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACION

El principal objetivo de esta modificación al PRMC es transformar la zona ZTT-13 Puerto de Lota en una extensión de la zona ZHM Habitacional Mixta para dar cabida a los usos de suelo habitacional y de equipamiento de esparcimiento y recreación.

Para cumplir con este objetivo se debe modificar el Plano PRMC-01 eliminando la ZTT-13 e incorporando dichos terrenos a la ZHM.

3.- ANÁLISIS DE LA NORMATIVA TERRITORIAL APLICABLE EN LA ZONA

Los instrumentos de Planificación Territorial vigentes para la comuna de Lota son: El Plan Regulador Metropolitano Concepción (P.R.M.C.) y Plano Regulador Comunal de Lota (P.R.C.L); los cuales presentan las siguientes características y disposiciones de planificación para el sector denominado refractario "Ex Lota Green".



1. **Plan Regulador Metropolitano Concepción** en su ámbito, regula las áreas Urbanas Consolidadas, aplicando para el sector refractarios "Lota Green", una zonificación denominada "Zona Terminal de Transporte", que identifica con el N° 13 , en adelante ZTT 13; Los terminales de transporte corresponde a áreas de transporte marítimo y aéreo de nivel Regional, Nacional e Internacional, cuya función principal es la transferencia y almacenamiento de carga y pasajeros. Sus normas urbanísticas corresponden a lo siguiente:

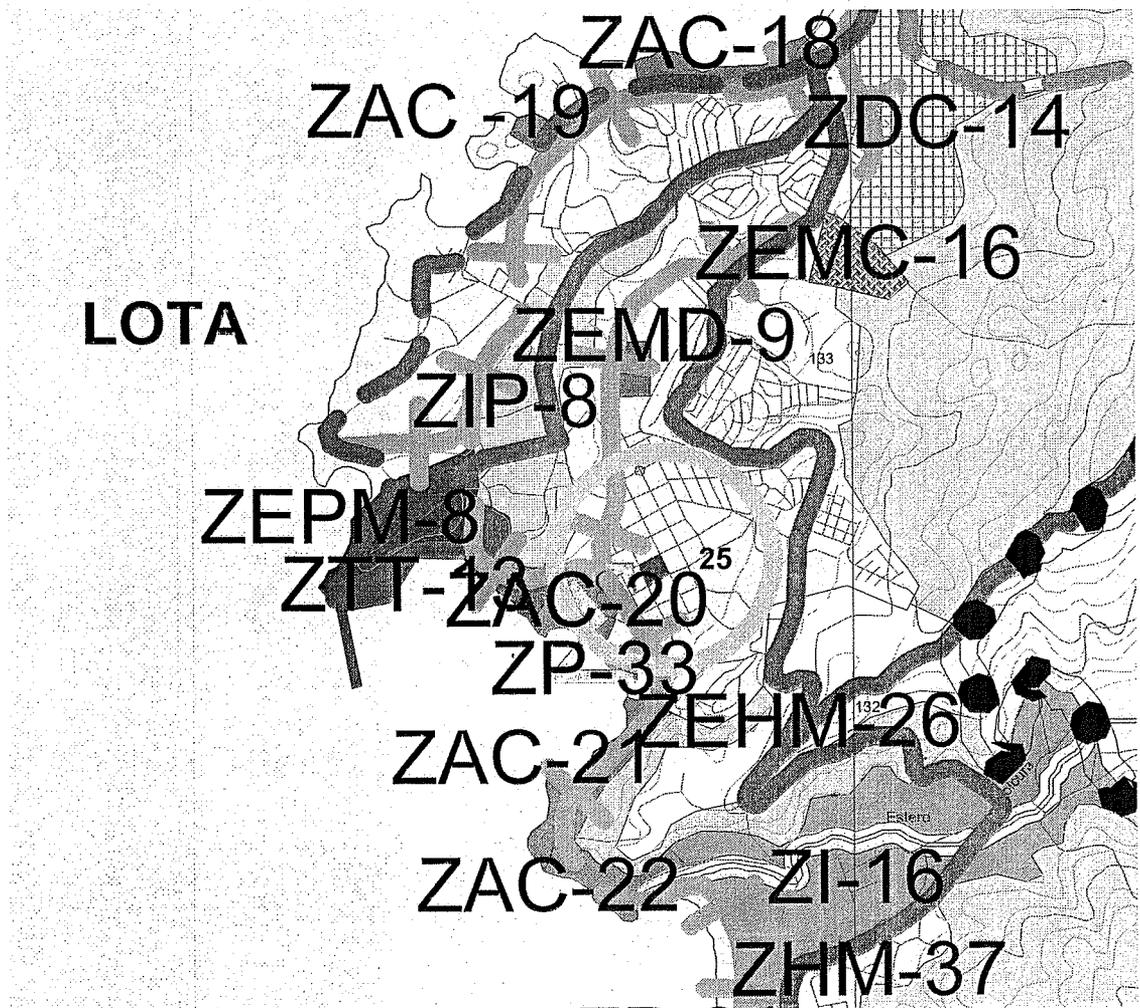
Destinos permitidos

- Infraestructura de transporte
- Equipamiento asociado a las actividades de transferencia y almacenamiento inofensivo, molesto y eventualmente peligroso.
- Habitacional viviendas necesaria para el funcionamiento de la actividad.

Condiciones de ocupación de suelo

- Subdivisión Predial Mínima = 3.000 m²
- Coeficiente Máximo de Ocupación = 0,6

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The stamp contains some illegible text and a central emblem.



2. **Plan Regulador Comunal de Lota (P.R.C.L)** aprobado con Decreto N° 11 del 29.07.83, actualmente vigente, se encuentra dividido en Sectores que identifican sus características ; siendo así, el sector Refractarios “Lota Green“, esta afecto a tres sectores distintos, a saber:

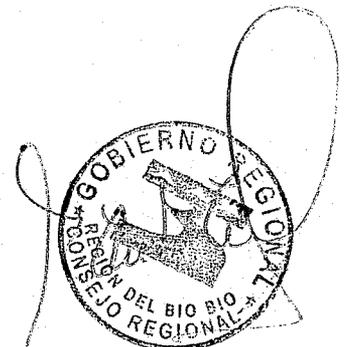
Sector S-3, correspondiente a la superficie emplazada en la parte industrial.

Destinos permitidos

- Vivienda, Comercio, Oficina, Equipamiento, Área Verde, Industria y Bodega Inofensiva y molestas calificadas por el organismo competente.

Destinos Prohibidos

- Industria y bodegas peligrosas



Sector S-4, corresponde a la superficie emplazada en la zona de restricción.

Destinos Permitidos

- Equipamiento y Áreas

Destinos Prohibidos

- Todos los otros usos no indicados en los usos permitidos.

Sector S-2, Corresponde a la superficie emplazada en el Sector Playa de Lota.

Destinos permitidos

- Vivienda, comercio, oficina, equipamiento y área verde. Además , Industria y bodegas Inofensivas, calificadas por el organismo competente.

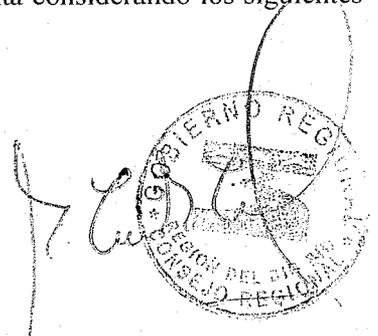
Destinos Prohibidos:

- Industria y bodega peligrosa

Es necesario hacer presente que si bien existen dos instrumentos que regulan el área urbana de Lota, de acuerdo con el ámbito de acción propio de la planificación de nivel intercomunal o metropolitano, establecido en el Art. 2.1.7 de la OGUC., las infraestructuras de nivel intercomunal como es el caso de la Zona ZTT-13 Puerto de Lota, son de competencia de este nivel de planificación y es por ello que se requiere modificar el PRMC. Esta modificación, al ser aprobada se entiende automáticamente incorporada en el Plan Regulador Comunal de Lota (Art. 2.1.9 OGUC) Sin perjuicio de esto último, el PRC Lota tiene incorporado el destino habitacional en esta zona, quedando ambos instrumentos concordantes entre sí.

4.- PROPUESTA ZONIFICACION SECTOR LOTA GREEN.

Debido a los antecedentes previamente expuestos en los puntos anteriores la ilustre Municipalidad de Lota propone eliminar las características definidas en la **Zona ZTT 13** del Plan Regulador Metropolitano, cambiando el sector a la condición de zona habitacional mixta considerando los siguientes usos y características.



Zona Habitacional Mixta ZHM

Usos de suelo permitidos:

- Habitacional
- Equipamiento
- Infraestructura de transporte terrestre y fluvial.
- Industria y almacenamiento inofensivo y talleres inofensivos o molestos, calificados por la autoridad competente.

Normas urbanísticas:

- Subdivisión predial mínima. 200 M2
- Coeficiente Máximo de Ocupación de suelo: 0,6
- Coeficiente Máximo de Constructibilidad: 1

Estas condiciones permiten la coexistencia del desarrollo de proyectos habitacionales, en conjunto con las áreas de interés de desarrollo patrimonial, cultural, recreacional y turístico, que el sector en análisis posee, según lo analizan las futuras propuestas en Estudio de Ordenamiento Territorial que esta elaborando el Municipio.

Esta propuesta de Modificación considera que los proyectos habitacionales que se desarrollen en la zona del ámbito de este informe puedan integrar, los elementos arquitectónicos, paisajísticos e históricos presentes en los terrenos asociados a la ex refractaria Lota Green, resaltando el potencial turístico y patrimonial de la comuna de Lota. Promoviendo el desarrollo de iniciativas sustentables e integrales para las familias de la comuna.

5.- INFORME AMBIENTAL

El principal objetivo de esta modificación al PRMC es transformar la zona ZTT-13 Puerto de Lota en una extensión de la zona ZHM Habitacional Mixta para dar cabida a los usos de suelo habitacional y de equipamiento de esparcimiento y recreación.

Para cumplir con este objetivo se debe modificar el Plano PRMC-01 eliminando la ZTT-13 e incorporando dichos terrenos a la ZHM existente adyacente a ésta.



El marco de referencia técnico legal que sustenta este Informe de EAE esta dado por la “Guía Para la Evaluación Ambiental Estratégica de Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunes y Planes Seccionales” suscrito por las Ministras de Medio Ambiente y de Vivienda y Urbanismo, el cual esta elaborado y recoge los principios y criterios establecidos en la Ley de Bases del Medio Ambiente modificada por la Ley N° 20.417.

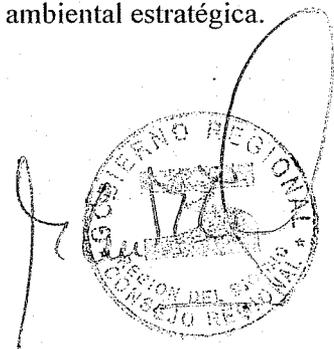
Esta Ley N° 20.417 señala que los IPT y sus modificaciones sustanciales deberán someterse a EAE, y en ese sentido, a falta del Reglamento que señala la Ley 19.300 en su Art. 7, esta Guía define una estructura procedimental base para su aplicación y los contenidos mínimos requeridos.

Entre otros aspectos, la Guía señala que tanto el órgano promotor como el órgano competente corresponderá al órgano de la Administración del Estado con competencia en la elaboración del IPT. En este caso, por tratarse de un IPT de nivel intercomunal le compete a la Seremi de Vivienda y Urbanismo la elaboración de la modificación del PRMC y el proceso de EAE respectivo.

También la Guía define lo que se entenderá por “Modificación sustancial” de un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano, señalando las siguientes situaciones:

- Cuando se amplíe el límite del territorio comprendido por el Plan o se amplíen los límites de extensión urbana.
- Cuando se incorporen nuevos territorios destinadas a infraestructura y actividades productivas de carácter intercomunal o estas actividades aumenten el riesgo de su funcionamiento, conforme a la calificación que dispone la OGUC
- Cuando se aumenten las densidades promedio y/o máximas
- Cuando se establezcan nuevas declaratorias de utilidad pública para vías expresas y troncales

De lo anterior se desprende que la Modificación al PRMC ZTT-13 en trámite no corresponde a una modificación sustancial, en la medida que no esta referida a ninguno de los cambios que así fueron considerados en la definición y por ende, no amerita su sometimiento a evaluación ambiental estratégica.



6.- CONCLUSION

De acuerdo a las razones anteriormente expuestas la presente Modificación consiste en eliminar la Zona ZTT -13 Puerto de Lota y transformarla en parte de la Zona Habitacional Mixta ZHM que caracteriza a gran mayoría de las zonas urbanas consolidadas de los centros urbanos del Área Metropolitana de Concepción., para dar cabida a proyectos de uso residencial y de esparcimiento.

Se deja constancia que la ocupación futura de esta área y con ello la obtención de los permisos de edificación, dependerá del resultado de los estudios e informes fundados de Mecánica de Suelo y Factibilidad Sanitaria del sector.

La Comisión de Planificación y Desarrollo Territorial teniendo todos los antecedentes a la vista, informa favorablemente al proyecto de "Modificación del Plan Regulador Metropolitano de Concepción Zona ZTT - 13 Puerto de Lota".

Concepción, Mayo de 2011

