

MINUTA

ENMIENDA 01 PLAN REGULADOR COMUNAL DE CAUQUENES

La Enmienda es un procedimiento simplificado de modificación a un Plan Regulador Comunal cuyo proceso de aprobación, corresponde al Concejo Comunal; según lo establecido en el artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y construcciones, y artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Es considerablemente más breve que el de una modificación normal y constituye un **procedimiento excepcional** para introducir ajustes al plan regulador comunal, en ciertas normas urbanísticas muy acotadas.

En el marco de la modernización, habilitación y construcción de proyectos hospitalarios acordes a la normativa vigente, y que vienen en otorgar una respuesta adecuada a las demandas de salud, tanto comunales como provinciales; se **necesita con extrema urgencia**, la Reposición del Hospital de Cauquenes, el cual tiene una real importancia para brindar un equipamiento de salud adecuado y necesario para la comuna y provincia de Cauquenes.

El Ministerio de Salud, a través del Departamento de Recursos Físicos del Servicio de Salud del Maule; está desarrollando una iniciativa de inversión denominada REPOSICIÓN DEL HOSPITAL DE CAUQUENES, con la que está generando la instancia de proyectarse con una mayor altura de la permitida en la Zona de emplazamiento del proyecto; dando de esta forma un mejor aprovechamiento al suelo disponible, y proporcionar un desarrollo comunitario en atención de Salud, entregando una cobertura territorial para la comuna y provincia de Cauquenes.

El objetivo principal de esta Enmienda es **incrementar en un 20% la altura máxima permitida y establecida** para la Zona ZM3 del Plan Regulador Comunal de Cauquenes.

Cabe señalar que la ZM3 Zona Mixta Residencial y Equipamiento Educacional, corresponde al terreno del Ex Regimiento Andalien de Cauquenes, conformado por el Polígono ABCDA de la Imagen 2, y cuyos deslindes son Norte: Calle Yungay, Oriente: Varios Propietarios y estadio fiscal Manuel Moya Medel, Sur: calle proyectada C 8 y Poniente: Varios Propietarios.

MEMORIA EXPLICATIVA

PROYECTO DE ENMIENDA 01 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CAUQUENES

I.- INTRODUCCION

La presente Memoria Explicativa entrega los antecedentes técnicos que permiten describir y justificar la propuesta de una Enmienda al Plan Regulador Comunal de Cauquenes, elaborada con todos los requerimientos necesarios para su aprobación oficial por las autoridades comunales de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

La Enmienda es un procedimiento simplificado de modificación a un Plan Regulador Comunal que se aplica a determinadas variaciones de menor consideración que se desea introducir al Plan, como, por ejemplo, en este en caso particular, incrementar en un 20% la altura máxima permitida y establecida para la Zona ZM3 del Plan Regulador Comunal de Cauquenes.

En el marco de la modernización, habilitación y construcción de proyectos hospitalarios acordes a la normativa vigente, y que vienen en otorgar una respuesta adecuada a las demandas de salud, tanto comunales como provinciales, y la necesidad de Reposición del Hospital de Cauquenes, fundamentalmente bajo los programas del Ministerio de Salud, para lo cual, se requiere ciertos rangos de altura que hagan factible la ejecución de dicho proyecto en la Zona de emplazamiento de este; dando de esta forma un mejor aprovechamiento al suelo disponible. Cabe hacer notar, que el Plan Regulador Comunal de Cauquenes, en la zona ZM3 presenta altura insuficiente para los fines mencionados precedentemente.

II.- OBJETIVOS

Tal como se señaló en la Introducción, el objetivo principal de esta Enmienda es incrementar en un 20% la altura máxima establecida para la Zona ZM3 del Plan Regulador Comunal de Cauquenes. Con este aumento se logra una edificación adecuada y aceptable, y que hace factible la construcción de proyectos de equipamiento público, en particular la iniciativa Reposición del Hospital de Cauquenes, bajo la modalidad de los diversos programas que para tales efectos considera el Ministerio de Salud.

III.- MARCO LEGAL

- a) Las enmiendas están definidas y normadas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones DFL N° 458 de 1975**

- **Artículo 45:** Las modificaciones al Plan Regulador Comunal se sujetarán, en lo pertinente, al mismo procedimiento señalado en el inciso primero del artículo 43.

Sin embargo, respecto de las **enmiendas** que incidan en las materias que se indican a continuación, las municipalidades podrán omitir el trámite previsto en la letra c) del inciso primero del artículo 43, y, en tal caso, las publicaciones que dispone la letra d) se entenderán referidas al acuerdo del Consejo de Desarrollo Comunal:

- 1.- Localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores;
- 2.- Vialidad interna, dentro de los nuevos proyectos cuyos trazados no alteren los consultados en el Plano Regulador Comunal o Intercomunal, y
- 3.- Disposiciones varias relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General de esta ley.

Estas modificaciones no podrán ser contrarias a los preceptos de este cuerpo legal y sus reglamentos.

Los planos que conformen el Plan Regulador Comunal, **sus modificaciones o enmiendas**, deberán llevar la firma del Alcalde, del Asesor Urbanista y del arquitecto director del estudio.

Los estudios o trabajos complementarios a la formulación del Plan deberán ser suscritos por los profesionales especialistas que los hubieren elaborado.

b) Esta norma se precisa con mayor detalle en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, DS N° 47 (VyU) de 1992

- **Artículo 2.1.13:** Las enmiendas a que se refiere el inciso segundo del artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo respectivo conforme a las reglas de este artículo.

Para los fines previstos en el número 1. del inciso segundo, del artículo 45° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo podrá redefinir la localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores, para lo cual deberá cambiar los usos de suelo así establecidos en el Plan Regulador Comunal, ya sea suprimiendo algunos o permitiendo otros, en la misma zona o en otra nueva.

Para efectos de lo dispuesto en el número 2. del inciso segundo, del citado artículo 45°, el Concejo podrá autorizar Planos Seccionales, en que se precisen los trazados viales contemplados en el Plan Regulador Comunal o en los Planes Seccionales vigentes.

Para efectos de lo dispuesto en el número 3. del inciso segundo del artículo precitado, el Concejo podrá autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan a continuación:

- a) Incrementar o disminuir hasta en un 20% la altura y la densidad.**
- b) Incrementar o disminuir hasta en un 30% cuando se trate de coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial.
- c) Cuando se trate de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase educación, el coeficiente de ocupación de suelo podrá disminuirse hasta 0,2 y en el caso de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase comercio, el coeficiente de ocupación de suelo podrá aumentarse hasta 1.
- d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines.
- e) Fijar alturas de cierro en su frente hacia espacios públicos o disminuirlas hasta en un 50%.
- f) Disminuir los ochavos dentro de los márgenes establecidos en el artículo 2.5.4. de esta Ordenanza.
- g) Disminuir o incrementar las rasantes, dentro de los márgenes establecidos en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.
- h) Disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3 de esta Ordenanza.
- i) Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos.
- j) Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines.

Las enmiendas que alteren los márgenes en cada condición de edificación podrán ser ejercitadas en forma parcial, sucesiva o total dentro de la vigencia de cada Plan Regulador Comunal, pero en ningún caso la suma total de ellas podrá exceder los porcentajes antes indicados para cada condición. Las enmiendas que se aprueben conforme a este artículo deberán comprender, homogéneamente, zonas o sub zonas del Plan, o bien, parte de ellas.

Las enmiendas reglamentadas en el presente artículo se sujetarán al procedimiento previsto en los incisos segundo, tercero, cuarto y quinto del artículo 2.1.11. de la presente Ordenanza General.

Cumplidos los trámites anteriores y con la aprobación definitiva del proyecto de enmienda por el Concejo, se dictará el Decreto Alcaldicio respectivo.

El Decreto Alcaldicio, con la Ordenanza respectiva se publicarán en el Diario Oficial. Los gastos que demande su publicación serán de cargo de la Municipalidad respectiva. La Ordenanza y los Planos según corresponda, se archivarán en el Municipio y en el Conservador de Bienes Raíces correspondiente. Copia oficial de estos antecedentes deberá ser remitida por la Municipalidad a la respectiva Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y a la División de Desarrollo Urbano del mismo Ministerio.

c) El trámite de aprobación de las enmiendas se puede sintetizar en los siguientes pasos:

El proyecto de enmienda será preparado por la Municipalidad respectiva. Elaborado el proyecto, el Concejo, antes de iniciar su discusión, deberá:

1. Informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del proyecto propuesto y de sus efectos, señalando los criterios adoptados respecto de sus contenidos.

Tal información deberá entregarse, al menos, mediante carta certificada a las organizaciones territoriales legalmente constituidas que estén involucradas y, a través de un aviso de prensa en un medio de amplia difusión en la comuna, se pondrá en conocimiento de los vecinos que dicha información, acompañada de la memoria explicativa, estará a su disposición para su retiro gratuito, en el lugar que allí se indique. En este mismo aviso se indicará el lugar y fecha en que se realizarán las audiencias públicas a que se refiere el número siguiente.

2. Realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para exponer el proyecto a la comunidad, en la forma establecida en la Ordenanza de Participación Ciudadana de la respectiva Municipalidad, si existiere.
3. Consultar la opinión del Consejo Económico y Social Comunal, si existiere, en sesión citada expresamente para este efecto.
4. Dar inicio al proceso de aprobación de la enmienda, exponiendo el proyecto a la comunidad, integrado por los documentos que lo conforman de acuerdo al artículo 2.1.10. por un plazo de treinta días, con posterioridad a la o las audiencias públicas. Dichos documentos podrán ser adquiridos por los interesados, a su costa.
5. Vencido dicho plazo se consultará a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al Consejo Económico y Social Comunal, si existiere, en sesión convocada especialmente para este efecto.

En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas.

6. Los interesados podrán formular, por escrito, las observaciones fundadas que estimen convenientes acerca del proyecto, hasta quince días después de la audiencia pública a que se refiere el número anterior.
7. El lugar y plazo de exposición del proyecto y el lugar, fecha y hora de las audiencias públicas, deberán comunicarse previamente por medio de dos avisos publicados, en semanas distintas, en algún diario de los de mayor circulación en la comuna o mediante avisos radiales o en la forma de comunicación masiva más adecuada o habitual en la comuna.

Cumplidos los trámites anteriores, el Alcalde deberá presentar el proyecto de enmienda para la aprobación del Concejo, junto con las observaciones que hayan hecho llegar los interesados, en un plazo no inferior a quince ni superior a treinta días, contado desde la audiencia pública indicada en el número 5 de este artículo.

El Concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el proyecto de enmienda, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas. Cuando se tratare de objeciones o proposiciones concretas de los interesados, tales acuerdos deberán comunicarse por escrito a quienes las hubieren formulado. En caso que dicho Concejo aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad. No podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido proyecto, salvo que el proyecto modificado se exponga nuevamente conforme a lo dispuesto en el inciso segundo.

IV.- JUSTIFICACIÓN

La comuna de Cauquenes es capital de la provincia del mismo nombre, la que alberga a un total de 43 mil habitantes en el ámbito comunal y 53 mil habitantes en el ámbito provincial, aproximadamente. Básicamente, el ámbito de su desarrollo está enmarcado en la actividad silvoagropecuaria y servicios.

En el ámbito de servicio, tenemos el Hospital San Juan de Dios de Cauquenes, el que tiene cobertura tanto comunal como provincial, y cuya infraestructura debe ser repuesta para brindar un servicio oportuno y de calidad; el que viene a brindar mayores oportunidades de bienestar y acceso equitativo a los Servicios de Salud.

En lo que respecta a los principios que orientan el presente estudio es lograr, mejorar el instrumento de planificación territorial, vinculado a los procesos de globalización, de economías interrelacionadas, de sustentabilidad y participación efectiva de la comunidad.

Por lo tanto, la Enmienda del Plan Regulador deberá reflejar las aspiraciones de la comunidad respecto al mejoramiento de su calidad de vida y la protección del medio ambiente y lograr que la propuesta de estructuración urbana genere territorios más competitivos al superar las deficiencias de estos y potenciando el desarrollo de los recursos locales tanto económicos, naturales y humanos.

Bajo ese contexto, el presente estudio se basa en los siguientes principios:

- La elaboración de una enmienda al instrumento de planificación territorial que se adecue a los cambios que se produzcan en la dinámica urbana, pero en el marco de un desarrollo sustentable y sostenible.
- Contribuir a lograr un equilibrio social, por medio de una propuesta de desarrollo territorial orientado a la gestión, que se enfoca principalmente a mejorar la conectividad urbana, el equipamiento y los servicios, y fortaleciendo la calidad de los espacios públicos.
- Lograr una enmienda al instrumento de planificación consensuada que sea de fácil comprensión, aceptación y aplicación.

V.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA PARA ENMIENDA 01:

La enmienda solicitada, fue requerida por el Servicio de Salud del Maule, y avalada por la Ilustre Municipalidad de Cauquenes, ante la urgente necesidad de contar con un equipamiento de Salud, el que requiere un incremento de la altura máxima permitida para la zona ZM3; para dar cabida al proyecto REPOSICIÓN DEL HOSPITAL DE CAUQUENES.

Cabe señalar que la ZM3 Zona Mixta Residencial y Equipamiento Educacional, corresponde al terreno del Ex Regimiento Andalien de Cauquenes, conformado por el Polígono ABCDA de la Imagen 2 de la presente Memoria, y cuyos deslindes son Norte: Calle Yungay, Oriente: Varios Propietarios y estadio fiscal Manuel Moya Medel, Sur: calle proyectada C 8 y Poniente: Varios Propietarios.

Se requiere un incremento del 20% de la altura máxima permitida en el Plan Regulador Comunal, ya que el terreno actualmente permite 15 m para la ZM3, parámetro absolutamente insuficiente para el desarrollo del proyecto citado anteriormente, y que se enmarca en el programa del Ministerio de Salud.

Para lograr el objetivo, se requiere aumentar la norma de altura máxima de la Zona Mixta Residencial y Equipamiento Educacional (ZM3) en un 20%, es decir se aumentaría a 18 m, para la zona indicada.

En función de lo anterior, la propuesta de Enmienda consiste en modificar la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Cauquenes, aprobado por Decreto Alcaldicio N° 500

de fecha 13 de Julio del año 2009, publicado en el Diario Oficial el 4 de Septiembre de 2009 en el siguiente sentido:

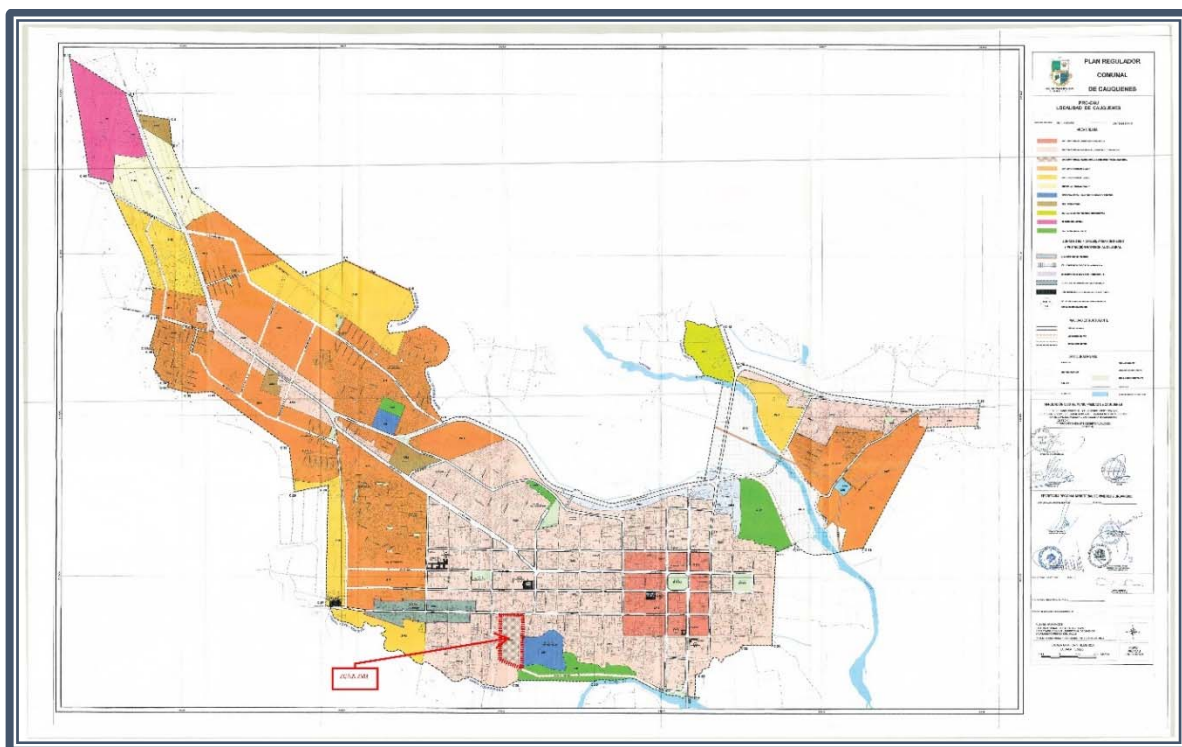


IMAGEN 1: PRC CAUQUENES

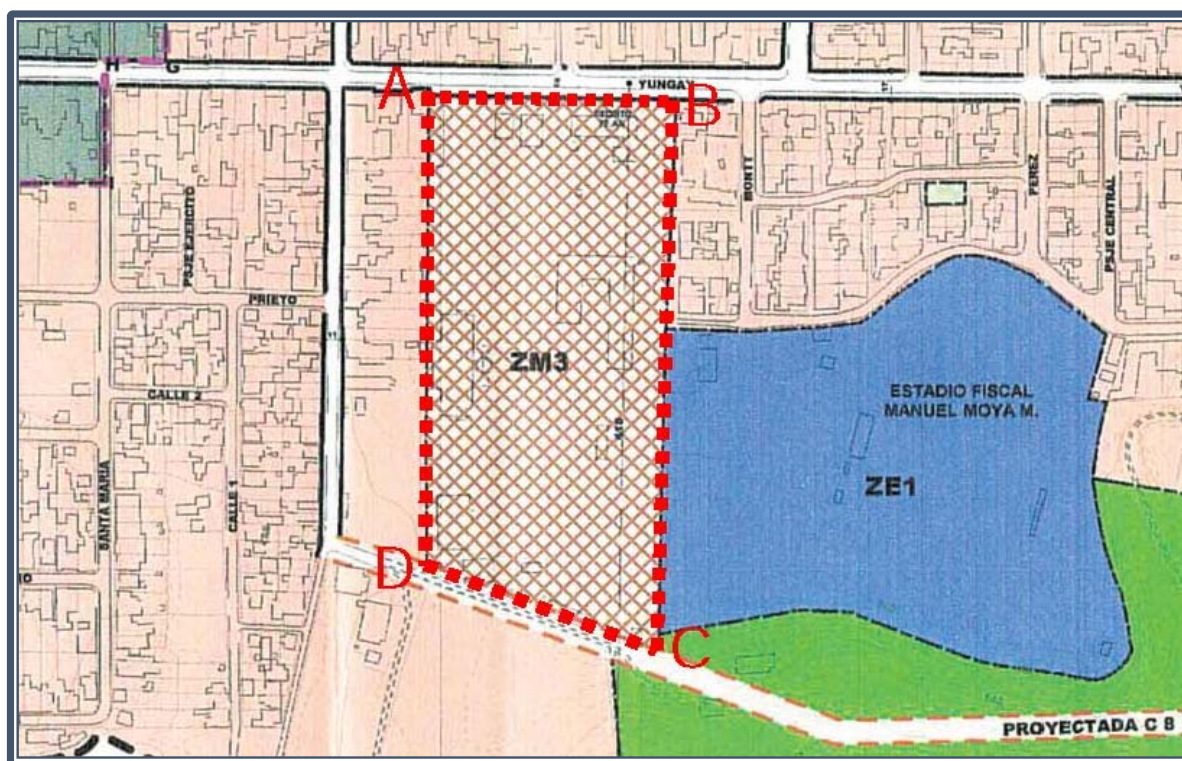


IMAGEN 2: ZONA ZM3 PRC CAUQUENES, FORMADA POR EL POLIGONO ABCDA

NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA ZM3 ACTUAL

ARTÍCULO 14 NORMATIVA ESPECÍFICA POR ZONA

Para las zonas indicadas en el Artículo 23, se fijan las normas de uso suelo y condiciones de subdivisión y edificación que se indican a continuación.

a) ZONA URBANA

ZM3 ZONA MIXTA RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL

NORMAS DE USOS DE SUELO			
USOS DE SUELO PERMITIDOS		ACTIVIDADES	
TIPO		PREMITIDAS	PROHIBIDAS
RESIDENCIAL		G1 – G2 – G3	Moteles
TIPO	CLASE		
EQUIPAMIENTO	Científico	G1	-
	Comercio	Solo en un 15% de la superficie edificada y siempre que el destino principal sea educación	-
	Culto y Cultura	G1 – G2 – G3	-
	Deporte	G1 – G2	-
	Educación	G1 – G2 – G3 – G4	-
	Salud	G1 – G2 – G3 – G4 – G5	-
	Social	G1 – G2	-
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		TODOS LOS NO MENCIONADOS COMO PERMITIDOS	

NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA:	2.000 m2 Equipamiento Educación 300 m2 Otros Usos
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	0,5
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD	2,5
ALTURA MÁXIMA	15 metros
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO	Aislado
ANTEJARDÍN	12 metros

NORMATIVA PROPUESTA ENMIENDA 01 PLAN REGULADOR COMUNAL NORMAS URBANISTICAS DE LA ZONA ZM3

Se requiere un incremento del 20% de la altura máxima permitida en el Plan Regulador Comunal, Zona Mixta Residencial y Equipamiento Educacional (ZM3), es decir, la Altura Máxima será de 18 m, para la zona indicada.

ZM3 ZONA MIXTA RESIDENCIAL Y EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL

NORMAS DE USOS DE SUELO			
USOS DE SUELO PERMITIDOS		ACTIVIDADES	
TIPO		PREMITIDAS	PROHIBIDAS
RESIDENCIAL		G1 – G2 – G3	Moteles
TIPO	CLASE		
EQUIPAMIENTO	Científico	G1	-

ENMIENDA PRC CAUQUENES**SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN**

	Comercio	Solo en un 15% de la superficie edificada y siempre que el destino principal sea educación	-
	Culto y Cultura	G1 – G2 – G3	-
	Deporte	G1 – G2	-
	Educación	G1 – G2 – G3 – G4	-
	Salud	G1 – G2 – G3 – G4 – G5	-
	Social	G1 – G2	-
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		TODOS LOS NO MENCIONADOS COMO PREMITIDOS	
NORMAS DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN			
SUPERFICIE PREDIAL MÍNIMA:		2.000 m2 Equipamiento Educación 300 m2 Otros Usos	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO		0,5	
COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD		2,5	
ALTURA MÁXIMA		18 metros	
SISTEMA DE AGRUPAMIENTO		Aislado	
ANTEJARDÍN		12 metros	

VI.- CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES ENMIENDA 01 PLAN REGULADOR COMUNAL DE CAUQUENES

ACTIVIDADES	FECHA
DECRETO INICIO ENMIENDA	15-09-2017
ENVIO CARTA A ORGANIZACIONES DEL SECTOR	28-09-2017
PUBLICACIÓN DE AVISOS EN DIARIO DE CIRCULACIÓN LOCAL Y RADIOS LOCALES	30-09-2017 y 04-10-2017
AUDIENCIA PUBLICA A LA COMUNIDAD (SALON MUNICIPAL, ANTONIO VARAS 466 CAUQUENES	10-10-2017
EXPOSICIÓN AL PUBLICO DURANTE 30 DIAS, EN EL EDIFICIO CONSISTORIAL Y MERCADO MUNICIPAL DE CAUQUENES	10-10-2017 al 08-11-2017
PERIODO DE OBSERVACIÓN POR ESCRITO DURANTE 15 DÍAS	08-11-2017 al 22-11-2017
PRESENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL	24-11-2017
DECRETO QUE APRUEBA LA ENMIENDA PRC CAUQUENES	28-11-2017
PUBLICACIÓN EN DIARIO OFICIAL	01-12-2017
ENVÍO DE ANTECEDENTES DDU - MINVU	05-12-2017
ANTECEDENTES CBR	07-12-2017



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CAUQUENES



La Ilustre Municipalidad de Cauquenes da a conocer a la Ciudadanía el inicio de la modificación a la Zona ZM3 del Plan Regulador vigente a través de la enmienda 01 en lo que respecta a: Incrementar un 20 % la altura máxima de edificación, ello de conformidad a los Artículos 2.1.11 y 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y al Artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

La ZM3 Zona Mixta Residencial y Equipamiento Educacional, corresponde al terreno del Ex Regimiento Andalien de Cauquenes, y cuyos deslindes son Norte: Calle Yungay, Oriente: Varios Propietarios y estadio fiscal Manuel Moya Medel, Sur: calle proyectada C 8 y Poniente: Varios Propietarios.

NORMA URBANISTICA DE LA ZONA ZM3 A ENMENDAR

Incrementar un 20 % la altura máxima de edificación de la zona ZM3
--

Las personas que deseen efectuar observaciones a la presente Enmienda podrán realizarlo por escrito a través de oficina de partes del Municipio dirigida al presidente del Honorable Concejo Municipal.