

**ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE LINARES,
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN
RESUMEN EJECUTIVO ENMIENDAS
PLAN REGULADOR COMUNAL DE LINARES, 30 de agosto 2023.**



1. Introducción: El alcalde y el honorable concejo de la ilustre municipalidad de Linares, han decidido iniciar el proceso de enmiendas al Plan regulador de la comuna de Linares, dadas las necesidades establecidas en los informes emitidos por la dirección de obras, respecto de las solicitudes de permiso de edificación, las afectaciones de normas urbanísticas y trazados de calles.

2. Generalidades: La Enmienda es un procedimiento simplificado de modificación a un Plan Regulador Comunal cuyo proceso de aprobación, corresponde al Concejo Comunal.

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.

El Plan regulador de Linares fue tramitado desde el año 2003 con la DIA, luego el año 2012, obtuvo el informe favorable por parte de la seremi de vivienda, para el año 2015 ingresar al GORE de la región del Maule y recién obtener el año 2027 la toma de razón y publicación en el diario oficial, por lo que hemos podido determinar que a la fecha el plan regulador posee un gran número de problemáticas asociadas a diferentes temas urbanísticas.

En atención a esto es que hemos decidido iniciar el proceso de enmiendas a nuestro Plan Regulador Comunal, por lo que nos encontramos en proceso de introducir ajustes a los trazados contemplados en el Plan Regulador Comunal, referidos a pasajes y vías locales o de servicio.

3. MARCO LEGAL:

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

Artículo 45.-

Artículo 43.-

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

- Artículo 2.1.10.
- Artículo 2.1.11.
- Artículo 2.1.13. indica que se pueden realizar enmiendas en las siguientes materias:

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.

d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines.

e) Fijar alturas de cierre 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.

Dicho artículo 2.1.13 Recientemente ha sido modificado según consta en la publicación en el diario oficial de la república de Chile de fecha jueves 6 de abril de 2023, por el ministerio de vivienda y urbanismo modifica Decreto Supremo N° 47, de vivienda y urbanismo, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y construcciones con el objeto de adecuar sus normas a la Ley N° 21.078 sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por

ampliación del límite urbano y a la Ley N° 21.074 sobre fortalecimiento de la regionalización del país se Decretó:

Artículo único: Modificase la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, cuyo texto fue fijado por el decreto supremo N° 47 (V. y U.), de 1992 17. Modificase el artículo 2.1.13.

De la siguiente manera:

17.1. Reemplazase el inciso tercero por el siguiente: "Para efectos de lo dispuesto en el número 2, del inciso segundo, del citado artículo 45°, el Concejo podrá autorizar **enmiendas** a fin de introducir **ajustes a los trazados** contemplados en el Plan Regulador Comunal o en los Planes Seccionales vigentes, referidos a pasajes y vías locales o de servicio que tengan un informe favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo."

17.2. Agréguese en el inciso cuarto, a continuación de la letra j), los siguientes nuevos literales:

"k) Reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, incluyendo las normas urbanísticas conforme al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza.

l) Reconocer o modificar las zonas no edificables para ajustarse al ordenamiento jurídico que las establezca.

m) Reclasificar o asimilar la vialidad estructurate al nivel inmediatamente superior o inferior.

n) Derogar o modificar disposiciones de la Ordenanza Local o el Plano, producto de modificaciones normativas o pronunciamientos de órganos competentes que afecten al instrumento."

17.3. Reemplazase los incisos sexto y séptimo por los siguientes nuevos incisos sexto y séptimo:

"Las enmiendas reglamentadas en el presente artículo se sujetarán al procedimiento previsto en los numerales 1 al 6 del inciso segundo del artículo 43° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y en los incisos tercero a quinto del mismo artículo. Una vez aprobadas tales enmiendas por el Concejo, serán promulgadas por decreto alcaldicio.

Las enmiendas **estarán exentas de cumplir con lo dispuesto en el artículo 28° octies** de la referida Ley General, debiendo en todo caso dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28 septies de dicha ley, referido al acceso a la información de los Instrumentos de Planificación Territorial."

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

1. El Municipio deberá elaborar una propuesta de enmienda donde se justifique claramente la modificación planteada, incorporando las posibles afectaciones a su entorno, fundado en lo exigido en el 2.1.10 de la OGUC, específicamente rescatando los elementos que tiene relación con el proyecto, en este caso se debería a lo menos contemplar capacidad vial, equipamiento, estudios de riesgos y/o protección ambiental, factibilidad del terreno.

2. Teniendo la propuesta de la enmienda se deberá Realizar una audiencia pública en el barrio o sector más afectados para exponer el proyecto a la comunidad, en la forma establecida en la Ordenanza de Participación Ciudadana de la respectiva Municipalidad.
3. Posteriormente se deberá Consultar la opinión del Consejo Económico y Social comunal, en sesión citada expresamente para este efecto.
4. Exponer el proyecto a la comunidad, informando memoria de justificación de la modificación, propuesta e implicancias para el sector, esta exposición será 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, consultará a la comunidad, por medio de una nueva audiencia pública, y al Consejo Económico y Social Comunal, en sesión convocada especialmente para este efecto. En dicha sesión deberá presentarse un informe que sintetice las observaciones recibidas.
6. Posterior a esto debe ser presentado al Concejo Comunal y contar con su aprobación.
7. La Ordenanza, y Planos según correspondan, serán archivadas en la Dirección de Obras del Municipio y en el Conservador de Bienes Raíces correspondientes.
8. Copia de estos antecedentes deberán ser remitidas a la SEREMI MINVU, y a la División de Desarrollo Urbano del mismo Ministerio.
9. Finalmente se dictará el Decreto Alcaldicio Respectivo el cual deberá ser Publicado, con la Ordenanza respectiva en el Diario Oficial. Los Gastos que demande la publicación serán de cargo del Municipio.

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.

4. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIONES.

El excesivo plazo que tomo desde el inicio de la tramitación en el 2003 al año 2017 que fue cuando se publicó en el Diario oficial, dicho estudio del plan regulador actualmente vigente en la ciudad de Linares, es obtuvo por medio de la Declaración de impacto ambiental N 61 que data del 1 de junio del año 2003, esta Declaración de impacto actualmente se encuentra obsoleta, ya que la Ley 20.417 que modifica la ley 19.300 de bases del Medio Ambiente, respecto a la Evaluación Ambiental Estratégica, de los instrumentos de planificación territorial y del Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) publicado el 17 de agosto del 2015, la cual permite la elaboración y medición de indicadores que dan cuenta del proceso de crecimiento y regulación medioambiental de los instrumentos de planificación urbana que actualmente el plan regulador vigente de Linares no lo tiene.

El informe favorable del MINVU para la actualización del plan el 7 de junio del año 2012 y su promulgación por el Gobierno Regional del Maule el 18 de julio del 2017 este proceso de tramitación extenso el cual se extendió por más de 14 años.



Nos ha dejado un listado de problemáticas respecto de los temas de:

1. Respecto del Trazado de calles, existe inconsistencia entre la cartografía realizada para el plan regulador vigente de Linares y la realidad en terreno de las calles propuestas como aperturas y ensanches, lo que dificulta el crecimiento y modernización de la ciudad, dejando varios terrenos con edificios que se han construido con permisos anteriores al 2017, que luego han sido gravados con aperturas o ensanches.
2. La Categorización de calles, requiere de ajustes en varios casos, ya que la ciudad aumentó su parque automotriz, aumentó la población y cantidad de viviendas en la zona urbana respecto de los indicadores, como por ejemplo revisamos los datos según el INE la cantidad de permisos de circulación al año 2015 en la comuna de Linares asciende a 25.190 vehículos, mientras que al año 2022 a 28.990 esto es un 15% el 2023 se pagaron 30.906 permisos, lo que vuelve a incrementar el flujo vehicular en 1906 permisos, más de carga vehicular para las calles existentes y propuestas por el estudio del plan regulador, desde que se tramitó el informe favorable en la Seremi de vivienda de la región del Maule el año 2015, a la fecha el parque automotriz de Linares aumentó en 5716 vehículos, en un lapso de 8 años.

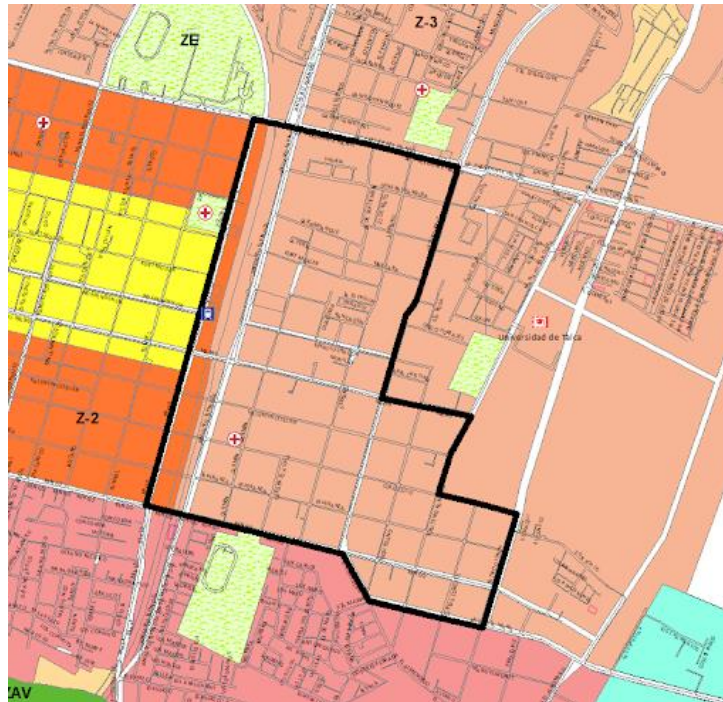
Respecto del emplazamiento del nuevo hospital de Linares el cual se encuentra en ejecución, actualmente enfrenta la calle Camino a Las Vegas / HOY: Hermano Marianista Nicolás Lara Martínez y calle Bandera HOY: Doctor Rodolfo Castro Salgado, las que son actualmente de Servicio, lo que se contrapone al Artículo 2.1.36. el cual indica que, para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de planificación Territorial, se distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan. Dichas escalas son las siguientes:

1. Equipamiento Mayor: El que contempla una carga de ocupación superior a 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales.
2. Equipamiento Mediano: El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas.

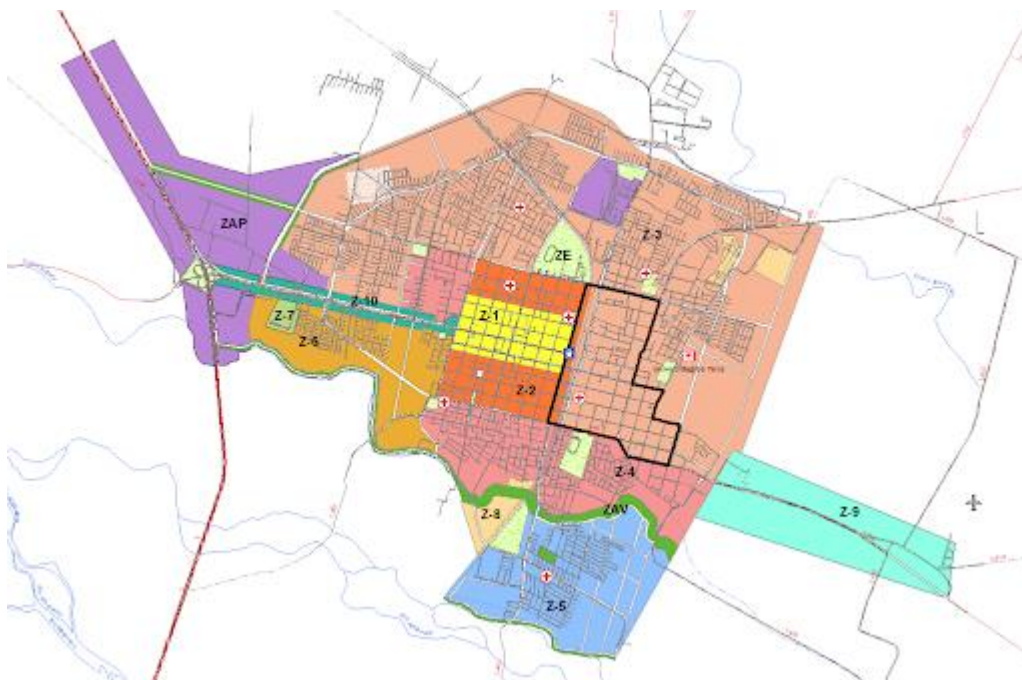
Esto deja la situación del hospital de Linares en a lo menos enfrentar una calle colectoras de mínimo 20 metros de ancho, mientras que la calle camino las Vegas solo presenta un ancho de perfil de solo 15 metros en frente del hospital y la calle Bandera lo plantea en 18 metros de perfil, por lo que se debe modificar para cumplir con a lo menos una vía colectoras.

3. Para el caso de los Antejardines, esto ha dejado afectada a la zona más extensa, la Z-3 que abarca más del 50% del territorio urbano, el cual no es homogéneo en sus barrios sectores y composición arquitectónica y espacial, por lo que no se justifica la obligatoriedad del antejardín siendo una ciudad de más de 200 años con extensas zonas de fachada continua.

Se recibe la solicitud desde la dirección de obras de revisar 130 hectáreas donde se propone eliminar la obligación del antejardín para no causar conflictos con las construcciones de fachada continua que realizan remodelaciones y o reconstrucciones, este polígono contempla desde norte Avenida Presidente Ibáñez, al sur calle Rengo y calle Santa María, al poniente calle Brasil, al oriente Patricio Linch, Eleuterio Ramírez y Arturo Prat.



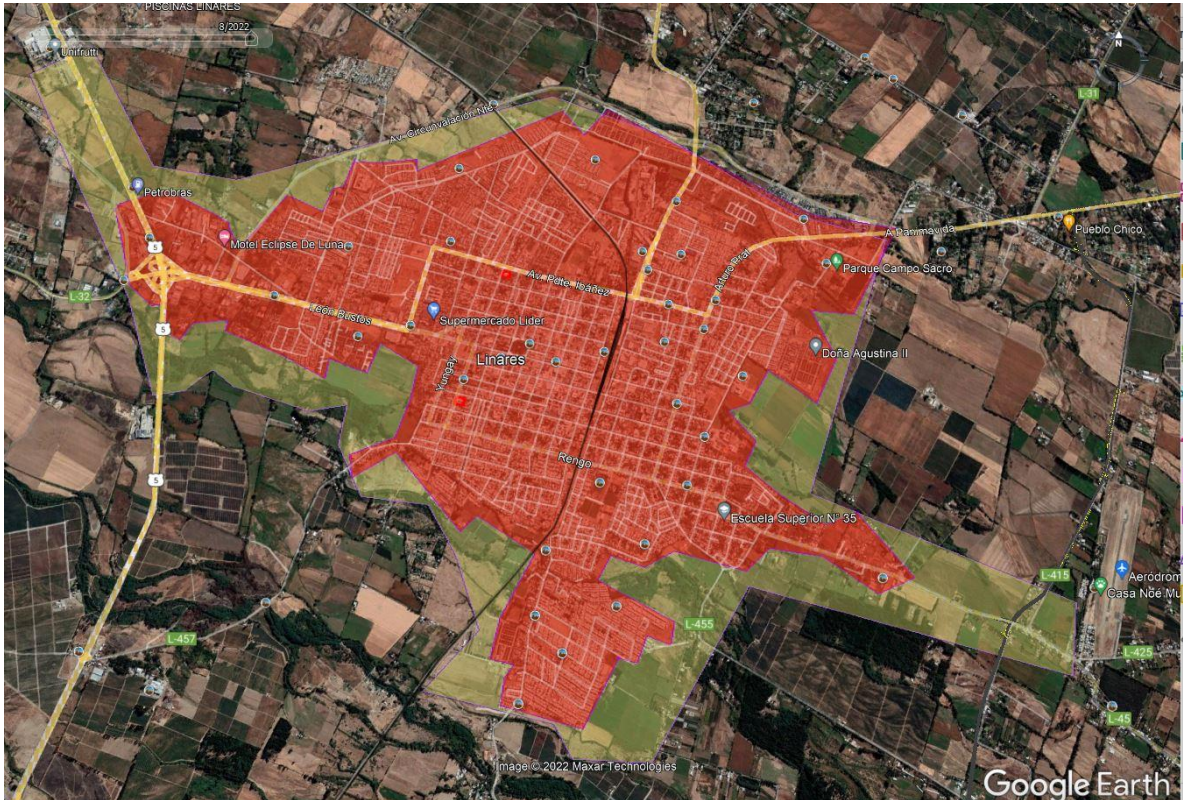
Fuente: polígono para enmiendas, plan regulador vigente de Linares



Fuente: Plan Regulador Vigente de Linares.

4. DESARROLLO URBANO COMUNAL

Actualmente la zona urbana de Linares solo tiene disponible 500,00 hectáreas, las que en su mayoría solo tienen usos de suelo productivo indicada como **ZAP**, la cual ocupa 266,40 hectáreas siendo más del 50% de lo que queda disponible como suelo urbano y en menos de un 50% es de uso habitacional en su mayoría en baja densidad y zonas para equipamiento, por lo que se hace fundamental revisar las alturas, tamaños prediales, densidades, coeficiente de constructibilidad y coeficiente de ocupación de suelo.



Fuente zona amarilla, limite urbano plan regulador vigente de Linares, roja área construida al año 2022.

5. CRECIMIENTO HABITACIONAL

La población comunal ha tenido un aumento de una tasa del 12,44%, según el Censo 2002 la población de la comuna de Linares era de 83.249 habitantes, lo que para el 2017 ya se había incrementado a 93.602 habitantes.

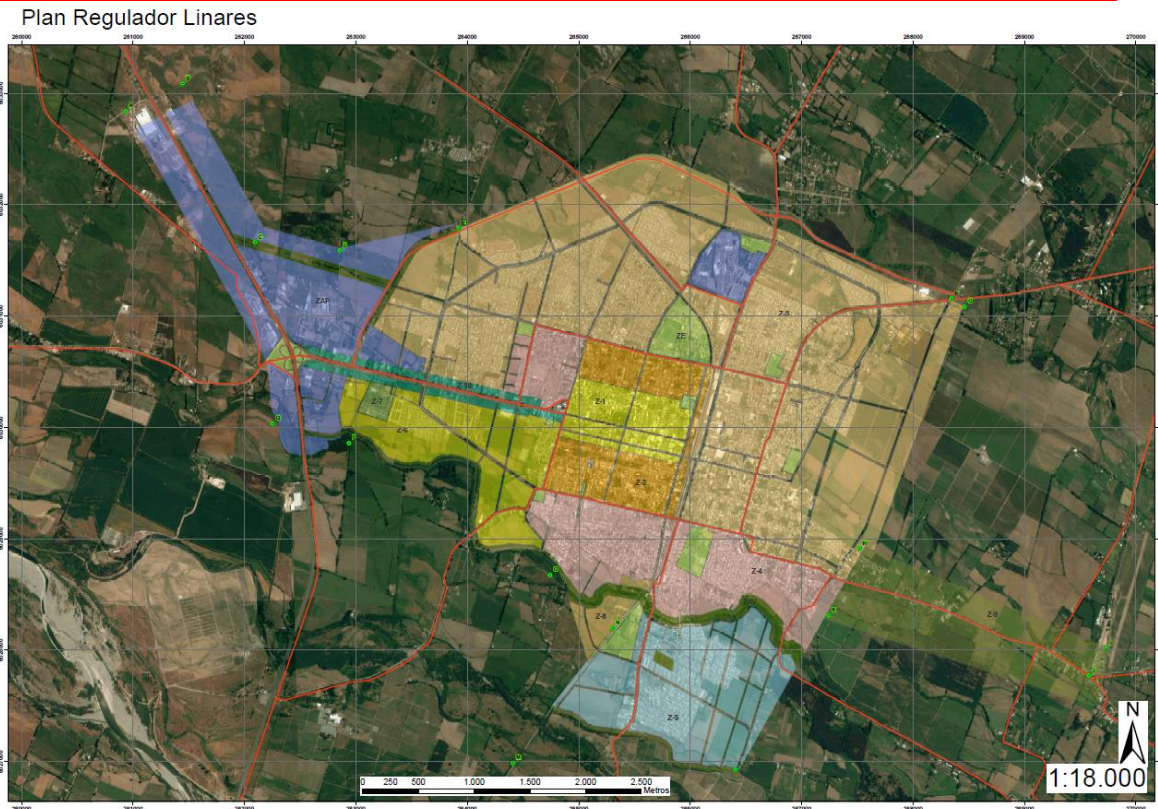
COMUNA	Habitantes CENSO 2002	Habitantes CENSO 2017	Habitantes VARIACION %
Linares	83.249	93.602	12,44%

Fuente censo 2017 INE

Cantidad de viviendas de 35.676 mientras que el año 2002 solo eran 19.063, por lo que podemos ver que el incremento de viviendas es de una tasa de un 87% lo que deja ver una explosión de viviendas en zonas que no están reguladas aledañas al límite urbano actual.

COMUNA	Viviendas CENSO 2002	Viviendas CENSO 2017	Viviendas VARIACION %
Linares	19.063	35.976	87%

Fuente censo 2017 INE



Fuente: estudio plan regulador Linares 2017

6. ZONAS DE RIESGO

Las recientes inundaciones han dejado en evidencia la crítica situación de varias zonas habitacionales, en junio de 2023 han sido cortadas las rutas a los sectores de Huapi Alto, Huapi Alto y Salida Cuéllar, ubicadas en el acceso sur de la zona urbana, se consideran ajustes de trazados en calle Vía Batuco.



Fuente: estudio plan regulador Linares 2017

7. ÁREA DE HUMEDAL

Se debe considerar que el reconocimiento del Humedal Urbano de Linares, fue declarado mediante resolución exenta N°1 183/2021 del 20 de octubre del 2021 y publicado en el Diario Oficial el 16 de diciembre del mismo año.

En dicha resolución se declara un polígono con una superficie total de 1,1 hectáreas, sin embargo, esta declaratoria fue reclamada ante el segundo tribunal ambiental, quien en febrero de 2023 resolvió acoger la reclamación interpuesta, en consecuencia, deberá retrotraerse el procedimiento hasta la etapa de declaración de admisibilidad de la solicitud de la Municipalidad de Linares.

Se está a la espera que la Seremi de Medioambiente, vuelva analizar el tamaño del humedal, que en la reclamación lo proponen de 13 hectáreas, para poder incorporarlo al plano del plan regulador de Linares.

Es decir en la actualidad la comuna de Linares está a la espera de la declaración final que dará la superficie definitiva de la zona del humedal urbano, por lo que no se podrá considerar en estas enmiendas como se indica en la reciente modificación de la ordenanza de urbanismo y construcción una zonificación como se indica en las letras; "k) Reconocer áreas de protección de recursos de valor natural y patrimonial cultural, incluyendo las normas urbanísticas conforme al artículo 2.1.18. de esta Ordenanza, y en la letra l) Reconocer o modificar las zonas no edificables para ajustarse al ordenamiento jurídico que las establezca.

Propuesta humedal publicado en el Diario Oficial el 16 de diciembre 2021.



Fuente: Ministerio Medio Ambiente 1, 1 hectáreas.

Propuesta humedal tribunal ambiental, quien en febrero de 2023:



Fuente: Tribunal Ambiental

Según las recientes diligencias realizadas por Secplan y el Ministerio del medio ambiente en reunión de fecha 24 de agosto de 2023, se nos explica que no se ha resuelto por parte del área jurídica del ministerio de medio ambiente, la acción de retrotraer la declaración del humedal de Linares, por lo que lamentablemente no se va incluir en este proceso de enmiendas.

8. SÍNTESIS

Con lo anteriormente descrito, queda claramente demostrada la necesidad comunal de contar con terrenos aptos para el desarrollo de viviendas sociales en la comuna, dado principalmente a las condiciones de vulnerabilidad social de la comuna y de carencia habitacional.

Dadas las condiciones topográficas de los terrenos, y la falta de factibilidad sanitaria de gran parte del suelo urbano comunal determinado por el radio operacional de la empresa sanitaria, se restringen las posibilidades de encontrar terrenos que cumplan con las condiciones necesarias para el desarrollo de viviendas sociales.

Lo que genera como alternativa de solución a la problemática, un aumento de densidad en las zonas residenciales consolidadas, ya que estas cuentan con las factibilidades correspondientes, están cercanas a los centros de servicios, salud y educación, lo que incrementa los montos posibles para subsidios.

9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA PARA ENMIENDA

Para la zona urbana de Linares se proponen las siguientes enmiendas, según lo indicado en el artículo 2.1.13 y sus modificaciones de la Ordenanza de Urbanismo y Construcción:

1. Se considera aplicar la letra b) Incrementar o disminuir hasta en un 30% cuando se trate de coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial.

Se propone poder Incrementar el coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo en un 30% en la Zona Z-10.



Fuente: estudio plan regulador Linares 2017

La Z-10 actualmente tiene un coeficiente de constructibilidad de 3 y el coeficiente de ocupación de suelo permitida 0,4 m y al aumentar el 30% el nuevo coeficiente de constructibilidad sería de 3,9 y el de coeficiente ocupación de suelo permitida sería de 0,52.

La Z-5 actualmente tiene un tamaño predial de 120m² el cual se considera aumentar el 30% quedando en 156m².



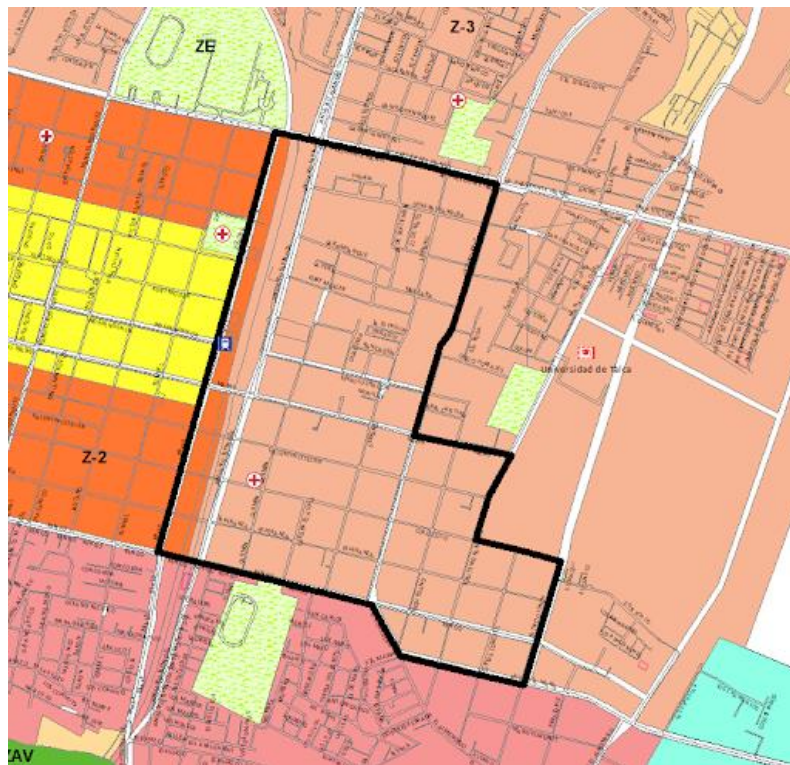
Estas zonas son las centrales de la ciudad, las que al aumentar estos coeficientes se mejoran la plusvalía y la oportunidad de reconvertir los terrenos en deterioro y así darles un nuevo uso comercial y habitacional, con buena ubicación, dado que queda muy poco suelo urbano habitacional disponible.

2. Se considera aplicar la letra d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines, a lo que se propone disminuir en la Avenida León Bustos a 10 metros en la zona Z-10 entre la ruta 5 sur y la calle Chorrillos.



Fuente: polígono para enmiendas, plan regulador vigente de Linares

Así como también en la zona Z3 en el polígono indicado en la imagen que se muestra a continuación, se delimita entre desde norte Avenida Presidente Ibáñez, a la sur calle Rengo y calle Santa María, al poniente calle Brasil, al oriente Patricio Lynch, Eleuterio Ramírez y Arturo Prat.



Fuente: polígono para enmiendas, plan regulador vigente de Linares

3. Se considera aplicar la letra m) Reclasificar o asimilar la vialidad estructurate al nivel inmediatamente superior o inferior, en el caso de las calles Bandera actualmente de 18 metros de perfil y Camino las Vegas actualmente de 15 metros de perfil, deben ser de 20 metros de perfil ambas deben pasar a ser vías colectoras, por la situación explicada en este resumen ejecutivo respecto del emplazamiento del nuevo Hospital de Linares, el cual se encuentra en ejecución.

Actualmente en la Ordenanza local del Plan regulador vigente de la ciudad de Linares indica que:

Camino a Las Vegas	Avda. Pdte. Ibáñez	Avda. Exterior Norte	E	Variable 5 - 12	15	Ensanche a eje ambos costados
Bandera	Camino a Las Vegas	Avda. Coronel de Artillería Luis Carrera	E	Variable 8 - 14	18	Ensanche a eje ambos costados

El emplazamiento del nuevo hospital considera 2 accesos por la calle Camino las Vegas / HOY: Hermano Marianista Nicolás Lara Martínez y 2 accesos por calle Bandera HOY: Doctor Rodolfo Castro Salgado, lo que deja en situación de insuficiencia vial por la categoría de equipamiento el cual es de mayor escala y debe enfrentar una vía colectora de a lo menos 20 metros de perfil.



Fuente: Secplan de Linares

- Se consideran ajustes a los trazados contemplados en el Plan Regulador Comunal o en los Planes Seccionales vigentes, referidos a pasajes y vías locales o de servicio, de las siguientes calles incorporadas al Anexo 1 de vías colectoras y Anexo 2 de vías de servicio.

1 Anexo

LISTADO DE VÍAS COLECTORAS PARA ENMIENDAS

Se adjuntan al listado solo las que se modifican en clasificación de colectoras.

2 Anexo

LISTADO DE VÍAS DE SERVICIO PARA ENMIENDAS

Se adjuntan al listado en celeste las que se modifican en clasificación de vías de servicio.