

MEMORIA EXPLICATIVA

MODIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SANTA BARBARA

INTRODUCCION

Este estudio tiene por objeto explicar y fundamentar las modificaciones introducidas al Plan Regulador Comunal de Santa Bárbara, el cual se compone de dos áreas urbanas reguladas, que son la ciudad de Santa Bárbara y el pueblo de Ralco.

En este sentido se debe indicar que con la creación de la nueva comuna de Alto Bio Bio, creada por Ley N° 19.959 y promulgada el 16 de julio de 2004 del Ministerio del Interior, y publicada en el Diario Oficial de 2/07/2004, el territorio comunal de Santa Bárbara se dividió en dos, para dar paso a la nueva comuna, con lo cual la presente modificación sólo se refiere al centro urbano de Santa Bárbara.

El actual Plan Regulador Comunal de Santa Bárbara se encuentra vigente desde abril del año 1999 fecha en que fue publicado en el Diario oficial del 01/04/99, aprobado por Resolución N° 120/1998 de Intendente Regional del Bio Bio, sin embargo, su estudio se inició el año 1992, es decir, tuvo un largo periodo de elaboración y aprobación, de 7 años.

MARCO LEGAL

La presente modificación de este instrumento se encuentra regulada por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y complementada por las instrucciones impartidas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de circulares, en especial la circular 55 DDU, que proporciona el marco legal, reglamentario y metodológico para la elaboración de planes reguladores y sus modificaciones.

Existen además otros cuerpos legales atinentes a los planes reguladores comunales como son los siguientes:

- Ley N° 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional y sus modificaciones. En lo referido a las funciones del Gobierno Regional en materias de ordenamiento territorial, fomento a las actividades productivas y desarrollo social y cultural
- Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades
Incluyendo su modificación (Ley N° 19.602)

- Ley N° 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente
- D.S. N° 30 Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y sus modificaciones
- DFL N° 458 Ley General de Urbanismo y Construcciones, incluyendo sus modificaciones
- D.S. N° 47 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, incluyendo sus modificaciones
- D.F.L. N° 382 Ley General de Servicios Sanitarios
- Ley N° 17.288 Sobre Monumentos Nacionales
- Reglamentación sobre Urbanización
Normas, instrucciones y reglamentos vigentes de las Superintendencias de Servicios Sanitarios, de Servicios Eléctricos y Combustibles, SERVIU y Empresas de Servicios como ESSBIO, Eléctricas y de Combustibles
- Estudios de Riesgos Ambientales en la Planificación Urbana, Of. Circular N° 1.819 S.R.M. V. y U. Región del Bío Bío de 1993
- Estrategia Regional de Desarrollo Región del Bío Bío 2000-2006
- Circulares DDU del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, relacionadas con el tema de Planificación Territorial, entre las cuales cabe destacar las siguientes :
 - Circular DDU N° 55 de 1999 : Formulación de Planes Reguladores Comunales .
 - Circular DDU N° 20 de 1997 : Factibilidad Vial de los Planes Reguladores Comunales
 - Circular DDU N° 74 del 2001: Patrón Nacional S.I.T.
 - Circular DDU N° 111 de 2002 : Declaración Inmuebles o Zonas de Conservación Histórica

El principal cuerpo legal que proporciona el marco general a los planes reguladores comunales es la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que en su parte respectiva señala lo siguiente:

“PARRAFO 4º.- De la Planificación Urbana Comunal

Artículo 41º.- *Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo económico-social.*

La planificación urbana comunal se realizará por medio del Plan Regulador Comunal.

El Plan Regulador es un instrumento constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre las zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento.

Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.

Artículo 42º.- *El Plan Regulador Comunal estará compuesto de:*

a) Una Memoria explicativa, que contendrá los antecedentes socio-económicos; los relativos a crecimiento demográfico, desarrollo industrial y demás antecedentes técnicos que sirvieron de base a las proposiciones, y los objetivos, metas y prioridades de las obras básicas proyectadas;

b) *Un estudio de factibilidad para ampliar o dotar de agua potable y alcantarillado, en relación con el crecimiento urbano proyectado, estudio que requerirá consulta previa al Servicio Sanitario correspondiente de la Región;*

c) *Una Ordenanza Local que contendrá las disposiciones reglamentarias pertinentes, y*

d) *Los planos, que expresan gráficamente las disposiciones sobre uso de suelo, zonificación, equipamiento, relaciones viales, límite urbano, áreas prioritarias de desarrollo urbano, etc..*

Para los efectos de su aprobación, modificación y aplicación, estos documentos constituyen un solo cuerpo legal.

Artículo 43°.- *La municipalidad respectiva, con cargo a sus fondos, elaborará el Plan Regulador Comunal y tendrá, asimismo, la responsabilidad de su actualización. En la tramitación de los Planes Reguladores Comunales deberá observarse el procedimiento establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:*

Artículo 44°.- *El estudio y aprobación del Plan Regulador Comunal, así como sus revisiones, reactualización y modificaciones posteriores, se efectuarán de acuerdo con las disposiciones de esta ley y con las normas para confección de planes reguladores que establezca el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, según la población y rango regional de las comunas.¹*

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.²

Artículo 46°.- *En los casos en que, para la aplicación del Plan Regulador Comunal, se requiera de estudios más detallados, ellos se harán mediante Planos Seccionales, en que se fijarán con exactitud los trazados y anchos de calles, zonificación detallada, las áreas de construcción obligatoria, de remodelación, conjuntos armónicos, terrenos afectados por expropiaciones, etc..*

2 Artículo modificado como aparece en el texto, por el número 5) del artículo único de la Ley N° 18.738 - D.O. 14.09.88.

3 Artículo sustituido por el que aparece en el texto, por el número 6) del artículo único de la Ley N° 18.738 - D.O. 14.09.88.

*En las comunas en que no exista Plan Regulador podrán estudiarse Planes Seccionales, los que se aprobarán conforme a lo prescrito en el inciso primero del artículo 43.*³

La confección de Planos Seccionales tendrá carácter obligatorio en las comunas de más de 50.000 habitantes que cuenten con Asesor Urbanista, para los efectos de fijar las líneas oficiales de edificación, y lo será también en aquellas que califique especialmente la Secretaría Regional correspondiente del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, por sus condiciones topográficas, o por urgencia en materializar determinadas obras públicas o expropiaciones.

Artículo 47°.- *Deberán contar con el Plan Regulador Comunal:*

- a) las comunas que estén sujetas a Planificación Urbana-Regional o Urbana-Intercomunal;*
- b) todos aquellos centros poblados de una comuna que tengan una población de 7.000 habitantes o más;*
- c) aquellos centros poblados de una comuna que sean afectados por una destrucción total o parcial, y*
- d) aquellos centros poblados de una comuna que la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva disponga mediante resolución. La referida Secretaría Regional Ministerial podrá encargarse de la confección del Plan, debiendo, en todo caso, enviarlo a la municipalidad correspondiente para su tramitación de acuerdo al procedimiento señalado en el inciso primero del artículo 43.*⁴

Artículo 48°.- *Las Municipalidades confeccionarán o reactualizarán su Plan Regulador Comunal dentro de los plazos que fijare la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, debiendo someterlo a su aprobación para los efectos de su vigencia. Si las Municipalidades no cumplieran con esta obligación dentro del plazo fijado, la Secretaría Regional Ministerial respectiva lo hará por cuenta de ellas. En este caso, la Municipalidad respectiva deberá modificar el presupuesto municipal para el año siguiente, creando la partida con cargo a cualquier ítem variable del mismo presupuesto, para atender el gasto correspondiente. Si así no lo hiciere, el Intendente Regional dispondrá la modificación que corresponda del presupuesto municipal.*⁵

Artículo 49°.- *Las Municipalidades con obligación de tener Plan Regulador Comunal podrán designar una comisión, con representación municipal y particular, para asesorar en su estudio y coordinar su programación y realización. Los cargos de la comisión serán ad honorem y, además, voluntarios para los particulares. Asimismo, las Municipalidades podrán solicitar la designación de funcionarios de la Administración Pública para que integren esta comisión asesora.*

Artículo 50°.- *En casos especiales de proyectos de los Servicios Regionales o Metropolitano de Vivienda y Urbanización, éstos podrán proponer al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo a través de la respectiva Secretaría Regional, las modificaciones a los Planes Reguladores que*

1 Inciso reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 7) del artículo único de la Ley N° 18.738 - D.O. 14.09.88.

2 Letra sustituida por la que aparece en el texto, por el número 8) del artículo único de la Ley N° 18.738 - D.O. 14.09.88.

3 Artículo modificado como aparece en el texto, por el número 9) del artículo único de la Ley N° 18.738 - D.O. 14.09.88.

estimen necesario. El Ministerio aprobará dichas modificaciones previo informe de la Municipalidad respectiva, la que deberá evacuarlo en el plazo de 30 días. Vencido este plazo, el Ministerio podrá resolver, aunque no se haya emitido dicho informe.

Artículo 51°.- Los trazados de los Planes Reguladores Comunales se realizarán por el municipio mediante;

(a) las expropiaciones derivadas de la declaración de utilidad pública contenida en el artículo 59°;

(b) las adquisiciones hechas en licitación pública o compra directa por la Municipalidad, de acuerdo con su Ley Orgánica. En el caso de compra directa, el precio no podrá exceder de la tasación respectiva que efectúe la Dirección de Obras Municipales. Para estas adquisiciones, no regirá lo dispuesto en el artículo 49° de la Ley N° 17.235, y

(c) las cesiones de terrenos que se urbanicen, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley y sus Ordenanzas, que se destinen a calles, avenidas, plazas, espacios públicos y otros fines.”

Otro cuerpo legal importante es la Ley N° 19.175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional, que señala lo siguiente:

Capítulo II Funciones y Atribuciones del Gobierno Regional.

Artículo 20°, letra f): “Aprobar los planes regionales de desarrollo urbano, los planes reguladores metropolitanos e intercomunales y los planes reguladores comunales y seccionales, conforme a lo establecido en los párrafos segundo y tercero de la letra c del artículo 36.”

Capítulo III Párrafo 1° Del Intendente

Corresponderá al Intendente en su calidad del órgano ejecutivo del Gobierno Regional:

Artículo 24°, letra p): “Promulgar, previo acuerdo del Consejo Regional, los planes regionales de desarrollo urbano, los planes reguladores metropolitanos, intercomunales, comunales y seccionales conforme a las normas de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”

Párrafo 2° Del Consejo Regional

Corresponderá al Consejo Regional:

Artículo 36°, letrac): “Aprobar los planes regionales de desarrollo urbano, los planes reguladores metropolitanos y los planes reguladores intercomunales propuestos por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Aprobar los planes reguladores comunales y los planes seccionales de comunas que no formen parte de un territorio normado por un plan regulador metropolitano o intercomunal, previamente acordados por las municipalidades, en conformidad con la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre la base del informe técnico que deberá emitir la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva.”

“No obstante lo anterior, le corresponderá pronunciarse sobre los planes reguladores comunales y los planes seccionales de comunas que, formando parte de un territorio normado por un plan regulador metropolitano o intercomunal, hayan sido objeto de un informe técnico desfavorable de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, sólo respecto de aquellos aspectos

que hayan sido objetados en dicho informe”

“El consejo regional deberá pronunciarse dentro del plazo de noventa días, contado desde su recepción, cuando se trate de planes regionales de desarrollo urbano, planes reguladores metropolitanos o intercomunales. Tratándose de planes reguladores comunales y seccionales, el pronunciamiento deberá emitirse dentro del plazo de sesenta días. Transcurridos dichos plazos, se entenderá aprobado el respectivo instrumento de planificación.”

En el DS N° 47 Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones se define el procedimiento de tramitación y aprobación de los planes reguladores comunales y de sus modificaciones, cuyo texto es el siguiente.

“Artículo 2.1.11. El procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes Reguladores Comunales se regirá por lo dispuesto en los incisos siguientes.

El proyecto de Plan Regulador Comunal 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 Instrumento de Planificación Territorial propuesto y de sus efectos, señalando los criterios adoptados respecto de cada uno de los contenidos del Plan Regulador Comunal señalados en el artículo 2.1.10. de esta Ordenanza General.

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.

3. Consultar la opinión del Consejo Económico y Social comunal, en sesión citada expresamente para este efecto.

4. Dar inicio al proceso de aprobación del Plan Regulador Comunal o de sus modificaciones, exponiendo el proyecto de Plan Regulador Comunal a la comunidad, integrado por los documentos que lo conforman de acuerdo al artículo 2.1.10. y la evaluación de impacto ambiental si a esa fecha estuviere resuelta, 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, 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 de Plan Regulador Comunal, hasta quince días después de la audiencia pública a que se refiere el número anterior.

El lugar y plazo de exposición del proyecto de Plan Regulador Comunal 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, y resuelta la evaluación de impacto ambiental correspondiente, el Alcalde deberá presentar el proyecto de Plan Regulador Comunal 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 Plan Regulador Comunal, 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 de Plan Regulador Comunal modificado se exponga nuevamente conforme a lo dispuesto en el inciso segundo.

El proyecto de Plan Regulador Comunal aprobado será remitido, con todos sus antecedentes, a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. Dicha Secretaría Ministerial, dentro del plazo de sesenta días contado desde su recepción, revisará el proyecto de Plan Regulador Comunal y emitirá un informe sobre sus aspectos técnicos, en lo que se refiere a su concordancia con esta Ordenanza General y con el Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, si lo hubiere. En el caso de que en la revisión de la Secretaría Ministerial se detecten observaciones técnicas, la Secretaría Ministerial podrá suspender el plazo señalado en este inciso y devolverá los antecedentes que correspondan al municipio para que se subsanen dichas observaciones, otorgando un plazo máximo de 20 días para que sean subsanadas. Una vez reingresados los antecedentes por parte del municipio, la Secretaría Ministerial continuará con la tramitación debiendo evacuar su informe dentro del plazo restante. En el evento de que el municipio no subsane las observaciones en el plazo fijado por la Secretaría Ministerial, ésta deberá emitir un informe negativo indicando los aspectos técnicos observados.⁶

Si la comuna está normada por un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, el informe de la Secretaría Regional Ministerial será remitido directamente al Municipio, junto con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, con copia al Gobierno Regional. Si el informe es favorable, el Proyecto de Plan Regulador Comunal o de Plan Seccional será promulgado por decreto alcaldicio.

Si el proyecto de Plan Regulador Comunal no se ajustare a esta Ordenanza General o al Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal, la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo deberá emitir un informe negativo y lo remitirá, conjuntamente con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, al Municipio, el cual deberá corregir las discordancias con esta Ordenanza General, en su caso, y podrá modificar el proyecto de Plan Regulador Comunal para concordarlo con el Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal o insistir en su proyecto. En este último caso remitirá el proyecto de Plan Regulador Comunal, con todos los antecedentes, incluido el informe negativo de la Secretaría Regional Ministerial de

⁶ Modificado por D.S. 259 – D.O. 16.03.04, agrega texto inciso 6°.

Vivienda y Urbanismo, al Gobierno Regional para que éste se pronuncie sobre los aspectos objetados.

Si no existiera un Plan Regulador Metropolitano o Intercomunal que incluya el territorio comunal, el informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo será remitido, junto con el proyecto de Plan Regulador Comunal y sus antecedentes, al Gobierno Regional para su aprobación por el Consejo Regional, con copia al Municipio.

El pronunciamiento del Consejo Regional se hará sobre la base del informe técnico de la Secretaría Regional Ministerial. Si el informe fuere desfavorable, el Consejo sólo podrá aprobar el proyecto de Plan Regulador Comunal mediante acuerdo fundado.

Aprobado el proyecto de Plan Regulador Comunal en la forma establecida en los tres incisos anteriores, será promulgado por resolución del Intendente.

Los actos administrativos que promulguen la aprobación o modificación de un Instrumento de Planificación Territorial deberán publicarse en el Diario Oficial, junto con la respectiva ordenanza. Los gastos que demande su publicación serán de cargo del órgano al cual compete su aprobación. Los planos y la ordenanza correspondiente se archivarán en los Conservadores de Bienes Raíces respectivos, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectiva y en las Municipalidades correspondientes.

Las modificaciones a los Planes Reguladores Comunales se sujetarán al mismo procedimiento señalado en el presente artículo.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, cuando las modificaciones a los Planes Reguladores Comunales se refieran exclusivamente a la incorporación de inmuebles o zonas de conservación histórica a que se refiere el inciso segundo del artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o a modificaciones de las normas urbanísticas de estos inmuebles o zonas, el procedimiento de modificación del Plan Regulador Comunal estará exento de someterse a la evaluación de impacto ambiental.”

Norma de Ochavos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que se incorpora en la Ordenanza local del Plan Regulador de Santa Bárbara:

“Artículo 2.5.3. En las esquinas de las calles y pasajes que determine el instrumento de planificación territorial, los muros de fachada o cierros ubicados en la línea oficial formarán ochavos perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forme la línea oficial.

Artículo 2.5.4. La longitud de los ochavos podrá fijarse en cada caso por el Plan Regulador Comunal o Seccional. A falta de esta determinación, el Director de Obras Municipales podrá fijar la longitud del ochavo respectivo, la que podrá variar entre 4 m y 8 m y deberá consignarse en el Certificado de Informaciones Previas. En el caso que nada se diga, la longitud del ochavo será de 4 m.

Artículo 2.5.5. Cuando se proyecte reemplazar la recta del ochavo por una curva o polígono, sus contornos quedarán inscritos en la poligonal formada por la línea oficial.

Artículo 2.5.6. En la zona de aceras exteriores a un ochavo no podrá instalarse ningún elemento que obstruya la visual a nivel de primer piso.

La citada zona comprende el área inscrita entre la línea de solera y la línea de ochavo definida conforme a esta Ordenanza, prolongada hasta las líneas de solera.

Con todo, los ochavos se podrán suprimir cuando se trate de un cruce entre vías troncales o superiores o de éstas con calles de 15 o más metros de ancho.

Artículo 2.5.7. *Los ochavos de las esquinas los pisos altos podrán sobresalir del plano del ochavo o llevar balcón. La parte saliente deberá quedar dentro de la prolongación de los planos de las fachadas principales.*

Artículo 2.5.8. *Siempre que el Instrumento de Planificación Territorial no lo prohíba, en los antejardines se podrá consultar caseta de portería, pérgola u otras de similar naturaleza, además de estacionamientos de visitas hasta en un tercio de su frente.”*

OBJETIVOS DE LA MODIFICACION

Esta modificación del plan regulador involucra a la Ordenanza Local y al Plano regulador y tiene por objeto actualizar algunos aspectos normativos de carácter general de la Ordenanza, ajustar la zonificación y áreas verdes propuestas en el plano y corregir el trazado y agregar nuevos tramos de algunas vías y establecer sus anchos. Lo anterior en razón a que el desarrollo urbano no contempló estos aspectos señalados, por lo que se hace necesario corregirlos para poder regularizar situaciones existentes.

Específicamente se trata de modificar los siguientes temas.

En la Ordenanza:

- a) Incorporar la exigencia de ochavos en las esquinas de conformidad a lo señalado en los Artículos 2.5.3 y 2.5.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- b) Actualizar la forma de normar el uso de suelo equipamiento, eliminando el cuadro del Artículo 13° y refiriéndolo a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- c) Agregar un nuevo capítulo, el Capítulo VI al final de la Ordenanza Local denominado “Normas Complementarias”, para incluir 4 nuevos artículos de carácter ambiental que se refieren a normas sobre riesgos naturales, sobre incendios forestales, sobre actividades agropecuarias y sobre cursos de agua y cuerpos hídricos en general.
- d) Agregar nuevas vías y sus anchos entre líneas oficiales
- e) Eliminar la zona de extensión EX –7 correspondiente a terrenos destinados a uso ferroviario

En el Plano Regulador:

- a) Eliminar cuatro áreas verdes que fueron propuestas en el plan regulador pero que no son bien nacional de uso público y actualmente se encuentra consolidadas con uso habitacional.
- b) Cambiar el uso del suelo de una zona (Z-7) que fue propuesta para localizar allí las instalaciones de ESSBIO con uso exclusivo para infraestructura sanitaria, por una zona donde se permita el uso de equipamiento, por cuanto la infraestructura se emplazó en un sector diferente al definido en el instrumento de planificación.
- c) Eliminar la zona Z-8 exclusiva de equipamiento educacional emplazada al oriente de calle J. Kennedy, incorporando dichos terrenos a la zona adyacente que permite residencial y equipamiento variado.
- d) Incorporar nuevos tramos de calles y fijar sus anchos entre líneas oficiales.
- e) Ajustar la zonificación de las zonas de extensión urbana EX-1 y EX-4
- f) Eliminar la zona ferroviaria EX-7 e incorporar dichos terrenos a la zona EX-4
- g) Agregar una nueva zona Z-8 en el acceso a Santa Bárbara donde se emplaza el liceo B-76
- h) Reducir la zona Z-5 al predio que ocupa el hospital.

ANTECEDENTES GENERALES

El plan regulador comunal de Santa Bárbara, al igual que cualquier instrumento de planificación territorial, tuvo como principal objetivo regular el desarrollo físico de las localidades urbanas de Santa Bárbara y Ralco, a través de una propuesta adecuada de zonificación y usos de suelo, normas de urbanización y construcción, y la definición de la vialidad estructurante. Esto por cuanto los proyectos hidroeléctricos a desarrollar en el Alto Bio Bio podrían generar un impacto en esta comuna y en especial en ambos centros urbanos.

El plan regulador se fundamentó en los roles que deberían asumir los centros poblados de esta comuna, determinados por la función de servicios a la población urbana y rural de su área de influencia, para fortalecer y complementar el desarrollo de las actividades económicas predominantes en la comuna y de las nuevas infraestructuras energéticas en desarrollo.

Los desafíos planteados eran lograr un mejoramiento de la accesibilidad física con el Alto Bio Bio y aumentar los niveles de capacitación de sus recursos humanos a través de la educación técnica.

Para el centro urbano de Santa Bárbara se planteó también, el reforzamiento del rol turístico, y una valorización de los recursos urbanísticos y paisajísticos, derivados del emplazamiento de

la ciudad y se planteo en este sentido, la necesidad de un ordenamiento entorno a la plaza y el frente urbano de borde del río Bio Bio.

Para la localidad de Ralco se planteó el fortalecimiento de su rol de servicios a las comunidades indígenas del alto valle, lo que hoy día, se esta logrando a través de dos acciones muy significativas en esa dirección, la declaración de un Area de Desarrollo Indígena (ADI del Alto Bio Bio) y recientemente, la creación de la comuna de Alto Bio Bio.

CARACTERIZACION DE LA CIUDAD

La ciudad de Santa Bárbara se ubica en el sector precordillerano de la provincia de Bio Bio, a una altura aproximada de 225 m.s.n.m., emplazada en la ribera norte del río Bio Bio a una distancia de 42 Km al sureste de Los Angeles.

Desde el punto de vista de su jerarquía urbana al interior del sistema de asentamientos de la región, esta ciudad representa un centro urbano de tercer nivel, después del centro metropolitano de Concepción y de los centros microregionales o capitales provinciales de Chillán y Los Angeles. Es decir, de acuerdo a su importancia y tamaño se encuentra a la par con ciudades como Yumbel, Huepil, Santa Juana, Yungay, Quillón, Quirihue, Coelemu y Coihueco,

La ciudad de Santa Bárbara tiene un principal rol de servicios de su extensa área de influencia cordillerana y precordillerana, que entre ambas comunas (Santa Bárbara y Alto Bio Bio) abarca una superficie de 3.379,5 Km². Esta área tiene una predominancia forestal con aproximadamente el 66 % de su territorio y una gran importancia de superficie de bosque nativo con 30 % del territorio. Esta característica la hace ser el centro de desarrollo de la zona cordillerana de Bio Bio, sin desconocer la presencia de una fuerte actividad agropecuaria (ganadería), que es la principal fuente de mano de obra de la población rural. De allí su importante rol de servicios, comerciales, administrativos, educacionales y turísticos, que debe cumplir para atender las necesidades de la población de su área de influencia.

El espacio natural donde se emplaza la ciudad esta caracterizado por una terraza lateral del río Bio Bio formada en su ribera norte, de altura media 200 - 240 m. Esta unidad de topografía plana a semi plana que constituye el sitio de Santa Bárbara se ve limitada hacia el norte por el pie de un sistema morfológico de alturas medias entre 400 a 500 m.s.n.m. denomina “La Montaña” o precordillera de Los Andes. El contacto entre ambas unidades se produce por un fuerte talud de laderas muy abruptas y de gran desnivel. Hacia el sur el sitio se ve limitado por la imponente presencia del río Bio Bio.

Climáticamente Santa Bárbara posee un clima templado de margen cordillerano, es decir, se caracteriza por mayores precipitaciones que en la depresión intermedia (1500 mm anuales) y

fuerte amplitud térmica diaria (que oscila entre 0° y 20°C temperaturas medias) propio de la continentalidad que provoca la cercanía de la cordillera.

La belleza del paisaje natural, factor de gran potencial para el desarrollo turístico de esta ciudad, esta fundado en los procesos geodinámicos glaciales, volcánicos y fluviales, donde sobresale imponente la presencia del volcán Callaqui.

CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO

La comuna de Santa Bárbara según el censo de 2002 tenía una población total de 19.970 hab. distribuida tal como se presenta en el siguiente Cuadro:

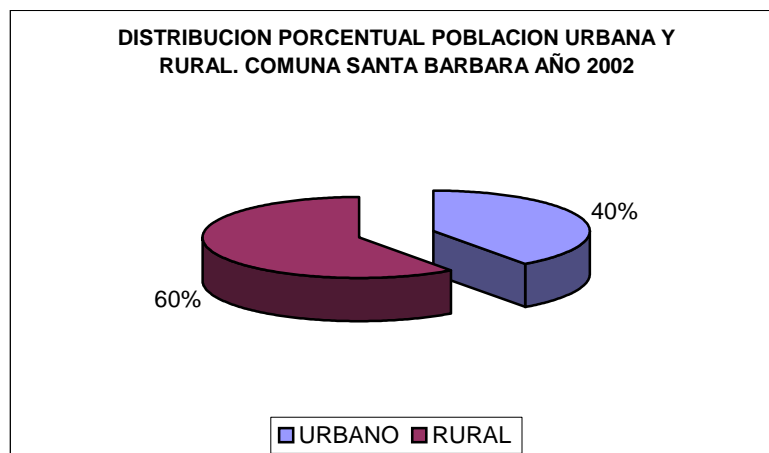
POBLACION COMUNAL DE SANTA BARBARA*
AÑOS 1992 - 2002

AÑO	TOTAL	P. URBANA		P. RURAL	
1992	17257	5450	31,6%	11807	68,4%
2002	19970	7932	39,7%	12038	60,3%

* Estas cifras incluyen a la comuna Alto Bio Bio

Fuente : INE Censos de Población de 1992 y 2002

Entre los 10 años intercensales 1992 – 2002 la población comunal tuvo un incremento absoluto de 2.713 habitantes, es decir, un crecimiento relativo de un 16%, sin embargo, su distribución urbano – rural refleja diferencias importantes, por ejemplo mientras la población urbana creció en un 45,5%, la población rural lo hizo sólo en un 2 %. Lo anterior refleja un aumento de la presencia urbana de la comuna que llega casi a un 40% de la población y una población rural que pierde preponderancia.



La población urbana de esta comuna en el año 2002 estaba distribuida en dos centros urbanos, que eran los siguientes: la ciudad de Santa Bárbara con 6.838 hab. y el pueblo de Ralco con 1.094 hab. Actualmente, con la división originada por la creación de la nueva comuna de Alto Bio Bio, la población urbana corresponde solamente a la ciudad de Santa Bárbara.

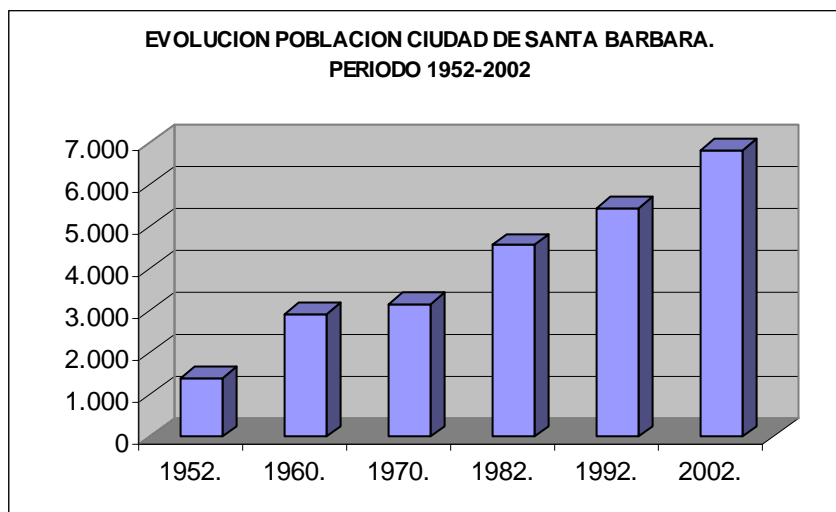
La evolución demográfica experimentada por esta ciudad en los últimos 50 años ha sido la siguiente:

**POBLACION URBANA
CIUDAD DE SANTA BARBARA**

AÑOS	HABITANTES
1952	1.407
1960	2.920
1970	3.167
1982	4.571
1992	5.450
2002	6.838

Fuente : INE , Censos de los años respectivos.

Tal como se desprende del Cuadro anterior y se aprecia en el grafico siguiente, la población (urbana) de la ciudad de Santa Bárbara ha tenido históricamente un constante, permanente y sostenido crecimiento, que se refleja en una tasa acumulativa anual del último periodo intercensal de 2,3 %, es decir una tasa de crecimiento relativamente alta para una ciudad intermedia como Santa Bárbara.



Si se considera que el plan regulador determinó 132,5 ha de suelo urbano consolidado y una población urbana al año 1992 de 5.450 hab. se calculaba una densidad habitacional media de 41 hab/ha. Si se mantiene constante esta densidad, pero considerando el aumento de población al año 2002 de 6.838 hab., se tendría una superficie consolidada de 167 ha. Es decir, que en los 10 años del último periodo intercensal, se incrementó en 34,5 ha. el suelo consolidado, de un total previsto en el plan regulador de 127,6 ha. de extensión urbana, por lo tanto aún se dispone de abundantes superficies para absorber el crecimiento futuro de Santa Bárbara.

DESCRIPCION DE LA MODIFICACION

Tal como se señaló al comienzo de este informe, la presente modificación afecta solamente al centro urbano de Santa Bárbara, cuya área urbana actual definida en el límite urbano del plan regulador comprende 365 ha., de las cuales, según el plan regulador vigente, 132,5 ha son consolidadas, 127,6 ha eran de extensión habitacional mixta, 33,8 ha para actividades productivas e infraestructura ferroviaria y 71,1 ha de restricción.

Es importante indicar que esta modificación no afecta al límite urbano vigente, es decir, no se cambia el límite urbano.

La explicación detallada de los cambios es la siguiente:

En la Ordenanza:

a) Incorporar la exigencia de ochavos en las esquinas de conformidad a lo señalado en los Artículos 2.5.3 y 2.5.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

Se reemplaza el segundo inciso del Artículo 10° por el siguiente: “En los sitios esquina de calles y pasajes se exigirá ochavos según lo dispuesto en los Artículos 2.5.3 y 2.5.4. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La longitud mínima del ochavo será de 4 m. y no podrá exceder de 8 m.”

b) Actualizar la forma de normar el uso de suelo equipamiento, eliminando el cuadro del Artículo 13° y refiriéndolo a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

Se reemplaza el Artículo 13° que incorporaba un cuadro de tipología detallada del equipamiento (tipos y escalas) por un nuevo artículo 13° que señala que los tipos y clases serán los establecidos en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones: “**Artículo 13°.- Usos de suelo con destino de Equipamiento.** Los edificios destinados al equipamiento deberán emplazarse de conformidad con las condiciones de uso de suelo establecidas para cada zona de la presente Ordenanza y a la clasificación de los distintos tipos o clases que se establecen en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.”

c) Agregar nuevos tramos de vías y sus anchos entre líneas oficiales

Reemplazar en el Cuadro de vialidad estructurante de la localidad de Santa Bárbara del Artículo 24° de la Ordenanza Local los tramos de la calle Diego Portales, por los siguientes:

Nombre	Tramo	E - P	Ancho en m
Diego Portales	Límite Urbano y Avda. La Feria	E	17
	Avda. La Feria y A. Prat	E	15
	A. Prat y Costanera	E-P	12

Agregar en el Cuadro de la vialidad no estructurante de la localidad de Santa Bárbara del Artículo 25° de la Ordenanza Local los siguientes tramos de las siguientes calles:

Nombre	Tramo	E - P	Ancho en m
O'Higgins	Camilo Henríquez y Baquedano	P	13
Freire	Diego Portales y Pasaje G. Mistral	P	11
Calle Nueva 4	Baquedano y Avda. F. Puga (ex La Feria)	E	13
Padre Remigio Gubaro	Araucaria y Pasaje de Pob. Bárbara de Braganza	P	11
Padre Hurtado	Carrera y Freire	E-P	11
Baquedano	Nueva 1 y Nueva 5	P	15
Nueva 5	Nueva 2 y Avda, F. Puga	P	15
Nueva 6	Camino Nuevo y Camino Nuevo	E- P	12
Nueva 7	Nueva 6 y Camino Nuevo	P	12
Nueva 8	Nueva 6 y Camino Nuevo	E - P	11
Teniente Merino	C. Henríquez y Av. F. Puga	E- P	12
John Kennedy	C. Henríquez y Av. F. Puga	P	12

d) Agregar un nuevo capítulo, el Capítulo VI al final de la Ordenanza Local denominado “Normas Complementarias”, para incluir 4 nuevos artículos de carácter ambiental que se refieren a normas sobre riesgos naturales, sobre incendios forestales, sobre actividades agropecuarias y sobre cursos de agua y cuerpos hídricos en general. El texto es el siguiente.

“CAPITULO VI

NORMAS COMPLEMENTARIOS

ARTICULO 26°.- *Sin perjuicio de las demás disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y de lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en todas las obras que se emplacen en aquellas zonas de restricción o terrenos que se vean afectados por algún riesgo natural o antrópico, será exigible un estudio de riesgos suscrito por un profesional especialista, que defina condiciones de seguridad para urbanizar y/o construir en dichos predios. Sin este estudio no se podrá autorizar permisos de movimientos de tierra, loteos, urbanización o de construcción.*

El estudio de riesgo debe determinar las características naturales y los riesgos que afectan a determinado sector, debiendo definirse en dicho estudio, las medidas de mitigación necesarias para garantizar la seguridad de los asentamientos humanos y de las personas.

Cuando exista riesgo de inundación el estudio de riesgo deberá contemplar a lo menos, los niveles de crecidas del curso de agua, las obras de protección y de tratamiento de riberas, las cotas de relleno adecuadas y las especificaciones técnicas de dichos rellenos.

Cuando exista riesgo de anegamiento el estudio de riesgo deberá contemplar, a lo menos, la magnitud de los eventos de anegamiento, los niveles freáticos y duración del fenómeno, y determinar las obras de drenaje y rellenos necesarios para garantizar la seguridad de los asentamientos.

Cuando exista riesgo de deslizamientos y derrumbes el estudio de riesgo deberá contemplar, a lo menos, la mecánica de suelo, recomendaciones sobre tratamiento de taludes y determinar las obras de mitigación necesarias para garantizar la seguridad de los asentamientos y de las futuras obras.

Quedan expresamente prohibidas las construcciones de cualquier destino, en terrenos de pendientes de más de 60% y en quebradas de escurrimiento permanente o intermitente, las que deberán ser reforestadas y mantenidas con vegetación nativa, para asegurar el escurrimiento de las aguas, la estabilidad de los suelos y la vegetación del área circundante.

Para todo proyecto de edificación, urbanización o loteo colindante a las áreas de quebradas y drenajes, los límites detallados de estas áreas podrán ser definidos conjuntamente por el Director de Obras Municipales y/o el Asesor Urbanista a partir de estudios topográficos que precisen el área de influencia de estas quebradas considerando a lo menos los criterios de continuidad vegetacional y de inflexión de las curvas de nivel.

Las obras de arte y viales, deberán adoptar todos los resguardos en su diseño para evitar afectar la continuidad del sistema natural de drenaje y evacuación de aguas lluvias, lo que

deberá ser concordante con lo señalado en la Ley N° 19.525 (D.O. de 10.11.1997) que regula sistemas de evacuación y drenaje de aguas lluvias. En caso de intervenciones de cauces naturales o artificiales se deberá cumplir con lo estipulado en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas.

ARTICULO 27°.- *Las normas sobre riesgo de incendios forestales se aplicarán en aquellos sectores de las zonas del plan regulador comunal que, por su condición de contacto entre las áreas habitadas y la vegetación, presenten un alto riesgo de incendio forestal. Para tal efecto, se definen las siguientes normas mínimas de construcción, urbanización, vialidad y prevención de incendios forestales:*

Las construcciones colindantes con áreas de vegetación continua y permanente (pastizal, matorral, plantaciones forestales, etc.) deberán considerar en todos sus elementos constructivos exteriores y revestimiento una resistencia al fuego no menor a F-180. Las condiciones de emplazamiento de estas construcciones deberán presentar una adecuada accesibilidad, tal que permita tránsito en ambos sentidos y contar con suministro de agua en la forma de grifos y/o piscinas.

Los proyectos de loteo colindantes con áreas de vegetación continua y permanente deberán reservar una faja de a lo menos 25 metros de ancho, en la cual no se permitirán edificaciones. Dicha faja deberá considerar una accesibilidad adecuada y/o una vía de borde apta para el tránsito vehicular, según lo permitan las condiciones topográficas y una red hídrica que contemple grifos, piletas (públicas o privadas) emplazados a no más de 100 metros al interior del loteo.

Los costados de las calzadas de las vías estructurantes, colindantes con áreas de vegetación continua y permanente, deberán contemplar tres fajas consecutivas de seguridad:

- *Berma o faja de a lo menos 3 metros de ancho, sin vegetación.,*
- *Faja cortafuego de a lo menos 6 metros de ancho, libre de bosques y matorrales.*
- *Faja de a lo menos 5 m de ancho de bosque podado y libre de residuos.*

Para las áreas de contacto señaladas en este artículo se deberá considerar una faja de 100 metros de ancho mínimo, cuyas condiciones serán normadas por una ordenanza municipal específica para prevenir y mitigar riesgos de incendios forestales, que contemple al menos lo siguiente:

- *Reducción de combustible seco en áreas exteriores.*
- *Mantener cercos y techos de las casas colindantes limpios de vegetación y basuras.*
- *Eliminación de posibles fuentes generadoras de incendios forestales.*
- *Implementación de planes vecinales de emergencia.*
- *Prohibición del uso del fuego para la eliminación de residuos vegetales provenientes*

de cualquier actividad, entre los meses de noviembre y abril.

ARTICULO 28.- *Las actividades agropecuarias que se desarrollan en el área normada por el presente plan regulador se permitirán solo hasta que no se produzcan incompatibilidades con las nuevas urbanizaciones en otros usos permitidos, es decir, mientras no constituya riesgo sanitario (molestia o daño) para la salud de las personas y su medio ambiente. La actividad pecuaria será regulada por una ordenanza especial municipal.*

ARTICULO 29.- *Todo proyecto u obra a realizarse en el álveo de cualquier cauce y/o cuerpo hídrico superficial, deberá dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 41 y 171 del Código de Aguas, es decir, previo a la ejecución de éstas se deberá remitir a la DGA para su autorización, todos los antecedentes técnicos respectivos para así dar cumplimiento a lo establecido en dichos articulados. Estas obras deberán también dar cumplimiento a la Ley 19.300 y al D.S. N° 95/01 del MINSEGPRES, si corresponde.”*

En el Plano Regulador:

a) Eliminar tres áreas verdes que fueron propuestas en el plan regulador pero que no son bien nacional de uso público y actualmente se encuentra consolidadas con uso habitacional. Las áreas verdes dibujadas se emplazan en los siguientes sectores:

- al poniente de la población Bárbara de Braganza
- en la intersección de las calles A. Prat con Kennedy
- en la intersección de calles P. A. Cerda con Baquedano
- en calle P- A. Cerda entre 4 de Julio y F. Puga

Estas áreas verdes propuestas en el plano nunca han sido tales, y se encuentran ocupadas con viviendas y tampoco esta en los planes de la Municipalidad expropiar. Por ello, dichos terrenos formarán parte de las zonas del plan regulador donde se emplazan.

b) Cambiar el uso del suelo de una zona (Z-7) que fue propuesta para localizar allí las instalaciones de ESSBIO con uso exclusivo para infraestructura sanitaria, por una zona donde se permita el uso de equipamiento, por cuanto la infraestructura se emplazó en un sector diferente al definido en el instrumento de planificación. Para ello se elimina la zona Z 7 quedando la parte ubicada al norte de la calle Costanera como zona EX 1 y la parte sur como zona EX 6.

c) Eliminar la zona Z-8 exclusiva de equipamiento educacional, incorporando dichos terrenos a la zona adyacente que permite residencial y equipamiento variado. Lo anterior obedece a que el equipamiento educacional construido en esta zona ocupó solo el 50% de la zona originalmente destinada para ello, y por lo tanto se desea destinar el resto a uso mixto residencial y equipamiento variado.

- d) Incorporar los nuevos tramos de las calles y fijar sus anchos entre líneas oficiales señalados en los cambios de la Ordenanza.
- e) Reducir el área que abarca la zona de extensión urbana EX -4 localizada en el sector poniente de Santa Bárbara y adyacente al Camino Nuevo, e incorporar dichos terrenos a la zona EX -1. Esto debido a que la zona de extensión EX-4 corresponde a una zona con destino de actividades productivas de industria y bodegaje exclusiva, y de acuerdo a las tendencias actuales de esta ciudad, su superficie se presenta sobre dimensionada para uso industrial y es muy poco probable que se logre consolidar como tal, en cambio lo que refleja la demanda de terrenos es uso habitacional y de equipamiento, por la necesidad de materializar nuevas poblaciones y áreas de equipamiento de todo tipo, que lo proporciona la zona EX -1.
- f) Eliminar la zona EX-7 correspondiente a una zona de extensión de uso ferroviario, destinada a almacenamientos y actividades asociadas al ferrocarril, en razón a que recientemente (10/06/05) mediante Decreto Supremo fue autorizado el levante de la línea férrea en el ramal Los Ángeles - Santa Bárbara, con lo cual resulta improcedente seguir manteniendo dicha zona con uso exclusivo ferroviario. Se propone que dichos terrenos se transformen en zona EX - 4 para anexarlos a la zona de actividades productivas contigua.
- g) Agregar una nueva zona Z-8 en el acceso a Santa Bárbara, para regularizar el Liceo B-76 Cardenal Antonio Samore, existente en dicha localización.
- h) Reducir la zona Z-5 con objeto de limitarla sólo al equipamiento que efectivamente ocupa dicha zona.

CONCLUSION

La I. Municipalidad de Santa Bárbara ha efectuado esta modificación al plan regulador comunal en el entendido que con los ajustes o modificaciones señalados y justificados en esta Memoria Explicativa, el instrumento de planificación comunal de Santa Bárbara, cuya vigencia data del año 1999, es decir, 6 años de antigüedad, queda nuevamente actualizado en sus aspectos más fundamentales.

SECRETARIO DE PLANIFICACION COMUNAL

DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

Santa Bárbara, Marzo de 2006