



MUNICIPALIDAD DE CORONEL



INFORME FUNDADO ART. 2.1.4 BIS

DDUI Seremi Minvu Biobío

Aun cuando el Municipio de Coronel ya inició el trabajo Modificación de su Plan Regulador Comunal según consta en Certificado del Secretario Municipal N° 243 de fecha 17 de noviembre de 2020 y en Decreto N° 10.934 de fecha 16 de diciembre de 2020; el Municipio en respuesta a lo indicado en el reciente Decreto 57 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y en específico a lo indicado en el artículo 2.1.4 bis respecto a la actualización periódica de los IPT en un plazo no superior a 10 años; se ha revisado el actual instrumento de planificación territorial vigente en sintonía con la pauta remitida por esa Seremi Minvu, y se propone lo siguiente para el desarrollo del informe fundado.

Contenido del informe

El informe se remitirá a 4 de las 5 secciones propuestas:

- 1. Cambios en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su ordenanza**
- 2. Pronunciamientos de órganos competentes**
- 3. Crecimiento Urbano Experimentado**
4. Criterio e indicadores de seguimiento de acuerdo a la EAE del instrumento (no se contempla)
- 5. Conclusión: Necesidad de actualización**

A continuación, se detallan elementos a considerar en la revisión del instrumento:

Es pertinente señalar que el PRC de Coronel fue actualizado el año 2013, luego de casi 11 años de estudio y posterior tramitación ante la SEREMI de Vivienda y Urbanismo de la Región del Biobío, instancia que permitió una reformulación completa en cuanto a actualización normativa, ordenamiento de los usos de suelo, incorporación de una nueva propuesta vial, y la incorporación de estudios de riesgos ex post al terremoto y tsunami del 27 de febrero de 2010.

De lo anterior y que justifican la actualización o modificación del Plan dice relación con lo siguiente:

- La cartografía base del Plan vigente tiene más de 20 años y no permite el nivel de precisión que hoy se requiere, principalmente en la entrega de Información de los CIP, definición de límites de zonas, declaratorias de utilidad pública y otros; un claro ejemplo de ello fue la interpretación de zonificación del Borde Costero en sector Industrial Escuadrón efectuada por el Depto. de Desarrollo Urbano de la Seremi de Vivienda y Urbanismo el año 2017 y la propuesta de modificación N° 3 desarrollada entre los años 2021 y 2023 (Comité Rucalhue).
- Se definieron en el plan de 2013 una serie de vías, ensanches y otros gravámenes que hoy no se condicen con la realidad ya sea por ubicación, por no materialización o cambio de ubicación de los proyectos estructurantes que fueron contemplados en la propuesta, algunas de ellas corregidas a través de la Ley 20.791 - D.O. 29.10.2014.



MUNICIPALIDAD DE CORONEL



- Algunos de estos ajustes se han debido corregir a través las siguientes modificaciones al Plan Regulador Comunal.
- - o Modificación Nº 1 DO 24 junio 2015 deja sin efecto Declaratoria de Utilidad Pública de vías de circulación
 - o Modificación Nº 2 DO 16 diciembre 2016, aplicación art. 2.1.36 de la OGUyC.
 - o Enmienda Nº 1 (DO 27.02.2016 aplicación arts. 43 y 45 LGUyC y arts 2.1.11 y 2.1.13 de la OGUyC)

1. Cambios en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su ordenanza

Para realizar la revisión del instrumento en relación a los cambios normativos de la Tabla 1 propuesta, se consideraron solo los concernientes al periodo 2013 en adelante fecha desde el cual se encuentra actualizado el IPT de Coronel.

La Ley 20.791 - D.O. 29.10.2014 sobre afectaciones de utilidad pública de los planes reguladores, se asocia al problema de movilidad que sufre la comuna y ha sido principalmente producto del crecimiento explosivo de la ciudad, al aumento significativo del parque automotriz y al atraso en la materialización de una estructura adecuada a los nuevos requerimientos que acoja este crecimiento urbano y lo integre a la trama urbana consolidada.

La zonificación vigente en el PRC y las condiciones urbanísticas de cada una de ellas han dificultado parcialmente el desarrollo de la comuna, tanto en usos habitacionales como actividades productivas e infraestructura, (2 Modificaciones parciales al PRC una enmienda y una interpretación del IPT por la Seremi Minvu).

A modo de ejemplo podemos destacar los siguientes:

- o La normativa restrictiva de algunas zonas del PRC vigente no permiten dar solución al déficit habitacional generando escases de terrenos aptos para viviendas vulnerables principalmente por la baja densidad de algunas zonas o la no definición de la altura de la edificación en otras estancando el desarrollo habitacional y agravando el problema e incrementando el déficit.
- o La Ley 21.450 publicada en el D.O. el 27.05.2022 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, permitirá incorporar los criterios de integración social con el objeto de ser alternativas de solución al déficit mencionado.
- o Para el caso de las Actividades productivas la definición de una altura restrictiva ha paralizado una zona de desarrollo de este tipo de actividades.



MUNICIPALIDAD DE CORONEL



La Ley 21.078 - D.O. 15.02.2018 sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano y la consolidación de núcleos urbanos en el área rural especialmente en el valle de Patagual deja de manifiesto lo frágil que resulta la aplicación del Art. 55 de la LGUyC.

Igual situación corresponde para los siguientes cuerpos legales; DS 56 - D.O. 10.07.2019 que establece la categoría de Proyectos de Viviendas Integradas y regula el otorgamiento de beneficios de Normas Urbanísticas a dichos proyectos;

Ley 21.450 - D.O. 27.05.2022 o modificación del Plan sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional;

Decreto 57 D.O. 06.04.2023 sobre Transparencia del Mercado del Suelo (Ley 21.078) e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, Ley 20.791 (afectaciones de utilidad pública); todos estos últimos cuerpos legales de incorporación y vigencia posteriores a la aplicación del Plan Regulador Comunal de Coronel (2013), su implementación si bien dan respuesta a parte de la necesidad habitacional genera inconvenientes en otros ámbitos como la falta de equipamiento asociado o la desconexión a las tramas urbanas consolidadas generando impactos en la movilidad.

Junto a la Normativa de la LGUyC y la OGUyC se deberá considerar las interpretaciones de ambos cuerpo legales contenidas en diversas DDU relacionadas a la planificación urbana entre las que podemos destacar las DDU; 518 (Estudios de movilidad urbana y equipamientos), DDU 510 (Elaboración de estudios de riesgos) DDU 500 (sobre incentivos en las normas urbanísticas), y otras DDU relacionadas principalmente con el procedimiento administrativo, participación ciudadana y otros).

2. Pronunciamientos de órganos competentes

En la revisión del Plan Regulador Comunal vigente aprobado el año 2013 en relación a legislación de otras instituciones y pronunciamientos indicados en la tabla 2; podemos indicar que la mayoría de esa normativa es posterior a la aprobación del PRC, por tanto la modificación o actualización deberá incorporar las normas legales y medioambientales de las nuevas miradas de los órganos del Estado tales como Ministerio de Medio Ambiente, CMN, CGR, Ministerio de Desarrollo Social y otros.

Así por ejemplo es obligatorio incorporar:

La modificación a la Ley N° 19.300, de 1994, de Bases Generales del Medio Ambiente, particularmente las relativas al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica introducidas mediante la Ley N° 20.417 de 2010, análisis no incorporado en el estudio del Plan Regulador Comunal Vigente; permitirá la oportunidad de incorporar los elementos faltantes en la evaluación con la intención de fomentar la integración de ambiente y sustentabilidad (incluidos aspectos biofísicos, sociales, institucionales y económicos).



MUNICIPALIDAD DE CORONEL



La Ley 21.202 DO 23.01.2020 de Humedales Urbanos será un componente obligado en el proceso de actualización.

Las declaratorias de zonas protegidas oficialmente por el MMA bajo la figura de humedales urbanos tales como; Humedal Boca Maule, Paso Seco, Escuadrón-Laguna Quiñenco.

La zona típica de Maule que no fue incorporada en el PRC vigente y se encuentra con Declaratoria a través de Consejo de Monumentos Nacionales según Decreto 532 de fecha 23.10.2013, como asimismo las declaratorias de los Humedales Urbanos antes citados:

- | | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| ○ HU Paso Seco Sur | Res. Exenta N° 920/2021 27.08.2021 |
| ○ HU Boca Maule | Res. Exenta N° 1137/2022 05.10.2021 |
| ○ HU Escuadrón Lag. Quiñenco | Res. Exenta N° 1378/2021 07.12.2021 |

La elaboración, actualización y validación de los mapas de amenazas que de acuerdo a La Ley 21.364 DO 07.08.2021 sobre el sistema nacional de prevención y respuesta ante desastres serán visados por la Senapred.

Es así que entre las obligaciones a incorporar serán el proceso de participación ciudadana y participación ciudadana diferenciada en que se incorpora la participación de los pueblos originarios a través de la normativa del Ministerio de Desarrollo Social y Conadi respectivamente.

En la modificación o actualización se incorporarán los Dictámenes de la CGR y Resoluciones de la Corte Suprema en materias urbanas y ambientales, IPT Metropolitano y Regional como asimismo el nuevo Pladeco en vigencia desde el año recién pasado.

Así por ejemplo de la Contraloría General de la Republica, se consideraran dictámenes relacionados con Humedales urbanos, vías expresas y troncales del IPT superior, aplicación de normas específicas resoluciones de la Corte Suprema y otros de materias ambientales, jurídicas sociales.

Del ámbito local se deberá incorporar los nuevos lineamientos acordados en el Plan de Desarrollo Comunal en vigencia desde el año 2024, como asimismo todos los loteos aprobado y recepcionados con posterioridad al 2013 que han sido un número significativo que ha impactado diferentes sectores de la comuna.

Es la oportunidad para corregir las discrepancias entre el PRC de Coronel y el PRMC y compatibilizar en este proceso de actualización ambos instrumentos.



MUNICIPALIDAD DE CORONEL



A modo de resumen según el cuerpo Legal

Pronunciamientos	Institución	Materia	Acción
Decreto 236 - D.O. 14.10.2008	Ministerio de Relaciones Exteriores	Convenio OIT no. 169, Pueblos Indígenas en Países Independientes de la OIT. Requerimiento de incluir participación indígena en procesos.	Incorporar Participación Indígena
Ley 20.417 - D.O. 26.01.2010	Ministerio Secretaría General de la Presidencia	Crea el Ministerio del Medio Ambiente, el SEA y SMA. Genera obligación de elaborar planes reguladores con EAE.	Requiere EAE el plan vigente se aprobó con una DIA
Decreto 78 - D.O. 04.03.2014	Ministerio de Vivienda y Urbanismo	Aprueba Política Nacional de Desarrollo Urbano y crea Consejo Nacional De Desarrollo Urbano	Incorporar objetivos y principios de la política.
Decreto 66 - D.O. 04.03.2014	Ministerio de Desarrollo Social, Subsecretaría de Servicios Sociales	Aprueba Reglamento que regula el procedimiento de Consulta Indígena	Requiere Consulta Indígena
Decreto 32 - D.O. 04.11.15	Ministerio de Medio Ambiente	Aprueba el Reglamento para la E.A.E.	Incorporar la EAE
DDU 405 - 09.03.2018	Ministerio de Vivienda y Urbanismo	Sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Incrementos de valor por ampliaciones del Limite Urbano	Contempla ampliación Limite Urbano
Ley 21.074 - D.O. 15.02.2018	Ministerio del Interior y Seguridad Pública	Fortalecimiento de la regionalización del país. Aprobar y promulgar los planes regionales de ordenamiento territorial, los planes reguladores metropolitanos e intercomunales y sus respectivos planos de detalle, los planes reguladores comunales, los planes seccionales y los planes de inversiones en infraestructura de movilidad y espacio público - Los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos serán aprobados por el consejo regional y promulgados por resolución del gobernador regional.	Incorporar temáticas de los IPT no contemplados en el plan vigente
DDU 430 - 14.04.2020	Ministerio de Vivienda y Urbanismo	Manual de Contenidos y Procedimientos para la Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica en los	Se utilizara Manual



MUNICIPALIDAD DE CORONEL



		Instrumentos de Planificación Territorial	
Decreto 656 - D.O. 17.09.2020	Ministerio del Interior y Seguridad Pública; Subsecretaría de Desarrollo Regional y Administrativo	Reglamento que fija las condiciones, plazos y demás materias concernientes al procedimiento de Transferencia de Competencias	Incorporar materias concernientes a este Decreto
Decreto 62 - D.O. 01.02.2019	Subsecretaría del Interior	Individualiza las competencias radicadas en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a transferir a los Gobiernos Regionales de acuerdo a lo dispuesto en el artículo quinto transitorio de la Ley n° 21.074 sobre fortalecimiento de la regionalización del país	Incorporar materias concernientes a este Decreto
Decreto 19 - D.O. 05.05.2020	Ministerio del Interior y Seguridad Pública	Aprueba Política Nacional de Desarrollo Rural (PNDR).	
Decreto 469 - D.O. 05.07.2021	Ministerio del Interior y Seguridad Pública; Subsecretaría del Interior	Aprueba Política Nacional de Ordenamiento Territorial	Incorporar materias concernientes a este Decreto
Ley 21.455 - D.O. 13.06.2022	Ministerio de Medio Ambiente	Ley Marco de Cambio Climático - Incorpora Cambio Climático a elaboración de IPTs a través del proceso de EAE	Se incorporará en el proceso de la EAE
Resolución Exenta 12 - 05.01.2023	Ministerio de Medio Ambiente	Aprueba Guía de Evaluación Ambiental Estratégica para incorporar el Cambio Climático en Instrumentos de Ordenamiento y Planificación Territorial	Se utilizará la guía
Ley 21.364 27.07.2021 y Decreto 86	Ministerio del Interior y Seguridad Pública	Establece el Sistema Nacional de Prevención y respuesta ante Desastres.	Se incorporará en el proceso del Estudio de Riesgos

3. Crecimiento Urbano Experimentado no acorde a lo previsto en el Instrumento de Planificación Territorial.

3.1. En el contexto habitacional

Al revisar el IPT vigente se destacan los siguientes aspectos:

Desde la entrada en vigencia de la última actualización del PRC en el año 2013, el crecimiento urbano se ha consolidado mayoritariamente dentro de los límites

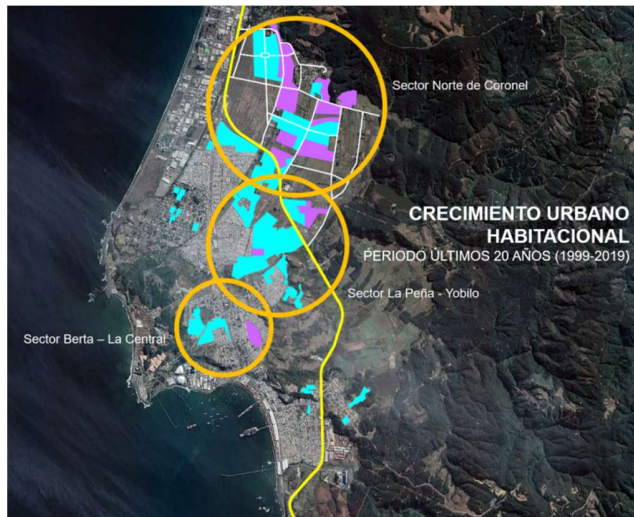


MUNICIPALIDAD DE CORONEL



urbanos establecidos y mayoritariamente en el sector norte (nor-oriental del By Pass Coronel), principalmente en el sector de Escuadrón, sin embargo la propuesta del IPT vigente fijó condiciones con la intención de desincentivar el uso de estos territorios (baja densidad habitacional) para consolidar zonas al interior del área urbana en otras zonas, propuesta que no se cumplió generando un nuevo núcleo habitacional con características de renovación y que requiere una revisión con el fin de redefinir nuevas zonas y sus equipamientos complementarios que se requieren.

Otros sectores de crecimiento han sido en áreas más consolidadas que han ocupado los espacios disponibles en sectores como Berta, La Peña, Yobilo y otros).



(Elaboración propia datos DOM)

Tabla de Datos	
	Viviendas construidas
	Viviendas aprobadas sin construir

El crecimiento habitacional explosivo, que ha tenido la comuna de Coronel junto con la comuna de San Pedro de la Paz dice relación a varios factores; principalmente porque se cuenta con terrenos principalmente planos disponibles para el uso habitacional, cercanías a vías de conexión con el mayor centro comercial y servicios del área metropolitana del área (Concepción), y cuentan con innumerables posibles fuentes laborales (actividades productivas, portuarias, infraestructura, comercio y servicios intermedios) estos son algunos motivos de la tendencia de crecimiento principalmente habitacional hacia el sur del Biobío en los últimos 15 años.



A modo de ejemplo del crecimiento explosivo se muestra en el cuadro siguiente la situación del sector norte al oriente del By Pass Coronel Lota, (sector Escuadrón)

CUADRO RESUMEN PROYECTOS HABITACIONALES Y ESTIMACION POBLACION FUTURA (Sector Norte)				
	PROYECTOS	CANT. VIVIENDAS	POB. ESTIMADA	% OTRAS COMUNAS
1	Aprobados 2005 -2022	12.326	49.304	26.624
2	Construidos 2006-2022	6.921	27.684	14.949
3	Con Permiso sin construir	5.405	21.620	11.675
Pob origen otras comunas (54%)				26.624

(Elaboración propia datos DOM)

A medida que la superficie disponible es consumida por los diferentes proyectos ejecutados se origina una presión por aquellos terrenos fuera del límite urbano y que son factibles de urbanizar, como el caso del sector Calabozo, el cual presenta un anteproyecto de urbanización en una zona de interés natural y que por sus características ambientales, se encuentra en vías de ser declarado Humedal Urbano.

La escasez de terrenos urbanos accesibles económicamente a los grupos más vulnerables refuerza la problemática de la necesidad de viviendas para estos grupos de familias en Coronel. Si bien la comuna dispone de aproximadamente 300 há para el crecimiento urbano, las posibilidades de acceder a la compra de terrenos urbanos por parte de los comités de viviendas se han reducido debido a la especulación del mercado inmobiliario, principalmente producto del aumento del valor del suelo por parte de sus propietarios ante la inminente demanda para desarrollos de viviendas destinados a la clase media, **a esto se suma que un porcentaje importante de estos terrenos corresponden a suelos con algún tipo de riesgos por anegamiento por cercanías a esteros o humedales.**

El cambio de la política habitacional y la incorporación de los programas de integración social DS116 DS19 y otros; si bien es cierto mejoraron las condiciones de habitabilidad para los habitantes de la comuna especialmente de clase media emergente, el porcentaje de viviendas vulnerables de estos programas, no permite dar respuesta a la alta demanda de estas últimas, que alcanza un altísimo número que se resume en 12 campamentos, 5 tomas de terrenos y 14 comités de viviendas, con un total aproximado de más de 4.000 familias.

El tema de la escasez del suelo urbano, el alto costo de los disponibles y el alta demanda habitacional, permiten pensar una alternativa de solución a través de



MUNICIPALIDAD DE CORONEL



la revisión de la norma de densidad y altura en zonas que se originaron principalmente como desarrollo espontáneo (Merquin, Cerro Obligado, Yobilo y otros).

3.2. Expansión urbana fuera de los límites urbanos, tendencias, conurbaciones, suelo rural con destino habitacional con características urbanas.

La expansión urbana fuera de los límites urbanos de la comuna se ha concentrado principalmente en el área rural de Patagual entre la Ruta de la Madera y las inmediaciones del sector de San Ricardo y el (ZAA y ZIS del PRMC), el cual ha experimentado un rápido crecimiento sin contar con la urbanización mínima requerida, donde las subdivisiones prediales han originado un nuevo centro urbano que actualmente carece de regulación, adecuada y requiere ser revisada su posible incorporación al área urbana o de extensión urbana según corresponda en el PRC o PRMC respectivamente.

3.3. Conflictos de Usos de Suelo y/o actividades

Coronel concentra una de las mayores zonas industriales del Área Metropolitana de Concepción, de la región y del país. Éstas se emplazan en cuatro grandes zonas y con una superficie aproximada de 852 has., de norte a sur y corresponden a:

- Parque Industrial Escuadrón I y II y Parque Industrial Coronel.
- Zona Industrial Schwager.
- Zona Industrial Bahía de Coronel (sector pesquero).
- Zona Industrial Fundo Manco.

Estas zonas industriales y de infraestructura (portuaria, energética) friccionan con otros usos de suelo, principalmente con las zonas residenciales (Villa Verde, Villa Italia, La Posada, Escuadrón Sur, Jorge Alessandri, Huertos Familiares, Schwager, Lo Rojas, Laurie, Erratchou, Santa Elena) que se encuentran mayoritariamente consolidadas.

La proximidad entre las zonas destinadas a actividades productivas y aquellas donde se permite el uso residencial genera una serie de malestares en la comunidad siendo los ruidos molestos, material particulado, emisión de gases, control de plagas y tránsito de camiones son los principales problemas evidenciados.

La mayoría de estas zonas han sido materia de conflictos toda vez que el PRMC vigente desde 2003, no definió las zonas de impacto metropolitano y la Seremi de Vivienda visó la precisión efectuada en el PRC de 2013.



MUNICIPALIDAD DE CORONEL



3.4. Otros (necesidad o conflictos)

3.4.1 Conectividad y Vialidad estructurante

La conectividad y vialidad estructurante debe ser analizada en profundidad, ya que actualmente se articula como una problemática de carácter interna o comunal y también externa de alcance intercomunal o metropolitano.

El crecimiento habitacional, concentrado principalmente en los sectores de Escuadrón, La Peña y Yobilo; en los dos primeros carentes de transporte público adecuado, el aumento explosivo del parque automotriz (principalmente a partir de la pandemia), con falta de equipamiento complementario como; salud, educación, seguridad, comercio, y servicios, ha generado una alta dependencia del vehículo y con ello aumento del parque automotriz -no previsto en el diseño de los cruces de la actual Ruta 160 (By Pass Coronel), generando congestión vehicular en horas punta en los accesos a esta vía.

Cabe señalar que esta externalidad va en aumento, debido a la alta cantidad de viviendas que al año se construyen principalmente en el sector de Escuadrón y en la comuna de San Pedro de la Paz. Mientras que a escala barrial, los problemas de movilidad se suscitan debido a la falta de materialización de vías proyectadas en el PRC que no han posibilitado la continuidad de vías entre cada proyecto inmobiliario que se realiza por separado, produciendo congestión de las pocas calles principales o vías de mayor jerarquía.

3.4.2 Parques y Áreas Verdes

La implementación de áreas verdes en Coronel se erige como una necesidad imperativa para elevar la calidad de vida de nuestros ciudadanos y salvaguardar el entorno ecológico local (esteros y humedales).

Coronel se ha desarrollado mayoritariamente en extensión en forma lineal contiguo a las vialidades estructurantes tanto vehicular como férrea, generando en el espacio contiguo parques lineales, los que con la incorporación de las zonas ZRI en el PRC 2013 vigente, entorno a los esteros ha remarcado el desarrollo de áreas verdes lineales también en torno a los cursos de agua (tales como La Peña, Escuadrón).

El legado histórico de pequeñas áreas verdes en cada proyecto habitacional principalmente social no ha ayudado en la conformación de áreas verdes de mayores dimensiones, corregido parcialmente a través de una Ordenanza local de A. V.

Si bien el PRC vigente de 2013 definió un Parque Comunal (40 has en el Cerro Maule) y una zona definida como ZE-4 con característica de Parque y asociado a una limitada superficie de equipamiento complementario de casi 60 hectáreas en el sector Calabozo al oriente de la Ruta 160, ambos son terrenos



MUNICIPALIDAD DE CORONEL



propiedad privada y sin ningún tipo de uso comunitario y de ubicación no necesariamente en concordancia con la tendencia de crecimiento de la comuna razón por la cual habiéndose cumplido un tiempo significativo sin ningún tipo de implementación se requiere revisar la pertinencia de dimensiones y o ubicaciones de manera tal de hacer factible su compra, expropiación y habilitación acorde la realidad actual.

3.4.3 Equipamientos

La comuna tiene altas dependencias del área central de la intercomuna (Concepción Talcahuano) principalmente respecto a equipamientos de Salud de mayor complejidad, Educación Superior, Servicios regionales, Comercio Mayor y otros, esta dependencia se refleja en forma notoria en la alta carga sobre la red vial y ferroviaria principalmente durante la semana.

En el nivel Comunal, principalmente los nuevos núcleos urbanos de Escuadrón, La Peña y Población Berta han experimentado un crecimiento habitacional, sin el equipamiento complementario sea este de Educación, Salud y Seguridad; se requiere revisar detalladamente los usos de suelo del tipo equipamiento a nivel de todas las zonas con el objetivo de lograr un equilibrio en la distribución de estos.

Esta revisión es necesaria debido a conflictos de uso o falta de normativa adecuada para compatibilizar la necesidad de cada sector.

3.4.4 Extensión Urbana

La comuna se ha desarrollado casi exclusivamente en extensión lo que ha llevado a un alto consumo de terreno urbano disponible principalmente plano con densidades que no permiten optar por edificación en altura.

Al igual que el caso de los equipamientos requiere una revisión minuciosa que permita revisar todos los escenarios en conjunto con las demás problemáticas.

3.4.5 Riesgo de Desastres

La comuna de Coronel presenta diversas amenazas que condicionan el desarrollo urbano, al exponer a la población a riesgos naturales.

Históricamente, la gestión del riesgo no ha sido abordada con precisión en los instrumentos de planificación territorial, debido a la falta de información, imprecisiones cartográficas, bajo nivel de detalles de la información gráfica de la comuna; prueba de ello es que las zonas de riesgos definidas en el instrumento vigente no siempre se ajustan a la realidad.

Debido a las condiciones geográficas donde se localiza la comuna de Coronel, podemos encontrar diversos fenómenos naturales que potencialmente se configuran como amenazas y restricciones al desarrollo urbano, tales como:

- o Zonas inundables o potencialmente inundables (maremotos o Tsunami, o proximidad a ríos esteros o quebradas).

En todo el borde costero continental e insular, ríos esteros



- Zonas propensas avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
En las laderas de la Cordillera de Nahuelbuta, donde limita con la Planicie Litoral (Coronel) y en el sector oriental de la comuna, donde la Cordillera de Nahuelbuta se encuentra atravesada por el río Bío-Bío (Palco Mitrinhue y Patagual). En el sector insular se debe considerar los acantilados del sector de Puerto Norte.

La amenaza de inundación por desborde de cauces, se concentra en aquellas zonas donde el desarrollo urbano ha crecido en dirección a las terrazas fluviales, como en los sectores de Escuadrón, Villa Verde, Buen Retiro. Para el sector oriente de la comuna la amenaza se identifica en el Valle Patagual y sector Mitrinhue.

- Zonas o riesgos generados por intervención humana.
 - Amenazas de incendio Forestal
En los puntos de contacto con zonas habitacionales o equipamientos (Escuadrón, Corcovado, Cantarrana, Manco, San José de Palco, Mitrinhue y Patagual).
- Amenaza de subsidencia
En aquellas zonas en las cuales se desarrolló actividad minera (La Colonia, Cerro Obligado, Merquin, Cerro La Virgen, Yobilo, Playas Negras, Playa Blanca, Puerto Sur Isla Santa María)

3.4.6 Protección Ambiental

La fragmentación de la red hídrica es una de las principales causas del deterioro y disminución de superficie de humedales y lagunas, esto por el desarrollo de la viabilidad y la búsqueda de aumentar las superficies para el desarrollo habitacional. Existen también otras problemáticas ligadas a la presión urbana, tales como los rellenos, asentamientos humanos irregulares, dragado o remoción de lecho, basurales y contaminación de las aguas.

	Lagunas	La Posada, Quiñenco y Cerro Maule.
Humedales	Humedales/Pajonales	Hito Galvarino, La posada II, Escuadrón, Escuadrón II, Paso Seco Sur, Boca Maule, Calabozo-Cantarrana, El Piléo, Arenas Blancas, Maule, Merquín.
	Esteros	La Posada, Lagunillas, La Mora, Maule, El Manco, El Piléo, El Teniente, El Patagual



MUNICIPALIDAD DE CORONEL



Si bien gran parte de los humedales urbanos están actualmente reconocidos en el PRC bajo “Zona de Riesgo por Desborde de Cauce”, estos están siendo amenazados e intervenidos no sólo con rellenos, sino también por tomas de la propiedad pública, descargas ilegales de residuos líquidos (aguas servidas o riles), disposición de residuos sólidos (basura, escombros y voluminosos) y actividades urbanas incompatibles con el resguardo y funcionamiento del ecosistema. Mientras que otros, no reconocidos en los IPT (Escuadrón y Calabozo), se encuentran amenazados por crecimiento habitacional, captaciones de agua, plantaciones forestales, rellenos y actividades agrícolas.

3.4.7 Cambio Climático

Abordar el cambio climático es esencial para proteger nuestro planeta y las generaciones futuras, promoviendo la sostenibilidad.

Para la incorporación de la adaptación al cambio climático en proyectos urbanos es crucial tomar medidas estratégicas de mediano y largo plazo.

Tema no abordado en el Instrumento de Planificación vigente y que requiere entre otros: una gestión eficiente del agua, controlar las emisiones de gases contaminantes, gestión de residuos, educación y sensibilización requiere interacción con otros temas del estudio.

También es importante establecer un plan de monitoreo y adaptación, promover la conservación de la biodiversidad, y considerar el uso de energía renovable en la infraestructura. Colaborar con expertos en medio ambiente y sostenibilidad garantizará que el proyecto cumpla con las mejores prácticas en la lucha contra el cambio climático, creando espacios verdes sostenibles que beneficien tanto a la comunidad como al medio ambiente.

La conservación de recursos naturales desempeña un papel significativo en la mitigación de los impactos del cambio climático. La protección y restauración de ecosistemas naturales, como bosques y humedales, ayudan a capturar carbono y preservar la biodiversidad. Por último, la participación activa de la comunidad en la toma de decisiones y la implementación de soluciones es esencial para garantizar el éxito de los esfuerzos locales en la lucha contra el cambio climático.

3.4.8 Problemáticas informadas por DOM

- Corregir trazados viales que no corresponden a la realidad (Borde Costero, Altos de Coronel, Yobilo y otros).
- Revisar nombres de vías del plan con respecto a nombres de uso cotidiano
- Revisar y corregir cuadro de vías e incorporar nuevos trazados.
- Revisar y aclarar condiciones urbanísticas de cada zona, tanto en la revisión como en la incorporación de nuevas medidas o restricciones.
- Levantar declaratorias de utilidad pública que se modificaron por ejecución de otros proyectos.



MUNICIPALIDAD DE CORONEL



- Corregir o completar normativa urbana que no permite desarrollar algunas zonas por normas urbanísticas incompletas.
- Modificar o detallar usos de suelo y condiciones urbanísticas en macro zonas vigentes.
- Incorporar nuevas zonas que permitan dar respuesta a los problemas detectados.
- Redefinir zonas afectadas por gravamen o usos de suelo no concordante con su entorno.

3.4.9 Solicitudes de Terceros (más de 15 solicitudes Servicios públicos, privados Naturales y o jurídicos.

4. Criterio e indicadores de seguimiento de acuerdo a la EAE del instrumento

No aplica

5. Conclusión: Necesidad de actualización

Coronel cuenta con su Plan Regulador Comunal (PRC) vigente desde el año 2013, instrumento que en la actualidad se encuentra parcialmente desactualizado, además las modificaciones a la normativa urbana y ambiental del último tiempo, ha agudizado este estado, ya que no se logra abordar en su totalidad las externalidades originadas por el crecimiento urbano explosivo de la comuna, principalmente en el ámbito logístico y habitacional, lo que genera y aumenta los problemas en la movilidad tanto internos (área urbana), como externos (ámbito intercomunal) y tampoco responde a las actuales demandas de la ciudadanía, las cuales se reflejan en las carencias y o dispar distribución de los equipamientos, viviendas, conectividad y o fuentes laborales, y que se refleja en el deterioro ambiental que afectan la calidad de vida de los coronelinos.



Tabla Resumen. Necesidad de Actualización IPT

Necesidad de actualización	SI x	NO
Síntesis de actualización	<p>Elementos a actualizar en el proceso</p> <p>Usos de suelo</p> <p>Revisión de todas las zonas del PRC vigente y sus normas urbanísticas especialmente aquellas sin ocupar con el fin de definir aumentos de densidad, altura, % de ocupación y otros, como también definir zonas que se deben excluir por estar en zonas frágiles por constituir humedales declarados, o en zona de fragilidad ambiental.</p> <p>Se requiere definir si se incorporaran al área urbana, zonas de extensión urbana del PRMC ej.: parte de Patagual, San Ricardo, Escuadrón y otros.</p> <p>Revisión e incorporación de nuevas vías al área urbana especialmente los relacionados a vías troncales y expresas como asimismo nuevos proyectos de utilidad pública (corredor Ruta 160, Ruta Costera, Ruta Calabozo Copiulemo.</p> <p>La falta de algunos equipamientos de impacto comunal como: Educación Salud, Sociales Deportivos y otros (Enseñanza Técnica Superior, Cefam, Nuevo Cementerio Centros Comunitarios etc.) o de impacto local (Centros Comunitarios y Educación , Salud etc...) zonas de equipamientos en sectores carentes de ello (centros comunitarios, deportivos y otros)</p> <p>Revisar la zonificación de las áreas industriales principalmente las de fricción con áreas habitacionales.</p> <p>Incorporar al IPT las declaratorias protegidas (Humedales Zonas típicas decretados.)</p> <p>Actualizar las zonas de riesgos considerando nuevos estudios y cartografía actualizada.</p>	
Procedimiento	<p>Enmienda</p> <p>Modificación x</p>	



MUNICIPALIDAD DE CORONEL



Justificación	Contempla modificaciones sustanciales por <ul style="list-style-type: none">- Ampliación limite urbano (Calabozo) art. 2.1.10 2.1.10 bis,- Disminución o ampliación de más del 5% de las áreas verdes del Plan (Parque Boca Maule y o Parque Calabozo) art. 59 LGUyC y art. 2.1.31 OGUyC;- Incremento de la altura por sobre el 20% de lo contemplado en el PRC vigente lo que conlleva un- Aumento de la constructibilidad por sobre un 30 % del plan actual.- Nuevos gravámenes por la incorporación de nuevas declaratorias de utilidad publicas debido a la incorporación de nuevas vialidades estructurantes.

**EQUIPO TECNICO PRC
MUNICIPALIDAD DE CORONEL**

Marzo 2025