

INFORME EJECUTIVO

TERCERA MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LEBU

Fecha: febrero 2023.

1. Antecedentes de la modificación

El Plan Regulador Comunal de Lebu está vigente desde su publicación el 24 de abril de 2009, y a la fecha ha tenido dos modificaciones, la primera por enmienda publicada el 14 de octubre de 2016, y la segunda modificación publicada el 26 de septiembre de 2020.

Actualmente el principal equipamiento de salud de Lebu, el Hospital Santa Isabel, no cuenta con el tamaño ni la infraestructura adecuada para dar atención a la totalidad de los habitantes de la comuna, a los que además se suman los habitantes de Los Álamos, llegando a casi 50.000 habitantes, por lo que se necesita un hospital de mayor tamaño y con mayor número de prestaciones hospitalarias. Es por esto que se hace necesaria su relocalización en un nuevo sector de la comuna, para lo cual se ha considerado el sector Santa Fe.

Inicialmente el Plan Regulador Comunal de Lebu aprobado en el año 2009 no contaba con zonas que permitieran la localización de un equipamiento de salud de escala mediana. Esto se subsanó con la 2ª modificación del PRC, aprobada en septiembre de 2020, que cambió la “Zona de Protección ZP-2” a “Zona de Equipamiento ZB-7” e incluyó el uso de suelo Equipamiento de Salud. Dado que el sector se encuentra adyacente a la Ruta 160 de categoría *expresa*, se permite equipamiento de escala mediana y mayor. Este es además un sector libre de inundaciones por tsunamis o por desborde de cauce, ya que se encuentra en la parte alta de Lebu.

Sin embargo, esta segunda modificación no consideró cambiar las normas urbanísticas relacionadas con la edificabilidad de la zona, como la altura máxima o el coeficiente de constructibilidad (que determina cuánta superficie se puede construir según el tamaño del terreno o lote), por no contar con antecedentes que respaldaran dichos cambios.

De esta forma, se hace necesaria la modificación actual para ajustar las *normas urbanísticas*, específicamente la norma de altura máxima de edificación y el coeficiente máximo de constructibilidad, de manera de hacerla coherente con la escala y funcionalidad del equipamiento requerido. Junto con esto, durante el desarrollo de la modificación se recogieron antecedentes que hicieron necesario incorporar otros temas, como la necesidad de estudios específicos para fomentar una ocupación segura en el sector, descartando los posibles riesgos; así como la necesidad de analizar otros destinos o tipos de edificaciones en la zona que sean complementarios y compatibles con el futuro uso hospitalario.



Figura 1. Zona ZB-7 en el sector Santa Fe, imagen aérea y Plan Regulador.

2. Estudios especiales para la modificación

De acuerdo con lo señalado por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza (OGUC), en la presente modificación fue necesario realizar los siguientes estudios especiales:

2.1. Estudio de capacidad Vial

El *Estudio de Capacidad Vial* elaborado para la presente modificación arrojó como resultado que no es necesario modificar perfiles o características de las dos vías existentes dentro del área de intervención (Ruta 160 y calle Claudio Matte), dado que las características de estas vías son compatibles y suficientes con las futuras edificaciones que permitirá la actual modificación.

2.2. Estudio fundado de Riesgo

En atención a los antecedentes del sector, se realiza un *Estudio Fundado de Riesgos* (artículo 2.1.17 de la OGUC). El análisis permite descartar prácticamente la totalidad de los riesgos contenidos en la norma, salvo dos:

Un Área de riesgo geológico, producto de una falla inactiva, para el que se define una franja de riesgo alto de 25 metros a cada lado y a continuación una franja de riesgo medio de otros 25 metros por lado.

Un Área de riesgo de rodados y erosiones acentuadas, en un pequeño sector de quebradas, el que se define con un rango medio de riesgo.

Cabe señalar que la zona posee una superficie total de 23,59 ha, de las cuales solo un 0,9 ha están en riesgo alto y 1,8 ha en riesgo medio. Estas áreas determinarán un cambio en la zonificación y usos de suelo para la zona ZB7 de la presente modificación.

3. Descripción de la modificación

La tercera modificación del PRC propone reemplazar la actual *Zona de Equipamiento 7* (ZB-7) por dos subzonas: una zona de mayor seguridad para el desarrollo de actividades y edificaciones denominada *Subzona de Equipamiento 7-A* (ZB7-A); y otra de carácter restringido en cuanto a su utilización denominada *Subzona de Equipamiento 7-B* (ZB7-B). Adicionalmente incorpora dos áreas de riesgo conforme al Estudio Fundado de Riesgos. A continuación se describen las características de cada norma:

Subzona ZB7-A

Normas de uso de suelo:

- Residencial, solo hospedaje y hogares de acogida.
- Equipamiento, se permite de salud, salvo crematorios y cementerios; comercio menor, educación solo jardín infantil y sala cuna; se prohíbe esparcimiento.
- Se prohíben las Actividades Productivas (industrias, bodegas y similares).
- Infraestructuras, se permite solo de transporte terminal de taxi colectivo.

Normas de subdivisión y edificación:

- Se mantiene subdivisión predial mínima en 2.500m².
- Se aumentan las normas de altura a 17,5m para equipamiento de salud y 7 metros para otros usos.
- Se aumenta el coeficiente de constructibilidad solo para equipamiento de salud a 0,5. Los otros usos se mantienen en 0,3.
- Se agrega antejardín y distanciamiento a deslinde de 5 metros.

Subzona ZB7-B

Normas de uso de suelo:

- Se permite solo uso de suelo Área Verde y Espacio Público

Normas de subdivisión y edificación:

- Se mantiene subdivisión predial mínima en 2.500m².
- Las normas de edificación se rigen por los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC. Altura máxima de construcción= 3,5m.

Áreas de Riesgo

Se define un *Área de Riesgo Geológico* para la zona de peligro medio y alto (áreas achurado rojo) y un *Área de Riesgo de rodados y erosiones acentuadas* (área achurado azul). Esto implica que para poder construir en estas zonas se deberá elaborar un informe fundado de acuerdo con el 2.1.17 de la OGUC.



Figura 2. Situación existente (izquierda) y situación propuesta con la modificación (derecha).

4. Documentos que componen la modificación

La presente modificación se compone de los siguientes documentos:

- Memoria Explicativa de la modificación. Incluye como anexos el Estudio de Capacidad Vial y el Estudio Fundado de Riesgos.
- Ordenanza Local, únicamente aquellos artículos que se modifican y/o complementan los vigentes.
- Plano MPRCLB-02 que modifica los planos vigentes PRCLB-01 y MPRCLB-01.

5. Principales efectos esperados

Los principales efectos esperados de esta tercera modificación al Plan Regulador Comunal son:

- a. En la Subzona ZB7-A se podrá instalar un Hospital de mediana complejidad y de un tamaño significativamente mayor que el actual, con posibilidad de ampliarse a futuro. La zona permitirá una altura de hasta 5 pisos y una superficie a construir de hasta 50% del total del lote.
- b. Para su mejor funcionamiento, este equipamiento demandará el emplazamiento de otros usos, tales como hospedaje, farmacias, tiendas de abarrotes, otros servicios de salud, etc. Gracias a las normas urbanísticas propuestas en la ZB7-A, esta ocupación será con construcciones distantes unas de otras, manteniendo las vistas a Lebu que le otorgan un valor paisajístico al sector.
- c. Estos cambios detonarán también un aumento en la cantidad de viajes hacia y desde el sector Santa Fe, tanto internos hacia otros sectores de la ciudad, como externos hacia otras comunas, localidades menores y zonas rurales, impactando en la necesidad de mantener o crear calles, veredas y plazas o parques (infraestructura vial y espacios públicos).
- d. En la subzona ZB7-B es esperable que las entidades estatales desarrollen proyectos para adquirir este espacio y utilizarlo como parque para el futuro sector.
- e. Por último, es probable que se detone a corto o mediano plazo un interés por desarrollar viviendas además de tipo de actividades en este sector, transformándose en una zona de crecimiento urbano. Es importante considerar esta posibilidad en una futura modificación integral o actualización del Plan Regulador Comunal, de manera de plantear nuevos usos de suelo adecuados a este nuevo rol del área, así como estudiar el desarrollo de un centro secundario de servicios a partir del equipamiento de salud y equipamientos complementarios.