

MEMORIA EXPLICATIVA

PROYECTO DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE CHIGUAYANTE MODIFICACIÓN ZONA ZU8-3, 2007

I.- ORIGEN DE LA PROPUESTA

Se refiere a una modificación de la Ordenanza y del Plano del Plan Regulador Comunal de Chiguayante (en adelante PRCH), que fuera promulgado por Resolución N° 637 de fecha 20 de Junio de 2003, y publicada en el Diario Oficial el 04/07/2003.

Específicamente, la modificación propuesta se basa en tres principios:

1.- La adecuada consecuencia entre las perspectivas de desarrollo del Centro Cívico de la comuna, en particular, del área singularizada en el Plan Regulador Vigente como zona ZU8-1 y los usos de suelo y condiciones de subdivisión, urbanización y edificación definidos en su Ordenanza Local, en adelante (O.L.), para facilitar y mejorar su potencial de crecimiento, asociado a una marcada presencia de espacios verdes que se articulen en mayor o menos grado con la residencia, equipamientos y las circulaciones peatonales y de vehículos.

2.- Conciliar y priorizar una adecuada y gradual incorporación de equipamientos en el sector.

3.- La pérdida de extensas áreas verdes y parques urbanos producto de la ejecución reciente del proyecto vial del eje O'Higgins - M. Rodríguez, segunda etapa (cruce línea férrea por calle Santa Sofia hasta el sector de La Leonera.

II.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

1.- Preservar áreas existentes en el área de Centro Cívico, en particular, de la zona ZU8-1, con un marcado contenido estético y de valoración natural por la diversidad de flora que la componen.

2.-Potenciar la presencia de espacios verdes y de equipamiento público, en la perspectiva de una estrategia de desarrollo específico de éstas dentro del conjunto "Barrio Cívico".

3.-Compensar la pérdida de áreas verdes y equipamiento público con territorios que posean condiciones de desarrollo objetivo en el ámbito descrito en los puntos 1 y 2 precedentes.

4.- Actualizar el trazado de áreas verdes y límites de zona alterados recientemente por la ejecución del proyecto Biovías.

Consecuente con lo anterior, se plantea generar una nueva zona especial que otorgue un tipo de uso específico para áreas singulares dentro de la zona en cuestión que cumplen el conjunto de objetivos planteados precedentemente.

Cabe indicar, que el presente proyecto de modificación, involucra a ambos documentos del Plan Regulador, la Ordenanza y el Plano, en este último se interviene en la singularización de la nueva zona a crear.

III.- NORMATIVA APLICABLE

La base normativa sobre la cual se sustenta la presente modificación consideró:

1.- D.F.L. N° 485 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante L.G.U.C.

2.- Ley N° 19175 Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.

3.- Ley N° 18695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

4.- D.S. N° 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en adelante O.G.U.C., en su artículo 2.1.11.

5.- Ley N° 19300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente y su Reglamento.

IV.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el proyecto que se presenta, se distinguen 2 intervenciones, las cuales se enmarcan dentro de un contexto particular que involucra básicamente al territorio que compone la zona ZU8-1 de la Ordenanza y Plano del PRCH, de esta forma, se tiene:

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA LOCAL

Incorporar una nueva zona al artículo 26 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal, específicamente se trata de agregar en el Área Especial y a continuación de la zona ZU8-2, la siguiente zona y su normativa: ZONA ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO - AREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS ZU8-3.

La norma propuesta para la nueva zona ZU8-3 es la siguiente:

Usos Permitidos:

- Equipamiento: De las siguientes clases:
 - Servicios : Excepto los artesanales.
 - Comercio : Excepto estaciones o centros de servicio automotor, discotecas, bares, fuentes de soda y playas de estacionamiento.Los equipamientos descritos, sólo podrán emplazarse en predios ubicados al Norte del Parque los Castaños o que enfrenten a eje vial Orozimbo Barbosa.
- Infraestructura: Vial, Redes de distribución y Servicio domiciliario, de Aguas lluvia, Agua potable y Aguas servidas, Redes de comunicación, de distribución de energía, Gas, Gasoductos, según lo indicado en el artículo 2.1.29 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Usos Prohibidos:

- Residencial
- Actividades Productivas
- Todos los usos de equipamiento, residencia e infraestructura exceptuados y/o no mencionados como permitidos, según corresponda, con las excepciones que puedan aplicarse, según lo establezca en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la presente Ordenanza Local, en especial, la indicada en su artículo 12.
- Moteles y conjuntos de vivienda social y progresiva, según artículos 2.1.25 y 6.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación:

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Superficie Predial Mínima | : 200 m2 |
| 2. | Coefficiente Máximo de Ocupación de Suelo | : 0,6 |
| 4. | Coefficiente Máximo de Constructibilidad | : 3,0 |
| 5. | Sistema de Agrupamiento | : Aislado, sin adosamiento para predios sobre 500 m2.
Distanciamiento mínimo hacia deslinde de 8,00 metros. |
| 6. | Altura Máxima de Edificación | : 21,00 metros, equivalente a 6 pisos más mansarda. |
| 7. | Antejardín Mínimo | : 2,00 metros
4,00 m. frente a vialidad estructurante. |
| 8. | Cierros | : 80% transparentes, máximo 2,00 m. de altura. |

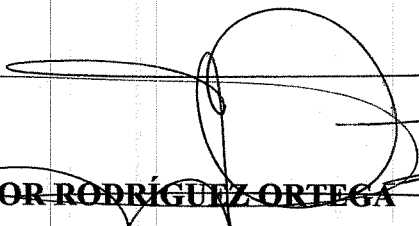
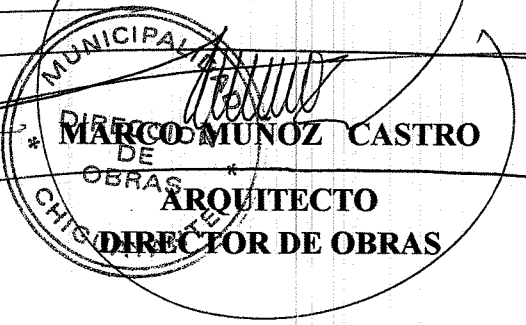
MODIFICACIÓN EN PLANO PRCH

Se propone la confección de un plano PRCH-3 a escala 1:500 con las siguientes modificaciones:

- 1.-Gráfica de la nueva zona ZU8-3 creada.
- 2.-Ajusta límite de la ZU5 (sector Parque Los Castaños, cruce ferroviario).
- 3.-Actualización del trazado de calle Orozimbo Barbosa en el tramo final que se conecta con Eje 8 Oriente y de las Áreas Verdes del Parque Los Castaños que son contiguas a éste.

V.- **CONCLUSIÓN**

En virtud a los antecedentes señalados, creemos de vital importancia llevar a efecto la modificación expuesta la cual responde de manera coherente a la estrategia de desarrollo que plantea el Plan Regulador para la zona ZU8-1, como el Centro Cívico de la comuna y en tanto creemos, se trata de una decisión de justo criterio y sentido común que pretende preservar áreas existentes a la vez que orienta y precisa la conformación de equipamientos, áreas verdes y espacios públicos, necesarios para consolidar el centro cívico de Chiguayante.

  
HECTOR RODRIGUEZ ORTEGA
ARQUITECTO
ASESOR URBANISTA
MARCO MUNOZ CASTRO
ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS

MMC./HRO/
Chiguayante, Mayo de 2007