

MEMORIA EXPLICATIVA

PROYECTO DE PLAN REGULADOR COMUNAL DE CHIGUAYANTE MODIFICACIÓN 2009

I.- ORIGEN DE LA PROPUESTA

Se refiere a una modificación de la Ordenanza y del Plano del Plan Regulador Comunal de Chiguayante (en adelante O.L. y PRCH, respectivamente), que fuera promulgado por Decreto Alcaldicio N° 637 de fecha 20 de Junio de 2003, y publicada en el Diario Oficial el 04/07/2003. Modificado el año 2006, según publicación en el Diario Oficial del día 28 de Julio de 2006. Modificado el año 2007, según publicación en el Diario Oficial del día 21 de Noviembre de 2007.

El acuerdo por el cual se autorizó dar inicio a esta modificación, correspondió al N° 01-01-2009 ejecutado en sesión de Concejo del día 07.01.2009.

Específicamente, la propuesta se fundamenta a partir de lo siguiente:

1.- La gradual disociación que se hace presente entre las perspectivas de desarrollo de aquellas áreas y/o zonas definidas por el Plan Regulador y la normativa urbana que las componen, frente a la mejora en la conectividad vial y los importantes avances respecto a la cobertura y calidad de la infraestructura de la ciudad.

En efecto, la renovación integral de los dos más grandes e importantes ejes como son la Av. Manuel Rodríguez, incluida la extensión por Avda. 8 Oriente y de la calle Bernardo O'Higgins, recientemente inaugurada, permiten visualizar la apertura de una normativa más asociada a las características de calidad y cualidad que han adquirido las áreas vinculadas a éstas.

Los efectos que provocan estos cambios, ponen de manifiesto la necesidad de mejorar conjuntamente con lo anterior, la proyección urbana en un sentido transversal, con el propósito de gradualmente romper con la lectura lineal de la ciudad y que hasta hoy, sigue muy acentuada. La iniciativa se apoya, en la existencia de zonas individualizadas en el Plan que se vinculan a este desarrollo.

La trascendencia de lo antes descrito, va de la mano con la gradual incorporación al conciente colectivo, de una percepción más abierta a los cambios y al logro y consolidación de sus efectos positivos, pero también al aprendizaje que sustenta el aceptar algunos sacrificios, focalizados aquí, a partir del entorno social y su reflejo en el ámbito urbano.

2.- Del texto vigente, se hace necesario ajustar algunos componentes normativos, de redacción y transcripción del texto, tanto para establecer adecuada consecuencia con el texto de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como para mejora su aplicación práctica.

II.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

1.- Potenciar las zonas del Plan vinculadas a los ejes Manuel Rodríguez y Bernardo O'Higgins, **zona ZU5**, **zona ZU7**, **zona ZU3-A** (que toma la extensión de la calle O'Higgins hacia el Sur) y la **zona ZU3-B** (que enfrenta al nuevo eje estructural 8 Oriente).

En esta misma línea, se incorporan en un rango menor las zonas **ZU2-B**, del área central de la comuna y la zona **ZEU4**, emplazada en el límite comunal Sur por su alta posibilidad de renovación y crecimiento mostrado en la actualidad.

2.- Potenciar las zonas del Plan vinculadas a una lectura de desarrollo urbano en un sentido transversal, en compensación a la marcada concepción lineal de la comuna. Principalmente, hablamos aquí de la **zona ZU6 y ZU1-A y zonas de extensión.**

3.- Mejorar componentes de carácter específicos de algunas normativas establecidas en algunas zonas. Sobre este particular, se destaca: **el ordenamiento y precisión de los contenidos normativos que se relacionen con los sistemas de agrupamiento, las normas en cuanto a los adosamientos y ajustes y actualización de los equipamientos permitidos y/o prohibidos.** Estos aspectos involucran a la mayoría de las zonas.

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 lo que dice relación con la vialidad propuesta, códigos 34 y 52, corrección en la asignación de algunos códigos de calles y ajustes en el área territorial de la zona ZU5 ubicada entre calle Manquimávida y Bío- Bío.

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 de modificación que se presenta, se pueden distinguir 4 tipos de intervención, los cuales se configuran dentro de un contexto general y particular. Así, se tiene:

1.- Mejoramiento de estándares en los parámetros establecidos en las condiciones de Subdivisión, Urbanización y Edificación de algunas zonas establecidas en el PRCH, en particular las que se relacionan con el dato de densidad, sistemas de agrupamiento, constructibilidad y alturas máximas de las principales zonas a potenciar.

2.- Adecuación, precisión y complementación, según corresponda:

2.1.- Adecuación de la normativa definida en los Usos Permitidos de algunas zonas, específicamente a lo indicado en el Artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y para complementar, en los Usos prohibidos de algunas zonas, indicaciones relacionadas directamente con los equipamientos que allí se permiten.

2.2.- Adecuaciones de orden y precisión de las normas para los sistemas de agrupamiento, incluidos los adosamientos, tendientes a mejorar la forma de aplicación, sin alterar su origen.

2.3.- Precisión tendiente a validar la normativa que se ha consolidado sobre los terrenos de Lonco-Parque III Etapa.

2.5.- Complementación de términos utilizados en la definición de los equipamientos permitidos.

3.- Corregir omisiones y/o errores de transcripción del texto, que tienen ingerencia en la normal lectura, por ejemplo, la existencia para una misma norma de más de una redacción.

4.- Ajustes en el Plano:

4.1.- Se ajusta el trazado de la vialidad propuesta, en particular, las vías código 52 y código 34.

4.2.- Se ajusta el área territorial que comprende la zona ZU5 emplazada entre calles Progreso y Manquimávida, al Poniente de la comuna.

4.2.- Se completan y ajustan datos de línea de antejardín bajo la identificación de código de algunas vías.

IV.- MODIFICACIONES GENERALES

Corresponde a aquellas que involucran a varios artículos a la vez:

Se propone corregir, donde se indique en el texto, los siguientes términos:

- ruta 0-60 por: O-60
- m2 por: m²
- m por: mts.
- O.G.U.C. por: Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
- Calle 8 Oriente por: Avda. 8 Oriente.
- Calle M. Rodríguez por: Avda. Manuel Rodríguez.
- Se corrige ortografía y transcripción en general (tildes, mayúsculas, minúsculas, letras, etc.).
- Se ordena la estructura del texto para diferenciar las normas sobre los agrupamientos en todas aquellas zonas en que, precisamente, se hacen diferencias según el tipo de edificación, ya sea Vivienda Unifamiliar, Colectiva en Extensión, Colectiva en Altura o Equipamiento.
- Se adecua el texto en cuanto a las condiciones para el tipo de agrupamiento adosado ordenando y simplificando su contenido.

V.- MODIFICACIONES PARTICULARES

Corresponden a aquellas que afectan en particular a algunos de los artículos de la O.L. De esta forma, se describen las siguientes propuestas de cambio:

ARTÍCULO 1: Se actualiza el código planimétrico, pasando a ser PRCH-4.

ARTÍCULO 9: Se trata de mejorar el texto de forma tal que se comprenda con mayor claridad y se complemente de mejor forma con lo indicado en el Artículo 26, incluida su modificación según se indique.

ARTÍCULO 10: Se trata de mejorar el texto del párrafo 5, en cuanto a la exigencia de ochavos en intersección entre calles, intercalando una frase aclaratoria.

ARTÍCULO 12: Se complementa la definición numérica 5,00 con la indicación metros., como se debe entender.

ARTÍCULO 17: Se trata de la adecuación del rango normado igual a 4 del estándar de estacionamientos exigido para el caso de equipamiento de la Clase Deporte, en el punto referido a los clubes, centros deportivos, gimnasios y establecimientos destinados a la actividad física en general, por el rango 2. Esto, por que se asume lo experimentado en la práctica, para recintos de esta naturaleza.

Se adecua el estándar para estacionamientos en el uso Actividades Productivas, esto por similares argumentos que el caso anterior.

Se complementa el listado de equipamientos dentro de la clase Culto y Cultura incorporando a las salas multiuso eventos, esto, producto de una necesidad detectada en el uso práctico.

Por la creciente demanda, se actualiza la normativa en el sentido de incorporar requisito mínimo para el aparcamiento de bicicletas en edificios públicos y todo aquel que preste servicios a la comunidad.

ARTÍCULO 26, En las Condiciones generales: Consecuente con lo indicado en la fundamentación del cambio para el Artículo 9, aquí se trata de eliminar la indicación general N° 4 que habla de las prohibiciones de adosamiento, para incorporarla directamente al texto correspondiente a los Sistemas de Agrupamiento de cada zona normada del Plan, según corresponda, haciendo mucho más clara su aplicación.

Conjuntamente con lo anterior, se flexibiliza el rango de frente predial, de 15 a 20 metros, quedando más acorde con la aplicación de la norma que se relaciona con los distanciamientos mínimos a los deslindes.

ARTÍCULO 26, Zona ZU1-A: Se adecua el listado de excepciones para los equipamientos permitidos, relacionados con el consumo de alcoholes. De esta forma se agregan las cantinas, salas de espectáculos y eventos y se eliminan las cafeterías y fuentes de soda, estas últimas, porque en la actualidad no se asocian a esa condición. Aquí se ha considerado los contenidos normativos de la Ley de Alcoholes.

Se adecuan las condiciones de emplazamiento de supermercados y mercados simplificando el texto normativo quedando acorde con las directrices establecidas en la O.G.U.C., en su Artículo 2.1.36.

Se reestructuran las condiciones para los sistemas de agrupamiento, estableciendo con mayor claridad la diferencia en el tratamiento de la edificación en altura y los equipamientos. Con esto se busca diferenciar las condicionantes para las viviendas en extensión de cualquier tipo, con respecto a la vivienda colectiva en altura y los equipamientos. En este mismo punto, se agrega el agrupamiento adosado para todo tipo de vivienda, excepto la colectiva en altura y equipamiento.

Se precisa la condición especial sobre la prohibición de adosamiento. Esto, en consecuencia con lo descrito para los cambios del Artículo 26.

Se mejora el texto establecido para la definición de altura máxima de edificación mejorando su aplicación.

Se plantea la incorporación de un incentivo a la construcción en altura, previo cumplimiento de requisitos especiales. Para esta zona en especial la idea es que a través de la exigencia de un mayor distanciamiento hacia los deslindes, se pueda edificar usando mayor densidad y constructibilidad, promoviendo la edificación en altura pero resguardando la privacidad, soleamiento y vistas de los predios contiguos.

ARTÍCULO 26, Zona ZU2-A: Se complementa con la indicación: "calle Sanders o Avda. Bernardo O'Higgins", en el texto de Usos Permitidos, después de la indicación: "ruta 0-60". Esto, porque gráficamente la zona alcanza a tomar el inicio de la Avda. citada, antes que comience la zona ZU7. Con esto se soluciona un problema de inconsistencia entre el texto escrito y la gráfica del plano. La misma precisión se hace para los equipamientos.

Se elimina la condición “no asociados a la venta de alcoholes”, en los equipamientos de Comercio permitidos, dejando esta regulación a lo que establece la ley de alcoholes vigente. Se incorpora en este mismo equipamiento, las cafeterías y además, se condiciona su emplazamiento de manera similar a las requeridas para los equipamientos de Servicio permitidos, es decir, en lotes que enfrentan a la ruta 0-60 y/o Abraham Romero y a ambos se les incorpora la posibilidad de emplazamiento por calle Sanders. En esta última, se amplía a los usos de pubs, restaurantes, salas de eventos y espectáculos, auditorios y similares, entendiendo que el sector (P. de Valdivia), existe apertura a su existencia.

Se complementa la indicación de “Sólo locales comerciales”, incluyendo la concepción que permita reconocer de igual forma a los conjuntos de locales comerciales.

Con esto se pretende resguardar de manera más ordenada la condición de Barrio Residencial por sobre cualquier otro uso.

Se complementan los usos permitidos para los lotes que enfrentan calle Sanders, por cuanto los lotes aquí ubicados se integran a los usos existentes y de tendencia del barrio P. de Valdivia.

Se complementa el texto para el equipamiento de Deporte, homologando su restricción de emplazamiento a lo que se establece para los equipamientos de Servicio, lo que es mucho más coherente.

Se precisa el uso prohibido de Actividades Productivas. Se trata aquí, de otorgar flexibilidad al uso permitido de equipamiento de comercio, eliminando la frase que prohibía la asociación con la venta de alcoholes, junto con precisar las actividades productivas asociadas a los mismos, es decir, facilitando la incorporación de locales que por su naturaleza muchas veces incorporan en un mismo recinto trabajos de elaboración de productos, como por ejemplo: panaderías, pastelerías y venta de comida preparada.

Se reestructuran las condiciones para los sistemas de agrupamiento, estableciendo con mayor claridad la diferencia en el tratamiento de la edificación en altura y los equipamientos. Con esto se busca diferenciar las condicionantes para las viviendas en extensión de cualquier tipo, con respecto a la vivienda colectiva en altura y los equipamientos, en una zona cuya presencia es de alto impacto. En este mismo punto, se homologan las restricciones de distanciamiento a deslindes para vivienda colectiva en altura y equipamientos, adecuando y precisando este requerimiento a partir del frente predial.

Se precisa la condición especial sobre la prohibición de adosamiento. Esto, en consecuencia con lo descrito para los cambios del Artículo 26.

Se plantea nuevo requisito para los predios donde se permite la edificación en altura y equipamientos, tendiente a mejorar su relación con el entorno inmediato, en este caso, se condiciona un antejardín mínimo de 4 metros, es decir, aumentando al doble en aquellos casos en que hasta ahora solo se requería el mínimo. Esto afecta básicamente a la vialidad interior, pues hacia la ruta 0-60 siempre ha sido de 4 metros.

Se mejora la redacción del texto del hasta ahora párrafo último y complementando el alcance de la norma a los equipamientos.

Se incorpora texto que valida formalmente la normativa aprobada en el proyecto “Lonco-Parque III Etapa”, incorporándola como parte de la O.L.P.R.

ARTÍCULO 26, Zona ZU2-B: Se propone condicionar la vivienda colectiva en altura permitida en el Pie de Cerro sólo hasta la línea de proyección del eje de la calle Leinenweber al cerro, toda vez que más al Sur no se han presentados las mejoras esperadas en cuanto a condiciones viales y de topografía adecuada para emplazar correctamente este tipo de edificación.

Se elimina la condición: “excepto moteles”, indicado en el párrafo 2 de los Usos Permitidos, toda vez que este uso ya está prohibido en el texto de los Usos Prohibidos de la zona y por tanto no es necesario citarlo aquí.

Se elimina la condición “no asociados a la venta de alcoholes”, en los equipamientos de Comercio permitidos, dejando esta regulación a lo que establece la Ley de Alcoholes vigente. Se incorpora en éste mismo equipamiento, las cafeterías, que han sido demandadas por la comunidad y hasta ahora permanecían prohibidas.

En los Equipamientos Permitidos y para explicitar su emplazamiento, se incorpora el Equipamiento de Servicios y bajo la condición establecida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, es decir, sólo aquellas de carácter artesanal y/o profesional.

Se precisa el uso prohibido de Actividades Productivas. Se trata aquí, de otorgar flexibilidad al uso permitido de equipamiento de comercio, eliminando la frase que prohibía la asociación con la venta de alcoholes, junto con precisar las actividades productivas asociadas a los mismos, es decir facilitando la incorporación de locales que por su naturaleza muchas veces incorporan en un mismo recinto trabajos de elaboración de productos, como por ejemplo: panaderías, pastelerías y venta de comida preparada.

Se mejora condición normativa respecto superficie predial mínima la cual se relaciona con la corrección positiva de los rangos para la densidad máxima permitida para la vivienda unifamiliar y colectiva en extensión, de cualquier categoría.

Se corrige dato de densidad asignado a la vivienda colectiva en altura, el cual por error de transcripción original se definió en 700 hab/há. en consecuencia que debió ser 720 hab/há.

Se mejora el estándar de densidad para la vivienda colectiva en extensión y la vivienda económica colectiva en extensión y conjuntamente se adecua el coeficiente de constructibilidad que aparece muy restringido.

Se precisa el distanciamiento mínimo a deslindes para el caso de la vivienda colectiva en altura, aún cuando éstas últimas están permitidas sólo en el pie de cerro.

Se precisa condición especial sobre la prohibición de adosamiento. Esto, en consecuencia con lo descrito para los cambios del Artículo 26.

Se ajusta la altura máxima de edificación para los equipamientos, mejorando su relación con la vivienda.

ARTÍCULO 26, ZONA ZU3-A: Se precisa y ordena el texto de los usos de suelo Residencial permitidos para su mejor comprensión y se propone complementariamente extender el área del territorio (lotes que enfrentan a O'Higgins Oriente) donde se podrá emplazar edificación colectiva en altura.

Esto tiene sentido, toda vez que trata de un eje de prolongación de la zona ZU7 (Avda. O'Higgins), donde se permite la vivienda en altura.

Se adecua el listado de excepciones para los equipamientos permitidos, relacionados con el consumo de alcoholes. De esta forma se agregan las cantinas, salas de espectáculos y eventos y se eliminan las fuentes de soda, éstas últimas, porque en la actualidad no se asocian a esa condición. Aquí se ha considerado los contenidos normativos de la Ley de Alcoholes. Así mismo, amplía la cobertura de usos permitidos del tipo salas de eventos y espectáculos, cines, auditorios y similares; siempre con el requisito de emplazamiento sobre lotes que enfrenten a la vialidad estructurante.

Se adecuan las condiciones de emplazamiento de supermercados, mercados, grandes tiendas y restaurantes, simplificando el texto normativo quedando acorde con las directrices establecidas en la O.G.U.C., en su Artículo 2.1.36.

Se reestructuran las condiciones para los sistemas de agrupamiento, estableciendo con mayor claridad la diferencia en el tratamiento de la edificación en altura y los equipamientos, a la vez que norma y ordena según su emplazamiento dentro de la zona. Con esto se busca diferenciar las condicionantes para las viviendas en extensión de cualquier tipo, con respecto a la vivienda colectiva en altura y los equipamientos.

Se precisa y adecua la condición especial sobre la prohibición de adosamiento. Esto, en consecuencia con lo descrito para los cambios del Artículo 26.

Se precisa texto que norma las alturas máximas de edificación, en relación con el cambio que se introduce en los usos de suelo permitidos (se complementan).

ARTÍCULO 26, ZONA ZU3-B: Se adecua el listado de excepciones para los equipamientos permitidos, relacionados con el consumo de alcoholes. De esta forma se agregan las cantinas y se eliminan las fuentes de soda, éstas últimas, porque en la actualidad no se asocian a esa condición. Aquí se ha considerado los contenidos normativos de la Ley de Alcoholes. Se complementa el uso de equipamiento de restaurantes asociando además las salas de espectáculos y eventos, cines, auditorios y similares; siempre con el requisito de emplazamiento sobre lotes que enfrenten a la vialidad estructurante.

Se flexibiliza el estándar de superficie predial mínima, rebajando el parámetro y definiendo mejores estándares de densidad, otorgando mejores condiciones para los conjuntos de vivienda unifamiliar por sobre la colectiva en extensión, esto, por tratarse de un área sin una adecuada estructura vial, que necesita potenciar conectividad interior.

Se reestructuran las condiciones para los sistemas de agrupamiento, estableciendo con mayor claridad la diferencia en el tratamiento de la edificación en altura y los equipamientos. Con esto se busca diferenciar las condicionantes para las viviendas en extensión de cualquier tipo, con respecto a la vivienda colectiva en altura y los equipamientos. En este mismo punto, se adecuan y precisan las restricciones de distanciamiento a deslindes para vivienda colectiva en altura y equipamientos a partir del frente predial.

Se precisa la condición especial sobre la prohibición de adosamiento. Esto, en consecuencia con lo descrito para los cambios del Artículo 26.

Se agrega la indicación que relaciona al Artículo 2.6.3. de la O.G.U.C. en las condicionantes de altura máxima de edificación. Se precisa además la altura para los equipamientos.

ARTÍCULO 26, ZONA ZU4: Se agrega al listado de excepciones para los equipamientos permitidos, relacionados con el consumo de alcoholes a las cantinas. Aquí se ha considerado los contenidos normativos de la Ley de Alcoholes.

Se homologa el texto para el ítem, Sistemas de Agrupamiento, a lo indicado en la zona ZU6 corregida. Así, en punto 6, Altura Máxima de Edificación, pasa a configurarse en su contenido, de manera similar a las demás zonas del Plan, es decir, especificando únicamente este parámetro, el que a su vez se ajusta en relación a los mejores rangos de densidad otorgados.

La homologación descrita, se debe a que esta zona en particular, al igual que la zona ZU6 quedo estructurada de forma diferente al conjunto de zonas, lo que generaba confusiones en su lectura.

Se adecua texto que define las Alturas Máximas de Edificación.

ARTÍCULO 26, ZONA ZU5: Se ajustan los coeficientes máximos de constructibilidad y de ocupación de suelo, para adecuar su compatibilidad con respecto a la densidad la cual se plantea liberada de un estándar máximo.

Se ajusta la altura máxima para el agrupamiento continuo y pareado optimizando su aplicación práctica.

Se precisa el texto normativo para el agrupamiento continuo en cuanto a definir desde donde se considera la medición del porcentaje de profundidad.

Se readecua el término "posibilidad" por "disponibilidad", en el texto de edificación continua, para hacer más clara su lectura.

Se precisa la condición especial sobre la prohibición de adosamiento. Esto, es consecuente con lo descrito para los cambios en las condiciones generales del Artículo 26.

Se precisa la condición especial para la continuidad cuando se enfrenta a una edificación aislada, agregando que ésta debe tener permiso de edificación para que sea aplicable la condición restrictiva de la altura de la continuidad.

Se flexibiliza el estándar de altura máxima de edificación, de forma tal que sea sólo los indicadores de ocupación de suelo y constructibilidad quienes condicionen la edificación en altura, potenciando su emplazamiento. En virtud de esto y de la eliminación del parámetro de densidad, se plantea la necesidad de de mejor forma un adecuado equilibrio de los espacios de vacío que permiten variedad de vistas y soleamiento mínimo sobre el espacio público adyacente y lotes contiguos a la edificación en altura, de esta forma se establecen requisitos de distanciamientos mínimos a los deslindes a partir del frente predial.

Se plantea un mejor uso del concepto de antejardín, de forma tal de permitir ordenadamente, una ocupación de éste. Así, se posibilita la disposición de estacionamientos sobre él, previo cumplimiento de requisitos especiales.

ARTÍCULO 26, ZONA ZU6: Se adecua el listado de excepciones para los equipamientos permitidos, relacionados con el consumo de alcoholes. De esta forma se agregan las cantinas y se eliminan las fuentes de soda, estas últimas, porque en la actualidad no se asocian a esa condición. Aquí se ha considerado los contenidos normativos de la Ley de Alcoholes. Además se agrega al listado de excepciones las salas de eventos y espectáculos elimina definitivamente la excepción referida a los centros y estaciones de servicio automotor con venta de combustibles líquidos y las restricciones para el caso de los restaurantes.

Se mejora el estándar de densidad para el caso de la V.C.A. y la V.E.C.A. y en consecuencia con esto, se ajusta también el coeficiente máximo de constructibilidad.

Se homologa el texto para el ítem -sistemas de agrupamiento- a lo indicado en la zona ZU5 corregida. Así, en punto 6, Altura Máxima de Edificación, pasa a configurarse en su contenido, de manera similar a las demás zonas del Plan, es decir, especificando únicamente este parámetro, el que a su vez se modifica en relación a los mejores rangos de densidad propuestos.

La homologación descrita, se debe a que esta zona en particular quedó estructurada de forma diferente a las demás zonas lo que generaba confusiones en la lectura.

Se plantea un mejor uso del concepto de antejardín, al igual que en la zona ZU5. Así, se posibilita la disposición de estacionamientos sobre él, cumpliendo previamente requisitos especiales.

ARTÍCULO 26, ZONA ZU7: Se adecua el listado de excepciones para los equipamientos permitidos relacionados con el consumo de alcoholes. De esta forma se agregan las cantinas y se eliminan las fuentes de soda, estas últimas porque en la actualidad no se asocian a esa condición. Aquí se ha considerado los contenidos normativos de la Ley de Alcoholes.

Se adecua y precisa las condiciones de emplazamiento de supermercados y mercados relacionándolos directamente con las directrices establecidas en la O.G.U.C., en su Artículo 2.1.36., a la vez que se complementa a estos usos las salas de espectáculos y eventos, cines, auditorios y similares; siempre con el requisito de emplazamiento sobre lotes que enfrenten a la vialidad estructurante. Estos nuevos usos son compatibles con la característica de la zona.

Se mejora el estándar de densidad para el caso de la vivienda colectiva en altura y en consecuencia con esto, se ajusta el coeficiente máximo de constructibilidad al rango suficiente par la densidad propuesta.

Se reestructuran las condiciones para los sistemas de agrupamiento, estableciendo con mayor claridad la diferencia en el tratamiento de la edificación en altura y los equipamientos. Con esto se busca diferenciar las condicionantes para las viviendas en extensión de cualquier tipo, con respecto a la vivienda colectiva en altura y los equipamientos. En este mismo punto, se adecua y precisa el distanciamiento mínimo a deslindes a partir del frente predial y se incorpora la posibilidad de adosamiento.

Se precisa la condición especial sobre la prohibición de adosamiento. Esto, en consecuencia con lo descrito para los cambios del Artículo 26.

Se adecua la altura máxima de edificación, en concordancia con el mejorado estándar de densidad y constructibilidad.

ARTÍCULO 26, ZONA ZU8-1: Se adecua el listado de excepciones para los equipamientos permitidos relacionados con el consumo de alcoholes. De esta forma se agregan las cantinas y pubs y se eliminan las fuentes de soda, estas últimas porque en la actualidad no se asocian a esa condición. Aquí se ha considerado los contenidos normativos de la Ley de Alcoholes.

Se adecua y precisa las condiciones de emplazamiento de supermercados y mercados relacionándolos ahora directamente con las directrices establecidas en la O.G.U.C., en su Artículo 2.1.36., a la vez que se complementa a estos usos las salas de eventos y espectáculos, cines, auditorios y similares. Estos nuevos usos son compatibles con la característica principal de la zona de Centro Cívico.

Se perfecciona y simplifica la vinculación de la O.L., con los contenidos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Se precisa el uso prohibido de Actividades Productivas. Se trata aquí, de otorgar flexibilidad al uso permitido de equipamiento de comercio, eliminando la frase que prohibía la asociación con la venta de alcoholes, junto con precisar las actividades productivas asociadas a los mismos, es decir facilitando la incorporación de locales que por su naturaleza muchas veces incorporan en un mismo recinto trabajos de elaboración de productos, como por ejemplo: panaderías, pastelerías y venta de comida preparada.

Se precisa la condición especial sobre la prohibición de adosamiento. Esto, en consecuencia con lo descrito para los cambios del Artículo 26.

Se reestructuran las condiciones para los sistemas de agrupamiento, estableciendo con mayor claridad la diferencia en el tratamiento de la edificación en altura y los equipamientos. Con esto se busca diferenciar las condicionantes para las viviendas en extensión de cualquier tipo, con respecto a la vivienda colectiva en altura y los equipamientos. En este mismo punto, se incorpora la posibilidad de adosamiento para las viviendas en extensión y se adecua el requisito de distanciamiento a deslindes para vivienda colectiva en altura y equipamientos a partir del frente predial.

Se adecua la altura máxima de edificación, en atención a una mejor relación con los distanciamientos mínimos a deslindes.

ARTÍCULO 26, ZONA DE EXTENSION ZEUI: Se precisa la condición especial sobre la prohibición de adosamiento. Esto, es consecuente con lo descrito para los cambios en las condiciones generales del Artículo 26.

Se adecuan y precisan las restricciones de distanciamiento a deslindes para vivienda colectiva en altura y equipamientos a partir del frente predial.

Se flexibiliza el estándar para definir la altura máxima de edificación, en atención a una mejor relación con los distanciamientos mínimos a deslindes y para mejorar las potencialidades de ocupación.

ARTÍCULO 26, ZONA DE EXTENSION ZEUI2: Se flexibiliza el estándar de superficie predial mínima, rebajando el parámetro y definiendo mejores estándares de densidad, otorgando mejores condiciones para los conjuntos de vivienda unifamiliar por sobre la colectiva en extensión y en el sentido que las primeras permiten desarrollar vialidad pública.

Se precisa la condición especial sobre la prohibición de adosamiento. Esto, en consecuencia con lo descrito para los cambios en las condiciones generales del Artículo 26. En este mismo punto, se adecua y precisa el distanciamiento mínimo a deslindes a partir del frente predial.

Se ajusta el estándar para definir el coeficiente máximo de ocupación de suelo el cual queda más acorde con los estándares del resto de las zonas.

ARTÍCULO 26, ZONA DE EXTENSION ZEUI3: Se precisa la condición especial sobre la prohibición de adosamiento. Esto, es consecuente con lo descrito para los cambios en las condiciones generales del Artículo 26.

Se ajusta y flexibiliza correspondientemente el estándar para definir el coeficiente máximo de ocupación de suelo y de constructibilidad facilitando de esta forma la futura ocupación y sus potencialidades.

Se homologa el texto para el ítem -sistemas de agrupamiento- a lo indicado en la zona ZU5 corregida por tratarse de la futura conformación de un eje estructural con similitud en cuanto a su potencial de ocupación en esta materia.

Se flexibiliza el estándar para definir la altura máxima de edificación, en atención a una mejor relación con los distanciamientos mínimos a deslindes y para mejorar las potencialidades de ocupación.

ARTÍCULO 26, ZONA DE EXTENSION ZE4: Se propone eliminar la norma que condiciona los tamaños prediales para los usos no residenciales, en virtud a que con la adecuación y precisión de los distanciamientos mínimos a deslindes se logra resguardar de buena forma sus efectos sobre el entorno inmediato.

Se ajustan los rangos de densidad para la vivienda unifamiliar y colectiva en extensión en consecuencia con lo establecido en los objetivos de la modificación.

Se reestructuran las condiciones para los sistemas de agrupamiento, estableciendo con mayor claridad la diferencia en el tratamiento de la edificación en altura y los equipamientos. Con esto se busca diferenciar las condicionantes para las viviendas en extensión de cualquier tipo, con respecto a la vivienda colectiva en altura y los equipamientos.

Se precisa la condición especial sobre la prohibición de adosamiento. Esto, es consecuente con lo descrito para los cambios en las condiciones generales del artículo 26.

ARTÍCULO 26, ZONA ESPECIAL DE RESTRICCIÓN POR LADERA ZR1:

Se abre la posibilidad de emplazar equipamiento educacional sobre la misma área donde actualmente se permite la vivienda colectiva en altura diversificando la utilización de este territorio a un uso que actualmente se restringe a lo existente.

En otro ámbito, se persigue establecer una condición de resguardo de la vivienda unifamiliar emplazada bajo la cota de nivel 75, correspondiente a los sectores de Lonco Norte, Lonco Ray y Lonco Alto, frente a la normativa que permite la edificación en altura, sobre el sector de Loncomilla y Fundo los Reyes hasta el límite comunal Norte con la Comuna de Concepción. Junto con esto, se plantea establecer un parámetro de densidad para esta área que actualmente depende básicamente de la resultante de aplicar los índices de constructibilidad. El inminente desarrollo inmobiliario en el sector presume un importante impacto en las áreas consolidadas que lo circundan, donde la infraestructura vial, sanitaria y de aguas lluvias no está preparada para acoger una densificación desproporcionada a esta realidad.

En tal sentido, se propone primero, incorporar una faja de protección que se traduce en la restricción de la altura máxima para la edificación en altura, con su equivalencia en pisos, de forma tal que su presencia menos “agresiva” frente al entorno inmediato de vivienda unifamiliar de la zona contigua ZU2-A y por otro lado definir un parámetro de densidad máxima que permita un mejor control en el crecimiento descrito.

ARTÍCULO 26, ZONA ESPECIAL DE RESTRICCIÓN POR INFRAESTRUCTURA SANITARIA ZR2: Se trata de precisar la correspondencia de las instalaciones sanitarias de manera genérica y completar con las indicaciones que se relacionan con el respeto al cumplimiento de las normas de Subdivisión, Urbanización y Edificación de la zona en que se inscriben los polígonos con este tipo de destino.

Se elimina como Uso Prohibido expreso a la residencia para poder aplicar el contenido de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto a su Artículo 2.1.25. en su párrafo 4”.

VI.- MODIFICACIÓN AL PLANO PRCH-2

En este documento se promueven las siguientes modificaciones:

1.- Actualizar algunos códigos que definen los antejardines, toda vez que de la modificación del año 2006, donde se propuso una reestructuración de la vialidad estructurante, este parámetro no fue actualizado simultáneamente.

En efecto, se ha ordenado el principio original que establece 4 y 3 metros de antejardín para vialidades principales, ya sea por estar definidas como estructurantes o por su emplazamiento y todo el resto con un mínimo de 2 metros, con algunas excepciones.

Igualmente, se completo el dato de antejardín en aquellos códigos donde no se especificaba.

2.- Corregir el trazado de la vialidad propuesta denominada con el código 52-Av. Central, en la zona ZU3-B, manteniendo su extensión desde Calle 1, por el Sur, hasta empalme con Pasaje Las Quintas, por el Norte, eliminando el tramo que se extendía hasta la calle Las Violetas. La justificación para esta modificación se sustenta en que la actual conformación de las edificaciones por donde pasaría el trazado de esta vía esta altamente consolidado. Así mismo se propone eliminar el tramo de de la vialidad propuesta denominada con el Código 34, O'Higgins Poniente, manteniéndolo sólo hasta la intersección con calle Cochrane, desde el Sur.

3.- Finalmente y en atención a la actual conformación normativa de la zona ZU5(eje M. Rodríguez principalmente), junto con las propuestas de actualización de la normativa para la zona ZU1-A, han sacado del contexto original, las áreas ZU5 que se emplazaron al Poniente de la Av. 101 y entre las calles Progreso y Manquimávida.

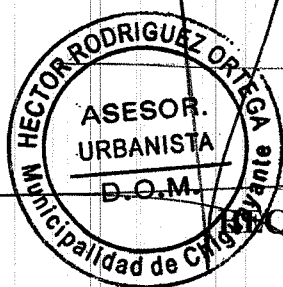
Es por esta razón, que nos parece muy recomendable proponer cambiar la actual asignación como zona ZU5 de estas áreas, para que pasen a formar parte de la zona mayor ZU1-A y también de la zona ZU6, en el extremo en que se unen (calle Manquimávida).

4.- Se actualiza su código de identificación y pasa a ser PRCH-4.

VII.- CONCLUSION

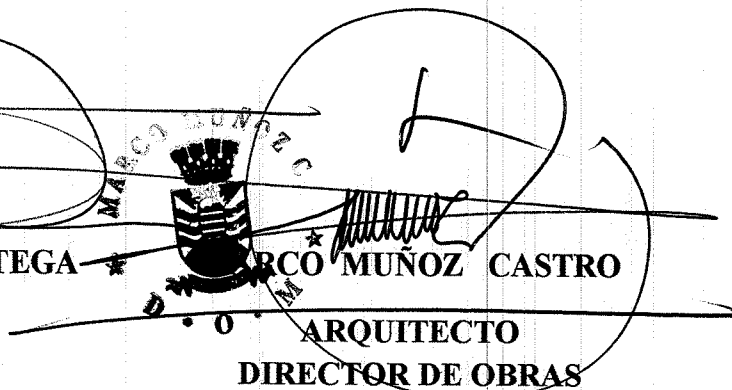
En virtud a los antecedentes señalados, creemos de vital importancia llevar a efecto la modificación expuesta, la cual responde de manera coherente a la estrategia de crecimiento y desarrollo que ha establecido el municipio a través de su Plan Regulador.

En efecto, las condiciones de manejo, inicialmente conservadoras del Plan, han mostrado paulatinamente y a través de sus modificaciones, una coherente relación con las capacidades de infraestructura y reconocimiento de la nueva realidad urbana por parte de sus habitantes. Esto ha permitido gradualmente mejorar positivamente las normas urbanísticas y de edificación sin perder las cualidades originarias que hacen de Chiguayante una comuna de privilegio para la vida en familia, que reconoce y protege su entorno natural y resguarda la calidad de vida que la han caracterizado.



HECTOR RODRIGUEZ ORTEGA

ARQUITECTO
ASESOR URBANISTA



ARQUITECTO
DIRECTOR DE OBRAS