

MEMORIA EXPLICATIVA

PROYECTO DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE CHIGUAYANTE ZONA ZRD (Zona Especial Deportiva); 2014

I.- ORIGEN DE LA PROPUESTA

Se refiere a una modificación al documento planimétrico y de Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Chiguayante, 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.

El respaldo administrativo que sustenta esta iniciativa está determinada en los acuerdos del Concejo Municipal N°s 30-09-2012, de fecha 29.03.2012; 56-17.2012, de fecha 07.06.2012; 94-25-2012, de fecha 23.08.2012; 105-28-2012, de fecha 01.10.2012 y 71-15-2014 de fecha 14.05.2014.

Específicamente, la modificación propuesta se basa en los siguientes principios:

1.- El estudio y permanente desafío por inducir políticas para el adecuado crecimiento y desarrollo armónico del territorio comunal.

2.- La adecuada consecuencia entre las perspectivas de desarrollo de las áreas con destino deportivo y recreacional definidas y normadas en el instrumento de planificación territorial, en particular, de la Zona Especial Deportiva ZRD y su correlación con la cobertura territorial definida sobre el documento planimétrico de dicho instrumento.

En efecto, las zonas definidas en el Plan y su relación con la normativa que se les consignó, tuvieron en su origen, perfecta armonía con la realidad urbana e impronta de desarrollo futuro. Sin embargo con el tiempo, esta condición ha manifestado cambios respecto al justo calce entre ellas.

COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Es así que para el caso, la conformación de las zonas ZRD – ZONA ESPECIAL DEPORTIVA –, cuyo objetivo principal ha sido resguardar y potenciar destinos deportivos y de esparcimiento existentes y consolidados, presenta la necesidad de corregir su cobertura gráfica y condición normativa expresada en el plano respectivo, en tanto existe un sector menor de éstas que en la actualidad no se desarrolla como parte del destino señalado.

La realidad descrita se presenta en particular, sobre los polígonos que conforman las Zonas ZRD correspondientes al Estadio Árabe y al emplazado enfrentando a calle Libertad, contiguo a los Campos Deportivos del Vial.

II.- OBJETIVO GENERAL DE LA MODIFICACIÓN

1.- Adecuar, a través del reconocimiento de una nueva zona, aquellos sectores pertenecientes a la zona ZRD, que en la actualidad presentan una impronta de desarrollo alternativo respecto a los usos de suelo y reglamentación urbana y de edificación de origen.

II.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA MODIFICACIÓN

1.- Definir la cobertura gráfica de la nueva zona, a través de la conformación de un plano complementario al vigente PRCH-5.

2.- Definir un marco normativo para la nueva zona, a través de la incorporación de un texto normativo que establezca la regulación de los usos de suelo y las condiciones de subdivisión, urbanización y edificación que orientará el desarrollo de ésta. Lo anterior, bajo un nombre y sigla de identificación particular.

Cabe destacar que en la materialización de los objetivos se tuvo en consideración los parámetros técnicos para que ésta no constituya una modificación sustancial en los términos definidos en un proceso de Evaluación Ambiental Estratégica. Lo anterior, en concordancia con lo expresado en el punto 5.6. de la DDU 247 de fecha 08.04.2011., que contiene la guía para la evaluación estratégica de los Instrumentos de Planificación Territorial.

En efecto, y para el caso particular, de acuerdo a las situaciones citadas en la circular referida, no estamos en presencia de una modificación sustancial, ya que sólo se afecta la norma urbanística referida a la altura máxima, que para el caso de la zona ZRD es de 12.5 metros, y la que se propone sobre la nueva zona es incluso menor (12 metros), por tanto, no se produjo incremento en este aspecto. Así, este parámetro no sobrepasa los rangos que se establecen en el artículo 2.1.13. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

III.- NORMATIVA APLICABLE

La base normativa sobre la cual se sustenta la presente modificación consideró según fue necesario, los siguientes documentos:

- 1.-D.F.L. N° 485 de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- 2.-D.S. N° 47 de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en particular, su artículo 2.1.11.
- 3.-Ley N° 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.
- 4.-Ley N° 19.175, Orgánica Constitucional sobre Gobierno y Administración Regional.
- 5.-Ley N° 19.300 Sobre Bases Generales del Medio Ambiente y su Reglamento.

IV.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En el proyecto que se presenta, se distinguen dos tipos de intervenciones. La primera, dice relación con el contexto particular que involucra a las áreas territoriales que conforman la zona ZRD definida en el documento planimétrico del Plan Regulador Comunal - PRCH-5 -, específicamente las que enmarcan las coberturas territoriales correspondientes a los predios del Estadio Árabe y al emplazado enfrentando a calle Libertad, contiguo a los Campos Deportivos del Vial.

La segunda, que consiste en la incorporación de un texto normativo para la nueva zona que se crea, en el documento de Ordenanza Local del Plan.

De esta forma se tiene:

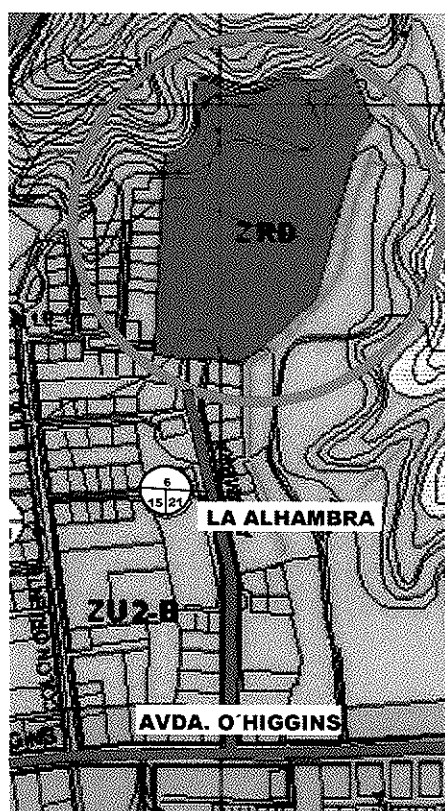
MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO PLANIMÉTRICO.

Identificar sobre las gráficas de los polígonos asociados al equipamiento del tipo deporte y/o esparcimiento - ZONA ZRD – correspondiente a los predios del Estadio Árabe y de los campos deportivos del Vial, la cobertura territorial a la cual se le asigna una impronta de desarrollo alternativo al original que le dio origen. Lo anterior, se traduce en la conformación de un documento planimétrico complementario - PRCH-6 - que graficará tal situación y cuya expresión general se puede visualizar como sigue:

GRÁFICA N° 1

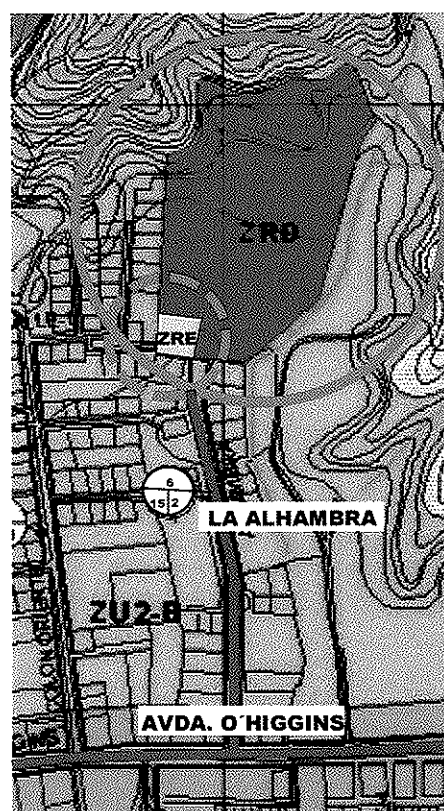
SITUACIÓN ACTUAL

Zona ZRD, del Estadio Árabe.



SITUACIÓN PROPUESTA

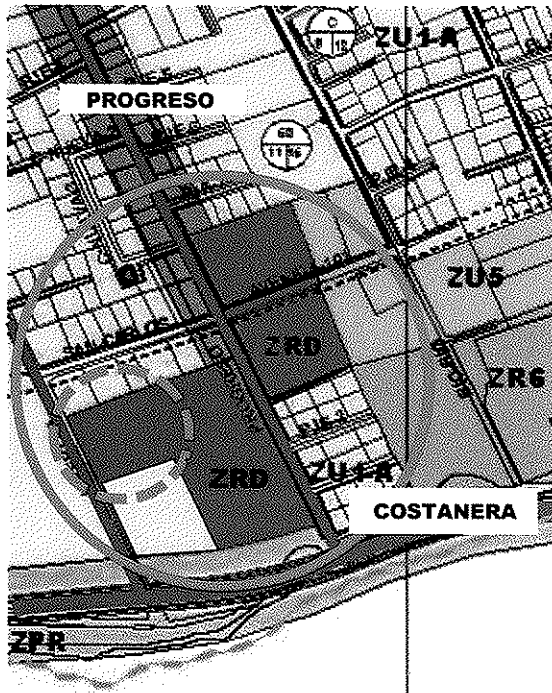
Corrección de Polígono. La sección pasa a formar parte de la nueva zona ZRE.



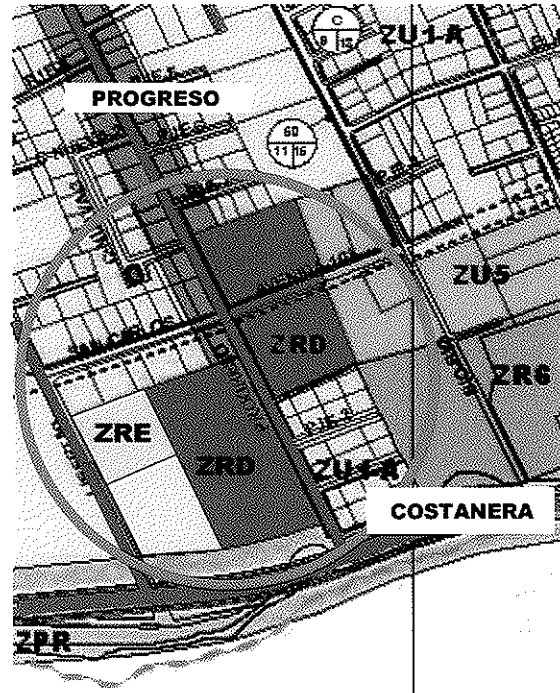
GRÁFICA N° 2

SITUACIÓN ACTUAL

Zona ZRD, Campos Deportivos Vial.

**SITUACIÓN PROPUESTA**

Corrección de Polígono. La sección pasa a formar parte de la nueva zona ZRE.



Las coberturas territoriales singularizadas sobre el documento planimétrico pasan a denominarse: Zona Especial Residencia y Equipamiento – **ZRE** –, y así se identificarán también en el documento de Ordenanza local.

Cabe destacar, en el contexto de lo estipulado en el artículo 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que no constituye requerimiento para la presente modificación, un estudio de Factibilidad en tanto se trabajará en un área del territorio urbano vigente del Plan Regulador, con cobertura sanitaria.

MODIFICACIÓN DEL DOCUMENTO DE ORDENANZA LOCAL:

Definición del marco normativo que se vinculará a la nueva zona creada. Lo anterior, se materializa con la incorporación de un texto normativo particular para la nueva zona creada.

Así se tiene:

ZONA ESPECIAL RESIDENCIA Y EQUIPAMIENTO ZRE

USOS PERMITIDOS:

- RESIDENCIAL.
- EQUIPAMIENTO: De las siguientes clases:

Culto y Cultura: Sólo aquellos destinados al desarrollo espiritual – religioso; centros culturales y bibliotecas.

Comercio: Sólo centros y locales comerciales.

Servicios.

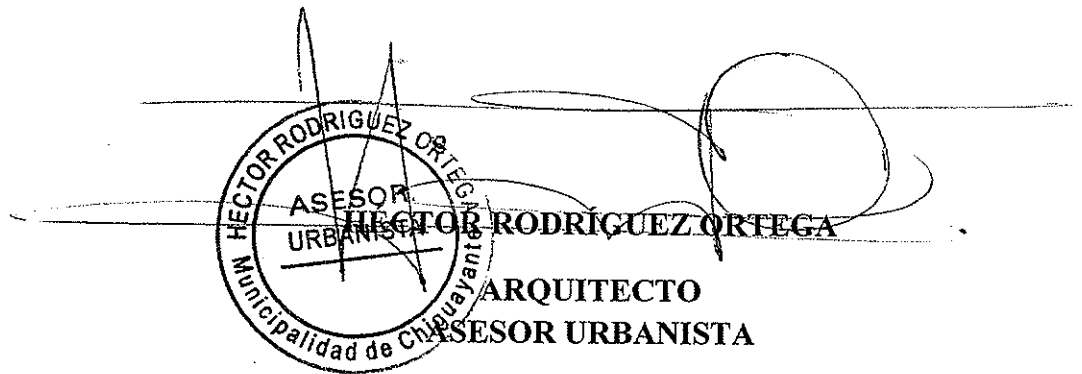
- ESPACIO PÚBLICO.
- ÁREA VERDE.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN, URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN:

1. Superficie de Subdivisión Predial Mínima	200m ² .
2. Densidad bruta máxima	280 hab/há.
3. Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6
4. Coeficiente de Constructibilidad	2.
5. Sistemas de Agrupamiento	Uso Residencial. Aislado, sin adosamiento en predios de superficie superior a 500m ² . Otros Usos: Aislado, sin adosamiento.
6. Distanciamientos	Uso Residencial: Sobre 9 metros de altura de edificación. 6 metros mínimo. Uso Equipamiento: Sobre 3,5 metros de altura de edificación: 4 metros mínimo.
7. Alturas Máxima de Edificación	Uso Residencial: 12 metros. Otros Usos: 9 metros.
8. Antejardín	3 metros mínimo.

V.- CONCLUSIÓN

En virtud a los antecedentes señalados, creemos de vital importancia llevar a efecto la modificación expuesta, la cual se adecúa coherentemente a la realidad descrita en el punto I del presente documento y que pretende preservar predios que tradicionalmente han fundamentado su desarrollo sobre la base de un destino reservado al deporte y el esparcimiento - ZONA ZRD -, pero sin que esto signifique gravar áreas que no se han desarrollado o definitivamente ya no forman parte de los polígonos originales y por tanto, se hace necesario reconocer esta realidad para el caso, a través de la creación una nueva zona, ampliando sus posibilidades de uso a partir de su condición original. Lo anterior, trae como consecuencia mejoras en la perspectiva de desarrollo de las áreas en cuestión.



HECTOR RODRIGUEZ ORTEGA
ASESOR URBANISTA
ARQUITECTO
ASESOR URBANISTA
Municipalidad de Chiguayante

Chiguayante, julio de 2014