



ENMIENDA Nº 01 USOS DE SUELO – ZRAS – CONCON SUR SUPRIME Y PRECISA USOS DE SUELO DE EQUIPAMIENTOS QUE SE INDICAN.

COMPRENDE: LA ENMIENDA DEL ARTÍCULO 11 DE LA ORDENANZA LOCAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE CONCÓN - ZONAS DE DESARROLLO URBANO – **ZONA RESIDENCIAL ALTO SUR (ZRAS)**

MEMORIA EXPLICATIVA

El presente ajuste al Plan Regulador Comunal tiene el carácter de Enmienda, por referirse a aspectos de localización del equipamiento vecinal en distintos sectores de la comuna, materia prevista en el Nº 1 del inciso 2º del Artículo 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones entre aquellas que pueden ser objeto del procedimiento de enmienda, a diferencia de un trámite habitual de modificación.

Por su parte la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su Artículo 2.1.13, también referida a esta materia, señala que el Concejo Municipal queda expresamente facultado para redefinir por esta vía "... el equipamiento vecinal en los barrios o sectores, para lo cual deberá cambiar los usos de suelo así establecidos en el Plan Regulador Comunal, ya sea suprimiendo algunos o permitiendo otros, en la misma área o en otra nueva."



1.- DEFINICION DEL ENCARGO

La Enmienda es un procedimiento simplificado de modificación de un Plan Regulador Comunal, cuyo proceso de aprobación corresponde al Concejo Comunal.

Es considerablemente más breve que el de una modificación normal y constituye un procedimiento excepcional para introducir ajustes al plan regulador comunal, en ciertas normas urbanísticas muy acotadas.

Normativamente, las enmiendas se rigen por el procedimiento establecido en los Artículos 43 y 45 de la Ley General de Urbanismo y construcción y según lo estipulado en el Artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior también se encuentra precisado en la Circular Ord. N°0466 / DDU 392, de fecha 13.12.17, que complementa a la Circular DDU específica N° 02/2010.

ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES (O.G.U.C.)

Artículo 2.1.13.

Las enmiendas a que se refiere el inciso segundo del artículo 45º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones serán elaboradas por la Municipalidad y aprobadas por el Concejo respectivo conforme a las reglas de este artículo.

*Para los fines previstos en el número 1. del inciso segundo, del artículo 45º de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Concejo podrá redefinir la localización del equipamiento vecinal en los barrios o sectores, para lo cual deberá cambiar los usos de suelo así establecidos en el Plan Regulador Comunal, **ya sea suprimiendo algunos o permitiendo otros, en la misma zona o en otra nueva.***

Para efectos de lo dispuesto en el número 2. del inciso segundo, del citado artículo 45º, el Concejo podrá autorizar Planos Seccionales, en que se precisen los trazados viales contemplados en el Plan Regulador Comunal o en los Planes Seccionales vigentes.

Para efectos de lo dispuesto en el número 3. del inciso segundo del artículo precitado, el Concejo podrá autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, dentro de los márgenes que se señalan a continuación:

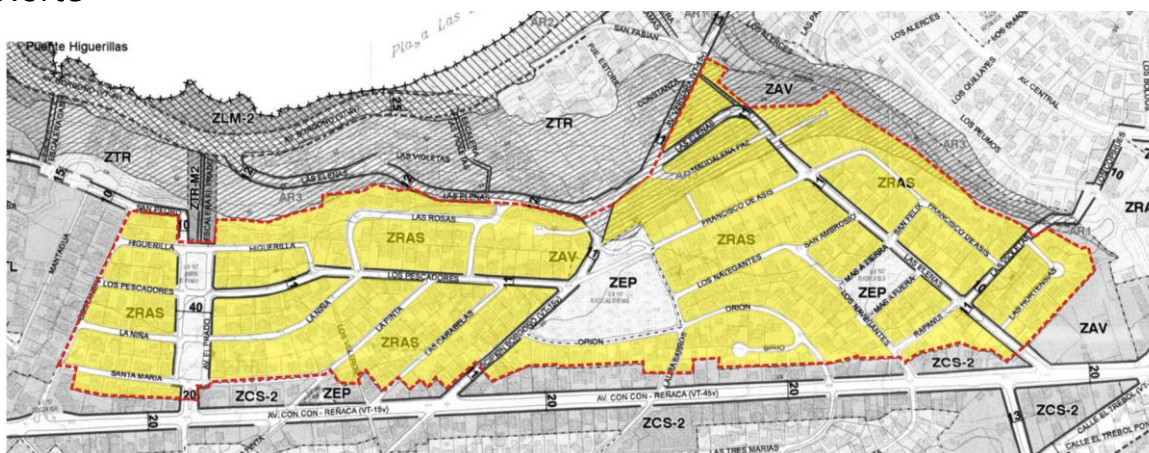
- a) *Incrementar o disminuir hasta en un 20% la altura y la densidad.*
- b) *Incrementar o disminuir hasta en un 30% cuando se trate de coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial.*
- c) *Cuando se trate de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase educación, el coeficiente de ocupación de suelo podrá disminuirse hasta 0,2 y en el caso de zonas con uso de suelo de equipamiento correspondiente a la clase comercio, el coeficiente de ocupación de suelo podrá aumentarse hasta 1.*
- d) *Disminuir hasta en un 100% los antejardines.*
- e) *Fijar alturas de cierre en su frente hacia espacios públicos o disminuirlas hasta en un 50%.*
- f) *Disminuir los ochavos dentro de los márgenes establecidos en el artículo 2.5.4. de esta Ordenanza.*
- g) *Disminuir o incrementar las rasantes, dentro de los márgenes establecidos en el inciso sexto del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.*
- h) *Disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3. de esta Ordenanza.*
- i) *Incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos hasta en un 30%.*



- j) *Fijar disposiciones relativas a cuerpos salientes de conformidad a lo establecido en el numeral 2 del artículo 2.7.1. de esta Ordenanza y disposiciones sobre los cuerpos salientes de la línea de edificación sobre los antejardines.*

2.- FUNDAMENTO.

La Zona Residencial Alto Sur (ZRAS), corresponde a la parte del territorio de Concón Sur, ubicado entre el fondo de los predios que se enfrentan a la Avenida Concon Reñaca (ZCS-2), entre la Av. Costanera por el Poniente, Quebrada las Petras por el Oriente y la Zona Turística Residencial (ZTR) por el Norte



Durante la segunda Tramitación de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Concón, el Concejo Municipal adoptó el compromiso de efectuarle una ENMIENDA a fin de redefinir y suprimir algunas actividades permitidas para los Equipamientos de Comercio y Educación en la Zona Residencial Alto Sur de Concon Sur, en consideración a que si se acogía el requerimiento formulado en los INGRESOS N°3021, del Club del Adulto Mayor de Concon Sur “Vivamos con Alegría” y N°3073 de la Junta de Vecinos #2 Costanera #3 Concón Sur, ambos de fecha 21.07.2016 , debía realizarse una tercera Tramitación al Plan Regulador Comunal, Instrumento de Planificación Territorial que en esa fecha se encontraba presionado por ingresos de proyectos de edificación ante su eventual aprobación Municipal.

En el artículo 11 de la Ordenanza del Plan Regulador de Concón se indican las treinta y ocho Zonas en que, para efectos de Usos de Suelo, se divide el territorio comunal. Entre ellas está la Zona Residencial Alto Sur, ZRAS de Concon Sur, involucrada en la presente enmienda.

La ZRAS, definida en la letra d) del referido artículo, comprende para el Tipo de Uso de Suelo: Equipamiento; COMERCIO y EDUCACION; un conjunto de actividades que por requerimiento expreso los solicitantes debían ser suprimidas y limitadas al interior del sector residencial de la Zona ZRAS de Concón Sur.



3.- FINALIDAD DE LA ENMIENDA

La finalidad de la Enmienda N°1, es suprimir la actividad y destino COMERCIO y limitar la clase EDUCACION solo para actividades de Jardín Infantil y Salas de Cuna, al interior de la zona residencial de la ZRAS de Concon Sur.

Para lo anterior se debe reemplazar mediante un Texto Aprobatorio, la prohibición de actividades Comerciales para equipamientos en la Zona Residencial Alto Sur y se debe precisar que solo serán permitidas actividades de jardín infantil y salas de cunas para los equipamientos de clase Educación.

4.- REQUERIMIENTOS DE ENMIENDA AL PLAN REGULADOR

Para concretar los cambios arriba señalados se hace necesario practicar la siguiente enmienda al Texto de la Ordenanza local del Plan Regulador Comunal:

Enmienda del Artículo 11 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Concon, Letra d) ZRAS, i) Normas de Uso de Suelo para Equipamiento clase COMERCIO: prohibidos Todos los destinos; y EDUCACION: permitidos solo Jardín Infantil y Salas de Cuna.

A continuación, se expone el cuadro de usos de suelo de la ZRAS vigente y el modificado mediante Enmienda N°1:



NORMATIVA VIGENTE ACTUALIZACION PLAN REGULADOR COMUNAL, MAYO 2017.

(d) Zona ZRAS – Zona Residencial Alto Sur

(i) Normas de Usos de suelo:

Tipo de Uso de Suelo	Clase o destino	ACTIVIDAD O DESTINO	
		Permitidas	Prohibidas
Residencial	Vivienda	Todos	
	Hospedaje		Todos
	Hogares de Acogida		Todos
	Científico	Todos los destinos	
Equipamiento	Comercio	Locales Comerciales, Ferias, Estaciones de servicio automotor (*), Bares, Restaurantes.	Grandes Tiendas, Supermercados, Mercados, centros comerciales, Discotecas.
	Culto Cultura	Capillas, Mezquitas y Sinagogas, Biblioteca, Casa de la Cultura, Galerías de Arte, Centros de Exposiciones.	Todos los no señalados como permitidos, Catedrales, Templos, Parroquias, Santuarios, Museos, Salas de concierto o espectáculos, Cines, Teatros, Auditorios, Centros de Eventos, Centros de Difusión de toda especie, Centros de convenciones, Medios de Comunicación, tales como Canales de Televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	Centros Deportivos, Gimnasios, Canchas, Piscinas.	Estadios, Autódromos, saunas y baños turco.
	Educación	Colegios, escuelas básicas, jardines infantiles, salas cuna, parvularios, academias, institutos.	Liceos, Universidades, Centros de formación técnica.
	Esparcimiento		Todos los destinos
	Salud	Clinicas	Hospitales, policlínicos, consultorios, centros de salud familiar, postas, centros de rehabilitación, cementerios y crematorios.
	Seguridad		Todos los destinos
	Servicios	Todos los destinos	
	Social	Todos	
	Actividades Productivas		Todos los destinos
Infraestructura	Sanitaria		Todos los destinos
	Energética		Todos los destinos
	Transporte		Todos los destinos y expresamente Terminales de transporte terrestre.
	Áreas Verdes	Todos	
	Espacio Público	Todos	

(*) Sólo en predios con frente a Av. Concón-Reñaca.

PROYECTO DE ENMIENDA N°1: ZRAS / Uso de Suelo / Concón Sur

(d) Zona ZRAS – Zona Residencial Alto Sur

(i) Normas de Usos de suelo:

Tipo de Uso de Suelo	Clase o destino	ACTIVIDAD O DESTINO	
		Permitidas	Prohibidas
Residencial	Vivienda	Todos	
	Hospedaje		Todos
	Hogares de Acogida		Todos
	Científico	Todos los destinos	
Equipamiento	Comercio		Todos los destinos
	Culto Cultura	Capillas, Mezquitas y Sinagogas, Biblioteca, Casa de la Cultura, Galerías de Arte, Centros de Exposiciones.	Todos los no señalados como permitidos, Catedrales, Templos, Parroquias, Santuarios, Museos, Salas de concierto o espectáculos, Cines, Teatros, Auditorios, Centros de Eventos, Centros de Difusión de toda especie, Centros de convenciones, Medios de Comunicación, tales como Canales de Televisión, radio y prensa escrita.
	Deporte	Centros Deportivos, Gimnasios, Canchas, Piscinas.	Estadios, Autódromos, saunas y baños turco.
	Educación	Jardines infantiles y Salas de cuna	Todos los destinos no considerados como permitidos
	Esparcimiento		Todos los destinos
	Salud	Clinicas	Hospitales, policlínicos, consultorios, centros de salud familiar, postas, centros de rehabilitación, cementerios y crematorios.
	Seguridad		Todos los destinos
	Servicios	Todos los destinos	
	Social	Todos	
	Actividades Productivas		Todos los destinos
Infraestructura	Sanitaria		Todos los destinos
	Energética		Todos los destinos
	Transporte		Todos los destinos y expresamente Terminales de transporte terrestre.
	Áreas Verdes	Todos	
	Espacio Público	Todos	

(*) Sólo en predios con frente a Av. Concón-Reñaca.



ENMIENDA N°1 USOS DE SUELO ZRAS, CONCON SUR

DECRETO:

A. Artículo único:

Enmiéndese la Actualización del Plan Regulador Comunal de Concón aprobado por Decreto Alcaldicio N° 1193, de fecha 11 mayo del año 2017, publicado en el Diario Oficial con fecha 17 de mayo del año 2017 y su rectificación posterior aprobada por Decreto Alcaldicio N°1359, de fecha 26 de mayo 2017, publicado en el Diario Oficial con fecha 31 de mayo 2017, en el sentido de modificar el Artículo 11, Zonas de Desarrollo Urbano, letra d) ZONA –ZRAS _ Zona Residencial Alto Sur, punto i) Normas de Uso de Suelo, de su Ordenanza Local en el siguiente sentido:

1. **REEMPLÁCESE** en el Capítulo 1 - Zonificación y Usos de Suelo, Artículo 11 - Zonas de Desarrollo Urbano, letra d) ZONA –ZRAS _ Zona Residencial Alto Sur, punto i) Normas de Uso de Suelo, Tipo de Uso de suelo – Equipamiento, Clase o Destino – **Comercio**, Actividad o Destino – Prohibidas, **Todos los destinos**.
2. **REEMPLÁCESE** en el Capítulo 1 - Zonificación y Usos de Suelo, Artículo 11 - Zonas de Desarrollo Urbano, letra d) ZONA –ZRAS _ Zona Residencial Alto Sur, punto i) Normas de Uso de Suelo, Tipo de Uso de suelo – Equipamiento, Clase o Destino – Educación, Actividad o Destino – Permitidas: **Jardines infantiles y Salas de cuna**; Prohibidas, **Todos los destinos no considerados como permitidos**.
3. **PUBLÍQUESE** el presente Decreto en el Diario Oficial, en conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.11. de la OGUC, conjuntamente con el acuerdo del Concejo Municipal.
4. En todo lo no previsto manténgase inalterable el texto de la Ordenanza Local del Plan Regulador de Concón, promulgado mediante Decreto Alcaldicio N°1193, de fecha 17.05.17. y sus rectificaciones posteriores aprobada por Decreto Alcaldicio N°1359, de fecha 26.05.17.