



MEMORIA EXPLICATIVA ENMIENDA AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE RENCA

I.- INTRODUCCIÓN

El instrumento de Planificación Comunal vigente para la comuna de Renca data de 1985, por lo que hoy es escasamente representativo de las dinámicas del territorio, el desarrollo de sus inversiones, su conectividad y capacidad vial, entre otros aspectos. De hecho, la ley 21.078 sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, en su art. 28 sexiés, indica que *“los instrumentos de planificación territorial deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años”*, para que tenga concordancia con los Planes de Inversiones. La municipalidad de Renca ha iniciado un proceso de modificación de su Plan Regulador Comunal, sin embargo, dado los plazos asociados a este tipo de procesos, se propone la elaboración de una enmienda al Plan Regulador Comunal vigente, conforme lo establecido en el artículo 45° del D.F.L. N°458, (V. y U.), de 1975, que publica la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Esta enmienda permitirá mejorar la regulación de las condiciones urbanas del territorio comunal hasta la aprobación de un nuevo instrumento de planificación, proceso que se iniciará durante el presente año.

La presente Memoria Explicativa entrega los antecedentes técnicos que permiten describir y justificar la propuesta de una Enmienda al Plan Regulador Comunal de Renca, elaborada con todos los requerimientos necesarios para su aprobación oficial por las autoridades comunales de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

II.- OBJETIVOS

El objetivo principal consiste en ajustar las regulaciones que afectan al territorio normado por el Plan Regulador Comunal durante el periodo que dure la modificación mayor de dicho instrumento, por lo que la rapidez de su aprobación es fundamental.

Dado lo anterior, se requiere una modificación acotada y precisa, sobre las disposiciones mínimas para evitar que intervenciones mayores sobre el territorio, especialmente en materia habitacional, que puedan obstaculizar la futura materialización del nuevo plan regulador, una vez que éste defina sus lineamientos y objetivos.

Dentro de las condiciones posibles de ser modificadas a través de la enmienda, de acuerdo a lo indicado en el inciso cuarto del artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el parámetro que permite una mayor flexibilidad sobre las disposiciones vigentes en el Plan Regulador Comunal, es el señalado en la letra i) del inciso y artículo citados, relativo a incrementar o disminuir la dotación de estacionamientos.

III.- JUSTIFICACIÓN

La comuna de Renca se enmarca dentro del territorio normado por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, aprobado por Res. N°20 de fecha 06 de octubre, 1994 y vigente desde su publicación en el Diario Oficial de fecha 04 de noviembre, 1994, y sus



modificaciones, cuyas disposiciones referidas a límites de extensión urbana, zonificación metropolitana, uso de suelo, equipamientos de carácter metropolitano e intercomunal, zonas industriales exclusivas con actividades molestas, áreas de restricción, sistema Metropolitano de áreas verdes y recreación, áreas de resguardo de la infraestructura metropolitana, intensidad de ocupación del suelo y exigencias de urbanización y edificación, deberán ser cumplidas obligatoriamente por los instrumentos de planificación local de todas las comunas del área metropolitana.

Según la Ordenanza del PRMS, Renca queda inserto casi en su totalidad en la macrozona definida por el PRMS como “área urbana metropolitana”, a excepción del río Mapocho, la faja de resguardo de la vía férrea y la Planta Termoeléctrica de Renca.

Al observar la zonificación del PRMS propuesta para la comuna, se puede ver que el territorio se encuentra dividido en dos zonas delimitadas por la Av. Condell en sentido norte - sur, cuyo eje corresponde al límite urbano vigente. Hacia el oriente de esta vía y hasta la carretera Panamericana Norte se ubica el “**área urbanizada**” y regida por el Plan Regulador Comunal, mientras que desde Condell hasta Av. Américo Vespucio se sitúa el “**área de extensión urbana**” de la comuna.

El Plan Regulador Comunal de Renca, actualmente vigente, establece en el art. 20 de su ordenanza que *“Para la aplicación de los estándares de estacionamiento, se estará a lo dispuesto en el artículo 480 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización”*, por lo tanto, según lo señalado, la municipalidad se debe regir por el instrumento vigente, correspondiente a la zona D definida en el PRMS.

Sin embargo, dentro de los requerimientos de estacionamientos que el PRMS define para la zona D, hay exigencias que no se condicen con el desarrollo de proyectos habitacionales, lo que debe ser enmendado para promover el desarrollo armónico del territorio.

Adicionalmente, las actuales normas urbanísticas que rigen el territorio regulado por el PRC son particularmente permisivas, lo que se podría entender como un incentivo en un contexto de baja inversión, dada la alta capacidad productiva que se le transfiere al suelo. Sin embargo, la inversión en vivienda en la comuna ha subido sostenidamente en los últimos años, por lo que es necesario incorporar ajustes que nos permitan garantizar que los desarrollos habitacionales que apuestan a una mayor densidad estén correlacionados con un mayor estándar, estándar que a su vez se refleja en un mayor requerimiento de estacionamientos para edificios que apuesten a un uso más intensivo del suelo.

ÁNGEL MORELL PLANCHAT
ASESOR URBANISTA
I. MUNICIPALIDAD DE RENCA



**PROPUESTA TÉCNICA
ENMIENDA AL PLAN REGULADOR COMUNAL
DE RENCA**

1. Reemplácese el actual artículo 20 de la Ordenanza Local del Plan Regulador de Renca, por el siguiente:

Artículo 20. Para efectos de la aplicación de las normas y estándares mínimos de estacionamiento, deberán considerarse las indicadas en el artículo 7.1.2.9 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, salvo para las edificaciones con destino vivienda colectiva o en copropiedad, donde será exigible lo siguiente:

Tramo	Vivienda Colectiva o en Copropiedad	Requerimiento
1	Proyectos de un máximo de 5 pisos	1 estacionamiento cada 2 viviendas
2	Proyectos desde 6 pisos y hasta 10 pisos, ambos inclusive.	1 estacionamiento cada 1 viviendas
3	Proyectos sobre los 10 pisos	2 estacionamientos cada 1 vivienda

El número de estacionamientos para cada proyecto, estará determinado por el número máximo de pisos del proyecto en su conjunto, no siendo aplicables tramos diferentes al mismo edificio, así como tampoco entre edificaciones del mismo proyecto.

En todos los casos en que debido a la aplicación del cálculo de la dotación mínima de estacionamientos señalada en el presente artículo, surjan cifras con decimales, siempre se aproximarán al entero inmediatamente superior.

En cuanto a la dotación mínima de estacionamientos de bicicletas, ésta será la establecida en la disposición transitoria del DS 109 - D.O. 04.06.15, y lo contenido en el artículo 2.4.1 bis de la OGUC.”

**ÁNGEL MORELL PLANCHAT
ASESOR URBANISTA
I. MUNICIPALIDAD DE RENCA**



**CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES ENMIENDA PLAN
REGULADOR COMUNAL DE RENCA**

Actualizado al 18 de junio de 2018

ACTIVIDADES	FECHAS	REALIZADO
ACUERDO CONCEJO Y DECRETO QUE DA INICIO A ENMIENDA Y LLAMA A AUDIENCIA PÚBLICA	MIÉRCOLES 02/05/2018	SI
ENVÍO CARTA CERTIFICADA A ORGANIZACIONES SECTORES AFECTADOS	JUEVES 10/05/2018	SI
PUBLICACIÓN DE AVISOS EN DIARIO DE CIRCULACIÓN LOCAL	VIERNES 11/05/2018 Y VIERNES 18/05/2018	SI
EXPOSICIÓN ANTE EL COSOC (1 CITACIÓN sin quórum)	MARTES 15/05/2018	SI
EXPOSICIÓN ANTE EL COSOC (2 CITACIÓN sin quorum)	LUNES 28/05/2018	SI
PRIMERA AUDIENCIA PÚBLICA A LA COMUNIDAD SALÓN GESTIÓN. AV. DOMINGO SANTA MARÍA 4084.	LUNES 28/05/2018	SI
INICIO DEL PROCESO APROBATORIO: EXPOSICIÓN AL PÚBLICO DURANTE 30 DÍAS, EN EL EDIFICIO MUNICIPAL UBICADO EN BLANCO ENCALADA 1335, DONDE PODRÁN SER CONSULTADOS LOS ANTECEDENTES.	DESDE EL MARTES 29/05/2018 AL VIERNES 29/06/2018	SI
RECTIFICACIÓN DE PROPUESTA DE ENMIENDA AL PLAN REGULADOR COMUNAL EN VIRTUS DE LAS OBSERVACIONES DE LA SEREMI DE VIVIENDA Y URBANISMO, SEGÚN OFICIO ORD. 2665, DE FECHA 13. 07. 2018.	18/06/2018	SI
PUBLICACIÓN DE AVISOS EN DIARIO DE CIRCULACIÓN LOCAL	MIÉRCOLES 27/06/2018 y MIÉRCOLES 04 /07/2018	PENDIENTE
EXPOSICIÓN ANTE EL COSOC	JUEVES 05/07/2018	PENDIENTE
PRIMERA AUDIENCIA PÚBLICA A LA COMUNIDAD SALÓN GESTIÓN. AV. DOMINGO SANTA MARÍA 4084.	LUNES 09/07/2018	PENDIENTE
EXPOSICIÓN AL PÚBLICO DURANTE 30 DÍAS, EN EL EDIFICIO MUNICIPAL UBICADO EN BLANCO ENCALADA 1335, DONDE PODRÁN SER CONSULTADOS LOS ANTECEDENTES.	DESDE EL MARTES 10/07/2018 AL MIÉRCOLES 08/08/2018	PENDIENTE
SEGUNDA AUDIENCIA PÚBLICA EN EL SALÓN GESTIÓN	JUEVES 09/08/2018	PENDIENTE
EXPOSICIÓN INFORMATIVA ANTE EL COSOC	JUEVES 16/08/2018	PENDIENTE
PERÍODO DE OBSERVACIÓN POR ESCRITO HASTA 15 DÍAS POSTERIOR A LA AUDIENCIA PÚBLICA	DESDE EL VIERNES 10/08/2018 AL VIERNES 24/08/2018	PENDIENTE
PRESENTACIÓN PARA APROBACIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL (OBSERVACIONES Y PROYECTO). ACUERDO CONCEJO (EN 2 ACUERDOS; RESPUESTA A OBSERVACIONES Y APROBACIÓN INICIATIVA),	MIÉRCOLES 29/09/2018	PENDIENTE
DECRETO PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN EN DIARIO OFICIAL	MIÉRCOLES 05/09/2018	PENDIENTE

ÁNGEL MORELL PLANCHAT
ASESOR URBANISTA
I. MUNICIPALIDAD DE RENCA