

1ª MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN PEDRO DE LA PAZ MEMORIA EXPLICATIVA.

I) INTRODUCCIÓN.

La presente memoria explicativa viene a hacer una evaluación al funcionamiento del Plan Regulador Comunal desde su fecha de entrada en vigencia, sobre la base de un diagnóstico y premisas de modificación. En base a ellas, se propone un modelo detallado de modificación en los términos exactos en los cuales quedaría publicada esta una vez aprobada de Acuerdo a lo establecido en el artículo 2.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En Plan Regulador Comunal de San Pedro de la Paz fue aprobado por decreto 310 de fecha 10 de marzo de 2011 y publicado en el diario oficial con fecha 24 de marzo de 2011. Un año después de la entrada en vigencia de este instrumento de planificación, a la luz del Acuerdo de Concejo Municipal 440 – 122 – 2012 de fecha 10 de abril de 2012 y las sugerencias hechas por Dirección de Obras Municipales en oficio 927 de fecha 3 de julio de 2012 entre otros, corresponde hacer su evaluación:

II) EVALUACIÓN Y DIAGNOSTICO.

2.1) Artículo 4. Declaratorias de Utilidad Pública:

Durante el desarrollo del Plan Regulador Comunal se previeron calles de 15 metros de ancho, para conectar los barrios de Boca Sur Nuevo y Viejo (O`Carrol); los barrios Cardenal Raúl Silva Henríquez y Los Escritores (Nueva Pacífico) y Lomas Coloradas. Rosario y Francisco Coloane (Notros). A la fecha de la entrada en vigencia del PRC, estas calles ya estaban ejecutadas pero no con el ancho establecido sino con el mínimo establecido en la Ley. Es decir, los anchos dispuestos en el PRC se han constituido como importantes gravámenes a lotes de menor tamaño lo que dificulta su venta e hipoteca.

2.2) Artículo 5. Estacionamientos:

- **Uso residencial:** Las exigencias de estacionamiento para el uso residencial, no hacen diferencia para la vivienda unifamiliar y otras actividades residenciales como los moteles, casas de acogida y hoteles. Esta situación genera dificultades, por cuanto estos diferentes tipos de uso residencial, generan, en el caso de San Pedro de la Paz, diferentes tipo de impacto, factibles de mitigar por medio de exigencias diferenciadas.
- **Uso productivo:** Las exigencias de estacionamiento para el uso productivo, no hacen diferencia para los talleres, bodegas e industrias. Ello es negativo en el caso de nuestra comuna porque, o se afecta indebidamente la pequeña y mediana empresa vinculada a talleres y bodegas, o no se hacen suficientes

exigencias a la industria que por lo general tienen mayor capacidad para mitigar impactos.

- **Uso comercio:** Del mismo modo, las exigencias de estacionamiento para el uso comercio, han manifestado ciertas dificultades de aplicación, por cuanto se hacen según la superficie construida y no según la cantidad de personas que hacen uso del local. Esto en el caso de los locales comerciales es relevante porque no hay equivalencia entre la superficie construida, la cantidad de usuarios del local comercial y la cantidad de vehículos que generan un determinado impacto vial.

2.3) Artículo 7. Áreas de riesgo:

Las exigencias en materia de mitigación de riesgos de incendio forestal están dadas para los loteos y no incluye claramente disposiciones válidas para las edificaciones. Con ello estas últimas, que en definitivas están efectivamente expuestas al riesgo, no están sujetas a una exigencia clara en materia de mitigación.

2.4) Artículo 8. Cuerpos salientes:

Las exigencias respecto de cuerpos salientes, establece en la norma actual, la posibilidad de sobrepasar la línea oficial o línea de edificación sobre los 3,5 metros. Esto en la práctica es inaplicable por cuanto los segundos pisos se diseñan entre 2,5 y 3 metros sobre la línea de terreno y rara vez sobre 3,5 metros. Del mismo modo, se hace necesario establecer condiciones diferenciadas entre las construcciones que sobresalen sobre el antejardín (privado) y sobre el espacio público (público), dado los impactos espacialmente diferentes que uno y otro pueden implicar en el transeúnte.

2.5) Artículo 12. Zonificación:

- La calificación "molesta" para la actividad industrial, es suficientemente amplia para permitir edificaciones con destino industrial de gran impacto en las áreas residenciales.
- En el espíritu original del PRC, se buscaba promover la construcción de equipamiento en las zonas mixtas, lo cual en la práctica no se ha dado, dado que el coeficiente de constructibilidad es muy bajo y solo estimula la edificación residencial en altura.
- En el espíritu original del PRC, se buscaba promover mayores índices de densificación en las zonas mixtas, y con ello la edificación pareada y continua, lo cual por razones de tipeo no quedó expresado en la norma escrita.
- En el espíritu original del PRC, se buscaba promover las características de diseño originales de la Villa San Pedro, las cuales son de edificación pareada y continua. Por razones de tipeo, esto no quedó expresado en la norma escrita.
- Las edificaciones de equipamiento existentes en el mansejón central de Ambrosio O'Higgins, no tienen normas claras de edificación a las cuales deban someterse.

- En el artículo 7 de la Ordenanza Local, se indica que las zonas ZE – 2 y ZE – 3 están en área de riesgo, lo cual no es congruente con lo indicado en el artículo 12. En efecto, en el mencionado artículo, las edificaciones que se construyan en estas zonas no tienen como condición especial el desarrollo de estudios de riesgos.
- En el barrio residencial Villa Rosario, tiene viviendas en las cuales se permite el adosamiento y una mayor ocupación de suelo y otras en las cuales ellos no se permite, sin que exista razón arquitectónica o ambiental para ello.

2.6) Artículo 15: Instalaciones en el espacio público:

En el espíritu original del PRC, era intención promover la instalación de letreros publicitarios. Hoy, a la luz de los conflictos suscitados y las dificultades de fiscalización en la instalación de letreros publicitarios, no parece viable permitir este tipo de instalaciones.

III) MINUTA DE MODIFICACIONES PROPUESTAS.

2.1) Artículo 4. Declaratorias de Utilidad Pública:

Se propone eliminar, total o parcialmente, las declaratorias de utilidad pública correspondientes a calles Los Notros, Nueva Pacífico y O´Carrol, a objeto de no afectar predios demasiado pequeños y con viviendas económicas dentro de ellos.

2.2) Artículo 5. Estacionamientos:

- **Uso residencial:** Se propone diferenciar las exigencias de estacionamientos entre aquellos usos de menor impacto (vivienda y moteles) y aquellas que requerirían mayor cantidad de estacionamientos (hoteles, apart hoteles y hogares de acogida).
- **Uso productivo:** Se propone diferenciar los requerimientos de estacionamiento, haciendo mayores exigencias a las industrias, las bodegas en segundo término y los talleres con menores exigencias.
- **Uso comercio:** Se propone convertir la unidad de cálculo de estacionamientos de “metros cuadrados” a “personas”, para el equipamiento de comercio, incorporando una cantidad mínima.
- **Uso servicio:** Se propone precisar la superficie construida que se contabilizará para el cálculo de estacionamientos.

2.3) Artículo 7. Áreas de riesgo:

Se propone hacer extensivas las exigencias de mitigación para los riesgos de incendio forestal, a todas las edificaciones y proyectos de loteo.

2.4) Artículo 8. Cuerpos salientes:

Se propone para los cuerpos salientes, exigir una altura mínima de 3 metros sobre el espacio público y 2.5 metros sobre los antejardines.

2.5) Artículo 12. Zonificación:

- Se propone prohibir las actividades productivas molestas de las zonas residenciales.
- Se propone en ZM – 1, homologar la constructibilidad de la vivienda colectiva, con la constructibilidad del equipamiento.
- Se propone en las zonas mixtas, permitir agrupamiento aislado, pareado y continuo.
- Se propone en ZH – 3 permitir adosamiento y mayor ocupación de suelo.
- Se propone en ZH - 7, permitir agrupamiento aislado, pareado y continuo.
- Se propone entregar a las construcciones del bandejón central de Ambrosio O´Higgins, las normas de ZH – 7.
- Se propone explicitar la exigencia de estudios de riesgos, para los proyectos que se realicen en ZE – 2 y ZE – 3.

2.6) Artículo 15: Instalaciones en el espacio público:

Se propone prohibir soportes de carteles publicitarios y letreros publicitarios en el espacio público y en terrenos privados.

IV) MODELO DE MODIFICACIÓN DETALLADA.

En razón del diagnóstico y los principios de modificación antes expuestos, se propone el siguiente modelo detallado para la 1ª Modificación del Plan Regulador Comunal de San Pedro de la Paz:

a) Modificase el artículo 4º como sigue:

- Reemplazase en el cuadro la fila correspondiente a calle Los Notros por la siguiente :

Los Notros	Laguna Junquillar – fondos de sitio sur Villa El Rosario.	P	Colectora	15 unidireccional
	Fondos sitio sur Lomas Coloradas - Los Avellanos.	E	Colectora	15 unidireccional

- Reemplazase en el cuadro la fila correspondiente a calle O´Carrol por la siguiente :

Avda. O Carrol	Venus – Fondos de sitio San Pedro Evangelista	P	Colectora	25
	Fondos de sitio San Pedro Evangelista - Rodríguez Aldea	E	Colectora	11 unidireccional
	Rodríguez Aldea – Calle Nueva 1	E	Colectora	15 unidireccional

- Eliminase del cuadro la fila correspondiente a la calle Nueva Pacífico.
- Eliminase del cuadro la fila correspondiente a calle Vicente Huidobro, tramo "3 Sur - Fondos de sitio norte Cardenal R.S. Henríquez"
- Agregase en el cuadro la fila correspondiente a la calle Edgardo Garrido Merino, de acuerdo a lo siguiente:

Edgardo Garrido Merino	Entre fondos de sitio sur Villa El Rosario y Fondos de sitio sur Lomas Coloradas.	E	Colectora	11
------------------------	---	---	-----------	----

b) Modificase el artículo 5º como sigue:

- Agregase al final del cuadro de estándares de estacionamientos, la siguiente frase: "Para los efectos de calcular el estándar de estacionamientos según cantidad de personas, se aplicará el concepto de carga de ocupación definido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones."
- Reemplazase en el cuadro las filas correspondientes a "Vivienda" y "Unifamiliar y colectiva", por las siguientes:

RESIDENCIAL	
Vivienda, cabañas y Moteles	1 por unidad
Hoteles, Apart hotel y hogares de acogida	1 por habitación

- Reemplazase en el cuadro en la fila correspondiente a "Paraderos Ferroviarios", el guarismo "3" por el guarismo "25".
- Reemplazase en el cuadro las filas correspondientes a "Industrias y bodegas, Talleres de más de 50 m2 construidos", y "Talleres Mecánicos", por las siguientes:

Industrias de más de 50 m2 construidos	2, con un incremento de 1 cada 30 m2 construidos
Bodegas	3
Talleres	2 por cada 50 m2 construidos

- Reemplazase en el cuadro la fila correspondiente a "Comercio: Supermercado, grandes tiendas, Centros comerciales (abiertos o

cerrados), Mercados y locales de compraventa en general”, por las siguientes:

Comercio: Locales de compraventa en general	1 cada 10 personas
Comercio: Supermercado, grandes tiendas, Centros comerciales (abiertos o cerrados), Mercados.	2 cada 10 personas

- Modificase en el cuadro la fila “Cafeterías, pub, restaurantes y similares”, anteponiendo la frase “mínimo 2 y” a la frase “1 cada 6 personas, para locales con una carga de ocupación superior a 40 personas.”
- Elimínase en el cuadro en la fila “Esparcimiento y Turismo” la frase “Hoteles y similares” y el estándar correspondiente.
- Elimínase del cuadro la fila “Hogares de acogida”.
- Reemplázase en el cuadro la fila correspondiente a servicios, la frase “2 cada 50 m² construidos” por la frase “2 cada 50 m² construidos descontadas las superficies destinadas a estacionamiento y espacios comunes”

c) Modificase en el artículo 7º lo siguiente:

- Punto b Párrafo 1º, agregando al final de dicho párrafo la frase “y edificaciones”
- Punto b Párrafo 2º, reemplazando la frase “Las edificaciones de los proyectos de loteo y conjuntos de viviendas acogidos a la ley N° 19.537”, por la frase “Todas las edificaciones y/o loteos”.
- En las notas (1) y (2), reemplazar la frase “Cuando el loteo”, por la frase “Cuando la edificación y/o loteo”.

d) Reemplázase el inciso primero del artículo 8º por el siguiente:

“Se permiten cuerpos salientes sobre el antejardín o sobre el espacio público y su proyección no podrá exceder 1/3 del ancho del antejardín o de la vereda, según corresponda. Su altura mínima deberá ser de 2.5 m en el caso de los antejardines y 3 m. en el caso del espacio público, medidos ambos desde el suelo natural”

e) Modificase en el artículo 12º el Cuadro correspondiente a la zona ZM – 1, como sigue:

- Reemplázase en el campo “Usos de Suelo”, fila “bodegaje y talleres” la frase “Permitido solo talleres Inofensivos y molestos con *1” por la frase “Permitido solo talleres Inofensivos.”



- Reemplazase en la fila "Condiciones especiales", la frase "*1: Sólo asociando su actividad a comercio" por "No se contempla"
 - Elimínase en el campo "Condiciones de subdivisión y edificación", fila "Coeficiente máximo de constructibilidad" la frase " y otros usos".
 - Reemplazase en el campo "condiciones de subdivisión y edificación", fila "Coeficiente máximo de constructibilidad" la frase "12 para vivienda en altura" por la frase "12 para vivienda en altura y otros usos".
- f)** Modifícase en el artículo 12º los cuadros correspondientes a las zonas ZM – 2 y ZM - 3, como sigue:
- Agregase en el campo "condiciones de subdivisión y edificación", fila "sistema de agrupamiento", la frase ", pareado y continuo".
- g)** Modifícase en el artículo 12º el Cuadro correspondiente a la zona ZM - 3, como sigue:
- Reemplazase en el campo "condiciones de subdivisión y edificación", fila "antepatio mínimo", la frase "5 m frente a vías estructurantes" por la frase "3 m y 5 m frente a vías expresas y troncales".
- h)** Modifícase en el artículo 12º el Cuadro correspondiente a la zona ZM – 4, como sigue:
- Reemplazase en el campo "Usos de Suelo", fila "bodegaje y talleres" la frase "Permitido solo talleres Inofensivos y molestos con *1" por la frase "Permitido solo talleres Inofensivos."
- i)** Modifícase en el artículo 12º el Cuadro correspondiente a la zona ZH - 1, como sigue:
- Reemplazase en el campo "Usos de Suelo", fila "comercio" la frase "Permitido, para estaciones de servicios automotor y discotecas con *2" por la frase "Permitido"
- j)** Modifícase en el artículo 12º el Cuadro correspondiente a la zona ZH - 3, como sigue:
- Modifícase en el campo "Condiciones de subdivisión y edificación", fila "coeficiente de ocupación de suelo" el guarismo "0,4" por el guarismo "0,6"
 - Reemplazase en el campo "Condiciones de subdivisión y edificación", fila "adosamiento" la frase "no se permite" por la frase "se permite"

- k)** Modificase en el artículo 12º el cuadro correspondiente a la zona ZH - 5, como sigue:
- Reemplazase en el campo "Usos de Suelo", fila "bodegaje y talleres", la frase "Permitido inofensivo y molesto" por la frase "Permitido Inofensivos."
- l)** Modificase en el artículo 12º el cuadro correspondiente a la zona ZH - 7, como sigue:
- Reemplazase en el campo "condiciones de subdivisión y edificación", fila "sistema de agrupamiento", las frases "Aislado para vivienda en altura/Aislado y pareado para vivienda en extensión y otros usos." por las palabras "Aislado, pareado, continuo".
 - Reemplazase en el campo "condiciones de subdivisión y edificación", fila "altura máxima de continuidad", la frase "No se permite" por el guarismo "3,5 m".
 - Reemplazase en el campo "condiciones de subdivisión y edificación", fila "porcentaje máximo de continuidad", la frase "No se permite" por el guarismo "50%".
 - Agregase en el campo "condiciones de subdivisión y edificación", fila "condiciones especiales", la frase "La edificación existente en el bandejón central de Avda. Ambrosio O'Higgins con Los Peumos, se acogerá a las normas establecidas para esta zona."
- m)** Modificase en el artículo 12º, el cuadro correspondiente a la zonas ZE – 1, como sigue:
- Reemplazase en el campo "uso de suelo", fila "residencial", la frase "Prohibido, excepto vivienda complementaria a la actividad" por la frase "Prohibido, excepto hospedaje"
- n)** Modificase en el artículo 12º, los cuadros correspondientes a las zonas ZE – 2 y ZE - 3, como sigue:
- Reemplazase en el campo "condiciones de subdivisión y edificación", fila "condiciones especiales", la frase "No se contempla" por la frase "Se deberán considerar estudios de riesgo de conformidad a lo establecido en artículo 7 de esta Ordenanza."
- o)** Reemplazase el artículo 15º por el siguiente:

“ARTICULO 15º: LETREROS PUBLICITARIOS

No se permitirá colocar soportes de letreros publicitarios ni letreros publicitarios, en el espacio de uso público destinado a vialidad, así como en inmuebles de propiedad privada, de conformidad a lo establecido en el artículo 2.7.10, inciso tercero, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Se excluyen de esta disposición, los casos señalados en el inciso 7º del artículo antes mencionado”.

RUT/rut

SAN PEDRO DE LA PAZ, 10 de septiembre de 2012