

MEMORIA EXPLICATIVA ZONA A Modificación de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado

La función de modificar el Plan Regulador Comunal está asignada a las Municipalidades según lo establecido en el Artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el Artículo 2.1.11 de su Ordenanza.

1.- CARACTERIZACION DE LA COMUNA.

La comuna de Padre Hurtado está ubicada en la Provincia de Talagante, al sur oeste de la ciudad de Santiago. Sus límites comunales son: al sur con la comuna de Peñaflores, al este con la comuna de Calera de Tango, al oeste con la comuna de Curacaví, y al norte con la comuna de Maipú. Se localiza entre los paralelos 33°31' – 33°35' de latitud sur y los meridianos 70°47' – 70°56' de longitud oeste, en la depresión intermedia de la zona central del país. La altitud promedio de la provincia de la cual forma parte Padre Hurtado, Talagante, es de 650 m. sobre el nivel del mar.

La comuna tiene una superficie de 90,5 km², cifra que representa el 15,5% de la superficie provincial (582 km²) y el 0,58% de la superficie total de la Región Metropolitana (15.403 km²). De esos 90,5 km², 9,7 km², alrededor del 12%, corresponde al área urbana y 80,8 km², el 88% restante, corresponde a la zona rural.

Se ha considerado que el entorno geográfico otorga a la Comuna un carácter transicional entre lo urbano y lo rural, situación que no ha cambiado en los años transcurridos entre la aprobación del Plan Regulador vigente y la actualidad.

Cruzan Padre Hurtado dos importantes vías: el Camino Melipilla hoy Camino San Alberto Hurtado con dirección oriente - poniente, y el antiguo Camino a Valparaíso hoy calle José Luis Caro y Calle San Ignacio que es su prolongación, con dirección norte a sur. Esta cualidad puede incidir en el carácter y uso que le confieren los habitantes de la comuna al territorio donde habitan, pues el corte en el trazado urbano hecho por ambas vías – especialmente por el Camino a Melipilla, el más transitado de los dos – puede contribuir a mantener a los sectores de Padre Hurtado sin una interacción suficiente entre ellos. Dada esta característica se plantea la dificultad de carecer de un centro geográfico donde se congreguen los habitantes de la comuna.

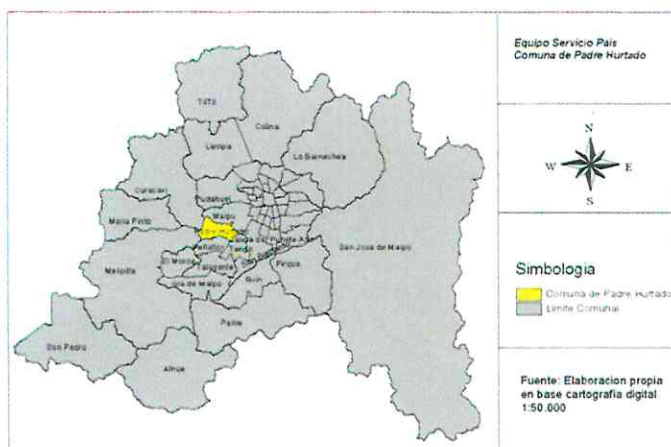


IMAGEN LOCALIZACIÓN DE LA COMUNA DE PADRE HURTADO EN EL CONTEXTO REGIONAL

2.-NORMATIVA PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO EN LA COMUNA DE PADRE HURTADO

Aplicación de nuevas densidades:

El Plan Regulador vigente establece como una de sus principales atribuciones normativas, una densidad bruta promedio, que los Planes Reguladores Comunales en su actualización o reformulación no podrán superar, aún cuando puedan fijar zonas de densidades diferenciadas iguales, superiores o inferiores a las definidas que no superen el promedio ponderado establecido en el siguiente cuadro:

Comuna	Densidad Bruta Promedio
Melipilla, Peñaflor, Talagante Padre Hurtado, Curacaví Paine, Buin	100 hab/há con una tolerancia de +/- 20 hab/há
El Monte, Isla de Maipú, Alhué, María Pinto San Pedro	75 hab/há con una tolerancia de +/- 15 hab/há

CUADRO DENSIDAD BRUTA PROMEDIO TERRITORIO INTERCOMUNAL MINVU

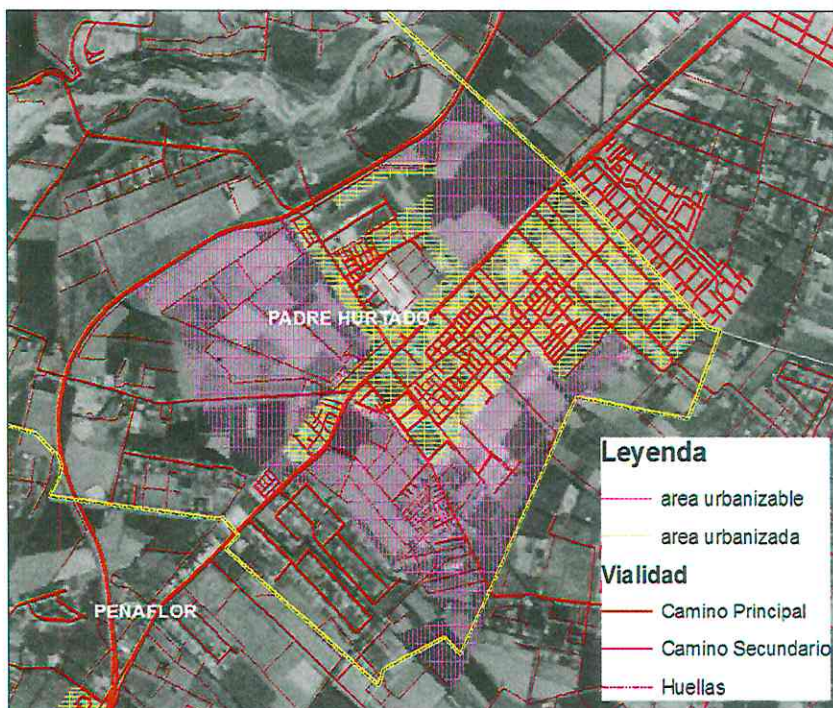


IMAGEN ÁREAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES DE LA COMUNA DE PADRE HURTADO

Comuna	CentroPoblado	hab/há
Peñaflor	Peñaflor	160
Talagante PadreHurtado	Talagante PadreHurtado	
El Monte	El Monte	120

CUADRO DENSIDADES BRUTAS DE PROYECTO ESTABLECIDAS PARA ESTAS ZONAS

FUENTE: INE, CENSO 2002

3.- NORMATIVA PLAN REGULADOR COMUNAL:

El Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado, fue aprobado por Resolución N° 92, del Gobierno Regional, de fecha 13 de septiembre de 2004, y publicado en el D.O. el 4 de febrero de 2005, y ha tenido las siguientes modificaciones posteriores:

Decreto Alcaldicio N°439 de fecha 03 del 02 de 2010

DO de fecha 04 del 02 de 2010

Materia: Segunda Modificación, prórroga de utilidad Pública a Vialidad Estructurante.

Decreto Alcaldicio N°859 de fecha 22 del 03 de 2010

DO de fecha: 30 del 03 de 2010

Materia: Primera modificación, cambio de usos de suelo, parcelas 9 y 10 El Progreso.

Decreto Alcaldicio N° 2.205 de fecha 02 del 08 de 2010

DO de fecha: 04 del 08 de 2010

Materia: Aplicación Artículo 59 LGUC, Asignación Nuevas Normas Urbanísticas.

Decreto Alcaldicio N° 3 de fecha 04 del 01 del 2011

DO de fecha: 04 del 02 del 2011

Materia: Rectifica decreto Alcaldicio N° 2.205 de 2010.

La modificación que se pretende llevar a cabo, afecta exclusivamente a disposiciones que rigen para la Zona A: Centro Comunal, de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Padre Hurtado, contenida en Capítulo 4°, sobre Zonificación, usos de suelo y normas específicas.

La superficie total del Área Urbana es de 970 Hectáreas, la superficie de la "Zona A" tiene una superficie de 46,6 hectáreas y corresponde aproximadamente a un 4,8 % del total del Área Urbana.

Según Artículo 4.3.2 de la Ordenanza Local, la densidad permitida en la Zona A, es la siguiente:

Zona	Densidad hab/há
Zona A	600

CUADRO DENSIDADE BRUTA DE PROYECTO ESTABLECIDAS POR EL PLAN REGULADOR COMUNAL

4.- DIAGNOSTICO

Se adjunta a esta memoria Plano Referencial que demarca Zona A del Plano Regulador vigente, área motivo de ésta modificación.

La propuesta no cambia en ningún sentido los planos vigentes PRCPH-01 de Zonificación, PRCPH-02 de Vialidad o PRCPH-03 de Sistema de Canales y Acequias y Aéreas de Restricción, que grafican sus disposiciones, ni tampoco el área que comprende la Zona A, sino que afecta a la Ordenanza Local del Plan Regulador de Padre Hurtado, en cuatro aspectos descritos en el punto 5 Proposición, de las disposiciones contenidas en el artículo 4.3.2 de la Ordenanza Local del PRCPH, el que se inserta más adelante.

Analizada la Memoria Explicativa del Plan Regulador vigente, esta normativa se justificó en la conveniencia de establecer normas urbanísticas que potenciaran el sector como centro comercial y de servicios, especialmente frente a las vía principales, con edificación continua a partir de la línea de edificación, es decir sin antejardines y con restricciones a la localización de vivienda y estacionamientos en el 1º piso.

No obstante transcurridos ya 6 años de su aplicación, esta situación no se ha consolidado, y por el contrario, ha venido a constituirse en una barrera al desarrollo del sector.

La normativa vigente en la zona que interesa es la siguiente:

ZONA A: CENTRO COMUNAL

ZONA A: CENTRO COMUNAL (*)	SUPERFICIE PREDIAL MINIMA	COEF. DE OCUPACION SUELO MAXIMO	COEF. DE CONSTRUCCION TIBILIDAD MAXIMO	ALTURA EDIFICACION MAXIMA	DENSIDAD MAXIMA	SISTEMA AGRUPAMIENTO
USOS DE SUELO PERMITIDOS: ○ EQUIPAMIENTO MENOR Y BASICO DE COMERCIO, CULTO Y CULTURA, DEPORTE, EDUCACION, ESPARCIMIENTO, SERVICIOS Y SOCIAL ○ VIVIENDA SOBRE 1ºPISO E INTERIOR DE LA MANZANA ○ ESTACIONAMIENTOS EDIFICADOS SOLO SOBRE EL 1º PISO INTERIOR DE LA MANZANA Y EN SUBTERRANEOS	500 M2	0,7	2,8	21 M	600Ha/Ha	CONTINUO (**) AISLADO SOBRE EDIFICACION CONTINUA
USOS DE SUELO PERMITIDOS: ○ ESPACIO PUBLICO ○ AREA VERDE						
USOS DE SUELO PROHIBIDOS: TODOS LOS NO INCLUIDOS COMO PERMITIDOS						

(*) EN ESTA ZONA LA LÍNEA DE EDIFICACIÓN COINCIDE CON LA LÍNEA OFICIAL.

(**) LA ALTURA MÍNIMA DE LA EDIFICACIÓN CONTINUA ES DE 7 METROS. SOBRE ESTA ALTURA PODRÁ CONSULTARSE EDIFICACIÓN AISLADA, APLICÁNDOSE EN ESTE CASO LA RASANTE DESDE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN CONTINUA PROYECTADA Y EL EJE DE LA CALLE, HASTA LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA.

Respecto a las áreas consolidadas con viviendas de tipo social éstas se conformaron con proyectos aprobados en la Dirección de Obras antes y durante la aprobación del Plan Regulador Comunal. La tipología corresponde a lotes de 100 a 120 m² con viviendas de uno o dos pisos, pareadas, con antejardín y patios posteriores. Los últimos están ocupados en un 50% aproximadamente con construcciones ligeras para allegados.

Lo que se consideró como una imagen objetivo de centralidad para esta zona, generó una rigidez de condiciones de edificación y una limitación al aumento de superficie de las viviendas. Esto se ha constituido en un serio problema ya que la realidad acusa una divergencia con la norma proyectada.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS URBANAS DE LOS SECTORES CONSOLIDADOS CON VIVIENDAS SOCIALES

SUPERFICIE DEL TERRITORIO DEL ESTUDIO:	TOTAL DE HECTAREAS= 46,6
UBICACIÓN:	SECTOR EJES VIALES CALLE SAN IGNACIO- CAMINO MELIPILLA-CALLE JOSE LUIS CARO (Ex Camino Valparaiso) CALLE 1ª TRANSVERSAL SECTOR CENTRAL DE LA COMUNA
VIALIDAD ESTRUCTURANTE DEL PRC PH.	CALLE RODOLFO JARAMILLO CAMINO MELIPILLA CALLE JOSE LUIS CARO CALLE SAN FRANCISCO DE BORJA CALLE RIO ACONCAGUA CALLE BRASILIA CALLE 1ª TRANSVERSAL CALLE SAN IGNACIO CALLE RIO ACONCAGUA CALLE LOS SILOS SECTOR URBANO USOS MIXTOS
DENSIDADES Y SUPERFICIES PEDIALES PROMEDIO	SEGÚN PLAN REGULADOR = 600 HAB/HA DENSIDAD EXISTENTE = 100 HAB/HA SUPERFICIE TERRENOS VIVIENDAS SOCIALES PROMEDIO= 120 M ²
CONJUNTOS HABITACIONALES INCORPORADOS A LA MODIFICACION	VILLA SAN IGNACIO II LOS SILOS REINA ANTONIA POBLACION CRISTALERIAS DE CHILE CALLE GENERAL BAQUEDANO VILLA CRISTAL (COOPERATIVA INVICOOP) SAN FRANCISCO DE BORJA CANTIDAD APROXIMADA DE PREDIOS CON VIVIENDAS SOCIALES BENEFICIADOS = 484 LOTES

La actual normativa genera un impedimento para la aplicación de lo establecido en el Título 6º de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referente al Reglamento Especial de Viviendas Económicas, el que permite la regularización de ampliaciones y la aplicación de beneficios sociales asociados a los subsidios habitacionales de construcción en sitio propio, que admite una segunda vivienda social para allegados en los terrenos con vivienda de igual características.

Las áreas no consolidadas corresponden a un 20% del total y la superficie es de 9,6 há. Estas tienen un alto potencial para la construcción del uso residencial, destino para el cual se estima de valor urbanístico la presencia de antejardines, los que a la vez de constituirse en áreas verdes, facilitan la absorción de aguas lluvias al interior de los terrenos.

Por otra parte esta modificación permitirá una mayor ampliación visual de las vías presentes en esta zona al considerarse antejardines.

Respecto al desarrollo de edificaciones de carácter comercial y de servicios de nivel comunal esperadas, no ha existido aún interés privado por su instalación. Existe proliferación de pequeños comercios dentro de las mismas viviendas, a lo largo de las principales vías, Av. San Alberto Hurtado (ex Camino Melipilla), camino antiguo a Valparaíso, calle San Ignacio, calle Río Aconcagua, calle Primera Transversal, calle Brasilia, donde se concentran desde antigua data, sumado al tamaño del mercado y a los hábitos arraigados, no se ha registrado el tipo de construcciones que respondan a las características esperadas por el Plan Regulador vigente.

El único equipamiento comercial importante construido en años recientes la constituye el Supermercado Tottus, cuya morfología se vio forzada debido a las disposiciones vigentes a cumplir con un cuerpo continuo secundario.

La modificación que se propone refuerza la idea de integración del espacio urbano con el espacio rural al ampliar las zonas arboladas y de áreas verdes e incorporar los antejardines en esta zona, produciendo a su vez una **ampliación visual y espacial** tanto de la vialidad estructurante como de las calles y pasajes interiores.

Por otra parte, respecto al agrupamiento, la modificación propuesta viene a flexibilizar la norma aplicable a las edificaciones al incorporar además de la edificación continua vigente, la pareada y aislada reconociendo una realidad existente.

Se pretende eliminar las condiciones exigidas tales como emplazar los estacionamientos edificados sólo en primer piso, al interior de la manzana y en subterráneos por considerarse que no se ajusta a la realidad de la comuna. Adicionalmente, respecto a los estacionamientos, se pretende corregir un error conceptual contenido en el cuadro normativo, al considerar estos como usos de suelo, lo que es contrario a las disposiciones sobre la materia contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

El área del estudio de la zona A se subdividió en 9 SECTORES para efectos de facilitar su análisis, los que se grafican más adelante. Estos sectores están consolidados en aproximadamente un 80% (37,0 há)

- **Sector 1** Considera franja de 80 m. hacia el nororiente de calle José Luis Caro, antiguo Camino Valparaíso, entre calle Rodolfo Jaramillo y la vía férrea.
- **Sector 2** En el tramo localizado hacia el poniente de la proyección de la calle Río Aconcagua y al norte de la vía férrea, entre proyección de calle San Ignacio y calle José Luis Caro, antiguo Camino a Valparaíso.
- **Sector 3** Considera una franja de 80 m. al nororiente de la calle José Luis Caro, antiguo Camino a Valparaíso, entre la vía férrea y el ex Camino Melipilla, hoy San Alberto Hurtado.
- **Sector 4** Localizado entre calle José Luis Caro, antiguo Camino Valparaíso, por el nororiente, Camino Melipilla por el suroriente, vía férrea por el Norponiente y San Francisco de Borja por el Poniente.
- **Sector 5** Zona al oriente de ex Camino Melipilla hoy San Alberto Hurtado, desde calle San Ignacio hasta canal Santa Cruz. Considera terreno del Supermercado Tottus.
- **Sector 6** Zona de ancho 80 m. localizada a lo largo de la calle Río Aconcagua entre, ex Camino Melipilla, hoy San Alberto Hurtado y calle Brasilia.
- **Sector 7** Zona ubicada al oriente del ex Camino Melipilla hoy San Alberto Hurtado, hasta calle Brasilia incluye en parte, las villas Reina Antonia y villa Cristal.

- **Sector 8** Franja de 80 m. al poniente de calle Río Aconcagua entre calle Brasilia por el norte y deslinde sur de villa San Ignacio 2.
- **Sector 9** Sector entre calle Río Aconcagua, calle Brasilia y calle 1º Transversal, abarca casi en su totalidad la villa Los Silos.



LOCALIZACIÓN DE SECTORES CARACTERIZADOS EN LA ZONA Z A

5.-PROPOSICION:

Descripción de las modificaciones:

Los cuatro aspectos que se pretende modificar, del total de normas urbanísticas que rigen para la mencionada Zona A, son las contenidas en el: **Artículo 4.3.2** y en su reemplazo se aplicará lo contenido en los Art. 3.1.9 Antejardín mínimo, Art. 5.2 Estacionamientos, Art. 3.1.6 Adosamientos y Art. 3.1.5 Rasantes y Distanciamientos.

i) La primera modificación se refiere a un **asterisco (*)** que se establece para el centro comunal, cuya nota dice: **“En esta zona la línea de edificación coincide con la línea oficial”**, lo que implica que no se puede optar a generar áreas de antejardines.

En este caso, la modificación propuesta para este primer aspecto, consiste en **suprimir el aludido asterisco (*)**, con su respectiva nota, al pie del cuadro, que contiene las normas urbanísticas para la Zona A, de manera que le rijan las normas generales previstas por el artículo 3.1.9, del Plan Regulador Comunal en materias de “antejardines” las que son:

“ARTICULO 3.1.9 Antejardines:

Se deberán consultar antejardines frente a las vías estructurantes, los que tendrán la profundidad que se indica en el artículo 5.1.6 de la presente Ordenanza Local. Para el resto de la vialidad no consultada en este artículo, los antejardines tendrán la profundidad que se indica en la siguiente tabla:

Ancho de calles:	En zona habitacional y equipamiento	En zona industrial(*)
En pasajes y frente a áreas verdes	2 m.	10 m.
Hasta 15 m. de ancho	3 m.	10 m.
sobre 15 m.	5 m.	10 m.

“()EXCEPTO VIVIENDA, LA QUE SE REGIRA POR LO DISPUESTO EN LA ZONA HABITACIONAL Y EQUIPAMIENTO.
SE PODRÁ CONSULTAR CASETA DE PORTERIA, PERGOLA U OTRAS DE SIMILAR NATURALEZA, ADEMÁS DE ESTACIONAMIENTOS DE VISITAS HASTA UN TERCIO DE SU FRENTE”*

ii) La segunda modificación se refiere a una **restricción para las viviendas**, en el sentido de que se les impide este uso de suelo en el primer piso. La norma vigente dice: **“VIVIENDA SOBRE 1ºPISO E INTERIOR DE LA MANZANA”**.

La modificación propuesta para este segundo aspecto propone **suprimir la restricción de construir en el primer piso el uso de suelo residencial y exclusivamente en el interior de la manzana.** (**)

Adicionalmente, la norma vigente adolece de un problema que contradice el artículo 2.1.24, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el sentido que el uso de suelo, con la nomenclatura incorporada desde el año 2001, se denomina **“residencial”** y no **“vivienda”**, razón por la cual la presente propuesta de modificación aprovecha de corregir, utilizando la nomenclatura que exige para estos efectos, la Ordenanza General.

iii) La tercera modificación se refiere al sistema de **agrupamiento** que actualmente se contempla para la Zona ZA, el cual **sólo admite la “edificación continua”**.

La modificación propuesta para este tercer aspecto propone **abrir el sistema de agrupamiento** de las edificaciones a la **“edificación aislada”** y a la **“edificación pareada”**, de modo de incluir en esta norma esas dos opciones, las que también facilitan el distanciamiento de las edificaciones, especialmente cuando se trata de edificación aislada y aplicar lo contenido en Artículo 3.1.6 del PRCP vigente como se indica a continuación: “

“ARTICULO 3.1.6 Adosamientos.

En materia de adosamientos, se observarán las normas que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 2.6.2.”

iv) La cuarta modificación se refiere **suprimir** la condición que se formula para el cumplimiento del estandar de estacionamiento que actualmente se contempla para la zona ZA. Con este hecho

los estándares de estacionamiento fijados en el artículo 5.2 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal se aplicarán al igual que en el resto de las Zonas, el que se indica a continuación:

“Párrafo 2: Estacionamientos.

ARTICULO 5.2 En materia de estacionamientos se estará a lo que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En los proyectos de obras y/o cambio de destino de todo o parte de un edificio, será necesario considerar los espacios para estacionamiento de vehículos de acuerdo a los estándares específicos, para cada uso, que se indican a continuación:

DESTINO DEL EDIFICIO	ESPECIALIDAD	Nº DE ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD ESPECIFICADA
VIVIENDA	<p>COLECTIVA O LEY Nº 19.537</p> <ul style="list-style-type: none"> - DE 0 A 50 M². - DE 50 A 100 M². - MAS DE 100 M². 	<p>1/5 VIVIENDAS. 1/5 VIVIENDAS. 1/1 VIVIENDAS. En los edificios colectivos de habitación se exigirá un 15% adicional de estacionamientos para uso de visitas.</p>
SALUD	<ul style="list-style-type: none"> - UNIDADES DE HOSPITALIZACION. - UNIDADES DE TRATAMIENTO. - CONSULTAS MEDICAS. 	<p>0,2 / CAMA. 1 / 120 M² SUPERFICIE UTIL. 1/ 75 M² SUPERFICIE UTIL.</p>
EDUCACION (*) (***)	<ul style="list-style-type: none"> - ESTABECIMIENTOS DE ENSEÑANZA TECNICA O SUPERIOR. - ESTABLECIMIENTOS DE ENSEÑANZA MEDIA O BASICA. - ESTABLECIMIENTOS DE ENSEÑANZA PREESCOLAR. 	<p>1/ 30 ALUMNOS. 1/ 80 ALUMNOS. 1/ 60 ALUMNOS.</p>
CULTO	<ul style="list-style-type: none"> - LUGARES DE REUNION. 	<p>1 / 50 USUARIOS.</p>
DEPORTIVO	<ul style="list-style-type: none"> - CASA CLUB, GIMNASIO. - GRADERIAS. - CANCHAS TENIS, BOWLING. - MULTICANCHAS. - CANCHA FUTBOL, RUGBY. - PISCINAS. 	<p>1/ 80 M² SUPERFICIE UTIL. 1/ 25 ESPECTADORES. 1/ CANCHA. 1/ CANCHA. 2/ CANCHA. 1/ 12 M² SUPERFICIE PISCINA.</p>
ESPARCIMIENTO (*)	<ul style="list-style-type: none"> - CINES, TEATROS Y AUDITORIOS. - HOTEL, APART-HOTEL, RESIDENCIALES. - MOTELES. - RESTAURANTES, DISCOTECAS. - ENTRETENCIONES AL AIRE LIBRE, ZONAS DE PICNIC. 	<p>1 / 50 ESPECTADORES. 1 / 8 CAMAS. 1 / 2 CAMAS 1 / 75 M² DE SUPERFICIE UTIL. 1 / 200 M² DE RECINTO.</p>
DESTINO DEL EDIFICIO	ESPECIALIDAD	Nº DE ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD ESPECIFICADA
COMERCIO (*)	<ul style="list-style-type: none"> - SUPERMERCADOS, MERCADOS, GRANDES TIENDAS, CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 500 M² EDIFICADOS Y MENOS DE 1.000 M². - CENTROS COMERCIALES DE 200 A 500 M² MINIMO 3 ESTACIONAMIENTOS. - VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION, FERIAS, VENTA DE AUTOS, ESTACIONES DE SERVICIO 	<p>1 / 50 M² DE SUPERFICIE UTIL. 1 / 75 M² DE SUPERFICIE UTIL. 1 / 150 M² DE RECINTO.</p>

	<p>AUTOMOTRIZ MINIMO 3 ESTACIONAMIENTOS.</p> <p>- VENTA MINORISTA DE COMBUSTIBLES SOLIDOS, LIQUIDOS, GASEOSOS, VENTA DE MAQUINARIAS MINIMO * sic ESTACIONAMIENTOS.</p>	1 / 150 M ² DE RECINTO.
SERVICIOS	<p>- OFICINAS O AGRUPACIONES DE OFICINAS DE MAS DE 200 M² EDIFICADOS.</p> <p>- TALLERES ARTESANALES INOFENSIVOS DE MAS DE 200 M² EDIFICADOS.</p>	<p>1 / 75 M² SUPERFICIE UTIL.</p> <p>1 / 75 M² SUPERFICIE UTIL.</p>
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO (*)	<p>- INDUSTRIA, ALMACENAMIENTO DE MAS DE 200 M² MINIMO 3 ESTACIONAMIENTOS.</p> <p>- TALLERES DE REPARACION DE VEHICULOS Y GARAGES (ADEMAS DEL ESPACIO DE TRABAJO) MINIMO 3 ESTACIONAMIENTOS.</p>	<p>1/ 200 M² DE SUPERFICIE UTIL.</p> <p>1/ 75 M² SUPERFICIE UTIL.</p>
VIALIDAD Y TRANSPORTE (*)	<p>- TERMINAL FERROVIARIO.</p> <p>- TERMINAL RODOVIARIO.</p> <p>- TERMINAL AGROPECUARIO Y/O PESQUERO (**).</p>	<p>10 / ANDEN.</p> <p>3 / ANDEN.</p> <p>1 / 200 M² SUPERFICIE UTIL O 1 / 500 M² DE RECINTO.</p>
(*) adicionalmente en estos establecimientos se consultara estacionamientos de buses, camiones u otros similares segun los tramos de superficie util construida en el proyecto:	<p>- HASTA 1.000 M².</p> <p>- SOBRE 1.000 HASTA 3.000 M².</p> <p>- SOBRE 3.000 HASTA 6.000 M².</p> <p>- SOBRE 6.000 HASTA 12.000M2</p> <p>- SOBRE 12.000 M².</p>	<p>1 ESTACIONAMIENTO DE 30</p> <p>2 ESTACIONAMIENTOS DE 30 M² C/U.</p> <p>3 ESTACIONAMIENTOS DE 30 M² C/U.</p> <p>4 ESTACIONAMIENTOS DE 30 M² C/U.</p> <p>5 ESTACIONAMIENTOS DE 30 M² C/U.</p>

(**) LOS TERMINALES DE DISTRIBUCION AGROPECUARIA Y/O PESQUERA DEBERAN CONSULTAR 1 ESTACIONAMIENTO DE 30 M2 CON ANCHO MÍNIMO DE 3 METROS PARA CAMIONES O SIMILARES, POR CADA 200 M2 EDIFICADOS O 500 M2 DE RECINTO.

(***) EN LOS EDIFICIOS DESTINADOS A EDUCACION SE EXIGIRA UN 15% ADICIONAL DE ESTACIONAMIENTOS PARA USO DE VISITAS.

5.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN:

En consideración a que los cuatro aspectos que se pretende modificar del Plan Regulador Comunal, aún cuando son de carácter secundarios, no se encuentran previstas dentro de las materias a modificar mediante el procedimiento de "enmiendas", a que se refiere el artículo 2.1.13, de la Ordenanza General, por lo que se utilizará el procedimiento normal contemplado en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, reglamentado por el artículo 2.1.11, de la Ordenanza General.