

PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO

MEMORIA EXPLICATIVA

ARTÍCULO 4.4. EXIGENCIAS DE DENSIDAD

Resolución 11 de 15.03.02.- D.O. 02.04.02.



GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SEREMI METROPOLITANA

PROYECTO DE MODIFICACION
PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO

MPRMS. 38 "MODIFICA ARTICULO 4.4. DE LA ORDENANZA PRMS"

MEMORIA EXPLICATIVA

1. ORIGEN DE LA MODIFICACION.

En el transcurso de los seis años de vigencia del Plan Regulador Metropolitano de Santiago ha quedado en evidencia la necesidad de profundizar las disposiciones relativas a la densidad debido a las dificultades que surgen en la planificación urbana cuando se trata de cambiar de la escala metropolitana a la escala comunal. En efecto, algunas Municipalidades han manifestado el obstáculo que enfrentan para lograr la densidad al momento de confeccionar su respectivo plan regulador comunal; dificultad que es mayor en tanto la densidad habitacional de la comuna se encuentra más distante de los 150 Hab/Há que exige el Plan. Otras comunas en cambio, cuentan con una densidad que supera dicha exigencia, restándole en consecuencia el efecto dinamizador que se espera sobre el desarrollo urbano metropolitano.

2. JUSTIFICACION.

El presente proyecto de modificación tiene el propósito fijar diferentes exigencias de densidad, con la respectiva tolerancia, según áreas y grupo de comunas del Area Urbana Metropolitana siguientes:

Area de Densidad Alta, con exigencia de 200 Hab/Há, comprende las comunas de Santiago, Conchalí, Estación Central, Independencia, La Cisterna, Lo Espejo, Pedro Aguirre Cerda, Providencia, Quinta Normal, San Joaquín y San Miguel.

Area de Densidad Intermedia, con exigencia de 150 Hab/Há, incluye las comunas de Cerro Navia, El Bosque, La Florida, La Granja, La Pintana, Las Condes, Lo Prado, Macul, Maipú, Ñuñoa, Pudahuel, Puente Alto, Recoleta, Renca, San Bernardo y San Ramón.

Area de Densidad Baja con exigencia de 100 Hab/Há comprende las comunas de Cerrillos, Huechuraba, La Reina, Peñalolén, Quilicura y Vitacura.

Grupo de Comunas, con exigencia de 85 Hab/Há, integrado por Colina, Lampa, Til-Til, Lo Barnechea, San José de Maipo, Pirque y Calera de Tango.

Las áreas definidas anteriormente y sus exigencias de densidad se incorporarán en el inciso 2º del artículo 4.4. de la Ordenanza del PRMS, que trata sobre la densidad promedio que deben cumplir los planes reguladores comunales al momento de actualizarse o confeccionarse.

3. DESCRIPCION DE LA MODIFICACION

En el texto resolutivo que modifica el artículo 4.4. de la Ordenanza del PRMS. se dispondrá:

- El aumento de la exigencia de densidad de 150 a 200 Hab/Há con una tolerancia de 30 Hab/Há en las comunas del Area de Densidad Alta.
- La flexibilización de la exigencia de densidad de 150 a 150 Hab/Há con una tolerancia de 25 Hab/Há en las comunas del Area de Densidad Intermedia.
- La baja de la exigencia de densidad de 150 a 100 Hab/Há con una tolerancia de 20 Hab/Há en las comunas del Area de Densidad Baja.
- La baja de la densidad de 150 a 85 Hab/Há con una tolerancia de 15 Hab/Há en la comuna de Lo Barnechea.
- La flexibilización de la exigencia de densidad de 85 a 85 Hab/Há con una tolerancia de 15 Hab/Há en las comunas Colina, Lampa y Til-Til.
- La baja de la exigencia de densidad de 100 a 85 Hab/Há con una tolerancia de 15 Hab/Há. en las comunas de San José de Maipo, Pirque y Calera de Tango.