

PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO

MEMORIA EXPLICATIVA

ÁREAS DE RECUPERACIÓN URBANA - CENTRO

Resolución 27 de 14.03.03.- D.O. 02.06.03.



GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SEREMI METROPOLITANA

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN DEL
PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO – MPRMS 57
“ÁREAS DE RECUPERACIÓN URBANA”**

MEMORIA EXPLICATIVA

1. ORIGEN DE LA MODIFICACIÓN.

Uno de los problemas más importantes para los organismos del Estado, es el gran deterioro urbano y ambiental de la Ciudad de Santiago, el que se ve acrecentado en la medida que no existe un desarrollo de los lugares centrales, relacionado con la optimización de la infraestructura urbana existente en dichas áreas. Asimismo, este problema se agrava, por las características específicas de los sectores centrales metropolitanos, donde el uso del suelo es más valioso y debiera ser más intensamente utilizado, por efecto de constituirse en nodos de origen y/o destino, para los flujos viales y de transporte urbano, producto de la trascendencia metropolitana, regional o nacional, de las instalaciones de equipamiento y servicios existentes.

Por otra parte, la existencia de construcciones antiguas en estado ruinoso o con creciente deterioro o simplemente demolidas y no repuestas, está generando que en estos sectores prolifere un gran número de sitios eriazos o subutilizados.

En este contexto, la presente modificación aborda una propuesta que posibilita, a través de incentivos normativos, un desarrollo armónico de estas áreas problema, reconociendo y buscando reforzar sus potenciales urbanos y su patrimonio arquitectónico, como también inhibiendo los usos de suelo que conlleven externalidades negativas al entorno.

Esta iniciativa tiene como propósito mantener y recuperar, el carácter de centro metropolitano y nacional, dando consistencia y coherencia a los usos del suelo permitidos por la planificación local y sus actividades asociadas, con la accesibilidad y espacio público adecuados, como también con la intensidad de ocupación del suelo adecuada al carácter del área.

2. FUNDAMENTACION .

Sitios eriazos y Deterioro Urbano-Ambiental.

La existencia de sitios eriazos que permanecen en esa condición por tiempo indefinido, generan un deterioro ambiental y urbano de la ciudad, que afecta directamente la calidad de vida de quienes la habitan y deprime las intenciones de desarrollo de proyectos de inversión en el área de influencia más inmediata. Lo anterior, en función de malas prácticas urbanas que se dan corrientemente en éstos, siendo las más comunes, la instalación o reunión de personas con conductas incompatibles con la adecuada seguridad ciudadana (drogadictos, vagos u otros), el almacenamiento al aire libre (de áridos u otros materiales de construcción); el reciclaje y comercio de desechos (papeles, cartones, chatarra y otros); depósito de containeres; desarmaduras de vehículos; y playas de estacionamientos comercial de vehículos motorizados desarrolladas a nivel de terreno natural (con precarias o nulas instalaciones complementarias a su actividad).



GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SEREMI METROPOLITANA

Las actividades descritas, al funcionar en precarias condiciones y en terrenos inadecuados para ellas, generan impactos negativos que se refieren principalmente a impactos de tipo ambiental (contaminación de todo tipo, congestión peatonal y congestión vehicular entre otros) y a impactos urbanos, como deterioro de la imagen (en relación a los valores patrimoniales e identidad de los barrios), pérdida de la manzana construida como unidad morfológica de la trama urbana, desorden e irregularidad del espacio público, producto de líneas de cierre irregulares, inseguridad ciudadana, desvalorización de las propiedades vecinas, entre otros. Además en el caso específico de los sitios eriazos, en su mayoría, presentan inexistencia o deficiencias en cierros, iluminación, y condiciones de higiene, efectuándose en muchos de ellos carga y descarga de productos, movimiento de vehículos con evidente impacto sobre la red vial local y/o metropolitana, estacionamiento o depósito de vehículos motorizados, etc., generando en su entorno, además de congestión vehicular, un incremento de la contaminación ambiental y atmosférica por la proliferación de vibraciones, ruido, desechos y aumento del polvo en suspensión.

En los sectores centrales que se han identificado, se ha podido constatar además, que generalmente los sitios eriazos se encuentran en áreas de valor patrimonial, sean éstas Zonas de Conservación, Zonas Típicas, Inmuebles de Conservación o Monumentos Históricos, regulados según lo establecido por la Ley 17.288 de Monumentos Nacionales (Monumentos Históricos y Zonas Típicas y Pintorescas” y por el artículo 60 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Inmuebles de conservación Histórica y Zonas de Conservación Histórica), lo que trae como consecuencia la disminución en calidad del deterioro de ellos en vez de su puesta en valor.

Por último, la existencia de sitios eriazos con los usos descritos anteriormente, denotan una subutilización de estos terrenos los que, por ser de mayor antigüedad en la ciudad como ocurre en el caso del casco histórico de Santiago, se encuentran dotados de una importante infraestructura sanitaria y de servicios (agua potable, alcantarillado de aguas servidas y aguas lluvias, electricidad, pavimentación y otros).

3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La presente propuesta de modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, consiste en :

- a. Incluir un nuevo artículo en la Ordenanza, en el CAPÍTULO 3.3 NORMAS GENERALES, a continuación del Artículo 3.3.8., el “**Artículo 3.3.9. Áreas de Recuperación Urbana**”, que establece los criterios para definir los componentes de esta categoría, establece la forma de reconocer distintas Áreas de Recuperación Urbana en la planificación local y reconoce la necesidad de crear disposiciones especiales para incentivar acciones tendientes a corregir una situación de deterioro urbano, que, por la acción del mercado y en el contexto normativo actual, está generando por tiempos prolongados, impactos negativos para la ciudad y sus habitantes.

Esta normativa de carácter genérica, establece el contexto en que el PRMS, que posibilitará el reconocimiento de sectores donde los gobiernos locales consideren apropiado generar una normativa específica, que cautele el desarrollo armónico de la estructura urbana de acuerdo a las



GOBIERNO DE CHILE
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO
SEREMI METROPOLITANA

características propias y estimule la ocupación de sitios eriazos, generando intervenciones de recuperación urbana.

- b. Incluir un nuevo artículo **8° Transitorio** en la Ordenanza del PRMS, que reconoce un “**Área de Recuperación Urbana-Centro**”, correspondiente a la tipología de Área de Recuperación Urbana, según lo indicado en el párrafo anterior (nuevo artículo 3.3.9.), y establece la normativa específica, de acuerdo a sus características particulares, hasta el momento en que sea incorporada a los Planes Reguladores Comunales respectivos.

Esta Área se establece en el sector graficado en el Plano RM-PRM-02-T/57, en que se ha detectado la mayor densidad y concentración de actividades centrales metropolitanas, especialmente en torno al Sistema de Distribución Central del Sistema Vial Metropolitano y a puntos y tramos significativos de la red de Metro. Igualmente en este sector es posible reconocer una alta concurrencia de elementos patrimoniales de carácter arquitectónico y urbanístico.

El área descrita corresponde al centro histórico y funcional Metropolitano, de las comunas de Quinta Normal, Estación Central, Santiago y Providencia, para la que se establecen disposiciones de control del uso del suelo, que por una parte promueven y estimulan la instalación de actividades que refuerzan el carácter de estas áreas, facilitando la materialización de proyectos de inversión, estimulando específicamente el desarrollo de proyectos de construcción, y por otra, resguarden al sector de utilización de terrenos con usos generadores de deterioro urbano, mediante la prohibición de algunos usos de suelo no deseados.

MPRMS.57
11.12.02
ingreso GORE