



## **MEMORIA Y TEXTO APROBATORIO**

### **ENMIENDA N°1 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN MIGUEL VIGENTE PARA LA COMUNA DE PEDRO AGUIRRE CERDA**

**“ARTICULO NORMA ESTACIONAMIENTOS, Y COEFICIENTES DE CONSTRUCTIBILIDAD”.**

**2018**



## **MEMORIA EXPLICATIVA**

### **ENMIENDA Nº 1 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN MIGUEL VIGENTE PARA LA COMUNA DE PEDRO AGUIRRE CERDA**

#### **I.- INTRODUCCIÓN**

La comuna de Pedro Aguirre Cerda no cuenta con un Plan Regulador propio sino que cuenta con tres planes reguladores heredados desde su conformación como Comuna, Plan Regulador de San Miguel, Plan Regulador de Santiago y Plan Regulador de La Cisterna, por lo que hoy son claramente poco representativo de las dinámicas y desarrollo del territorio comunal. La comuna tiene previsto dentro de sus metas contar con su Plan Regulador propio frente a lo ya descrito, por lo que ya está trabajando en la fase preliminar de la obtención de recursos y poder comenzar con los estudios respectivos. A pesar de lo anterior, la Municipalidad se ve en la necesidad de realizar modificaciones a los instrumentos vigentes para incorporar a través de la modalidad de la Enmienda aspectos referidos a normas de Estacionamiento y Constructibilidad, 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 regular aspectos relevantes del territorio comunal, en este caso bajo el alero del PRC de San Miguel, y que permiten ser estudiados con mayor detalle en el nuevo Instrumento de la Comuna.

La presente Memoria Explicativa entrega los antecedentes técnicos que permiten describir y justificar la propuesta de la Enmienda N°1 PRC de San Miguel vigente para la Comuna de Pedro Aguirre Cerda, ajustado a los requisitos de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza.

#### **II.- OBJETIVOS**

El objetivo principal consiste en modificar la norma urbanística de Estacionamiento y disminuir en un 30% la norma de Coeficiente de Constructibilidad, normas definidas en el artículo 116 de la LGUC.

Dado lo anterior, se requiere una modificación acotada que por un lado permita incorporar normas de estacionamiento específicamente los referidos al uso residencial, cuya norma actual del Instrumento es muy permisiva y la homologa al antiguo Plan Intercomunal de Santiago, y disminuir el coeficiente de constructibilidad en un 30%, especialmente en materia habitacional, relevantes para los sectores involucrados y que permiten controlar aspectos necesarios a profundizar en un nuevo Plan Regulador en sus distintas fases.



### III.- JUSTIFICACIÓN

La comuna de Pedro Aguirre Cerda y sus instrumentos vigentes se enmarcan en su totalidad como área urbanizada del 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.

Junto con ello, el Plan Regulador de San Miguel heredado fue aprobado el año 1988, es decir hace 30 años, por lo que sus normas hacen que no respondan a lo ya dicho, dinámicas y desarrollo del territorio por un lado, demandas de sus habitantes, plan de desarrollo comunal y los lineamientos que se esperan plasmar en su primer Instrumento de planificación comunal propio.

Es así que la diversidad de Instrumentos aplicables mencionados hacen urgente estos ajustes precisos y de rápida tramitación.

Normas como la de Estacionamiento, que hoy se rigen por las antiguas normas del Plan Intercomunal de Santiago derogado por el PRMS 1994, en lo habitacional establece 1 estacionamiento por cada 7 viviendas, norma que se considera permisiva y no ajustada a la realidad, y que tampoco distingue sobre los distintos desarrollos inmobiliarios, sean de viviendas colectivas, como vivienda tipo loteo, o copropiedad.

Todo esto con las presiones asociadas a un crecimiento del mercado habitacional en el área metropolitana y en específico en el área Sur-poniente de la Capital, hace necesario incorporar estos ajustes.

### IV.- LO QUE SE MODIFICA

#### TEXTO APROBATORIO

**Artículo 1°:** Modifícase el Plan Regulador Comunal de San Miguel en conformidad seccional Pedro Aguirre Cerda vigente para la comuna de Pedro Aguirre Cerda, conformado por la Ordenanza Especial y plano SPAC 87/2, aprobado por DS N° 166, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo del 21 de Septiembre de 1988, publicado en el Diario Oficial el 11 de Noviembre de 1988, , en el sentido de modificar los artículos 17 y 22 de la Ordenanza, referidos a norma de Estacionamientos y de coeficiente de Constructibilidad, ello de conformidad a lo señalado en la Memoria Explicativa, todos documentos que forman un solo cuerpo normativo y que por el presente acto se aprueban.



**Artículo 2°:** Artículo 17, sustitúyase del cuadro “EXIGENCIA MINIMA DE ESTACIONAMIENTOS DE AUTOMOVILES” la línea

<b>Destino</b>	<b>Zona D</b>
<b>1.— VIVIENDA</b> En edificios colectivos y/o acogidos a la ley de propiedad horizontal.	1 cada 7 viviendas o 1 cada 450 m2 útiles construidos en vivienda No se exige estacionamientos a las viviendas sociales. Se aplica norma más exigente.

reemplazándolo por la siguiente línea:

Destino	
Vivienda En edificios colectivos y/o acogidos a la ley de propiedad horizontal	1 cada vivienda

**Artículo 3°:** Modifícase el artículo 22,

- Para Zona PAC-1

Coefficiente máximo de constructibilidad: 0,84

- Para Zona PAC-2

Coefficiente máximo de constructibilidad: 1,05

- Para Zona PAC-3

Coefficiente máximo de constructibilidad: 1,05

  
**SEBASTIÁN HERNÁNDEZ MEZA**  
Asesor Urbanista (s)  
Arquitecto  
Municipalidad de Pedro Aguirre Cerda

