



MEMORIA EXPLICATIVA

Enmienda PRMS

Sector Vicente Reyes,
Comuna de Maipú"

Acogido al Art. 37 bis de la LGUC y Art. 2.1.9 bis de la OGUC



CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN	3
1.1	TERRITORIO INVOLUCRADO EN LA INICIATIVA	4
2	MARCO NORMATIVO VIGENTE	6
2.1	PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO DE 1994	6
2.2	PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAIPÚ	7
2.3	CONTEXTO NORMATIVO	9
3	CONTEXTO URBANO	11
3.1	USOS DE SUELO EXISTENTES	11
3.2	DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL	13
3.3	OBJETIVO DE LA ENMIENDA AL PRMS	13
3.4	MARCO LEGAL VIGENTE	13
3.5	JUSTIFICACIÓN PARA LA ENMIENDA AL PRMS	14
3.6	PROPUESTA DE LA ENMIENDA AL PRMS	14

ILUSTRACIONES

Ilustración 1:	Emplazamiento comuna en la Región Metropolitana	4
Ilustración 2:	Emplazamiento Sector en modificación	4
Ilustración 3:	Área de la Modificación PRMS vía Enmienda.	5
Ilustración 4:	Plano RM-PRM-92-1A. PRMS, 1994	6
Ilustración 5:	Plano "PRMS-135 - EVR"	15

TABLAS

Tabla 1:	Condiciones de Uso de Suelo	6
Tabla 2:	Condiciones de Uso de Suelo - ZI 3 PRC Maipú	7
Tabla 3:	Condiciones de Subdivisión y Edificación - ZI 3 PRC Maipú	8

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento, corresponde a la Memoria Explicativa que fundamenta el desarrollo de la **"Enmienda al PRMS Sector Vicente Reyes, Comuna de Maipú"** y forma parte de los antecedentes legales y normativos que conforman dicha enmienda.

Esta Secretaría Ministerial Metropolitana en el marco de promover una política de revitalización de los espacios urbanos, para impulsar mecanismos de renovación urbana, es que se consideró disminuir la calificación de los usos de suelo permitidos en la Zona Exclusiva de Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial, de acuerdo al artículo 6.1.3.1. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en adelante PRMS), en este sector denominado Vicente Reyes, en la comuna de Maipú, que actualmente permite calificación molesta e inofensiva, conforme al artículo 4.14.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (en adelante OGUC).

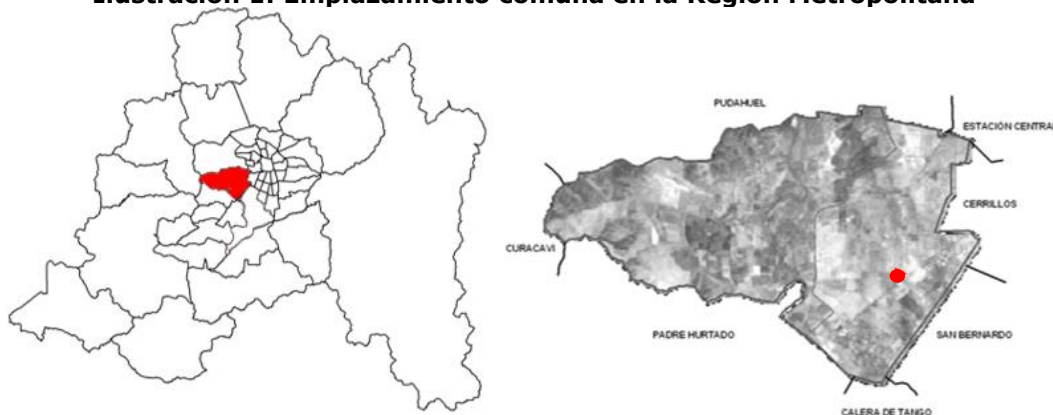
A fin de requerir la disminución de la calificación de estas actividades productivas de este sector en específico, se identifica el procedimiento señalado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, (en adelante LGUC), aprobada por el DFL N° 458 de 1975, en su artículo 37 bis. Específicamente, en su inciso primero, que faculta a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para aprobar enmiendas a los planes reguladores intercomunales, en este caso el PRMS, cuando se trate de modificaciones no sustantivas de acuerdo al procedimiento simplificado que establezca su Ordenanza General.

La elaboración y tramitación de esta Enmienda que modifica el PRMS, se encuentra reglamentada por el D.S. N°47, (V. y U.), de fecha 19.05.1992, su modificación a través del D.S. N°57 de fecha 06.04.2023 en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, específicamente en su artículo 2.1.9 bis, que se ha considerado en el estudio y desarrollo de la presente propuesta, expuesta en este documento.

1.1 TERRITORIO INVOLUCRADO EN LA INICIATIVA

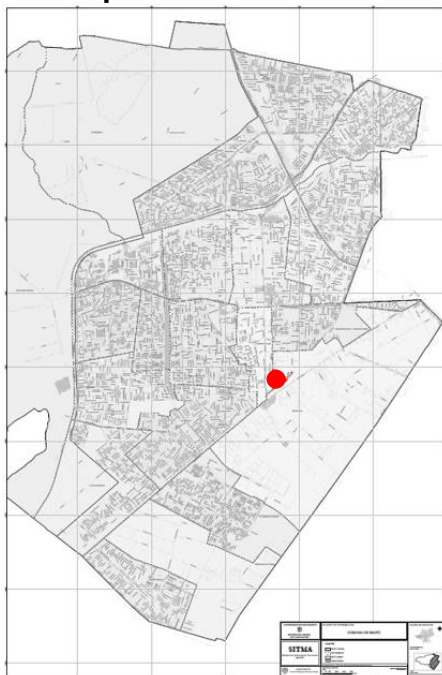
El área que abarca la "Enmienda al PRMS Sector Vicente Reyes, Comuna de Maipú" (en adelante Enmienda), comprende una superficie de aproximadamente 18.941 m², emplazada al interior del área urbana, al sureste de la comuna de Maipú y se encuentra dentro del trazado de las vías Alberto Llona, según el Plan Regulador Comunal (PRC) de Maipú; Costanera Norte FF.CC. San Antonio, de acuerdo al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), recogido en el PRC de Maipú; Enlace Vial "Nudo Ruta 78 (Camino a Melipilla) - Av. Pajaritos - Maipú" y de la vía *Vicente Reyes*.

Ilustración 1: Emplazamiento comuna en la Región Metropolitana



Fuente: SEREMI RM, 2023

Ilustración 2: Emplazamiento Sector en modificación



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023

Ilustración 3: Área de la Modificación PRMS vía Enmienda.



Fuente: Imagen Ortomosaico, SEREMI MINVU RM.2023

El área de la Enmienda está conformada por distintos lotes, algunos de los cuales corresponden a saldos prediales que resultaron de las expropiaciones que se realizaron para la ejecución del proyecto vial "Mejoramiento Nudo Ruta 78 (Camino a Melipilla) - Av. Pajaritos - Maipú". Estos saldos poseen superficies prediales menores a las definidas en el Plan Regulador Comunal de Maipú (PRC) para los usos de suelo permitidos en la Zona ZI-3 aplicable en el área en análisis, y por sus características superficiales han restringido la consolidación del sector industrial. También existen otros predios de mayor tamaño, como el "Lote 1B" (identificado con el rol N°152-1) de propiedad del SERVIU Metropolitano, con una superficie de 11.848m², terreno que actualmente se encuentra eriazó y, en la parte sur, ha absorbido la expansión de las viviendas irregulares de asentamientos informales precarios. También forma parte del área el "Lote 2-B", lote que corresponde a una porción del Lote 2 (identificado con el rol N°152-2), de propiedad del Ministerio de Bienes Nacionales, el cual se encuentra en proceso de subdivisión. Cabe mencionar que en referido lote se ubica desde el año 2019 el Campamento Vicente Reyes, un asentamiento informal precario con viviendas irregulares que ha ido creciendo y expandiéndose tanto dentro del lote como hacia el espacio público.

2 MARCO NORMATIVO VIGENTE

2.1 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO DE 1994

El Plan Regulador Metropolitano de Santiago (Resolución Exenta N°20 publicado en D. O. de fecha 04.11.1994), bajo el artículo 6.1.3.1 de su Ordenanza define una zona de alcance intercomunal asociada a Zonas Exclusivas de Actividades Productivas y de Servicio de carácter Industrial que permite, entre otros usos acotados, el desarrollo de actividades productivas de calificación Molesta e Inofensiva, graficada en el plano RM-PRM-92-1A.

Tabla 1: Condiciones de Uso de Suelo

Usos permitidos	Calificación	Distancia mínima a medianero (m)	Superficie mínima de arborización	Ancho mínimo a vía que enfrenta (m)
Actividades industriales o de carácter similar	Molesta Inofensiva	5	10	20
Equipamiento de nivel metropolitano, intercomunal y comunal, excepto salud y educación, se permitirá Servicios de Salud de Atención Ambulatoria y Establecimientos de Formación Técnico-Profesional.	-----	5	10	20
Actividades Complementarias al Transporte	Molesta Inofensiva	5	10	20
Viviendas cuidadores	-----	5	-----	-----

Fuente: Ordenanza PRMS, 2023

Ilustración 4: Plano RM-PRM-92-1A. PRMS, 1994



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2023

2.2 PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAIPÚ

Las disposiciones normativas que regulan el área sujeta a modificación del PRMS, corresponden a las definidas por el Plan Regulador Comunal de Maipú aprobado por Decreto Alcaldicio N°6383 de fecha 05.11.2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 13.11.2004, en el artículo 34 de su Ordenanza y cuya zonificación corresponde a la zona ZI3, Zona Industrial 3, reconocida como Zona Industrial de Transición Poniente. Esta zona, al igual que la Zona Industrial ZI2, se diferencia de la Zona Industrial Exclusiva ZI1 definida en el PRC, al disminuir la superficie predial mínima para equipamientos y al aumentar sus requerimientos de arborización y área libre, debido a la cercanía con las Zonas Habitacionales.

Cabe mencionar que, en coherencia al artículo 38° de la LGUC y, al artículo 2.1.9 de la OGUC, el Plan Regulador Comunal de Maipú incorporó estas disposiciones emanadas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (Resolución Exenta N°20 publicado en D. O. de fecha 04.11.1994), según lo establecido por el artículo 6.1.3.1 de la Ordenanza del PRMS y definido como Zona Industrial Exclusiva.

Las condiciones de uso de suelo para la Zona Industrial de Transición Poniente - ZI 3 PRC Maipú son las siguientes:

Tabla 2: Condiciones de Uso de Suelo - ZI 3 PRC Maipú

Usos de suelo		Clases	Permitido (SI/NO)	Condiciones especiales
Residencial	1.1	Vivienda	SI	Solo vivienda cuidador
	1.2	Hospedaje	NO	---
Equipamiento	2.1	Científico	SI	Solo escala menor, mediano y mayor
	2.2	Comercio	SI	Solo escala menor, mediano y mayor
	2.3	Culto	SI	Solo escala menor, mediano y mayor
	2.4	Cultura	SI	Solo escala menor, mediano y mayor
	2.5	Deporte	SI	Solo escala menor, mediano y mayor
	2.6	Educación	SI	Todas las escalas Sólo establecimientos de formación técnico-profesional
	2.7	Esparcimiento	SI	Solo escala menor, mediano y mayor
	2.8	Salud	SI	Todas las escalas Sólo servicios de atención ambulatoria
	2.9	Seguridad	SI	Solo escala menor, mediano y mayor Se prohíbe cárceles, centros de detención y recintos militares
	2.10	Servicios	SI	Solo escala menor, mediano y mayor
	2.11	Social	SI	Solo escala menor, mediano y mayor
Actividades Productivas	3.1	Inofensivas	SI	---
	3.2	Molestas	SI	---
	3.3	Peligrosas	SI	---
Infraestructura	4.1	Transporte	SI	Para terminales de servicio de locomoción colectiva urbana, deberá darse cumplimiento a lo establecido en los artículos 4.13.1 hasta el 4.13.12 de la OGUC.

Usos de suelo		Clases	Permitido (SI/NO)	Condiciones especiales
	4.2	Sanitaria	SI	Según artículo 6.1.3.1 y 7.2.3 del PRMS.
	4.3	Energética	NO	---
Espacio Público	5.1	Sistema vial	SI	---
Área Verde	5.2	Plazas y áreas verdes, parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde	SI	---

Fuente: SEREMI MINVU en base a Ordenanza PRC Maipú, 2023

En cuanto a las condiciones de Subdivisión y Edificación definidas para la zona ZI 3, corresponde a la siguiente:

Tabla 3: Condiciones de Subdivisión y Edificación – ZI 3 PRC Maipú

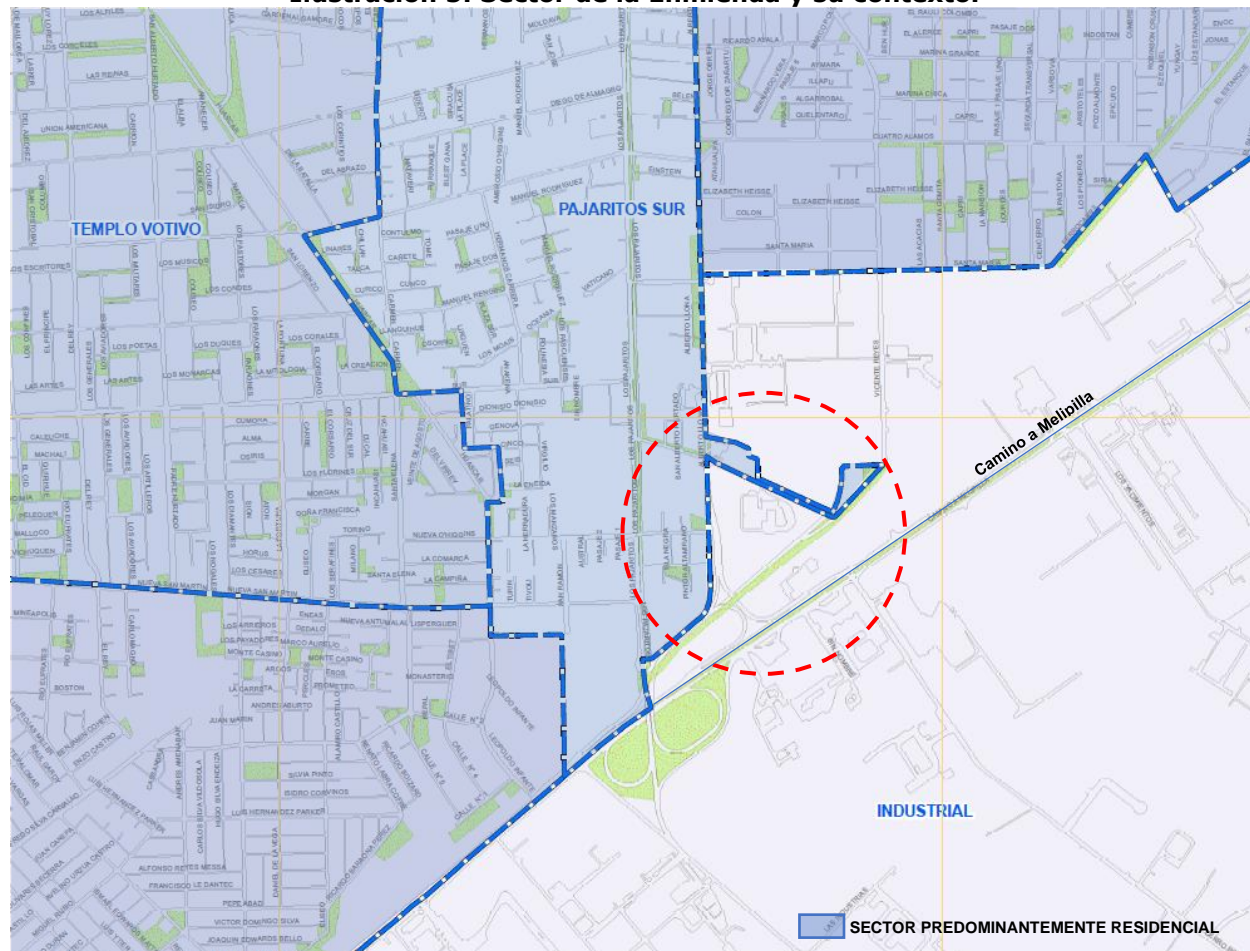
Condición	Industria	Equipamiento
Superficie predial mínima (m ²)	4000	1000
Coeficiente ocupación de suelo máximo	0,5 molesta 0,7 otros	0,4
Coeficiente ocupación pisos superiores máx.	0,5 molesta 0,7 otros	0,4
Coeficiente de constructibilidad máximo	1	2,5
Coeficiente de área libre mínimo	0,3 molesta 0,2 otros	0,3
Porcentaje de arborización	15% molesta 10% otros	15%
Altura de edificación máxima (m)	14	Libre según rasante
Sistema de agrupamiento	Aislado	Aislado
Rasante	60°	70°
Distanciamiento a medianeros (m)	Art. 6.1.3.1 y 3.2.1 del PRMS	Art. 6.1.3.1 y 3.2.1 del PRMS
Adosamiento máximo	No	No
Antejardín mínimo (m)	15 30 industria molesta en calles colindantes con zonas habitacionales	10

Fuente: SEREMI MINVU en base a Ordenanza PRC Maipú, 2023

2.3 CONTEXTO NORMATIVO

En torno al área de la Enmienda, podemos distinguir el uso residencial existente en la zona, al cual se suma el uso comercial y de servicios hacia el norte, es decir, el centro de la comuna, y el uso industrial, hacia el sur de la comuna, organizado en torno al eje vial Camino a Melipilla.

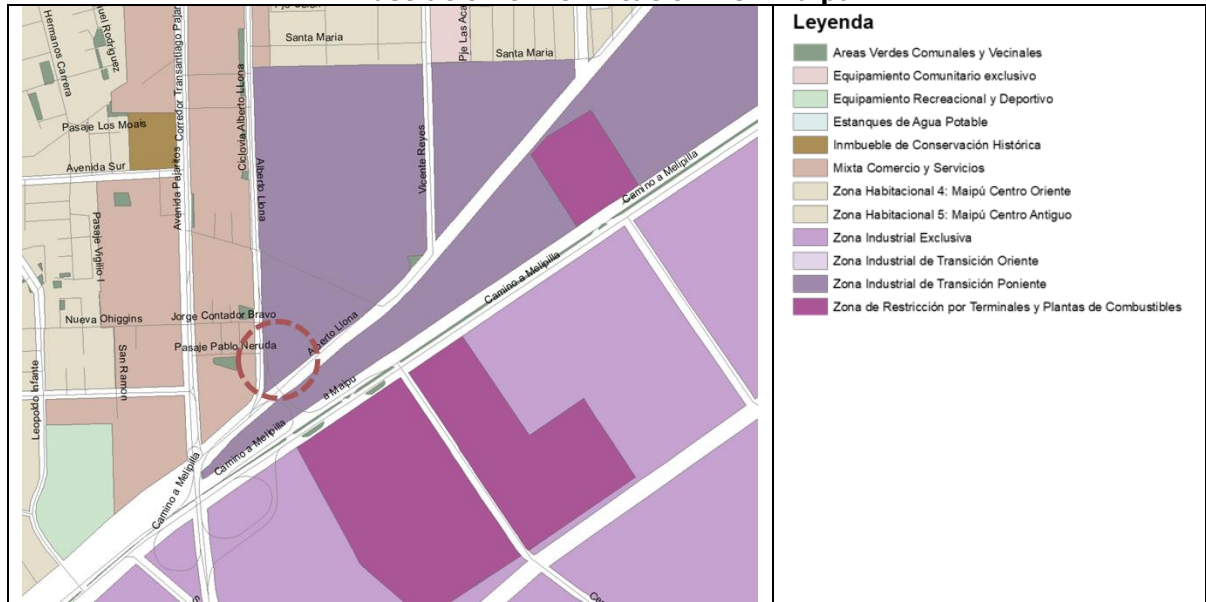
Ilustración 5: Sector de la Enmienda y su contexto.



Fuente: SEREMI MINVU en base a plano comunal SITMA Maipú, 2023

De acuerdo al PRC de Maipú, estos usos se identifican en las zonas graficadas a continuación:

Ilustración 6: Zonificación PCR Maipú.



Fuente: SEREMI MINVU, 2023

En este sector existe marcadamente un límite entre las Zonas Industriales y las Zonas Habitacionales que ha sido atenuado por la fijación de las Zonas de Transición Industrial, en donde actualmente hay actividades productivas como industrias, del tipo bodegaje y logística.

Traspassando las Zonas de Transición Industrial, se encuentran la Zona Industrial Exclusiva y la Zona de Restricción por Terminales y Plantas de Combustibles que alojan industrias de gran tamaño y concentran los centros de abastecimientos y distribución de combustible de gas y petróleo como las plantas de Gasco, Shell-Copec, Esso Maipú y ENAP. Estas zonas se localizan en torno al Camino a Melipilla y Camino Lonquén, ubicación estratégica de accesibilidad respecto de las zonas urbanas y en comunicación directa con los puertos de embarque, objetivo de la planificación a nivel metropolitano que le dio origen.

3 CONTEXTO URBANO

3.1 USOS DE SUELO EXISTENTES

Los usos de suelo que hoy podemos encontrar actualmente en esta zona responden a un proceso de consolidación a raíz del auge de la industria del ferrocarril, producido entre mediados del siglo XIX y hasta mediados del siglo XX, como uno de los focos de crecimiento más importantes para Chile, tanto en el ámbito espacial como en lo económico.

En la comuna de Maipú se desarrolló uno de los principales cordones industriales de Santiago, emplazado en importantes vías de acceso a la ciudad: el ferrocarril a San Antonio, y el Camino a Melipilla, estructurándose como la columna vertebral productiva del sur-poniente de la capital. Este cordón de desarrollo industrial aportó en la configuración de un tejido mixto entre viviendas obreras y grandes paños industriales, que impulsó el cambio de una comuna rural a una urbana e industrial. Durante el siglo pasado las comunas de Maipú y la actual comuna de Cerrillos vivieron un aumento en su densidad poblacional gracias al cordón industrial Cerrillos-Maipú, el cual actuó como atracción de actividades, y propició la creación de conjuntos de viviendas. Sin embargo, hoy en día ya no cumple ese rol de generador urbano.

Es así como el sector del corredor industrial fue en su tiempo tanto el foco de crecimiento por las conexiones generadas mediante la línea del ferrocarril entre distintas ciudades como también un foco de población, construyendo zonas residenciales cercanas la zona industrial propiciada por esta conexión, y construyendo equipamientos de carácter deportivo y recreacional.

Consecuencia de ello, hemos podido observar en el entorno del área de la Enmienda la existencia principalmente de tres usos de suelo: residencial del tipo vivienda, actividades productivas del tipo industrias o talleres o bodegas industriales y equipamiento de la clase comercio, servicio y deporte.

- **Uso Residencial:**

Si bien los Instrumentos de Planificación Territorial solo autorizan viviendas para cuidadores en el área de la Enmienda, lo cierto es que desde el año 2019, ha proliferado la construcción de viviendas irregulares emplazadas en un uso de suelo destinado a Actividades Productivas. Se estima que la utilización de los terrenos con fines habitacionales se debe, entre otros factores, a la buena localización del sector en términos de su conectividad y equipamientos, así como a su cercanía con sectores habitacionales consolidados.

En el entorno al área de la Enmienda, el uso de suelo residencial se localiza principalmente al poniente, cruzando la calle Alberto Llona, en donde se puede identificar el antiguo barrio Pajaritos Sur, el cual posee viviendas de uno o dos pisos en tipologías de agrupamiento aisladas, pareadas y continua. Más al poniente, cruzando Avenida Pajaritos se encuentran los

barrios Templo Votivo y Los Héroes. Solo algunos predios con uso de suelo habitacional pueden identificarse al norte y al oriente del área de la Enmienda, y al sur no se logra identificar ningún lote con este uso de suelo.

- **Uso Actividades Productivas:**

El área de la Enmienda se emplaza en la Zona Exclusiva de Actividades Productivas y de Servicio de carácter Industrial del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (Resolución Exenta N°20 publicado en D. O. de fecha 04.11.1994), bajo el artículo 6.1.3.1 de su Ordenanza. El Plan Regulador Comunal de Maipú aprobado por Decreto Alcaldicio N°6383 de fecha 05.11.2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 13.11.2004, en el artículo 34 de su Ordenanza la incorporó definiéndola como zona ZI3, Zona Industrial 3 y reconocida como Zona Industrial de Transición Poniente. Esta zona limita al poniente con las zonas ZH-4 Habitacional 4 (Maipú Centro Oriente) y ZC-3 Mixta Comercio y Servicios, definidas en el Plan Regulador Comunal de Maipú, las cuales consideran el uso residencial. Las actividades productivas que podemos encontrar en el entorno del área de la Enmienda son del tipo industrias, bodegaje y logística. Cabe mencionar, que colindante al área de la Enmienda se emplaza el Centro de Control y Certificación Vehicular 3CV, cuya función es la homologación y certificación de vehículos, lo cual se condice con lo permitido en esta zona.

- **Uso Equipamiento:**

El equipamiento que se observa en el sector más cercano al área de la Enmienda corresponde a la clase comercio con dos Servicentros (Shell y Copec), además de venta de automóviles al sur de esta zona, también se encuentran dos equipamientos educacionales por la Av. Pajaritos y por la vía Vicente Reyes, un poco más al norte. Junto con ello, existen equipamientos de la clase servicios al poniente del área de la Enmienda (como un Chile Atiende) y de la clase deportiva hacia el norte.

3.2 DESCRIPCIÓN ESTADO ACTUAL

En la actualidad, el área de la Enmienda se encuentra en gran parte ocupado por distintos campamentos, como el Campamento Vicente Reyes y el Campamento Luna de Haití, además de la conformación de otros campamentos colindantes al área de la Enmienda. Esto, producto de la gran demanda habitacional de la comuna, y, por otro lado, por las características propias del sector que resultan propicias para el emplazamiento de viviendas dada su conectividad, lo que implicó que el uso de actividades productivas no lograra consolidarse conforme a lo previsto en los instrumentos de planificación territorial vigentes.

3.3 OBJETIVO DE LA ENMIENDA AL PRMS

El objetivo específico de la Enmienda es modificar el Plan Regulador Metropolitano de Santiago en cuanto a las disposiciones vigentes en el sector, relativas a la disminución de la calificación molesta e inofensiva a solo inofensiva, para las actividades productivas correspondientes al área de la Enmienda, dejando de tener impacto a nivel intercomunal y así propiciar un proceso de renovación urbana, aprovechando los atributos urbanos en cuanto a localización, accesibilidad y oferta de equipamiento, fomentando así la integración social y generando nuevas oportunidades de desarrollo.

Lo anterior permitirá la renovación de un sector actualmente deteriorado, en el cual no solo no se logró consolidar el uso de suelo de actividad productiva previsto en la planificación territorial, sino que derivó en la proliferación de construcciones irregulares que de manera espontánea buscaron captar dichos atributos para su inserción en la ciudad.

3.4 MARCO LEGAL VIGENTE

Dado el objetivo de la presente iniciativa de enmienda al PRMS, este se ajusta a lo dispuesto en el artículo 37 bis de la LGUC, que en su inciso primero señala que podrán aprobarse enmiendas a los planes reguladores intercomunales, cuando se trate de modificaciones que no sean sustantivas y recaigan en disposiciones relativas al ámbito de competencia propio de estos instrumentos.

Los procedimientos y los alcances en la materia se definen en el artículo 2.1.9 bis de la OGUC, literal c), que permite disminuir la clasificación de los usos permitidos, según sus riesgos de acuerdo al artículo 4.14.2. de la OGUC para actividades productivas, en zonas o subzonas que permitan dichos usos.

Las Enmiendas deberán contemplar una consulta a las Municipalidades correspondientes, las que tendrán un plazo de 30 días para pronunciarse contados desde la recepción de la solicitud de pronunciamiento. Paralelamente, se deberá efectuar una consulta pública conforme al procedimiento establecido en el artículo 2.1.9 bis de la OGUC.

Las Enmiendas estarán exentas de cumplir con lo dispuesto en el artículo 28 octies de la LGUC, referidas a la Imagen Objetivo, debiendo en todo caso, dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28 septies de la LGUC, referido al acceso a la información de los Instrumentos de Planificación Territorial.

3.5 JUSTIFICACIÓN PARA LA ENMIENDA AL PRMS

Actualmente, esta área no ha logrado consolidar el uso de suelo de actividad productiva previsto en la planificación territorial, sino que ha derivado a la proliferación de construcciones irregulares que de manera espontánea buscaron captar dichos atributos para su inserción en la ciudad. Por lo tanto, mediante esta Enmienda al PRMS, permitirá la renovación de un sector actualmente deteriorado, y subutilizado respecto del uso de suelo propuesto por el PRMS.

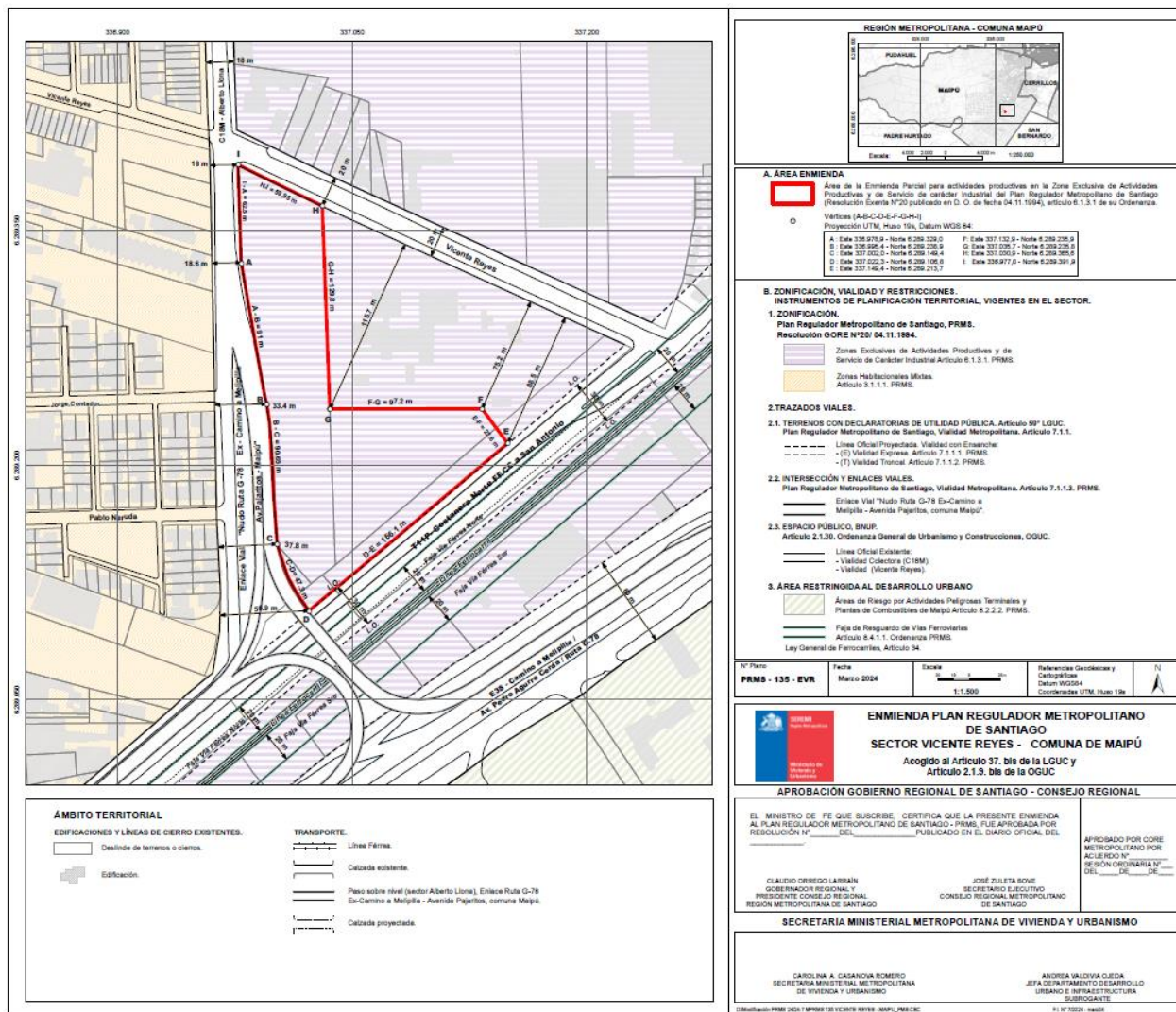
3.6 PROPUESTA DE LA ENMIENDA AL PRMS

La propuesta de “Enmienda al PRMS Sector Vicente Reyes, Comuna de Maipú” corresponde a una modificación parcial y propone disminuir la calificación de las actividades industriales o de bodegaje según sus riesgos asociados a su funcionamiento, definidas en el artículo 4.14.2 de la OGUC, para las edificaciones emplazadas en Zonas Exclusivas de Actividades Productivas y de Servicio de carácter Industrial, señaladas en el artículo 6.1.3.1 del PRMS, manteniendo solo las de carácter inofensivo en el área de la Enmienda definida por el polígono identificado en el plano denominado “**PRMS-135 - EVR**”.

MEMORIA EXPLICATIVA
ENMIENDA PRMS
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al Art. 37 bis de la LGUC y Art. 2.1.9 bis de la OGUC
Febrero 2024

Ilustración 5: Plano "PRMS-135 - EVR".



Fuente: Seremi MINVU RM, 2024