OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 2047
ANT. : 1. Ord. N°2048 de fecha 08.05.2024 de SERVIU Metropolitano a SEREMI Metropolitano de Vivienda y Urbanismo. 2. Ord. N°1396 de fecha 14.06.2024 de SEREMI Metropolitano de Vivienda y Urbanismo a SERVIU Metropolitano.
MAT. : (DDUI) (FSC) (EPL) - PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL PUENTE ALTO. ART. 4° LGUC. Interpretación Art. 4° LGUC. Usos de suelo vigentes en la Zona IM1 del Plan Regulador Comunal de Puente Alto.
ADJ. : No hay

Santiago, 22 agosto 2024

A : ROBERTO ACOSTA KERUM
DIRECTOR SERVIU METROPOLITANO
DE : CAROLINA A. CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

En el marco de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional del MINVU, esta Secretaría Regional Ministerial Metropolitana (SEREMI) se encuentra evaluando la aplicación del procedimiento de Habilitación Normativa de Terrenos consignado en el Párrafo 2°, Capítulo I, artículo cuarto de la citada Ley, para la propuesta denominada "**Habilitación Normativa de Terrenos Avenida Eyzaguirre N°2730, comuna de Puente Alto**", que se llevará a cabo en el terreno de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano (SERVIU) correspondiente al **Lote 1-E1, rol de avalúo N°2980-393,** ubicado en **Avenida Eyzaguirre N° 2730, de la comuna de Puente Alto**; localizado al interior del límite urbano establecido por el Plan Regulador Comunal vigente.

En este contexto, con el objeto de analizar la viabilidad de aplicación de la habilitación normativa de terrenos (HNT) esta SEREMI ha evaluado la normativa vigente de los instrumentos de planificación territorial que afectan al predio, correspondiente al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) y al Plan Regulador Comunal de Puente Alto (PRC PA); con el objeto de no transgredir lo instruido en el último párrafo del numeral 3.4 de la Circular Ord. N°458 de fecha

14.10.2022 del MINVU, DDU 469, que señala que *"la habilitación normativa no podrá aplicarse sobre terrenos regulados por instrumentos de planificación territorial de nivel intercomunal, con normas de su ámbito propio de acción –definido en el artículo 2.1.7. de la OGUC.*

A partir del estudio de los antecedentes normativos del terreno, se constató que el predio se encuentra regulado con el uso de suelo actividades productivas de impacto intercomunal, en función de lo dispuesto en el PRMS según lo estipulado en el artículo 2.1.7 de la OGUC. Dicha situación normativa sería incompatible con la instrucción citada en el anterior párrafo, no obstante, una de las modificaciones al instrumento de planificación metropolitana, no ha sido incorporada en la planificación comunal.

Ante tal situación, esta Secretaría Regional Ministerial, en conformidad con lo dispuesto en el Artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), ha estimado necesario elaborar una interpretación de los usos de suelo que actualmente rigen el territorio, basado en los instrumentos de planificación territorial metropolitano y comunal, así como sus modificaciones. Para ello se analizan los siguientes aspectos:

1. El Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), publicado en D.O. de fecha 04.11.1994, reguló el área donde se emplaza el terreno en comento, en dos zonas: "Zona Habitacional Mixta" y "Zona Industrial Exclusiva"; ésta última - de interés para esta interpretación - es parte de las "**Zonas Exclusivas de Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial**" cuyos usos de suelo y normas urbanísticas se detallan en el artículo 6.1.3.1. de la Ordenanza del PRMS:

Usos Permitidos	***Calificación***	***Dist. Mínimo a Medianero (m)***	***Sup. Mín. de Arborización (%)***	***Ancho Mín. 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*
- Vivienda cuidadores	*-*	*5*	*-*	*-*

Usos Permitidos	***Calificación***	***Dist. Mínimo a Medianero (m)***	***Sup. Mín. de Arborización (%)***	***Ancho Mín. Vía que enfrenta (m)***
- Estación de Transferencia Exclusiva (1)	*Molesta Inofensiva*	*20 10*	*80 40*	*20 -*
- Estación de Transferencia con Segregación y Clasificación de Residuos (1)	*Molesta Inofensiva*	*20 10*	*80 40*	*20 -*
- Planta de Compostaje de Residuos Verdes (1)	*Molesta Inofensiva*	*5*	*-*	*-*
- Planta de Compostaje de Residuos Vegetales de Feria (1)	*Molesta Inofensiva*	*5*	*10*	*20*
- Planta de Compostaje de Residuos Orgánicos en General (1)	*Molesta Inofensiva*	*5*	*10*	*20*

Usos Permitidos	*Calificación*	*Dist. Mínimo a Medianero (m)*	*Sup. Mín. de Arborización (%)*	*Ancho Mín. Vía que enfrenta (m)*
- Centro o Patio de Acopio Exclusivo (1)	*Molesta Inofensiva*	*5*	*10*	*-*
- Centro o Patio de Acopio con Separación y Clasificación (1)	*Molesta Inofensiva*	*5*	*10*	*20*
- Planta de Tratamiento Térmico de Residuos Domiciliarios y Hospitalarios. (2)	*Molesta Inofensiva*	*5*	*10*	*20*

(1) Los establecimientos destinados a la disposición transitoria de residuos sólidos domiciliarios indicados, deberán cumplir, además, con las normas establecidas en el artículo 7.2.3.1. de la presente ordenanza.
(2) Los establecimientos destinados a Plantas de Tratamiento Térmico, deberán cumplir, además, con las normas establecidas en el artículo 7.2.3.2. de la presente ordenanza.174.

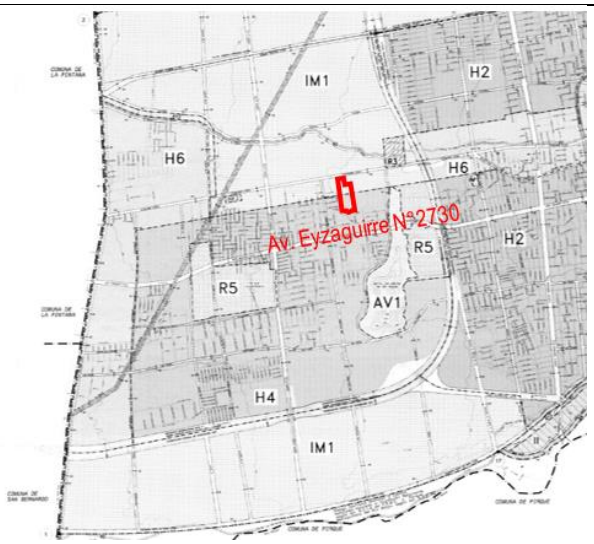
Fuente: Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

2. El Plan Regulador Comunal de Puente Alto, aprobado por Decreto N°423 y publicado en D.O. de fecha 25.04.2003, establece la **Zona IM1** "**Actividad Productiva Exclusiva según artículo 6.1.3.1. del PRMS**"; la cual permite los usos de suelo contenidos en el artículo 6.1.3.1. del PRMS, en coherencia con las disposiciones que el nivel metropolitano, en ese mismo tiempo, fijó para la zona y que al nivel comunal le corresponde incorporar. Sin perjuicio de ello, el PRC incluyó, además, en la misma zona otros usos de suelo, dentro de su ámbito propio de acción:

ZONA IM1	*ACTIVIDAD PRODUCTIVA EXCLUSIVA SEGÚN ART. 6.1.3.1. DEL P.R.M.S.*
CONDICIONES DE USO DE SUELO.	
USOS PERMITIDOS	***RESIDENCIAL*** *(sólo vivienda del cuidador)*
	EQUIPAMIENTO *de:* *Educación (centros de capacitación técnico profesional)* *Salud (centros de atención ambulatoria).* *Social (corporaciones, centros sociales, clubes sociales).* *Seguridad (cuarteles, centros de rehabilitación, centros de detención, comisarías, tenencias, bomberos, retenes).* *Deporte (centros deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas).* *Comercio (edificios de estacionamientos, mercados, locales de ventas de materiales de construcción, locales de venta minorista de combustibles líquidos, centros de servicios automotriz).* *Servicios (servicios de utilidad pública, bancos, oficinas en general, centros de pagos, talleres pequeños.*
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS *de carácter molesto y/o inofensivo, estación de transferencia exclusiva, estación de transferencia con segregación y clasificación de residuos, planta de compostaje de residuos verdes, planta de compostaje de residuos vegetales de feria, planta de compostaje de residuos orgánicos en general, centro o patio de acopio exclusivo, centro o patio de acopio con separación y clasificación, planta de tratamiento térmico de residuos domiciliarios y hospitalarios.*
	INFRAESTRUCTURA DE VIALIDAD *Aguas lluvias, actividades complementarias al transporte molesta e inofensivas, ferroviaria, terminal de transporte terrestre interurbano, centrales de generación o distribución de energía, plantas de captación, tratamiento o distribución de agua potable o de aguas servidas, plantas de transferencia de basuras.*
	ESPACIO PÚBLICO *Según artículo 2.1.30., Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.*
	ÁREA VERDE *Según artículo 2.1.31., Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.*
USOS PROHIBIDOS	***RESIDENCIAL***
	EQUIPAMIENTO *de: culto y cultura, esparcimiento.*
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS PELIGROSAS
	Todo otro uso no indicado como permitido.
CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN	
Superficie Predial Mínima	*1.000 m2*
Coeficiente Constructibilidad	*1,20*

Densidad Bruta Máxima	
Tipo de Agrupación	*Aislado*
Altura Máxima	*12.00 m*
Porcentaje Máximo Ocupación de Suelo	*60%*
Porcentaje Máximo Adosamiento	*Artículo 2.6.2 O.G.U.C.*
Antejardín Mínimo	*10,00 m*
Superficie Mínima de Arborización	*10%*
Ancho Mínimo Vía que Enfrenta	*20,00 m*
Distanciamiento Mínimo	*5,00 m*

Fuente: Ordenanza Local, Plan Regulador Comunal de Puente Alto, 2003.



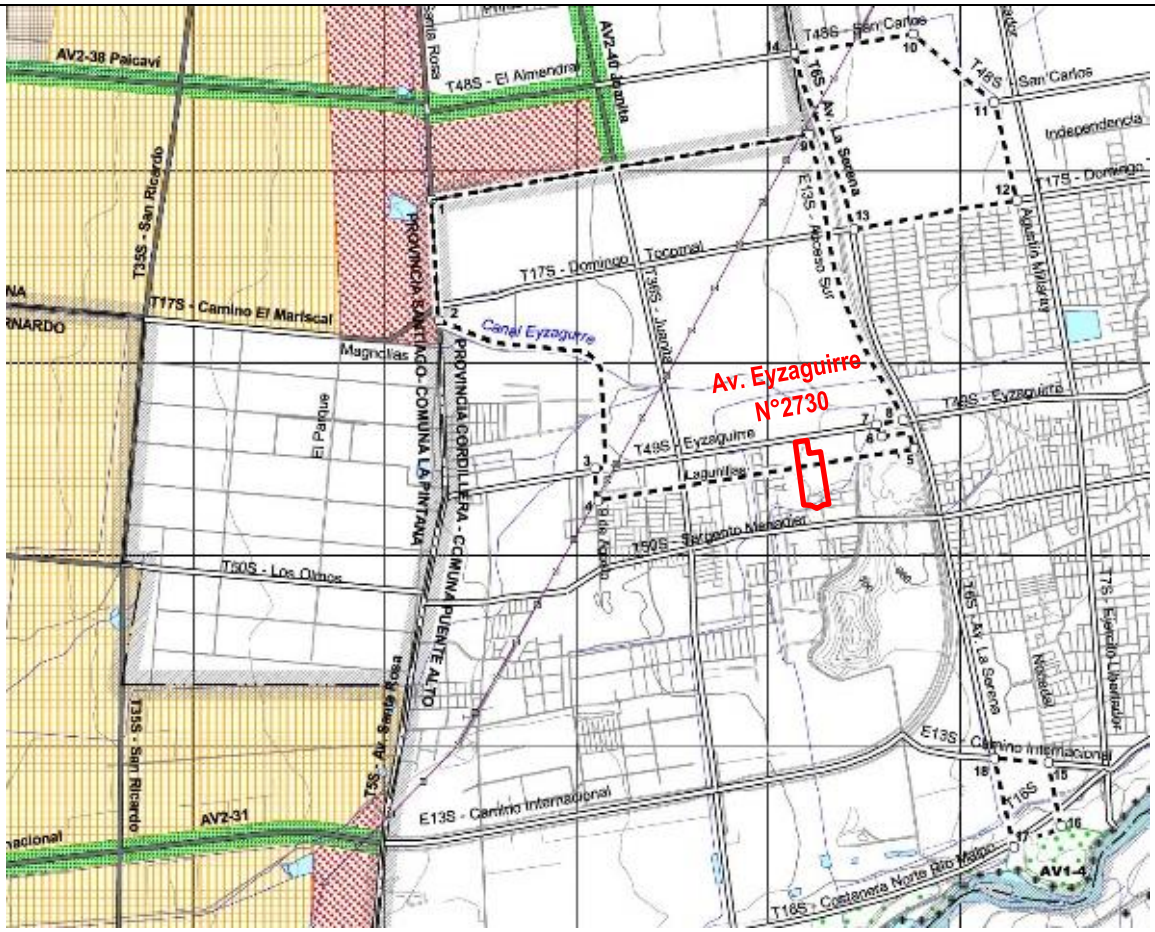
Zonificación Plan Regulador Comunal de Puente Alto	
	Zona IM1 "Actividad Productiva Exclusiva según artículo 6.1.3.1. del PRMS"
	Zona H4 "Residencial y Equipamiento"

Fuente: Plano PRC-PA 01 Y 04, Plan Regulador Comunal de Puente Alto, 2003.

3. En forma posterior a la publicación del PRMS del año 1994, se aprobó la Modificación MPRMS-100 "Actualización Extensión Urbana y Reconversión" publicada en el D.O. de fecha 26.11.2013, que propuso, en el caso particular de la comuna de Puente Alto, eliminar el Uso Industrial Exclusivo y de Servicio de Carácter Industrial referido en los artículos 6.1.3.1. y 6.1.3.4. del PRMS para una posterior modificación de su Plan Regulador Comunal. El objetivo planteado consistió en reconvertir ciertas zonas industriales establecidas por el PRMS, fundamentado en la Memoria Explicativa de la Modificación MPRMS-100, por lo siguiente:

   "Ahora bien, en el caso de la comuna de Puente Alto, la entrada en vigencia de su Plan Regulador Comunal no permitiría la reconversión de usos diagnosticada anteriormente, puesto que el PRMS al perder su condición de supletoriedad sobre el territorio comunal, no está facultada para planificar usos residenciales, de equipamiento y otros propios del nivel comunal… En ese sentido, y considerando el Diagnóstico realizado en la presente propuesta, para el caso de la comuna de Puente Alto, a través de la presente propuesta se elimina la zona... Lo anterior permitirá que más adelante se actualice el Plan Regulador Comunal de esa comuna y se planifique la ocupación de dicho territorio que ha encontrado baja demanda desde el año 94 a la fecha".

En consecuencia, la Ordenanza del PRMS señala en el último párrafo del artículo 1.1 que se "*modifica el plano RM- PRM-92/1A y el Plano N° RM-PRM-ZIER-01-1A/9B,* ***eliminándose*** *de las áreas delimitadas por los polígonos 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1, 10-11-12-13-14-10 y 15-16-17-18-15, graficados en el plano RM-PRM-08-100- ZUS Lámina 4 de 4, la Zona Exclusiva de Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial a que se refieren los artículos 6.1.3.1 y 6.1.3.4 de la presente ordenanza"*, de acuerdo a lo graficado en Plano RM-PRM-08-100-ZUS Lámina 4 de 4, "Zonificación Usos de suelo Modificación MPRMS-100".



ÁREA URBANA METROPOLITANA	
	Límite Extensión Urbana
	Vialidad Metropolitana
	Zona de Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial Eliminada
ZONAS URBANIZABLES CONDICIONADAS (ZUC) Y ZONAS URBANIZABLES DE RECONVERSIÓN CONDICIONADA (ZURC)	
1. Zonificación Usos de Suelo	***2. Condición de Desarrollo***
Uso Habitacional Mixto, Zona Urbanizable Condicionada ZUC	*Área Verde: Condición de Desarrollo Área Verde*
Uso Habitacional Mixto, Zona Urbanizable Reconversión Condicionada ZURC	*Área Verde AV1* *Área Verde AV2*
Uso Habitacional Mixto, Huertos Familiares, Zona Urbanizable Condicionada ZUC	*Infraestructura Vial: Condición de Desarrollo Vial ZUC y ZURC* *Trazado de Factibilidad de Conectividad Vial*

Fuente: Plano RM-PRM-08-100-ZUS Lámina 4 de 4, Zonificación Usos de suelo Modificación MPRMS-100.

4. Dado que el Plan Regulador Comunal no se ha actualizado, y junto con ello, no ha precisado la norma, en virtud de la eliminación de la Zona de Actividades Productivas y de Carácter Industrial de la comuna de Puente Alto normada por el artículo 6.1.3.1. del PRMS derivada de la Modificación MPRMS-100, surgen efectos en la regulación comunal, específicamente en los usos de suelo permitidos que se mantendrían vigentes en la Zona IM1 establecida por el PRC, pues el citado artículo 6.1.3.1. del PRMS, ya no rige el territorio y, por tanto, no tiene efectos sobre la planificación urbana comunal según lo establecido en el artículo 38 de la LGUC, que señala "*que las disposiciones de los Planes Reguladores Intercomunales, que constituyan alteraciones a las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales existentes, se entenderán automáticamente incorporadas a éstos como modificaciones*". De esta manera, los usos de suelo establecidos por el PRMS en los 3 polígonos situados en la Zona de Actividades Productivas y de Carácter Industrial de la comuna de Puente Alto se encuentran obsoletos.

5. Al realizar un análisis comparativo de los usos de suelo establecidos por el PRMS, respecto a los usos de suelo fijados por el PRC de Puente Alto, considerando la eliminación de la Zona de Actividades Productivas y de Carácter Industrial que regía el territorio en la comuna de Puente Alto, es dable identificar en el siguiente cuadro los usos de suelo que se encontrarían obsoletos (destacados en color rojo) en la Zona IM1 del Plan Regulador Comunal, que consisten en aquellos usos establecidos por en el artículo 6.1.3.1. del PRMS:

ZONA IM1	***ACTIVIDAD PRODUCTIVA EXCLUSIVA SEGÚN ART. 6.1.3.1. DEL P.R.M.S.***
CONDICIONES DE USO DE SUELO.	
USOS PERMITIDOS	***RESIDENCIAL*** *(sólo vivienda del cuidador)*
	EQUIPAMIENTO *de:* *Educación (centros de capacitación técnico profesional).* *Salud (centros de atención ambulatoria).* *Social (corporaciones, centros sociales, clubes sociales).* *Seguridad (cuarteles, centros de rehabilitación, centros de detención, comisarías, tenencias, bomberos, retenes).* *Deporte (centros deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas).* *Comercio (edificios de estacionamientos, mercados, locales de ventas de materiales de construcción, locales de venta minorista de combustibles líquidos, centros de servicios automotriz).* *Servicios (servicios de utilidad pública, bancos, oficinas en general, centros de pagos, talleres pequeños.*
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS *de carácter molesto y/o inofensivo, estación de transferencia exclusiva, estación de transferencia con segregación y clasificación de residuos, planta de compostaje de residuos verdes, planta de compostaje de residuos vegetales de feria, planta de compostaje de residuos orgánicos en general, centro o patio de acopio exclusivo, centro o patio de acopio con separación y clasificación, planta de tratamiento térmico de residuos domiciliarios y hospitalarios.*
	INFRAESTRUCTURA DE VIALIDAD *Aguas lluvias, actividades complementarias al transporte molesta e inofensivas, ferroviaria, terminal de transporte terrestre interurbano, centrales de generación o distribución de energía, plantas de captación, tratamiento o distribución de agua potable o de aguas servidas, plantas de transferencia de basuras.*
	ESPACIO PÚBLICO *Según artículo 2.1.30., Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.*
	ÁREA VERDE *Según artículo 2.1.31., Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.*
USOS PROHIBIDOS	***RESIDENCIAL***
	EQUIPAMIENTO *de: culto y cultura, esparcimiento.*
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS PELIGROSAS
	Todo otro uso no indicado como permitido.

Nota: En color rojo los usos de suelo fijados por el PRMS que se eliminan, por efecto de la entrada en vigencia de la Modificación MPRMS 100, D.O. de fecha 26.11.2013.

Cabe señalar que el PRMS estableció la calificación molesta e inofensiva para las actividades productivas permitidas simultáneamente, por lo tanto, ambas calificaciones se encontrarían suprimidas con la eliminación de la Zona de Actividades Productivas y de Carácter Industrial, independiente de la facultad que tendría el Plan Regulador Comunal para establecer actividades productivas de carácter inofensivo.

6. En consecuencia, mediante la interpretación efectuada por esta SEREMI, los usos de suelo actualmente vigentes en la Zona IM1 establecida por el PRC de Puente Alto son los que a continuación se indican:

ZONA IM1	***ACTIVIDAD PRODUCTIVA EXCLUSIVA SEGÚN ART. 6.1.3.1. DEL P.R.M.S.***
CONDICIONES DE USO DE SUELO.	
USOS PERMITIDOS	***EQUIPAMIENTO*** *de:* *Social (corporaciones, centros sociales, clubes sociales).* *Seguridad (cuarteles, centros de rehabilitación, centros de detención, comisarías, tenencias, bomberos, retenes).* *Deporte (centros deportivos, gimnasios, canchas, multicanchas, piscinas).* *Comercio (edificios de estacionamientos, mercados, locales de ventas de materiales de construcción, locales de venta minorista de combustibles líquidos, centros de servicios automotriz).* *Servicios (servicios de utilidad pública, bancos, oficinas en general, centros de pagos, talleres pequeños.*
	INFRAESTRUCTURA DE VIALIDAD *Aguas lluvias, ferroviaria, terminal de transporte terrestre interurbano, centrales de generación o distribución de energía, plantas de captación, tratamiento o distribución de agua potable o de aguas servidas.*
	ESPACIO PÚBLICO *Según artículo 2.1.30., Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.*
	ÁREA VERDE *Según artículo 2.1.31., Capítulo 1, Título 2 de la O.G.U.C.*
USOS PROHIBIDOS	***RESIDENCIAL***
	EQUIPAMIENTO *de: culto y cultura, esparcimiento.*
	ACTIVIDADES PRODUCTIVAS PELIGROSAS
	Todo otro uso no indicado como permitido.

7. Por consiguiente, y de acuerdo a las instrucciones contenidas en la DDU 469, y al análisis expuesto, se concluye que el ámbito de acción definido por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en su artículo 6.1.3.1., relacionado a la facultad de establecer Actividades Productivas según artículo 2.1.7. de la OGUC, fue eliminado mediante la Modificación MPRMS-100 publicada en D.O. del 26.11.2013 y, en consecuencia, los usos de suelo fueron automáticamente derogados. Por lo tanto, en el terreno ubicado en Avenida Eyzaguirre N°2730 de la comuna de Puente Alto, **es posible aplicar el mecanismo de Habilitación Normativa de Terrenos estipulado en la Ley N°21.450**, al no encontrarse el territorio normado por disposiciones del instrumento de planificación territorial metropolitano y, con usos de suelo fijados exclusivamente por el instrumento de planificación territorial comunal.

Finalmente, se informa que habida consideración de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.180, sobre Transformación Digital del Estado, esta Secretaría Ministerial ha instruido a través de la Resolución Electrónica Exenta N° 1258 de fecha 05.09.2023, y sus modificaciones, la emisión de documentación en formato digital y despachada mediante correo electrónico al usuario. Asimismo, la atención presencial a la ciudadanía del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura se realizará los martes y jueves, entre las 09:00 horas y hasta las 13:00 horas en las dependencias ubicadas en calle Morandé N° 322, Oficina 602, comuna y ciudad de Santiago.

Saluda atentamente a Ud.

CAROLINA CASANOVA ROMERO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

FSC/SRH/AVO/MAA/FVG/RSB/JPR

Distribución

- ROBERTO ACOSTA KERUM DIRECTOR SERVIU METROPOLITANO OFPASERVIURM@MINVU.CL
- EDUARDO ZENTENO LATORRE - EZENTENO@MINVU.CL
- HÉCTOR MORENO ASESOR URBANO - HECTOR.MORENO@MPUENTEALTO.CL
- CONSTANZA DYVINETZ DOM - MARIACONTANZA.DYVINETZ@MPUENTEALTO.CL
- SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL N21.450 ART. 13. PREFERENCIA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN.
- OFICINA DE PARTES
- ARCHIVO

Ley de Transparencia Art 7.G

Firmado por Carolina Andrea Casanova Romero Fecha firma: 22-08-2024 8:34:45

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo a la ley N° 19.799
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento utilice los siguientes timbre y folio de verificación: Folio: 2047 Timbre: UUFF5CLHHLEFEB En: https://validoc.minvu.cl