Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

CATASTRO URBANO

“Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Vicente Reyes, Comuna de Maipú”

Acogido al artículo 72 del DFL 458/75 LGUC

Agosto 2022

TABLA DE CONTENIDO

1 INTRODUCCIÓN 4

2 CATASTRO URBANO DEL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL 5

2.1 Situación y estado actual del terreno 5

2.2 Catastro Normativa Vigente 8

2.3 Catastro División Predial 19

2.4 Catastro Trazados Viales 21

2.5 Catastro Calidad de las Edificaciones 24

2.6 Catastro Altura de las Edificaciones 26

2.7 Catastro Destino de las Edificaciones 28

2.8 Catastro Coeficiente de Ocupación de Suelo 33

3 CONCLUSION 35

TABLA DE ILUSTRACIONES

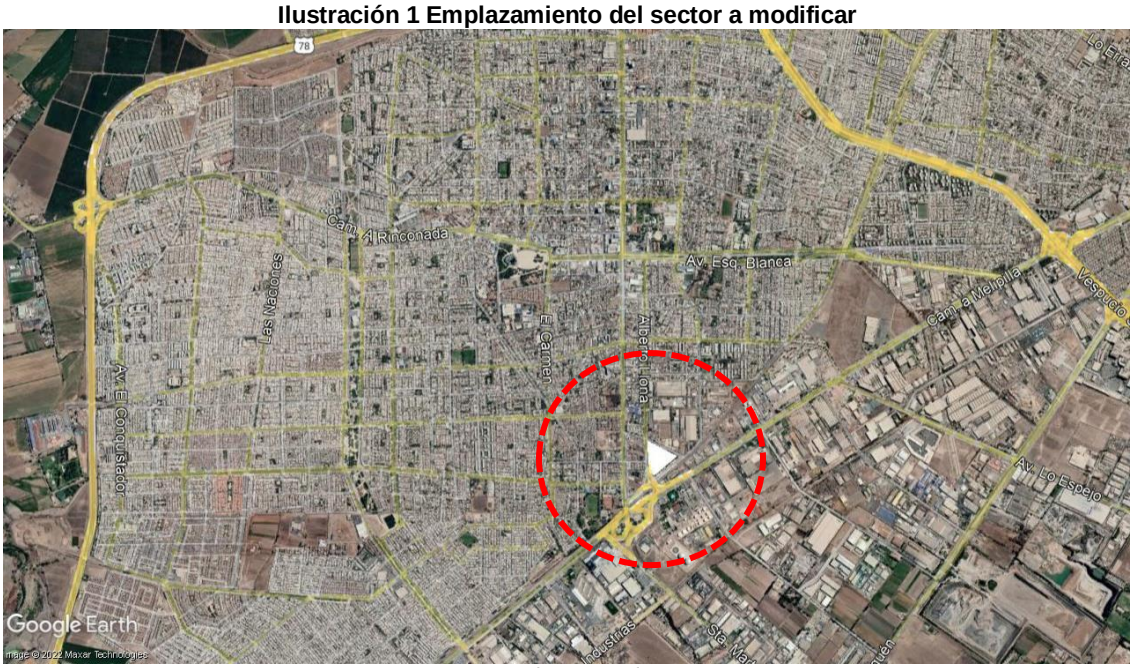
ILUSTRACIÓN 1 EMPLAZAMIENTO DEL SECTOR A MODIFICAR 4
ILUSTRACIÓN 2 LOCALIZACIÓN DE REMODELACIÓN 5
ILUSTRACIÓN 3 SECTOR PLAN SECCIONAL Y SU CONTEXTO 7
ILUSTRACIÓN 4 INFORMACIÓN PLANIMÉTRICA DEL LOTE 152-1 8
ILUSTRACIÓN 5 INFORMACIÓN PLANIMÉTRICA DEL LOTE 152-2 9
ILUSTRACIÓN 6 INFORMACIÓN PLANIMÉTRICA DEL LOTE 2C-1 10
ILUSTRACIÓN 7: PLANO RM-PRM-92-1A. PRMS, 1994 12
ILUSTRACIÓN 8 PLANO DE CATASTRO N° 1 NORMATIVA PRMS 13
ILUSTRACIÓN 9: ZONIFICACIÓN PCR MAIPÚ. 16
ILUSTRACIÓN 10 PLANO DE CATASTRO N° 1 NORMATIVA PRC 18
ILUSTRACIÓN 11 PLANO DE CATASTRO N° 3 SUBDIVISIÓN PREDIAL 20
ILUSTRACIÓN 12 TREN ALAMEDA MELIPILLA, TRAMO EN COMUNA MAIPÚ 22
ILUSTRACIÓN 13 CONEXIONES VIALES PRINCIPALES EN TORNO AL PLAN SECCIONAL 22
ILUSTRACIÓN 14 PLANO DE CATASTRO N° 4 TRAZADOS VIALES 23
ILUSTRACIÓN 15 PLANO DE CATASTRO N° 5 CALIDAD DE LAS EDIFICACIONES 25
ILUSTRACIÓN 16 PLANO DE CATASTRO N° 6 ALTURA DE LAS EDIFICACIONES 27
ILUSTRACIÓN 17 UBICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS CERCANOS AL PLAN SECCIONAL 31
ILUSTRACIÓN 18 PLANO DE CATASTRO N° 7 DESTINO DE LAS EDIFICACIONES 32
ILUSTRACIÓN 19 PLANO DE CATASTRO N°8 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO 34

1 INTRODUCCIÓN

El presente documento, describe parte de los contenidos derivados de la Etapa de Diseño del **"Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Vicente Reyes, comuna de Maipú"** según el procedimiento establecido en el artículo 72° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y, las disposiciones definidas por la Circular ORD. N°245 de fecha 20.06.2016, DDU 315.

Este proyecto busca responder a la alta demanda habitacional de la comuna, donde en los últimos años se han organizado comités de vivienda como el "Comité de Allegados Esperanza Popular 1", con el objetivo de lograr obtener una vivienda propia. Esta demanda ha sido recogida por el Serviu Metropolitano y la Seremi de Vivienda RM y se ha dado curso a este proyecto

Ilustración 1 Emplazamiento del sector a modificar



Fuente: Google Street View, 2022

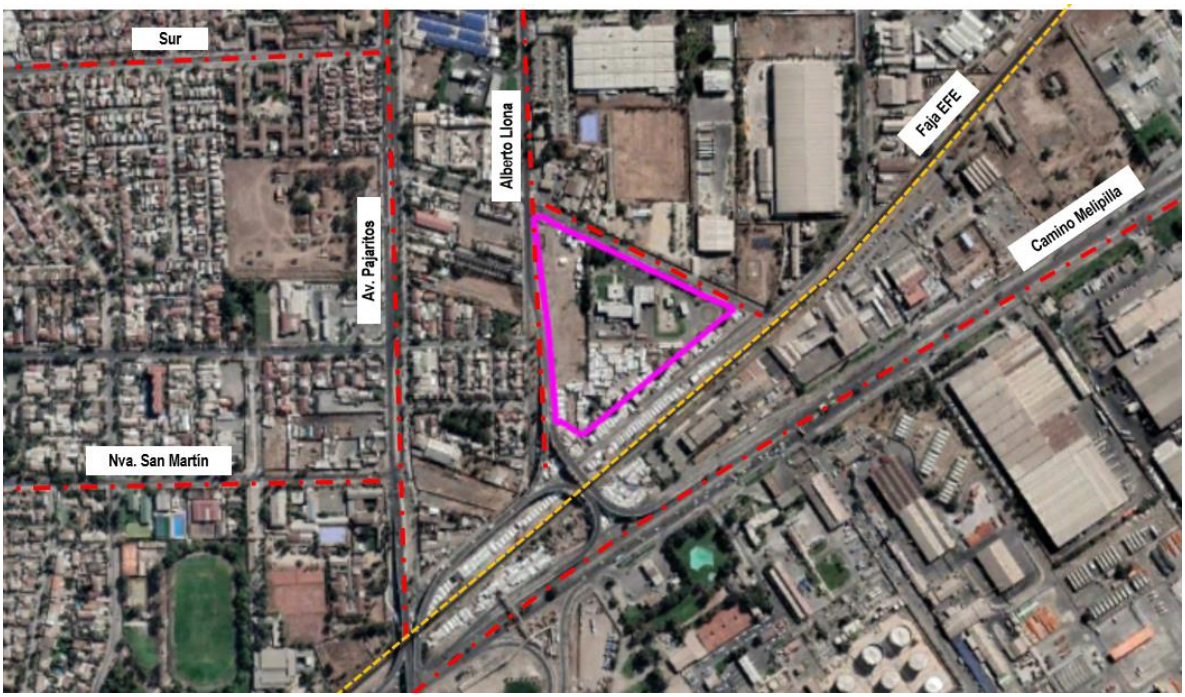
Mediante un catastro realizado en terreno se analizan las características actuales del sector recogiendo los usos de suelo, estado y altura de las edificaciones, la distribución y la ocupación de suelo de cada predio y las conexiones viales del sector. A través de la información recogida en este catastro se realiza la planimetría, elaborada según el Datum WGS84, Proyección UTM Huso 19 Sur, la cual es detallada a continuación, además de realizar un análisis de la norma urbanística que lo rige.

2 CATASTRO URBANO DEL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL

2.1 Situación y estado actual del terreno

El área en la que se emplaza el "Plan Seccional Zona de Remodelación, Sector Vicente Reyes", corresponde a un área urbana ubicada al sur de la comuna de Maipú, que contempla una superficie de aproximadamente 3,66 ha, de dos predios propiedad de SERVIU Metropolitano y uno del Ministerio de Bienes Nacionales, se ubica en el sector sur de la comuna, en el polígono urbano definido entre las calles Vicente Reyes, Alberto Llona y Costanera Norte FF.CC. a San Antonio.

Ilustración 2 Localización de remodelación



Fuente: SEREMI MINVU, 2022

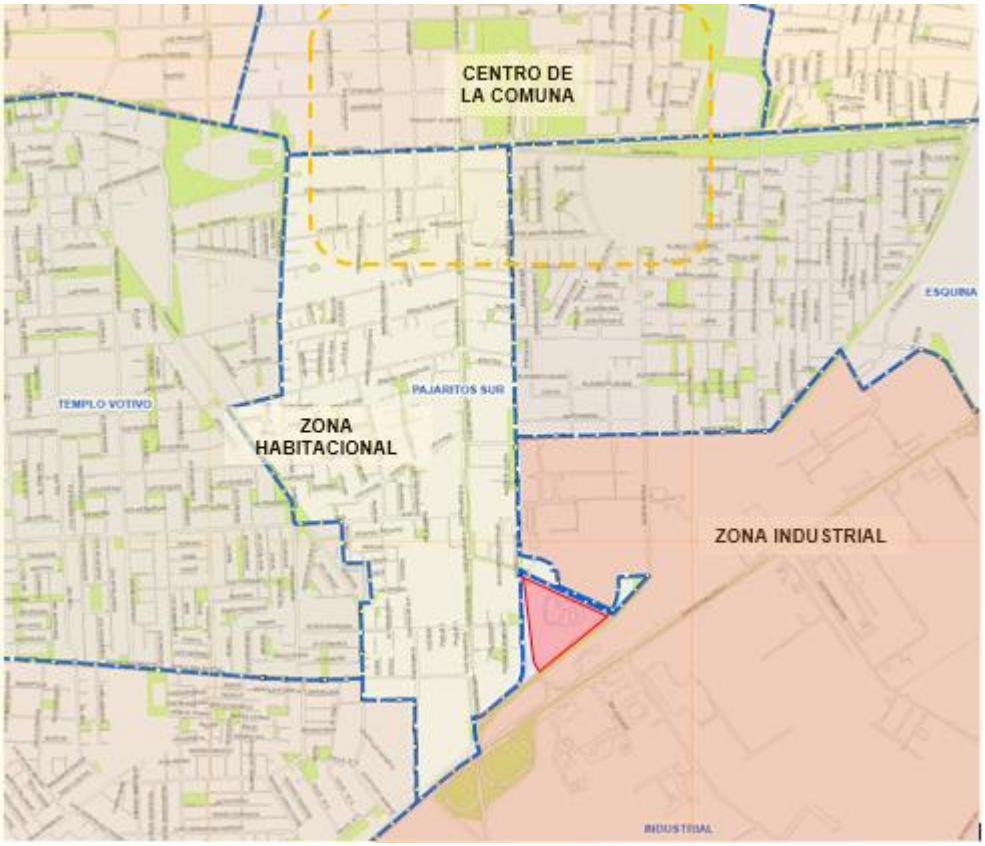
La superficie de la modificación está compuesta por tres predios, en primer lugar por el Lote 1B, Rol SII N° 152-1, ubicado en la calle Vicente Reyes N°110, con una superficie de 11.848 m², de propiedad del SERVIU Metropolitano, por el Lote 2, Rol SII N°152-2, ubicado en la calle Vicente Reyes N°198, con una superficie de 19.649,9 m², de propiedad del Ministerio de Bienes Nacionales donde se localiza una Planta de Revisión Técnica y el Campamento Vicente Reyes, y por el Lote 2C-1,ubicado en la calle Costanera Norte FF.CC. a San Antonio de 4.158,71 m², propiedad de SERVIU Metropolitano.

Ilustración 3 Loteo que compone el área de modificación

Fuente: SEREMI MINVU, 2022

La zona de modificación se encuentra en el límite de una zona residencial consolidada, ubicada al nor-poniente de esta zona, donde se ubican los barrios Pajarito Sur, aledaño al límite poniente de la zona de modificación, y más al poniente los barrios Templo Votivo hacia el norte y Los Héroes hacia el sur, caracterizados por conformarse por viviendas de uno o dos pisos y edificios de hasta 4 pisos. En este sector se encuentran distintos equipamientos como comercio, colegios, etc.

Ilustración 3 Sector Plan Seccional y su contexto

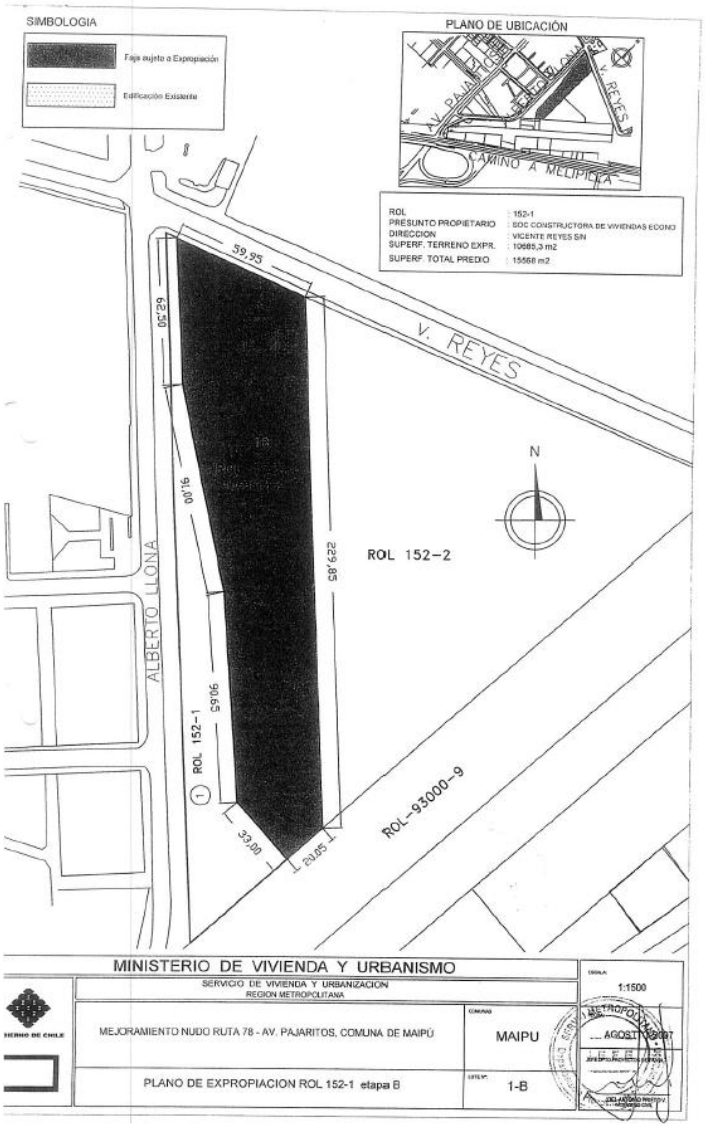


Fuente: SEREMI MINVU en base a plano comunal SITMA Maipú, 2022

2.2 Catastro Normativa Vigente

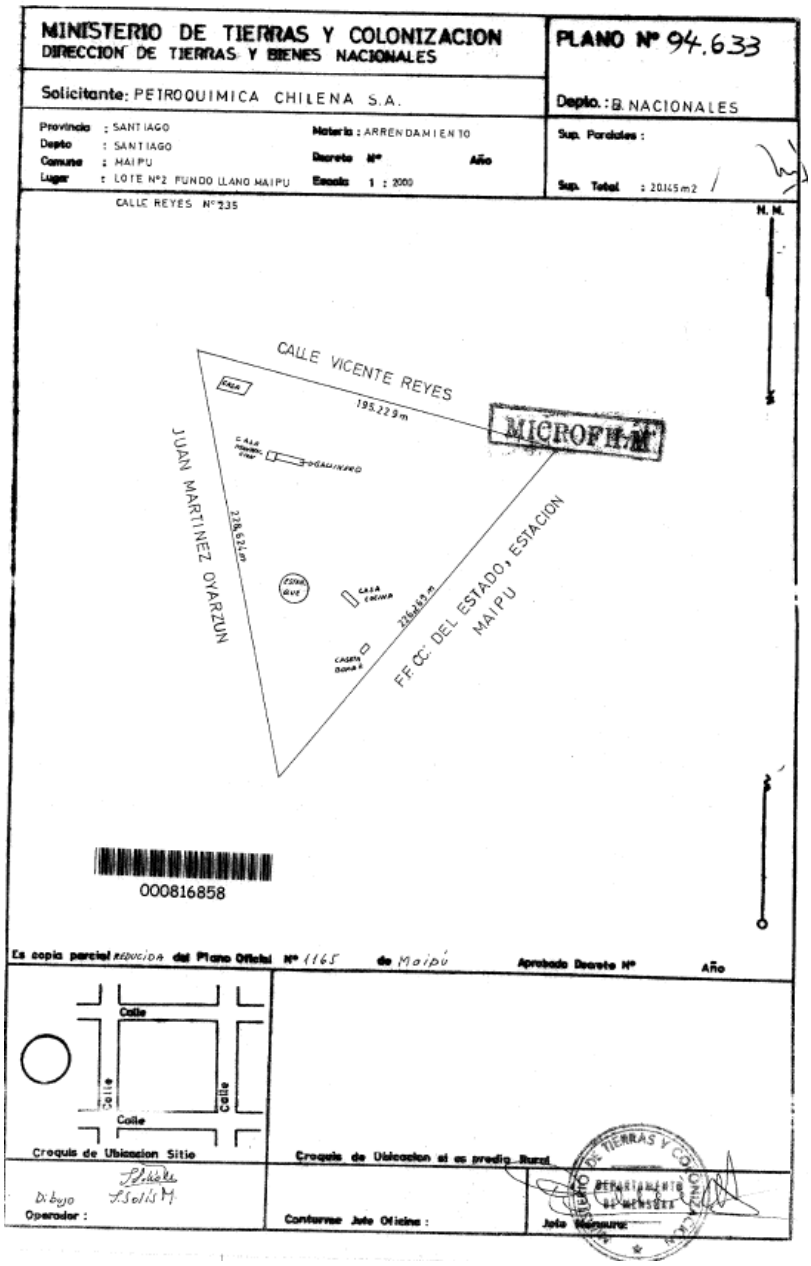
El área sujeta a modificación del Plan Seccional se encuentra normada por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (Resolución Exenta N°20 publicado en D. O. de fecha 04.11.1994) como Zona Industrial Exclusiva, la que fue incorporada como Zona Industrial 3 (ZI3), por el Plan Regulador Comunal de Maipú, aprobado por Decreto Alcaldicio Exento N°6.383 de fecha 05.11.2004, publicado en el D.O. de fecha 13.11.2004.

Ilustración 4 Información planimétrica del Lote 152-1



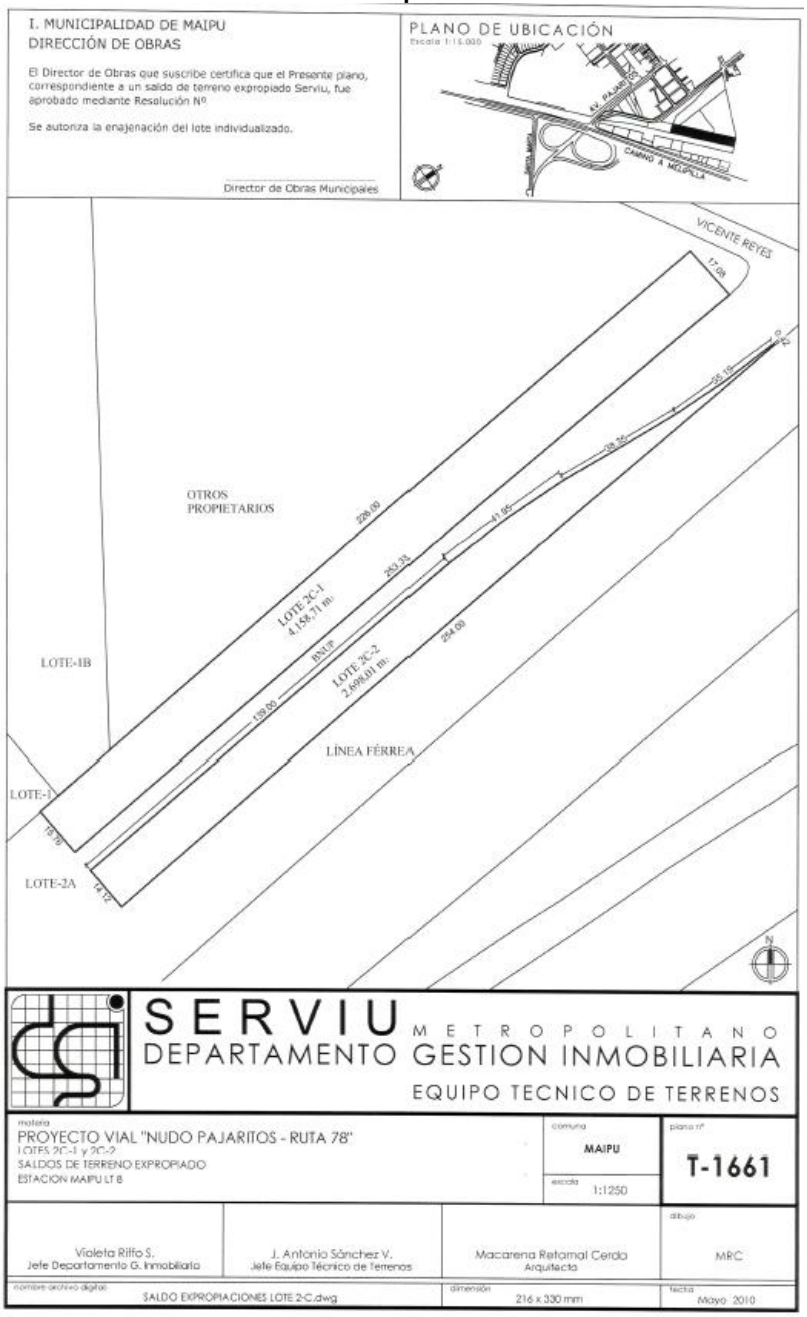
Fuente: SERVIU RM, 2021

Ilustración 5 Información planimétrica del Lote 152-2



Fuente: SERVIU RM.2021

Ilustración 6 Información planimétrica del Lote 2C-1



Fuente: SERVIU RM.2021

A continuación, se explican las normas urbanísticas de ambos instrumentos y de los instrumentos vigentes en el área catastrada.

A- Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 1994

Para el sector en que se emplaza el Plan Seccional, la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) define en su artículo 6.1.3.1 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

como Zonas de Equipamiento Recreacional y Deportivo, las cuales *"son áreas existentes o proyectadas de propiedad fiscal, municipal o privada, de uso controlado o restringido, destinadas a acoger actividades deportivas y/o espectáculos de concurrencia masiva de público".* Las condiciones del uso se pueden observar en la Tabla N°1, no obstante, el artículo dispone que "se podrá destinar a otros usos hasta un 20% de la superficie del predio, siempre que se apruebe una modificación al PRC correspondiente".

Tabla 1 Condiciones del 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

Esta zona se caracteriza por ser de uso al desarrollo de actividades productivas de calificación Molesta e Inofensiva y se encuentra graficada en el plano RM-PRM-92-1A.

Ilustración 7: Plano RM-PRM-92-1A. PRMS, 1994

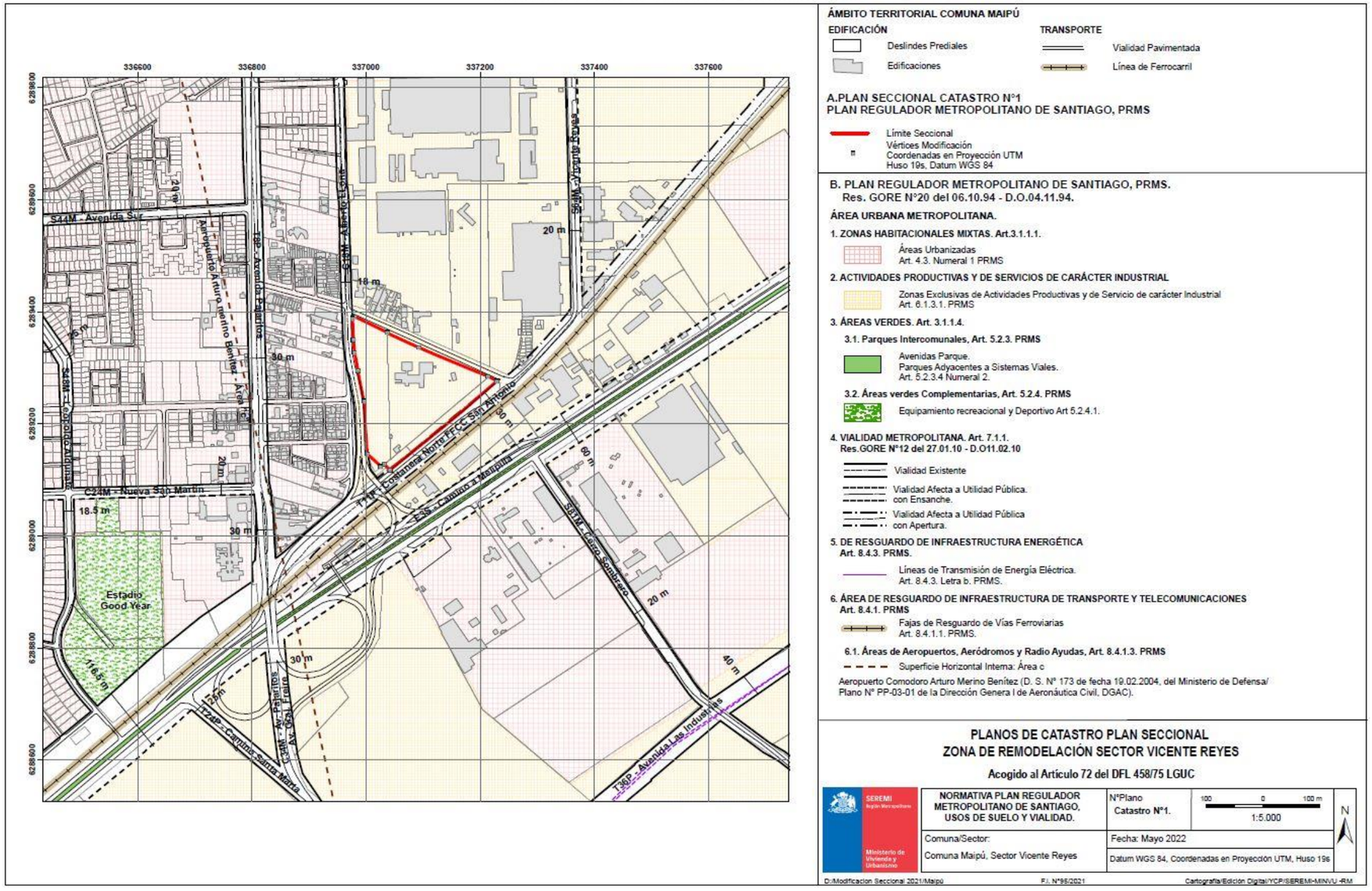
Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022

Importante mencionar que, si bien el área de modificación del Plan Seccional se encuentra cercana a la línea férrea FFCC a San Antonio, no es parte de los terrenos colindantes. Por tanto, el área de modificación del Plan Seccional no se encuentra afecto a la Faja de Resguardo de Vías Ferroviarias, según el artículo 8.4.1.1. de la Ordenanza del PRMS.

Al mismo tiempo, cabe precisar que el área de modificación del Plan Seccional no se encuentra afecta a la Zona de Protección del Aeropuerto Comodoro Arturo Merino Benites ni a la Zona del Aeródromo El Bosque, establecidos según el artículo 8.4.1.3. De Aeropuertos, Aeródromos y Radio Ayudas de la Ordenanza del PRMS.

Por tanto, en relación a la información que antecede, el área de modificación del Plan Seccional no tiene restricción por Zona de Protección ni por Faja de Resguardo.

Ilustración 8 Plano de Catastro N° 1 Normativa PRMS



ÁMBITO TERRITORIAL COMUNA MAIPÚ

EDIFICACIÓN
- Deslindes Prediales
- Edificaciones

TRANSPORTE
- Vialidad Pavimentada
- Línea de Ferrocarril

A.PLAN SECCIONAL CATASTRO N°1
PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO, PRMS

- Límite Seccional
- Vértices Modificación
- Coordenadas en Proyección UTM
- Huso 19s, Datum WGS 84

B. PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO, PRMS.
Res. GORE N°20 del 06.10.94 - D.O.04.11.94.

ÁREA URBANA METROPOLITANA.

1. ZONAS HABITACIONALES MIXTAS. Art.3.1.1.1.
- Áreas Urbanizadas
  Art. 4.3. Numeral 1 PRMS

2. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y DE SERVICIOS DE CARÁCTER INDUSTRIAL
- Zonas Exclusivas de Actividades Productivas y de Servicio de carácter Industrial
  Art. 6.1.3.1. PRMS

3. ÁREAS VERDES. Art. 3.1.1.4.

3.1. Parques Intercomunales, Art. 5.2.3. PRMS
- Avenidas Parque.
  Parques Adyacentes a Sistemas Viales.
  Art. 5.2.3.4 Numeral 2.

3.2. Áreas verdes Complementarias, Art. 5.2.4. PRMS
- Equipamiento recreacional y Deportivo Art 5.2.4.1.

4. VIALIDAD METROPOLITANA. Art. 7.1.1.
Res.GORE N°12 del 27.01.10 - D.O11.02.10
- Vialidad Existente
- Vialidad Afecta a Utilidad Pública. con Ensanche.
- Vialidad Afecta a Utilidad Pública con Apertura.

5. DE RESGUARDO DE INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA
Art. 8.4.3. PRMS.
- Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica.
  Art. 8.4.3. Letra b. PRMS.

6. ÁREA DE RESGUARDO DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES
Art. 8.4.1. PRMS
- Fajas de Resguardo de Vías Ferroviarias
  Art. 8.4.1.1. PRMS.

6.1. Áreas de Aeropuertos, Aeródromos y Radio Ayudas, Art. 8.4.1.3. PRMS
- Superficie Horizontal Interna: Área c

Aeropuerto Comodoro Arturo Merino Benítez (D. S. N° 173 de fecha 19.02.2004, del Ministerio de Defensa/ Plano N° PP-03-01 de la Dirección Genera l de Aeronáutica Civil, DGAC).

PLANOS DE CATASTRO PLAN SECCIONAL
ZONA DE REMODELACIÓN SECTOR VICENTE REYES

Acogido al Artículo 72 del DFL 458/75 LGUC

SEREMI Región Metropolitana / Ministerio de Vivienda y Urbanismo	**NORMATIVA PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO, USOS DE SUELO Y VIALIDAD.**	N°Plano **Catastro N°1.**	100 0 100 m 1:5.000 N
	Comuna/Sector: Comuna Maipú, Sector Vicente Reyes	Fecha: Mayo 2022	Datum WGS 84, Coordenadas en Proyección UTM, Huso 19s

D:/Modificacion Seccional 2021/Maipú F.I. N°95/2021 Cartografía/Edición Digital/YCP/SEREMI-MINVU -RM

B- Plan Regulador Comunal de Maipú

En coherencia al artículo 38 de la LGUC y, al artículo 2.1.9 de la OGUC, el Plan Regulador Comunal de Maipú incorporó las disposiciones del PRMS asociadas a lo establecido por el artículo 6.1.3.1 de la Ordenanza del PRMS, quedando definido por el **artículo 34** de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Maipú, la **zona ZI3** correspondiente a la **Zona Industrial 3**, reconocida como una **Zona Industrial de Transición Poniente.**

Las condiciones de uso de suelo 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

Usos de suelo		Clases	Permitido (SI/NO)	Condiciones especiales
	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.
	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, 2022

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

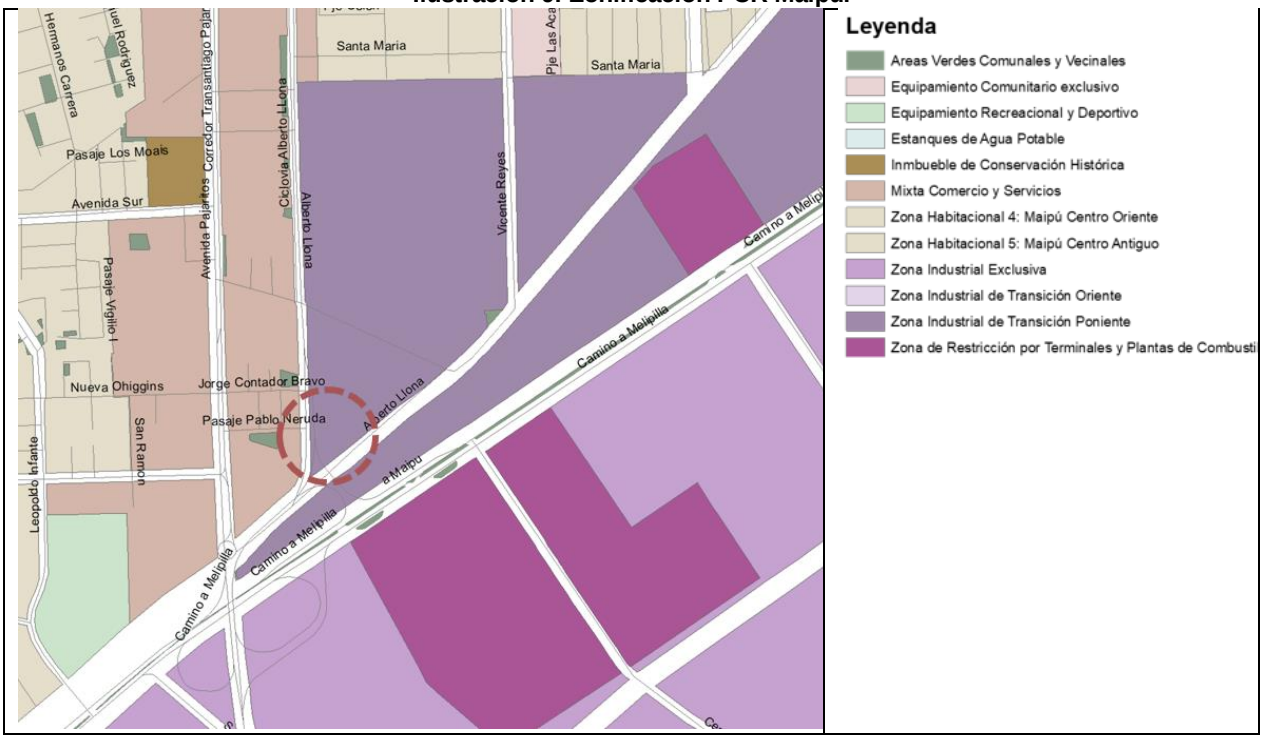
Tabla 3 Condiciones de Subdivisión y Edificación – ZI 3 PRC Maipú

Condición	ZI-3	
	Industria	**Equipamiento**
Superficie predial mínima (m²)	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	15%

	10% otros	
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, 2022

Ilustración 9: Zonificación PCR Maipú.



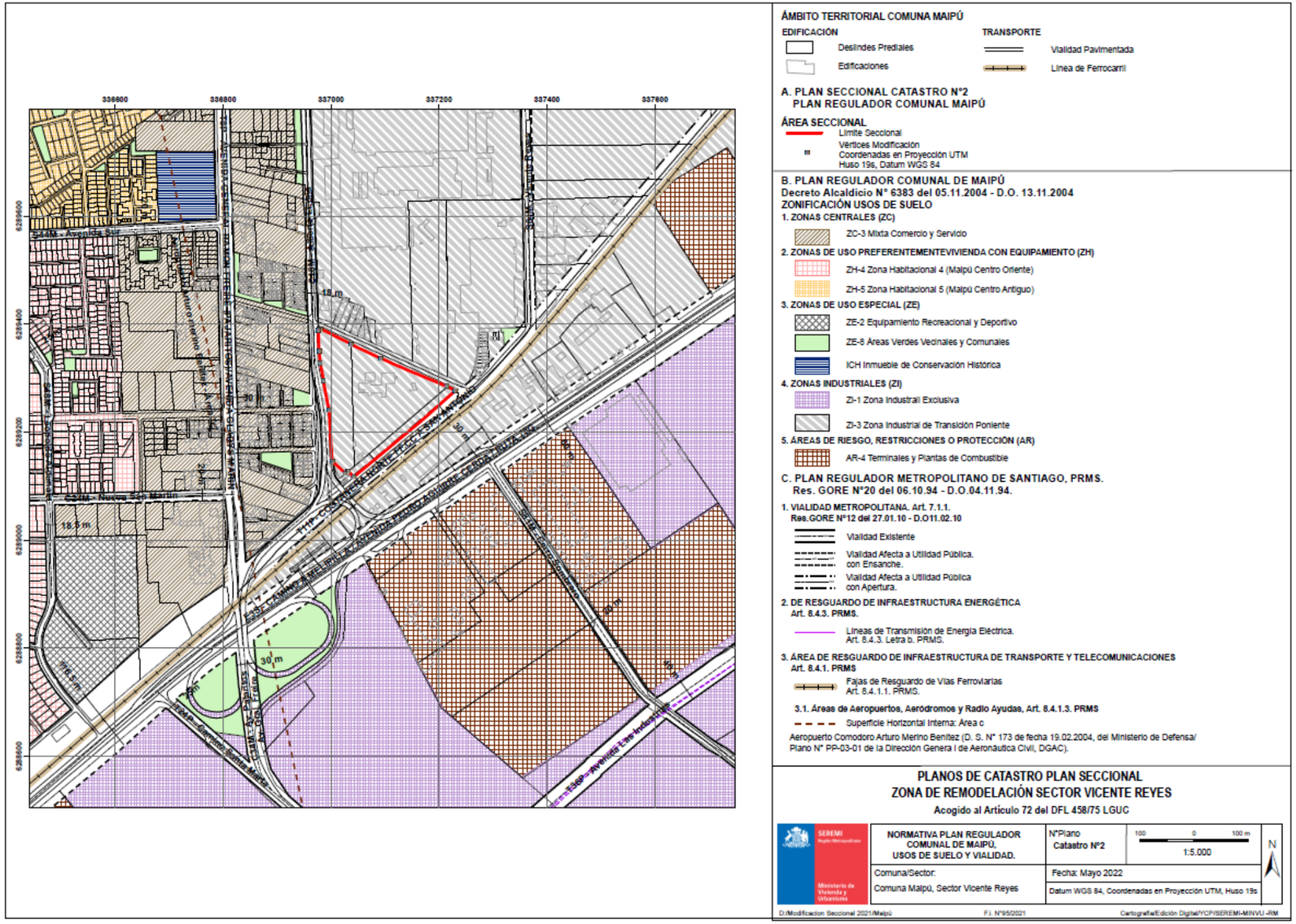
Fuente: SEREMI MINVU, 2022

Respecto a la normativa actual que regula el área de modificación del Plan Seccional y como **Conclusión del Marco Normativo Vigente, el área presenta limitaciones normativas para el desarrollo y materialización de proyectos habitacionales**.

Por lo tanto, se requiere establecer nuevas normas urbanísticas que permitan dar cabida a proyecto de viviendas, los que serán desarrollados en el marco de los programas habitacionales del MINVU. Estos permitirán reducir el déficit habitacional de la comuna, fortalecer la integración social urbana en espacios de usos mixtos, revertir las condiciones de segregación y/o marginalidad social urbana, además de garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos de la ciudad.

A continuación se identifican todas las zonas y los Instrumentos de Planificación vigentes en el área catastrada

Ilustración 10 Plano de Catastro N° 1 Normativa PRC



2.3 Catastro División Predial

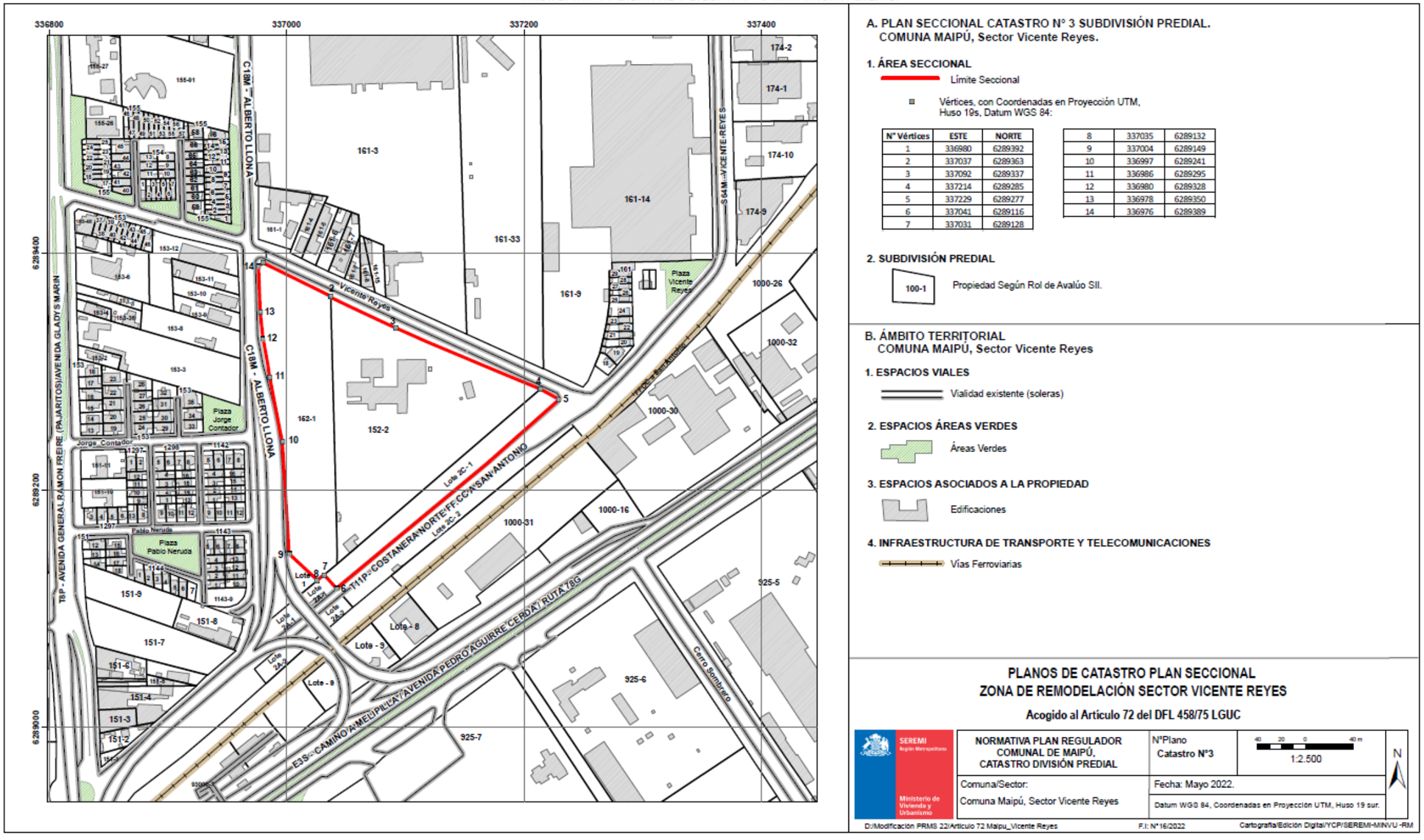
Respecto a la división predial del área de catastro en el que se inserta el Plan Seccional se observan dos predios de mayor tamaño, el Lote 1B y el Lote 2, y un predio de menor tamaño el Lote 2C-1.

Hacia el oriente de esta zona, en el barrio Pajaritos Sur se encuentran predios de menor tamaño en los que se ubican viviendas de distintas tipologías como viviendas aisladas, pareadas o de fachada continua, tamaños prediales característicos de los loteos de viviendas. No obstante en esta zona, también se observan algunos predios de mayor tamaño ubicados al sur de la Calle Pablo Neruda, al sur de la calle Vicente Reyes y en la esquina norponiente de la zona catastrada.

Entre la Línea del Ferrocarril y la calle Camino a Melipilla se encuentran predios de distintos tamaños, que en general aumentan de tamaño hacia el oriente, lo anterior debido a sus características de uso de suelo asociadas a actividades productivas.

Hacia el Norte de la calle Vicente Reyes hay predios de gran tamaño, que albergan construcciones industriales de gran tamaño, y predios de menor tamaño en sus esquinas, donde se ubican viviendas. Al nororiente de la zona catastrada se encuentran predios de tamaño medio. Por otro lado, al sur de la Av. Camino a Melipilla se encuentran predios de gran tamaño con edificaciones aisladas.

Ilustración 11 Plano de Catastro Nº 3 Subdivisión Predial



2.4 Catastro Trazados Viales

El área de modificación del Plan Seccional se encuentra inscrita por las vías siguientes: la vía local Vicente Reyes**,** con una distancia entre líneas oficiales de 18 m, la vía colectora Alberto LLona (C18M), con una distancia entre líneas oficiales de 18 m, y la vía troncal Costanera Norte FFCC San Antonio (T11P), con distancia entre líneas oficiales de 30 m.

La Av. Costanera Norte FFCC San Antonio corresponde a la principal conexión intercomunal en sentido oriente-poniente directa desde la zona de modificación, conectando desde el oriente con la Av. Pajaritos y al poniente conectándose con la Av. 5 de Abril, que se conecta con el centro de la comuna, pasando por la Av. Américo Vespucio, más al oriente conectándose con la Av. Lo Errazuriz, hasta la Costanera Sur Zanjón de la Aguada, y hasta conectarse con la vía troncal Obispo Umaña en la comuna de Estación Central.

Asimismo, Camino Melipilla se conecta hacia el oriente con la Av. Américo Vespucio, para luego conectarse con la Av. Pedro Aguirre Cerda, en la comuna de Cerrillos, que conecta con Santiago Centro.

En sentido norte sur la Av. Alberto Llona conecta directamente el área de modificación con la plaza de Maipú, y la estación del Metro de la Línea 5 Plaza de Maipú, conectándose con la AV. 5 de Abril que corresponde a una importante conexión a nivel comunal, que se ubican aproximadamente a 1,35 km de este sector. Además, la Av. Pajaritos se conecta por el norte con la Costanera Norte Zanjón de la Aguada, pasando por el centro de esta comuna, y hacia el sur del predio, por camino Santa Marta, se conecta con la Av. Las Industrias y Camino Lonquén.

Por otro lado, al sureste del área del Plan Seccional, colindante a la calle Alberto Llona, se ubica la línea de ferrocarril en la cual se desarrollará en el futuro el proyecto Tren Alameda - Melipilla donde están proyectadas dos futuras estaciones en el sector del Plan Seccional, la primera al oeste se denomina “Américo Vespucio” y está a 3 km lineales aproximados del terreno, y la segunda nombrada “Tres Poniente” a 1,8 km lineales, siendo esta la más cercana. El proyecto, que espera finalizar sus trabajos el año 2026, contempla la construcción de líneas férreas para el transporte de pasajeros y carga entre la capital chilena, Santiago, y la comuna de Melipilla.

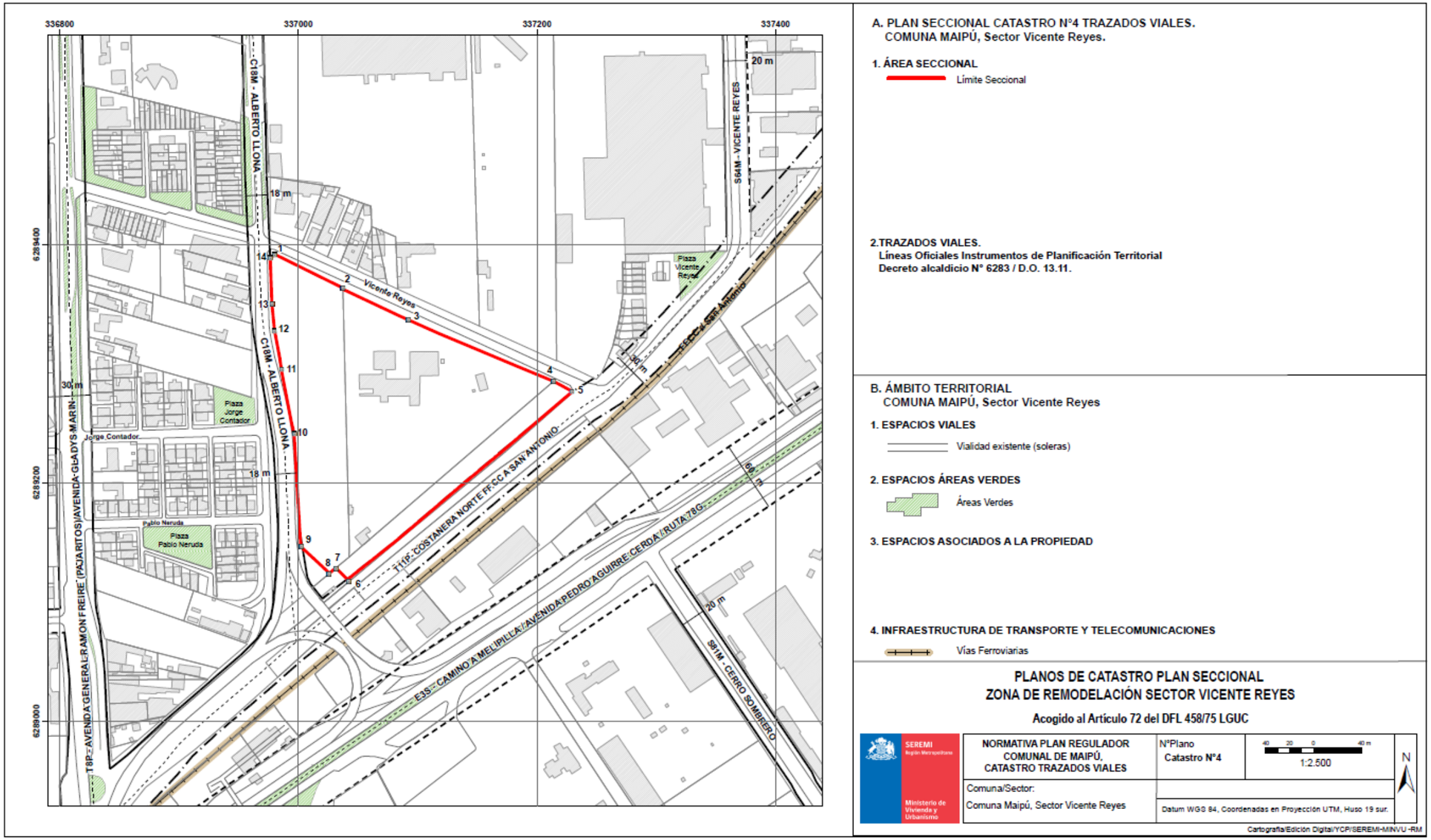
Ilustración 12 Tren Alameda Melipilla, Tramo en comuna Maipú

Fuente: EFE, 2021

Ilustración 13 Conexiones viales principales en torno al plan Seccional

Fuente: SEREMI MINVU, 2021

Ilustración 14 Plano de Catastro N° 4 Trazados Viales



2.5 Catastro Calidad de las Edificaciones

Las edificaciones catastradas se categorizaron dependiendo de su estado de conservación, de acuerdo a los siguientes criterios:

- **Mala:** Corresponden a edificaciones que presentan abandono, problemas estructurales o deterioro general.
- **Regular:** Son edificaciones, principalmente con terminaciones en mal estado de conservación.
- **Buena:** Edificaciones bien mantenidas, en un buen estado de conservación, relativamente nuevas o restauradas.

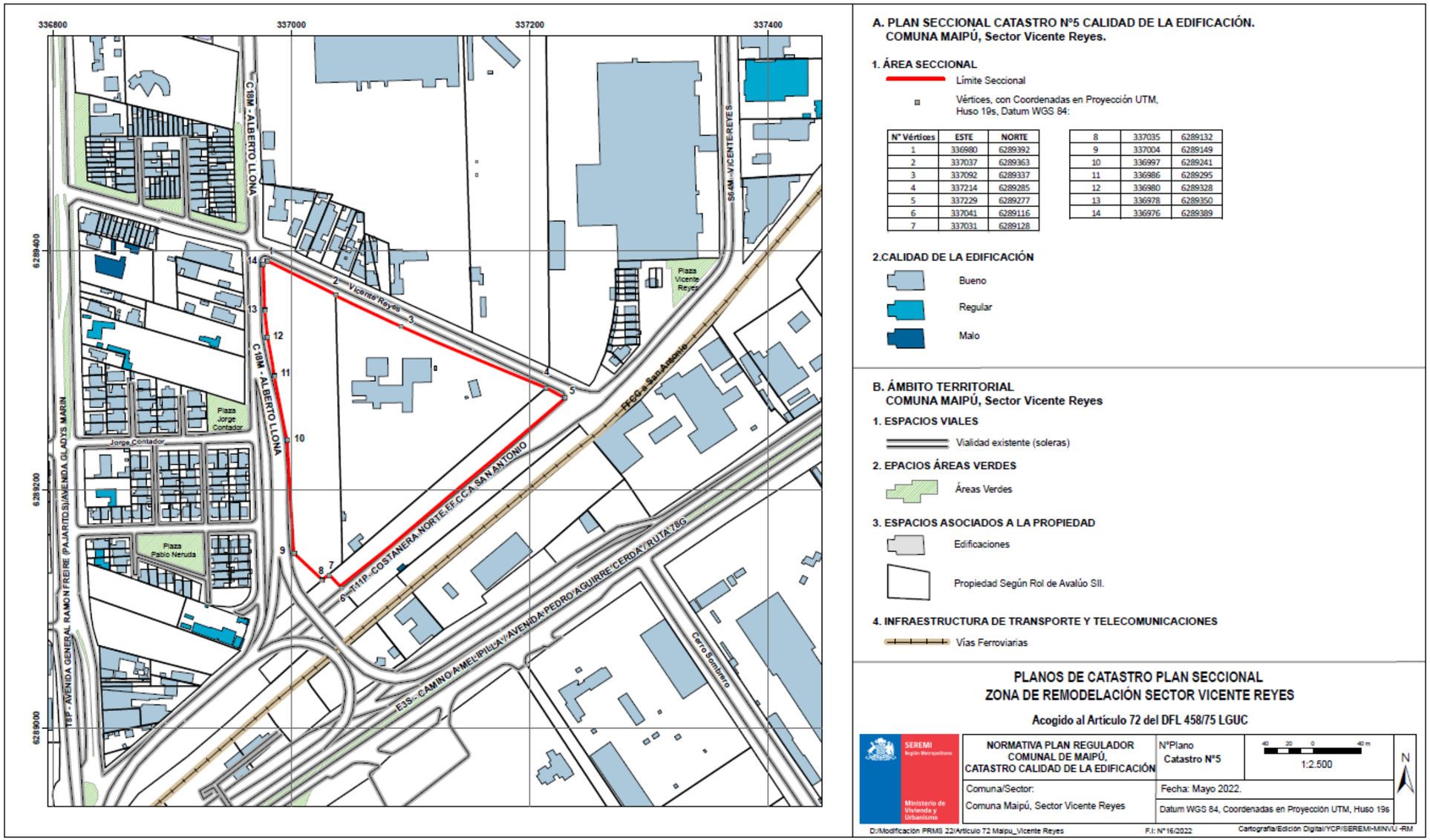
En general, se puede observar que existe una mayor cantidad de edificaciones en buen estado, siendo estos casos la mayoría de las edificaciones tanto de viviendas como de otros destinos.

En el barrio Pajaritos Sur, al poniente de la calle Alberto Llona existen algunas edificaciones en estado regular correspondientes a viviendas y a la Escuela Básica Instituto Ramón Freire ubicada en la Av. Pajaritos. Además, existen algunas viviendas en mal estado ubicadas al sur de la calle Vicente Reyes.

Finalmente, la única edificación que no se encuentra en buen estado (estado regular) al oriente de la calle Alberto Llona se ubica en la esquina nororiente de la zona catastrada, y corresponde a una industria.

Cabe mencionar que en el sector de la modificación y en torno a la línea del ferrocarril existen campamentos los cuales no fueron catastrados por no corresponder a edificaciones regularizadas.

Ilustración 15 Plano de Catastro N° 5 Calidad de las edificaciones



A. PLAN SECCIONAL CATASTRO N°5 CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN.
COMUNA MAIPÚ, Sector Vicente Reyes.

1. ÁREA SECCIONAL

Límite Seccional

Vértices, con Coordenadas en Proyección UTM, Huso 19s, Datum WGS 84:

N° Vértices	ESTE	NORTE
1	336980	6289392
2	337037	6289363
3	337092	6289337
4	337214	6289285
5	337229	6289277
6	337041	6289116
7	337031	6289128
8	337035	6289132
9	337004	6289149
10	336997	6289241
11	336986	6289295
12	336980	6289328
13	336978	6289350
14	336976	6289389

2.CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Bueno

Regular

Malo

B. ÁMBITO TERRITORIAL
COMUNA MAIPÚ, Sector Vicente Reyes

1. ESPACIOS VIALES

Vialidad existente (soleras)

2. EPACIOS ÁREAS VERDES

Áreas Verdes

3. ESPACIOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD

Edificaciones

Propiedad Según Rol de Avalúo SII.

4. INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES

Vías Ferroviarias

PLANOS DE CATASTRO PLAN SECCIONAL
ZONA DE REMODELACIÓN SECTOR VICENTE REYES

Acogido al Artículo 72 del DFL 458/75 LGUC

SEREMI Región Metropolitana / Ministerio de Vivienda y Urbanismo	NORMATIVA PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAIPÚ, CATASTRO CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN	N°Plano Catastro N°5	40 20 0 40 m 1:2.500 N
	Comuna/Sector: Comuna Maipú, Sector Vicente Reyes	Fecha: Mayo 2022. Datum WGS 84, Coordenadas en Proyección UTM, Huso 19s	

D:/Modificación PRMS 22/Artículo 72 Maipu_Vicente Reyes F.I: N°16/2022 Cartografía/Edición Digital/YCP/SEREMI-MINVU -RM

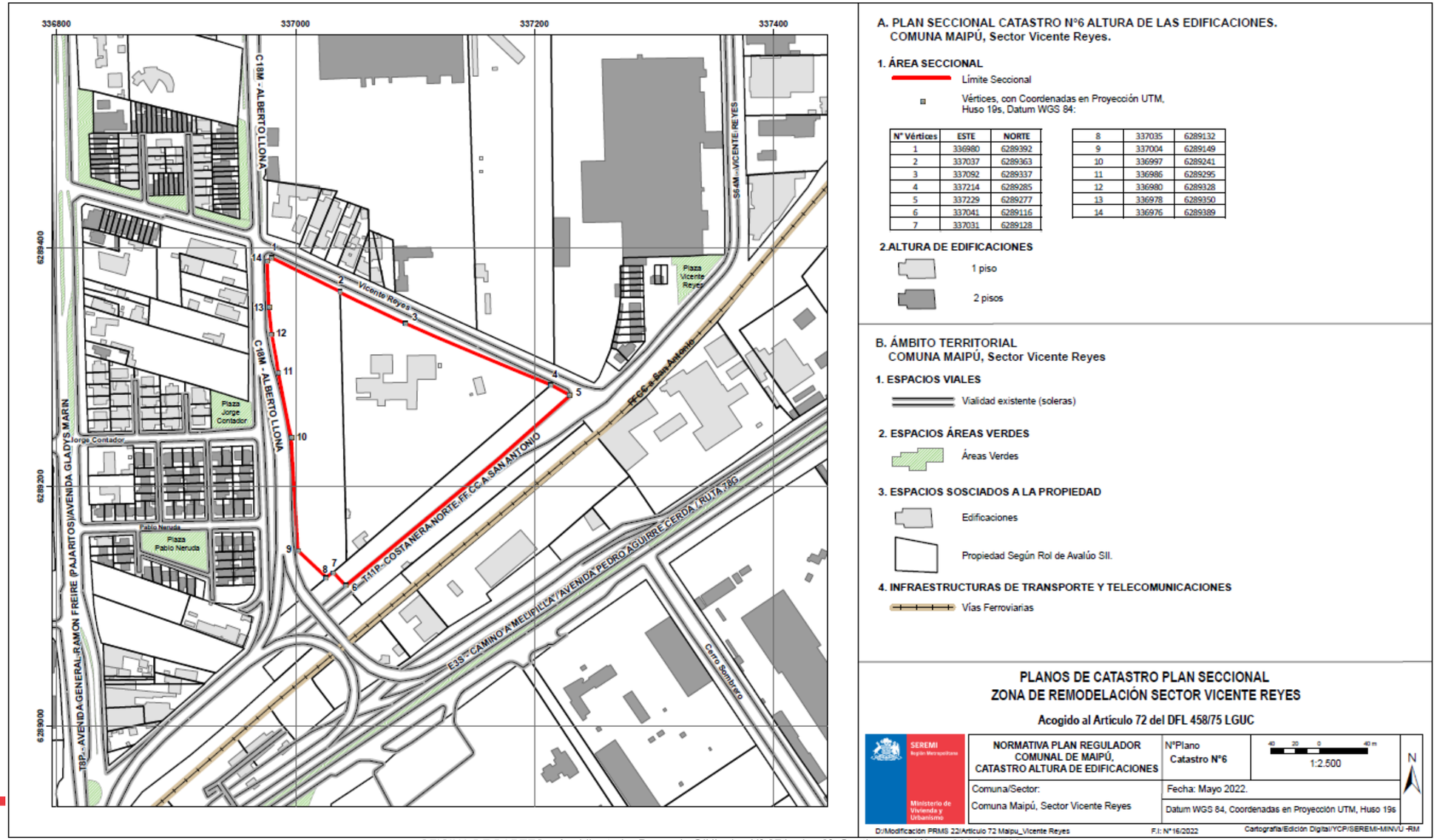
2.6 Catastro Altura de las Edificaciones

La altura de las edificaciones varía entre uno y dos pisos en todo el sector catastrado. En el sector del barrio Pajaritos Sur, cuyo uso es principalmente habitacional, por lo que la altura de cada piso corresponderá aproximadamente a 2,5 m., varía entre grupos de viviendas con dos pisos ubicadas entre las calles Pablo Contador y alrededor de la calle Pablo Neruda; y alrededor de la calle Vicente Reyes, y viviendas de un piso en el resto de este barrio.

En el barrio industrial se encuentran galpones industriales de uno o dos pisos con una altura aproximada de tres metros o más por cada uno, como los ubicados al norte de la zona de Modificación que tienen dos pisos.

Al sur de este predio, entre las calles Av. Costanera Norte FFCC a San Antonio y Camino a Melipilla se ubican construcciones de industrias de un piso y más al sur de la calle Camino a Melipilla se encuentran diversas industrias de dos pisos de altura.

Ilustración 16 Plano de Catastro N° 6 Altura de las edificaciones



2.7 Catastro Destino de las Edificaciones

Se realiza un análisis del destino de las edificaciones según una clasificación normativa, de acuerdo al artículo 2.1.24. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), y al catastro de edificaciones registrado, gracias a esto es posible distinguir tres tipos de usos de suelo existentes en el sector: Residencial, Equipamientos y Actividades Productivas, cuyo detalle es el siguiente:

1. **Residencial:**
   El uso de suelo residencial, en particular la vivienda se localiza principalmente al poniente del área de modificación y en zonas puntuales al norte y nororiente de esta zona. Podemos distinguir inmediatamente al poniente del sector de modificación el barrio Pajaritos Sur, barrio antiguo con viviendas de uno o dos pisos de distintas tipologías como viviendas aisladas, pareadas o de fachada continua. Más al poniente se encuentran los barrios Templo Votivo, hacia el norte y Los Héroes hacia el sur.

2. **Equipamientos:**
   En general los equipamientos se concentran en el sector norponiente del área de estudio, y, de acuerdo a la clasificación señalada en el artículo 2.1.33 de la OGUC, se pueden encontrar de las siguientes clases:

   Comercio: Corresponden a los equipamientos más cercanos a la zona de modificación con dos Servicentros (Shell y Copec), además de venta de automóviles al sur de esta zona.

   Educación: Existen diversos equipamientos educacionales en el sector, dos equipamientos ubicados en la Av. Pajaritos correspondientes la Escuela Básica Ramón Freire y más al norte al Colegio Ramón Freire, la Escuela Básica Vicente Reyes, ubicada en la calle Vicente Reyes, cercana al Liceo El Llano y la Sala Cuna y Jardín Infantil ubicado en la calle Santa María.

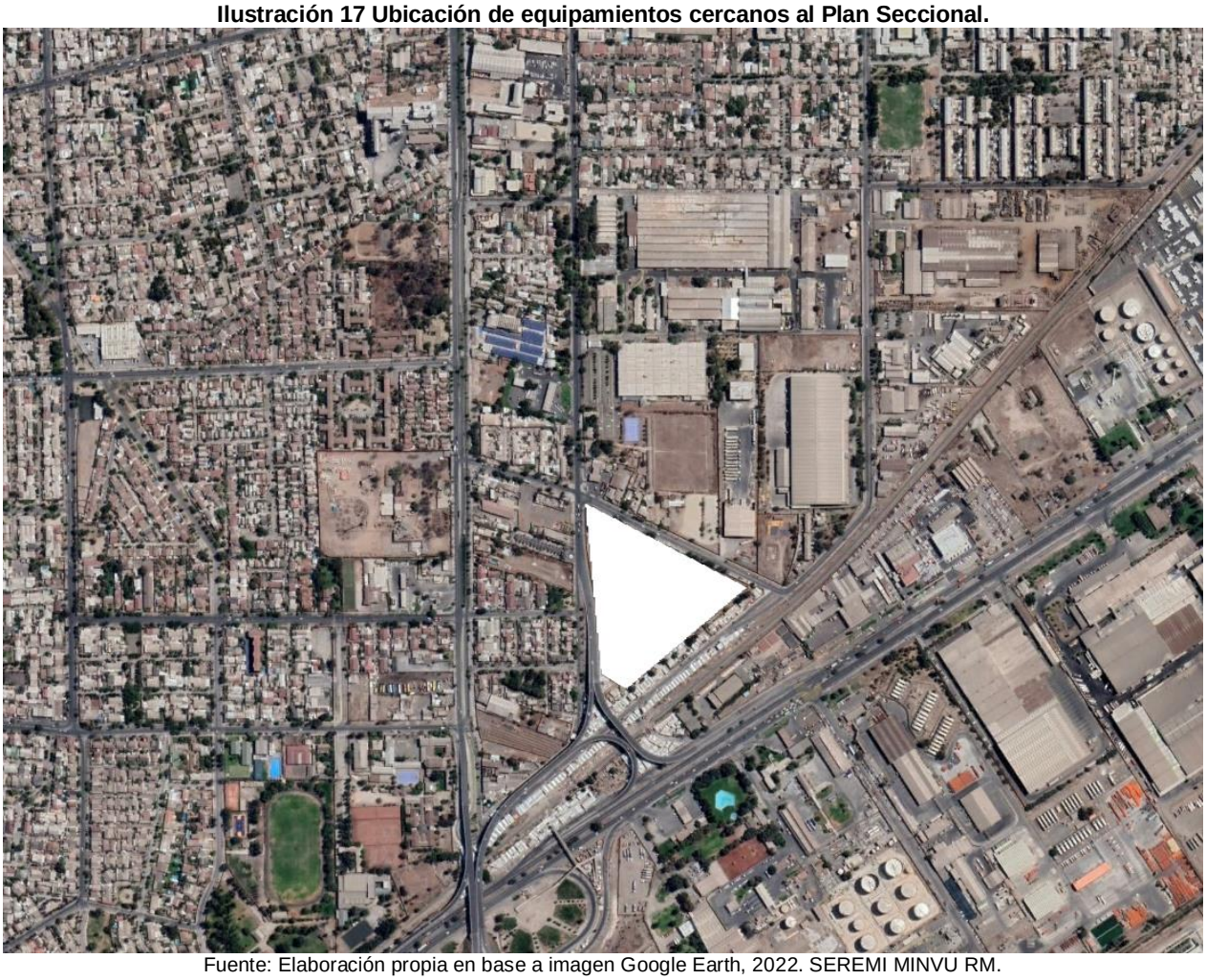
Servicios: Existe una sucursal de ChileAtiende en la Av. Pajaritos
Deporte: Corresponden a las canchas de fútbol ubicadas al sur de la Escuela Básica Vicente Reyes.

3. Actividades Productivas:

El emplazamiento del Plan Seccional se encuentra justo en el límite entre la zona residencial, hacia el poniente, y el inicio de las actividades productivas que se prolongan hacia el oriente, incluyendo a la zona de modificación, en la que actualmente se encuentra una Planta de Revisión Técnica. Las actividades productivas que podemos encontrar en el entorno del área de la modificación del Plan Seccional son del tipo industrias, bodegaje y logística.

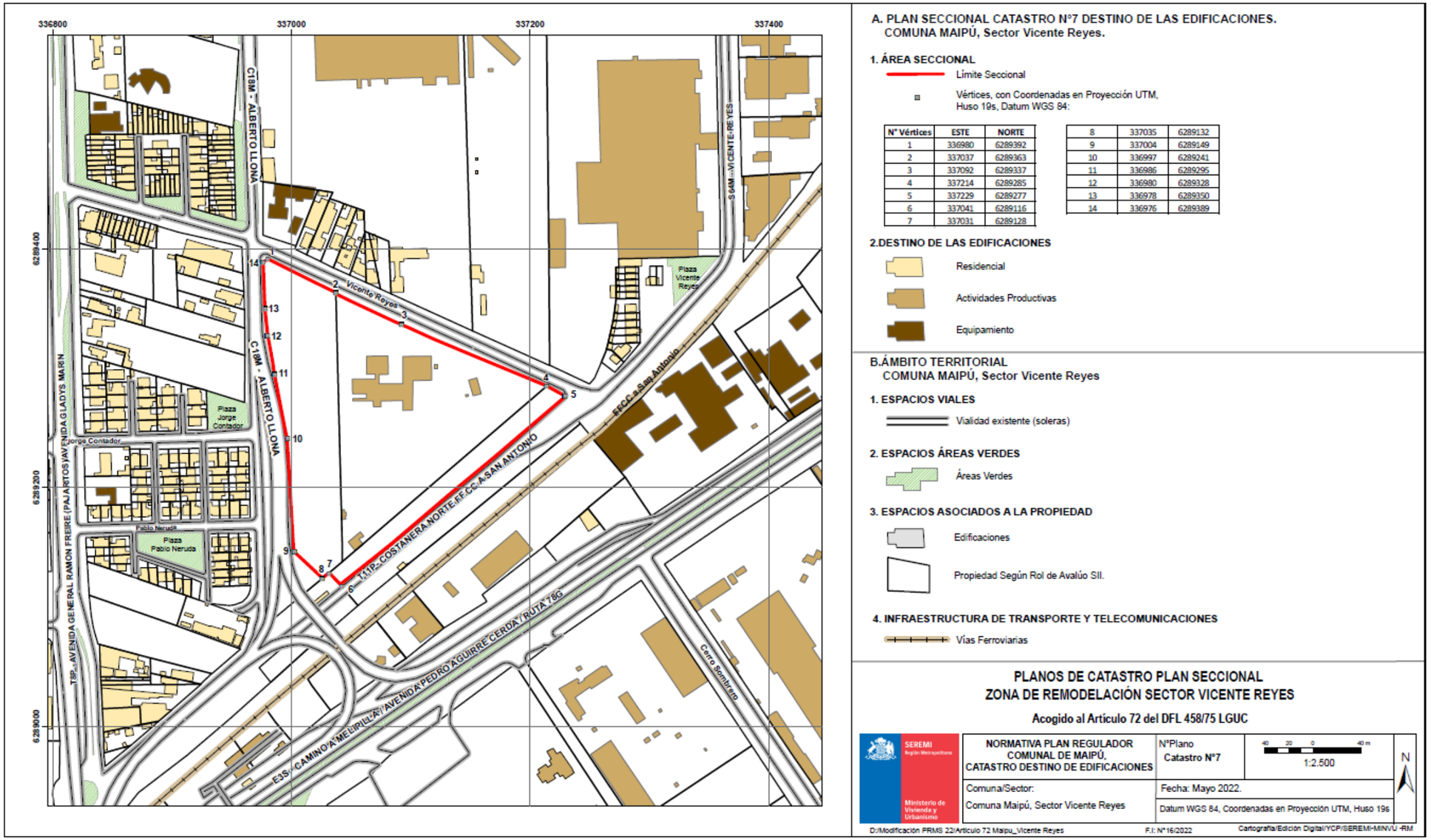
Fuente: Elaboración propia en base a imagen Google Earth, 2022. SEREMI MINVU RM.

Ilustración 17 Ubicación de equipamientos cercanos al Plan Seccional.



Fuente: Elaboración propia en base a imagen Google Earth, 2022. SEREMI MINVU RM.

Ilustración 18 Plano de Catastro N° 7 Destino de las edificaciones



2.8 Catastro Coeficiente de Ocupación de Suelo

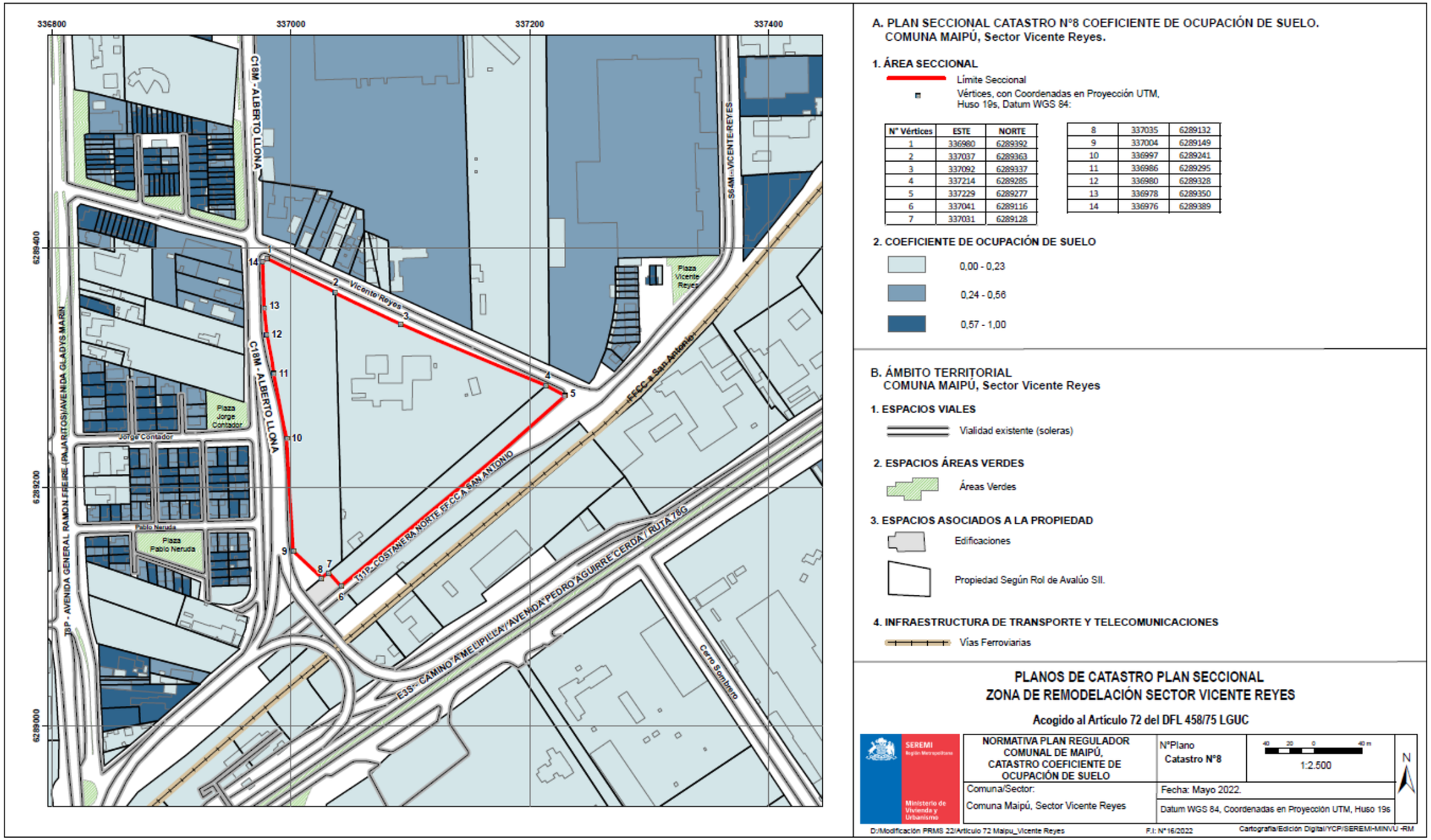
Para este catastro se utilizó como criterio el cálculo de coeficiente por cada lote, lo que fue calculado dividiendo la superficie construida en el primer piso (m2) por la superficie del predio (m2).

En general, se puede observar una marcada diferencia entre la baja ocupación de suelo del predio en el área de la modificación junto a los predios ubicados al sur de la Av. Costanera Norte FFCC a San Antonio que en su mayoría son de mayor tamaño y todos poseen un índice de ocupación de suelo entre 0,00 y 0,25, lo cual responde a que son sitios donde el usos de suelo actividades productivas ha marcado su desarrollo estableciéndose terrenos de gran tamaño y una baja ocupación de suelo, incluso habiendo algunos desocupados. En la manzana ubicada al norte del área de Modificación se observa una ocupación de suelo media tanto en los predios de mayor superficie como en los de menor superficie, también asociada a sectores con actividada productiva predominante.

Por otra parte el coeficiente de ocupación de suelo de los diferentes lotes del resto del sector analizado varía entre 0,00 a 1,00.

Es así que al poniente del área de modificación existe un alto valor de coeficiente de ocupación de suelo en el sector residencial del Barrio Pajaritos Sur, ahí los predios cuentan con menor superficie y en su mayoría la ocupación de suelo varía entre 0,57 y 1,00, también se observa en terrenos de mayor tamaño y con baja ocupación de suelo.

Ilustración 19 Plano de Catastro N°8 Coeficiente de ocupación de suelo



A. PLAN SECCIONAL CATASTRO N°8 COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO.
COMUNA MAIPÚ, Sector Vicente Reyes.

1. ÁREA SECCIONAL

Límite Seccional

Vértices, con Coordenadas en Proyección UTM, Huso 19s, Datum WGS 84:

N° Vértices	ESTE	NORTE
1	336980	6289392
2	337037	6289363
3	337092	6289337
4	337214	6289285
5	337229	6289277
6	337041	6289116
7	337031	6289128
8	337035	6289132
9	337004	6289149
10	336997	6289241
11	336986	6289295
12	336980	6289328
13	336978	6289350
14	336976	6289389

2. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO

0,00 - 0,23

0,24 - 0,56

0,57 - 1,00

B. ÁMBITO TERRITORIAL
COMUNA MAIPÚ, Sector Vicente Reyes

1. ESPACIOS VIALES

Vialidad existente (soleras)

2. ESPACIOS ÁREAS VERDES

Áreas Verdes

3. ESPACIOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD

Edificaciones

Propiedad Según Rol de Avalúo SII.

4. INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES

Vías Ferroviarias

PLANOS DE CATASTRO PLAN SECCIONAL
ZONA DE REMODELACIÓN SECTOR VICENTE REYES

Acogido al Artículo 72 del DFL 458/75 LGUC

SEREMI Región Metropolitana / Ministerio de Vivienda y Urbanismo	NORMATIVA PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAIPÚ, CATASTRO COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO	N°Plano Catastro N°8	40 20 0 40 m 1:2.500 N
	Comuna/Sector: Comuna Maipú, Sector Vicente Reyes	Fecha: Mayo 2022. Datum WGS 84, Coordenadas en Proyección UTM, Huso 19s	

D:/Modificación PRMS 22/Artículo 72 Maipu_Vicente Reyes F.I: N°16/2022 Cartografía/Edición Digital/YCP/SEREMI-MINVU -RM

3 CONCLUSION

Analizado el catastro del área de modificación Plan Seccional Zona de Remodelación Vicente Reyes, comuna de Maipú, se ha observado que el área de intervención se presenta una buena conectividad, cercano a centro de servicios de la comuna y a vías de acceso y conexión con otros sectores de la ciudad.

Se ha verificado además su obsolescencia en cuanto a uso de suelo y ocupación del mismo, presentando sectores vacíos debido a que lo rodea una zona industrial consolidada por el norte y sur, pero hacia el poniente la presencia de otros usos de suelo, principalmente el residencial, podría explicar el desincentivo para la continuidad del desarrollo de actividades productivas, toda vez que las exigencias de mitigación para este tipo de actividades es mayor cuando están cercanos a viviendas y equipamientos.

Se observó también en el catastro que debido a que el área de modificación presenta una muy baja ocupación de suelo, incluso hay sectores sin construcciones ha dado lugar al desarrollo de asentamientos espontáneos como campamentos y tomas de terreno, situación que se da sin las debidas autorizaciones, por lo que carecen de orden y cumplimiento de normativa urbana, así como de servicios sanitarios y eléctricos, deteriorando el sector y generando externalidades en el entorno inmediato.

En este sentido, esta Secretaría ve que hay razones de contexto urbano que permiten determinar que la normativa vigente se encuentra obsoleta, siendo evidente la subutilización de su potencial urbano, se concluye entonces que se debe revitalizar la zona a través de una nueva propuesta normativa mediante el Plan Seccional que incorpore otros destinos y normas que sí permitan alcanzar los objetivos de desarrollo de la planificación y el aprovechamiento del suelo urbano.