



MEMORIA EXPLICATIVA

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

Acogido al artículo 72 del DFL 458/75 LGUC



Agosto 2022



INDICE

1	INTRODUCCIÓN	2
1.1	TERRITORIO INVOLUCRADO EN LA INICIATIVA.....	3
2	MARCO NORMATIVO VIGENTE	9
2.1	PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO de 1994	9
2.2	PLAN REGULADOR COMUNAL DE MAIPÚ	12
3	CONTEXTO URBANO	15
3.1	CONECTIVIDAD DEL SECTOR.....	15
3.1.1	Transporte Público.....	19
3.1	USOS DE SUELO EXISTENTES	23
3.1.1	Usos de Suelo en el área y su entorno.....	23
3.2	ANTECEDENTES HISTÓRICOS	29
3.3	DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL.....	29
4	PROPUESTA URBANA.....	31
4.1	ATRIBUTOS DEL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL	31
4.2	JUSTIFICACIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN	31
4.3	OBJETIVO DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN SECTOR VICENTE REYES	32
4.4	MARCO LEGAL VIGENTE	32
4.5	PROPUESTA PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN SECTOR VICENTE REYES	36
4.6	PLANO DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN NORMATIVA:.....	38



1 INTRODUCCIÓN

El presente documento, corresponde a la Memoria Explicativa que fundamenta el desarrollo del “Plan Seccional -Art. 72° LGUC- Zona de Remodelación Sector Vicente Reyes, Comuna de Maipú” y forma parte de los antecedentes legales y normativos que conforma dicho plan.

Esta Secretaría Ministerial Metropolitana evaluó las posibles vías de materialización del cambio de condiciones urbanísticas que interesa, llegando a definir que el procedimiento idóneo para el caso es el señalado en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en adelante LGUC, aprobada por el DFL N° 458 de 1975, en sus artículos 72 al 75. Específicamente, en su artículo 72, inciso segundo, que faculta a las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para fijar “Zonas de Remodelación”, con el propósito de lograr su renovación, para lo cual se debe aprobar en forma previa un “Plan Seccional” del sector escogido, en que se determinen las nuevas características urbanísticas de ella.

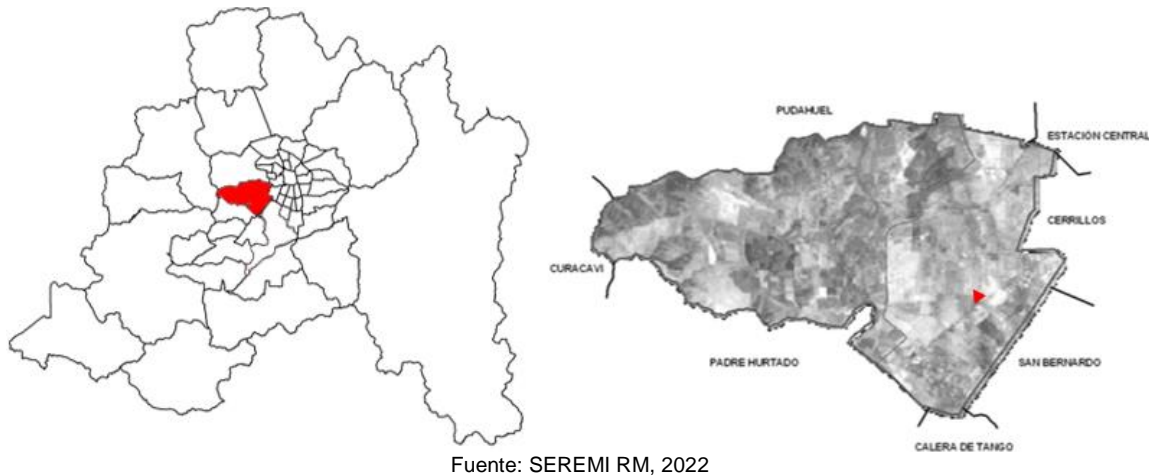
La elaboración y tramitación de este Plan Seccional que aprueba la Zona de Remodelación, se encuentra reglamentada por el D.S. N°47, (V. y U.), de 1992 y su modificación a través del D.S. N°01 de fecha 13.01.2020, en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, específicamente en sus artículos 2.1.15. y 2.1.40., que se ha considerado en el estudio y desarrollo de la presente propuesta, expuesta en este documento.



1.1 TERRITORIO INVOLUCRADO EN LA INICIATIVA

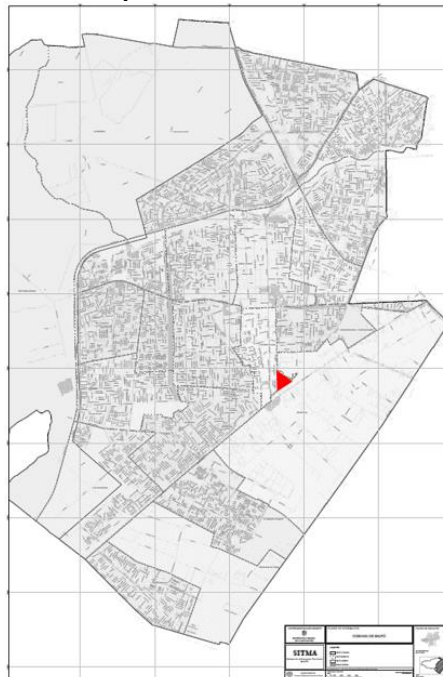
El área que abarca el “Plan Seccional -Art. 72° LGUC- Zona de Remodelación Sector Vicente Reyes, Comuna de Maipú” (en adelante Plan Seccional), comprende una superficie de aproximadamente 3,56 ha¹, emplazada al interior del área urbana, al sureste de la comuna de Maipú y definida por las vías Alberto Llona, Vicente Reyes y Costanera Norte FFCC San Antonio.

Ilustración 1: Emplazamiento comuna en la Región Metropolitana



Fuente: SEREMI RM, 2022

Ilustración 2: Emplazamiento Sector en modificación



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022

¹ Esta superficie de debe considerar aproximada.





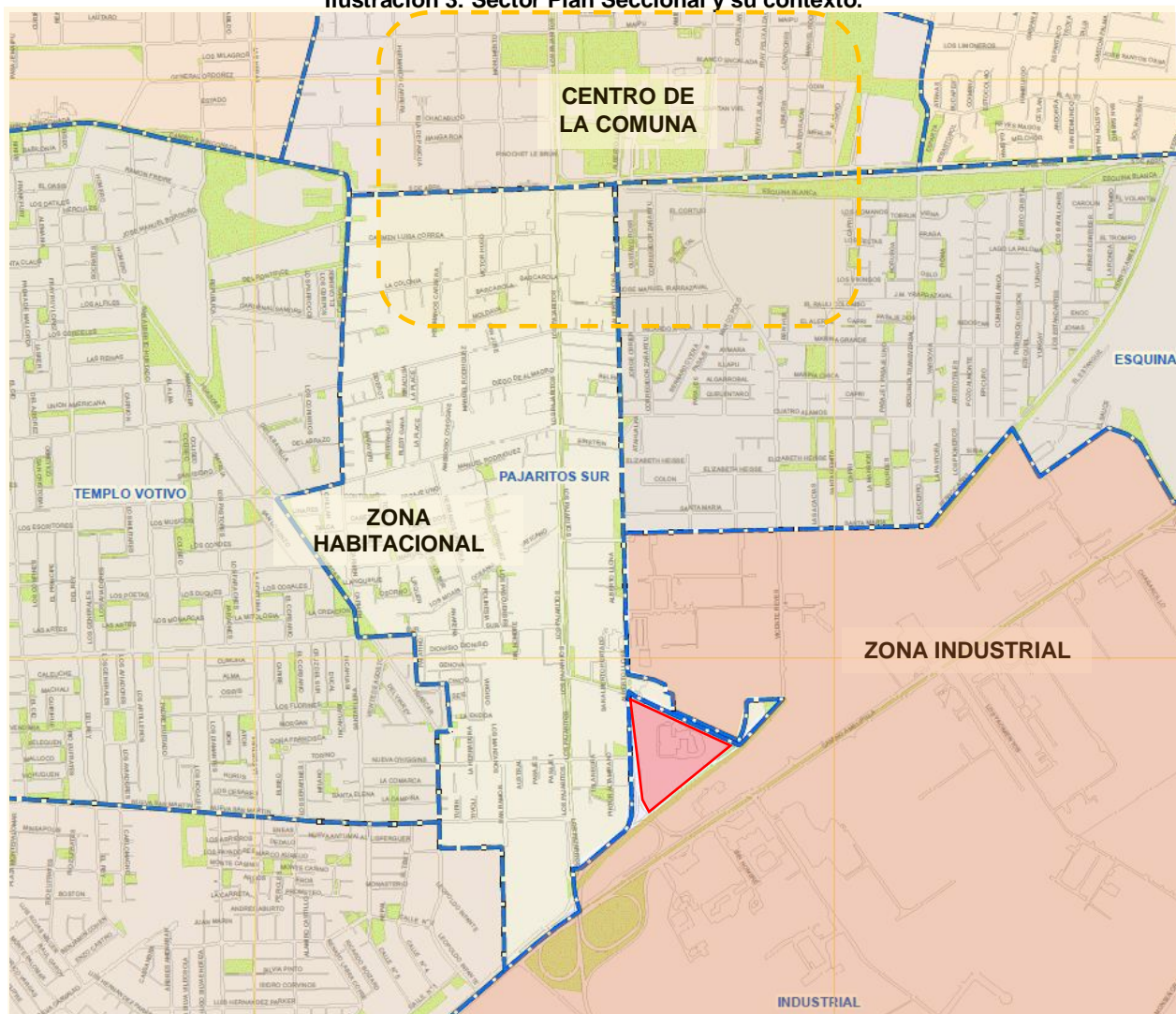
MEMORIA EXPLICATIVA PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN SECTOR VICENTE REYES COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC
Agosto 2022

El “Plan Seccional Zona de Remodelación, Sector Vicente Reyes” busca responder a la alta demanda residencial de la comuna, donde se organizan Comités de Vivienda como el “Comité de Allegados Esperanza Popular 1”, emplazándose en una zona industrial colindante al límite de una zona residencial consolidada compuesta por los barrios Pajarito Sur, aledaño al límite poniente del área del Plan Seccional, y más al poniente los barrios Templo Votivo hacia el norte y Los Héroes hacia el sur.

Cabe destacar que, el centro de la comuna y la Plaza de Maipú se comunican directamente con el área del Plan Seccional mediante la calle Alberto Llona en una distancia de aproximadamente 1,5 km conectada por transporte público.

Ilustración 3: Sector Plan Seccional y su contexto.



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





El área en que se emplaza la modificación se encuentra conformada por tres lotes.

Lote 1B

Emplazado en Vicente Reyes N°110, Rol SII N°152-1, con una superficie de 11.848 m², de propiedad de SERVIU Metropolitano.

Lote 2

Ubicado en Vicente Reyes N°198, Rol SII N°152-2, con una superficie de 19.649,9 m², de propiedad del Ministerio de Bienes Nacionales. En este predio se localiza una Planta de Revisión Técnica que posee 1,38 ha (13.845,4 m²), y el Campamento Vicente Reyes que tiene 0,58 ha (5.804,5 m²).

Lote 2C-1

Surge producto de la apertura de la vía Costanera Norte FFCC San Antonio, cuyo lote fue expropiado, quedando este lote con una superficie de 4.158,71 m², de propiedad de SERVIU Metropolitano.

Ilustración 4: Área de modificación conformada por tres lotes.



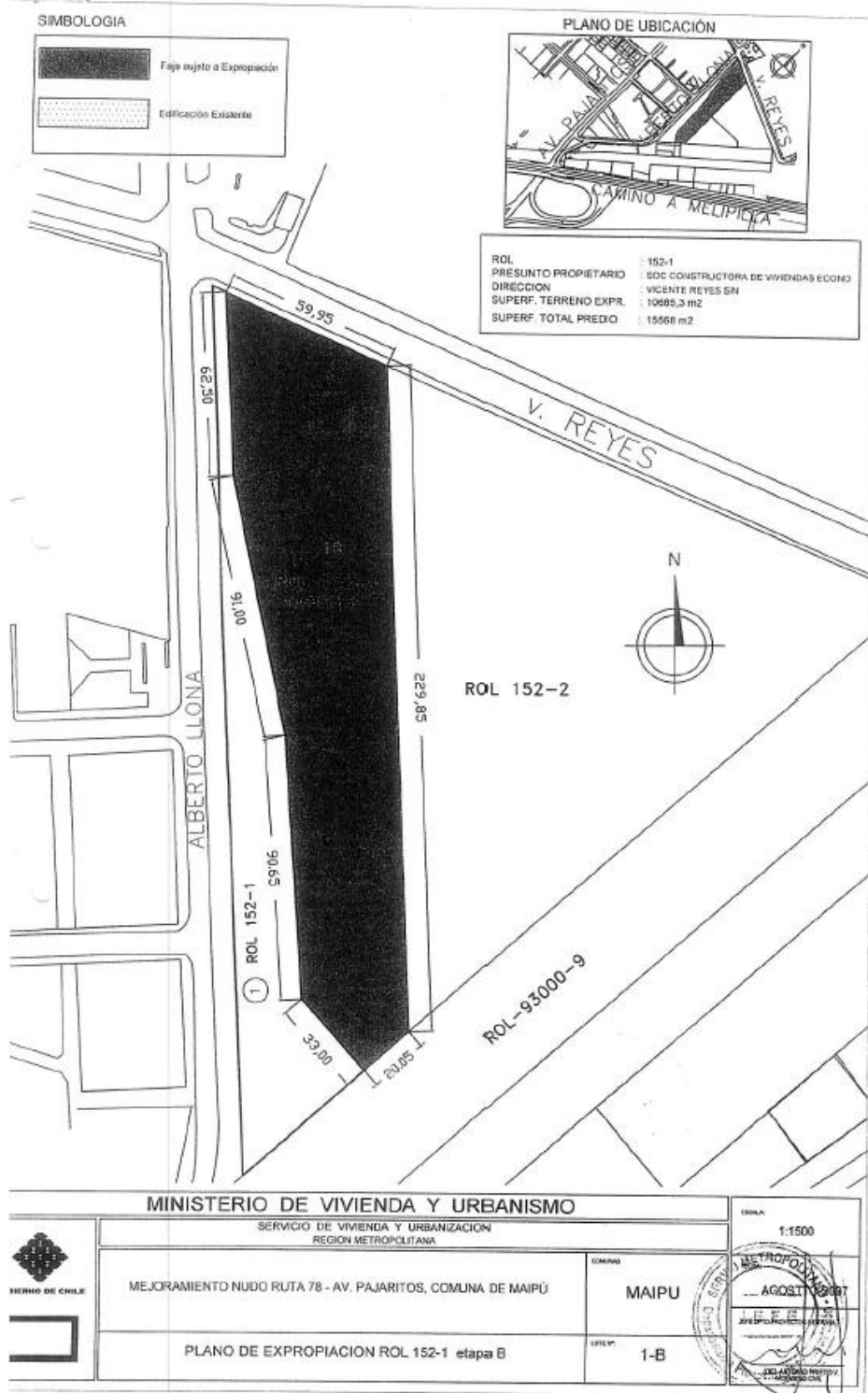
Fuente: Imagen Ortomosaico, SEREMI MINVU RM.2022



MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC
Agosto 2022

Ilustración 5: Información planimétrica del Lote 152-1



Fuente: SERVIU RM.2021



MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC
Agosto 2022

Ilustración 6: Información planimétrica del Lote 152-2

MINISTERIO DE TIERRAS Y COLONIZACION DIRECCION DE TIERRAS Y BIENES NACIONALES		PLANO Nº 94.633
Solicitante: PETROQUIMICA CHILENA S.A.		Depto.: B. NACIONALES
Provincia : SANTIAGO Depto : SANTIAGO Comuna : MAIPU Lugar : LOTE Nº2 FUNDOS LLANO MAIPU	Materia : ARRENDAMIENTO Decreto Nº : Año : Escala : 1 : 2000	Sup. Parcelas : Sup. Total : 20145 m ²

000816858

Es copia parcial *edición* del Plano Oficial Nº 1165 de Maipú Aprobado Decreto Nº Año

Operator : <i>Roberto Salas M.</i>	Confirma Jefe Oficina : Jefe Mensura :

MINISTERIO DE TIERRAS Y COLONIZACION
DEPARTAMENTO DE MENSURA

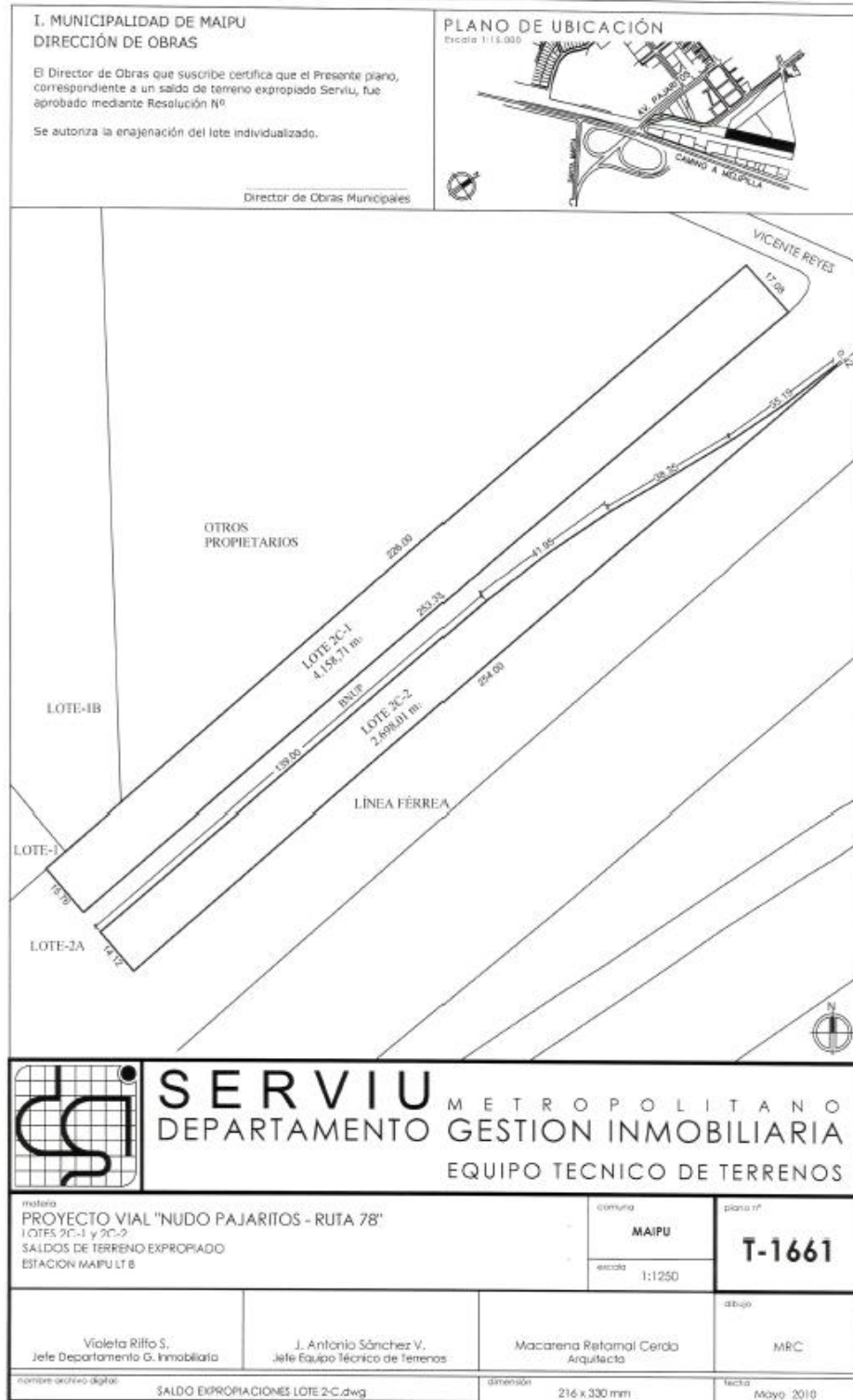
Fuente: SERVIU RM.2021



MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
 COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC
 Agosto 2022

Ilustración 7: Información planimétrica del Lote 2C-1



Fuente: SERVIU RM.2021



2 MARCO NORMATIVO 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.

2.1 PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO de 1994

El artículo 6.1.3.1 de la Ordenanza del PRMS 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.

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, 2022



MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC
Agosto 2022

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

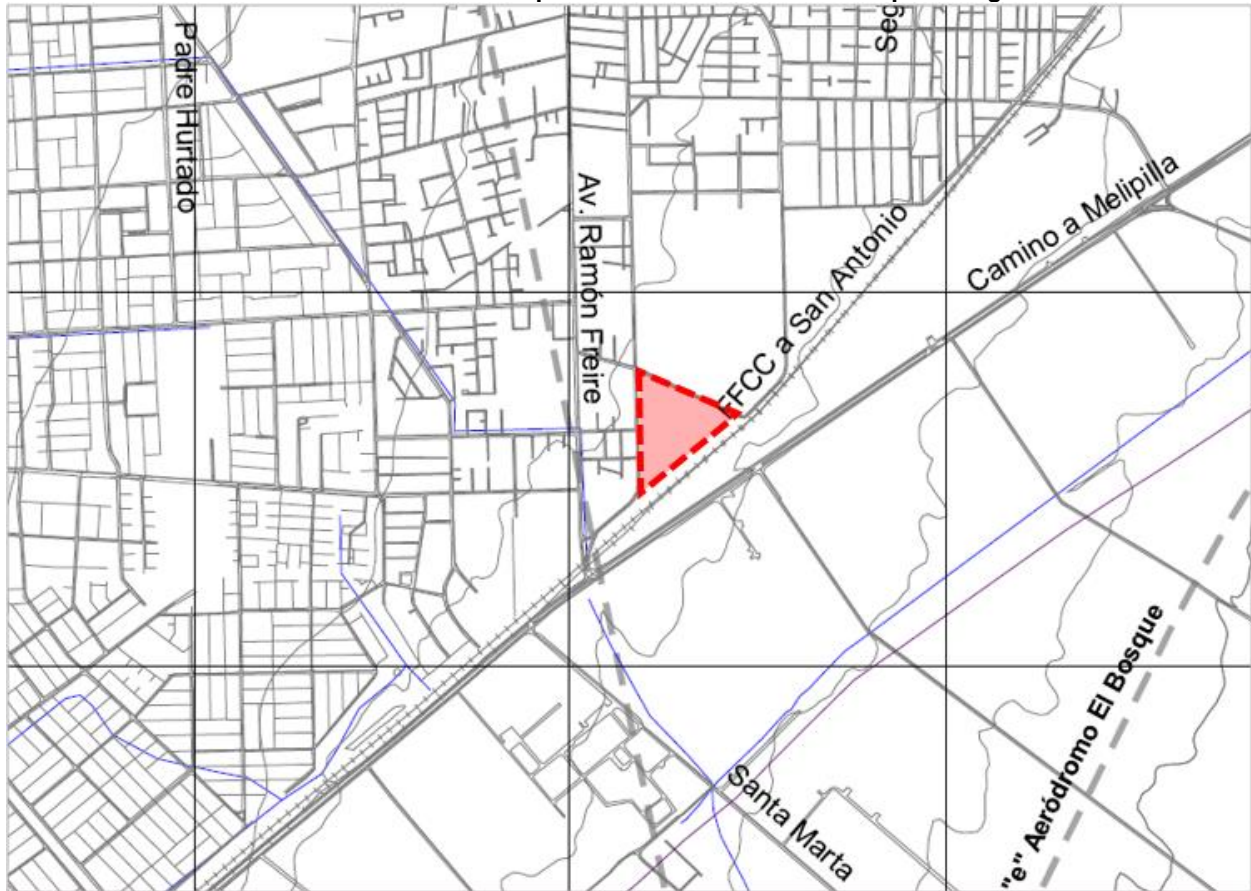


Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022





Ilustración 9: Área de modificación respecto del Plano de Restricción por Riesgo MPRMS-100.



Fuente: SEREMI MINVU en base a Plano RM-PRM-08-100-R. SEREMI V y U RM. 2013. 2021

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.



2.2 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
	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



MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
 COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC
 Agosto 2022

Usos de suelo		Clases	Permitido (SI/NO)	Condiciones especiales
				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 (m ²)	4000	1000
Coficiente ocupación de suelo máximo	0,5 molesta 0,7 otros	0,4
Coficiente ocupación pisos superiores máx.	0,5 molesta 0,7 otros	0,4
Coficiente de constructibilidad máximo	1	2,5
Coficiente 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

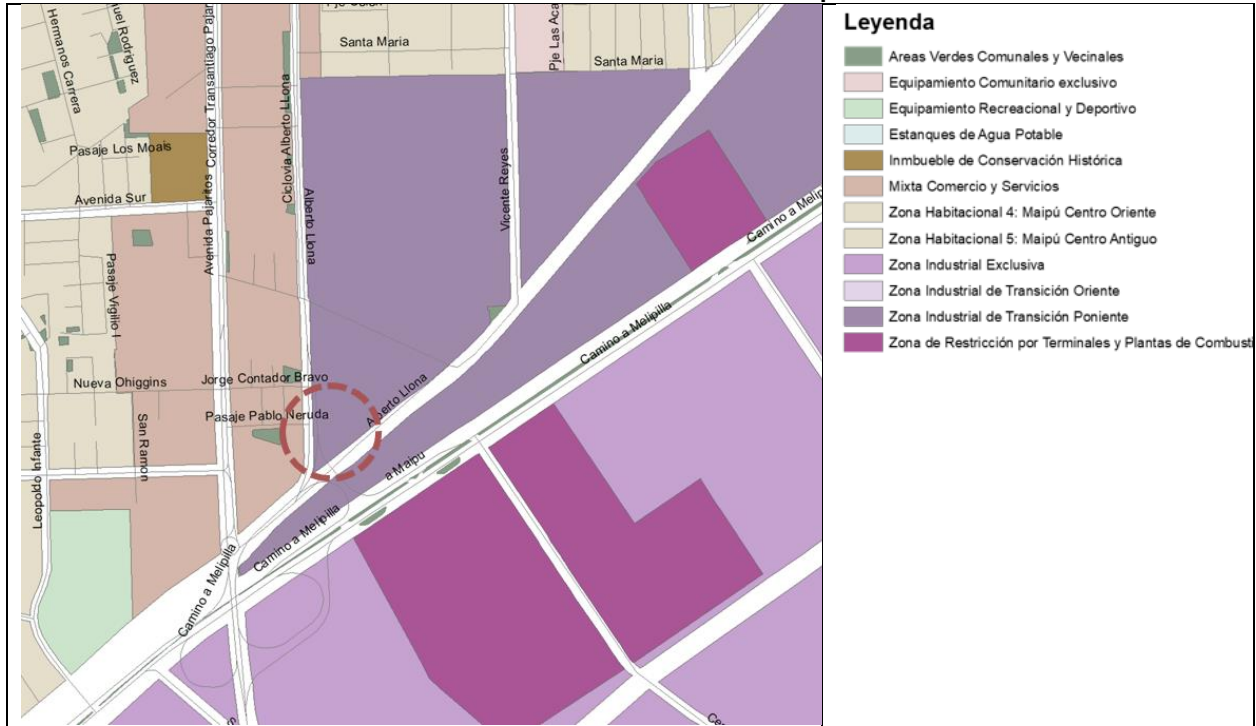
Fuente: SEREMI MINVU en base a Ordenanza PRC Maipú, 2022



MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC
Agosto 2022

Ilustración 10: 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.

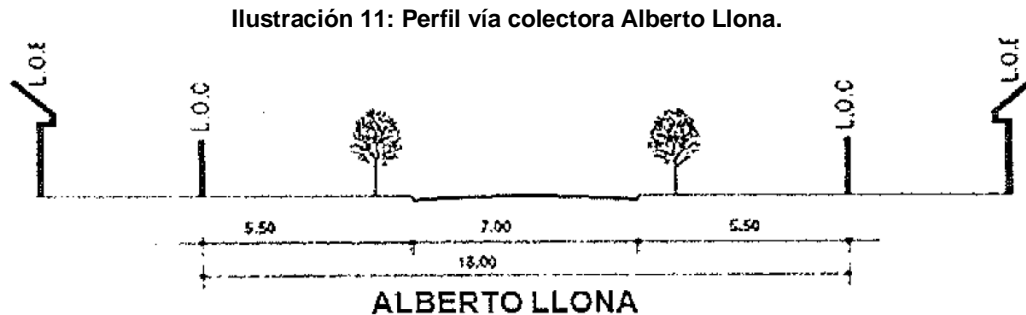


3 CONTEXTO URBANO

3.1 CONECTIVIDAD DEL SECTOR

El área de modificación del Plan Seccional se encuentra inscrita por las vías que enfrenta. Estas vías, Alberto Llona, Costanera Norte FFCC San Antonio y Vicente Reyes, tienen diferentes características que se presentan a continuación:

· **Vía Colectora Alberto Llona - C18M**, con una distancia entre líneas oficiales de 18 m. Este perfil oficial de la vía no corresponde al tramo existente que enfrenta el área del Plan Seccional debido a que fue modificado por las obras de urbanización relacionadas con el proyecto Nudo Vial Pajarito – Camino a Melipilla, tramo que además se encuentra en pendiente, descendiendo hasta el nivel original de la calle en la intersección con la vía Vicente Reyes.



Fuente: Certificado de Informaciones Previas N°1300 de fecha 28 de marzo de 2018.

Ilustración 12: Vía Alberto Llona y Nudo Vial Pajarito – Camino a Melipilla.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.



Ilustración 13: Vía Alberto Llona y Nudo Vial Pajarito – Camino a Melipilla.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.

Vía Troncal Costanera Norte FFCC San Antonio - T11P, con distancia entre líneas oficiales de 30 m. Esta vía está planificada por el costado norte del FFCC desde la Costanera Sur del Zanjón de la Aguada hasta Pajaritos y actualmente no posee un perfil de calle oficial, pero al tratarse de una vía troncal, se consideran dos calzadas de 7 m cada una, con un bandejón central de 6 m y aceras de 5 m cada una.

Para la apertura de esta vía, producto de las obras de urbanización relacionadas con el proyecto Nudo Vial Pajarito – Camino a Melipilla, se expropiaron los predios contiguos a FFCC.

En relación con la Faja de Resguardo de Vías Ferroviarias, según el artículo 8.4.1.1. del PRMS y según los artículos 35 y 36 de la Ley de Ferrocarriles Decreto N°1157 de. 13. 07.1931. La faja vial de 30 metros de la Vía Troncal Costanera Norte FFCC San Antonio se define a partir de los 12 metros que permite la Ley de Ferrocarriles, en la ocupación de los 20 metros de ancho de la Faja de Resguardo de Vías Ferroviarias.

Ilustración 14: Análisis de LO y Franja de resguardo de Vía Costanera Norte.



Fuente: SEREMI MINVU RM. 2022



La siguiente imagen muestra la apertura de la sección del perfil que enfrenta el área del Plan Seccional, que comprende un tramo desde la vía Vicente Reyes hasta Av. Pajaritos. Mientras que la sección del perfil que enfrenta FFCC se encuentra sin materializar y con la ocupación de construcciones espontáneas de viviendas. Estos asentamientos, junto a los que hoy existen dentro del área del Plan Seccional, han sido catastrados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y se encuentra analizando una solución habitacional para estas familias que hoy viven ahí.

Ilustración 15: Vía Costanera Norte FFCC San Antonio.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2022.

Ilustración 16: Vía Costanera Norte FFCC San Antonio.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2014.



MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
 COMUNA DE MAIPÚ

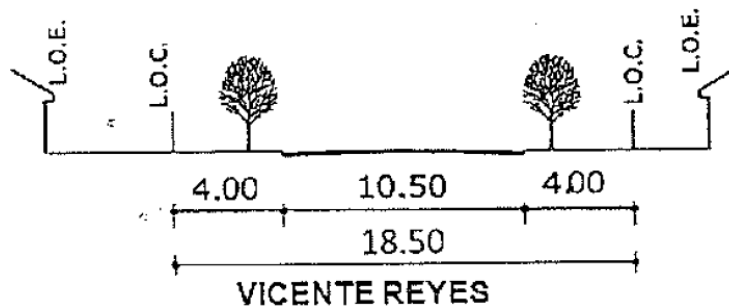
Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC
 Abril 2022

· **Vía Local Vicente Reyes**, con una distancia entre líneas oficiales de 18 m. Este perfil oficial de la vía corresponde al tramo existente que enfrenta el área del Plan Seccional. Esta vía se extiende desde Av. Pajaritos hasta la Vía Costanera Norte FFCC San Antonio y sólo en el tramo que enfrenta el área del Plan Seccional corresponde al perfil de la vía indicada en el Certificado de Informaciones Previas N°1300 de fecha 28 de marzo de 2018. En el tramo desde Alberto Llona hasta Av. Pajaritos el perfil se ensancha y se reduce el ancho de la calzada.

Ilustración 17: Perfil vía local Vicente Reyes.

5.2 LINEAS OFICIALES

POR CALLE		TIPO DE VIA		
VICENTE REYES		LOCAL ART 2.3.1 OGUC		
LINEA OFICIAL	DISTANCIA ENTRE L.O.	18,00 metros	ANTEJARDÍN	SEGÚN NORMA ZONA
	DISTANCIA L.O. A EJE VIA	9,00 metros	CALZADA	SEGÚN PERFIL



Fuente: Certificado de Informaciones Previas N°1300 de fecha 28 de marzo de 2018.

Ilustración 18: Vía Costanera Norte FFCC San Antonio.



Fuente: SEREMI MINVU RM. Google Earth.2014.



MEMORIA EXPLICATIVA PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN SECTOR VICENTE REYES COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022

3.1.1 Transporte Público

El sector en el que se emplaza la modificación posee una buena conexión con el transporte público a través de distintos recorridos del Transantiago, directamente desde la calle Alberto Llona, con recorridos que vienen desde el sector de Ciudad Satélite, pasando por el centro de la comuna hacia el poniente por Camino Rinconada (recorrido I11). Además, por este paradero también pasan recorridos que llegan a distintas estaciones del metro de la línea 1 y 5, como la estación Pajaritos (recorrido 111), y hacia el metro San Alberto Hurtado, ambas de la Línea 1 (recorrido I04) y a la estación Plaza de Maipú de la Línea 5, ubicada en el centro de la comuna (recorrido I104c).

Por la calle Av. Pajaritos se conecta al sector con la Av. Libertador Bernardo O'Higgins y que va hacia la comuna de Peñalolén (recorrido 106). También se conecta al sector con el centro de la comuna, la la Av. Libertador Bernardo O'Higgins – Av. Providencia – Av. Apoquindo hasta la comuna de Las Condes (recorrido 401) y hacia la estación de metro Las Rejas de la Línea 1 en la comuna de estación Central (recorrido 431c).

Ilustración 19: Mapa de recorridos RED Transporte de Movilidad Cercanos al área de Modificación.



Fuente: <https://www.red.cl/> versión marzo 2022.





MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022

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 el Tren Alameda Melipilla donde existen dos futuras estaciones, la primera de este al oeste se denomina “Américo Vespuccio” y está a 3 km lineales aproximados del terreno, y la segunda nombrada “Tres Poniente” a 1,8 km lineales, siendo la más cercana.

El proyecto Melitren, en general, contempla la construcción de líneas férreas para el transporte de pasajeros y carga entre la capital chilena, Santiago, y la comuna de Melipilla. Se construirán tres líneas, una de las cuales estará dedicada exclusivamente al transporte de carga. Existe la posibilidad de extender la línea de carga hasta la ciudad portuaria de San Antonio. Las líneas férreas partirán desde Estación Central en Santiago y cruzarán las comunas de Maipú, Peñaflores, Padre Hurtado, Talagante antes de llegar al destino final en Melipilla. Contempla un total de 11 estaciones (9 de ellas subterráneas) y la interconexión con la Línea 1 del metro de Santiago y la Línea 6. Una vez terminado el tren, el tiempo de viaje entre Santiago y Melipilla sería de 45 minutos con trenes que se desplazarían a velocidades de hasta 120km/h. La línea movilizaría 31mn de pasajeros al año. Se espera que 22 trenes recorran la línea, que también contempla 22 cruces de automóviles y 61 pasos peatonales, de los cuales 47 serán pasarelas con ascensores y dos subterráneos.

Desde abril de 2021 la empresa se encuentra trabajando en las primeras grandes obras civiles, tales como el paso vehicular desnivelado Lo Errázuriz en la comuna de Cerrillos, el Puente Talagante que cruza sobre el río Mapocho.

Durante el 2021 también se iniciaron trabajos en el Puente Zanjón de la Aguada y la modificación de canales y confinamientos en etapa inicial, además de otros puentes menores del trazado.

Estas obras marcaron el inicio de la construcción del proyecto que, incluso durante el período de pandemia, en 2020 e inicios de 2021 se realizaron labores como sondeos arqueológicos en las futuras estaciones de El Monte, Talagante, Peñaflores, Ciudad Satélite, Tres Poniente, Vespuccio, Estación Central o la localización de animitas y la búsqueda de sus familiares a lo largo de la faja vía, las que deberán ser cambiadas de lugar –a costo y gestión de EFE- para el desarrollo de las obras civiles.

Al ser las obras ejecutadas por tramo, la ejecución de las estaciones restantes tiene como fecha de inicio contratos para el año 2023.

Para el 2022 se contempla continuar con procesos de licitación de puentes ferroviarios y pasos vehiculares desnivelados superiores. Y en 2023 se espera licitar las obras de trabajos en vías cuyas obras debieran iniciarse ese mismo año. Para 2024 y 2025 se realizará la continuación de grandes obras y trabajos de detalle, como las posteriores terminaciones en las estaciones.

Durante el año 2026 se espera finalizar los trabajos en su totalidad para poder realizar la entrega y próximo funcionamiento del Proyecto Tren Melipilla con sus once estaciones ubicadas en ocho comunas de la Región Metropolitana.



MEMORIA EXPLICATIVA PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN SECTOR VICENTE REYES COMUNA DE MAIPÚ

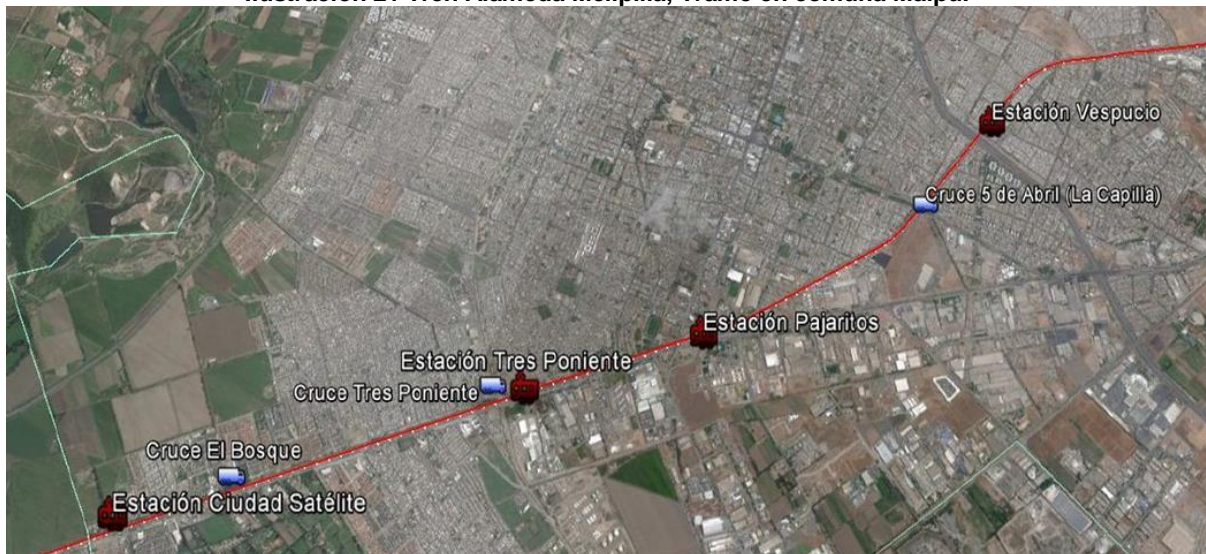
Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC
Agosto 2022

Ilustración 20 Emplazamiento Tren Alameda Melipilla



Fuente: EFE, 2021

Ilustración 21 Tren Alameda Melipilla, Tramo en comuna Maipú.



Fuente: EFE, 2021



MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022

Ilustración 22 Sección del Tren Alameda Melipilla.



Fuente: EFE, 2021



3.1 USOS DE SUELO EXISTENTES

3.1.1 Usos de Suelo en el área y su entorno

Antes de definir los usos de suelo del área en que se emplaza el Plan Seccional y su entorno es importante explicar el origen de dichos usos. 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 atractor de actividades, y propició la creación de vivienda. Sin embargo, hoy en día ya no cumple ese rol de generador urbano.

La traza del cordón industrial se inserta en dos comunas densas y, en general, carentes de equipamientos, teniendo aún relevancia industrial, pero sin las oportunidades urbanas que anteriormente ofrecía este cordón. Por lo tanto, podría ser posible que, a través de la reconversión del cordón industrial, se dé espacio para solucionar las carencias en servicios, vivienda, transporte y equipamientos del sector, de modo que este cordón tenga nuevamente un rol protagónico en la configuración urbana de estas comunas. Se busca investigar las oportunidades que ofrecen las trazas del cordón industrial, y como éstas podrían generar un nuevo corredor multifuncional, en que el transporte y desplazamiento son fundamentales. Esto, apoyado por el proyecto de la línea de pasajeros de tren entre Santiago y Melipilla.

Ilustración 23 Línea del FFCC y paso sobre nivel a Camino Melipilla.



Fuente: Seremi MINVU RM, 2021



MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022

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 modificación del Plan Seccional 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:

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.

Ilustración 24: Viviendas del sector.





MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022



Fuente: Seremi MINVU RM, 2021

Uso 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.

Ilustración 25: Terminal de Buses y bodegas del sector.





MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022



Fuente: Seremi MINVU RM, 2022





MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022

Uso Equipamiento:

El equipamiento que se observa en el área más cercana a la modificación del Plan Seccional 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 avenida Vicente Reyes, un poco más al norte. Además, se encuentran equipamientos de la clase servicios al poniente de la zona de modificación (como un Chile Atiende) y de la clase deportiva hacia el norte.



Ilustración 26: Equipamiento de la clase comercio: Servicenro- Venta de automóviles

Fuente: Seremi MINVU RM, 2022





MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022

Ilustración 27 Ubicación de equipamientos cercanos al Plan Seccional.



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





MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022

3.2 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

El área de modificación del Plan Seccional formaba parte de los terrenos de uno de los principales cordones industriales de Santiago producidos por el auge de la industria del ferrocarril desarrollado entre mediados del siglo XIX y hasta mediados del siglo XX, el cual trajo consigo un gran crecimiento industrial para la comuna de Maipú, y en general para el sector sur-poniente de la capital, desarrollado en torno al eje de Camino Melipilla, cuando esta vía era un corredor obligatorio para el transporte de carga para embarque hacia el puerto de San Antonio, facilitando el comercio y transporte entre ciudades. Con ello, las principales estaciones del ferrocarril, como por ejemplo la Estación Central en Santiago o la estación Barón en Valparaíso, se convirtieron en verdaderos centros urbanos, aportando al crecimiento de la ciudad, facilitando el comercio y el transporte.

A lo largo de este cordón industrial se instalaron industrias manufactureras y plantas de producción de bienes intermedios, ocupando los terrenos que en aquel entonces tenían un uso principalmente agrícola, iniciando el cambio de una comuna rural a una urbana e industrial. Esto trajo consigo un aumento en la creación de viviendas y la densidad poblacional de esta comuna por lo que, hacia la década de los 1940 y 50, esta zona ya contaba con la estructura predial que permanece hasta hoy, en zonas como el Barrio Pajaritos Sur, ubicado al poniente del Plan Seccional y que contaba con antiguas casas patronales o casas quinta.

3.3 DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

En la actualidad, el área de modificación del Plan Seccional se encuentra en gran parte ocupado por distintos campamentos, como el Campamento Vicente Reyes y el Campamento Luna de Haití, además de otros campamentos colindantes a este pedio. Esto, producto de la gran demanda habitacional de la comuna, por un lado, y por otro lado por la inexistencia del uso de esta zona por actividades productivas que llevó su estado de abandono.

Por otro lado, en uno de los lotes que componen el sector de modificación, el Lote 2, se emplaza la Planta de Revisión Técnica que corresponde a un centro de control y certificación vehicular 3CV, el cual atiende exclusivamente a vehículos fiscales.

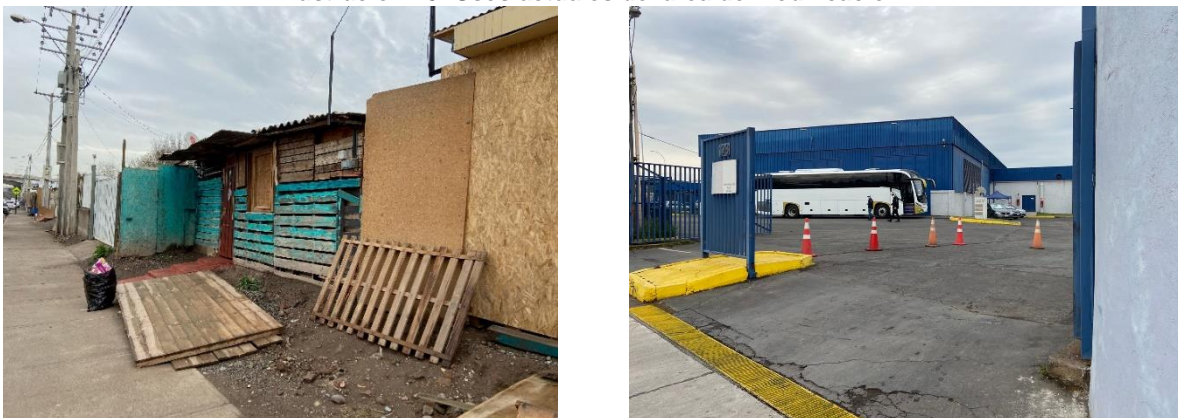


MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022

Ilustración 28: Usos actuales del área de modificación.



Fuente: Seremi MINVU RM, 2022

Ilustración 29 Conexión vial sobre nivel a Camino Melipilla



Fuente: Seremi MINVU RM, 2022



4 PROPUESTA URBANA

4.1 ATRIBUTOS DEL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL

El área de modificación del Plan Seccional contiene un gran potencial urbano en cuanto a su ubicación en el área urbana, al contar con buena conectividad vial y oferta de transporte público, disponibilidad de equipamiento variado en el entorno, factibilidad sanitaria, entre otros; permitiendo fomentar así la integración social y el acceso equitativo a los bienes públicos.

Es por ello que, tomando estos atributos urbanos, resulta factible proponer una normativa que permita el desarrollo de conjuntos de viviendas de calidad y coherente con las edificaciones y usos de suelo existentes en el entorno, integrando el predio a la trama urbana y revitalizando este sector.

4.2 JUSTIFICACIÓN PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN

“El Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), tiene como mandato recuperar la ciudad, poniendo en el centro de su misión la integración social, avanzando hacia una calidad de vida urbana y habitacional, que responda no solo a las nuevas necesidades y demandas de los chilenos, sino también al compromiso con la sostenibilidad de la inversión pública, el medioambiente y la economía del país, con foco en la calidad de vida de las personas más vulnerables, pero también de los sectores medios.”²

Ante el sostenido aumento del déficit habitacional y la proliferación de campamentos a lo largo de todo Chile, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), asumió el propósito de resguardar e incentivar la construcción, habilitación, o reconstrucción de viviendas de interés público. A su vez, debe evitar o revertir la segregación urbana promoviendo acceso equitativo a bienes públicos urbanos relevantes.

En este sentido, la aplicación del artículo 72° se transforma en una herramienta para dar respuesta a ello y, además, a los objetivos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (D.O. 04.03.2014):

Objetivo 1.5.2:

“Establecer medidas que propicien la utilización del suelo disponible o subutilizado al interior de las ciudades cuando tengan atributos adecuados para proyectos de integración social urbana, especialmente en ciudades o sectores con altos grados de segregación.”

² <https://www.minvu.gob.cl/sobre-minvu/mision-ministerial/>



MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022

Objetivo 3.5.1:

“Favorecer los procesos de reutilización y densificación controlada al interior de las áreas urbanas y facilitar el desarrollo de áreas sin uso urbano al interior de ciudades.”

Con este fin mayor, SERVIU Metropolitano, por medio del Ord. N°109 de fecha 18 de enero de 2021 solicitó *“Iniciar las gestiones para realizar un Plan Seccional que defina el predio como una “Zona de Remodelación”, estableciendo las normas específicas que modifiquen el PRMS y el PRC de Maipú, en conformidad a lo establecido en los artículos 72 y 73 de la LGUC y en el artículo 2.1.15, inciso tercero en adelante, y artículo 2.1.40 de la OGUC.*

Lo anterior es requerido para permitir un adecuado uso habitacional en el terreno, con condiciones técnico urbanísticas que permitan un desarrollo armónico del sector, con el objetivo de entregar una solución habitacional a familias vulnerables de la región.”

Es así que, esta Secretaría Ministerial se basa en el artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones para fijar por oficio esta Zona de Remodelación, elaborando un Plan Seccional del Sector Vicente Reyes, determinando nuevas normas urbanísticas.

4.3 OBJETIVO DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN SECTOR VICENTE REYES

El objetivo del Plan Seccional es fomentar un proceso de renovación urbana mediante el establecimiento de nuevas normas urbanísticas que otorguen cabida a viviendas que serán construidas en el marco de programas habitacionales desarrollados por el MINVU, aprovechando los atributos urbanos en cuanto a localización, accesibilidad y oferta de equipamiento, fomentando así la integración social.

4.4 MARCO LEGAL VIGENTE

Dado el objetivo de la presente iniciativa de planificación, que es la Renovación Urbana de una zona específica de la ciudad, y habiendo analizado los procedimientos normativos vigentes que para estos efectos dispone la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se ha determinado que en este caso, la iniciativa se ajusta a lo dispuesto en el artículo 72 de la citada Ley, dado que en su inciso segundo se reconoce la facultad de - las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, para fijar de oficio "Zonas de Remodelación", con el propósito de lograr su renovación, para lo cual se debe aprobar en forma previa un "Plan Seccional", de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características urbanísticas de ella. Las atribuciones en la materia se definen en el artículo 72 de la LGUC, y los procedimientos y los alcances en los artículos 73 al 75 de la misma Ley. Por su parte, los contenidos de la propuesta técnica y el detalle del proceso a realizar están normados en el reglamento de la ley, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en los artículos 2.1.15. y 2.1.40., tal como se detalla a continuación:



MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022

Artículo 72º.- Las Municipalidades que tengan Plan Regulador podrán fijar "Zonas de Remodelación", en las cuales se disponga congelar la situación existente y establecer una política de renovación de las mismas.

La Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo podrá, asimismo, en determinados casos fijar de oficio "Zonas de Remodelación", de acuerdo a sus facultades.

Para los objetos antedichos, deberá estudiarse y aprobarse previamente un "Plan Seccional" de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características de ella, como ser, el aspecto urbanístico de uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, etc.

Artículo 73º.- La declaración de zona de remodelación se aprobará por decreto supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dictado "por orden del Presidente", a propuesta o en consulta a la Municipalidad, en la forma que determine la Ordenanza General, y en ella se fijará el plazo dentro del cual los propietarios deberán edificar de acuerdo a las nuevas normas de la zona de remodelación.

Artículo 74º.- En el decreto supremo que apruebe la zona de remodelación se fijarán las facilidades o rebajas de derechos municipales o de urbanización u otros incentivos semejantes que promuevan la ejecución de la remodelación.

Las nuevas construcciones, que se realicen en las zonas de remodelación, tendrán preferencia en el goce de los beneficios que otorguen los organismos del Estado para la construcción y urbanización.

En el mismo decreto podrán consultarse, transitoriamente, impuestos adicionales progresivos a las contribuciones de bienes raíces, en las zonas de remodelación, que no podrán exceder del 200% de la tasa vigente de dichas contribuciones, en total y que se cobrarán como recargo a dichas contribuciones, a beneficio municipal, una vez vencido el plazo a que se refiere el artículo anterior, sin que se hayan iniciado las construcciones respectivas o, iniciadas, se hubieren paralizado por más de 6 meses.

Asimismo, podrá consultarse en el decreto la fijación de áreas adyacentes beneficiadas cuyas propiedades queden sujetas a re avalúo, sea durante o una vez terminado el proceso de remodelación.

Artículo 75º.- Las características técnicas mínimas que deberán tener los "Planes Seccionales de Zonas de Remodelación" y el procedimiento para su aprobación y aplicación serán regulados en la Ordenanza General.

Asimismo, las disposiciones que reglamentan lo anterior, están contenidas en las disposiciones atingentes de la OGUC, y que se detallan a continuación:



MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022

Artículo 2.1.15. *En los casos a que se refiere el inciso segundo del artículo 46 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en que no exista Plan Regulador Comunal vigente, se podrán aprobar Planes Seccionales, utilizando el procedimiento establecido para la aprobación de los Planes Reguladores Comunales.*

Los Planes Seccionales de que trata este artículo consistirán en una memoria explicativa básica, en una ordenanza local que fije las condiciones mínimas de uso de suelo, de edificación y del trazado vial y en uno o más planos que grafiquen lo anterior.

En los casos a que se refieren los incisos primero y segundo del artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, deberá confeccionarse un Plan Seccional de Zona de Remodelación, el que constará de los siguientes antecedentes:

1. *Catastro de la situación existente de la zona escogida en base a uno o más planos que grafiquen lo siguiente:*

- a) *Trazados viales, líneas oficiales y líneas de edificación existentes.*
- b) *Características de la edificación existente con su volumetría, coeficientes y densidades.*
- c) *Usos de suelo existentes.*

2. *Memoria explicativa, que contenga los fundamentos de la proposición.*

3. *Ordenanza del Plan, en la que se determinen las nuevas características de la zona, entre ellas el aspecto urbanístico de los usos de suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento, coeficientes y alturas de edificación.*

4. *Planos, que grafiquen las nuevas condiciones de la zona.*

Los procedimientos de aprobación del Plan a que se refiere el inciso anterior y la fijación de las zonas de remodelación serán los señalados en los artículos 2.1.39. y 2.1.40. de este mismo Capítulo.

Artículo 2.1.40. *La fijación de "Zonas de Remodelación" por las Secretarías Regionales Ministeriales de Vivienda y Urbanismo, deberá ceñirse al procedimiento siguiente:*

1. *Elaborar un Plan Seccional del área con los componentes que se señalan en el artículo 2.1.15. de la presente Ordenanza.*

2. *Enviar el Plan Seccional en consulta, al Intendente, Municipios correspondientes e Instituciones Fiscales que se estime necesario, tales como, el Servicio de Impuestos Internos. Las entidades consultadas tendrán un plazo máximo de 60 días para pronunciarse sobre dicho Plan Seccional, contados desde su recepción, vencido el cual la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación sin observaciones.*

3. *Remitir el expediente correspondiente al Ministerio de Vivienda y Urbanismo, para su aprobación por decreto supremo. En el decreto supremo se establecerán los plazos, estímulos e impuestos, que procedan.*



MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022

4. *Publicar en el Diario Oficial el decreto supremo correspondiente, y remitir copia de esta publicación al Servicio de Impuestos Internos para los efectos previstos en el artículo 74 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y a las Direcciones de Obras Municipales de las comunas involucradas, con todos sus antecedentes.*

Cabe señalar que, los artículos 73° y 74° inciso primero y segundo de la LGUC, se incluirán en el decreto supremo de la manera como se indica a continuación y según lo señalado en la Circular Ord. N°245 DDU 315 de fecha 20 de junio de 2016.

“En el territorio del Plan Seccional podrán aplicarse para la adquisición de viviendas nuevas, los beneficios de los subsidios habitacionales definidos en los programas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, conformes a las tablas de cálculo de monto de subsidio y ahorro mínimo vigentes contenidos en los reglamentos de cada Programa.

A su vez, las mencionadas viviendas que se realicen en las zonas de remodelación, tendrán preferencia en el goce de los beneficios que otorguen los organismos del Estado para la construcción y urbanización. En este sentido, podrán optar al beneficio de exención del pago de derechos municipales y contribuciones.

Para acogerse a los beneficios de la declaratoria de “Zona de Remodelación Sector Vicente Reyes” se dispondrá de un plazo de veinte años contados a partir de la publicación en el Diario oficial del presente decreto. De igual plazo dispondrán los propietarios de los inmuebles emplazados en dicha zona para edificar de acuerdo a las nuevas normas urbanísticas que la rigen, contenidas en el Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Vicente reyes, que por este medio y en este acto se aprueba”.



MEMORIA EXPLICATIVA
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
COMUNA DE MAIPÚ**

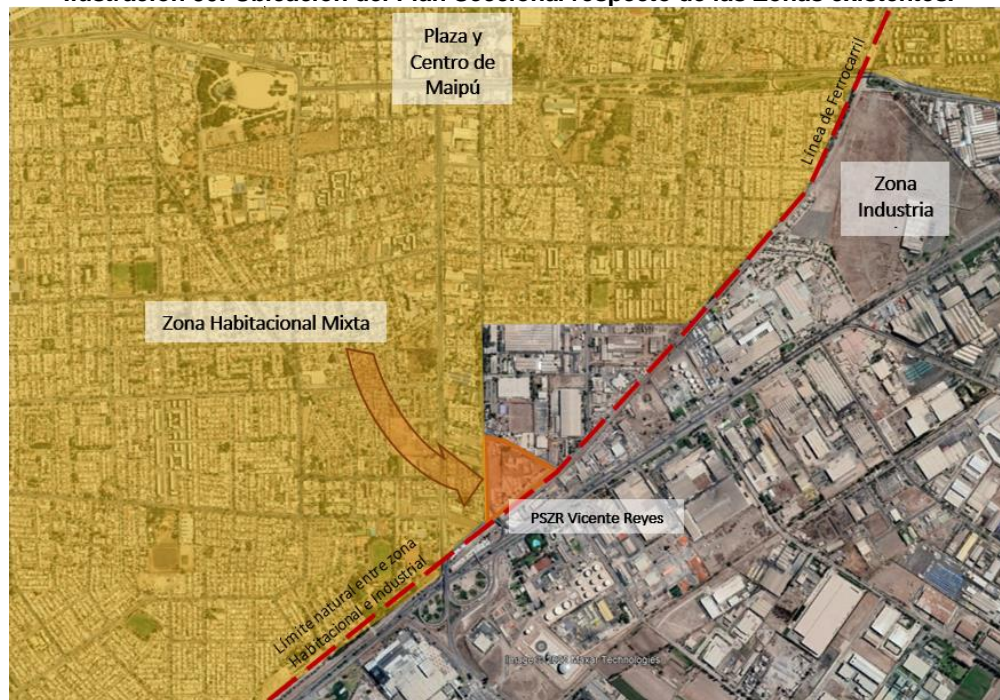
Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022

4.5 PROPUESTA PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN SECTOR VICENTE REYES

La propuesta de zonificación del “Plan Seccional -Art. 72° LGUC- Zona de Remodelación Sector Vicente Reyes, Comuna de Maipú”, propone extender el uso residencial existente que se proyecta desde el centro de la comuna y que colinda al poniente de la zona del Plan Seccional. Con ello, se busca renovar un sector que, por su uso industrial, no ha tenido un desarrollo acorde a las necesidades actuales de la comuna y, por otro lado, corresponde a un sector con el potencial urbano que permite brindar áreas para localizar conjuntos habitacionales que permitan responder a la demanda residencial de la comuna de Maipú principalmente.

Ilustración 30: Ubicación del Plan Seccional respecto de las Zonas existentes.



Fuente: Seremi MINVU RM, 2022

Cabe mencionar que primeramente existió la intención de, además de incorporar el uso habitacional y equipamiento, mantener el uso exclusivo de la infraestructura de transporte existente en el lote 2, el Centro de Control y Certificación Vehicular. Sin embargo, y ante la entrada en vigor de la Ley 21.450, sobre “Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional”, en la cual, la Emergencia Habitacional requiere terrenos de propiedad de SERVIU o de Órganos de Administración del Estado, es que se genera la oportunidad de renovar y convertir completamente esta zona subutilizada por su baja utilización del suelo, en un terreno para viabilizar vivienda de interés público, y por tanto, congelar la situación existente. Es así que, el estudio para este Plan Seccional propone la implementación del uso habitacional en esta zona como uso de suelo predominante, pero que, además, se permita incorporar equipamiento de distinto tipo.





MEMORIA EXPLICATIVA
PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
SECTOR VICENTE REYES
 COMUNA DE MAIPÚ

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC

Agosto 2022

ZONA HABITACIONAL MIXTA – Zona ZHM

USOS DE SUELO			
Usos Permitidos	Residencial	Vivienda	
	Equipamiento	Esparcimiento, deporte, educación, culto y cultura, Científico, social, salud, seguridad, servicios y comercio.	
	Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas.	
	Áreas Verdes	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde.	
Usos Prohibidos	Equipamiento	Comercio	Discoteca, cabaret y pub, supermercado, grandes tiendas, ferias libres, locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, venta y distribución de gas licuado, carbón o leña, y centro de servicio automotor, locales de venta exclusiva de bebidas alcohólicas.
		Deporte	Estadio, centros de práctica o centros de capacitación o actividades de tiros con arma, caza, medialunas, hipódromos (establos y caballerizas).
		Esparcimiento	Zoológico, parque de entretenimientos, casino, juegos electrónicos, mecánicos o similares.
		Educación	Centros de rehabilitación conductual.
		Salud	Cementerio y crematorio.
		Seguridad	Cárcel, centros de detención y recintos o actividades militares.
		Servicios	Recintos de estacionamientos.
	Actividad Productiva	Actividades productivas calificadas como inofensivas.	

NORMAS URBANÍSTICAS	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300 m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Coeficiente de Constructibilidad	2,0
Densidad máxima	800 hab/ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	25 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Rasante	70°
Distanciamiento mínimo a medianero	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín (m)	8 m
Ochavos (m)	6 m
Estacionamientos	Ordenanza Local

Para los usos de suelo Espacio Público y Área Verde, regirá lo señalado en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.

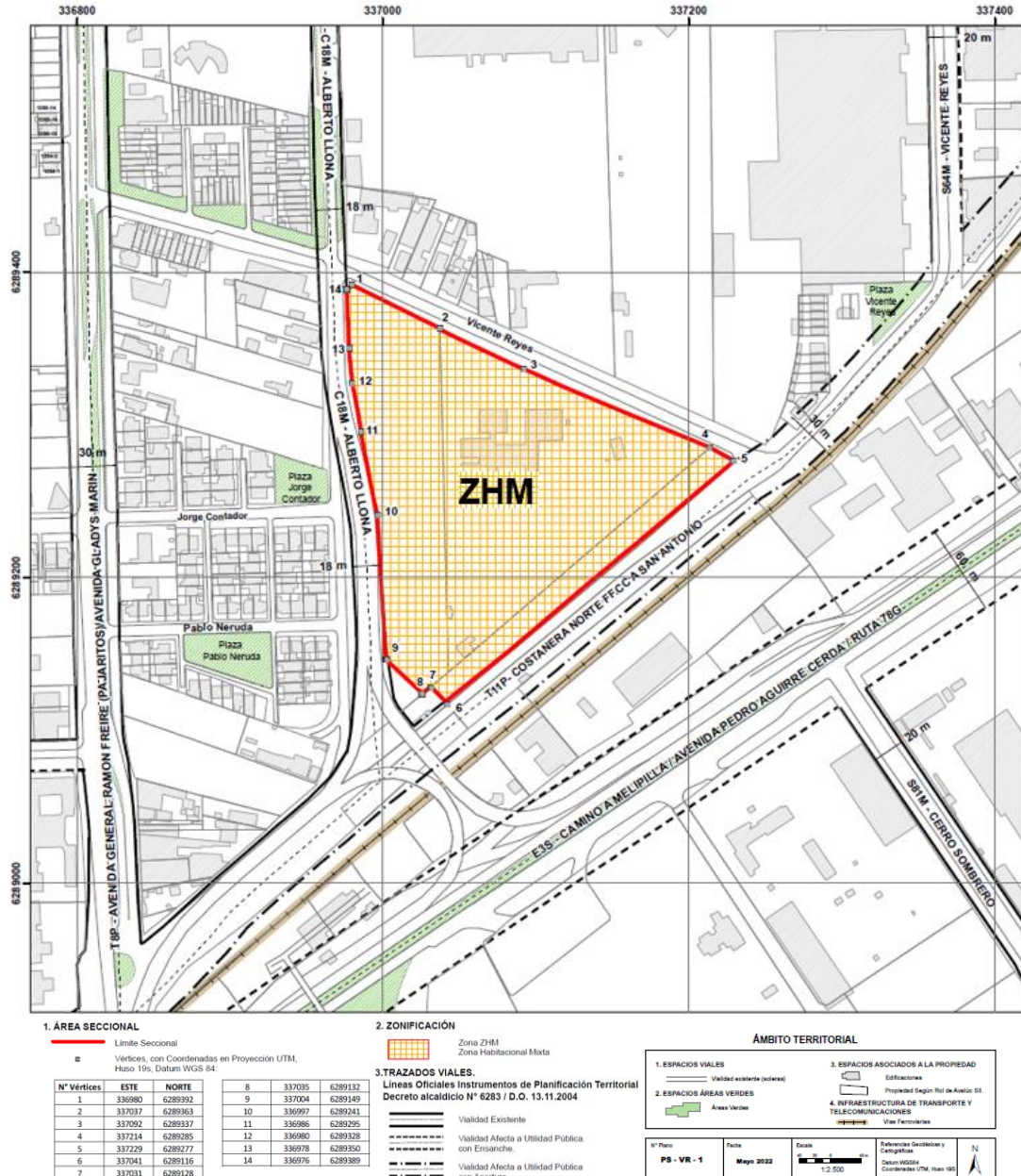


MEMORIA EXPLICATIVA
**PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN
 SECTOR VICENTE REYES
 COMUNA DE MAIPÚ**

Acogido al artículo 72 del DFL458/75 LGUC
 Agosto 2022

4.6 PLANO DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN NORMATIVA:

Ilustración 31: Plano Propuesta Zonificación Normativa



Fuente: SEREMI MINVU RM. 2022.