

# **PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO**

## **MEMORIA EXPLICATIVA**

### **INCORPORACIÓN AUTOPISTA DEL SOL MAIPÚ**

**Resolución 46 de 05.12.00.- D.O. 16.03.01.**

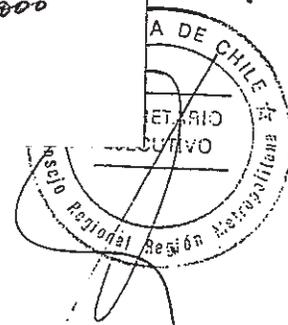


GOBIERNO DE CHILE  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URB.  
SEREMI METROPOLITAN.

Autopista del Sol

Res. 46/2000

05.12.00.  
16.03.01.



## MEMORIA EXPLICATIVA MODIFICACION MPRMS 14 INCORPORACION DE LA AUTOPISTA DEL SOL COMUNA DE MAIPU

### 1. Introducción

La construcción y habilitación de la vía concesionada por el Ministerio de Obras Públicas el año 1998, denominada Autopista del Sol (Ruta 78), determinó una serie de alteraciones en el territorio del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (en adelante PRMS), vigente desde el año 1994, tanto en lo que se refiere a su Ordenanza como a su cartografía. En este sentido, la propuesta urbana contenida en la presente Modificación al PRMS contempla no sólo la incorporación del trazado de dicha vía, sino también el establecimiento de una planificación acorde con el nuevo escenario general que afecta a toda la comuna de Maipú.

En efecto, la materialización de la Autopista del Sol ha incorporado aspectos de accesibilidad, conectividad, delimitación del área urbana y control de riesgos, todos los cuales configuran un escenario muy diferente al que dio origen a la actual planificación territorial establecida en el PRMS. Debido a ello, hoy es posible verificar inconsistencias entre las regulaciones y restricciones de la planificación vigente, al contrastar estas disposiciones con la condición real que presenta el territorio de la comuna de Maipú.

Un ejemplo de lo anterior se manifiesta en la zonificación de las áreas asociadas a riesgo de inundación por desbordes del Zanjón de la Aguada. En este caso, la materialización de la Autopista y sus obras asociadas han determinado el control, en gran medida, de las crecidas de este curso de agua en el territorio urbano. Consecuentemente, ello permite desafectar del riesgo de inundación, tanto los terrenos ubicados en el sector Camino la Farfana al norte de la Autopista, como también una parte importante del territorio emplazado al sur de esta misma vía.

Adicionalmente, el Ministerio de Obras Públicas está llevando a cabo obras de canalización del Zanjón, con el objeto de controlar las crecidas de este curso de agua para un periodo de retorno de 100 años. Las obras consisten en un revestimiento del cauce con una sección trapecial de hormigón. La materialización de las obras, en el tramo contenido entre el cruce del Zanjón con la Autopista por el poniente y la intersección del Camino La Farfana con el referido curso de agua por el oriente, permiten liberar definitivamente del riesgo de inundación a todas las



**GOBIERNO DE CHILE**  
**MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**SEREMI METROPOLITANA**



áreas contenidas dentro del límite urbano que, según la regulación actual del PRMS, se encontraban restringidas al desarrollo habitacional.

Por otra parte el acelerado crecimiento urbano de Maipú, que en el último quinquenio ha superado las provisiones consideradas en la regulación vigente del PRMS, ha determinado que no exista disponibilidad de terrenos para el desarrollo y crecimiento comunal que proyecta la autoridad local. No obstante, esta comuna cuenta con grandes extensiones de terreno al interior del área urbana que, en el nuevo escenario, pueden ser habilitados para uso residencial. En este sentido, la desafección de los sectores antes señalados obedece al objetivo de consolidar en Maipú una estructura urbana coherente, que permita el aprovechamiento integral del territorio que se encuentran dentro del área urbana, previniendo asimismo su deterioro.

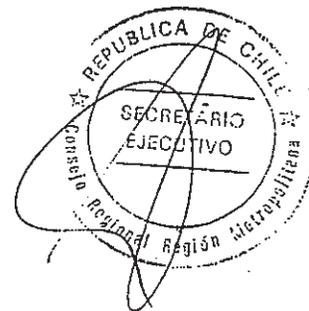
En relación con este mismo punto, y consecuencia también de la accesibilidad asociada a la nueva vía, la presente Modificación al PRMS también considera el incentivo que la Autopista ha generado sobre ciertas áreas ubicadas en el entorno de los sectores "Ciudad Satélite" y "El Abrazo". Dichas zonas, que como consecuencia de la falta de accesibilidad que existía en el pasado sólo soportaban una densidad máxima de 10 Hab./Há, hoy permiten establecer densidades asimilables a su entorno urbano. Cabe consignar que el propósito de estas áreas de reserva determinadas por el PRMS es, precisamente, acoger el crecimiento de la ciudad, toda vez que esté prevista su adecuada accesibilidad y armonía con el contexto urbano en que se insertan.

Bajo este mismo precepto, la nueva planificación también propone incorporar al uso habitacional un área cuyo uso actual es Industrial Exclusivo. Dicho sector, ubicado al poniente del Camino a Melipilla, línea del ferrocarril de por medio, se ha visto inhibido en su uso actual (Industrial Exclusivo) por la falta de accesibilidad desde la ex Ruta 78; del mismo modo que se ha desincentivado la instalación de una estación de pasajeros del Melitren, este último, de gran importancia estratégica para Maipú en su condición de comuna periférica.

Cabe aclarar, que las intervenciones anteriormente descritas sólo son sustentables en el marco de la planificación que la presente Modificación al PRMS propone implementar en los sectores ubicados fuera del área urbana. En efecto, dado el carácter periférico de Maipú, y en atención al déficit de equipamiento que presenta esta comuna, se definirá un nuevo uso de suelo para el extenso territorio ubicado inmediatamente al poniente de la Autopista del Sol. El objetivo es complementar el desarrollo del sector poniente de la comuna de Maipú, y en particular, de las nuevas áreas que serán habilitadas para el desarrollo habitacional. Para ello, se ha



GOBIERNO DE CHILE  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
SEREMI METROPOLITANA



creado una nueva categoría (I.S.A.M.-8), que permite usos de suelo considerados vitales para una comuna periférica, como son: las actividades complementarias a la vialidad y el transporte, la educación, la cultura, el equipamiento de esparcimiento y áreas verdes, entre otros. Esta intervención se sustenta además en el marcado debilitamiento de la aptitud agroproductiva de los suelos ubicados al poniente de la vía, tanto por la disminución de su potencial de riego como por la poca integración con el resto de la ciudad.

Asimismo, se han establecido tres nuevas zonas de equipamiento comunal al interior de los territorios que serán incorporados al uso habitacional. Dicha intervención obedece a un estudio de suficiencia de equipamiento comunitario realizado sobre la base de antecedentes facilitados por el Municipio de Maipú, por lo cual, se ha restringido el uso de las nuevas zonas de equipamiento para asegurar principalmente el establecimiento de centros de salud y educación.

En cuanto a la delimitación del área urbana, no es menor el impacto que la Autopista ha generado sobre los suelos que, estando dentro del límite urbano según la regulación actual del PRMS, hoy han quedado desvinculados del área urbana metropolitana por la interposición de esta vía. Lo anterior se refiere, específicamente, al sector ubicado adyacente a la curva de la nueva vía, situada al poniente del Zanjón de la Aguada. Dicho sector, como consecuencia de la falta de conectividad con el resto de la comuna, será asimilado a la extensa área de Interés Silvoagropecuario Mixto (I.S.A.M.-8), descrita en el párrafo anterior.

De este modo, la Modificación al PRMS propuesta también se hace cargo de los problemas que deben ser resueltos desde el punto de vista de la conectividad. Cabe indicar, que la fluidez vial en los sectores periféricos de la Comuna de Maipú se ha visto disminuida por discontinuidades que obligan a la población del sector a dar grandes rodeos para alcanzar destinos al otro lado de la Autopista. En este sentido, se implementan soluciones que implican el establecimiento de nuevos enlaces y la definición de una nueva estructura vial como en el caso de la Av. Isabel Riquelme, vía que en algunos tramos fue ocupada por la Autopista del Sol. Asimismo, la comuna de Maipú deberá resolver los problemas generados por aquellos que opten por acceder a ella por la Autopista, por cuanto esto generará una carga concentrada en dos puntos específicos: Cruces Av. Américo Vespucio y Camino La Rinconada.

Finalmente, y en atención a la necesidad de la Ciudad de Santiago de materializar áreas verdes que permitan cumplir los objetivos del Plan de Descontaminación de la Región Metropolitana, esta Modificación al PRMS establece un reordenamiento de las áreas verdes planificadas en la comuna, y la definición de nuevos sectores



GOBIERNO DE CHILE  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
SEREMI METROPOLITANA



de parques metropolitanos de carácter privado. Así, se incorporarán los parques Av. El Rosal, El Rosal y Santa Lorenza, y se establece una nueva delimitación del Parque Isabel Riquelme en orden a procurar su pronta materialización. Adicionalmente, se incorporará una faja de protección entre el nuevo Límite Urbano y la Autopista, cuyo destino será de áreas verdes y actividades complementarias a la vialidad.

En conjunto, todas las intervenciones antes descritas permiten configurar un esquema de desarrollo integral y autosuficiente del sector poniente de Maipú. Al respecto, es conveniente indicar que esta propuesta urbana se encuentra avalada por estudios técnicos específicos que abarcan los aspectos relativos a la factibilidad de servicios sanitarios, riesgo de inundación, suficiencia de equipamiento, densidades comunales, aguas lluvias y capacidad vial, como también la evaluación ambiental del proyecto. De este modo, se pretende apoyar la iniciativa de ordenamiento territorial de la comuna de Maipú, teniendo en cuenta que la actual planificación territorial comunal no regula el área en que se llevarán a cabo las intervenciones.

Por último, y con motivo del proceso de consulta a los municipios, y de acuerdo a lo manifestado por la I. Municipalidad de Maipú, se consideró oportuno, la creación de un nuevo artículo (5.3.2), destinado a inducir el incremento del equipamiento educacional de nivel comunal, a partir de los excedentes territoriales generados por la aplicación de los estándares mínimos definidos en los respectivos Estudios de Suficiencia de Equipamiento, que se establecen en este proyecto de modificación

## 2. Descripción del Proyecto de Modificación

Con el propósito de sistematizar la descripción de la modificación propuesta y obtener mayor claridad respecto de cada caso en particular, se ha procedido a numerar las intervenciones proyectadas en el *Plano 2.a*. A su vez, el *Plano 2.b* presenta la situación actualmente normada por el PRMS con el objeto de contrastar la modificación propuesta con la situación existente.



**GOBIERNO DE CHILE**  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
SEREMI METROPOLITANA

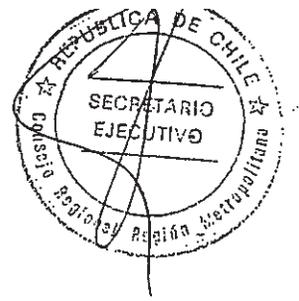


*Plano 1.a: Planificación Propuesta en relación con la Incorporación de la Autopista del Sol al PRMS*





**GOBIERNO DE CHILE**  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
SEREMI METROPOLITANA

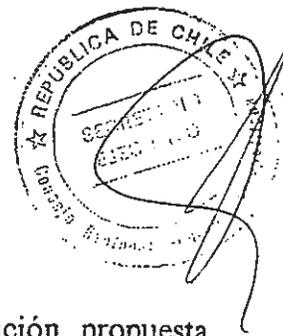


*Plano.2.b: Planificación Vigente según el PRMS*





GOBIERNO DE CHILE  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
SEREMI METROPOLITANA



En los planos presentados se observa que la nueva Planificación propuesta contempla habilitar tres nuevas áreas para uso residencial, estableciendo condiciones similares a la zonificación de las áreas contiguas. Asimismo, se incentiva el desarrollo de dos sectores correspondientes a áreas de reserva. Para todas ellas se establecerán las mismas condiciones de densidad poblacional (150 a 450 hab/há).

Adicionalmente, y dado que existen deficiencias significativas de equipamiento y de consolidación de medios de transporte y vialidad, la intervención de los terrenos ubicados fuera del área urbana, a los cuales se ha aplicado una zonificación I.S.A.M.-8, permitirán configurar el territorio de manera coherente y en gran medida autosuficiente, generando aportes tanto a nivel local, como también para toda la Región Metropolitana en lo que se refiere a su acceso surponiente.

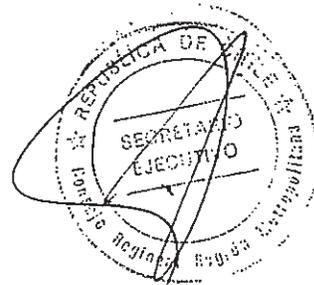
En definitiva, el proyecto contempla 5 tipos de intervenciones en la planificación del PRMS en el territorio de la comuna de Maipú, a saber:

- a) Incorporación de la Autopista del Sol y ajuste de trazados y códigos viales para las vías Av. Isabel Riquelme, Av. Pedro Aguirre Cerda y Camino a Melipilla (ex Ruta 78). (Este aspecto de la modificación se refiere a la intervención N°9 detallada en la *Tabla 2.5.a* en la página siguiente).
- b) Desafección de áreas de riesgo de inundación. (Este aspecto se refiere a las intervenciones N°s 1 y 3 de la Modificación al MPRM 14).
- c) Habilitación de 427,2 hectáreas para uso habitacional mixto, con densidades en el rango de 150 a 450 Hab./Há. (Este aspecto se refiere a las intervenciones N°s 1, 3, 7 y 8 de la Modificación del PRMS, detalladas en la *Tabla 2.5.a* en la página siguiente).
- d) Incorporación de una tipología de área de interés silvoagropecuario mixto ubicada al poniente de la Autopista del Sol. (Este aspecto corresponde a las intervenciones N°s 4 y 5 de la Modificación MPRMS 14, detalladas en la *Tabla 2.5.a*, presentadas en la página siguiente).
- e) Reestructuración de los Parques Metropolitanos en el territorio de Maipú. (Este aspecto se refiere a la intervención N°2 de la Modificación MPRMS 14, detallada en la *Tabla 2.a* presentada en la página siguiente).





GOBIERNO DE CHILE  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
SEREMI METROPOLITANA



- f) Introduce norma actualizada respecto del Artículo 8.4.3. "De Resguardo de Infraestructura Energética, a) Oleoductos, Gasoductos y Poliductos", en el sentido que las restricciones se ajustarán a lo señalado en el D.S. N° 90 DEL 20.02.96, D.P. 05.08.96 del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción
- g) Incorporación de un nuevo artículo (5.3.2) referido a estándares de equipamiento establecidos para evaluar las necesidades de equipamiento para los anteproyectos y proyectos de urbanización y/o loteos que se emplacen en el área urbanizable de la comuna de Maipo, de modo de cautelar, entre otros la dotación de equipamiento de carácter educacional

La *Tabla 2.a* presentan un resumen de esta modificación en términos de las diferencias de la planificación vigente y la propuesta. Adicionalmente, se han incorporado las superficies afectas a modificación.





GOBIERNO DE CHILE  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
SEREMI METROPOLITANA

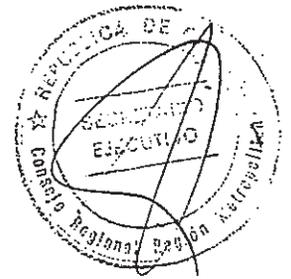


Tabla 2.a. Resumen con las superficies brutas de las modificaciones propuestas

Intervención	Situación Actual	Situación Propuesta	Superficie (en Hectáreas)
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>Area de Riesgo Geofísico Asociado a Inundación Recurrente Art. 8.2.1.4.</li> <li>Area Verde adyacente a Av. Parque Isabel Riquelme-Costanera Norte Art. 5.2.3.4.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desafectación.</li> <li>Area Mixta Densidad Habitacional Bruta Mínima 150 Hab./Há. y Máxima 450 Hab./Há.</li> <li>Norma: Art.. 3° Transitorio, Subsector Geográfico 27h2.</li> <li>Area Verde Consolidada.</li> </ul>	62,7
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Area de Riesgo Geofísico Asociado a Inundación Recurrente Art. 8.2.1.4.</li> <li>Area Verde adyacente a Av. Parque Isabel Riquelme-Costanera Norte Art. 5.2.3.4..</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Parque Intercomunal Art.. 5.2.3. Art.. 5.2.3.1.. Maipú</li> <li>Parque El Rosal (Creación y Consolidación)</li> <li>Parque Santa Lorenza (Incorporación al Sistema de Areas Verdes)</li> </ul>	74,6
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Area de Riego Geofísico Asociado a Inundación Recurrente Art.. 8.2.1.4..</li> <li>Area Recurrentemente Inundable Art. 8.2.1.1.</li> <li>Norma: Art.. 3° Transitorio, Subsector Geográfico 28</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Area Mixta - Densidad Habitacional Bruta Mínima 150 Hab./Há. y Máxima 450 Hab./Há.</li> <li>Norma: Art.. 3° Transitorio, Subsector Geográfico 27h2.</li> </ul>	101,5
4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Silvo Agropecuario Mixto I.S.A.M.-1 Art. 8.3.2.2.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Silvo Agropecuario Mixto I.S.A.M.-8</li> <li>Equipamiento Recreacional, Deportivo, Areas Verdes, Transporte, Culto, Cultura, Educ. Técnica y Superior</li> </ul>	331,5
5	<ul style="list-style-type: none"> <li>Area Incluida Dentro del Area Urbana Metropolitana</li> <li>Area Recurrentemente Inundable Art. 8.2.1.1.</li> </ul>		

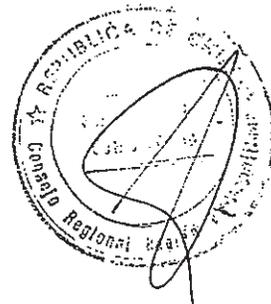
Modificación PRMS

Memoria Explicativa



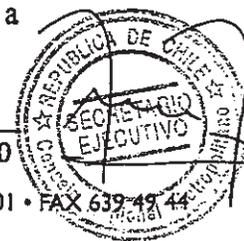


GOBIERNO DE CHILE  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO  
SEREMI METROPOLITANA



Intervención	Situación Actual	Situación Propuesta	Superficie (en Hectáreas)
6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Límite Area Urbanizable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Límite Area Urbanizable</li> <li>Entre Camino La Rinconada y Av. Nueva San Martín: Definida por una línea paralela a la Ruta del Sol, a 35.0 m al oriente de dicha vía la</li> <li>Entre Av. San Martín y Av. Silva Carvallo: El Límite corresponde a una línea que une el punto ubicado en Av. Nva. San Martín, a 35,0 m al oriente del límite de la Autopista del Sol, con otro punto ubicado en Av. Silva Carvallo, a 55,0 m al Oriente del límite de la Autopista del Sol.</li> <li>Esta Franja constituye el Area de Restricción de la Ruta del Sol.</li> <li>Usos: Area Verde, Equipamiento deportivo, Vialidad.</li> </ul>	17,5
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>Area Industrial Exclusiva del PRMS Art.. 6.1.3.1.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Area Mixta Densidad Habitacional Bruta Mínima 150 Hab./Há. y Máxima 450 Hab./Há.</li> <li>Norma: Art.. 3° Transitorio, Subsector Geográfico 27h2.</li> </ul>	113,3
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Area Mixta Densidad Habitacional Bruta: 10 Hab./Há.</li> <li>Norma: Art. 3° Transitorio Subsector Geográfico 26d1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Area Mixta Densidad Habitacional Bruta Mínima 150 Hab./Há. y Máxima 450 Hab./Há.</li> <li>Norma: Art.. 3° Transitorio, Subsector Geográfico 27h2.</li> </ul>	149,7
9	Vialidad Intercomunal	Ajustes de Trazados y Códigos Viales	N/C

A modo de complemento de la información contenida en el presente memoria explicativa, se adjuntan los planos RM-PRM-99-1-A./14 de Zonificación y Uso de Suelo a escala 1:25.000, RM-PRM-99-1.A.1./14 de Vialidad Estructurante Intercomunal a escala 1:25.000 y RM-PRM-99-T/14 de Normas Transitorias a escala 1:25.000.





**GOBIERNO DE CHILE**  
**MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**SEREMI METROPOLITANA**

Asimismo se anexa el texto de modificación de la Ordenanza del PRMS que establece las nuevas disposiciones que regularán el territorio intervenido.

