

PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO

MEMORIA EXPLICATIVA MPRMS - 77

**MODIFICA ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA CON
DESARROLLO CONDICIONADO (ZIEDC)
A ZONA HABITACIONAL MIXTA CON DESARROLLO
CONDICIONADO (ZDUC)**

**AGREGA PARQUES INTERCOMUNALES EN LAMPA:
LA VILANA – EL ALFALFAL**

Resolución 25 de 29.03.06. – D.O. de 26.08.06.



GOBIERNO DE CHILE
Ministerio de Vivienda y Urbanismo
SEREMI METROPOLITANA
MEMORIA EXPLICATIVA

PROYECTO DE MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO.

MPRMS-77 “MODIFICACIÓN DESTINO ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA CON DESARROLLO CONDICIONADO (ZIEDC), A ZONA HABITACIONAL MIXTA CON DESARROLLO CONDICIONADO (ZUDC), COMUNA DE LAMPA”.

1.- ORIGEN Y FUNDAMENTOS DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación surge de la necesidad de buscar una respuesta a los requerimientos del sector norte de Área Metropolitana de Santiago, específicamente del Municipio de la comuna de Lampa, para destinar a usos habitacionales-mixtos con Desarrollo Urbano Condicionado, la actual Zona Industrial Exclusiva con Desarrollo Condicionado y adecuar los límites de la Zona Industrial Exclusiva.

El área Urbana que se propone modificar esta emplazada en la comuna de Lampa y delimitada por: la línea del Ferrocarril al poniente y sus correspondientes costaneras; por el área Recreacional-Deportiva “Las Industrias de Estación Colina” por el norte; por la Avda. La Vilana al oriente y por la Avda. El Alfalfal al sur.

Los antecedentes relevantes que fundamentan la propuesta de modificación se refieren a; las tendencias sobre requerimientos de suelo industrial para la Región Metropolitana; demandas por suelo habitacional-mixto, Estudio de Riesgos de Inundación del área, que demuestra la factibilidad de suprimir los eventuales peligros de acumulación de aguas lluvias y desborde de canales a través de medidas de saneamiento y mitigación que por exigencia normativa deberán resolver los proyectos inmobiliarios y Estudio de Capacidad Vial que demuestra la factibilidad de la red vial existente y proyectada de acoger las demandas generadas por el uso de suelo habitacional-mixto, propuesto bajo la modalidad de Desarrollo Urbano Condicionado.

a.) Tendencias de requerimientos de suelo urbano industrial y habitacional-mixto.

En relación a los requerimientos de suelo industria, particular importancia adquiere el diagnóstico de la distribución territorial de la actividad industrial de la RM, “**Transformación Productiva de la RM 1990-2000**”, documento CORFO, en el cual se señala que el 80% del total de las industrias se concentra en zonas industriales de 12 comunas, entre las cuales no se incluye Lampa.



GOBIERNO DE CHILE
Ministerio de Vivienda y Urbanismo
SEREMI METROPOLITANA

NÚMERO DE ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES POR COMUNA, AREA METROPOLITANA DE SANTIAGO, 1998

	Comuna	N° industrias	% del total	%
1	Santiago	572	20,52%	79,28
2	Recoleta	239	8,57%	
3	San Miguel	217	7,78%	
4	Quinta Normal	165	5,92%	
5	Macul	165	5,92%	
6	San Joaquín	143	5,13%	
7	Estación Central	133	4,77%	
8	Independencia	127	4,56%	
9	Cerrillos	121	4,34%	
10	Quilicura	117	4,20%	
11	Ñuñoa	106	3,80%	
12	San Bernardo	105	3,77%	20,72
13	Providencia	96	3,44%	
14	La Cisterna	68	2,44%	
15	Renca	65	2,33%	
16	Maipú	53	1,90%	
17	La Reina	50	1,79%	
18	Conchali	39	1,40%	
19	Huechuraba	37	1,33%	
20	La Granja	28	1,00%	
21	Las Condes	25	0,90%	
22	Pudahuel	24	0,86%	
23	La Florida	20	0,72%	
24	Puente Alto	18	0,65%	
25	P. A. Cerda	16	0,57%	
26	El Bosque	15	0,54%	
27	Lo Espejo	12	0,43%	
28	San Ramón	12	0,43%	
	TOTAL	2788	100,00%	100%

Fuente: Directorio de Empresas INE.

Nota : Se han excluido las panaderías por cuanto es la actividad industrial que presenta mayor grado de dispersión territorial

Desde el punto de vista de las áreas industriales planificadas por el PRMS se dispone de un total de 9.180 hás, las cuales se desglosan de la siguiente manera:

AREA	SUPERFICIE (HÁS)
Zona Sur	2.350
Zona Norte	2.650
<i>hacabuco sin Desarrollo Condicionado</i>	1.930
Chacabuco Con desarrollo Condicionado	1.350
Chacabuco Industria Peligrosa	900
Total	9.180

La provincia de Chacabuco y la zona norte del AMS, alcanzan a un 75% de la superficie industrial disponible.



GOBIERNO DE CHILE
Ministerio de Vivienda y Urbanismo
SEREMI METROPOLITANA

En la consolidación de las áreas industriales planificadas por el PRMS se observa una tendencia, a partir de fines de los ochenta, a la consolidación de áreas industriales en comunas periféricas, correspondientes a zonas vinculadas a la Circunvalación Américo Vespucio, sin embargo, ello no ha significado la pérdida de importancia de las zonas industriales ubicadas en las zonas céntricas del área Metropolitana, por cuanto las comunas centrales también muestran importantes superficies de m² de construcción, incluso alcanzando cifras record para el año 1995 de 593 mil m² construidos (en las comunas al interior del anillo Américo Vespucio), a pesar de los mayores precios de suelo y los menores tamaños prediales disponibles, lo que indica un activo proceso de construcción que no corresponde a industria remanente o en deterioro.

En los últimos años las demandas de superficie industrial de la Región Metropolitana, se han visto afectadas por incentivos normativos que promueven la consolidación de la actividad industrial en las comunas centrales del AMS, lo que ha disminuido los requerimientos sobre las áreas industriales exclusivas de la periferia.

- La modificación del artículo N° 62 de la Ley General de Urbanismo se autorizó a aproximadamente 3.000 PYMES a regularizar su funcionamiento.
- Las Resoluciones N°56/99, N°06/00, 04/01 y 72/01, del Gobierno Regional, que reincorporaron un total de 484,93 has correspondientes a las Zonas Industriales Exclusivas de las comunas de La Granja, Cerrillos, Macul y Conchali. Esta modificación beneficio a un total de 680 empresas.
- Posteriormente las comunas de Puente Alto, Quinta Normal, Renca, San Joaquín, San Bernardo, San Miguel, La Cisterna, Ñuñoa, Estación Central, Independencia, Quilicura, Cerro Navia, La Reina, y Pedro Aguirre Cerda, por la Resolución N° 5 del Gobierno Regional obtuvieron la posibilidad de descongelar 1.041,14 has con industrias existentes emplazadas en las Zonas Industriales Exclusivas Existentes con actividades Molestas. Con esta modificación al PRMS se estima que un total de 1.156 empresas podrán descongelarse previo cumplimiento de la normativa sanitaria, ambiental y de prevención de riesgos.

Además de lo anterior, el ritmo de desarrollo económico del país se ha desacelerado en el último período, impactando especialmente a las PYMES y por lo tanto en la demanda de suelo industrial. Es posible establecer que, si bien se levantaron restricciones para las comunas centrales del AMS, el efecto generado por el deterioro de la economía representa un impacto mayor a las medidas implementadas, toda vez que a partir del año 1996 y 1997, se puede observar una disminución de las construcciones industriales, llegando incluso a cifras que representan un 10% de lo construido en años anteriores, tal es el caso de la construcción de áreas industriales al interior del anillo Américo Vespucio, las cuales para el año 1999 alcanzan a los 56 mil m². En términos generales, considerando toda el AMS, es posible indicar que la construcción de m² destinados al uso industrial (incluidas las PYMES), cayó casi en un 75%, fenómeno que paulatinamente ha cambiado para el año 2000, año en



GOBIERNO DE CHILE
Ministerio de Vivienda y Urbanismo
SEREMI METROPOLITANA

el cual se construyeron 245.285 m², lo cual ha significado un incremento del orden de 35% respecto de los años anteriores.

Los datos disponibles sobre el consumo de suelo industrial para la Región Metropolitana, arrojan como resultado, que en la Región se consumen 45 hás anuales, considerando para ello los datos de mercado disponibles y las condiciones antes indicadas (eliminación de restricciones al interior de Américo Vespucio y regularización de PYMES).

Sobre la base del valor antes indicado de consumo actual de suelo industrial, es posible realizar comparaciones para distintos escenarios de consumo de suelo industrial. Considerando un crecimiento promedio de suelo industrial de 4,5% anual (escenario más probable), que implica una demanda media de 70 hás anuales, se tiene que existiría oferta de suelo para los próximos 60 años. Realizando similar análisis para un escenario más desfavorable, se tiene que ante un crecimiento del 3,5% el suelo disponible para la Región Metropolitana alcanzaría para los próximos 84 años y en un escenario más favorable con un crecimiento del 6,0%, el suelo alcanzaría para los próximos 42 años.

A las reservas de suelo industrial existente en la Región se suma la importante oferta de suelo generada en otros instrumentos de Planificación territorial principalmente en la V Región, particularmente en las comunas de Valparaíso y San Antonio, las cuales juntas entregarán una oferta al mercado similar a la que presenta en la actualidad la Región Metropolitana. Según se indica en la memoria del Plano Intercomunal de Valparaíso, Satélite Borde Costero Sur (PÍV-SBCSur), que comprende las comunas de San Antonio, Cartagena, El Quisco, El Tabo y Algarrobo, se incorporan al mercado de suelo industrial un total de 3.900 hás, área que presenta como uso de suelo, el exclusivo industrial (situadas en las comunas de Cartagena y San Antonio). Por otra parte, el mismo instrumento pero en lo que respecta a la comuna de Valparaíso, incorpora aproximadamente 1.500 hás para el uso industrial.

Cabe indicar que ambas áreas industriales, presentan inmejorables condiciones de conexión con la Región Metropolitana, dado que se sitúan en torno a vías concesionadas, tales como la Autopista del Sol y Ruta 68 y que incluso quedan conectadas entre ellas por la Red Litoral Central, accediendo a través de estas vías de manera indistinta a los puertos de San Antonio y Valparaíso. Adicionalmente a lo antes indicado, cabe mencionar que desde el punto de vista ambiental, estas áreas presentan mejores condiciones de ventilación y mínimos efectos sobre el medio natural y urbano.

Desde el punto de vista de las demandas de suelo urbano para uso de suelo habitacional-mixto, es posible señalar que datos censales documentan la dirección e intensidad del proceso de extensión urbana del área Metropolitana de Santiago a través del crecimiento y distribución territorial de la población. Mientras el núcleo urbano central de la ciudad crece a tasas similares o inferiores a las del resto del país en su conjunto, tal es el caso de la tasa de



GOBIERNO DE CHILE
Ministerio de Vivienda y Urbanismo
SEREMI METROPOLITANA

crecimiento anual de la población fue de 1,2%; las 5 Provincias restantes de la RM lo hicieron a una tasa ampliamente superior al promedio nacional 6,56% en la Provincia Cordillera y 3,89 en la Provincia de Chacabuco, demostrándose que las áreas centrales de la ciudad tienden a estancarse en su crecimiento demográfico, mientras que las áreas adyacentes es donde se manifiesta con mas fuerza la expansión metropolitana.

En particular destaca el hecho que la provincias de mayor tasa de crecimiento de todo el país fueron las de Cordillera y de Chacabuco.

PROVINCIA	Población (miles de habitantes)			Tasa de Crecim. Prom. Anual	
	1982	1992	2002	% 82-92	% 92-02
Santiago	3.694	4.311	4.668	1.54	0,80
Chacabuco	57	90	133	4.63	3,89
Cordillera	132	277	523	7.42	6,56
Maipo	207	293	378	3.43	2,58
Melipilla	95	118	141	2.16	1,80
Talagante	130	166	217	2.46	2,72

POBLACIÓN			
PROVINCIA	AÑO 1992	AÑO 2002	TASA MEDIA (%)
Santiago	4.311.133	4.668.473	0,80%
Chacabuco	90.640	132.798	3,89%
Cordillera	277.687	522.856	6,53%
Melipilla	118.802	141.165	1,74%
Maipo	293.021	378.444	2,59%
Talagante	166.654	217.449	2,70%
COMUNA LAMPA	25.033	40.228	4,86%

VIVIENDA			
PROVINCIA	AÑO 1992	AÑO 2002	TASA MEDIA (%)
Santiago	1.056.176	1.205.959	1,34%
Chacabuco	21.595	35.218	5,01%
Cordillera	71.365	146.442	7,45%
Melipilla	30.826	40.772	2,84%
Maipo	67.051	98.657	3,94%
Talagante	39.473	57.947	3,91%
COMUNA LAMPA	6.338	10.812	5,49%



GOBIERNO DE CHILE
Ministerio de Vivienda y Urbanismo
SEREMI METROPOLITANA

En relación con la población de la provincia de Chacabuco, los antecedentes censales indican un crecimiento constante, si bien éste presenta un volumen de menor significación al interior de la Región Metropolitana. El siguiente cuadro resume la información censal para el período 1992 - 2002.

Comuna	Población (1982)	Población (1992)	Población (2002)	Tasa de crecimiento (%)
Colina	28.776	52.769	77.815	3,96
Lampa	17.834	25.033	40.228	4,86
Til-Til	10.412	12.838	14.755	1,40
TOTAL	57.022	90.640	132.798	3,89

Fuente: INE.

Aún cuando el volumen poblacional es reducido, la totalidad de la Provincia presenta una tasa de crecimiento en el período 1992 – 2002 del 3,89% anual, cifra muy superior a la media regional de 1,43%. La comuna de Lampa aparece como la con mayor desarrollo en el período indicado, con un crecimiento del 4,86% anual, mientras Til-Til es la zona más postergada, con sólo un 1,40%. Colina por su parte tiene una tasa del 3,96%.

b-) Estudio de Riesgos de Inundación

Se realizó un Estudio de Riesgo de Inundación del área involucrada en el presente proyecto, el cual demostró que el sector tiene un adecuado drenaje de aguas lluvias, compatible con el uso habitacional. De la misma manera dicho estudio definió elementos destinados a prevenir los eventos de inundación por la vía normativa-administrativa, de manera de resguardar los equilibrios naturales de los cauces y terrenos ubicados aguas abajo del terreno estudiado.

El Estudio de Riesgo de Inundación fue evaluado por la Secretaría Ministerial de Obras Públicas, otorgándosele su Visto Bueno Técnico por Ord. N° 0239 del 12.03.04.

c-) Estudio de Capacidad Vial

Se realizó un Estudio de Factibilidad Vial, consistente en cuantificar la máxima demanda residencial y de actividades que puede generarse en la zona a objeto del cambio normativo de “Zona Industrial Exclusiva con Desarrollo Condicionado (SIDEK)” a “Zona Urbanizable con Desarrollo Condicionado (ZUDC)”, de manera tal de evaluar la capacidad de las vías localizadas en la Zona Norte de la Región Metropolitana y que resultarán afectadas.

Dicho estudio fue evaluado por la Secretaría Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones RM, otorgando su factibilidad por Ord. N° 000325 del 22.01.04.



GOBIERNO DE CHILE
Ministerio de Vivienda y Urbanismo
SEREMI METROPOLITANA

2.- OBJETIVOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

- Suprimir el uso de suelo Industrial Exclusivo con Desarrollo Condicionado, establecido por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) a través de la modificación que estableció zonificación de usos de suelo, infraestructura de transporte y las restricciones para el territorio de las comunas de Colina, Lampa y Til-Til, para destinarlo a Zona Habitacional-Mixta con Desarrollo Condicionado.

La modificación señalada fue aprobada por Resolución N° 39 del 29.12.97. del Gobierno Regional Metropolitano. Durante los 6 años transcurridos y por las razones expuestas anteriormente, los requerimientos de suelo industrial han sido menores a los planificados por lo que se estima necesario adecuar el suelo potencialmente urbanizable a usos de suelo habitacional-mixto.

- A petición del Municipio correspondiente, dar el mejor aprovechamiento a terrenos baldíos existentes en áreas urbanizables, definiendo una zonificación que permita la consolidación Desarrollos Urbanos Condicionados, es decir sujetos a la aprobación de un Estudio de Impacto Urbano, es decir condicionado a resolver los impactos sobre el sistema de transporte y la capacidad vial, dotación o ampliación sobre el sistema de agua potable, servicio o ampliación del sistema de alcantarillado de aguas servidas, servicio o ampliación del sistema de alcantarillado de aguas lluvias y suficiencia de equipamientos entre otros. Dicho estudio se entiende complementario a las exigencias señaladas en la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente y su Reglamento.
Esto, con el fin de facilitar el cumplimiento de objetivos del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, referidos a promover poblamientos que resuelvan sus necesidades de equipamiento y servicios, facilitar la conformación de estructuras sociales heterogéneas y acoger actividades productivas y de servicio que generen empleos en forma equilibrada y fluida respecto a las relaciones vivienda-trabajo-servicios-equipamientos.
- Generar las condiciones para que la actividad residencial se realice con los resguardos necesarios destinados a asegurar asentamientos exentos de riegos y en armonía con la base productiva y el empleo.
- Permitir que los gobiernos locales participen responsablemente en las decisiones de planificación del área urbanizable de su territorio comunal.



GOBIERNO DE CHILE
Ministerio de Vivienda y Urbanismo
SEREMI METROPOLITANA

3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACION

La modificación consiste en:

- a.) Cambiar el uso de suelo de la Zona Industrial Exclusivo con Desarrollo Condicionado (ZIEDC) del sector Estación Colina en la comuna de Lampa, por Zona Urbanizable con Desarrollo Urbanizable (ZUDC); de manera de agregar al listado del cuadro del artículo 4.3 punto 4.2 de la Ordenanza del PRMS, a continuación de Lipangue y El Alfalfa; el Sector "Estación Colina".

Los proyectos potenciales de desarrollar en las ZUDC, solo podrán materializarse previo a la aprobación de un **Estudio de Impacto Urbano** (Art. 4.7 del P.R.M.S), el cual tiene como exigencia, la presentación de un Estudio de Factibilidad para la dotación de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado y disposición de las Aguas Servidas (punto 3.1 de la Circular 08 de fecha de 10 de febrero de 1998 del SEREMI de Vivienda).

De esta manera, los potenciales proyectos a desarrollar en estas zonas (ZUDC), tienen que solicitar obligatoriamente una concesión de empresa sanitaria pública (punto 4.5 de la Circular 08 de fecha de 10 de febrero de 1998 del SEREMI de Vivienda), previo a la materialización del proyecto.

- b.) Agregar al listado de Parques Intercomunales del artículo 5.2.3.1. de la Ordenanza del PRMS, los Parques "La Vilana" y "El Alfalfa", con el fin de mitigar el impacto de las emisiones de ruido producidas por las zonas industriales adyacentes, sobre la zona habitacional proyectada.

De esta manera, la propuesta resguarda el territorio de la contaminación acústica y lo habilita para que de cumplimiento con los niveles máximos permisibles de presión sonora establecidos por el DS N° 146/97 del MINSEGPRES para las zonas con uso de suelo habitacional.



GOBIERNO DE CHILE
Ministerio de Vivienda y Urbanismo
SEREMI METROPOLITANA

4.- PROPOSICIÓN DE TEXTO RESOLUTIVO.

Artículo 1°.- Modifícase el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, aprobado por el Gobierno Regional Metropolitano de Santiago mediante Resolución N° 20 del 6 de Octubre de 1994, publicada en el Diario Oficial del 4 de Noviembre de 1994 y sus modificaciones, en el sentido de cambiar el uso de suelo de la Zona Industrial Exclusiva con Desarrollo Condicionado (ZIEDC) del sector Estación Colina en la comuna de Lampa por Zona Urbanizable con Desarrollo Condicionado (ZUDC), **adecuar el limite poniente de la Zona Industrial Exclusiva hasta el actual trazado de la vía código 31N “La Vilana”** y agregar al listado de Parques Intercomunales del artículo 5.2.3.1. de la Ordenanza del PRMS, los Parques “La Vilana” y “El Alfalfal” del sector Estación Colina, según se grafica en el Plano RM-PRM-03-CH1A/77, escala 1:50.000, y lo establecido en el texto de la Memoria Explicativa y Ordenanza, documentos elaborados por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, que por la presente resolución se aprueban.

Artículo 2°.- Modifíquese la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago en la siguiente forma:

1. Intercálese en el cuadro “Plano Original / Plano que reemplaza y/o modifica”, del artículo 1.1., en la columna “Plano que reemplaza y/o modifica”, en la fila “RM-PRM-92-1A”, y a continuación del último plano consignado, el nuevo código del plano “RM-PRM-03-CH1A/77” (modifica).”.
2. Intercálese en el artículo 5.2.3.1. en el cuadro que individualiza los Parques Intercomunales, en el recuadro correspondiente a la comuna de Lampa, los Parques “ **La Vilana**” y “ **El Alfalfal**”.
3. Agréguese, en el Artículo 4.3., punto 4.2 en el cuadro **Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado (ZUDC)**, a continuación del Sector o Cuenca “El Alfalfal”; el Sector o Cuenca “Estación Colina” en la comuna de Lampa.

Santiago, Junio 2006.