





DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
UNIDAD DE PLANIFICACIÓN
Equipo Planificación Regional
Interno N° 1037 -2012
Ingreso N° 300673 de 12.04.2012

ORD. N° 1912 /

ANT.: Su ingreso de fecha 12.Abril.2012.

MAT.: **SAN PEDRO:** Responde a solicitud respecto a zonificación PRMS del predio La Negra de Quincanque y Lote C4 al sur del camino público San Pedro - Codigua.

SANTIAGO, **17 MAY 2012**

DE: SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
A : SR. MANUEL JOSÉ BARROS AMUNATEGUI

Se ha recibido en esta Secretaría la presentación señalada en el antecedente, a través de la cual solicita información respecto de la normativa del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), y cartografía digital asociada respecto del emplazamiento del predio La Negra de Quincanque y Lote C4, ubicados al sur del camino público San Pedro – Codigua, que bordea el Río Maipo en la comuna de San Pedro.

Al respecto informo a usted lo siguiente:

El predio se encuentra emplazado en un territorio rural regulado por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago desde octubre del año 2006.

La normativa aplicable en ese sentido corresponde a la siguiente:

- **Artículo 8.3.2 Área de Interés Silvoagropecuario:**
Estas áreas se grafican en los planos RM-PRM-92-1.A., RM-PRM-95-CH.1.A., RM-PRM-02-pTM/cBP-.1.A. y 1.C. y corresponden a los territorios cuyas características de aptitud silvoagropecuaria e importancia para la economía regional, hacen imprescindible su control y manejo.

En ellas se permitirá una subdivisión predial mínima de 4 Há, con una vivienda por predio. Además, se podrá edificar en el mismo predio una vivienda para cuidador, siempre que esta cumpla con las características y condiciones definidas para las viviendas sociales en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.



En los territorios graficados en los planos RM-PRM-02- pTM/cBP 1.A. y 1.C., se permitirá una subdivisión predial mínima de 4 Há., a excepción, cuando la propia I.S.A.M. establezca otra subdivisión predial específica.

Sin embargo, a petición del Municipio respectivo, se podrá emplazar conjuntos de viviendas sociales para campesinos en terrenos de hasta 100 m² de superficie mínima, siempre que se cumpla con las exigencias siguientes:

- Contar con infraestructura suficiente.
- Informe favorable de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo y de los organismos, instituciones y servicios que correspondan.

Además se permitirán las siguientes actividades:

- Desarrollos Urbanos Condicionados, conforme a lo señalado en el Artículo 8.3.2.4. de la presente Ordenanza.
- Desarrollos Industriales y/o Empresariales Condicionados, conforme a lo señalado en el Artículo 6.1.3.5., de la presente Ordenanza.

Para la aplicación de las normas específicas del presente Plan se establecen las siguientes áreas:

- De Interés Agropecuario Exclusivo.
- De Interés Silvoagropecuario Mixto (I.S.A.M.).
- De Recuperación del Suelo Agrícola.

• **Artículo 8.3.2.1 - Área de Interés Agropecuario Exclusivo:**

Corresponden a aquellas áreas con uso agropecuario, cuyo suelo y capacidad de uso agrícola debe ser preservado.

En estas áreas, en conjunto con las actividades agropecuarias, se podrá autorizar la instalación de agroindustrias que procesen productos frescos, previo informe favorable de los organismos, instituciones y servicios que corresponda.

• **Artículo 8.3.2.2 - Área de Interés Silvoagropecuario Mixto**

Los usos de suelo susceptibles de desarrollarse en estas áreas son los que se describen más adelante y que se han clasificado en trece sectores sin perjuicio de lo prescrito en el inciso segundo del artículo 8.1.5. de la presente Ordenanza.

Para el desarrollo de actividades ajenas a la agricultura que se autoricen en estas áreas se requerirá, previo al otorgamiento de la patente respectiva, ser informadas favorablemente por los servicios que corresponda, sin perjuicio de lo señalado en el Título 6º de esta Ordenanza. Todo proyecto deberá respetar la faja de reserva establecida para las vías de tuición del Ministerio de Obras Públicas, que se ubiquen en el área de interés silvoagropecuario mixto. Además, todo proyecto que sea colindante o tenga salida a caminos públicos deberá contemplar previo al permiso de edificación, la presentación de la respectiva solicitud y el proyecto a ser evaluado y autorizado por el servicio competente en la materia.

Asimismo en los casos que en las Áreas de Interés Silvoagropecuario Mixto se presenten suelos clase IV o de inferior calidad agrícola, los municipios respectivos, conforme a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, podrán proponer, previo



que conlleven o contribuyan a incrementar los valores paisajísticos, los recursos naturales y ambientales.

· Las actividades silvoagropecuarias y/o agropecuarias, referidas a explotación agrícola, ganadera pastoral, forestación o reforestación, deberán cumplir con las condiciones y planes de manejo que regulen el uso y aprovechamiento racional de los recursos naturales renovables conforme lo determine el organismo competente.

· Otras actividades que se permita desarrollar conforme a la legislación vigente, deberán dar cumplimiento a las normas establecidas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, además estarán condicionadas al informe favorable de la Seremi Vivienda y Urbanismo fundado en el cumplimiento de las siguientes condiciones, según los rangos de pendiente promedio que se señalan a continuación, así como a las condiciones generales que se indican más adelante:

A. De Pendiente Moderada a Fuerte

Corresponde a territorios montañosos de pendiente suave a moderada y erosión débil a moderada el primer rango (10.0% a 22.0%) y pendiente moderada a fuerte con erosión moderada a intensa y cárcavas incipientes el segundo rango (22.1% a 45.0%).

Para el desarrollo de cualquier actividad, deberá darse cumplimiento a lo señalado en las Condiciones Generales que más adelante se indican

Condiciones Técnicas:

Pendiente Promedio % Superficie Predial Mín Há.

- De 10,0% a 22, 0% 50
- De 22,1% a 45, 0% 100

B. De Pendiente Fuerte a Escarpada

Corresponde a territorios montañosos de pendiente muy fuerte a escarpada con erosión intensa, cárcavas frecuentes, riesgo de movimiento de masa, reptaciones de suelos, mantos de coluvios, corredores de coluvios, escombros de falda y coluvionamiento desprendimientos de zonas de derrumbes.

En estos territorios queda prohibida la corta o explotación de árboles y arbustos nativos conforme lo establece la Ley de Bosques.

Condiciones Técnicas:

Territorio restringido principalmente a actividades como andinismo, excursionismo u otras similares en las siguientes condiciones:

Pendiente Promedio % Superficie Predial Mín. Há

Mayor a 45,1 % 400

Condiciones Generales para A y B:

Las actividades o proyectos que se permita desarrollar, tanto en el Área A. De Pendiente Moderada a Fuerte, como Área B. De Pendiente Fuerte a Escarpada, deben cumplir con las siguientes condiciones:



informe favorable del organismo competente, la incorporación a su Plan Regulador Comunal, de áreas en las que se podrá desarrollar loteos de parcelas agroresidenciales cuya aprobación estará condicionada a las siguientes exigencias:

- Contar con urbanización completa en términos de infraestructura sanitaria, energética y de pavimentación, lo que deberá ser ejecutado o garantizado por los interesados, conforme a la legislación vigente. Dar cumplimiento asimismo, a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respecto de cesiones de terreno para áreas verdes, equipamiento y circulación.
- Superficie predial mínima: 0,5 Há.
- Coeficiente de constructibilidad máxima: 0,1
- Además de la vivienda del propietario se podrá construir una vivienda para cuidador en los términos señalados precedentemente.

• **ISAM 12 Sectores Melipilla, Talagante, Buin y Paine**

Corresponde a los territorios de valle de las comunas que conforman las comunas de Curacaví, María Pinto, Melipilla, San Pedro, Alhué, Padre Hurtado, Peñaflor, Talagante, Isla de Maipo, El Monte, Buin y Paine que no están contenidos en las I.S.A.M. 10, 11 y 13.

En estas áreas se permitirán, además de lo señalado en el Artículo 8.3.2. y 8.3.2.2. de la presente Ordenanza, los siguientes usos de suelo:

- Actividades Silvoagropecuarias
- Agroindustrias que procesen productos frescos con una superficie mínima predial de 2 Há.
- Extracción de minerales no metálicos aplicables a la construcción como arcillas, puzolanas o pumacitas, explotadas conforme a un Plan de Manejo de Rehabilitación de Suelo que deberá ser aprobado por la Seremi de Agricultura, previo informe favorable del Servicio Agrícola y Ganadero SAG.
- Infraestructura de todo tipo, conforme a lo señalado en el Título 7 de la presente Ordenanza.
- Otras actividades que se permitan conforme a la legislación vigente, deberán dar cumplimiento a las normas establecidas en el artículo 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza y deberán contar con una Superficie Mínima Predial de 2 Há. Se exceptúan de esta condición los conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de UF 1.000, que cuenten con los requisitos para obtener el subsidio del Estado.

Los distanciamientos para las instalaciones de agroindustrias molestas y equipamientos como cárceles, cementerios o similares, que se instalen a menos de 1.500 metros de distancia respecto de áreas urbanizadas y urbanizable deberá estar fundamentado en el anteproyecto, respecto del área de influencia del mismo, el que deberá ser aprobado a través de un informe favorable emitido por el Asesor Urbanista Municipal, previo informe técnico emitido por la Seremi de Vivienda y Urbanismo y de la Seremi de Agricultura según corresponda.

• **Artículo 8.3.3 - Área Restringida por Cordones Montañosos**

Corresponde a aquellas áreas en las cuales se podrá desarrollar, actividades silvoagropecuarias y/o agropecuarias, así como otras actividades, en tanto se mantenga y conserve las características del entorno natural en el cual se emplacen, y las intervenciones

3



Del mismo modo, de requerirse obras, construirse, aprobarse y recepcionarse oficialmente, se estará al mismo procedimiento ya indicado.

PROTECCIÓN DE RIBERAS DE CAUCES NATURALES:

Estas franjas de protección cumplen además, la función de espacios de recreación, corredores de ventilación y corredores biológicos de fauna.

· Cursos de Agua Permanente de Mayor Jerarquía:

Franja de protección de 200 m. mínimo de ancho adyacente y paralela a cada costado de los bordes del cauce y 400 m. mínimo de radio de su nacimiento.

En esta categoría se consideran los siguientes: Río Maipo, Río Mapocho, Río Angostura, Estero Puangue, Estero Alhué, Estero Yali, Estero Paine – El Escorial.

· Cursos de Agua de Menor Jerarquía:

Franja de protección de 100 m. mínimo de ancho adyacente y paralela a cada costado de los bordes del cauce y 400 m. mín. de radio de su nacimiento.

En caso que exista vegetación nativa en sus bordes la franja de protección incorporará a aquellos que se emplacen hasta los 200 m. de sus orillas.

En esta categoría se considerarán los cauces naturales conforme a lo graficado en los planos RM-PRM-02- pTM/cBP -1.A y 1.C, exceptuando los expresamente señalados en la categoría anterior.

Las franjas de protección señaladas, para los cursos de agua de mayor y menor jerarquía, podrán disminuirse hasta en un 30% de su ancho, fundado en un Estudio Técnico Específico de Riesgo, debidamente aprobado por el organismo competente.

Fundamentado en el mismo Estudio y siempre que éste lo permita, la disminución de la franja de protección podrá alcanzar hasta un 60% de su ancho, siempre que la totalidad del ancho de la franja restante se arborice conforme a un Plan de Forestación aprobado por la Seremi de Agricultura, fundamentado en el Informe Técnico de el o los servicios competentes del MINAGRI, según corresponda, en el cual se señalen las especies arbóreas a utilizar, la densidad y características con que estas especies deben cumplir respecto de su tamaño y desarrollo a fin de que puedan subsistir. En esta franja de arborización no se permitirá la infraestructura de vialidad y transporte.

NORMAS TÉCNICAS EN ÁREAS URBANAS:

En las áreas urbanas afectadas por cursos naturales de agua, la franja de protección de cauces tendrá un ancho de 50 mts. mínimo adyacente y paralelo medidos a cada costado del borde o de los bordes del cauce, según corresponda.

En esta franja se permitirá los siguientes usos de suelo: áreas verdes, equipamiento de esparcimiento, deporte, senderos para fines turísticos y ciclo vías. Asimismo, se permitirá destinar hasta un 30% de su ancho para vialidad.

En caso que la franja de 50 m. precedentemente señalada ya se encuentre mayoritariamente consolidada con actividades urbanas, con anterioridad a la puesta en vigencia del presente Plan, según conste en un informe técnicamente fundado emitido por el Asesor Urbanista,



el cual se establezca los usos de suelo, densidades y demás condiciones técnico-urbanísticas.

Los usos de suelo y normas técnicas que rigen mientras las áreas presenten riesgo de inundación, son los siguientes:

- Usos de Suelo Permitidos:
 - Actividades agrícolas y de forestación, de áreas verdes y espacio público, equipamiento de esparcimiento- recreación y deporte. Todas actividades al aire libre.
 - Superficie Predial Mínima: 10 Há.
 - Porcentaje Máximo Ocupación Suelo: 1%
 - Coeficiente Máximo Constructibilidad: 0,01
 - Condiciones Generales: Sólo se permiten las instalaciones indispensables y complementarias a las actividades al aire libre, quedando expresamente excluidas las construcciones o edificaciones que impliquen concentración masiva y permanencia prolongada de personas.
- Los proyectos destinados al acondicionamiento y explotación de los terrenos en estas áreas de riesgo, deberán contar con un informe favorable del M.O.P. en forma previa a su materialización.

· **Áreas Urbanizadas:**

En el caso de las áreas urbanizadas que se vean afectadas por áreas de riesgo de inundación – en tanto no se construyan las obras de ingeniería que aseguren una habitabilidad libre de riesgo – los Planes Reguladores Comunales deberán reconocerlas y normarlas con condiciones técnico-urbanísticas que minimicen el riesgo que ello implica.

Conforme a ello, los PRC deberán establecer exigencias de urbanización (como obras de drenaje), así como condiciones de edificación referidas a alturas mínimas de sobrecimiento, altura mínima de nivel de piso terminado, zócalo en cierros exteriores, prohibición de pisos subterráneos o restricción de usos en pisos subterráneos, prohibiendo el uso residencial, evacuación expedita, entre otros. Asimismo, se deberá restringir la intensidad de ocupación del suelo y densidad de población, debiendo quedar excluidos los equipamientos que impliquen concentración masiva y permanencia prolongada de personas sin posibilidad de evacuación.

Mientras no se elaboren o reformulen los instrumentos de planificación local, y no se efectúen los estudios de riesgo en las condiciones ya señaladas y conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la Dirección de Obras Municipales respectiva condicionará la aprobación de los proyectos de urbanización, loteo o edificación al cumplimiento de las exigencias mínimas señaladas precedentemente para minimizar los riesgos de inundación.

De efectuarse los estudios de riesgo mencionados, ya sea por el Municipio o por el propietario del terreno afectado por esta restricción, debidamente aprobados y de no requerirse obras de ingeniería, la desafectación, disminución o precisión que concluya el referido estudio, se entenderá incorporado al Plan Regulador Comunal y al presente Plan, para lo cual, ello deberá ser informado favorablemente por la Seremi de Vivienda y Urbanismo.



- _ Más arborización de una superficie equivalente a 20 veces la superficie construida.
- _ La forestación señalada deberá contar con aprobación previa del plan de manejo otorgada por la Seremi de Agricultura, fundamentada en los informes técnicos de el o los servicios competentes de MINAGRI, según corresponda, quién señalará el tipo de especies, densidad arbórea, periodo de riego, entre otros.
- _ Al momento de recepción de las obras se deberá contar con la forestación aprobada por el organismo competente.

h. Previo al otorgamiento del permiso municipal, los proyectos deberán contar con el informe técnico favorable de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, al que se adjuntarán los demás estudios o informes que se requieran.

i. Los proyectos deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental cuando proceda según lo dispuesto, por la Ley 19.300 y su Reglamento.

En el área Restringida por Cordones Montañosos, las actividades mineras se registrarán conforme a lo establecido en el artículo 6.2.2 Explotaciones Mineras, de la presente Ordenanza y no le serán aplicables las condiciones técnicas precedentemente explicitadas. Sin perjuicio de lo anterior, los proyectos de desarrollo minero, comprendiendo las prospecciones y explotaciones, deberán someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (S.E.I.A.) cuando corresponda, según lo señalado en la letra i) del Reglamento del S.E.I.A.

Restricciones:

Artículo 8.2.1.1 De Inundación, numeral a.1.4 Área de Riesgo de Inundación y Protección de Cauces Naturales y Cuerpos de Agua

Incluye las áreas afectadas por desbordes de cauces de ríos y esteros y las franjas de protección por erosión y socavación de las riberas de dichos cauces, por acción de las aguas, en los territorios de las comunas de Curacaví, María Pinto, Melipilla, San Pedro, Alhué, Padre Hurtado, Peñaflor, Talagante, Isla de Maipo, El Monte, Buin y Paine, conforme a lo graficado en los planos RM-PRM-02-pTM/cBP-1.A. y 1.C.

DESBORDE DE CAUCES DE RÍOS Y ESTEROS:

Para los terrenos afectados por este riesgo se podrán desarrollar estudios técnicos específicos debidamente aprobados por los servicios pertinentes del Ministerio de Obras Públicas, a través de los cuales se precise la delimitación del área inundable, así como, las obras de ingeniería que deban construirse para proteger dichos terrenos contra desbordes.

En las áreas que resultaran desafectadas del riesgo de inundación, la Dirección de Obras Municipales respectiva podrá otorgar los permisos correspondientes previa materialización y recepción de las obras de ingeniería en caso que se requiera. El proyecto, construcción y financiamiento de las obras será de responsabilidad y cargo de quien las ordene, las que deberán ser aprobadas conforme lo establece el Código de Aguas en sus artículo 41 y 171 y el Texto Refundido de la Ley Orgánica del MOP y del D.F.L. N° 206 de 1960, D.O. 1984.

· Áreas Urbanizables:

Asimismo y condicionado al cumplimiento del procedimiento anteriormente señalado, las áreas urbanizables o de extensión urbana afectadas por este riesgo, podrán aumentar la intensidad de utilización del suelo mediante una modificación al Plan Regulador Comunal en

a. Las instalaciones y/o edificaciones, o especies arbóreas, no podrán alterar el escurrimiento natural de las aguas provenientes de esteros o quebradas, debiendo respetar las construcciones un distanciamiento mínimo de 40 m. medido desde los bordes del cauce. Los 40 m., están referidos al plano, por lo tanto, en pendiente el distanciamiento mínimo corresponderá a la faja resultante de la proyección de dichos 40 metros.

Los proyectos que se ejecuten en estos territorios, deberán considerar para la aplicación de la presente norma, los cursos de agua identificados en los planos RM-PRM-02-pTM/cBPT1.A. y 1.C, así como otros que pudiera señalar el organismo competente.

b. Los proyectos deberán incluir las medidas de control y conservación de suelo. En lo referente a cárcavas existentes, problemas de erosión y a cualquier otro tipo de accidentes del relieve o características geomorfológicas que puedan dar origen a cárcavas, riesgos de movimientos en masa, reptaciones de suelo, mantos de coluvios, corredores de coluvios, escombros de falda, desprendimientos y zonas de derrumbe, lo que deberá fundamentarse en estudios técnicos de riesgo aprobados por los organismos competentes.

c. Los proyectos que se desarrollen en terrenos que presenten sobre el 22% de pendiente promedio, deben realizar los estudios de cálculo y mecánica de suelo, así como los proyectos y obras específicas de defensa y contención que resulten necesarios, todo lo cual deberá ser requerido por la Dirección de Obras Municipales respectiva y según corresponda, al momento de otorgar el permiso de construcción, sí como para dar la recepción final al proyecto. Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 3.3.2 y demás disposiciones sobre terrenos en pendientes, contenidos en el Capítulo 3.3 de la presente Ordenanza.

d. Conforme a lo establecido en la Ley de Bosques D.S. N° 4363 del Ministerio de Tierras y Colonización, se prohíbe la corta de árboles y arbustos nativos en un radio de 400 m. del nacimiento de cursos de agua o vertientes y de aquellos que se ubiquen a menos de 200 m. de sus orillas, así como, en terrenos con pendiente de 45% y mayor pendiente.

e. La modificación de cursos de agua se atenderá a lo dispuesto en el Código de Aguas.

f. En caso que los proyectos, impliquen corta o explotación de vegetación considerada "bosque", de acuerdo a la definición establecida en el D.L.701/74 del Ministerio de Agricultura sobre Fomento Forestal, requerirán la autorización de CONAF, a través de un Plan de Manejo del DL 701 y que en el caso que estos proyectos, obras o actividades requerirán ingresar al S.E.I.A., CONAF aplicará la legislación forestal sectorial a través de los permisos ambientales 102 o 105, contenidos en el Reglamento del S.E.I.A.

Si el emplazamiento de la actividad o proyecto requiera efectuar una tala de especies arbórea, como medida de mitigación se deberá reforestar y mantener en el mismo predio una superficie igual a la intervenida, con la misma especie u otra, conforme lo establezca el organismo competente y con la misma densidad de la población arbórea talada.

g. Todo proyecto que se desarrolle en éstas áreas deberá cumplir con los siguientes porcentajes mínimos de arborización en el propio predio:

_ Arborización de una superficie equivalente a un 20% del Área Habilitada.



podrá ser disminuida según lo establezca el estudio de riesgo específico debidamente aprobado por el organismo competente. Dicha disminución deberá ser informada favorablemente por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo con lo cual se entenderá incorporada al presente Plan.

Los Estudios de Riesgo podrán formar parte de los Planes Reguladores Comunales en virtud de lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o podrán ser desarrollados por los propietarios de predios afectados por esta norma.

En los casos en que expresamente se han normado Áreas Adyacentes a Cauces en el Capítulo 5.2 Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, el territorio destinado a uso de área verde no podrá ser disminuido como consecuencia de estudios de riesgo que permitan disminuir la franja de protección de riberas o por construcción de obras de defensa.

Planes Maestros de Cauces Naturales:

En caso que hubiere Planes Maestros de Cauces Naturales, y en la eventualidad que la construcción de un proyecto interfiera con los planes de manejo que se definen en éstos - cuyo objetivo es la conservación de cauces naturales - el titular del referido proyecto deberá hacerse cargo de la actualización del respectivo Plan Maestro, así como, implementar medidas para hacer posible su materialización, asumiendo el costo por este concepto.

Se adjunta un CD que contiene un plano ilustrativo del predio en consulta, sobre la cartografía correspondiente a la zonificación de uso de suelo del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS).

Saluda atentamente a usted,



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP/PA/V/CBC/EC/HJ/gjs

Incluye: Un CD que contiene plano en formato PDF de emplazamiento del predio en consulta sobre la zonificación correspondiente al Plan Regulador Metropolitano de Santiago aprobado en el año 2006.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: Sr. Manuel José Barros Amunategui

Teléfono: 6378921 - 90176528

Secretaria Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia Art. 7/g.

Archivo.

