





DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
UNIDAD DE GESTIÓN DE INFORMACIÓN TERRITORIAL
Equipo SIG
Interno N° 2531 -2012
Ingreso N°50301906 de 07.09.2012

ORD. N° 4317 /

ANT.: Su carta de 07 de septiembre 2012.

MAT.: LA CISTERNA: Pronunciamiento sobre destino del terreno ubicado en Av. Lo Espejo 0315.

SANTIAGO, **11 OCT 2012**

DE: SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. FEDERICO WETZIG

1. De acuerdo a su carta de fecha 07 de septiembre del presente año, usted solicita un pronunciamiento oficial de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo respecto del destino del terreno ubicado en Av. Lo Espejo N° 0315, Rol 2146-5, Comuna de La Cisterna. Solicita además que dicho terreno sea adjudicado para un proyecto de construcción de un parque intercomunal.
2. Respecto del destino del terreno consultado, éste se encuentra emplazado, según el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), dentro de la clasificación de Áreas Restringidas o Excluidas al Desarrollo Urbano, en una de las Áreas de Resguardo de Infraestructura Metropolitana, en la categoría de Resguardo de Infraestructura de Transporte y Comunicaciones, en el área de Aeropuertos, Aeródromos y Radio Ayudas. Por otra parte, según el Plan Regulador Comunal de La Cisterna (PRCLC) el terreno se encuentra emplazado en la zona ZU – 7 Mixta de Talleres y Viviendas, en el subsector A.

Ahora bien, corresponde tener presente que el PRMS, al normar las Áreas de Resguardo de Infraestructura Metropolitana en el capítulo 8.4, ha establecido que tales áreas "corresponden a aquellas zonas que cumplen la finalidad de proteger el funcionamiento de diversas obras, impedir obstáculos que las interfieran y a la vez minimizar riesgos potenciales a la población. Los Planes Reguladores Comunales deberán declarar siempre zona de restricción, los predios y recintos en que se emplacen elementos del Sistema de Infraestructura Metropolitana."

En armonía con lo anterior, el artículo 8.4.1.3 del PRMS, a propósito de los Aeropuertos, Aeródromos y Radio Ayudas, ha indicado, en su inciso 7°, que "para la aplicación del presente Plan, además de incorporar el trazado indicativo de restricción de alturas de puertos aéreos, se establecen zonas de protección en las cuales deberá restringirse la intensidad de ocupación del suelo, según las normas que más adelante se señalan." A su vez, tal artículo continúa indicando en su inciso 10° que "estas zonas de protección, se

1

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - www.seremi13minvu.cl
Calle Bandera N° 46, piso 7°, Santiago. Teléfonos (02) 6176525 - (02) 6176523

* OFICINA DE PARTES - Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 9°, Santiago. Teléfono (02) 351 29 17

generan externamente a los predios en que se emplazan los puertos aéreos, precedentemente indicados y corresponden a sus cabezales identificados como áreas de mayor riesgo, conforme a lo graficado en el Plano RM-PRM-92-1.A, RM-PRM 95-CH-1.B. y planos RM-PRM-02- pTM/cBP.1.A, y 1.C". Por otro lado, los incisos 11° y siguientes señalan que "estas áreas de mayor riesgo consideran a su vez las siguientes áreas: "área a" de alto riesgo, "área b" de mediano riesgo y el área f de transición, las cuales se encuentran precisadas en las normas y planos, precedentemente citados, elaborados por la Dirección General de Aeronáutica civil o en el Plano RM-PRM 95-CH-1.B. y planos RM-PRM-02-pTM cBP -.1.A, y 1.C"

Así también, el recién citado artículo dispone que para la aplicación de las normas en las Zonas de Protección ubicadas en los cabezales de los puertos aéreos, antes mencionados, se distinguen dos situaciones: a. Cuando se emplazan en el Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano y b. Cuando afectan el Área Urbana Metropolitana. En este último caso, que es el que correspondería al del predio en análisis, las normas técnico-urbanísticas que rigen son las siguientes:

b.2. En el "área b" de mediano riesgo, donde se ubica el terreno de Av. Lo Espejo 035, y en el "área f", de transición, graficadas en el plano *RMPRM- 92/A. y planos RM-PRM-02-pTM-cBP-1.A. y 1.C.-* exceptuando los terrenos destinados a las instalaciones propias de los aeródromos y aeropuertos - se deberá dar cumplimiento a lo señalado a continuación:

1. Quedan excluidas de estas áreas las actividades asociadas a la concentración masiva y permanencia prolongada de personas, como asimismo aquellas incompatibles con la naturaleza de las áreas en razón que consulten funciones de hospedaje colectivo, tales como los siguientes equipamientos:
 - Salud: de cualquier escala, salvo servicios de atención ambulatoria.
 - Educación: de cualquier escala, salvo servicios de atención interna tipo parvularios.
 - Seguridad: de escala regional o metropolitana.
 - Culto: de capacidad mayor a 300 personas, a excepción de los que se localicen en subterráneo.
 - Cultura: de capacidad mayor a 300 personas, a excepción de los que se localicen en subterráneo.
 - Deporte: de capacidad mayor a 300 personas a excepción de los que se localicen en subterráneo.
 - Esparcimiento y Turismo: de escala regional y metropolitana, a excepción de cines o agrupaciones de cines. Los cines o agrupaciones de cines de capacidad mayor a 300 personas deberán localizar su espacio principal en subterráneo.
 - Comercio Minorista, si el coeficiente de constructibilidad es superior a 0,3.
2. No se permitirá en estas zonas la localización de actividades o instalaciones de índole peligrosa a que alude el artículo 8.2.2. De Riesgo por Actividades Peligrosas de la Ordenanza del PRMS.
3. Tampoco se permitirá en estas zonas la localización de actividades productivas o de servicio de carácter industrial fumígenas.



3. Finalmente, en cuanto a su solicitud referida a que el terreno ubicado en Av. Lo Espejo 0315, comuna de La Cisterna, sea adjudicado para un proyecto de construcción de un parque intercomunal, informo a usted que dicha consideración será estudiada por el Departamento de Planes y Programas de ésta SEREMI.

Saluda atentamente a usted,


MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP/SFB/gjs

Incluye: Copia de plano RMPRM- 92/1A. del PRMS, donde se ubica específicamente el terreno de Av. Lo Espejo 035, comuna de La Cisterna

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario: Sr. Federico Wetzig C.
e-mail.gianborsani@hotmail.com
Teléfono: 8534625

c.c. DOM La Cisterna
Secretaria Ministerial Metropolitana
Departamento de Planes y Programas
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia Art. 7/g.
Archivo.

4. Los equipamientos que correspondan a los usos permitidos en estas zonas deberán contemplar una intensidad de ocupación del suelo no superior al 30% de la superficie del respectivo predio, y un coeficiente de constructibilidad de 0,3 máximo.
5. Los planes reguladores comunales establecerán zonificaciones más precisas en sus respectivos territorios y podrán fijar condiciones de uso de suelo y de edificación más restrictivas que las mencionadas en este Plan.
6. Sin perjuicio de lo señalado en los números anteriores, las construcciones e instalaciones en la zona de aproximación de los aeródromos públicos y en los terrenos circundantes a las instalaciones de ayuda y protección a la navegación aérea, requerirán siempre la autorización previa de la Dirección General de Aeronáutica civil, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la ley 16.752.

Asimismo, la norma del PRCLC que regula la zona ZU – 7, subsector A, en el cual se encuentra emplazado el terreno en cuestión, dispone que “en este subsector, son aplicables, además, las normas de restricción aérea para las áreas “b” y “f”, según el señalado D.S.N. N° 146, el plano D.G.A.C. PP91-01 y lo dispuesto en el artículo 8.4.1.3 del P.R.M.S indicados en la letra c) del presente artículo.”

Cabe tener presente, además que en virtud de lo dispuesto en la letra h) del número 2 del artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), uno de los ámbitos de acción de los Planes Reguladores Intercomunales, en el área urbana, es la definición de las áreas de riesgo o zonas no edificables de nivel intercomunal, de conformidad al artículo 2.1.17 de la misma Ordenanza, agregando al respecto que, mediante estudios de mayor detalle, los planes reguladores comunales podrán precisar o disminuir dichas áreas de riesgo y zonas no edificables.

Por otra parte, el artículo 2.1.17 de la OGUC establece que en los planes reguladores podrán definirse áreas restringidas al desarrollo urbano, por constituir un peligro potencial para los asentamientos humanos.

Es así que, en conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.1.7 y 2.1.17 de la OGUC, el PRMS ha definido el área b), donde se ubica el terreno de Av. Lo Espejo 0315, comuna de La Cisterna, dentro de su artículo 8.4.1.3, como un área de mediano riesgo en la que se excluyen las actividades asociadas a la concentración masiva y prolongada de personas, restricción (o exclusión) que, se entiende, está asociada al concepto que la OGUC da a Asentamiento Humano, en cuanto lo define como el lugar donde habita en forma permanente un grupo de personas, generalmente conformado por viviendas y otras construcciones complementarias.

A su vez, el PRCLC ha comprendido el terreno en análisis dentro del subsector A de la zona ZU – 7, citando al PRMS en cuanto a las normas de restricción señaladas para las áreas b), en los términos del artículo 8.4.1.3, por lo que no serían aplicables a dicho terreno las normas del plan regulador comunal que, para esa zona ZU - 7, admiten el destino “Vivienda”, toda vez que para el subsector A se aplican las restricciones ya comentadas.