



RESUMEN EJECUTIVO IMAGEN OBJETIVO

ARTÍCULO 28 OCTIES LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO
MPRMS 114 – CONURBACIÓN URBANA LÍMITE DE EXTENSIÓN URBANA
DE ISLA DE MAIPO Y LA ISLITA

COMUNA ISLA DE MAIPO



Contenido:

1. CONTEXTO Y ANTECEDENTES.....	3
1.1. Antecedentes que fundamentan la Modificación MPRMS 114 - Conurbación Urbana Límite de Extensión Urbana de Isla de Maipo y La Islita.....	3
2. DIAGNÓSTICO	4
2.1. Fundamentación de la propuesta.....	4
2.2. Marco Normativo vigente - Instrumentos de Planificación aplicables al área de estudio	4
2.2.1. Plan Regulador Metropolitano de Santiago	4
2.2.2. Plan Regulador Comunal de Isla de Maipo.....	8
2.3. Conectividad de la comuna de Isla de Maipo	12
2.4. Condiciones físicas del área en estudio	13
3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACION	14
4. PRINCIPALES ELEMENTOS DE LA MODIFICACIÓN.....	14
5. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO.....	16
6. CAMBIOS RESPECTO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE	24

1. CONTEXTO Y ANTECEDENTES

En consideración a las exigencias y requerimientos establecidos en la Ley 21.078, “**SOBRE TRANSPARENCIA DEL MERCADO DEL SUELO E IMPUESTO AL AUMENTO DE VALOR POR AMPLIACIÓN DEL LÍMITE URBANO**”, publicada en el Diario Oficial el 15 de febrero de 2018, la elaboración y/o modificación de los instrumentos de planificación territorial comunal, intercomunal o metropolitanos, deben formular la IMAGEN OBJETIVO, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 28 octies que establece:

“... deberá ser transparente y participativo, debiendo requerirse la opinión de los vecinos afectados y de los principales actores del territorio planificado. Con tal objetivo se debe contemplar, como paso previo a la elaboración del anteproyecto del plan, la formulación de una imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar, conforme al siguiente procedimiento:

1. El Alcalde o el Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, según se trate de un instrumento de nivel comunal o intercomunal, formulará una propuesta de imagen objetivo del desarrollo urbano del territorio a planificar, la que se plasmará en un resumen ejecutivo que sintetizará, en un lenguaje claro y simple, el diagnóstico y sus fundamentos técnicos; los objetivos generales y los principales elementos del instrumento a elaborar; las alternativas de estructuración del territorio por las que se propone optar, y los cambios que provocarían respecto de la situación existente, apoyándose en uno o más planos que expresen gráficamente estos conceptos. En los casos en que se considere modificar el límite urbano, el resumen ejecutivo deberá señalarlo expresamente. ...”

En el marco citado, se elabora el presente documento correspondiente al RESUMEN EJECUTIVO de la propuesta de Imagen Objetivo para la Modificación MPRMS 114 – Conurbación Urbana Límite de Extensión Urbana de Isla de Maipo y La Islita, comuna de Isla de Maipo, que responde a la solicitud del municipio de esta comuna, para actualizar el instrumento de planificación territorial, acogiendo el desarrollo urbano que ha mantenido la comuna.

1.1. Antecedentes que fundamentan la Modificación MPRMS 114 - Conurbación Urbana Límite de Extensión Urbana de Isla de Maipo y La Islita

La comuna de Isla de Maipo se localiza al poniente de la Región Metropolitana, en la provincia de Talagante. Fue incorporada al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) el año 2006, mediante Resolución N° 76 de fecha 10 de octubre de 2006 y publicada en el Diario Oficial el 24 de octubre del mismo año.

Dicha Resolución incorporó todo el territorio de la comuna de Isla de Maipo dentro de la planificación intercomunal, dado que no estaba regulada por ningún instrumento de esa escala, fijando en términos generales Áreas urbanizadas, Áreas urbanizables y Áreas restringidas o excluidas al desarrollo urbano (área rural, áreas de riesgo, etc).

Por lo anterior y ya que la comuna necesita actualizar el instrumento de planificación territorial, acogiendo el desarrollo urbano que ha mantenido, es que el municipio solicita esta modificación.

2. DIAGNÓSTICO

2.1. Fundamentación de la propuesta

La incorporación de la comuna al PRMS el año 2006, identificó como áreas urbanas las localidades de Isla de Maipo (o Isla Centro) y la Islita, donde la primera corresponde al centro comunal y la segunda se encuentra a una distancia aproximada de 1,5 kilómetros.

Luego de 15 años de la modificación del PRMS, las localidades Isla Centro y la Islita han experimentado un desarrollo importante, generándose diversas situaciones que ameritan reevaluar la planificación del territorio con una mirada conjunta en ambas localidades y en sus alrededores.

La justificación de realizar la Modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago MPRMS - 114, se debe a la solicitud de la Municipalidad de Isla de Maipo, de realizar ajustes a la norma de carácter intercomunal, debido a que la actual norma genera una segregación espacial y funcional entre las localidades urbanas de La Isla y La Islita, la cual ha llevado a gestionar soluciones sanitarias independientes, con un alto costo ambiental y sanitario; una alta movilidad para acceder a equipamientos y servicios de carácter comunal; y, a una necesidad de generar una nueva conectividad, que facilite la integración de ambos territorios. Sumado a lo anterior, la Municipalidad ha solicitado incorporar áreas de extensión urbana, en algunos sectores de la comuna, donde se han consolidado sectores residenciales, anteriores a la entrada en vigencia del PRMS.

Por otra parte, y en virtud de la situación socio espacial antes señalada, es necesario contemplar que la actual zonificación ISAM 12, territorio en donde se propone la conurbación, no responde al nuevo desarrollo que está experimentando la comuna, por lo cual se plantea modificarla para que permita otros usos.

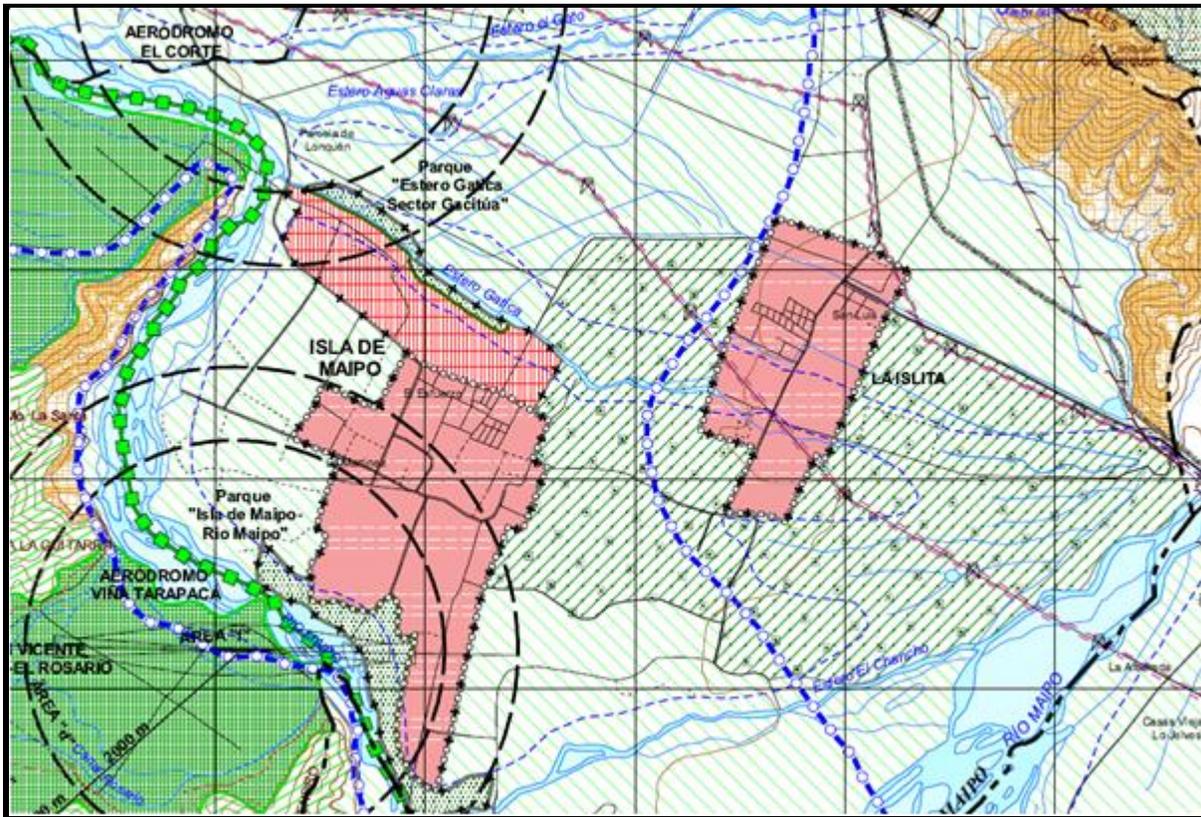
2.2. Marco Normativo vigente - Instrumentos de Planificación aplicables al área de estudio

La Región Metropolitana de Santiago (RMS) posee una superficie de 15.403,2 km², que representa el 2,04% de la superficie del país (IGM, 2008), y una población de 7.112.808 habitantes. Administrativamente, esta región comprende seis Provincias: Santiago, Cordillera, Chacabuco, Maipo, Melipilla y Talagante, las que se encuentran subdivididas en 52 comunas, siendo Isla de Maipo una comuna perteneciente a la provincia de Talagante, con una superficie de 189 km² y una población de 25.798 habitantes.

2.2.1. **Plan Regulador Metropolitano de Santiago:**

La comuna de Isla de Maipo, está regulada actualmente por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) el año 2006, aprobado mediante Resolución N° 76 de fecha 10 de octubre de 2006 y publicada en el Diario Oficial el 24 de octubre del año 2006, en el cual se fijan zonas de usos de suelo, vialidad PRMS y áreas de restricción, las cuales, se grafican a continuación, en la zona a modificar:

Figura 1: Isla de Maipo, Plano Zonificación RM-PRM-02-pTM-cBP--1.A.

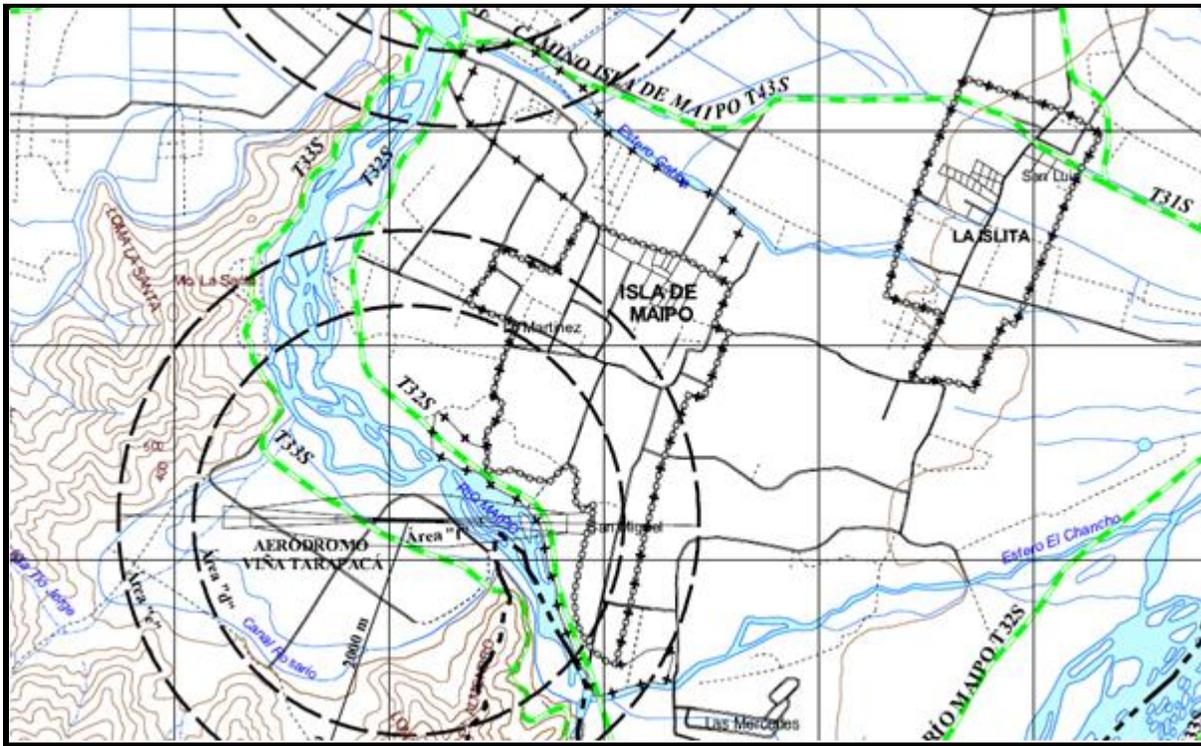


Fuente: PRMS 2006 (Res. N°76 10.10.2006 DO 24.10.2006)

Simbología:

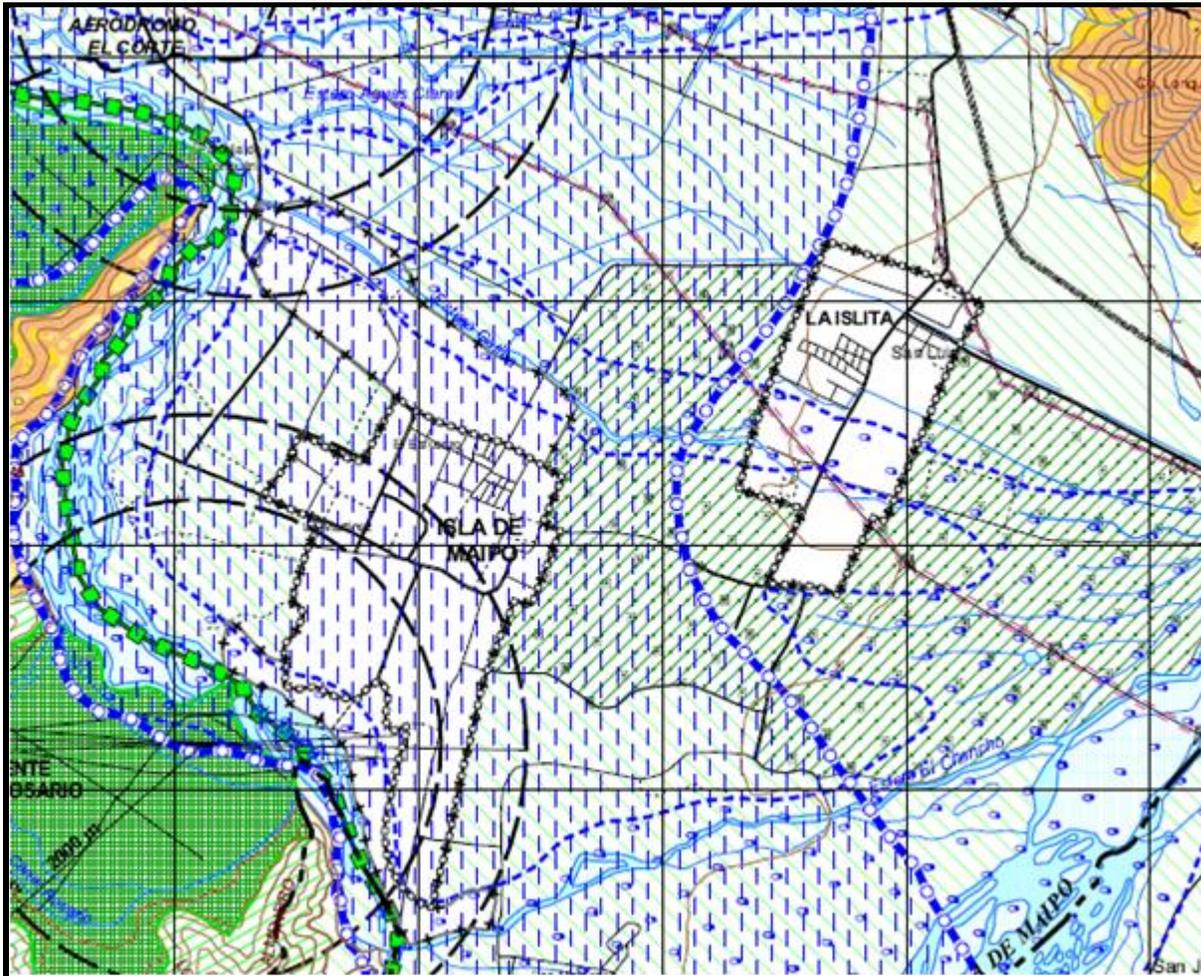
	Área urbana		Área de Interés Agropecuario Exclusivo
	Área Urbanizable (AUDP)		ISAM 12
	Áreas Verdes y Parque Metropolitanos e Intercomunales		

Figura 2: Isla de Maipo, Plano Vialidad PRMS RM-PRM-02-pTM-cBP--1.B.



Fuente: PRMS 2006 (Res. N°76 10.10.2006 DO 24.10.2006)

Figura 3: Isla de Maipo, Plano Restricciones RM-PRM-02-pTM-cBP--1.C



Fuente: PRMS 2006 (Res. N°76 10.10.2006 DO 24.10.2006)

Simbología:



Área de Riesgo de Inundación y Protección de Cauces Naturales y Cuerpos de Agua



Área con Napa Freática Superficial

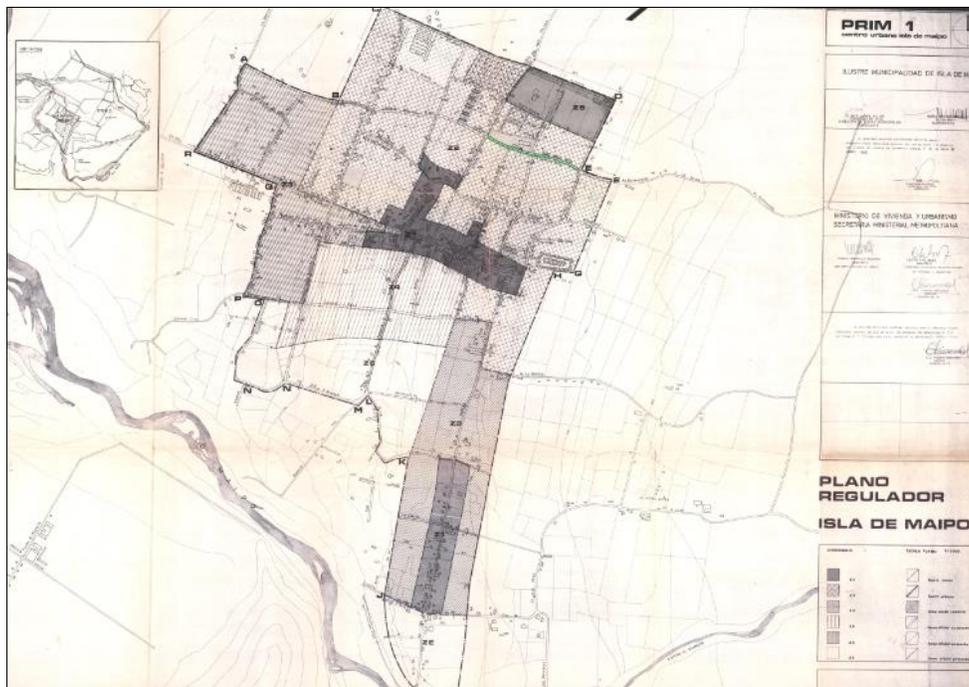


Restricción de Aeródromos

2.2.2. Plan Regulador Comunal de Isla de Maipo:

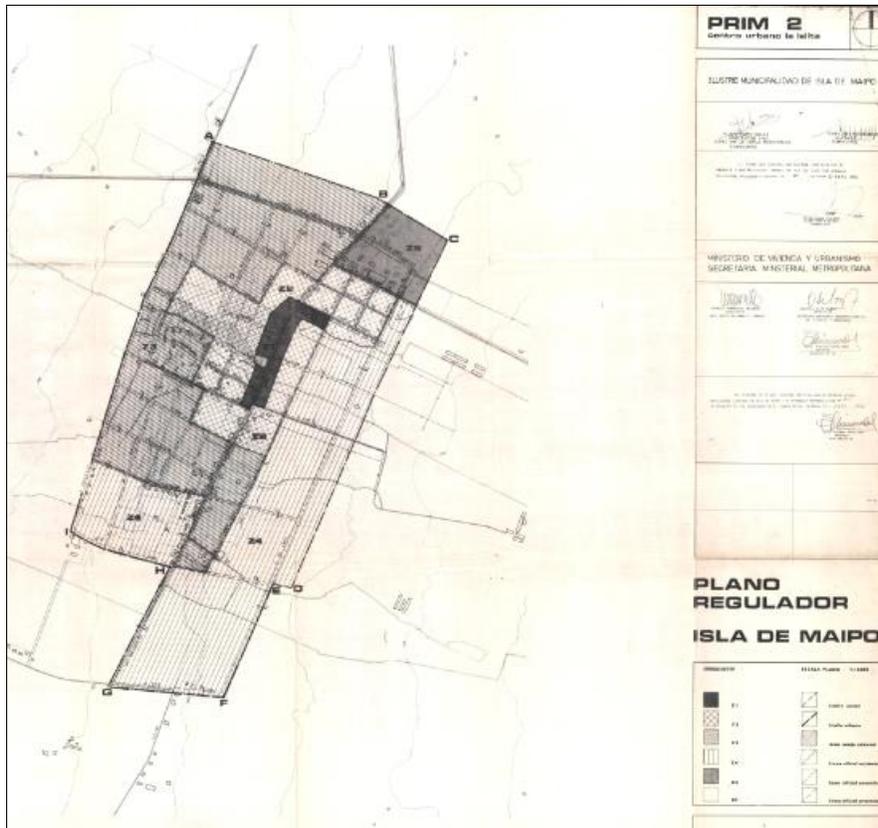
La comuna de Isla de Maipo, tiene un Plan Regulador Comunal (PRC) vigente aprobado mediante Resolución N°24 de fecha 22.04.1993 y publicado en el Diario Oficial el 16.04.1994, el cual define sus límites urbanos usos de suelo y vialidad, en 2 planos denominados “PRIM 1” y “PRIM 2”(figuras N° 4 y 5) para sus áreas urbanas de Isla Centro y La Islita, y posterior modificación aprobada mediante Resolución N°9 de fecha 30.05.1995 publicada en el Diario Oficial con fecha 26.06.1995, que amplía el límite de extensión urbano, y contiene normas de usos de suelo, subdivisión predial y edificación en el plano MPRMI 1/95 denominado “Ampliación Límite Urbano” (polígono F-F0-F1-F2-F).

Figura 4: PRC 1994 PRIM 1: ISLA CENTRO



Fuente: Seremi MINVU (Res. N°24 22.04.1993 DO 16.04.1994)

Figura 5: PRC 1994 PRIM 2: LA ISLITA



Fuente: Seremi MINVU (Res. N°24 22.04.1993 DO 16.04.1994)

Figura 6: PRC 1995 (Res. N°9 30.05.1995 DO 30.05.1995)



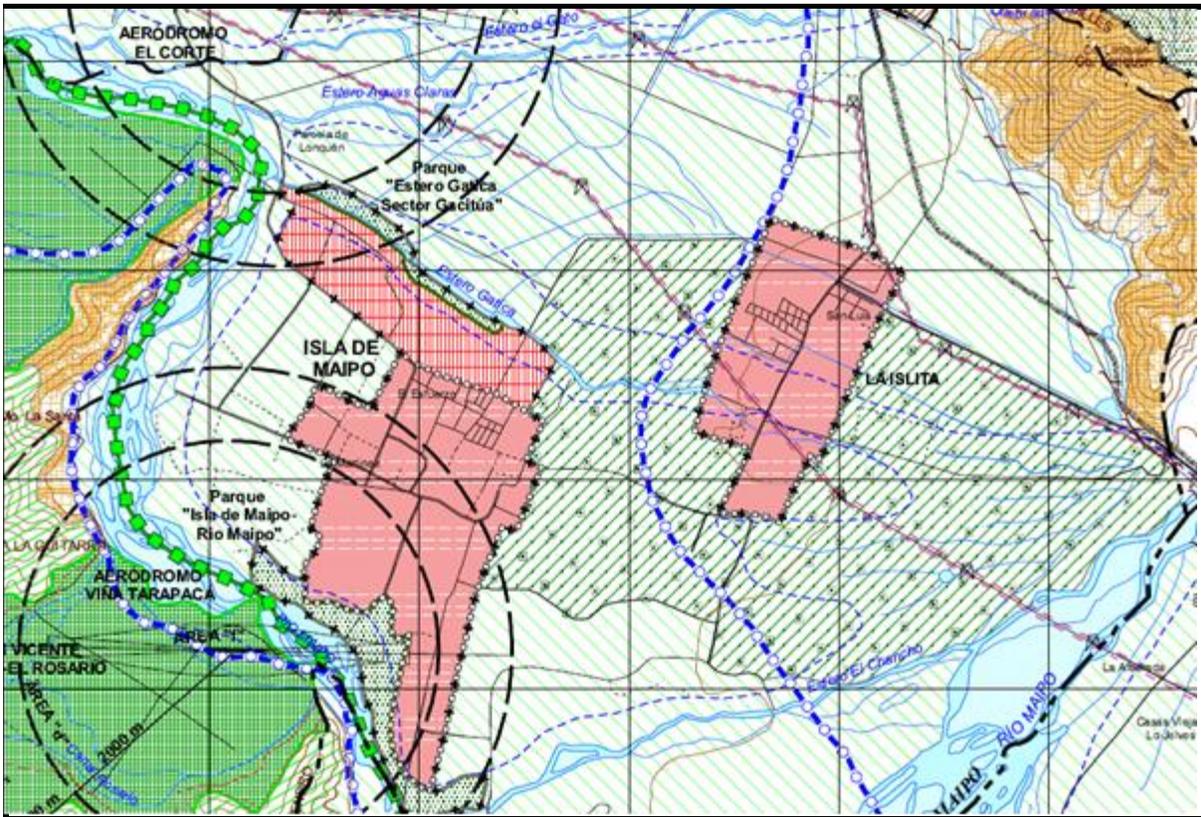
Fuente: Seremi MINVU (Plano Interpretativo RM-PRMS-10-16)

Los límites de las áreas urbanas fueron recogidos por el PRMS el año 2006, en el cual se incorporó la localidad del sector de puente Naltahua, como Área Urbanizable de Desarrollo Prioritario (AUDP), la ISAM 12, y se reconocieron áreas de riesgo, y áreas de Parque Metropolitano “Isla de Maipo Río MAIPO” y Parque Intercomunal “Estero Gatica Sector Gacitúa”, además de vialidad, según se grafica en la figura 7.

Sin embargo, el PRMS del año 2006, no consideró la Resolución N°9 de fecha 30.05.1995 publicada en el Diario Oficial con fecha 26.06.1995, que amplía el límite de extensión urbano, lo cual se reconoció mediante un plano interpretativo el año 2010 (RM-PRMS-10-16), como se grafica en la figura 6.

Actualmente el PRC se encuentra en proceso de actualización para incorporar nueva normativa en las áreas urbanas vigentes.

Figura 7: Áreas Urbanas y Urbanizables de la comuna de Isla de Maipo de acuerdo al PRMS 2006



Fuente: PRMS 2006 (Res. N°76 10.10.2006 DO 24.10.2006)

Simbología:

-  Área urbana
-  Área Urbanizable (AUDP)

2.3. Conectividad de la comuna de Isla de Maipo

2.3.1 Vialidad PRMS

En el área sujeta a modificar existen dos vías PRMS, la primera es la denominada “Costanera Río Maipo” (T60S), que actualmente está proyectada, no ejecutada, entre Límite Urbano (L.U.) suroriente Isla de Maipo y L. U. surponiente Isla de Maipo, con un ancho entre líneas oficiales de 35 metros.

La segunda Vía PRMS, es la denominada “Camino Isla de Maipo” (T68S), entre L. U. poniente La Islita y L. U. oriente La Islita, la cual en un tramo paso por un área urbana del norte del sector La Islita, con una afectación proyectada, aún tampoco ejecutada, con un ancho entre líneas oficiales de 35 metros.

2.3.2 Accesibilidad

Isla Centro se ubica en el centro poniente de la comuna de Isla de Maipo, colindante con el cordón montañoso Altos de Cantillana. Su emplazamiento se caracteriza por tener un acceso por la Autopista de Sol, desde donde se debe tomar la calle Senador Jaime Guzmán con sentido norte sur. Las principales calles dentro de este sector con sentido este – oeste corresponden a Manuel Rodríguez y Santelices, donde esta última se encuentra emplazada en el casco histórico de la comuna. Según lo anterior, el sector cuenta con una sola calle para ser ingreso al centro urbano, por lo que su accesibilidad se ve mermada por esta situación.

La conexión con el sector de la Islita, desde Isla Centro, se lleva a cabo por las calles Manuel Rodríguez o Santelices, teniendo que conectar con la calle Lillo, para finalmente acceder a la calle Balmaceda. Esta última, se encuentra en buen estado, y posee un alto flujo vehicular de autos particulares y públicos. Lo anterior, conlleva a que la conectividad entre ambos centros urbanos de la comuna, que son los más importantes, y que concentran la mayor cantidad de habitantes, sea deficiente, no respondiendo a la nueva dinámica de crecimiento, provocando segregación socioespacial.

El sector de la Islita, se configura como un centro con calles interiores con forma de plano de damero pero rectangular, que se caracterizan por encontrarse en buen estado, dada las nuevas viviendas sociales que se han construido.

Es importante mencionar, que la Islita tiene conexión hacia el sur con la comuna de Paine, por medio de la ruta G-46 que empalma con la ruta G-98 y posteriormente con la ruta G494, lo que permita que pueda ingresar a la Panamericana Sur, convirtiéndose en otro punto de ingreso. Además, hacia el norte, se encuentra con camino Lonquén que colinda con Carampangue, donde esta última se encuentra con Jaime Guzmán, pudiendo acceder a la Autopista del Sol. Esto refuerza lo dicho anteriormente, respecto de la falta de conectividad con Isla Centro.

2.4. Condiciones físicas del área en estudio

Isla de Maipo es la comuna más meridional de la Provincia de Talagante, limitando al sur con el Cordón de Cantillana, y a diferencia del resto de las comunas de la Provincia, estructuradas por la dirección del río Mapocho, Isla de Maipo se relaciona directamente con el Maipo, sirviendo de puerta de entrada por el sur al eje norte-sur del Valle Central.

En este contexto, Isla de Maipo destaca por la existencia de notables elementos geográficos que definen su rol y su desarrollo, siendo el río Maipo el más importante de estos. El segundo de estos elementos es el cordón montañoso de Altos de Cantillana, que es un Sitio Prioritario definido por la Estrategia para la Conservación de la Biodiversidad de la Región Metropolitana.

Como en gran parte de la Provincia, pero de mayor manera en Isla de Maipo debido al carácter rural de su población, los centros poblados están insertos dentro de un ámbito territorial predominantemente rural y estrechamente vinculado con su entorno productivo.

La comuna posee un amplio desarrollo de las actividades agrícola y vitivinícola debido a la presencia del fértil valle y enmarcado por el Cordón de Cantillana que protege los terrenos más planos en el extremo surponiente.

El clima predominante en la comuna corresponde a: tipo Mediterráneo con estación seca prolongada. Las características principales de este tipo climático son:

- Presencia de una estación seca prolongada, se registran precipitaciones con menos de 40 mm durante la mayor parte del año (7 meses). En promedio se registran montos aproximados de 300 mm anuales.
- Posee un invierno marcado por el aumento de precipitaciones y la disminución de las temperaturas promedio. Incluso alcanzando temperaturas bajo cero.
- Oscilación de temperaturas extrema, que llegan a cero grados en meses de invierno. Las variaciones promedio registran diferencias de hasta 15° C.
- El relieve de la cordillera de la costa juega un papel importante en las condiciones climáticas de la cuenca de Santiago, debido a su acción como biombo climático, lo que genera una disminución de las condiciones de humedad y precipitaciones del sector costero.

3. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

3.1 El objetivo primordial es ampliar el límite urbano para generar una conexión que integre la Isla Centro y la Islita y, además, incorporar áreas residenciales preexistentes al 2006, año de entrada en vigencia del PRMS en estos territorios como es el sector norponiente de la comuna, próximo al Puente Naltahua, y en el sector del Parque Metropolitano Río Maipo.

3.2.- Mejorar la movilidad del nuevo núcleo urbano, definiendo vialidad colectora que mejore la conectividad entre las localidades de La Isla Centro y La Islita, para así permitir el acceso a servicios y equipamientos a la población de La Islita, junto con ello generar alternativas de circulación para la población.

3.3.- Generar nuevas superficies de áreas verdes, al norte de la conurbación, ampliando el Parque Intercomunal del sector Estero Gacitúa.

4. PRINCIPALES ELEMENTOS DE LA MODIFICACIÓN

Cabe destacar que esta modificación incorpora la ampliación del límite de extensión urbano.

A continuación, se describen los principales elementos a considerar:

4.1. Conurbación

Entendiendo el desarrollo experimentado por el sector de La Islita en los últimos años, el cual, impulsado por su alto crecimiento de población, principalmente asociado a la gran cantidad de nuevas poblaciones y villas que se han emplazado dentro de esta zona, ha generado una necesidad de suelo y de entendimiento del territorio no acorde con la normativa de desarrollo vigente. En este contexto, es necesario cambio normativo que amplía el límite de extensión urbana que permita conurbar La Isla Centro (principal núcleo urbano comunal) con La Islita (segundo núcleo urbano comunal), a modo de poder entender ambas zonas como una sola gran unidad urbana capaz de equipar, conectar y sustentar a la comuna.

4.2. Vialidad Colectora Conurbación

En orden a generar una conexión al interior de la conurbación, se proponen vías colectoras, que permitan contener el flujo de poniente y oriente, y viceversa de los dos actuales centros urbanos, en orden a mejorar la interacción entre ambos centros urbanos.

4.3. Incorporar áreas de extensión urbana

Incorporar áreas de la comuna que han tenido un desarrollo urbano y consolidación, propios del desarrollo, de carácter residencial preexistentes al año 2006, año de entrada en vigencia del PRMS 2006. Estas áreas se encuentran principalmente en sectores afectados actualmente por Parque Metropolitano Río Maipo, y el sector norte próximo a AUDP puente Naltahua.



4.4. Generar nueva superficie área verde

Se propone generar una nueva superficie de área verde, ampliando la extensión del Parque Estero Gatica, sector Gacitúa, el cual aún no se encuentra ejecutado. La intención es ponerlo al norte de la conurbación, primero para dar las condiciones para su consolidación, permitiendo su conectividad al interior de la conurbación, y crear un espacio de esparcimiento para sus habitantes.

5. ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO

A partir del año 2015, la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, a solicitud de la Municipalidad de Isla de Maipo, comenzó a trabajar una propuesta de modificación del PRMS, que buscaba propiciar la conurbación de Isla de Maipo con La Islita.

En virtud de lo anterior, para la propuesta de modificación y selección de imagen objetivo, se elaboraron dos alternativas, que se diferencian principalmente por la tipología de zonificación y normas urbanísticas a definir, ambas aplicables al área a modificar.

5.1. Descripción Alternativa N°1 MPRMS 114:

Tras analizar la solicitud, el año 2018 la SEREMI de Vivienda y Urbanismo confecciona una alternativa de planificación que considera los siguientes puntos:

1. Conurbación Isla de Maipo y La Islita.
2. Definir Nueva vialidad troncal y colectora.
3. Extensión del área verde Costanera Río Maipo.
4. Nueva Área verde Intercomunal en torno al Estero Gacitúa.
5. En paralelo a la extensión del Parque Metropolitano, propone cambiar el área de interés agropecuario exclusivo, por una ISAM 7.

A continuación, se presenta y describe la Alternativa N°1:

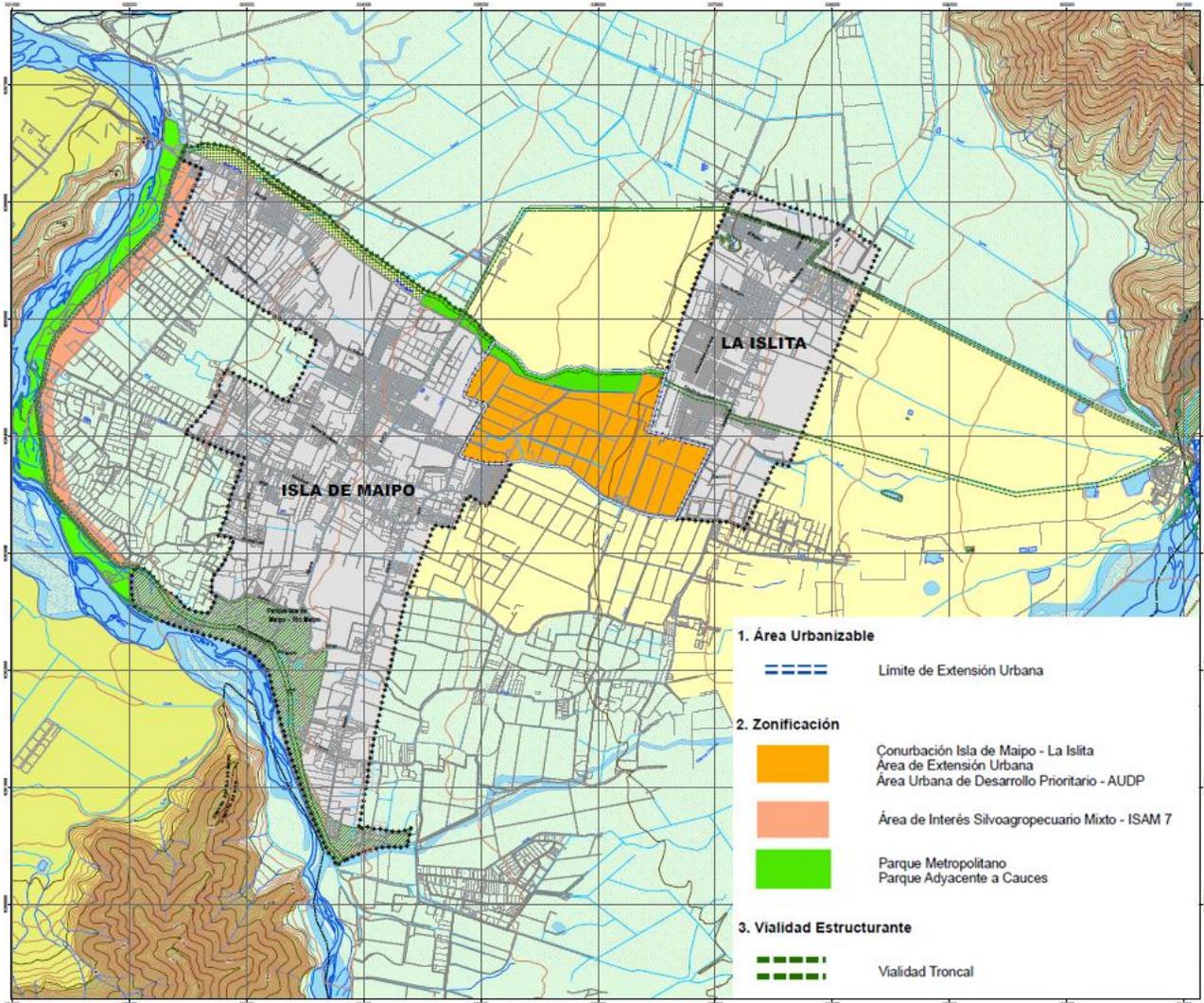
Desde el punto de vista del área urbana, esta alternativa, plantea la conurbación de Isla de Maipo con la Islita, como área urbanizable de desarrollo prioritario, específicamente como AUDP, definida en el PRMS.

En el sector de Gacitúa, llegando al puente Naltahua, plantea aplicar las normas de la ISAM 7, la cual permite además del desarrollo de actividades silvoagropecuarias y agroindustrias que procesen productos frescos, el desarrollo de actividades deportivas, recreativas, de esparcimiento y turismo.

Respecto del sistema de áreas verdes, más que precisar el trazado del Parque río Maipo en el sector sur de la localidad, se plantea una extensión del mismo, llegando hasta el sector del puente Naltahua. Complementario a ello, se propone un área verde intercomunal en torno al estero Gatica y se proyecta un área verde por la vía troncal que ingresa a La Islita. De este modo, la propuesta aumenta el territorio con uso de área verde.

Por último, en lo que se refiere al sistema de circulaciones, la propuesta plantea la extensión de la vía troncal Camino Isla de Maipo desde el sur de la comuna hacia el puente Naltahua.

Figura 8: Alternativa N°1 MPRMS 114



Fuente: SEREMI de Vivienda y Urbanismo, 2021

5.2. Descripción Alternativa N°2 MPRMS 114:

La Alternativa 2, surge el año 2019 y se termina de precisar el año 2020. Ella busca ajustar la propuesta normativa a los nuevos requerimientos de la Municipalidad.

De este modo, la propuesta normativa consiste en:

1. Conurbación Isla de Maipo y La Islita, como Área urbanizable con Desarrollo Prioritario (AUDP).
2. Incorporación de un sector rural a Área de Extensión Urbana Sector puente Naltahua como AUDP.
3. Definir nueva vialidad colectora, circunscrita exclusivamente al área de extensión urbana que se da en el área de conurbación.
4. Desafectar dos zonas del Parque Intercomunal Río Maipo con consolidación residencial, las cuales se incorporarán como área urbana, con normas urbanísticas contenidas en un Art. Transitorio en el PRMS.
5. Dar continuidad al Parque Estero Gacitúa, en compensación de la superficie que se desafecta en el Parque Metropolitano Río Maipo, manteniendo la superficie de área verde en la comuna.
6. Ajustar vialidad PRMS, en ciertos tramos, del Camino Isla de Maipo y Costanera Río Maipo.

Desde el punto de vista urbano, esta alternativa, plantea la conurbación de Isla de Maipo con la Islita, como Área urbanizable con Desarrollo Prioritario (AUDP).

Conforme a lo anterior y en orden a generar una conexión al interior de la conurbación, se proponen 2 vías colectoras, que permitan contener el flujo de poniente y oriente, y viceversa de los dos actuales centros urbanos, en orden a mejorar la interacción entre ambos centros urbanos. Estas tendrían un perfil de 20 metros entre líneas oficiales, y permitirían descongestionar la calle Balmaceda, actualmente saturada ya que es la única vía que permite conectar estas dos áreas.

En el sector de la AUDP de Puente Naltahua, existe un área rural, pero que sin embargo tiene características de urbana por su consolidación y desarrollo, por tanto, se propone dar continuidad espacial a la urbanización de ese sector y en esta alternativa incorporar esta superficie a la AUDP, reconociendo su condición residencial, la cual es anterior a la entrada en vigencia del PRMS 2006.

Al igual que la situación anteriormente descrita, en el Parque Metropolitano Río Maipo, el que no se encuentra ejecutado, existen sectores residenciales y agroindustria que se consolidaron antes del PRMS del año 2006, que están afectos a utilidad pública, impidiendo su desarrollo. En este sentido, resulta necesario dar respuestas normativas acordes a la realidad actual y futura, entendiendo las nuevas complejidades y necesidades específicas de esta zona del territorio comunal. Es así que el municipio, en repuesta de solicitud de los vecinos, solicitó desafectar dos zonas. La zona 1, corresponde a la desafectación de 23 ha aprox., y la zona 2 a 13,3 ha aprox. A estas nuevas áreas urbanas se les otorgarán norma urbanística, mediante un artículo transitorio, en el PRMS.

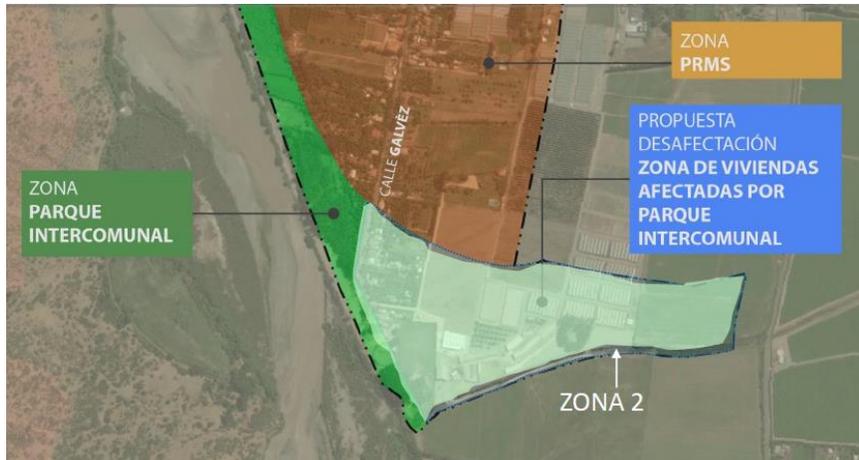
Las zonas a desafectar se grafican a continuación:

ZONA 1 (23HA):



-  Área a desafectar
-  Parque Intercomunal Río Maipo

ZONA 2 (13,3HA):



-  Área a desafectar
-  Parque Intercomunal Río Maipo





La desafectación mencionada en el punto anterior, se compensa mediante la extensión del Parque Estero Gatica, sector Gacitúa, al norte de la conurbación, como se grafica en la figura N°9. Además, se compensaría esta desafectación al Parque Metropolitano, mediante un parque adyacente a vía, al norte y paralelo a la vía colectora propuesta en la conurbación de un ancho de 20 metros. La compensación total sería de 37ha aproximadamente, manteniendo la superficie de área verde.

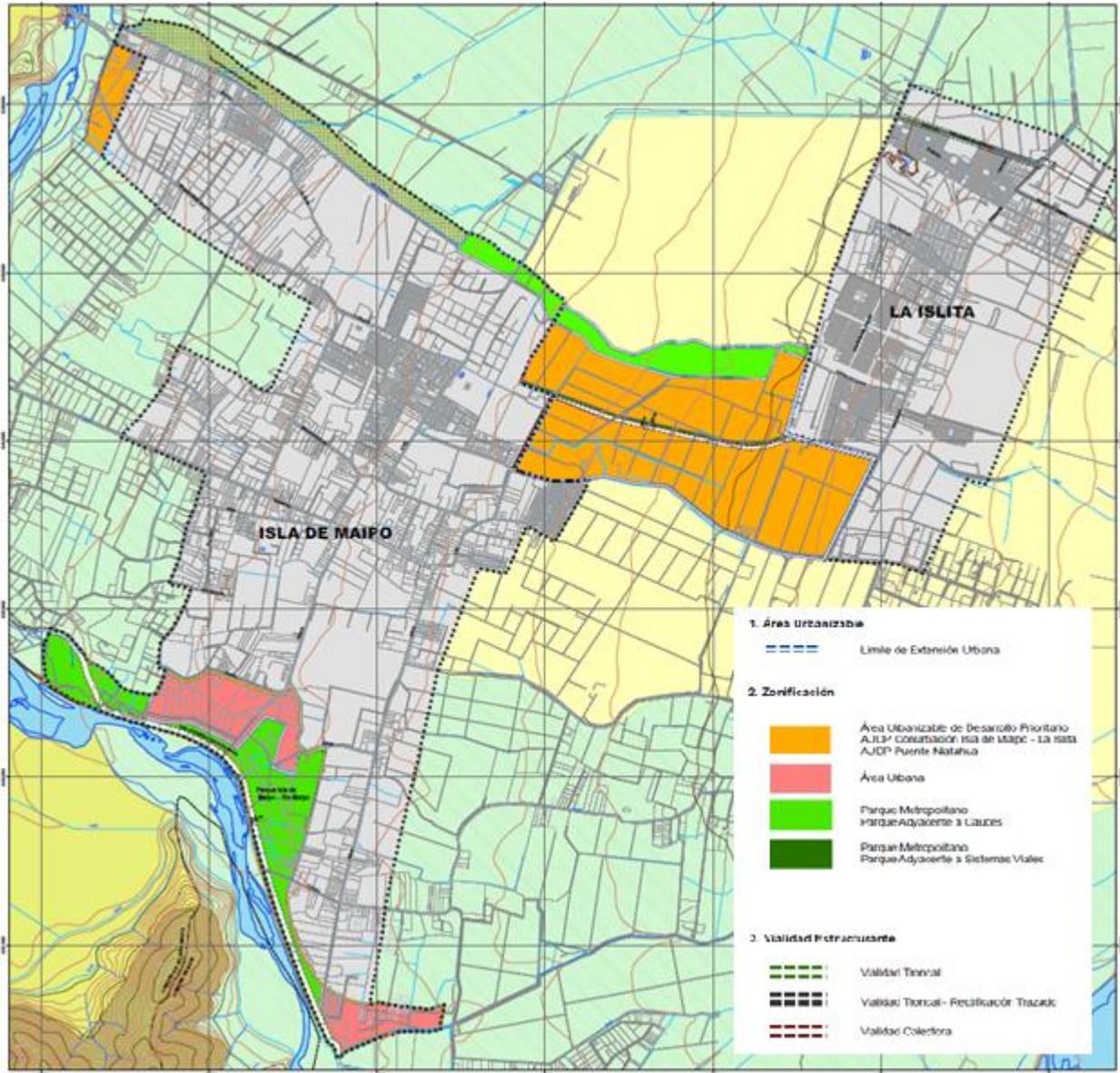
Por último, esta alternativa N°2, propone ajustes de vialidad PRMS, en partes de sus tramos, que se refieren a las vías PRMS denominadas “Camino Isla de Maipo” (T60S), y “Costanera Norte Río Maipo” (T68S), vías no están ejecutadas, pero si proyectadas, con afectaciones a predios ya consolidados como residenciales, y no permiten su desarrollo, por lo que se proponen estos ajustes.

La vía Camino Isla de Maipo(T60S), está proyectada actualmente atravesando predios en área urbana de la Islita, por lo que esta modificación incorpora el ajuste de esta vía en su tramo comprendido entre calle Balmaceda y el límite nororiente de La islita, manteniendo tanto su categoría de vía troncal definida en el PRMS, como en su ancho proyectado de 35 metros entre líneas oficiales.

Para la vía Costanera Norte Río Maipo, tiene como objetivo desafectar un tramo por donde se emplaza el loteo residencial denominado Cielos Claros, consolidado antes de la entrada en vigencia al PRMS del año 2006, por lo que el ajuste del trazado proyectado, se traslada al borde del río Maipo, al borde las defensas fluviales ya ejecutadas, manteniendo su categoría de vía troncal y el perfil proyecto de 35 metros en el PRMS.



Figura 9 : Alternativa N°2 MPRMS 114



Fuente: SEREMI de Vivienda y Urbanismo, 2021

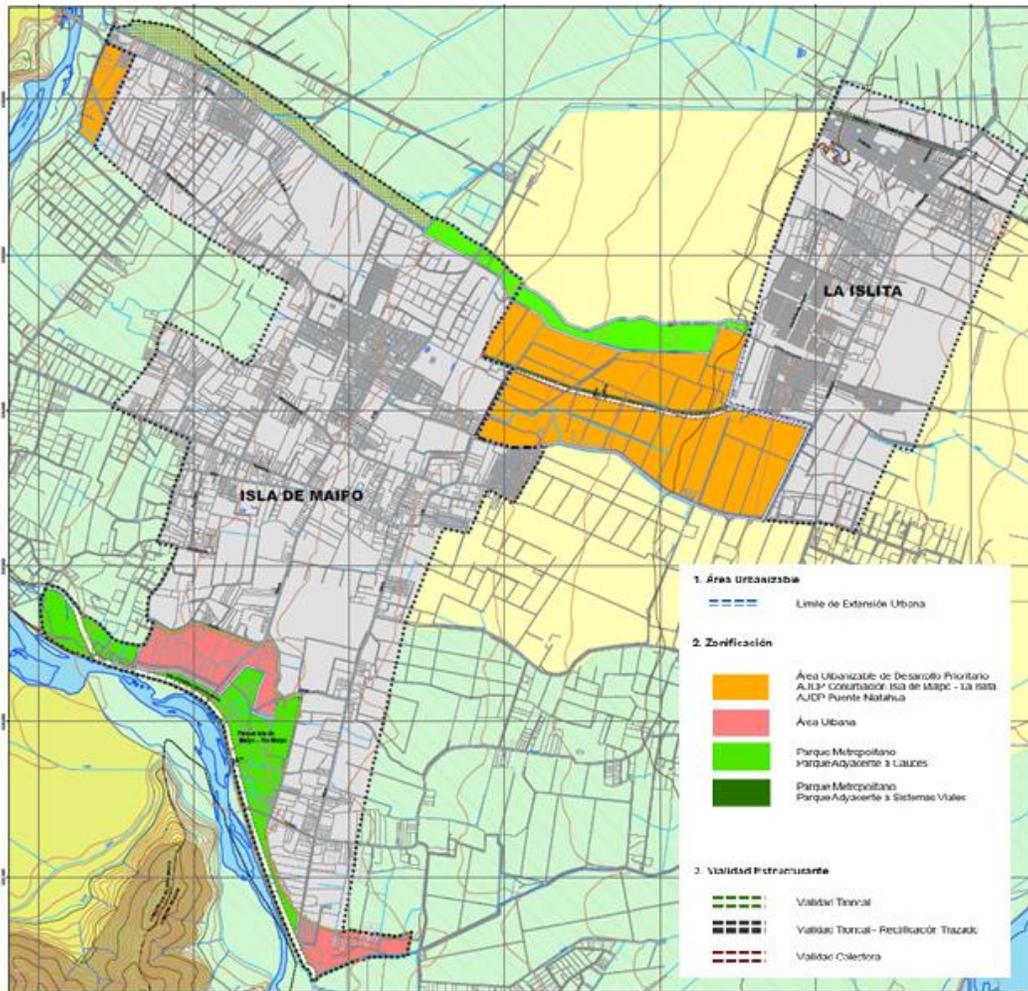
5.3. Alternativa Propuesta: Imagen Objetivo de la MPRMS 114

Luego del análisis de las alternativas antes descritas, se ha estimado que la alternativa N°2 es la más conveniente para cumplir con los objetivos de la presente modificación, ya que contiene el aspecto principal y objeto de esta modificación, que es la conurbación entre centros urbanos, por lo que se propone que esta sea la imagen objetivo, ello en virtud de los siguientes criterios técnicos:

- La propuesta de Conurbación Isla de Maipo y La Isleta como AUDP, permitirá ordenar y regular la conexión y el desarrollo natural entre estas dos localidades urbanas consolidadas y que requieren de superficie urbana para acoger el crecimiento urbano poblacional y la consecuente demanda de suelo para vivienda.
- La incorporación de un área rural a Área de Extensión Urbanizable como AUDP, adyacente a AUDP existente sector puente Naltahua, reconoce un sector que ya presenta un desarrollo y poblamiento consolidado, previo al PRMS 2006. Cercano a este sector se han identificado humedales, y ante ello, una norma urbana permitiría regular los potenciales efectos que un sector ya poblado, puede generar en torno a dichos humedales, permitiéndole incluso en un futuro, incorporar normas aún más restrictivas al modificar su PRC, esto como un tema medioambiental ya que las actuales edificaciones podrían tener acceso a concesiones o soluciones sanitarias aprobadas por las autoridades competentes.
- Al definir una nueva vialidad colectora, propuesta en el área de conurbación se considera una oportunidad a la propuesta vial existente entre las localidades de Isla de Maipo y La Isleta, ya que, de ese modo, se realizan los resguardos de suelo necesarios para que, al modificarse el PRC, se incorporen dichas vías a la planificación local. La escala de la vía es importante, pues facilita su implementación y con ello, se logra el acceso de la comunidad de la Isleta a las áreas de servicios y equipamientos ubicados en el sector de Isla de Maipo. Actualmente la calle Balmaceda, es la que conecta ambos centros urbanos, por lo que la incorporación de esta vialidad colectora viene a reforzar, la vía existente, que ya está colapsada.
- La desafectación de un área menor del Parque Metropolitano, de dos zonas que comprenden un total de 36,3ha aproximadamente, en el sector sur de Isla de Maipo, responde a una solicitud del municipio y a los vecinos, que permite que sectores que presentan usos distintos al de área verde, desarrollen las actividades que allí se emplazan, sobre todo en lo referido a las actividades productivas y las residenciales ya consolidadas anteriores a la entrada en vigencia al PRMS 2006, y que actualmente se encuentran afectas a utilidad pública. Esta área se incorporará a límite de extensión urbana existente del centro urbano Isla Centro, y se le otorgaran normas urbanísticas, mediante un artículo transitorio que permitirá la aplicación de la normativa propuesta en forma inmediata, una vez aprobada la modificación al PRMS.
- La desafectación antes mencionada, en el Parque Metropolitano Río Maipo, se compensará en el sector del estero Gatica. Esto significa la ampliación en 33 ha, del parque asociado al estero Gatica en el área de la conurbación, así el área urbana no colindaría con el estero y el área rural, lo que podría provocar la presión en los servicios eco sistémicos que ambos sectores brindan hoy a la comunidad- También, esta compensación propone un parque adyacente a la vía colectora entre Isla Centro y la Isleta, con una superficie de 4ha, y con un ancho de 20metros, que brindará un espacio de área verde, amortiguando el impacto de esta vía, permitiendo accesibilidad a esta

- área verde por medio de la vía colectora adyacente proyectada.
- Se redefine el trazado vial definido por el PRMS, en parte de los tramos, tanto de la vía trocal Camino Isla de Maipo, código T68S (en su tramo comprendido entre calle Balmaceda y el límite nororiente de La Isleta), como en Costanera Norte Río Maipo código T60S (en el sector residencial consolidado del Loteo Cielos Claros), proyectados y no ejecutados a la fecha, se advierte como una oportunidad, porque elimina los gravámenes asociados a la declaratoria de utilidad pública de 30 metros actuales, y permite dar certeza normativa para el desarrollo de las actividades actualmente consolidadas en las áreas afectadas y su regularización.

Figura 10: Alternativa N°2 MPRMS 114



Fuente: SEREMI de Vivienda y Urbanismo, 2021

6. CAMBIOS RESPECTO DE LA SITUACIÓN EXISTENTE

En relación a la situación existente y la modificación proyectada, los cambios sustanciales son los siguientes:

1.- Se amplía el límite de extensión urbana de la comuna, en el sector de la conurbación entre Isla Centro y la Islita (con una superficie de 177ha), donde ahora es I.S.A.M. 12, se propone normada por el PRMS, como AUDP.

Situación actual	Situación propuesta Imagen Objetivo
El sector próximo al puente Naltahua es actualmente Área de Interés Agropecuario Exclusivo de acuerdo al Art. 8.3.2.1. del PRMS.	El sector próximo al puente Naltahua pasaría a ser área Urbanizable con Desarrollo Prioritario (AUDP), de acuerdo al Art. 4.3 numeral 5.2 del PRMS, ampliando el límite de extensión urbana en este sector.
El sector de la conurbación propuesta entre Isla Centro y La Islita actualmente es I.S.A.M. 12 de acuerdo al Art. 8.3.2.2. del PRMS.	El sector de la conurbación propuesta entre Isla Centro y La Islita pasaría a ser área Urbanizable con Desarrollo Prioritario (AUDP), de acuerdo al Art. 4.3 numeral 5.2 del PRMS.
Este sector de la conurbación propuesta no tiene una vialidad que permita la conectividad entre ambos centros urbanos de la comuna.	Este sector de la conurbación propuesta proyecta una vialidad colectora, incrementando la conectividad entre ambos centros urbanos, e incorpora un parque adyacente a la vía que se proyecta conectar Isla de Maipo Centro y la Islita, paralela a calle Balmaceda.
En parque Metropolitano Río Maipo, actualmente áreas afectas a utilidad pública, afectan a edificaciones consolidadas anteriores a entrada en vigencia del PRMS del 2006	En parque Metropolitano Río Maipo, se desafectan 37ha, actualmente afectas a utilidad pública por parque adyacente a cauce, aplicando normativa específica mediante artículo transitorio en el PRMS, incorporándola como área urbana.
Actualmente el Parque Estero Gatica, esta al norte del área urbana de Isla Centro, no se encuentra consolidado.	Se amplía el Parque Estero Gatica, al norte de la conurbación, en donde ahora es I.S.A.M. 12 de acuerdo al PRMS, con una superficie de 33ha, ampliando este Parque como área verde.
Actual trazado vial definido en el PRMS de la vía trocal Camino Isla de Maipo (T68S), entre calle	Se modifica trazado vial definido en el PRMS de la vía trocal Camino Isla de Maipo (T68S), que actualmente afecta un área urbana al norte de la

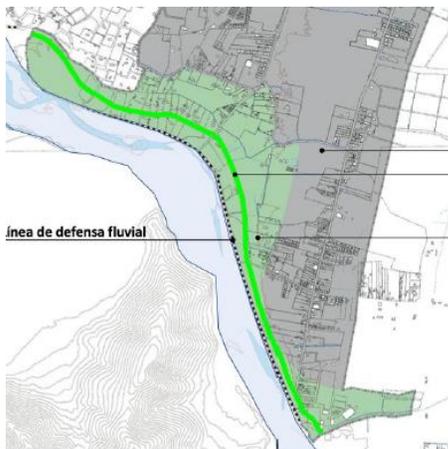
Balmaceda y el límite urbano nororiente de La Isleta, de acuerdo a esta imagen:



Islita, donde se propone ajustar su trazado entre calle Balmaceda y el límite urbano nororiente de La Isleta, ya que esto permitiría la factibilidad de la ejecución de la vía proyectada actualmente. Se mantiene el ancho y la categoría dispuesta en el PRMS, solo se modifica el trazado en el tramo antes mencionado, de acuerdo a esta imagen:



Actual trazado vial definido en el PRMS de la vía trocal Costanera Norte Río Maipo (T68S) donde parte de su trazado atraviesa el loteo Cielos Claros, de acuerdo a esta imagen:



Se modifica trazado vial definido en el PRMS, de la Costanera Norte Río Maipo (T68S) ya que actualmente parte de su trazado atraviesa el loteo Cielos Claros, por lo que se propone desplazarlo al borde del río, en el tramo que afecta al loteo. Se mantiene el ancho y la categoría dispuesta en el PRMS, solo se modifica el trazado en el tramo antes mencionado, de acuerdo a esta imagen:



En términos normativos el territorio sujeto a modificación se emplaza en un área rural normada por el PRMS, específicamente corresponden a: Área de Interés Agropecuario Exclusivo y Área de Interés SilvoAgropecuario Mixto 12. Así mismo, por tratarse de un área rural le son aplicables las disposiciones de los artículos 55° y 116° de la LGUC, como también lo dispuesto en el artículo 2.1.29 de la OGUC.

Dichas disposiciones se resumen en el siguiente cuadro:

PRMS	Usos Permitidos Actualmente	
Área Interés Agropecuario Exclusivo (Art. 8.3.2.1)	Agroindustrias que procesen productos frescos	Actividad Productiva
	Actividades Agropecuarias	
I.S.A.M. 12 (Art. 8.3.2.2)	Actividades Silvoagropecuarias	Agroindustrias que procesen productos frescos
	Extracción de minerales no metálicos	Infraestructura de todo tipo
LGUC Y OGUC	Usos Permitidos Actualmente	
Área Rural	Vivienda del Propietario y sus trabajadores. Conjuntos habitacionales de viviendas sociales o de viviendas de hasta un valor de 1.000 UF	Los admitidos por Art. 55 LGUC.
	Equipamientos de Salud, Seguridad, Educación y Culto	Según art 116° de la LGUC, con una carga de ocupación máxima de 1.000 personas.
	Infraestructura sanitaria, energética y de transporte	Según art 2.1.29. de la OGUC, Edificaciones, redes y trazados.

Las normas transitorias que serán aplicadas a las nuevas áreas urbanas en donde se plantea la desafectación, mediante un artículo transitorio en el PRMS en tanto se actualice el PRC de la comuna, se grafican en el siguiente cuadro:

Normas transitorias aplicables a área a desafectar:

Uso de suelo	Clase	Destinos Permitidos	Destinos Prohibidos
Residencial	-	Vivienda	Residencia remunerada o gratuita, , bed and breakfast, Motel, hotel, hostel, hogar de acogida.
Infraestructura	Transporte	Todos los tipos	-
	Energética	Todos los tipos	-
	Sanitaria	Todos los tipos	-
Actividad productiva		Actividad Productiva Inofensiva.	Industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales molestas o peligrosas.
Área verde		Todos los tipos	-
Espacio Público		Todos los tipos	-

NORMAS URBANÍSTICAS:

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300 m ²
--	--------------------

	Destino Residencial	Área Verde y Espacio Público
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5	Aplica OGUC
Coefficiente de Constructibilidad	1	
Altura Máxima de la Edificación	7 m.	

Sistema de Agrupamiento	Aislado	
Distanciamiento	Aplica OGUC	
Antejardín	3 m.	
Densidad Bruta Máxima	180hab/ha	

Vialidad, se agregan 2 vías colectoras de 20m, con categoría de colectoras, de carácter transitorio.

Finalmente, y, en resumen, la formulación de esta modificación y los cambios a la situación existente, es que incorpora al actual territorio regulado por el PRMS, un Área Urbana de Desarrollo Prioritario (AUDP) entre las localidades de Isla Centro y la Islita, en la comuna de Isla de Maipo, que en la actualidad se encuentra zonificada como Interés Silvoagropecuario Mixto ISAM 12, incorporando vialidad colectora, en esta área. En segundo lugar, se proyecta ajustar la AUDP existente en el PRMS en el sector de puente Naltahua, ya que existe un área de ella fuera del límite urbano, que debe ser incorporada dada su consolidación urbana y residencial. En cuarto lugar, se propone ampliar el Parque Estero Gatica, sector Gacitúa, como una medida de compensación de un área verde que se desafectará en el Parque Metropolitano Río Maipo, también se propone un parque adyacente a vía colectora propuesta. Finalmente, se plantea ajustar el trazado de dos vías PRMS, actualmente sin ejecutar, que solo están proyectadas, una de ellas avenida Costanera Borde Río, ya que en ella existe un sector de parcelas residenciales consolidadas, que lo afecta, y la otra, Camino Isla de Maipo que afecta el sector norte de la Islita.