



MEMORIA EXPLICATIVA PROYECTO

***MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR METROPOLITANO
DE SANTIAGO
LÍMITE DE EXTENSIÓN URBANA DE BATUCO
MPRMS-107***

COMUNA DE LAMPA

ENERO 2022



INDICE:

1	INTRODUCCION	3
2	MARCO NORMATIVO VIGENTE	3
2.1	Plan Regulador Metropolitano de Santiago	3
2.2.	Modificación MPRMS-99.....	4
2.3.	Plan Regulador Comunal.....	6
3	FUNDAMENTACION DE LA PROPUESTA	7
3.1.	Descripción del área de la modificación MPRMS-107-Batuco.....	7
3.2.	Atributos del área de la modificación MPRMS-107-Batuco.....	9
4	PROPUESTA URBANA.....	10
4.1.	Objetivos de la modificación MPRMS-107-Batuco.....	10
4.2.	Zonificación Propuesta modificación MPRMS-107-Batuco.....	10
4.3	Plano RM-PRM-20-107.....	10



1 INTRODUCCION

El presente documento, corresponde la Memoria Explicativa del Proyecto, que fundamenta el desarrollo de la Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago, Limite de Extensión Urbana de Batuco, en adelante MPRMS-107-Batuco.

El territorio que abarca la Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago MPRMS-107-Batuco, limita al poniente con el límite de extensión urbana, Área Urbanizable de Desarrollo Prioritario (AUDP) de Batuco, por el norte con Avda El Humedal, por el oriente con Avda. El Aviario y por el sur con Radial Nororiente.

El área de la MPRMS-107- Batuco presenta una superficie de 49,73 ha aproximadamente, la que actualmente está definida en el Art. 8.3.2.1. de la Ordenanza del PRMS como un Área de Interés Silvoagropecuario Exclusivo.

El proyecto de Modificación al PRMS, cambia la norma urbanística de uso de suelo, de un territorio rural definido como Área de Interés Agropecuario Exclusivo en el Art. 8.3.2.1. de la Ordenanza del PRMS, por una denominada como Área Urbanizable de Desarrollo Prioritario (AUDP).

Es una modificación de carácter específico, que tiene como área de influencia inmediata la comuna de Lampa.

2. MARCO NORMATIVO VIGENTE

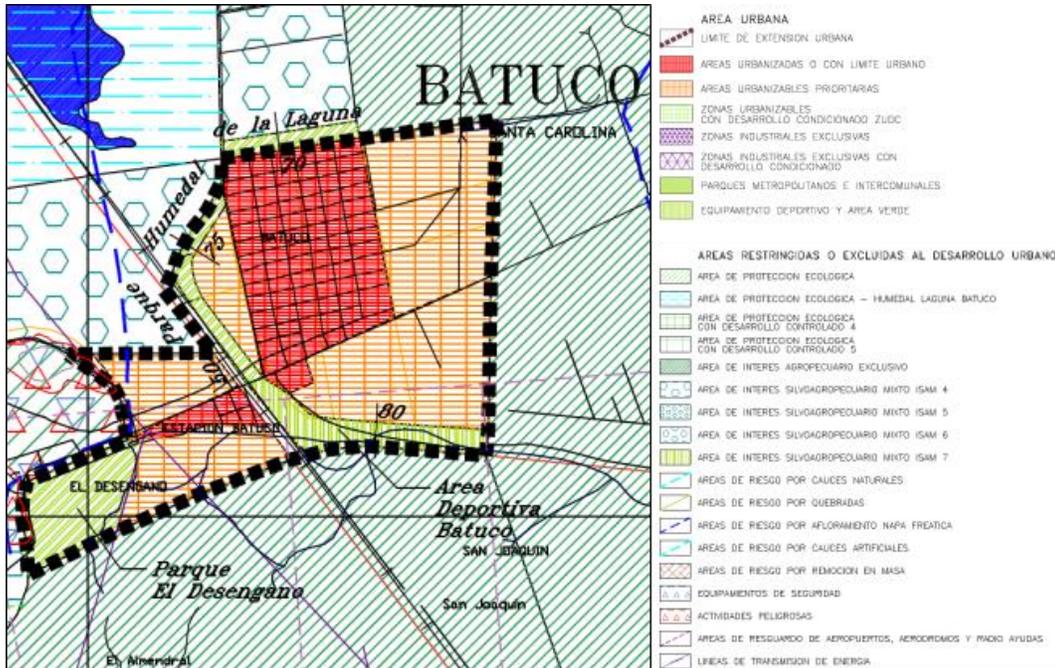
2.1 Plan Regulador Metropolitano de Santiago

En el año 1997, a través de la Resolución N° 39 del GORE de fecha 29.10.1997, se incorpora la Provincia de Chacabuco al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, el cual define para esta área como “Área Urbanizable de Desarrollo Prioritario” (AUDP) en el área urbanizable y como “Área de Interés Agropecuario Exclusivo” en el área rural.

En ésta área urbanizable se permite el desarrollo de actividades propias del área urbana, como son las áreas Residenciales, de Equipamiento, Actividades Productivas de carácter inofensivo e Infraestructura.



Figura 1: Detalle sector Batuco, plano zonificación RM-PRM-95-CH-1.A.



Fuente: PRMS - Res. GORE N° 39 - 29.10.97- D.O. 12.12.97

2.2. Modificación MPRMS – 99

En cuanto a la vialidad, el PRMS ha tenido distintas modificaciones, en particular, respecto a la aplicación de la modificación que sufrió el artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), donde hasta el año 2004 posibilitaba la afectación por declaratoria de utilidad pública de las vías intercomunales (Expresas y Troncales) en el área urbana y rural. A partir de la aplicación de la Ley N° 19.939 del año 2004, esta situación se modificó y estas afectaciones en el área urbana, por una parte, se le establecieron plazo de caducidad a las vías troncales, mientras que las vías expresas quedaron automáticamente caducas al igual que la vialidad en el área rural. Esta situación, derivó en la posterior modificación realizada al PRMS denominada “MPRMS-99, Actualización de la Vialidad Metropolitana” del año 2010, la que reclasificó la vialidad estructurante intercomunal y prorrogó la declaratoria de la vialidad, para la comuna de Lampa, localidad de Batuco graficó dentro del área de extensión urbana una nueva situación normativa (Figura 3).

Luego, el año 2014 se promulgó la Ley N° 20.791 que restablece las declaratorias de utilidad pública en los terrenos que hubiesen sido destinados a circulaciones (vías), incluidos sus ensanches, con anterioridad a las disposiciones de las leyes N°s 19.939 y 20.331. De esta forma, resulta que la normativa vial vigente establecida por el PRMS para este territorio es una mixtura entre lo graficado en los planos RM-PRM95 CH1B del año 1997 y RM-PRM08-CH.2.B/99 del año 2010.

En relación a lo dispuesto en el área de modificación, la Avenida el Aviario fue incorporada al PRMS, por Resolución GORE N° 39 en el año 1997, como una vía colectora de carácter “Intercomunal”, cuyo código era C74N con un ancho de 30 m. entre líneas oficiales (ver Figura 2).

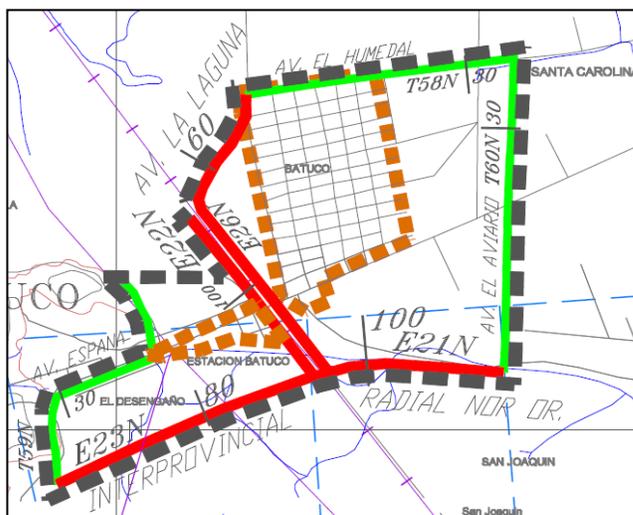
Se mantuvo así hasta el año 2010, hasta que mediante Resolución GORE N° 12 de fecha 27.01.2010 (PRMS-99) publicada en D.O. el 11.02.10, fue modificado su estándar y pasó a ser una vía troncal con el código T60N, es decir se le subió el estándar y mantuvo el ancho normado de 30 m. (ver Figura 3).

Figura 2: Detalle del Plano vialidad RM-PRM95-CH.1.B. del PRMS, 1997.



Fuente elaboración propia SEREMI MINVU DDUI

Figura 3: Detalle del Plano vialidad RM-PRM08-CH.2.B/99 del PRMS 2010



Fuente elaboración propia SEREMI MINVU DDUI

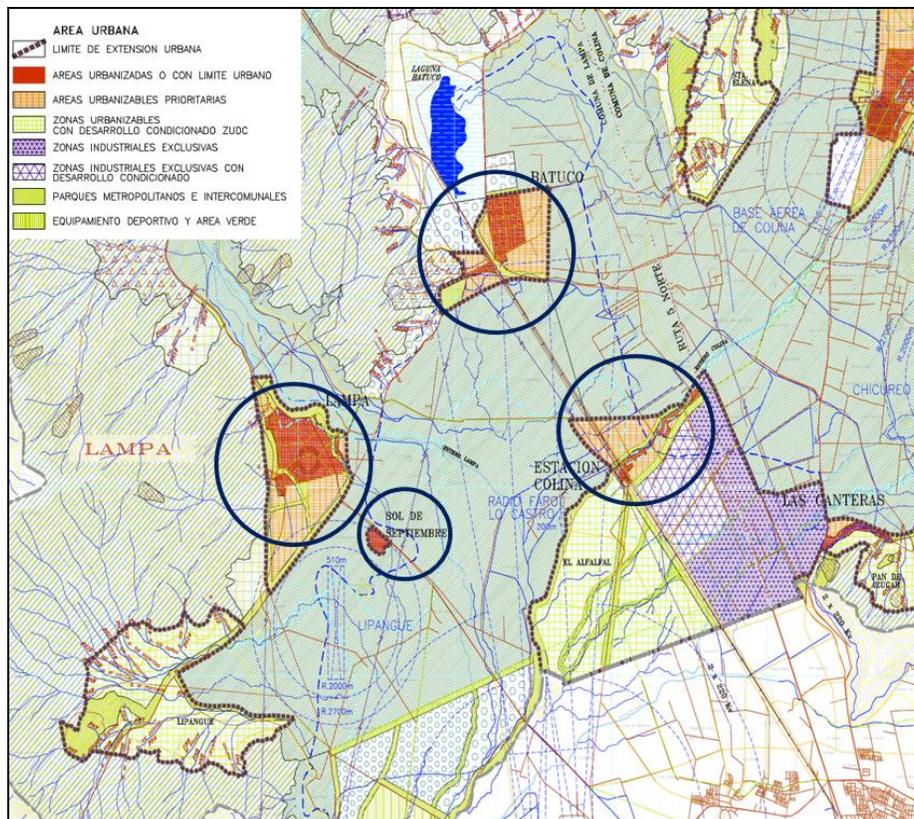


2.3. Plan Regulador Comunal

La comuna de Lampa, no tiene un Plan Regulador Comunal (PRC) vigente para sus áreas urbanas, el cual se encuentra en proceso de actualización, faltando su aprobación final.

Las áreas urbanas de la comuna, definidas de acuerdo al PRMS, son las localidades de Lampa, Batuco, Sol de Septiembre y Estación Colina.

Figura 4: Áreas Urbanas de la comuna de Lampa de acuerdo al PRMS.



Fuente: PRMS - Res. GORE N° 39 - 29.10.97- D.O. 12.12.97



3 FUNDAMENTACIÓN DE LA PROPUESTA

La Contraloría General de la República (CGR) observó a través del dictamen N° 18.258 de fecha 25.03.2013, que el plano interpretativo RM-PRMS-11-01 del año 2011, elaborado por esta Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo, que se basó en lo graficado en un anterior plano interpretativo denominado RM-PRMS 08-17 del año 2009, de acuerdo a las potestades otorgadas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Dicho plano generó una distorsión en el trazado del límite oriente del área objeto de la precisión, en relación al plano RM-PRM-95-CH.1.A.1, aprobado bajo Resolución GORE N°39 de fecha 29.10.1997 y su publicación en el Diario Oficial (D.O) de fecha 12.12.1997.

Esta distorsión significó que un sector rural del PRMS, fuese considerado como un área de extensión urbana, destinada al crecimiento urbano.

En razón de lo anterior la CGR, mediante su dictamen señaló que tal acción interpretativa corresponde a un crecimiento urbano y, por ende, se deben adoptar las medidas necesarias para subsanar esta situación en los términos que el ordenamiento jurídico establece, esto es, mediante una modificación del instrumento de planificación PRMS.

Al respecto, al modificar el PRMS, se busca generar certeza jurídica tanto a los vecinos y propietarios afectados por esta situación y a la Municipalidad, en cuanto a su necesidad de aprobar su nuevo Plan Regulador Comunal, que incorpore esta área.

Por este motivo, esta Seremi emitió la Resolución N° 1326 de fecha 13.05.2015 que da inicio a la elaboración del estudio de la modificación al PRMS, en el sector antes señalado, para precisar el Límite de Extensión Urbano y con ello la normativa de uso de suelo, permitiendo así dar certeza normativa de base para el Plan Regulador Comunal en trámite y así poder establecer nuevas condiciones para el desarrollo urbano de esa localidad, como vialidades colectoras y de servicio, áreas verdes, equipamientos, etc.

3.1 Descripción del área de la modificación MPRMS-107-Batuco

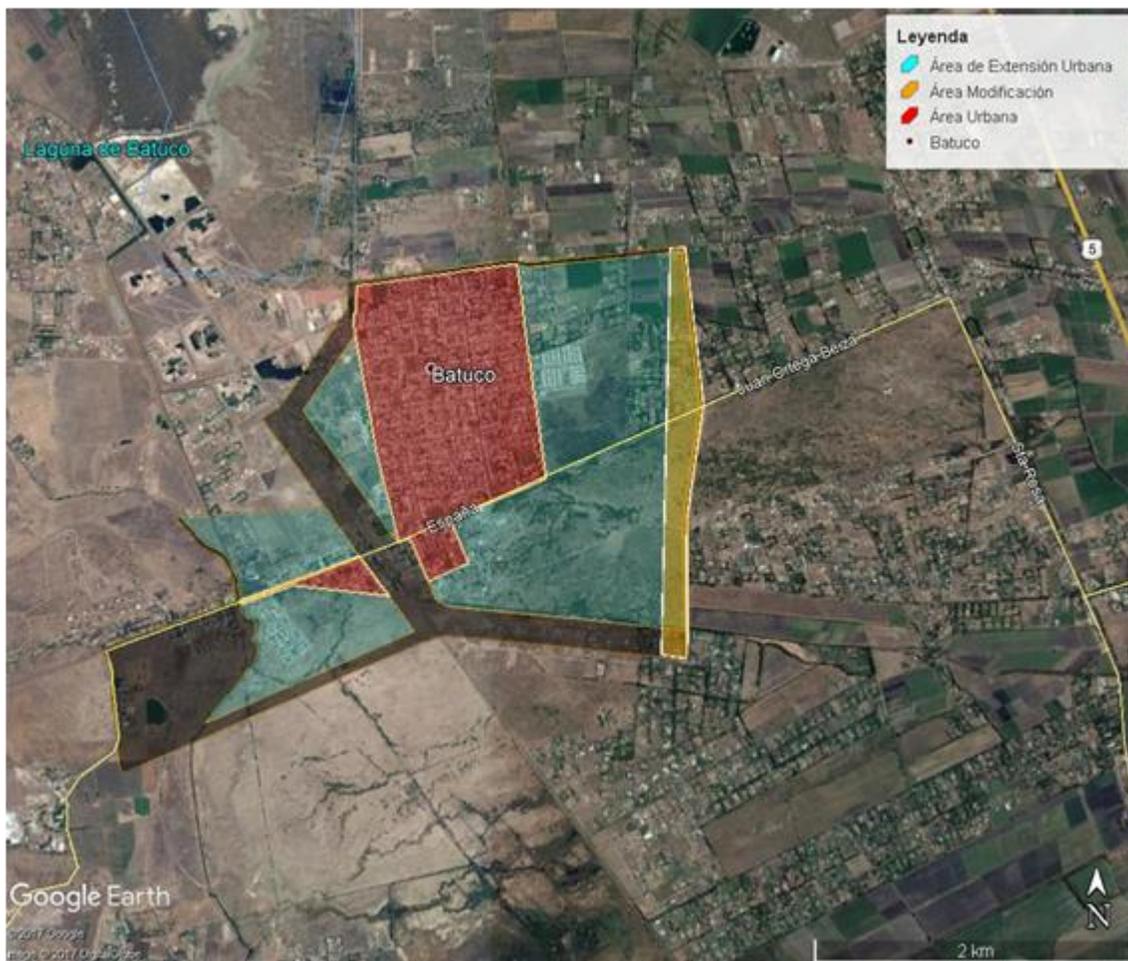
La presente modificación al PRMS, se desarrolla en terrenos privados en la comuna de Lampa, localidad de Batuco, los que suman aproximadamente 49,73ha, área que se extiende desde el actual límite del Área Urbanizable de Desarrollo Prioritario de Batuco (poniente) hasta la proyección de la vía troncal denominada “Avenida El Aviario – T60N” (oriente) con un ancho entre líneas oficiales de 30 metros, la cual, a su vez, se empalma al trazado de otras vías intercomunales del sector, como son la “Avenida El Humedal – T58N” por el norte y la vía expresa “Radial Nor Oriente – E21N” por el sur.

El área a modificar, está ubicada al oriente de un área de extensión urbana del sector de la localidad de Batuco.



Es un terreno que mantiene ciertos rasgos de ruralidad debido a que existen terrenos con aptitudes agrícolas tipo “parcelas de agrado” provenientes de procesos de división de predio rústicos acogidos al D.L. N° 3.516 del año 1980 y que recuerdan el paisaje rural de esta parte de la región, en contraste con el desarrollo habitacional de la comuna de Colina y parte de la localidad de Batuco ha tenido en el último tiempo. Al respecto, dentro del área se distinguen dos realidades: la conurbación natural que ha tenido “el pueblo” de Batuco y las 49,73ha ubicadas inmediatamente al oriente, del límite de extensión urbano poniente, que corresponden al desarrollo de viviendas de tipo “parcelas agroresidenciales”.

Figura 5: Ubicación del área de la modificación del PRMS y su situación actual.



Fuente: Elaboración propia en base a google Earth

Simbología:



Área Urbana



Área de Extensión Urbana (AUDP)



Área de Modificación

3.2 Atributos del área de la modificación MPRMS-107-Batuco

El área territorial circundante, presenta una intensidad en el uso de suelo entre el área de extensión urbana y el área rural, desde poblaciones de residencia para personas que se acogen a los subsidios que otorga el Estado y las parcelas de agrado conformadas según el D.S. N° 3.516 del Ministerio de Agricultura. El territorio sujeto a modificación se ubica en el sector oriente de la localidad urbana de Batuco. Esta ubicación, posee infraestructura de transporte de importancia intercomunal, entregando parámetros favorables de respuesta a las necesidades de emergencia que en el entorno que puedan ocasionarse.

El uso de suelo predominante en el sector oriente de la localidad urbana de Batuco es el de tipo residencial. Otros usos tienen directa relación con la actividad residencial de la zona, como es el caso de la Avda. España, donde se observa una mixtura de usos comerciales, de educación, algunos de servicios y áreas verdes. La mixtura de usos se observa ininterrumpidamente a través de todo el eje oriente-poniente.

La situación por el lado poniente del área de modificación es muy distinta, principalmente por el paso de la vía férrea, la cual actúa como una barrera física de la misma localidad y las comunas de la provincia. Actualmente el frente de esta vía férrea se ha mantenido, hasta la fecha, inactiva de actividades de intenso uso, salvo por el paso de servicios de carga relacionados con la minería y la basura (KDM).

Las viviendas cercanas al área de estudio de la Modificación se pueden asociar a sus atributos normativos, como son del área urbana y rural. Para el primer caso, se advierte como el área de extensión urbana se encuentra normada por el PRMS como un "Área Urbanizable con Desarrollo Prioritario" y que se desarrollan entre un equilibrio del sistema de centros y a la necesidad de acoger el crecimiento poblacional tendencial previsto para los centros urbanos del sistema provincial en las próximas décadas. El uso de suelo de estas áreas permite los usos habitacionales, de equipamiento y de actividades productivas de carácter inofensivo. Los proyectos de loteo o urbanización en estas áreas de desarrollo prioritario, están condicionadas a la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano (EIU), el cual, señalará los requisitos para permitir su factibilidad e insertarlo adecuadamente en la estructura urbana, definiendo aspectos como accesibilidad, equipamiento y riesgos geofísico.



4 PROPUESTA URBANA

4.1. Objetivos de la modificación MPRMS-107-Batuco

Precisar el Límite de Extensión Urbana oriente de la localidad urbana de Batuco en la comuna de Lampa, modificando el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), actualmente vigente, ajustando su trazado, para posteriormente definir la normativa para su uso de suelo.

El objeto del proyecto es el Plan Regulador Metropolitano de Santiago en la provincia de Chacabuco, el cual busca modificar aproximadamente una superficie de 49,73ha.

En consecuencia, el objetivo que pretende alcanzar el proyecto es ampliar el actual límite de extensión urbana oriente de la localidad de Batuco, sobre terrenos que cambiarían de ser “Área de Interés Agropecuario Exclusivo” (rural) regulado por el art. 8.3.2.1. del PRMS, a Área Urbanizable con Desarrollo Prioritario (AUDP) regulada por el Art. 4.3., numeral 4 del PRMS.

4.2 Zonificación Propuesta modificación MPRMS-107-Batuco

La presente modificación se incorporará a la ordenanza como Área Urbanizable con Desarrollo Prioritario (AUDP) regulada por el Art. 4.3., numeral 4 del PRMS, con uso de suelo correspondiente Zonas Habitacionales Mixtas, definidas en el Art. 3.1.1.1 del PRMS, la cual se encuentra graficada en el plano denominado **RM-PRM-20-107**.

Los usos de suelos ahí descritos corresponden al territorio del Área Urbana de Desarrollo Prioritario (AUDP), en la cual es posible emplazar actividades: Residenciales; de Equipamiento; Productivas y de Almacenamiento, de carácter inofensivo e Infraestructura y Transporte.

Esta normativa se mantendrá vigente, en tanto no se apruebe un nuevo Plan Regulador Comunal en Lampa y éste no las modifique mediante el procedimiento señalado en el Artículo 43° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Esta propuesta considera la precisión del límite de extensión urbano oriente de la localidad Batuco, y contempla que la vía denominada Avenida El Aviario, sea clasificada como colectora, con un perfil de 30 metros, la cual se incorporará al Art. 4° transitorio del PRMS, en el cuadro de “Vías Sector Norte”, en el tramo comprendido entre la vía expresa “Radial Nor Oriente – E21N” por el sur, y la Avenida España (Juan Ortega Beiza) por el norte.



