

**PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO**

---

**MEMORIA EXPLICATIVA**

---

**ZONAS INDUSTRIALES EXCLUSIVAS EXISTENTES  
CON ACTIVIDADES MOLESTAS**

**Resolución 05 de 11.02.02.- D.O. 19.03.02.**



**GOBIERNO DE CHILE**  
**MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**SEREMI METROPOLITANA**

**MEMORIA EXPLICATIVA**  
**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO**  
**(PRMS)**  
**ZONAS INDUSTRIALES EXCLUSIVAS EXISTENTES CON ACTIVIDADES MOLESTAS (ZIEM)**  
**MODIFICACION PRMS - 9B**

1. FUNDAMENTOS DE LA MODIFICACIÓN:

A partir de la puesta en vigencia del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), las Zonas Industriales Exclusivas con actividades molestas que contenía el anterior Plan Intercomunal, fueron afectadas por la congelación de sus usos molestos, en el territorio circunscrito por el anillo de Circunvalación Américo Vespucio, luego y con el fin de justificar la reincorporación de dichos usos en base a mitigaciones definidas a partir de estudios de vialidad, riesgos y medioambientales (EIVAR), orientado a:

- Complementar las disposiciones contenidas en el artículo 6.1.3. de la Ordenanza del PRMS, incorporando conceptos que precisen la operatoria del proceso de Reincorporación de estas Zonas Industriales Exclusivas con Actividades Molestas (ZIEM).
- Agregar a la normativa vigente procedimientos, posteriores a la confección de los EIVAR, que permitiesen asegurar el cumplimiento de mitigaciones que se desprenden como necesarias de dichos estudios.

El resultado obtenido a la fecha, da cuenta de la reincorporación de zonas industriales en las comunas de La Granja, Cerrillos y Macul, y la aprobación de las de Conchali mediante Resolución del CORE (actualmente en trámite de toma de razón), sobre un total de 18 comunas.

**CUADRO N°1**  
**COMUNAS CON ZONAS INDUSTRIALES EXCLUSIVAS CON ACTIVIDADES MOLESTAS**  
**REINCORPORADAS**

N°	COMUNAS	ZONAS IND. CONGELADAS (Hás)	ZONAS IND. A REINCORPORAR (Hás)	ZONAS IND. EXCLUÍDAS (Hás)	N° EMPRESAS	N° EMPLEOS DIRECTOS
1	La Granja	60,65	60,65	----	45	1.280
2	Cerrillos	213,19	174,92	38,27	116	11.044
3	Macul	230,69	195,38	35,31	449	8.469
4	Conchali (*)	73,09	53,98	19,11	70	3.936
	<b>TOTAL</b>	<b>577,62</b>	<b>484,93</b>	<b>92,69</b>	<b>680</b>	<b>24.729</b>

(\*) En trámite de toma de razón.



**GOBIERNO DE CHILE**  
**MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**SEREMI METROPOLITANA**

La evaluación objetiva del proceso, luego de alrededor de 5 años, advierte que la reincorporación no ha tenido los efectos esperados en aquellas comunas que han culminado exitosamente sus propuestas de modificación.

Sin embargo, la excesiva lentitud en el avance de aprobación de los estudios, hace necesario un reenfoque del proceso de aquellas comunas que registran un menor grado de avance.

No obstante es importante hacer mención a que las comunas citadas (ver cuadro N°2) han logrado a la fecha, precisar la extensión de sus zonas, catastrar y calificar las industrias existentes, identificar los problemas más relevantes (riesgos, medioambientales, urbanos, viales, otros), generar organizaciones de industriales e informar a la comunidad circundante.

**CUADRO N°2**  
**RESUMEN DEL PROCESO DE REINCORPORACION ZIEM AL PRMS**  
**SUPERFICIE EN HECTÁREAS, NÚMERO DE EMPRESAS Y EMPLEOS DIRECTOS**

N°	COMUNAS	ZONAS IND. CONGELADAS (Hás)	ZONAS IND. A REINCORPORAR (Hás)	ZONAS IND. EXCLUÍDAS (Hás)	N° EMPRESAS	N° EMPLEOS DIRECTOS
1	La Granja (*)	60,65	60,65	---	45	1.280
2	Cerrillos (*)	213,19	174,92	38,27	116	11.044
3	Macul (*)	230,69	195,38	35,31	449	8.469
4	Conchalí (**)	73,09	53,98	19,11	70	3.936
5	Puente Alto	117,54	106,36	11,18	11	1.850
6	Quinta Normal	127,07	48,10	78,97	17	3.141
7	Renca	360,99	335,58	25,41	80	9.883
8	San Joaquín	195,00	104,75	90,25	202	1.441
9	San Bernardo	87,10	24,16	62,94	2	572
10	San Miguel	49,71	7,82	41,89	1	270
11	La Cisterna	14,61	14,61	---	17	1.217
12	Nuñoa	47,81	46,00	1,81	33	---
13	Estación Central	236,14	226,67	9,47	68	1.362
14	Independencia	30,00	30,00	---	31	1.052
15	Quilicura	23,94	19,59	4,35	9	457
16	Cerro Navia	6,35	6,35	---	5	748
17	La Reina	---	33,07	---	---	---
18	P.A.Cerda	---	37,68	---	---	---
	<b>TOTAL</b>	<b>1.873,88</b>	<b>1.525,67</b>	<b>418,96</b>	<b>1.156,00</b>	<b>46.722</b>

(\*) Comunas con Zonas Industriales Exclusivas con Actividades Molestas Reincorporadas

(\*\*) Comuna con aprobación en trámite de toma de razón en Contraloría.

ES COPIA DEL ORIGINAL  
 ES COPIA DEL ORIGINAL





**GOBIERNO DE CHILE**  
**MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**SEREMI METROPOLITANA**

**CUADRO N°3**

**COMUNAS CON ZONAS INDUSTRIALES EXCLUSIVAS CON ACTIVIDADES MOLESTAS CON ESTUDIO DE REINCORPORACION AL PRMS EN PROCESO DE APROBACIÓN**  
**SUPERFICIE EN HECTÁREAS, NÚMERO DE EMPRESAS Y EMPLEOS DIRECTOS**

N°	COMUNAS	ZONAS IND. CONGELADAS (Hás)	ZONAS IND. A REINCORPORAR (Hás)	ZONAS IND. EXCLUIDAS (Hás)	N° EMPRESAS	N° EMPLEOS DIRECTOS
1	Puente Alto	117,54	106,36	11,18	11	1.850
2	Quinta Normal	127,07	48,10	78,97	17	3.141
3	Renca	360,99	335,58	25,41	80	9.883
4	San Joaquín	195,00	104,75	90,25	202	1.441
5	San Bernardo	87,10	24,16	62,94	2	572
6	San Miguel	49,71	7,82	41,89	1	270
7	La Cisterna	14,61	14,61	---	17	1.217
8	Nuñoa	47,81	46,00	1,81	33	---
9	Estación Central	236,14	226,67	9,47	68	1.362
10	Independencia	30,00	30,00	---	31	1.052
11	Quilicura	23,94	19,59	4,35	9	457
12	Cerro Navia	6,35	6,35	---	5	748
13	La Reina	---	33,07	---	---	---
14	P.A. Cerda	---	37,68	---	---	---
	<b>TOTAL</b>	<b>1.223,17</b>	<b>1.040,74</b>	<b>326,27</b>	<b>446</b>	<b>21.993</b>

El proceso que se inició en mayo de 1996, considera la evaluación de 18 solicitudes de regularización de zonas industriales, correspondientes a 18 municipios, 100% de los municipios involucrados. Esto representa un total de 1.156 empresas, fundamentalmente Pymes, y 46.722 empleos directos. A la fecha están en proceso de evaluación 14 solicitudes de regularización, correspondientes a 14 municipios, los cuales representan 446 empresas y 21.993 empleos directos, las que formarán parte de esta modificación.

Por lo anterior, mediante esta modificación al PRMS se establece un procedimiento que permitirá la aceleración en el descongelamiento de las actividades industriales exclusivas con actividades molestas de las comunas que aún se encuentran pendientes. Esta fórmula considera el aprovechamiento de los antecedentes elaborados hasta el momento.

2. **OBJETIVOS DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION:**

Reponer las áreas de uso Industrial Exclusivo con Actividades Molestas suprimidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) aprobado por resolución N° 20 del Gobierno Regional Metropolitano de 1994, y que han sido solicitadas por los respectivos municipios.



**GOBIERNO DE CHILE**  
**MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**SEREMI METROPOLITANA**

- Establecer los requisitos en materias Medio-Ambientales para las industrias molestas existentes que se localizan en dichas áreas, para ello cuando corresponda, deberán contar con la evaluación medio-ambiental de la Comisión Regional del Medio Ambiente (COREMA), de acuerdo a la legislación vigente Ley N° 19.300, Ley de Bases Generales del Medio Ambiente, y su Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

- Las actividades productivas y de servicios existentes que por sus procesos industriales o bodegas presentan características de molestia o riesgo para la comunidad deberán ser fiscalizadas caso a caso por el Servicio de Salud Metropolitano del Ambiente (SESMA) para los efectos de establecer las mitigaciones ambientales que corresponda referidas a insumos, procesos y productos.

- Suprimir la exigencia de distanciamiento de 40 metros de las edificaciones con actividades molestas que colinden a edificaciones de viviendas. Las exigencias se establecerán de manera fundada por el Servicio Metropolitano del Ambiente (SESMA). No obstante las edificaciones industriales con actividades molestas deberán mantener un distanciamiento no inferior a 5 metros de los deslindes de los predios industriales a fin de permitir la circulación expedita de vehículos de emergencia en su perímetro.

- Precisar la exigencia de perfiles de las vías a que dichas actividades se enfrentan estableciendo un perfil de vía mínimo de 15 metros con tránsito unidireccional y un perfil mínimo con tránsito bidireccional.

**3. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA:**

- Se deroga la disposición contenida en el inciso tercero de la letra a) del artículo 3.1.1.3 Zonas de Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), que establecía el congelamiento.

- Se modifica el inciso segundo del artículo 6.1.3 Zonificación y Normas del Título 6° Actividades Productivas y de Servicio sustituyéndole por un nuevo inciso, en que se definen los requisitos y procedimientos para el des congelamiento de las actividades industriales existentes que presenten características ambientalmente molestas o riesgosas y que se emplazan en las zonas que se declaran como "Zonas Industriales Exclusivas Existentes con Actividades Molestas" (graficadas en el plano RM-PRM-ZIER-01-1A/9B).

- Se agrega el plano antes mencionado en el inciso primero del artículo 3.1.1.3 letra a.

- Se reemplaza el inciso primero del artículo 3.2.1. Zonas Habitacionales y Zonas Industriales Exclusivas, estableciendo que las actividades industriales molestas sólo deberán mantener un distanciamiento mínimo de 5 m. destinado a facilitar la circulación de un vehículo de emergencia. No obstante el SESMA en las fiscalizaciones que realice puede exigir mitigaciones tendientes a disminuir los eventuales impactos negativos, en el ámbito de su competencia.

- Se establece un procedimiento consistente en un listado de industrias en las que los municipios estimen necesaria una fiscalización. Este procedimiento deberá ser validado en forma corporativa por lo que se incluye la exigencia de aprobación del consejo municipal.



**GOBIERNO DE CHILE**  
**MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**SEREMI METROPOLITANA**

- El SESMA definirá en forma previa a la aplicación de esta disposición una Guía de Requerimientos (Guía de Verificación) destinada a generar un formato común en la confección de los listados de aquellas industrias ambientalmente riesgosas o molestas que requieran, previo a su descongelamiento, algún grado de intervención mitigatoria.
- Se agrega un nuevo artículo 6.1.3.4. "Zonas Industriales Exclusivas Existentes con Actividades Molestas", en que se definen los territorios de aplicación y la graficación de ellos (Plano N° RM-PRM-ZIER-01-1A/9B) y las normas técnico urbanísticas que las regulan en términos de usos de suelo permitidos, condiciones generales de edificación y urbanización y condiciones específicas según uso de suelo y tipología de actividad.