

# **PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO**

## **MEMORIA EXPLICATIVA**

### **REINCORPORA ZONAS INDUSTRIALES CERRILLOS**

**Resolución 06 de 02.03.00.- D.O. 20.11.00.**



MINISTERIO  
DE VIVIENDA  
Y URBANISMO



SECRETARIA  
MINISTERIAL  
METROPOLITANA

Reincorporación  
Industriales

Cerrillos  
Res. 6 / 2000  
02.03.00.  
20.11.00

## MEMORIA EXPLICATIVA



MINISTERIO  
DE VIVIENDA  
Y URBANISMO



SECRETARIA  
MINISTERIAL  
METROPOLITANA

## INDICE

- 1.- Antecedentes Descriptivos de las zonas a ser Reincorporadas y sus áreas de Influencia.
  - 1.1.- Nivel de Consolidación Física de las Areas Industriales y de los Sectores Aledaños
  - 1.2.- Vías de Acceso para las Zonas Industriales
- 2.- Antecedentes Normativos de las Zonas a Reincorporar
- 3.- Justificación de la Propuesta General de la Reincorporación
  - 3.1.- Antecedentes Generales y objetivos del Estudio de Impactos (EIVAR)
  - 3.2.- Descripción de la proposición de Zonas a Reincorporar
  - 3.3.- Descripción del Area Industrial
  - 3.4.- Marco General
  - 3.5.- Objetivos del Estudio
  - 3.6.- Alternativa Elegida
  - 3.7.- Informes Favorables de los Servicios: SESMA, CONAMA R.M y MINTRATEL
  - 3.8.- Medidas de Mitigación Generales Propuestas por el EIVAR
  - 3.9.- Justificación basada en la Normativa Específica
- 4.- Propuesta de Modificación al PRMS
  - 4.1.- Modificación al Plano del PRMS
  - 4.2.- Modificación a la Ordenanza del PRMS
  - 4.3.- Mitigaciones y/o acondicionamientos propuestos por el municipio



MINISTERIO  
DE VIVIENDA  
Y URBANISMO



SECRETARIA  
MINISTERIAL  
METROPOLITANA

## 1 ANTECEDENTES DESCRIPTIVOS DE LAS ZONAS A SER REINCORPORADAS Y SUS AREAS DE INFLUENCIA

### 1.1 NIVEL DE CONSOLIDACIÓN FÍSICA DE LAS AREAS INDUSTRIALES Y DE LOS SECTORES ALEDAÑOS

La comuna de Cerrillos fué creada mediante el Decreto Ley 3.260, del Ministerio del Interior, el 17 de Marzo de 1981. Sin embargo sólo pudo entrar en funciones, a partir del 1° de Enero de 1992. Esta comuna forma parte del proceso de reestructuración comunal que aumentó a 32, las 17 comunas que constituían la Provincia de Santiago. El territorio de la comuna de Cerrillos se conformó en gran parte con un territorio proveniente de la comuna de Maipú y con un territorio menor de la comuna de Santiago.

Las actividades productivas de carácter industrial de Cerrillos se localizan y poseen un alto grado de consolidación preferentemente en el triángulo definido por la Avenida Salvador Allende, Avenida Las Américas y el Camino a Melipilla y en este último en el área que enfrenta la Villa Santa Adela desde la Avenida Américo Vespucio hasta el Camino Lo Errázuriz. Así también se aprecia un desarrollo industrial incipiente en el área de Avenida Lo Espejo.

### 1.2 VÍAS DE ACCESO PARA LAS ZONAS INDUSTRIALES

Las zonas industriales exclusivas a reincorporar, tienen consideradas las siguientes vías dentro del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y el Plan Regulador Comunal de Cerrillos.

CUADRO N°1					
VIALIDAD ESTRUCTURANTE					
N°	Nombre de la Vía	Instrumento	Perfil Oficial	Código	Observaciones
1	Camino Melipilla (Ruta 78-Av. P.A. Cerda)	P.R.M.S.	60 mts.	M 35	Perfil entre Av. Isabel Riquelme y Av. Ramón Freire
2	Av. Américo Vespucio	P.R.M.S.	60 mts.	M 14 S	Perfil entre Pte. Jorge Alessandri Rodríguez Línea FFCC San Antonio
3	Av. Suiza	P.R.M.S.	30 mts.	M 15 P	Av. P.A. Cerda y Zanjón de la Aguada
4	Av. Alcalde Carlos Valdovinos	P.R.M.S.	30 mts.	M 16 S	Perfil entre Av. P.A. Cerda y línea FFCC Sur
5	Av. Lo Errázuriz	P.R.M.S.	30mts.	T 18 P	Perfil FFCC San Antonio
6	Av. Ferrocarril	P.R.M.S.	60 mts.		
7	Av. Antonio Escobar Williams	P.R.C.	25 mts.		
8	Av. Las Encinas	P.R.C.	20 mts.		
9	Av. Las Américas	P.R.C.	20 mts.		
10	Av. Cerrillos	P.R.C.	20 mts.		
11	Av. Salomón Sack	P.R.C.	20 mts.		
12	Av. Las Hortensias	P.R.C.	20 mts.		

## 2. ANTECEDENTES NORMATIVOS DE LAS ZONAS A SER REINCORPORADAS

Por Decreto Supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, D.S. N° 10, MINVU, de fecha 26 de enero de 1990, publicado en Diario Oficial (D.O.) de fecha 15 de mayo de 1990, expresado en plano RM-PIS-89-25, se definió en el Área Urbana de la comuna de Cerrillos dos tipos de zona industrial exclusiva. Las que permitían actividades molestas y las acogidas por el D.S.-MINVU N° 199 de fecha 13 de octubre de 1986 publicado en el D.O.



MINISTERIO  
DE VIVIENDA  
Y URBANISMO



SECRETARIA  
MINISTERIAL  
METROPOLITANA

de fecha 25 de noviembre de 1986, expresadas en plano RM-PIS-85/08, que permitan actividades peligrosas.

Estas condiciones modificaron las existentes a la fecha, definidas por el Plan Regulador Comunal de Maipú, actualmente en aplicación en la Comuna de Cerrillos, aprobado por D.S. N° 1268, MOP, de fecha 28 de septiembre de 1965, publicado en D.O. del 30 de octubre de 1965.

A posteriori de la aprobación del D.S. N° 10/1990 del MINVU, se modificó el D.S. N° 199/86 del MINVU mediante D.S. N° 104/92 que eliminó a la Empresa Indura S.A. como parte de las áreas de riesgo por Actividades Peligrosas de Maipú, restableciendo de esta forma las normas que establece el Plan Regulador de Maipú, hoy de Cerrillos: Zona Industrial Exclusiva, permitiendo industrias inofensivas y molestas en área de Indura S.A y de los predios emplazados frente a ella por Camino a Melipilla.

Esta situación volvió a cambiar con la entrada en vigencia del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) el 04.11.94, que congeló todas las zonas industriales (4) del PRIS, estableciendo que las zonas industriales exclusivas del Plan Regulador Comunal podían acoger solo actividades inofensivas, sin perjuicio de la posibilidad de que el municipio solicitara fundadamente la reincorporación de las zonas industriales con actividades molestas al PRMS en el plazo establecido.

### **3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA GENERAL DE LA REINCORPORACIÓN**

#### **3.1.- Antecedentes Generales y objetivos del Estudio de Impactos (EIVAR)**

El Consejo Comunal de Cerrillos, en su Sesión Extraordinaria N°241 de fecha 29 de Abril de 1996, aprobó por unanimidad solicitar la Reincorporación del Plan Regulador Metropolitano de las zonas Industriales exclusivas molestas. A posterior en la Sesión Ordinaria N°169 de fecha 20 de mayo de 1996, los concejales fundamentaron su votación y comunicaron su voluntad a esta SEREMI por oficio ORD. N°100/212/90 de fecha 03 de mayo de 1996 solicitando formalmente la reincorporación.

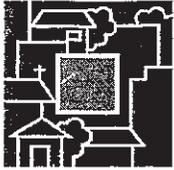
Para sustentar técnica y ambientalmente la mencionada reincorporación, el municipio encargó la elaboración del Estudio de Impacto vial, Ambiental y de Riesgo, EIVAR, dando cumplimiento a las disposiciones del PRMS sobre la materia.

El EIVAR evalúa los efectos ambientales provocados por la reincorporación al PRMS de las áreas industriales exclusivas con industria molesta de la Comuna de Cerrillos y en base a ello define una serie de medidas para mitigar dichos efectos, de manera de compatibilizar la actividad industrial molesta con los otros usos de suelo de la Comuna y contribuir de esta forma a mejorar la calidad de vida de todos los habitantes.

#### **3.2.- Descripción de la Proposición de Zonas a Reincorporar**

Se solicitó reincorporar 5 polígonos de zona industrial exclusiva con actividad molesta. Las Zonas son las siguientes:

- Polígono 1 (Zona 1): Localizada al noreste de la Comuna y ocupa la mayor superficie, 82,6% de las industrias de la Comuna.
- Polígono 2 (Zona 2): Localizada en el centro de la Comuna. Se encuentra un 3,2% de las industrias de la Comuna.
- Polígono 3 (Zona 3): Esta zona se localiza en el sector central del entorno comunal de Cerrillos en forma colindante a la Zona 2. Se encuentra un 3,2% de las industrias.



MINISTERIO  
DE VIVIENDA  
Y URBANISMO



SECRETARIA  
MINISTERIAL  
METROPOLITANA

- Polígono 4 (Zona 4): Se localiza al sur de la Comuna de Cerrillos y está limitada por el sureste con Camino a Melipilla. Se localiza un 1,1% de las industrias.

- Polígono 5 (Zona 5): Esta zona se localiza al sur de la Comuna y está delimitada por Camino a Melipilla y Avda. Lo Errázuriz. Se ubica la Industria INDURA.

### 3.3.- Descripción del Area Industrial

El Análisis del estudio se basa en la agrupación por tipo de proceso industrial actualmente presente en la Comuna, de acuerdo al sistema de clasificación industrial internacional uniforme C.I.I.U.

Las agrupaciones industriales están compuestas por un total de 92 industrias. La mayoría de las industrias forma parte de los siguientes grupos:

### CUADRO Nº 2

Nº	GRUPO	PORCENTAJE %
1	Fabricación de productos metálicos, maquinaria y equipo	31
2	Fabricación de sustancias químicas y de productos químicos derivados del petróleo y del carbón, caucho y plástico	26,5
3	Productos alimenticios, bebidas y tabaco	10
4	Textiles, prendas de vestir e industrias del cuero	9,8

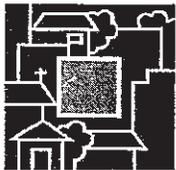
### 3.4.- Marco General:

La reincorporación de la zona permitirá mantener un desarrollo industrial en el marco del reordenamiento territorial y mejoramiento de las condiciones ambientales de la comuna, contribuyendo con ello a un desarrollo sustentable a escala comunal.

Se parte de la base que la industria en análisis es inofensiva o molesta (no debe existir industrias peligrosas en la comuna), y que la situación de cumplimiento de la normativa ambiental vigente por parte de cada una de ellas es materia de fiscalización de las autoridades competentes.

### 3.5.- Objetivos del Estudio

- a.- Describir las características principales de la Zona Industrial Exclusiva Molesta congelada
- b.- Proporcionar antecedentes fundados para la predicción, identificación e interpretación de su impacto ambiental.
- c.- Describir las acciones que se proponen para minimizar sus efectos adversos.
- d.- Presentar un programa de seguimiento que permita determinar si los efectos adversos resultantes son los esperados.



MINISTERIO  
DE VIVIENDA  
Y URBANISMO



SECRETARIA  
MINISTERIAL  
METROPOLITANA

### 3.6.- Alternativa Elegida:

- Aceptar el criterio del PRMS, en cuanto a reducir la superficie ocupada por industrias exclusivas molestas.
- Reconocer que la mayoría de las industrias existentes no tienen calificación industrial, 290 de 299 industrias.
- Regular el emplazamiento de las industrias respecto a la periferia e interior de las zonas industriales.

### 3.7.- Informes Favorables de los Servicios SESMA, CONAMA R.M. y MINTRATEL.

El EIVAR fué conocido y analizado por los organismos competentes en cada uno de los aspectos abordados; vial, ambiental y riesgos, siendo informado favorablemente por ellos, de acuerdo al detalle que se indica:

- Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones (MINTRATEL):  
Ord. SM/PLA/N°002422 de fecha 09 de junio de 1999.
- Comisión Nacional del Medio Ambiente de la Región Metropolitana (CONAMA R.M):  
Ord. N°991602 de fecha 31 de mayo de 1999  
Ord. N°981690 de fecha 27 de julio de 1999
- Servicio de Salud del Medio Ambiente (SESMA)  
Ord. N°10324 de fecha 05 de Octubre de 1999

### 3.8.- Medidas de Mitigación Generales propuestas por el EIVAR:

- a.- Construcción de un área verde ubicada entre las calles Las Palmas, Las Américas y Salvador Allende, además de otras en calle Piloto Lazo y pasaje Los Alpes.
- b.- Pavimentación asfáltica de calle Las Palmas, entre Las Américas Salvador Allende.
- c.- Construcción de muros y barreras perimetrales de mayor altura.
- d.- Contemplar un mínimo de 5% y de 10% de la superficie total de cada lote industrial con arborización, según se trate de industrias existentes o industrias nuevas.
- e.- Definición de sentidos unidireccionales de tránsito e instalación de las señalizaciones correspondientes, para los casos de vías que en la actualidad no tienen el ancho mínimo exigido por la Ordenanza del PRMS para vías que enfrentan la actividad industrial, y en tanto no materialicen el perfil definitivo.
- f.- Definición de aperturas y ensanches de calles para cumplir con los anchos mínimos establecidos en el PRMS.  
Dentro de las vías descritas anteriormente, se definen algunas de carácter prioritario, en el sentido que la concreción de su perfil definitivo es imprescindible para un adecuado funcionamiento de la Zona Industrial que se reincorpora, por lo tanto se deben materializar en el corto y mediano plazo.
- g.- Cumplimiento de los convenios de cooperación entre la I. Municipalidad de Cerrillos y la Corporación de Industriales de Maipú y Cerrillos, de fecha 15 de junio de 1999, y el Convenio de Cooperación entre el Cuerpo de Bomberos de Maipú - Cerrillos y la Corporación de Industriales de Maipú y Cerrillos, de fecha 15 de julio de 1999, siendo fiscalizado su cumplimiento por la I. Municipalidad de Cerrillos.



MINISTERIO  
DE VIVIENDA  
Y URBANISMO



SECRETARIA  
MINISTERIAL  
METROPOLITANA

### 3.9 JUSTIFICACIÓN BASADA EN LA NORMATIVA ESPECÍFICA

El Plan Regulador Metropolitano de Santiago, aprobado por Resolución N° 20 del Gobierno Regional Metropolitano, de fecha 20 de octubre de 1994, publicado en D.O. N° 35.007 del 04/11/1994, eliminó todo tipo de zona industrial exclusiva en la comuna de Cerrillos, dejando en general la totalidad del territorio en **zona habitacional mixta**, según lo señala el plano RM-PRM-91/1A y graficando 4 zonas industriales congeladas en el plano RM -PRM - 93 -T.

El artículo 3.1.1.1. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago define como **Zonas Habitacionales Mixtas** " al territorio del Area Urbana Metropolitana en el cual es posible emplazar actividades: Residenciales; de Equipamiento; Productivas y de Almacenamiento, de carácter inofensivo e Infraestructura y Transporte.

Lo anterior tiene vigencia para todas las áreas excepto para las de uso exclusivo contempladas en los Planes Reguladores Comunales, entre las que se encuentran las **zonas industriales exclusivas**, las que podrán seguir admitiendo industrias inofensivas, en tanto no se modifique la norma local, mientras que la industria molesta se entenderá congelada según expresa el inciso segundo de la letra a del artículo 3.1.1.3, de la Ordenanza del PRMS.

Ello sin perjuicio de la posibilidad que el municipio tiene de solicitar justificadamente la reincorporación al PRMS de zonas industriales exclusivas con actividad molesta, conforme lo establece el artículo 6.1.3. de la misma Ordenanza, posibilidad que el municipio está utilizando y que es el fundamento normativo para la modificación al PRMS propuesta.

#### 4.- Propuesta de modificación al PRMS.

##### 4.1.- Modificaciones al Plano del PRMS

El proyecto de modificación al PRMS en la comuna de Cerrillos contempla la reincorporación de 5 zonas industriales exclusivas con actividad molesta.

Estas modificaciones se incorporan graficamente al plano RM - PRM - 92 1 A, que fuera aprobado por Resolución N°20 de 1994, D.O. de 04.11.94, de acuerdo a lo detallado en el plano RM - PRM - ZIER - CER - 99, escala 1:50000.

La modificación incluye los siguientes planos de detalle a escala 1:2000:

Plano RM - PRM - ZIER - CER - 99 - 1 Con situación anterior y situación que se aprueba.

Plano RM - PRM - ZIER - CER - 99 - 2 Con Zona 1

Plano RM - PRM - ZIER - CER - 99 - 3 Con Zonas 2, 3, 4 y 5

##### 4.2. - Modificaciones a la Ordenanza del PRMS

Las modificaciones mencionadas se incorporan a la Ordenanza del PRMS, agregando un inciso al final del artículo 6.1.3.3, que registra las comunas que cuentan con Zonas Industriales Exclusivas con Actividades Molestas Reincorporadas.

Asimismo se agrega un artículo transitorio, el 6.1, que contiene las normas técnico Urbanísticas de nivel local, que estarán vigentes en tanto se actualiza el Plan Regulador Comunal de Cerrillos, las que serán aplicables a las Zonas Industriales exclusivas con actividades molestas (ZIEAM)

En el caso de las ZIIEs, éstas corresponden a antiguas zonas de vivienda, que están experimentando un cambio en su uso, acogiendo cada vez más actividades inofensivas de apoyo y servicio a las industrias que la circundan. Por ello se propuso para estas zonas un distanciamiento, con respecto a las actividades de las industrias molestas, similar al definido para las zonas habitacionales mixtas.

#### **4.3.- MITIGACIONES Y/O ACONDICIONAMIENTOS PROPUESTOS POR EL MUNICIPIO.**

El Resumen de las mitigaciones y/o acondicionamientos generales propuestos por el municipio, y que son resultante del EIVAR, también se detalla en esta propuesta y se refiere a:

- a.- Construcción de tres áreas verdes ubicadas en la Zona 1 a reincorporar.
- b.- Pavimentación asfáltica de calle Las Palmas, entre Las Américas y Salvador Allende.
- c.- Construcción de muros y barreras perimetrales de mayor altura.
- d.- Consolidación de áreas arborizadas de un mínimo de 5% y 10% de la superficie total de cada lote industrial, según se trate de industrias existente o de industrias nuevas.
- e.- Definición de sentidos únicos de tránsito e instalación de las señalizaciones correspondientes, en vías de anchos menores a 20m, en tanto alcanzan el perfil definitivo exigible.
- f.- Ensanches y/o aperturas de vías de carácter prioritario, cuya materialización es imprescindible para un adecuado funcionamiento de la Zona Industrial que se reincorpora.
- g.- Cumplimiento de los convenios de cooperación entre la I. Municipalidad de Cerrillos y la Corporación de Industriales de Maipú y Cerrillos, y el Convenio de Cooperación entre el Cuerpo de Bomberos de Maipú - Cerrillos y la Corporación de Industriales de Maipú y Cerrillos.

En todos los casos de mitigaciones o acondicionamientos se definieron los responsables de su cumplimiento, así como los plazos para ejecutarlos.