

# DIARIO OFICIAL

DE LA REPUBLICA DE CHILE

Ministerio del Interior y Seguridad Pública

I  
SECCIÓN

## LEYES, REGLAMENTOS, DECRETOS Y RESOLUCIONES DE ORDEN GENERAL

Núm. 43.950

Viernes 13 de Septiembre de 2024

Página 1 de 5

### Normas Generales

CVE 2545334

#### MUNICIPALIDAD DE MAIPÚ

#### PROMULGA TEXTO APROBATORIO QUE INDICA

Núm. 5.664.- Maipú, martes 10 de septiembre de 2024.

Visto:

Copia certificado N° 139, de 2 de mayo de 2023, firmado por el Ministro de fe, Secretario Municipal, que acredita que en sesión ordinaria de Concejo N° 1.317, de 20 de abril de 2023, se hizo entrega del resumen ejecutivo y planos de la presente modificación; Copia certificado N° 147, de 4 de mayo de 2023, firmado por el Ministro de fe, Secretario Municipal, que acredita que en sesión ordinaria de Concejo N° 1.319, de 4 de mayo de 2023, mediante acuerdo N° 4821, se aprueba el resumen ejecutivo y la Propuesta Imagen Objetivo de la propuesta de modificación N° 4 al PRC de Maipú; Documento certificado N° 01428, de 3 de julio de 2023, firmado por Ministro de fe, Secretario Municipal, y Certificado N° 01523, de 25 de abril de 2024, firmado por Ministro de fe, Secretario Municipal, ambos acreditando respecto de la exposición al público de los antecedentes correspondientes a Resumen Ejecutivo e Imagen Objetivo durante los días 15 de mayo y 14 de junio y de la publicación del aviso en diario de circulación nacional “Las Últimas Noticias”, de 11 de mayo de 2023; Copia de publicación en diario de circulación nacional “Las Últimas Noticias”, de 11 de mayo de 2023, donde se informa sobre la primera y segunda audiencia pública y exposición de antecedentes, indicando día, lugar y hora, junto con el plazo para realizar observaciones; Copia de publicación en diario de circulación nacional “Las Últimas Noticias”, de 15 de mayo de 2023, donde se informa sobre la primera y segunda audiencia pública y exposición de antecedentes, indicando día, lugar y hora, junto con el plazo para realizar observaciones; Certificado N° 01261, de 9 de junio de 2023, firmado por Ministro de fe, Secretario Municipal, que acredita que conforme guía CL4 de Correos de Chile, de 8 de mayo de 2023, se remiten un total de 377 cartas certificadas; Certificado N° 01262, de 9 de junio de 2023, que acredita la realización de tres audiencias públicas durante el proceso de consulta a la Modificación N° 4 al PRC, los días jueves 18 de mayo de 2023, martes 23 de mayo de 2023 y jueves 25 de mayo de 2023; Certificado N° 01260, de 9 de junio de 2023, firmado por Ministro de fe, Secretario Municipal, y Certificado N° 01524, de 25 de abril de 2024, firmado por Ministro de fe, Secretario Municipal (S), ambos acreditando respecto que con fecha 17 de mayo de 2023, se llevó a cabo la sesión extraordinaria del Cosoc, en la que se presentó la propuesta de Imagen Objetivo de la Modificación N° 4 del Plan Regulador Comunal; Certificado N° 01529, de 9 de junio de 2023, firmado por Ministro de fe, Secretario Municipal, y Certificado N° 01524, de 25 de abril de 2024, firmado por Ministro de fe, Secretario Municipal (S), que acredita que entre el 15 de mayo de 2023 y el 14 de junio de 2023, se recibieron un total de 13 observaciones en la etapa de Imagen Objetivo de la Modificación N° 4 al PRC de Maipú; Certificado N° 255, de 10 de agosto de 2023, firmado por Ministro de fe, Secretario Municipal, que acredita que en sesión ordinaria N° 1.330 celebrada el 10 de agosto de 2023, el Concejo Municipal, mediante acuerdo N° 4914, aprueba los términos en que elaborará el anteproyecto; Documento “Informe síntesis de participación ciudadana y observaciones”, etapa consulta Imagen Objetivo Modificación N° 4; Copia de publicación de diario de circulación comunal “La Voz de Maipú”, de 2 de noviembre de 2023, donde se informa periodo de exposición del anteproyecto disposición de los antecedentes en la página web del municipio, junto con indicar lugar y hora de realización de las audiencias públicas, señalando que las observaciones se podrán realizar tanto de forma digital como presencial entre el miércoles 15 de noviembre de 2023 y lunes 19 de enero de 2024; Copia de publicación de diario de circulación nacional “Publimetro” de 10 de noviembre de 2023, donde se informa periodo de exposición del anteproyecto disposición de los antecedentes en la página web del municipio, junto con indicar lugar y hora de realización de las

CVE 2545334

Director: Felipe Andrés Perotí Díaz

Sitio Web: www.diarioficial.cl

Mesa Central: 600 712 0001 Email: consultas@diarioficial.cl

Dirección: Dr. Torres Boonen N°511, Providencia, Santiago, Chile.

audiencias públicas, señalando que las observaciones se podrán realizar tanto de forma digital como presencial entre el miércoles 15 de noviembre de 2023 y lunes 19 de enero de 2024; Certificado N° 01574, de 29 de abril de 2024, firmado por Ministro de fe, Secretario Municipal (S), que acredita la realización de 3 audiencias públicas de información, los días 9, 13 y 14 de noviembre de 2023; Copia de Acta Sesión Extraordinaria del Cosoc de 22 de noviembre de 2023, firmada por Ministro de fe y Alcalde de la comuna de Maipú, que indica lista de asistentes y temas tratados; Certificado N° 01531, de 25 de abril de 2024, suscrito por el Secretario Municipal (S), que certifica la realización de la exposición al público del Anteproyecto y su resumen ejecutivo; Certificado N° 01579, de 29 de abril de 2024, suscrito por el Secretario Municipal (S), que certifica la realización de audiencia pública para la revisión del anteproyecto y las observaciones que llegaron hasta ese momento del Plan Regulador Comunal PRC; Listado de asistencia suscrita por los consejeros presentes del Cosoc, de fecha 20 de diciembre de 2023; Acta de sesión extraordinaria del Cosoc de Maipú, de 20 de diciembre de 2023, para exponer las observaciones realizadas por la comunidad a la modificación del Plan Regulador Comunal; Certificado N° 01573, de 29 de abril de 2024, suscrito por el Secretario Municipal (S), que certifica que durante la etapa de recepción de observaciones del anteproyecto de la Modificación N° 4 del Plan Regulador Comunal, llevada a cabo durante el 15 de noviembre de 2023 al 19 de enero de 2024, se recibieron un total de 5 observaciones, 4 de ellas por correo electrónico y 1 mediante oficina de partes; Memorándum N° 05996, de 14 de febrero de 2024 suscrito por Secretaría Comunal de Planificación, que envía antecedentes al Concejo Municipal correspondientes al Anteproyecto de la Modificación N° 4 del Plan Regulador Comunal de Maipú; Certificado N° 118, de 21 de marzo de 2024, suscrito por Secretaría Municipal (S), en la que certifica que, en sesión ordinaria N° 1.364, de 21 de marzo de 2024 del Concejo Municipal, se aprobó la memoria y ordenanza de la propuesta de modificación N° 4 del Plan Regulador Comunal de Maipú; Documento que recopila y responde observaciones emitidas en las audiencias públicas del Anteproyecto de la Modificación N° 4 al PRC de Maipú, suscrita por la Asesora Urbana de la Municipalidad de Maipú; Documento Ordinario RRNN N° 288, de 7 de junio de 2023 de la Seremi de Medio Ambiente RM al Alcalde de Maipú, que toma conocimiento del análisis realizado a la modificación N° 4 del PRC de Maipú, en relación a la no aplicación de la evaluación ambiental estratégica; Oficio N° 1167, de 15 de marzo de 2024 de Alcalde de la Municipalidad de Maipú a Subsecretaría de Servicios Sociales, respecto de solicitud de pronunciamiento de procedencia indígena; El ordinario N° 59, de 6 de septiembre de 2024, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo que informa favorablemente, mediante el correspondiente Informe Técnico, la "Modificación N° 4 del Plan Regulador Comunal de Maipú"; Decreto alcaldicio N° 1019 DAP, de 2 de septiembre de 2024, que designa en el cargo de Secretaria Municipal Subrogante a doña Katherine Miranda Orrego; el Acta de la Sentencia de Proclamación del Señor Alcalde Tomás Vodanovic Escudero, dictada el 22 de junio de 2021 por el Primer Tribunal Electoral de la Región Metropolitana; y en virtud de las facultades conferidas en el artículo número 63º del DFL 1 de 2006, del Ministerio del Interior, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la citada Ley N°18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades.

Considerando:

1.- Decreto alcaldicio N° 6383, de 5 de noviembre de 2004, que aprobó la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Maipú, y sus modificaciones posteriores.

2.- La necesidad de modificar el Plan Regulador Comunal para regular y planificar la densificación en altura de las áreas libres rasante en las vialidades estructurantes, con el fin de proteger los valores urbanos que los vecinos de Maipú han demandado preservar, manteniendo una mirada de escala barrial que apunte a generar un paisaje armónico y sustentable con las áreas residenciales ya consolidadas. Para lograr esto, es necesario regular las alturas y densidades permitidas en los polígonos que componen esta propuesta, cambiando el parámetro normativo vigente desde 2004, que permite expresamente las alturas libres según rasante en los corredores de alta densidad.

3.- Que, mediante el decreto alcaldicio N° 5.020, de 12 de julio de 2023, el Municipio dispuso el inicio de los estudios correspondientes para realizar modificación N° 4 del Plan Regulador Comunal de Maipú, en lo referente a la Asignación de altura en metros y pisos a zonas con altura libre, prohibición de apart hoteles e incorporación de incentivos normativos.

4.- Habiéndose realizado todos los pasos indicados hasta esta etapa por los artículos 43 y 45 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Decreto:

1.- Déjese establecido que el proyecto de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal, aprobado por Acuerdo N° 4821, adoptado en Sesión Ordinaria N° 1319, de 4 de mayo de 2024, del Concejo Municipal, e informado por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, según oficio ordinario N° 59, de 6 de septiembre de 2024, comprende los siguientes documentos:

- 1.1. Memoria Explicativa
- 1.2. Texto aprobatorio
2. Apruébese el siguiente “Texto aprobatorio de la modificación al Plan Regulador Comunal N°4”

2.- Promúlgase el Texto Aprobatorio del proyecto de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú, conformado por los instrumentos antes mencionados, aprobado por Acuerdo 4821, adoptado en la Sesión Ordinaria N° 1319 del Concejo Municipal de 4 de mayo de 2023, e informado por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, según ordinario N° 59, de 6 de septiembre de 2024, cuyo texto resolutivo final es el siguiente:

#### TEXTO APROBATORIO

Modifíquese el Plan Regulador Comunal de Maipú aprobado por decreto alcaldicio aprobatorio N° 6383/2004, publicado en Diario Oficial el 13 de noviembre de 2004 y sus modificaciones posteriores, con el objetivo de precisar la asignación de las alturas en pisos y metros en zonas con altura libre segun rasante, la prohibición de los apart hoteles, la asignación de incentivos normativos.

Modifíquese la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Maipú, conforme a:

1.- Incorpórese en título IV Zonificación, Usos de Suelo y Normas específicas, el artículo 51º Incentivos Normativos, con el siguiente cuerpo normativo:

De conformidad con lo señalado en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se establecen incentivos en las normas urbanísticas, en correspondencia con los requisitos que se indican a continuación:

a. Incentivo a proyectos de viviendas de interés público

Todo proyecto de edificación o urbanización que contemple en una proporción de viviendas destinadas a personas beneficiadas de programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, podrán acogerse al beneficio de incrementar la altura máxima de edificación definidas en el artículo 51º de la presente ordenanza.

b. Incentivo a equipamiento de clase comercio, deporte, cultura, servicios y esparcimiento:

Todo proyecto que contemple equipamiento de clase comercio, deporte, cultura, servicios y esparcimiento en su primer piso, con acceso a público y con frente hacia un bien nacional de uso público, que induzcan y colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social, al encuentro de las personas, a la activación del espacio público y sustentabilidad urbana, podrán acogerse al beneficio de incrementar la altura máxima de edificación definidas en el artículo 51º de la presente ordenanza.

c. Incentivo al mejoramiento de espacio público, espacio público libre tránsito y áreas verdes:

Para la zona “ZC 2 Centro Comercial”, en cuadro de “condiciones de edificación y subdivisión”, en la condición “Altura de edificación máxima (m)” en “Edificación continua y aislada sobre continua” modifíquese lo existente por “4 pisos o 12 metros”.

Los proyectos que aporten a la materialización, mejoramiento o recuperación de áreas verdes y espacio público, o cedan espacio privado a uso público y/o circulación libre tránsito, de manera adicional a las cesiones gratuitas y obligatorias establecidas en la LGUC y su Ordenanza,

podrán acogerse al beneficio de incrementar la altura máxima de edificación definidas en el artículo 51º de la presente ordenanza.

En el caso de cesión de espacio privado a libre tránsito se considera un mínimo del 15% de la superficie a intervenir. Como estrategias de diseño se considera la construcción de paseos peatonales, instalación de iluminación peatonal, instalación de mobiliario, paisajismo, entre otras. Debiendo contar con un proyecto de diseño aprobado por Asesoría Urbana.

En el caso de la materialización, mejoramiento o recuperación de áreas verdes, la superficie intervenida será equivalente a un estándar mínimo de 4,5m<sup>2</sup>/hab. calculado en relación con la densidad bruta máxima contemplada en el proyecto.

En el caso de materialización, mejoramiento o recuperación de espacio público se considera una superficie mínima de 250m<sup>2</sup>. Debiendo contar con un proyecto de diseño aprobado por Asesoría Urbana.

El cumplimiento de los requisitos establecidos en los incentivos señalados precedentemente será condición para la obtención de la recepción definitiva de los proyectos, de conformidad con lo establecido en el artículo 173 de la LGUC.

Los proyectos que se acogen al incentivo a) deberán cumplir con lo indicado en el artículo 184 bis de la LGUC para la obtención de la recepción definitiva.

Las zonas donde se contempla la aplicación de los presentes incentivos normativos corresponden a las zonas afectas en la modificación N° 4: ZC 2 Centro Comercial, ZC 3 Mixta Comercio y servicios, ZC 4 Mixta Equipamiento y Vivienda (Ex FISA) y ZH 8 Habitacional 8, donde queda sin efecto la aplicación de los artículos 63, 107, 108 y 109 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El cálculo de los beneficios normativo se realizará según lo indicado en las tablas a continuación:

Tabla 1 Cálculo de Incentivos

INCENTIVO a)		Porcentaje a proyectos de viviendas de interés público	
<i>Incentivo a proyectos de viviendas de integración social</i>		15%	30%
Puntaje	2	4	
INCENTIVO b)		CANTIDAD DE EQUIPAMIENTO DE CLASE COMERCIO, DEPORTE, CULTURA, SERVICIOS Y ESPARCIMIENTO:	
<i>Incentivo a equipamiento de clase comercial, social y recreacional</i>	Incluye 1 clase de equipamiento	Incluye 2 clases de equipamiento	
Puntaje	2	4	
INCENTIVO c)		Incentivo al mejoramiento de espacio público, espacio público libre tránsito y áreas verdes	
<i>c1) materialización, mejoramiento o recuperación espacio público</i>	mínimo 250m <sup>2</sup>	mínimo 500m <sup>2</sup>	
Puntaje	2	4	
<i>c2) Cesión de espacio privado a libre tránsito</i>	15%	30%	
Puntaje	2	4	
<i>c3) materialización, mejoramiento o recuperación de áreas verdes</i>	4,5m <sup>2</sup> /hab	9m <sup>2</sup> /hab	
Puntaje	2	4	

Incremento de altura máxima según puntaje:

Tabla 2 Puntajes

Puntaje por incentivo cumplido	Nº de pisos a incrementar
0	0
4	1
8	2

2.- Reemplázase en artículo 34 del capítulo IV, lo siguiente:

- Para la zona “ZC 3 Mixta Comercio y servicios”, en cuadro de “condiciones de edificación y subdivisión”, en la condición “Altura de edificación máxima (m) en “Vivienda Multifamiliar, equipamiento otras escalas” modifíquese lo existente por “8 pisos o 24 metros”.
- Para la zona “ZC 4 Mixta Equipamiento y Vivienda (Ex FISA)”, en cuadro de “Condiciones de edificación y subdivisión”, en la condición “Altura de edificación máxima (m)” en “Equipamiento todas sus escalas y Vivienda Multifamiliar” modifíquese lo existente por “9 pisos o 27 metros”.

c. Para la zona “ZH 8 Habitacional 8”, en cuadro de “Condiciones de edificación y subdivisión”, en la condición “Altura de edificación máxima (m)” en “Equipamiento todas sus escalas y Vivienda Multifamiliar” modifíquese lo existente por “9 pisos o 27 metros”.

d. Para la zona “ZH 10 Habitacional 10”, en cuadro “Condiciones de edificación y subdivisión”, en la condición “Altura de edificación máxima (m) en Vivienda y equipamiento condicionado (todas las escalas)” modifíquese lo existente por “6 pisos o 18 metros”.

3.- Agréguese en artículo 34, lo siguiente:

a. Para la zona “ZC 3 Mixta Comercio y servicios”, en cuadro de usos de suelo, en la columna “condiciones especiales” en uso residencial, clase 1.2 Hospedaje agregar la frase “Se prohíbe apart hotel”.

b. Para la zona “ZC 4 Mixta Equipamiento y Vivienda (Ex FISA)”, en cuadro de usos de suelo, en la columna “condiciones especiales” en uso residencial, clase 1.2 Hospedaje agregar la frase “Se prohíbe apart hotel”.

c. Para la zona “ZH 8 Habitacional 8”, en cuadro de usos de suelo, en la columna “condiciones especiales” en uso residencial, clase 1.2 Hospedaje agregar la frase “Se prohíbe apart hotel”.

d. Para la zona “ZH 10 Habitacional 10”, en cuadro de usos de suelo, en la columna “condiciones especiales en uso residencial, clase 1.2 Hospedaje agregar la frase “Se prohíbe apart hotel”.

4.- Modifíquese el Capítulo V “áreas de riesgo, restricciones y protección” y Capítulo VI “Vialidad”, como se indica a continuación:

- a. Reemplácese el numeral del “Artículo 51” por “52”
- b. Reemplácese el numeral del “Artículo 52” por “53”.
- c. Reemplácese el numeral del “Artículo 53” por “54”.
- d. Reemplácese el numeral del “Artículo 54” por “55”.

3.- Desígnese al Departamento de Asesoría Urbana dependiente de la Secretaría Comunal de Planificación para mantener archivo del expediente técnico y copia de la Memoria Explicativa, Planos que grafican la ordenanza y texto aprobatorio, con el objeto de que la comunidad pueda obtener esta documentación.

4.- Publíquese en el Diario Oficial el presente decreto alcaldicio.

5.- Archívese copia del presente decreto alcaldicio, el acuerdo N° 4821/2023 y copia oficial de la Memoria Explicativa, los Planos que grafican la Ordenanza y el Texto Aprobatorio informado favorablemente por la Secretaría Ministerial Metropolitana, en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo y en el propio Municipio.

Anótese, comuníquese y archívese.- Tomás Vodanovic Escudero, Alcalde.- Katherine Miranda Orrego, Secretaria Municipal (S).