



**ANEXO 5**  
**ASESORÍA URBANA: DETALLES SOBRE NORMATIVA TERRITORIAL**

<b>1. Nómina de terrenos destinados a Vialidad Comunal que no mantienen afectación a utilidad pública</b>					
<b>Código</b>	<b>Nombre de la Vía</b>	<b>Tramo</b>	<b>Afectación A Utilidad Publica</b>	<b>Descripción del Tramo PRC 2004</b>	<b>2. Descripción De Tramo en Exención</b>
<b>S39M</b>	Maipú	5	Apertura	Desde 29m al Oriente de pje. Manuel Rodríguez hasta Uno Sur	Desde 29m al Oriente de pje. Manuel Rodríguez hasta Uno Sur
<b>S40M</b>	Casas de lo Espejo	1	Apertura	Desde Costanera Sur Zanjón de la Aguada hasta Maipú	Desde Costanera Sur Zanjón de la Aguada hasta Maipú
<b>S41M</b>	Presidente Gabriel González Videla	2	Apertura	Desde Astro Rey hasta Límite Urbano Sur poniente	Desde Astro Rey hasta Límite Urbano Sur poniente Costado Poniente
<b>S45M</b>	Av. El Conquistador	1	Apertura	Desde Costanera Sur Zanjón de la Aguada hasta Camino a Rinconada	Desde Pasaje Lago O'Higgins hasta Camino a Rinconada
<b>S46M</b>	Judea	2	Ensanche Norte	Desde las Industrias hasta Israel	Desde 10 metros la norponiente de pje. Las dunas hasta calle Israel
		3	Apertura	Desde Israel hasta Camino a Lonquén	Desde 10 metros la norponiente de pje. Las dunas hasta calle Israel
					Desde Israel has 130 metros al Poniente de Aillavilu
<b>S47M</b>	Camino Las Flores	2	Apertura	Desde 23 m. al Nororiente de Las Achileas hasta 27 m. al Surponiente de Las Mariposas	Desde Mar del Norte hasta 27 metros al Sur-Poniente de Las Mariposas
		4	Apertura	Desde Los Tulipanes hasta Américo Vespucio	Desde 20 metros al Norte de Doquilla hasta Américo Vespucio.
<b>S49M</b>	Camino Vecinal	1	Ensanche Norte	Desde El Bosque hasta Límite Comunal Sur	Desde 155 metros al sur de La Balada hasta Límite Comunal Sur
			Ensanche Poniente	Desde El Bosque hasta Límite Comunal Sur	Desde El Bosque hasta El Tranque
<b>S56M</b>	La Galaxia	3	Apertura	Desde 25m. Al sur de Ignacio García Silva Hasta Límite Urbano Sur Poniente	Desde Bosque Alto Hasta Limite Urbano Sur Poniente
<b>S61M</b>	Las Araucarias	1	Apertura	Desde Av. El Rosal hasta Camino las Flores	Desde Av. El Rosal hasta Camino las Flores
<b>S62M</b>	Los Copihues	1	Apertura	Desde Av. El Rosal Hasta Los Tulipanes	Desde Av. El Rosal Hasta Los Tulipanes
<b>S67M</b>	Hermanos Carrera	1	Apertura	Desde Camino la Farfana hasta 44 metros al norte de Elena Revuelta.	Desde Camino la Farfana hasta 44 metros al norte de Elena Revuelta.



1. Nómina de terrenos destinados a Vialidad Comunal que no mantienen afectación a utilidad pública					
Código	Nombre de la Vía	Tramo	Afectación A Utilidad Pública	Descripción del Tramo PRC 2004	2. Descripción De Tramo en Exención
S68M	Manuel Rodríguez	2	Apertura	Desde 23m al Sur de Moldava hasta San Jose	Desde 23m al Sur de Moldava hasta San Jose
		4	Apertura	Desde 50 m al Sur de Diego de Almagro hasta Portales	Desde 50 m al Sur de Diego de Almagro hasta Portales
S70M	Blanco Encalada	1	Ensanche Ambos Lado	Desde El Olimpo hasta Guayaquil	Desde Olimpo hasta Pje Bellavista
S76M	Mario Recordón	1	Apertura	Desde Américo Vespucio hasta Ministro Antonio Varas	Desde Américo Vespucio hasta Ministro Antonio Varas
S78M	Madreselva	1	Apertura	Desde Calle Nueva hasta Esdras	Desde Pje Madreselva hasta Los Talaveras
					Desde Los Talaveras hasta Húsares de la Muerte
					Desde Húsares de la Muerte hasta Granaderos de San Martín
					Desde Granaderos de San Martín hasta Esdras
S84M	Camino el Leñador	3	Apertura	Desde Camino del Alarife hasta Limite Urbano Poniente	Desde Camino del Alarife hasta Limite Urbano Poniente
	Camino el Alarife	2	Apertura	Desde Francisco Flores del campo Hasta Camino al Leñador	Desde Francisco Flores del campo Hasta Camino al Leñador
		1	Ensanche sur	Desde Presidente Gabriel González Videla hasta Francisco Flores del Campo	Desde Presidente Gabriel González Videla hasta Francisco Flores del Campo
S87M	Bosque Alto	1	Apertura	Desde Cuatro poniente hasta 255 m. al poniente de Cuatro poniente por eje de Bosque Alto	Desde Cuatro poniente hasta 255 metros al poniente de Cuatro poniente
		2	Apertura	Desde 255 m. al poniente de Cuatro Poniente por eje de Bosque alto hasta Limite Urbano poniente	Desde 25 metros al oriente de la Galaxia Sur hasta Limite Urbano Poniente
L56M	La Galaxia	1	Apertura	Desde Asunción hasta Camino a Rinconada	Desde Asunción hasta Camino a Rinconada
L57M	El Porvenir	1	Apertura	Desde Costanera Sur Zanjón de la Aguada hasta Maipú	Desde Costanera Sur Zanjón de la Aguada hasta Maipú
L80M	Aillavilu	2	Apertura	Desde Cuatro Poniente hasta Esdras	Desde Cuatro Poniente hasta Esdras
L85M	Francisco Flores del Campo	1	Ensanche Norte	Desde Av. Cuatro poniente hasta Camino del Alarife	Desde Av. Cuatro poniente hasta Camino del Alarife
L93M	República	1	Ensanche Oriente y poniente	Desde Camino a Rinconada Hasta del Pontífice	Desde Camino a Rinconada Hasta Huáscar
L103M	Jose Manuel Borgoño	1	Ensanche Sur	Desde Norte de Chile hasta Cuatro Poniente	Desde el Melado hasta Cuatro Poniente
L110M	Las Achileas	1	Apertura	Desde Los Tulipanes Hasta Las Flores	Desde Los Tulipanes Hasta Las Flores



1. Nómima de terrenos destinados a Vialidad Comunal que no mantienen afectación a utilidad pública					
Código	Nombre de la Vía	Tramo	Afectación A Utilidad Pública	Descripción del Tramo PRC 2004	2. Descripción De Tramo en Exención
L112M	Gandarillas	1	Apertura	Desde El Tranque hasta 20 m. al Norponiente del Límite Comunal Sur	Desde El Tranque hasta 80 metros al Sur de El Tranque
L113M	Capellán Florencio Infante	1	Apertura	Desde Av. Cuatro poniente hasta El Tranque	Desde Camino el Bosque poniente hasta El Tranque
L114M	El Tranque	1	Apertura	Desde Camino a Melipilla Hasta Limite Urbano Sur Poniente	Desde Camino a Melipilla Hasta Rene Olivares Becerra
L115M	Los Inquilinos	1	Apertura	Desde Camino Vecinal Hasta Limite Urbano Sur Poniente	Desde Camino Vecinal Hasta Rene Olivares Becerra
L118M	El Labrador	1	Apertura	Desde Av. Cuatro poniente hasta Esdras	Desde 8 metros al Sur de Av. Cuatro poniente hasta Longovilo.
L122M	Tierra Fértil	1	Apertura	Desde Camino el Descanso hasta Arquitecto Hugo Bravo	Desde Camino el Descanso hasta Arquitecto Hugo Bravo
L123M	Calle Nueva	1	Apertura	Desde Camino a Melipilla hasta Madreselva	Desde Camino a Melipilla hasta Madreselva
L127M	Esdras	2	Apertura	Desde Lautaro hasta Camino Lonquén	Desde 129 metros al Oriente de Lautaro hasta Armando Concha
L130M	Palestina	1	Apertura	Desde Judea hasta Abisinia	Desde Judea hasta Abisinia
		2	Ensanche ambos Lados	Desde Abisinia Hasta Cuatro Poniente	Desde Abisinia hasta Egipto Desde Egipto Hasta Cuatro Poniente
		3	Apertura	Desde Cuatro Poniente hasta Esdras	Desde Cuatro Poniente hasta Esdras
C29M	Lib. Bernardo O'Higgins	1	Apertura	De El Porvenir hasta Av. Tres Poniente	De El Porvenir hasta Casas deLo Espejo.
		5	E Sur	San Martín hasta Av. Pajaritos	San Martín hasta Av. Pajaritos
C30M	Av. Jorge Alessandri	1	Apertura	Camino Las Flores hasta La Reforma	Camino Las Flores hasta La Reforma
C32M	San Martín	5	E poniente	Centenario hasta Lib. Bernardo O'Higgins	Centenario hasta Lib. Bernardo O'Higgins
		6	E predios poniente	Lib. Bernardo O'Higgins hasta Av. Chile	Lib. Bernardo O'Higgins hasta Av. Chile
		8	E oriente	Libertad hasta Maipú	Libertad hasta Maipú
		9	E Ambos Lados	Maipú hasta General Ordoñez	Maipú hasta General Ordoñez
		10	E Ambos Lados	General Ordoñez hasta Camino a Rinconada	General Ordoñez hasta Camino a Rinconada



**2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú**

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA	
CAPÍTULO III, NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN PUNTO NÚMERO 3 Y DEFINICIONES	ARTÍCULO 7	PROPAGANDA Y PUBLICIDAD	<p>“Definiciones” en la modificación n°2 se incorporó un punto especial para propaganda y publicidad quedando de la siguiente manera: "la propaganda y publicidad, en tanto no esté en vigencia la ordenanza local de “propaganda y publicidad para la comuna de Maipú” se deberá ceñir a lo estipulado en la ordenanza de urbanismo y construcciones OGUC y la ordenanza de cobros del departamento de rentas o la que se reemplace.”</p>	<p>Se pretende incorporar después del punto aparte, lo siguiente: “en el caso que no esté vigente la ordenanza de cobros del departamento de rentas, se entenderá como permitido las instalaciones publicitarias en el espacio de uso público destinado a vialidad (incluido bandejones asociadas al perfil), cumpliendo ciertas condiciones.</p>
	ARTÍCULO 14°	ANTEJARDINES	<p>Situación actual: en artículo 14° “antejardín”, en la modificación n°2 se estableció lo siguiente: “agréguese después del último inciso “asimismo, no podrá localizarse en los antejardines antenas de telefonía celular u otras de telecomunicaciones”, el siguiente nuevo párrafo:  para los predios esquinas se le aplicará sólo el antejardín del tramo que enfrenta la vía de mayor jerarquía”.</p>	<p>“...Para casos excepcionales donde hay predios remanentes circunscritos en esquinas donde convergen vías troncales, expresas o colectoras, con vías de menor jerarquía, (troncales, colectora, servicios y locales), podrán aplicar sólo el antejardín del tramo que enfrenta la vía de mayor jerarquía”.</p>
CAPÍTULO IV “ZONIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECÍFICAS”	ARTÍCULO 34°	ZONAS INDUSTRIALES	<p>En modificación n°2 existió un error de transcripción en la versión final de la memoria explicativa y texto aprobatorio omitiendo los antejardines en las zonas industriales “ZI</p>	<p>Incorporar a continuación de la fila de adosamiento máximo, la siguiente nueva fila que contiene los “antejardines”</p>
			<p>La altura máxima establecida las zonas ZI-1, ZI-2 Y ZI-3, para usos industriales, y otros usos en zi-1 desde el año 2004 es de 14 metros.</p>	<p>Modificar la altura de las zonas zi-1, zi-2 y z-3 usos industriales y zi-1 usos permitido equipamiento (las tres columnas) establecidas en 14 metros en plan regulador comunal actual por 20 metros, por lo tanto se cambiará guarismo 14 por 20.</p>
			<p>En cuadro de usos de suelo punto 3.3 actividades productivas, peligrosas, columna de usos permitidos, se indica que si como uso permitido.</p>	<p>Se propone cambiar guarismo de si por no, así se da cumplimiento a disposiciones normativas que indican que en las áreas urbanas no se permite actividades productivas peligrosas.</p>
			<p>Actualmente la zona identificada como zi-3, y que está por el norte de camino a Melipilla tiene contemplado usos poco apropiados al estar inserta en un área que se consolidado como residencial.</p>	<p>Incorporar inmediatamente después del cuadro de condiciones de edificación y subdivisión lo siguiente: "nota: para las zonas zi- 3 localizadas al norte de camino a Melipilla entre calle Alberto Llona y avenida del ferrocarril, se prohíben las plantas de procesamientos tales como: cementos, material pétreo, pumacita, puzolana".</p>
	ZONAS PREFERENTEMENTE VIVIENDA CON EQUIPAMIENTO ZH	<p><b>ZONA ZH-1:</b> en primer cuadro dispuesto para la zona ZH-1, quinta columna de los usos de suelo “equipamientos”, se prohíbe expresamente la clase social.</p> <p><b>ZONA ZH-3:</b> uso de suelo infraestructura, clase sanitaria: en columna de “permitido” se indica “si”, cuando se debe indicar “no”.</p>	<p>Reemplazar de la fila de uso de equipamiento punto N° 2.11 “SOCIAL”, columna de “permitido”, el guarismo “no” por “si”.</p> <p>Reemplazar la fila de uso de infraestructura punto N° 4.2 “Sanitaria”, Columna de “Permitido”, el guarismo “si” por “no”.</p>	



**2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú**

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA																															
	<p><b>ZONA ZH-8:</b> se privilegia la vivienda en altura (multifamiliar) y el equipamiento de escala mayor, la norma que rige desde el año 2004 fue establecida en base a estos dos usos de alto impacto, no obstante, para aquellos proyectos que están con una escala básica la normativa actual es muy restrictiva especialmente si el tamaño predial es inferior a los 1.000 m2, superficie que no da para proyectar un proyecto de escala mayor o mediano.</p>		<p>situación a aprobar: incorporar nuevas normas para equipamientos de escala básica y menor, que permitan consolidar equipamiento en predios de superficie inferior 1500m<sup>2</sup>. Para ello se reemplazará del cuadro de condiciones de edificación y subdivisión, la tercera columna que establece "equipamientos todas sus escalas".</p>																															
	<p><b>ZONAS CENTRALES DE USO PREFERENTE DE EQUIPAMIENTO "ZC".</b></p> <p>Para las zonas ZC-2, en cuadro de descripción de esos de suelo permitidos; los edificios destinados a estacionamientos están establecidos como actividad permitida en la clase transporte uso de suelo infraestructura; según indicación de seremi minvu, esta actividad debe estar en la clase servicios uso de suelo equipamiento</p>		<p>Reemplazar de la fila de uso de infraestructura punto N° 4.1 "transporte", columna de "permitido", el guarismo "si" por "no", y de la columna de condiciones especiales suprimir todo lo referente a edificios de estacionamientos. quedando de la siguiente forma:</p> <table border="1" data-bbox="951 898 1430 1192"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">USOS DE SUELO</th> <th rowspan="2">CLASES</th> <th colspan="2">PERMITIDO</th> <th rowspan="2">Condiciones especiales</th> </tr> <tr> <th>(SI/NO)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4</td> <td>Infraestructura</td> <td>4.1</td> <td>Transporte</td> <td>NO</td> <td>.....</td> </tr> </tbody> </table> <p>Incorporar en la fila de usos equipamiento, punto n° 2.10 clases "servicios", columna condiciones especiales, después del punto a parte, el siguiente texto: "se permite edificios de estacionamiento y subterráneos (excepto en fachada del primer piso), y sólo se localizarán en vías de 15 o más metros".</p> <table border="1" data-bbox="951 1388 1430 1829"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th rowspan="2">USOS DE SUELO</th> <th rowspan="2">CLASE</th> <th colspan="2">PERMITIDO</th> <th rowspan="2">Condiciones especiales</th> </tr> <tr> <th>(SI/NO)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2</td> <td>Equipamiento</td> <td>2.10</td> <td>Servicios</td> <td>SI</td> <td>Servicios públicos, profesionales y artesanales en todas sus escalas. Se prohíbe talleres de tejidos, cerámicas y acrílico, vidriería, jardines de plantas (viveros), taller mecánico, taller de pinturas y desabolladuras, taller de vulcanización, Imprentas.</td> </tr> </tbody> </table>					USOS DE SUELO	CLASES	PERMITIDO		Condiciones especiales	(SI/NO)		4	Infraestructura	4.1	Transporte	NO	.....		USOS DE SUELO	CLASE	PERMITIDO		Condiciones especiales	(SI/NO)		2	Equipamiento	2.10	Servicios	SI	Servicios públicos, profesionales y artesanales en todas sus escalas. Se prohíbe talleres de tejidos, cerámicas y acrílico, vidriería, jardines de plantas (viveros), taller mecánico, taller de pinturas y desabolladuras, taller de vulcanización, Imprentas.
	USOS DE SUELO	CLASES	PERMITIDO		Condiciones especiales																													
			(SI/NO)																															
4	Infraestructura	4.1	Transporte	NO	.....																													
	USOS DE SUELO	CLASE	PERMITIDO		Condiciones especiales																													
			(SI/NO)																															
2	Equipamiento	2.10	Servicios	SI	Servicios públicos, profesionales y artesanales en todas sus escalas. Se prohíbe talleres de tejidos, cerámicas y acrílico, vidriería, jardines de plantas (viveros), taller mecánico, taller de pinturas y desabolladuras, taller de vulcanización, Imprentas.																													



**2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú**

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA						
							"Se permite edificios de estacionamiento y subterráneos (excepto en fachada del primer piso), y sólo se localizarán en vías de 15 o más metros".		
		<p>Actualmente en las zonas zc-1, los usos y clases permitidos en la ordenanza actual son restrictivos tanto en sus escalas admitidas como las condiciones de edificación, dejando un área céntrica comunal establecida en el plan regulador metropolitano de Santiago como prioritaria para establecer un sub centro del sector poniente, como un sector sub utilizado.</p>	<p>suprimir de la fila de uso de Infraestructura punto N° 4.1 "Transporte", columna de "condiciones especiales" todo lo referente a edificios de estacionamientos, quedando de la forma que a continuación se indica</p>						
				USOS DE SUELO		CLASE	<table border="1"> <tr> <td>PERMITIDO (SI/NO)</td> <td>Condiciones especiales</td> </tr> </table>	PERMITIDO (SI/NO)	Condiciones especiales
PERMITIDO (SI/NO)	Condiciones especiales								
			4	Infraestructura	4.1	Transporte	<table border="1"> <tr> <td>SI</td> <td>Solo se localizarán en vías de 15 o más metros. Se permite terminales de taxis. Para terminales de taxis, debe cumplirse lo establecido en los artículos 4.13.5 hasta el 4.13.10 de la O.G.U.C</td> </tr> </table>	SI	Solo se localizarán en vías de 15 o más metros. Se permite terminales de taxis. Para terminales de taxis, debe cumplirse lo establecido en los artículos 4.13.5 hasta el 4.13.10 de la O.G.U.C
SI	Solo se localizarán en vías de 15 o más metros. Se permite terminales de taxis. Para terminales de taxis, debe cumplirse lo establecido en los artículos 4.13.5 hasta el 4.13.10 de la O.G.U.C								
			<p>Incorporar en la fila de usos equipamiento, punto n° 2.10 clases "servicios", columna "condiciones especiales", después del punto a parte, el siguiente texto: "se permite edificios de estacionamiento (excepto en fachada del primer piso)", siempre y cuando se localicen en vías de 20 o más metros.</p>						
				USOS DE SUELO		CLASE	<table border="1"> <tr> <td>PERMITIDO (SI/NO)</td> <td>Condiciones especiales</td> </tr> </table>	PERMITIDO (SI/NO)	Condiciones especiales
PERMITIDO (SI/NO)	Condiciones especiales								



**2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú**

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA								
			2	Equipamiento	2,1	Servicios	<p>Servicios públicos, profesionales y artesanales en todas sus escalas. Se prohíbe, jardines de plantas (viveros), taller mecánico, taller de pinturas y desabolladuras, taller de vulcanización.</p> <p>Se permite edificios de estacionamiento (excepto en fachada del primer piso)", siempre y cuando se localicen en vías de 20 o más metros.</p>				
		<p>Para las zonas zc-3, en cuadro de descripción de esos de suelo permitidos; los edificios destinados a estacionamientos están establecidos como actividad permitida en la clase transporte uso de suelo infraestructura; según indicación de seremi MINVU, esta actividad debe estar en la clase servicios uso de suelo equipamiento.</p>	<p>Suprimir de la fila de uso de infraestructura punto N° 4.1 "transporte", columna de "condiciones especiales" todo lo referente a edificios de estacionamientos, quedando de la forma que a continuación se indica</p>								
			4	Infraestructura	4.1	Transporte	<table border="1" data-bbox="951 1087 1430 1161"> <tr> <td data-bbox="1006 1087 1058 1161">USOS DE SUELO</td> <td data-bbox="1062 1087 1114 1161">CLASE S</td> <td data-bbox="1117 1087 1169 1161">PERMITIDO (SI/NO)</td> <td data-bbox="1172 1087 1430 1161">Condiciones especiales</td> </tr> </table> <p>Solo se localizarán en vías de 15 o más metros. Se permite terminales de taxis. Para terminales de taxis, debe cumplirse lo establecido en los artículos 4.13.5 hasta el 4.13.10 de la O.G.U.C</p>	USOS DE SUELO	CLASE S	PERMITIDO (SI/NO)	Condiciones especiales
USOS DE SUELO	CLASE S		PERMITIDO (SI/NO)	Condiciones especiales							
		<p>Incorporar en la fila de usos equipamiento, punto n° 2.10 clases "servicios", columna "condiciones especiales", después del punto a parte, el siguiente texto: "se permite edificios de estacionamiento (excepto en fachada del primer piso)", siempre y cuando se localicen en vías de 20 o más metros.</p> <table border="1" data-bbox="951 1570 1430 1629"> <tr> <td data-bbox="1006 1570 1058 1629">USOS DE SUELO</td> <td data-bbox="1062 1570 1114 1629">CLASE</td> <td data-bbox="1117 1570 1169 1629">PERMITIDO (SI/NO)</td> <td data-bbox="1172 1570 1430 1629">Condiciones especiales</td> </tr> </table>					USOS DE SUELO	CLASE	PERMITIDO (SI/NO)	Condiciones especiales	
USOS DE SUELO	CLASE	PERMITIDO (SI/NO)	Condiciones especiales								



**2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú**

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL			SITUACIÓN PROPUESTA					
				2	Equipamiento	2,1	Servicios	SI	<p>Servicios públicos, profesionales y artesanales en todas sus escalas. Se prohíbe, jardines de plantas (viveros), taller mecánico, taller de pinturas y desabolladuras, taller de vulcanización.</p> <p>Se permite edificios de estacionamiento (excepto en fachada del primer piso)", siempre y cuando se localicen en vías de 20 o más metros.</p>
	ARTÍCULO 39°	SOBRE ESTAJES ENTERRADOS Y SEMIENTERRADOS	<p>En las Zonas ZH-1, ZH-2 y ZH-3 (sólo sectores de Ciudad Satélite y el Abrazo), ZE-5 y ZE-6 permítase equipamiento de infraestructura sanitaria "Plantas de Captación de Agua Potable" enterrados y semienterrados. Estas podrán emplazarse en predios no menores a 2.500 m2, el estanque y sus instalaciones deberán dejar al menos 8 metros a la línea oficial, distancia a medianeros para estanques semienterrados será de 8 metros y para estanques enterrados 5 metros, deberán enfrentar vialidad colectora de 15 metros o 20 para vías sin categoría. La altura será según rasante, no se permite adosamiento ni edificación continua.</p>	<p>En las Zonas ZH: zonas de uso preferente vivienda con equipamiento, las zonas especiales de equipamiento ZE-5 y ZE-6 permítanse equipamiento de infraestructura sanitaria "Plantas y pozos de Captación de Agua Potable" enterrados y semienterrados.</p> <p>En casos de las plantas de captación podrán emplazarse en predios no menores a 2.500 m2, el estanque y sus instalaciones deberán dejar al menos 8 metros a la línea oficial, distancia a medianeros para estanques semienterrados será de 8 metros y para estanques enterrados 5 metros, deberán enfrentar vialidad colectora de 15 metros o 20 para vías sin categoría. La altura máxima será según rasante, no se permite adosamiento ni edificación continua.</p> <p>Para pozos la superficie mínima será de 350 m2, la distancia a medianeros será de 3 metros, podrán enfrentar vialidad de categoría local, servicios y superiores, no se permite adosamiento ni edificación continua</p>					





## 2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL	SITUACIÓN PROPUESTA		
ARTÍCULO 41°  ZONAS DE USO ESPECIAL "ZE"	<p><b>1.- modificar la zona ZE-2</b></p> <p><b>1,a)</b> en el primer cuadro del artículo 41; columna de descripción de usos permitidos y normas generales, se establece para la zona <b>ze-2</b>, lo siguiente:</p> <p>“de acuerdo al artículo 5.2.4.1. Prms, y capítulo 8 del título 4 de la oguc. Se permite deporte con instalaciones y edificaciones propias del uso específico y las complementarias para su funcionamiento, incluido centro de eventos, restaurante y vivienda cuidador.</p> <p>Se permite la instalación de los siguientes equipamientos hasta en un 20% de la superficie del predio, descontando las cesiones de vialidad que se exijan y siempre que cumplan con las condiciones técnicas que se indican más adelante: salud escala menor y mediano (escala menor sólo clínica y hospital); educación todas las escalas; cultura todas las escalas y seguridad escala básico (se prohíbe cárceles, centros de detención y recintos militares).</p> <p>Son los siguientes: estadio municipal, estadio el almendral, estadio Good Year, deportivo Indus lever, complejo deportivo general bueras, parte del parque tres poniente, campo de recreación cocesa”.</p>	<p>Tres intervenciones como se indica a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• suprimir todo primer inciso que establece “de acuerdo al artículo 5.2.4.1. Prms, y capítulo 8 del título 4 de la oguc”.</li> <li>• En tercer inciso lo siguiente: en la primera fila, modificar guarismo 20% por 70%; después de la frase “cultura todas las escalas”, reemplazar la letra “y” por una “,”. El punto final se reemplaza por una “,” y se agrega la siguiente expresión “social, (sedes sociales, centro comunitario y locales comunitarios en general).</li> <li>• en cuarto inciso eliminar las siguientes expresiones: “estadio el almendral” y “deportivo indus lever”.</li> </ul>		
	<p><b>2,b)</b> en segundo cuadro del artículo 41°; columna de descripción condiciones de edificación se establece para la zona ze-2 que los coeficientes de ocupación de suelo serán 0,2 para deporte y recreación y 0,7 para otros usos estando en discordancia con lo indicado en cuadro anterior que indica los usos permitidos con valores inversos.</p>	<p>Reemplazar en cuadro de condiciones de edificación y subdivisión artículo 41° “zonas de uso especial” ze-2, la columna que contiene las especificaciones de la zona ze-2, por dos motivos el primero es la inconsistencia entre tabla de usos permitidos con lo indicado en tabla de condiciones de edificación y subdivisión; el segundo es por la necesidad de contar con mayor porcentajes de constructibilidad para los equipamientos comunales.</p>		
	Condición de edificación	ZE-2	Condición de edificación	ZE-2
	Superficie predial mínima (m²)	Existente	Superficie predial mínima (m²)	Existente
	Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,2 deporte y recreación; <b>0,7 otros equip.</b>	Coefficiente ocupación de suelo máximo	0,7
	Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,2 deporte y recreación; <b>0,7 otros Equip.</b>	Coefficiente ocupación pisos superiores máx.	0,7
Coefficiente de constructibilidad máx.	0,2 deporte y recreación;	Coefficiente de constructibilidad máx.	1,5	



**2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú**

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA								
			1,5 otros Equip.								
		Altura de edificación máxima (m)	9; 15 otros Equip.	Altura de edificación máxima (m)	15						
		Sistema de agrupamiento	Aislado	Sistema de agrupamiento	todos						
		Rasante	70º	Rasante	70º						
		Distanciamiento a medianeros (m)	5	Distanciamiento a medianeros (m)	OGUC						
		Adosamiento máximo	No	Adosamiento máximo	OGUC/ no se permite adosamiento a viviendas						
		Antejardín mínimo (m)	8	Antejardín mínimo (m)	3 si enfrenta pasajes y 5 vías estructurant e PRC o calles en general						
		Densidad habitacional (hab/há)	-	Densidad habitacional (hab/há)							
		<p><b>2.- MODIFICAR LA ZONA ZE-9</b> para la zona ZE-9, se debe corregir error de transcripción en punto 1.3.2.6 del texto aprobatorio de la modificación N° 2 del plan regulador comunal de Maipú, publicado en diario oficial el 10 de noviembre del año 2012, dispuesto en cuerpo i-17, en el cual se indica: "se deberá cumplir con lo indicado en el artículo 37° de esta ordenanza".</p>	Reemplácese del artículo 41°, cuadro de zonas de uso especial, columna de "usos permitidos y normas generales" de la zona ze-9, el guarismo 37° por 49° dispuesto en último párrafo.								
		<p><b>3.- MODIFICAR LA ZONA ZE-11</b> reemplazar la fila y columna dispuesta en cuadro que contiene los usos permitidos y normas generales de la zona ZE-11 e incorporar nueva columna y nueva fila en cuadros respectivos</p> <p><b>3.A)</b> LA ZONA ZE-11, comprende sólo un predio en la comuna, el cual es de propiedad municipal; el prc establece como usos permitidos áreas verdes y actividades complementarias de deporte y recreación, esparcimiento y turismo al aire libre, los cuales deberán ser complementarios y compatibles con carácter de área verde de uso público definido por la zona.</p> <p>Se permite construcciones complementarias a los usos permitidos, hasta un 2% de la superficie del área, con un coeficiente de constructibilidad máximo de 0,02.</p>	<p>Se pretende reemplazar toda la fila que contiene la zona ze-11 por la siguiente:</p> <table border="1" data-bbox="948 1335 1435 1787"> <thead> <tr> <th>Zona</th> <th>Nombre</th> <th>Usos permitidos y normas generales</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ZE-11</td> <td>Áreas Verdes, Recreación y Equipamiento</td> <td>Usos permitidos: áreas verdes, actividades complementarias de deporte, recreación, esparcimiento, turismo al aire libre, espacios públicos en general Se permite equipamiento clase servicios, seguridad, salud, social y educación, cuyas escalas no superen las 6.000 personas. Se prohíbe todas aquellas no indicadas como permitidas.</td> </tr> </tbody> </table>			Zona	Nombre	Usos permitidos y normas generales	ZE-11	Áreas Verdes, Recreación y Equipamiento	Usos permitidos: áreas verdes, actividades complementarias de deporte, recreación, esparcimiento, turismo al aire libre, espacios públicos en general Se permite equipamiento clase servicios, seguridad, salud, social y educación, cuyas escalas no superen las 6.000 personas. Se prohíbe todas aquellas no indicadas como permitidas.
Zona	Nombre	Usos permitidos y normas generales									
ZE-11	Áreas Verdes, Recreación y Equipamiento	Usos permitidos: áreas verdes, actividades complementarias de deporte, recreación, esparcimiento, turismo al aire libre, espacios públicos en general Se permite equipamiento clase servicios, seguridad, salud, social y educación, cuyas escalas no superen las 6.000 personas. Se prohíbe todas aquellas no indicadas como permitidas.									
		<p><b>3,b)</b> No hay especificaciones normativas para la zona ZE-11</p>	Se pretende incorporar una columna en segundo cuadro de condiciones de edificación y subdivisión entre columna de zona ZE-10 Y ZE-12								



**2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú**

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA							
			Condiciones de edificación y subdivisión Superficie predial mínima (m <sup>2</sup> ) Coeficiente ocupación de suelo máximo Coeficiente ocupación pisos superiores máx. Coeficiente de constructibilidad máx. Altura de edificación máxima (m) Sistema de agrupamiento Rasante Distanciamiento a medianeros (m) Adosamiento máximo Antejardín mínimo (m) Densidad habitacional (hab/há)	ZE-11 200 0,7 1 1 Libre según rasante aislado/pareado/continuo 70° 3 OGUC 3 si enfrenta pasajes y 5 vías estructurante PRC o calles en general						
		<p>4. En las zonas especiales ZE-2 (equipamiento comunitario exclusivo), la norma da condiciones que mantiene áreas sub utilizadas y que enfrentan vías que permiten la construcción de equipamiento educacional de mediana escala.</p>	<p>Se incorpora un nuevo párrafo al final del cuadro de condiciones de urbanización que establece la posibilidad de predios que enfrentan las intersecciones de las avenidas esquina blanca, 5 de abril y primera transversal poder acceder a condiciones normativas de la zona zc-3, (sólo en materias de constructibilidad, altura y ocupación de suelo).</p>							
		<p>5.- INCORPORAR NUEVO INCISO A ZONA ZCH en la zona de conservación histórica (zch), localizada entre las avenidas rinconada y las naciones existe una edificación destinada a equipamiento cultural "casa de la cultura de la comuna", no obstante, esta no ha sido regularizada y con la norma actual no se puede regularizar ante la DOM ni establecer ampliaciones. Al momento de su edificación la norma que lo regía lo identificaba como equipamiento ya que provenía del loteo la casona de rinconada; con la aprobación del plan regulador comunal el año 2004 quedo zonificado como zona de conservación histórica cuyos usos permitidos son monolitos, áreas verdes y monumentos con coeficientes del 5%.</p>	<p>Se pretende incorporar un nuevo inciso a "nota" dispuesta al final del cuadro de condiciones de edificación y subdivisión del artículo 41°, que establece lo siguiente: "para las zonas de conservación históricas emplazadas en las avenidas rinconada y las naciones, se permitirán edificaciones destinadas a equipamiento cultural cuyos coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo serán de 0.7 y 0.5 respectivamente".</p>							
		<p>FUSIONAR LAS ZONA ZE-8 Y ZE-2 EMPLAZADAS EN LA MANZANA MUNICIPAL Y DENOMINARLAS NUEVA ZONA ZE-13</p>	<p>SE PRETENDE INCORPORAR TODA LA FILA QUE CONTIENE LA ZONA ZE-13 POR LA SIGUIENTE:</p> <table border="1" data-bbox="950 1816 1430 1845"> <thead> <tr> <th>Zona</th> <th>Nombre</th> <th>Usos permitidos y normas generales</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Zona	Nombre	Usos permitidos y normas generales			
Zona	Nombre	Usos permitidos y normas generales								



**2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú**

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA	
			ZE-13	<p>Se permite en todas las escalas: áreas verdes, plazas, casinos (patio de comidas), restaurant, centro de eventos, piscinas, centros de recreación deportiva y gimnasios, monolitos, kioscos, casetas de seguridad e información, oficinas complementarias a las actividades admitidas, juegos infantiles, salas y/o salones de arte, cultura y deporte.</p> <p>Se prohíben: moteles, cabaret, nigh club máquinas electrónicas de juegos, salas de apuestas, cementerio, crematorios; reparación automotor, garajes, pinturas, desabolladoras, vulcanización, venta o distribución de lubricantes de automóviles; plantas de revisión técnica, venta de gas licuado, Actividades Productiva molestas y contaminantes; infraestructura; cárceles, recintos militares; usos residenciales con excepción vivienda de cuidador y todas aquellos usos u actividades no indicadas como permitidas</p>
			Se pretende incorporar una columna en segundo cuadro de condiciones de edificación y subdivisión después de la columna de la ZE-12	
			Condiciones de edificación y subdivisión	ZE-13
			Superficie predial mínima (m <sup>2</sup> )	200
			Coeficiente ocupación de suelo máximo	0,7
			Coeficiente ocupación pisos superiores máx.	1
			Coeficiente de constructibilidad máx.	1
			Altura de edificación máxima (m)	Libre según rasante
			Sistema de agrupamiento	aislado/pareado/continuo
			Rasante	70°
			Distanciamiento a medianeros (m)	3
			Adosamiento máximo	OGUC



## 2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA	
			Antejardín mínimo (m)	3 si enfrenta pasajes y 5 vías estructurante PRC o calles en general
			Densidad habitacional (hab/há)	
	ARTICULO 42°	<p><b>PREDIOS ZONIFICADOS COMO ZE-2 Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTO MEDIANTE MODIFICACIÓN PRC</b></p> <p>ACTUALMENTE EL ARTÍCULO 42° ESTABLECE:  “EN aquellos predios que corresponden a ze-2 que no tienen localizada la superficie posible de destinar a otros usos de equipamiento, se requerirá la realización de una modificación del plan regulador comunal mediante la cual se localice dicha superficie.  Esta modificación podrá realizarse mediante un plano seccional si se cumple con las condiciones señaladas en el art. 2.1.14. de la oguc.  Es decir el artículo indicaba que se puede modificar el prc mediante planos seccionales, situación que normativamente no corresponde, ya que los planos seccionales solo pueden precisar y no modificar, estando estos procedimientos indicados expresamente en la ley general de urbanismo y construcciones y la ordenanza respectiva sobre procedimientos y aprobación de las modificaciones, por lo tanto es un artículo que no se puede aplicar.</p>	<p>SE pretende reemplazar el actual artículo 42° por el siguiente:</p> <p>para el área y los predios que quedan en radio de influencia de 800 metros establecidos por bleve, graficados en plano mprcm-3 de la modificación N°2 AL PRC, EL USO, CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y subdivisión serán los permitidos en los cuadros respectivos de cada zona industrial zi-1; zi-2 y zi-3; se reincorporan los usos establecidos en el prc original como actividades productivas todas sus escalas; equipamiento todos, incluido cementerios y áreas verdes complementarias; se prohíbe expresamente el uso residencial (salvo vivienda de cuidadores) y clase educación en todas sus escalas.</p>	
	ARTICULO 48°	<p><b>OCHAVOS</b></p> <p>En los sitios esquina los cierros deberán formar ochavos no inferiores a 4 m. Según sea la intensidad del tránsito, el ángulo y el ancho de las calles en las intersecciones, esta longitud podrá variar según tamaño del perfil de la calle que enfrenten esté materializado o proyectado por los instrumentos de planificación, según los perfiles que a continuación se detallan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perfil de 11,00 a 15 metros: Ochavos de 8 metros.</li> <li>- Perfil de 15,01 a 20 metros: Ochavos de 6 metros.</li> <li>- Perfil de más de 20 metros: OGUC.</li> </ul>	<p>Se realiza cambio en tamaños de ochavos y se incorpora indicación especial para los predios que enfrentan la vía 5 de abril entre pajaritos y Carmen, como se indica a continuación:  Complemento para ochavos:  En los sitios esquina los cierros deberán formar ochavos no inferiores a 4 m. Según sea la intensidad del tránsito, el ángulo y el ancho de las calles en las intersecciones, esta longitud podrá variar según tamaño del perfil de la calle que enfrenten esté materializado o proyectado por los instrumentos de planificación, según los perfiles que a continuación se detallan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perfil de 11,00 a 15 metros: Ochavos de 4 metros.</li> <li>- Perfil de 15,01 a 20 metros: Ochavos de 6 metros.</li> <li>- Perfil de más de 20 metros: Ochavos de 8 metros.</li> </ul> <p>“Se excluyen de la exigencia de ochavos aquellos predios que enfrentan la Avenida T12P Avenida 5 de abril, específicamente en el tramo que va desde pajaritos hasta Carmen”.</p> <p>En último inciso de artículo 48°, después del punto final incluir nuevo inciso, que establece lo siguiente:  “se excluyen de la exigencia de ochavos aquellos predios que enfrentan la avenida 5 de abril específicamente en el tramo que va desde pajaritos hasta Carmen”.</p>	



**2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú**

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA
CAPÍTULO V "ÁREAS DE RIESGOS, RESTRICCIÓN Y PROTECCIÓN"	51° EX ARTÍCULO 47°	<p>AE-4 DE TERMINALES Y PLANTAS DE COMBUSTIBLE DE MAIPÚ</p> <p>en la modificación n°2 al prc se incorporó un área identificada como bleve graficado en plano de área de riesgos, estableciendo el artículo normativo de la siguiente forma: "para el área y predios que queda en radio de influencia de 800 metros por bleve graficado en plano mprcm-3, el uso permitido es equipamiento clase salud sólo cementerios y áreas verdes complementarias y las indicadas como permitidas en plan regulador metropolitano de Santiago según artículo 8.2.2.2 según proyecto aprobado por el ministerio de salud".</p>	<p>Suprimir texto que se indica e incorporar como parte de la normativa lo que estipula el artículo 42° de la ordenanza local. quedando de la siguiente forma: del último inciso del artículo 51°, "áreas de restricción ar-4 de terminales y plantas de combustible de Maipú"; después de la expresión "graficado en plano mprcm-3" reemplácese la coma "," por punto y coma ";" suprimase toda la expresión "el uso permitido es equipamiento clase salud sólo cementerios y áreas verdes complementarias"; y agréguese inmediatamente después del punto y coma la expresión "se aplicara todo lo dispuesto en artículo 42°".</p>
CAITULO IV	55° EX ARTÍCULO 51° AFECTACION A UTILIDAD PUBLICA	<p>ASIMILACION VIA CATEGORIA COLECTORA</p> <p>Existen vialidades materializadas por diferentes proyectos de loteo, cuyos perfiles pueden ser considerado en la vialidad estructurante.</p>	<p>por considerar que posee un perfil adecuado (materializado) para ser considerado como vialidad estructurante y en virtud de lo que establece el segundo párrafo del artículo 2.3.1, se pretende incorporar al actual Capítulo VI "cuadro de vialidad Colectora", las siguientes cinco vías con tramos y códigos respectivos,</p>
		<p>CAMBIO DE CATEGORIA</p> <p>Existen vialidades en la plaza mayor de la comuna en categoría de Servicios, no obstante, se pretende aumentar el perfil de 12 a 20 metros e incorporarlos en cuadro Colectora</p>	<p>Por considerar que los proyectos que se implementaran entorno a la plaza mayor necesitaran una vialidad que sea capaz de acoger el equipamiento se incorporan a la vialidad colectora.</p>
		<p>ASIMILACION VIA CATEGORIA SERVICIO</p> <p>Existen vialidades materializadas por diferentes proyectos de loteo, cuyos perfiles pueden ser considerado en la vialidad estructurante.</p>	<p>por considerar que posee un perfil adecuado (materializado) para ser considerado como vialidad estructurante y en virtud de lo que establece el segundo párrafo del artículo 2.3.1, se pretende incorporar al actual Capítulo VI "cuadro de vialidad Servicio</p>
		<p>ASIMILACION VIA CATEGORIA LOCAL</p> <p>Existen vialidades materializadas por diferentes proyectos de loteo, cuyos perfiles pueden ser considerado en la vialidad estructurante</p>	<p>por considerar que posee un perfil adecuado (materializado) para ser considerado como vialidad estructurante y en virtud de lo que establece el segundo párrafo del artículo 2.3.1, se pretende incorporar al actual Capítulo VI "cuadro de vialidad Local</p>
PLANOS PRCM-1A, PRCM-1B y PRCM-1C DE ZONIFICACIÓN, PRCM-2A, PRCM-2B y PRCM-2C DE VIALIDAD	MODIFICACIONES EN PLANIMETRIA ZONIFICACION USO DE SUELOS Y MODIFICACIONES EN PLANIMETRIA	<p>ZE-10 a ZE-6 PISCINA TEMPERADA</p> <p>actualmente en la intersección de libertador Bernardo O'Higgins con pasaje Paicavi existe una pequeña zona de equipamiento destinada para copas de agua potable zonificada como ZE-10, no obstante, al ser un área altamente poblada se considera más apropiado materializar equipamiento comunal que plantas de agua portable, que se permiten desde el año 2012 en más zonas de la comuna.</p>	<p>Modificar zona ZE-10, por ZE-6, para potenciar el equipamiento en el sector barrial que enfrenta las vías Tres Poniente y Libertador O'Higgins. Zona que además es la adyacente al área de modificación por lo tanto no escapa de la imagen objetivo que se tuvo en el año 2004 para el sector.</p>
		<p>ZE-2 a ZE-10 ESTANQUE SMAPA ESTADIO</p> <p>Actualmente se materializo copa de agua en zona ZE-2, zona cuyo uso de suelo no está permitido, por lo tanto, se pretende cambiar la zona para no tener problemas normativos.</p>	<p>Modificar zona ZE-2, por ZE-10, para compatibilizar los usos permitidos con lo materializado en terreno.</p>



**2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú**

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA
	ZE-6 a ZH-6 VIVIENDAS VILLA PEHUEN	Existe parte del conjunto habitacional Pehuén 14 “Barrio Las Encinas”, que quedo en zona de Equipamiento ZE-6, esta situación ha provocado problemas en los dueños de las viviendas, ya que son castigados en los bancos por no contar con la normativa territorial que indique que el uso es habitacional.	Modificar, zona ZE-6, por ZH-6, así subsanar las inconsistencias normativas producto de desfases en cuanto al tiempo y falta de información entre lo aprobado por la dirección de obras y lo proyectado en el Plan Regulador comunal. La designación de ZH-6 obedece, a que es la zona predominante adyacente. Finalmente el área queda como lo indica la imagen.
	ZE-6 a ZH-5 VIVIENDAS TRABAJANDO POR UN SUEÑO	existe un conjunto habitacional “Trabajando por un Sueño”, gestionado por un Techo para Chile, en zona de Equipamiento ZE-6; esta situación se produjo por a que mientras se elaboraba y aprobaba la modificación n°2 del plan Regulador Comunal (que entre otros, estaba reconociendo las áreas de equipamientos dejadas por los proyectos de loteo con anterioridad al año 2004 y que fueron zonificadas con áreas habitacionales), se emitió un pronunciamiento de SEREMI (n°4497 de /2008) quien ordenó mediante ordinario a la Dirección de Obras que prevalecía la zonificación y que debía acoger proyecto presentado por un techo para Chile, en tanto el equipamiento indicado en plano de Loteo estaba grabado como reserva de propietario y no por otra norma.	Modificar zona ZE-6, por ZH-5, así subsanar las inconsistencias normativas.
	ZE-2 ZE8 a ZC-1, ZE-13 MANZANA MUNICIPAL	La zonificación que existe en la manzana municipal no está en concordancia con las actuales necesidades del sector, a pesar de estar compuesto por a lo menos cuatro zonas ZC-1, ZE-2 ZE-8 e ICH, prevalece un factor común el cual corresponde a normas muy restrictivas para la materialización del equipamiento que se pretende consolidar en el área. El área identificada como Inmueble de conservación histórica ICH, el cual fue acotado por el Plan Regulador Comunal el año 2004 por corresponder a una antigua medialuna, construida en la década de 1940, la cual fue también utilizada como Plaza de Toros. Se usó como medialuna hasta 1980. En ella se llevó a cabo el Champion de Chile en los años 1959 y 1961. En aquella época dicha competencia se desarrollaba en las más importantes medialunas del país, cambiándose la sede año a año. Sobre la construcción existente se construía graderías de madera para ampliar su capacidad. Los toros que hoy flanquean el acceso fueron adquiridos por el municipio siendo alcalde don José Luis Infante Larraín. No obstante, la situación del inmueble se ha visto en franco deterioro debido a la escasa posibilidad que entrega la norma para su mejoramiento e intervención sumado al quebranto producido por el terremoto del año 2010, que le resto varios aspectos que se pretendieron resguardar en el año 2004 cuando se identificó el área como prioritaria de conservación.	Modificar las zonas ZE-2, ZE-8, por la nueva zona ZE-13 y ZC-1 que reemplaza los usos y condiciones normativas dispuestas en esta propuesta en ésta modificación. La zona ICH con las mismas dimensiones sin tener alteración alguna.



**2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú**

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA
	ZE-10, ZC-3 a ZE-10 PLANTA DE AGUA POTABLE EN DEFENSA CIVIL	Existe en sector de Avenida Chile con avenida Pajaritos dos predios de propiedad municipal; en uno de ellos está emplazado una copa de agua de la sanitaria comunal bajo la zonificación ZE-10, norma especial para este tipo de equipamiento; no obstante en segundo predio municipal donde está localizada la defensa Civil y en futuro equipamiento de seguridad (carabineros-bomberos), quedo por error graficado una parte de él con zona ZE-10 y ZC-3, siendo que debió ser solamente ZC-3.	Modificar y acotar la zona ZE-10 dispuesta en parte del segundo predio municipal, por ZC-3, así establecer una sola zona que sea capaz de acoger el equipamiento seguridad necesario en sector. El predio donde está actualmente la copa queda íntegramente en zona ZE-10.
	ZE-6 a ZH-3 VIVIENDAS EN CIUDAD SATELITE	existen en sector de Ciudad Satélite, entre Lago Lugano, Lago Albano, Parque central Poniente y Parque Central Oriente, viviendas que estaban con permiso de edificación con anterioridad a la entrada en vigencia el Plan Regulador comunal actual; quedaron zonificadas como áreas de equipamiento ZE-6 a pesar que eran edificaciones con uso residencial, esto ha provocado problemas en los dueños de las viviendas ya que son castigados en los bancos por no contar con la normativa que indique habitacional.	Modificar, zona ZE-6, por ZH-3, para subsanar las inconsistencias normativas producto de desfases en cuanto al tiempo y falta de información entre lo aprobado por la dirección de obras y lo proyectado en el Plan Regulador comunal. La designación de ZH-3 obedece, a que es la zona predominante adyacente. Finalmente el área queda como lo indica la imagen.
	ZE-6 a ZE-10 PLANTA SAMAPA CIUDAD	Existe un área zonificación (ZE-6) correspondiente a equipamiento donde se materializó infraestructura sanitaria, la cual por zonificación no está permitida.	modificar la zonificación con el fin de permitir el uso que hoy tiene, es decir cambiar de ZE-6 a ZE-10
	ZE-6 a ZH-2 VIVIENDAS EN CALLE ESDRAS	Existe un área zonificación (ZE-5) correspondiente a equipamiento donde se materializó infraestructura conjunto habitacional, la cual por zonificación no está permitida.	Modificar la zonificación con el fin de permitir el uso que hoy existe y la zona predominante adyacente ZH-2.
	ZI-3 ASIGNACION DE ZONA TRES PONIENTE	existe pronunciamiento de SEREMI MINVU quien nos emitió el ordinario 0539 más un plano interpretativo "RM PRMS-11-30" todo en virtud de las facultades que le otorga el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, donde se precisa entre otras el trazado de avenida Tres Poniente en tramo que va desde Ayllavilu y Camino a Lonquén, indicando que el área que antes correspondía a la avenida Tres Poniente -que fue desplazado hacia el poniente- hoy es área Industrial Exclusiva, por lo tanto, según lo establecido en la LGUC y su Ordenanza pasaran a ser parte integral del Plan Regulador Comunal todas aquellas modificaciones, precisiones indicadas por el instrumento de planificación superior.	Dar zona Industrial dispuesta en el Plan Regulador Comunal ZI- 3, a la zonificación propuesta por Ordinario MINVU y plano Ilustrativo. Como lo indica la imagen adjunta
ARTICULO 55° ASIMILACION VÍA CATEGORÍA	CRISTO REDENTOR	En el sector de Barrio Oeste de Maipú, existe una calle materializada con perfil de 30 metros, sin corresponder a una vialidad estructurante, denominada Cristo Redentor	Por considerar que posee un tamaño de perfil adecuado para ser considerada como vialidad estructurante de categoría colectora y por conectar un área de equipamiento con la Avenida Cuatro Poniente (troncal PRMS) se ha establecido incorporar el tramo que va desde Avenida Cuatro Poniente hasta 94 metros al sur de calle La Salle al cuadro de vialidad colectora con el código C41M.





## 2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA	
	LA SALLE	Sector de Barrio Oeste de Maipú, existe una calle materializada con perfil de 20 metros, sin corresponder a una vialidad estructurante, denominada como La Salle.	por considerar que poseen tamaños de perfil adecuados para ser consideradas como vialidad estructurante de categoría colectora y por conectar un área de equipamiento con la Avenida Cuatro Poniente (troncal PRMS) se ha establecido incorporar el tramo que va desde pasaje La Salle hasta Cristo Redentor, al cuadro de vialidad colectora con el código C42M .	
		VALLE DE LOS REYES	Sector de villas Pehuén n°4, existe una vialidad que corre paralela a la autopista del sol cuyo perfil materializado es de 20 metros, el tramo se extiende desde Nueva San Martín hasta Ignacio García Silva.	por considerar que posee tamaño de perfil adecuado (materializado) para ser consideradas como vialidad estructurante y en virtud de lo que establece el segundo párrafo del artículo 2.3.1, incorporar al actual Capítulo VI "Vialidad", Artículo 55º, cuadro de vialidad colectora la vía que va desde Nueva San Martín hasta Ignacio con el código C45M.
	ARTICULO 55° SUBEN DE CATEGORIA A COLECTORA	CHACABUCO	Sector de la Plaza Municipal, existe la Vía Chacabuco S53M que albergara proyectos de escala mediana, actualmente el perfil está indicado en 12 metros y es de categoría se Servicio.	Por considerar que posee un tamaño poco adecuado (materializado) para los proyectos que se estiman a consolidar a largo plazo, se aumenta el tamaño del perfil y se suben de categoría de Servicios a Colectora: para la vía Alberto Llona C43M el tramo que está entre 5 de abril y Chacabuco, con ensanche poniente.
		ALBERTO LLONA	Sector de la Plaza Municipal, existe la vía Alberto Llona S22M que albergara proyectos de escala mediana, actualmente el perfil están indicado en 12 metros y es de categoría se Servicio.	por considerar que posee un tamaño poco adecuado (materializado) para los proyectos que se estiman a consolidar a largo plazo, se aumenta el tamaño del perfil y se sube de categoría de Servicios a Colectora: para la vía Chacabuco C44M el tramo que está entre Avenida Pajaritos y Alberto Llona , con ensanche Sur
	ARTICULO 55° ASIMILACION VÍA CATEGORIA SERVICIO	QUILIN	Los loteos Los Llanos de Maipú I – II y las Palmas de Maipú, materializaron una vía denominada Quilín, la cual conecta la calle abisinia con Avenida Cuatro Poniente, la cual tiene un perfil de 15 metros.	Por considerar que posee un perfil adecuado (materializado) para ser considerado como vialidad estructurante y en virtud de lo que establece el segundo párrafo del artículo 2.3.1, se pretende incorporar al actual Capítulo VI "cuadro de vialidad de Servicio" la vía Marcos Echeñique con el Código S91M.
		MARCOS ECHEÑIQUE	En los loteos Las Palmas de Maipú y Los Castaños Sur existe materializado la vía Marcos Echeñique con perfil de 18 metros (res. DOM 3/2007), la cual empalma con la avenida Américo Vespuccio	Por considerar que posee un perfil adecuado (materializado) para ser considerado como vialidad estructurante y en virtud de lo que establece el segundo párrafo del artículo 2.3.1, se pretende incorporar al actual Capítulo VI "cuadro de vialidad de Servicio" la vía Marcos Echeñique con el Código S91M.
	ARTICULO 55° ASIMILACION VÍA CATEGORIA LOCAL	GERMAN GARCES	en proyecto de loteo El Arrayan resolución DOM n° 6/1996, existe una vía materializada identificada como Germán Garcés cuyo perfil es de 12 metros, es una vía que empalma con avenida Las Naciones y llega hasta Ramón Barros Luco.	por considerar que posee perfil adecuado (materializado) para ser consideradas como vialidad estructurante y en virtud de lo que establece el segundo párrafo del artículo 2.3.1, se pretende incorporar al actual Capítulo VI "Vialidad", Artículo 55º, cuadro de vialidad Local GERMAN GARCES con el código L126M.
		SENADORA MARIA DE LA CRUZ	En Loteo Los Héroes de Iquique I, II Res. Dom 23/1998, 80/1997 existe una vía materializada con un perfil de 12 metros, que une El Conquistador con Escuela de Infantería.	por considerar que posee perfil adecuado (materializado) para ser consideradas como vialidad estructurante y en virtud de lo que establece el segundo párrafo del artículo 2.3.1, se pretende incorporar al actual Capítulo VI "Vialidad", Artículo 55º, cuadro de vialidad Local con el código L142M, la calle Senadora María de la Cruz.



**2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú**

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA
	EL VIVERO	Loteo de propiedad municipal denominado el vivero, existe camino de faja de 10 metros gravados para vialidad que separa los lotes.	Por considerar que posee perfil adecuado (materializado) para ser consideradas como vialidad estructurante y en virtud de lo que establece el segundo párrafo del artículo 2.3.1, se pretende incorporar al actual Capítulo VI "Vialidad", Artículo 55º, cuadro de vialidad Local con el código L143M, la vía El Vivero con un perfil de 10 metros.
	LA SALLE	En sector de Barrio Oeste existe materializado una calle de perfil de 10 metros que enfrenta un terreno de equipamiento municipal, este se extiende desde pasaje Padre Pío hasta Pasaje La Salle.	Por considerar que posee tamaño de perfil adecuado (materializado) para ser consideradas como vialidad estructurante y en virtud de lo que establece el segundo párrafo del artículo 2.3.1, incorpórese al actual Capítulo VI "Vialidad", Artículo 55º, la vía de categoría local L144M que va desde pasaje Padre Pío hasta Pasaje La Salle, como indica la imagen adjunta.
	ELEODORO MATTE RODRIGUEZ LOS BOSQUINOS	En los loteos el Olivar y San Clemente existen dos vías materializadas con perfiles de 11 y 10 metros (res. DOM 8/1998, 59/2004-Res. DOM 39/1997 respectivamente), la importancia de estas vías es que existen predios destinados para equipamiento, los cuales por noma no puede ser materializado por no cumplir el 2.1.36, estando a decisión de la Dirección de obras aplicar el cuarto inciso del artículo 2.1.3 de la OGUC. Estas vías son: Eleodoro Matte Rodríguez que une René Olivares Becerra con Capellán Florencio infante y otra calle identificada como Los Bosquinos que va desde Escritor José Donoso con Los Olivares.	Por considerar que poseen perfiles adecuados (ambos materializados) para ser considerados como vialidad estructurante y en virtud de lo que establece el segundo párrafo del artículo 2.3.1, se pretende incorporar al actual Capítulo VI "Vialidad", Artículo 55º, cuadro de vialidad Local ambas vías con los códigos L145M, la vía Eleodoro Matte Rodríguez y L146M la vía Los Bosquinos.
	ASUNCION	En los loteos El Porvenir de Maipú y Sol de Maipú III resoluciones 50/2005 y 54/2006 existen materializado la vía Asunción con perfiles de 11 metros.	Por considerar que las vías poseen un perfil adecuado (materializado) para ser considerado como vialidad estructurante y en virtud de lo que establece el segundo párrafo del artículo 2.3.1, se pretende incorporar al actual Capítulo VI "cuadro de vialidad de local "Asunción como L147M, como una vialidad continua, trazados establecidos en los orígenes del Plan Regulador Comunal aprobado en el año 2004.
	LIBERTADOR BERNARDO O'HIGGINS NORTE LIBERTADOR	En los loteos El Porvenir de Maipú y Sol de Maipú III resoluciones 50/2005 y 54/2006 existen materializado la vía Lib. Bernardo O'Higgins Norte y Lib. Bernardo O'Higgins Sur con perfiles de 11 metros.	Por considerar que las vías poseen un perfil adecuado (materializado) para ser considerado como vialidad estructurante y en virtud de lo que establece el segundo párrafo del artículo 2.3.1, se pretende incorporar al actual Capítulo VI "cuadro de vialidad de local "Asunción y Altar de la patria, como L148M, trazados establecidos en los orígenes del Plan Regulador Comunal aprobado en el año 2004.
	MANCHESTER	En el loteo Villa Los Pajaritos sector O, existe materializado la vía Manchester con perfil de 10 metros (res. DOM 76/1986), la importancia es que la calle conecta las vía Avenida Pajaritos con Avenida el Descanso y es soporte de a los menos dos áreas de equipamiento que hoy no se pueden materializar.	Por considerar que posee un perfil adecuado (materializado) para ser considerado como vialidad estructurante y en virtud de lo que establece el segundo párrafo del artículo 2.3.1, se pretende incorporar al actual Capítulo VI "cuadro de vialidad de Servicio" la vía Manchester con el Código S92M.



**2 Resumen de la propuesta de Modificación N° 4 al Plan Regulador Comunal de Maipú**

TIPO DE MODIFICACION	SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROPUESTA
	ARTICULO 55° PRECISION VÍA CATEGORIA TRONCAL	<p>TRES PONINETE</p> <p>Por avenida Tres Poniente, existe pronunciamiento de SEREMI MINVU quien nos emitió el ordinario 0539 más un plano interpretativo "RM PRMS-11-30", todo en virtud de las facultades que le otorga el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, donde se precisa entre otras el trazado de avenida Tres Poniente en tramo que va desde Ayllavilu y Camino a Lonquén, indicando que el área que antes correspondía a la proyección vial de avenida Tres Poniente fue desplazado hacia el poniente, hoy lo que antes era zona industrial ZE-3 hoy es faja vial y viceversa. Según lo establecido en la LGUC y su Ordenanza pasaran a ser parte integral del Plan Regulador Comunal todas aquellas modificaciones, precisiones indicadas por el instrumento de planificación superior.</p>	<p>Corregir trazado según indicación de plano interpretativo, quedando la descripción del perfil del mismo indicado en artículo 55° de PRC.</p>
	ARTICULO 34° ZONAS INDUSTRIALES	<p>ZI-3</p> <p>ASIGNACION DE ZONA TRES PONIENTE</p> <p>Existe pronunciamiento de SEREMI MINVU quien nos emitió el ordinario 0539 más un plano interpretativo "RM PRMS-11-30" todo en virtud de las facultades que le otorga el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, donde se precisa entre otras el trazado de avenida Tres Poniente en tramo que va desde Ayllavilu y Camino a Lonquén, indicando que el área que antes correspondía a la avenida Tres Poniente -que fue desplazado hacia el poniente- hoy es área Industrial Exclusiva, por lo tanto, según lo establecido en la LGUC y su Ordenanza pasaran a ser parte integral del Plan Regulador Comunal todas aquellas modificaciones, precisiones indicadas por el instrumento de planificación superior.</p>	<p>Dar zona Industrial dispuesta en el Plan Regulador Comunal ZI- 3, a la zonificación propuesta por Ordinario MINVU y plano Ilustrativo. Como lo indica la imagen adjunta</p>
ARTICULO TRANSITORIO	SEPTIMO ARTICULO TRANSITORIOS	<p>ES PARA ZONAS ZH2 Y ZH-3 QUE ENFRENTAN VIAS TRONCALES</p> <p>No registra</p>	<p>Para aquellos predios que enfrenten vialidad de categoría Troncal, y que se emplacen en las zonas ZH-2 y ZH-3 del Plan Regulador Comunal, se permitirá excepcionalmente equipamiento clase comercio escala menor y mediano; la venta de automóviles, venta de repuestos de automóviles, centros comerciales (streep center), centros artesanales, cines y teatros.</p>





**3. Modificación N° 6 al Plan Regulador Comunal:** Esta se compone hasta el momento de la consolidación de fichas, según lo indicado la normativa vigente, algunas de las cuales se detallan a continuación:

FICHA DE VALORACIÓN				ROL															
INMUEBLE DE CONSERVACIÓN HISTÓRICA				2585-147															
<b>1.- IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE</b>																			
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NUMERO																
METROPOLITANA	MAIPÚ	Avenida Pajaritos	760																
DENOMINACIÓN DEL INMUEBLE																			
CASONA Y PARQUE LUIS INFANTE LARRAIN																			
<b>2.- PLANO DE UBICACION / EMPLAZAMIENTO</b>			<b>3.- FOTO DEL INMUEBLE</b>																
<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES DEL INMUEBLE</b>																			
<b>4.1 VALOR URBANO</b>																			
<p>El inmueble se ubica en el eje de Av. Pajaritos Sur cruce calle Sur, Av. Pajaritos es conexión intercomunal uniendo la comuna con Camino Melipilla; zona de uso preferentemente mixto comercio, servicios y equipamiento. Corresponde a zona de Maipú Centro Antiguo. La casona está emplazada junto a un parque con influencias francesas diseñado por el paisajista George Dubois que en conjunto aportan a realzar el paisaje urbano. La presencia en el Parque de una arboleda con especies nativas y exóticas, es esencial en el medio ambiente de la comunidad y representativo a nivel Urbano, convirtiéndose en un Hito Ambiental Patrimonial para el barrio y a nivel comunal.</p>																			
<b>4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO</b>																			
<p>La Casona fue construida en 1904, tiene la típica distribución de una casona patrimonial, con amplias habitaciones, cielos altos y corredores que la circundan. Esta construida con estructura de madera, sistemas constructivos de principios del siglo pasado, caracterizados por la mampostería de adobe, que otorga propiedades de estabilidad y aislación térmica de reconocida calidad, propias de la arquitectura tradicional chilena. En el corredor que la circunda se aprecian pilares compuestos de troncos en bruto, revestidos por listones de madera pintada. La estructura de la techumbre es de madera y en su cubierta se aprecia que las tejas de arcilla han sido reemplazadas gradualmente por planchas de acero zincado, disminuyendo así el peso de la cubierta. Junto a la casona se ubicaban los establos y demás dependencias propias de la actividad agrícola de esa época. Posee valores arquitectónicos tanto en su configuración de fachada, como en sus proporciones en muros y configuradores espaciales. Presencia de <b>elementos arquitectónicos</b> en fachadas, como frontones, continuidad de cornizas, frisos y pilares que configuran una galería exterior perimetral en toda la casa. Se destacan <b>recintos arquitectónicos</b> propios de la época, tales como Zaguán, galería interior, patios interiores rodeados de galería, caballerizas; <b>elementos interiores</b> como piso de parquet, chimenea en mármol y <b>elementos decorativos</b> como baldosas de pisos, protecciones de ventanas, puertas y portones en hierro forjado en donde se destacan sus diseños. Los muros tienen una altura aproximada de 3,5 mts.</p>																			
<b>4.3 VALOR HISTÓRICO</b>																			
<p>Corresponde a una construcción de 1904. Es uno de los últimos referentes de casonas patrimoniales, siendo la única edificación de tipo residencial de la antigua aristocracia santiaguina que aún se conserva en el sector centro de la comuna de Maipú. La casona del ex-Alcalde de Maipú es un edificio de larga vida histórica. El interés principal que suscita es el hecho de haber sido el hogar de un personaje importante para la comuna. José Luis Infante Larrain fue alcalde de Maipú por casi cuarenta años. Se hace y hacia mención en publicaciones referentes a las actividades que se desarrollaban en la casona.</p>																			
<b>4.4 VALOR ECONÓMICO y SOCIAL</b>																			
<p>El Inmueble es propiedad de la Familia Infante Larrain, actualmente sin uso. Posee potencialidades para el desarrollo de otros usos sin desvirtuar su naturaleza, debido a sus dimensiones y valor patrimonial. El terremoto de 2010 provocó varias grietas y derrumbe de una parte del inmueble, sin embargo el estado de conservación es regular, debido principalmente al no uso y su nula mantención. El entorno caracterizado por su parque está en regulares condiciones, se destaca la arboleda con especies como plátano oriental, gingo biloba, magnolios, encinos, araucarias que es reconocido a nivel urbano por la comunidad. Esta, a través de distintas instancias ha manifestado su interés en conservarla como referente de la memoria social del barrio, sugiriendo darle un uso Cultural abierto al público en general. El valor económico debe conjugar los intereses de los propietarios, con los intereses de la comunidad.</p>																			
<b>5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)</b>																			
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS															
	A	B	C																
URBANO	2	1	0	3															
ARQUITECTÓNICO	1	1	1	3															
HISTÓRICO	1	1	0	2															
ECONOM. y SOCIAL	1	1	2	4															
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>12</b>															
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">INSERTO EN ZCH</th> </tr> <tr> <th>SI</th> <th>NO</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <th colspan="3">IDENTIFICACIÓN ICH</th> </tr> <tr> <td colspan="3">El inmueble ICH esta dentro zona ZONAS CENTRALES, DE USO PREFERENTE DE EQUIPAMIENTO ZC-3 MIXTA COMERCIO Y SERVICIOS.</td> </tr> </tbody> </table>					INSERTO EN ZCH			SI	NO	X				IDENTIFICACIÓN ICH			El inmueble ICH esta dentro zona ZONAS CENTRALES, DE USO PREFERENTE DE EQUIPAMIENTO ZC-3 MIXTA COMERCIO Y SERVICIOS.		
INSERTO EN ZCH																			
SI	NO	X																	
IDENTIFICACIÓN ICH																			
El inmueble ICH esta dentro zona ZONAS CENTRALES, DE USO PREFERENTE DE EQUIPAMIENTO ZC-3 MIXTA COMERCIO Y SERVICIOS.																			
<b>6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS Y FUENTES</b>																			
Memoria Plan Regulador Comunal Maipú 2004, Sistema de Información Territorial Maipú, web Maipú Patrimoniales, Web Patrimoniales.																			



7.- INFORMACIÓN TÉCNICA										
7.1 DESTINO DEL INMUEBLE(*)			7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN							
	ORIGINAL	ACTUAL	Ant.	1840	1860	1880	1900	1920	1940	1960
SS	RESIDENCIA	SIN USO	1839	1859	1879	1899	1919	1039	1959	1989
PP	RESIDENCIA	SIN USO				X				
PS	RESIDENCIA	SIN USO	fin 1700							post 1990
7.3 CALIDAD JURIDICA			7.4 TENENCIA							
PUBLICO		PRIVADO	REGIMEN				FORMA			
		X	PROPIEDAD INDIVIDUAL				PROPIETARIO			
OTROS			PROPIEDAD COLECTIVA				ARRENDATARIO			
			COMUNIDAD				OTROS			
7.5 AFECTACIÓN L ACTUAL										
Declarado de Utilidad Publica			Antejardín			SI	Otros (Especificar)			
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores										
8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS DEL INMUEBLE										
8.1 TIPOLOGIA DEL INMUEBLE				8.2 SIST. DE AGRUPAMIENTO				8.3 TIPO DE CUBIERTA		
MANZANA		X	AISLADO		X		HORIZONTAL			
ESQUINA			PAREADO				INCLINADA			
ENTRE MEDIANEROS			CONTINUO				CURVA (otros)			
8.4 SUPERFICIES				8.5 ALTURA			8.6 ANTEJARDÍN			
TERRENO		EDIFICADA		Nº PISOS		METROS		METROS		
13950 M2		1200 M2		1		4,5		5		
8.7 MATERIALIDAD DEL INMUEBLE										
ESTILO	ESTRUCT.	FACHADA	VEGETAC.	ELEM. PUNT.						
Afin Colonial	Albañilería ladrillos y adobes	Estuco Cal	Parque asociado	Corredor exterior						
8.8 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE / OBSERVACIONES										
<p>Si bien la construcción refleja austeridad en su diseño, potenciando más bien la funcionalidad de sus espacios, posee valores arquitectónicos en su diseño de fachada, proyectada por el arquitecto Josué Smith Solar. Entre estos elementos destacan los frontones, que otorgan monumentalidad al diseño y que son potenciados por la continuidad de cornisas, frisos y pilares que configuran un corredor perimetral en toda la casa y que se abre en un atrio articulador de espacios interiores y exteriores, de gran potencia escenográfica que conecta la casa con el hermoso parque con destacadas especies arbóreas, destacándose en el espacio urbano por su extensión sobre la manzana típica. Si bien la casa es una construcción caracterizada por su robustez, sobriedad y compactación volumétrica, la armonía que proyecta proviene de la simetría de su diseño y de su clásica ornamentación que se complementa con el hermoso parque, diseñado por el destacado paisajista Jorge Dubois, que otorga frescor visual y térmico a la norte de la casona.</p>										
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN			8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN			
ELEMENTO	ENTORNO			SIN MODIFICACIÓN		X		VIVIENDA		
BUENO	BUENO			POCO MODIFICADO				EQUIPAMIENTO		
REGULAR	X	REGULAR		X		MUY MODIFICADO		COMERCIO		
MALO	MALO					OTRO		OTRO: Cultural, Social.		
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO										
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO			PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.			
UBICACIÓN				SI			MONUMENTO HISTÓRICO			
SINGULARIDAD				NO			X		INMUEBLE DE CONS. HIST.	
									X	



FICHA DE VALORACIÓN MONUMENTO NACIONAL			ROL 1195-6					
<b>1.- IDENTIFICACIÓN</b>								
REGIÓN	COMUNA	CALLE	NÚMERO					
Metropolitana	Maipú	Avenida Pajaritos	3490					
DENOMINACION DEL INMUEBLE		AUTOR						
MONUMENTO NACIONAL "CASONA Y PARQUE QUINTA LAS ROZAS"		Ingeniero Jose Luis Coo						
<b>2.- PLANO DE UBICACIÓN</b>		<b>3.- FOTO DEL EDIFICIO</b>						
								
<b>4.- RESEÑA DE VALORES Y ATRIBUTOS PATRIMONIALES</b>								
<b>4.1 VALOR URBANO</b>								
<p>El inmueble se ubica al costado poniente del nodo vial entre Avenida Pajaritos, Autopista del Sol y camino La Farfana, al frente del parque, Monumento Nacional Cerro Primo de Rivera. Al norte deslinda con el Zanjón de la Aguada, cauce natural que recorre Santiago en dirección oriente a poniente de importancia Metropolitana. Originalmente inserto en una trama urbana de tipo Fundo de principios del siglo XX, actualmente una zona de gran densidad poblacional. El acceso por el eje estructurante Avenida Pajaritos, representa un referente para los habitantes y visitantes. La presencia en el Parque de especies arbóreas en donde destacan encinas, palmas chilenas, araucarias, plátanos orientales, alcornoques y omos, es esencial en el medio ambiente de la comunidad y representativo a nivel Urbano, convirtiéndose en un Hito Patrimonial para el barrio y a nivel comunal. El parque y la casona protegida abarca un área de 1,19 hectáreas.</p>								
<b>4.2 VALOR ARQUITECTÓNICO</b>								
<p>La construcción de la casa fue encargada en la década de 1890 al ingeniero José Luis Coo. La edificación es un volumen compacto en estructura de adobe, de estilo afín al victoriano. De dos pisos, presenta una fachada de composición simétrica en la que destacan dos altos bow-windows que se proyectan hacia el jardín que flanquea el pórtico de entrada y una escalera-atrío de acceso configurada por un arco de vegetación y barandas de hormigón. Destacan elementos en la composición de la fachada tales como marcos de ventanas y puertas en sobre relieve, cornisas de coronación en todo su perímetro y otras que señalan los distintos niveles de la casa. Por la fachada sur sobresalen puertas y ventanas de arcos de medio punto y por la fachada norte un balcón que se abre a la parte posterior del sitio. Posee varios elementos singulares: el ascensor instalado en la esquina sur-poniente, que es similar aunque más sencillo que el que se encuentra en el Palacio Cousiño; el torreón lucarna que sobresale y remata sobre la techumbre, la chimenea norte. Interiormente los recintos son de altura superior a los 4,5mts, se destacan elementos como baldosas en pisos del tipo mosaico, papel decoupage con motivos geométricos y una escalera en estructura de madera que conduce al segundo piso. La construcción está asociada a un Parque que realza el conjunto como Patrimonial.</p>								
<b>4.3 VALOR HISTÓRICO</b>								
<p>El parque y la casa de la Quinta Las Rosas de Maipú corresponden al antiguo fundo Loma Blanca, que fue comprado en 1885 por don Germán Riesco Errázuriz, presidente de la República entre 1901 y 1906, a la familia Lina. El parque de una hectárea, aproximadamente, diseñado por el paisajista Jorge Dubois, autor entre otras obras del Parque Forestal con un alto valor urbano. Su valor histórico está asociado a tipología de fundo con casas patronales y uso agrícola. Esta vinculado a un modo de vida rural reconocido como parte de la historia fundacional de la comuna y a la residencia presidencial.</p>								
<b>4.4 VALOR ECONÓMICO Y SOCIAL</b>								
<p>El inmueble es identificado y valorado como patrimonio por la comunidad. Sin embargo, se encuentra inhabilitado y en malas condiciones de habitabilidad, producto del terremoto del 2010, un 60% quedó con deterioros estructurales destacados. El sitio está abandonado y en regulares condiciones de mantención. El entorno está en mejores condiciones. Actualmente pertenece a la Fundación Las Rosas y se encuentra a la venta o arriendo el predio entorno a la casona.</p>								
<b>5.- EVALUACIÓN (TABLA DE ATRIBUTOS)</b>								
VALOR	ATRIBUTOS			PUNTOS	INSERTO EN ZCH			
	A	B	C		SI	NO	IDENTIFICACIÓN ZCH	
URBANO	2	1	2	5				
ARQUITECTÓNICO	2	2	2	6				
HISTÓRICO	1	1	0	2				
ECON. SOCIAL	0	1	2	3				
<b>VALOR TOTAL</b>				<b>16</b>			Z14 Parque Isabel Riquelme	
<b>6.- REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>								
<p>Memoria Plan Regulador Comunal Maipú 2004, Sistema de Información Territorial Maipú, web Maipú Patrimonial, Web Patrimoniales.</p>								



7.- INFORMACIÓN TÉCNICA															
7.1 DESTINO (*)					7.2 AÑO DE CONSTRUCCIÓN										
	ORIGINAL	ACTUAL			Ant. 1839	1840 1859	1860 1879	1880 1899	1900 1919	1920 1039	1940 1959	1960 1989	post 1990		
SS								X							
PP	Residencia	Deshabitado													
PS	Residencia	Deshabitado													
7.3 CALIDAD JURIDICA					7.4 TENENCIA										
PUBLICO		PRIVADO	X		REGIMEN										
OTROS (Especificar)				PROPIEDAD INDIVIDUAL					X	FORMA					
				PROPIEDAD COLECTIVA						PROPIETARIO					
				COPROPIEDAD						ARRENDATARIO					
				COMUNIDAD						OTROS					
7.5 AFECTACIÓN ACTUAL															
DECLARACION DE U. PUBLICA.				ANTEJARDIN				OTROS							
X								(Especificar)							
7.6 OBSERVACIONES															
El inmueble se encuentra en malas condiciones de mantención y en proceso de venta por parte del propietario Fundación Las Rosas. Es un bien privado pero por sus características urbanas e históricas y de cercanía con el Parque Cerro Primon de Rivera, tiene un alto potencial de uso Público.															
(*) SS=Subsuelo; PP= Primer piso; PS= Pisos superiores															
8.- CARACTERÍSTICAS MORFOLOGICAS															
8.1 TIPOLOGÍA EDIFICIO				8.2 AGRUPAMIENTO				8.3 TIPO CUBIERTA							
MANZANA				X				AISLADA		X		HORIZONTAL			
ESQUINA								PAREADA				INCLINADA			
ENTRE MEDIANEROS								CONTINUA				CURVA			
8.4 SUPERFICIE				8.5 ALTURA				8.6 ANTEJARDÍN							
TERRENO		EDIFICADA		Nº PISOS		METROS		METROS							
11890 M2		1498 M2		3		12 MTS		15 MTS							
8.7 MATERIALIDAD															
ESTRUCTURA				TECHUMBRE				FACHADA				OTROS			
ESTILO		ESTRUCT.		FACHADA		VEGETAC.		ELEM. PUNT.							
Cercano al Victoriano		Adobe		Estuco		Parque		Ascensor							
DESCRIPCIÓN															
Inmueble deshabitado, en malas condiciones de mantención producto del terremoto 2010. Posee una destacada espacialidad con recintos propios de su tipología. Destaca la lucarna-torreón, el ascensor, escalera, galería y terminaciones de puertas y ventanas. Se destaca la espacialidad y distribución interior.															
8.9 ESTADO DE CONSERVACIÓN				8.10 GRADO DE ALTERACIÓN				8.11 APTITUD PARA REHABILITACIÓN							
ELEMENTO		ENTORNO		SIN MODIFICACIÓN		POCO MODIFICADO		X		VIVIENDA					
BUENO		BUENO				MUY MODIFICADO				EQUIPAMIENTO					
REGULAR		X		REGULAR						COMERCIO					
MALO		MALO		X		OTRO				OTRO: Cultural, Social, Educativo, Recreativo, Deportivo.					
										X					
8.12 RELACIÓN DEL ELEMENTO CON SU ENTORNO															
IMAGEN URBANA RELEVANTE POR				FORMA PARTE DE UN CONJUNTO				PRESENCIA ELEMENTOS PATRIMON.							
UBICACIÓN				X				SI				MONUMENTO HISTÓRICO			
SINGULARIDAD				X				NO		X					
8.13 OBSERVACIONES															
Se destaca por su emplazamiento con cercanía al Nudo Vial y otro monumento nacional cerro parque Primo de Rivera, parte del Parque Isabel Riquelme. Es un punto de referencia urbana. Posee potencial como uso PÚBLICO asociado a equipamiento Recreativo, Cultural, Social.															