



PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO
Santiago, Diciembre 2017

PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN
MPRMS “PDOC1 URBANA CIUDAD GLOBAL”/”PDOC3 CIUDAD LO AGUIRRE”
CREA DOS ÁREAS DE EXTENSIÓN URBANA EN LA COMUNA DE PUDAHUEL PARA LOS
PROYECTOS CON DESARROLLO URBANO CONDICIONADO ANTES MENCIONADOS, POR
CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTÍCULO 8.3.2.4 DE LA
ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO (PRMS)

MEMORIA EXPLICATIVA

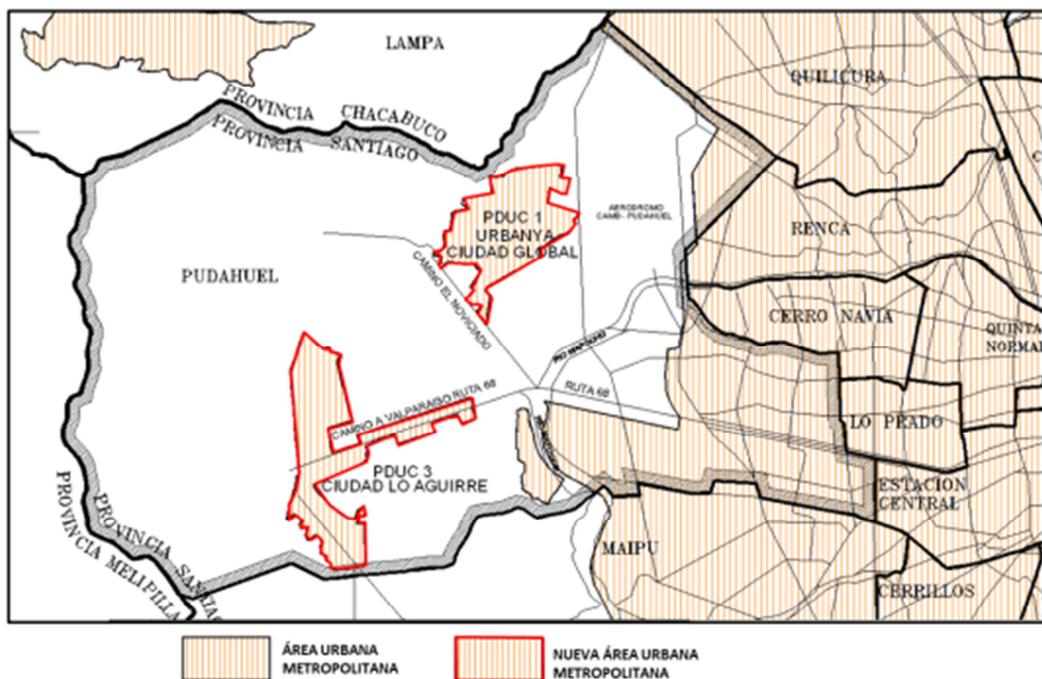
1. ORIGEN DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), corresponde a una iniciativa del sector privado para impulsar la creación de dos propuestas urbanas denominadas “PDUC1 URBANYA Ciudad Global” y “PDUC3 Ciudad Lo Aguirre” que contemplan una superficie de 696,56 ha.¹ y 788 ha respectivamente y una cabida total de 17.414² y 19.692 viviendas respectivamente.

Dicha iniciativa se origina en la posibilidad de generar dos nuevas áreas de extensión urbana no conurbada al área urbana de la comuna de Pudahuel, tras el cumplimiento de las condiciones y exigencias establecidas en las letras A, B y C del artículo 8.3.2.4. del presente instrumento, que posibilita la implementación de Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionado (PDUC).

2. UBICACIÓN

Las nuevas áreas de extensión urbana se emplazan en el sector poniente de la comuna de Pudahuel, tal como se señala en la siguiente imagen:



¹ Superficie ajustada conforme a observación de Dictamen N° 28.283 de fecha 22.04.2014 de Contraloría General de la República: elimina sector Campo Alegre. Ver Plano Georeferenciado de Septiembre 2014 que complementa Ord. N° 5121 de fecha 05.11.2014 de Seremi Vivienda y Urbanismo a Sr Cristian Neely Barbien, Gerente General Inmobiliaria Las Lilas Pudahuel Ltda, a través del cual, informa Adenda N° 1 a Plan o Georeferenciado del Proyecto PDUC “URBANYA Ciudad Global”.

² Producto de la nota 1 anterior, se restaron a las 17.626 viviendas totales de la PDUC1 Urbanya, las 212 viviendas correspondientes al sector Campo Alegre.

3. OBRAS DE CONEXIÓN AL SISTEMA URBANO METROPOLITANO EXISTENTE

Conforme a una de las exigencias establecidas en el artículo 8.3.2.4 del presente instrumento (Punto 4 de dicho artículo), las SEREMI de la Región Metropolitana de Transporte y Telecomunicaciones, de Obras Públicas y de Vivienda y Urbanismo, debieron elaborar, aprobar y dictar un “**Reglamento para la elaboración de un Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura (EISTI)**”, que permitiera identificar las obras de mitigación vial necesarias que absorban el impacto causado por la demanda proyectada por ambas PDUCs y su vinculación con el resto del Sistema Urbano Metropolitano.

Una vez aprobado el Reglamento antes indicado, ambos proyectos realizaron un **Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura (EISTI)**³, el que permitió establecer los requerimientos de obras de infraestructura necesarios para satisfacer la demanda vehicular proyectada, las expropiaciones necesarias para su construcción y un Plan de Inversión que asegure la habilitación de viviendas v/s obras de infraestructura construidas de mitigación.

En este punto cabe aclarar que el Reglamento antes mencionado consideró la posibilidad de desarrollo en forma conjunta de ambas PDUC, al igual que de forma independiente si uno de ellos desistiera.

Cuadro Obras de Mitigación conjunta PDUC 1 URBANYA Ciudad Global y PDUC3 Ciudad Lo Aguirre



Fuente: Plano Mitigación Etapa Plena Capacidad. Anexo 1 EISTI Agosto 2013.

³ Realizado por las empresas: Aristo Consultores Ltda, Transsa Tasaciones y Servicios Inmobiliarios y Urbano Proyectos S.A.



A modo de Resumen:

a) Los Proyectos se desarrollarán en dos Fases: Fase 1 y Fase 2 (Plena Capacidad), los que conforme al artículo 8.3.2.4 PRMS podrán desarrollarse en etapas mínimas de 3.000 habitantes:

• **Fase 1, para la cual se realizó el presente EISTI de Agosto 2013:**

Considera la habilitación de 4.940 viviendas en el caso de la “PDUC1 URBANYA Ciudad Global” y de 4.807 viviendas en el caso de la “PDUC3 Ciudad Lo Aguirre”, teniendo como horizonte de desarrollo el año 2020.

• **Fase 2 (Plena Capacidad):**

Corresponde a una Fase posterior de desarrollo que contempla la habilitación de 12.474 viviendas en el caso de la “PDUC1 URBANYA Ciudad Global” y 14.885 viviendas en el caso de la “PDUC3 Ciudad Lo Aguirre”. Su horizonte se calcula más allá del año 2020.

En consideración a que el EISTI desarrollado considera como última modelación ESTRAUSS (a pesar de que la Plena Capacidad de los PDUCs ocurre mucho más adelante, posiblemente más allá del año 2040), la desarrollada por las autoridades al año 2025 (Plan Santiago 2025), el Reglamento para la elaboración del EISTI contempla la posibilidad de actualización en conformidad al artículo 8.3.2.4 de la ordenanza del PRMS que considerará como mínimo:

- Individualización de todas las obras de conexión del PDUC con la estructura vial metropolitana existente, asociadas a la etapa de construcción del proyecto correspondiente,
- La individualización de todas las obras viales de mitigación de los impactos asociados a la etapa de construcción del proyecto, correspondiente a la fase de ejecución de obras de conexión y de mitigación respectiva,
- La valorización, en unidades de fomento de dichas obras y la determinación de la modalidad para su implementación (aporte en dinero, materialización directa y/o su garantía)
- Las expropiaciones necesarias para la construcción de las obras de mitigación requeridas, con una estimación del costo.
- El número y tipo de viviendas habilitadas por dichas obras de mitigación, con el respectivo Certificado emitido por la Seremitt,
- Otros aspectos que se requiere detallar o especificar, todo ello conforme al PRMS, al Reglamento EISTI y a lo determinado en el acto aprobatorio por parte de la Contraparte Técnica determinada en el Reglamento.

b) Cada Fase 1 y 2 respectivamente, contempla la materialización de obras de infraestructura que permitirán habilitar un número determinado de viviendas.

c) Detalle de ejes nuevos e intervenciones en Fase 2 (Plena Capacidad):

Se proyecta un total de 37.106 viviendas entre ambos proyectos condicionados, para lo cual se propusieron las siguientes obras de conexión y medidas de mitigación vial:



Vía	Desde	Hasta	Número de pistas/sentido	Tipo
Arco Metropolitano Norponiente (AMNP)	Ciudad Lo Aguirre	Lo Echevers	2	Vía Nueva
Troncal Lo Aguirre Norte II	Ciudad de Lo Aguirre	Pudahuel Poniente	2	Ampliación en 1 pista/sentido con respecto a Fase 1
Troncal Lo Aguirre Norte II	Pudahuel Poniente	Extensión Av. El Parque	3	Vía Nueva
Troncal Lo Aguirre Norte II	Extensión Av. El Parque	Costanera Norte	2	Vía Nueva
Troncal Lo Aguirre Norte I	Ciudad Lo Aguirre	Pudahuel Poniente	1	Vía Nueva
Pudahuel Poniente	URBANYA Ciudad Global	Troncal Lo Aguirre Norte II	2	Ampliación en 1 pista/sentido con respecto a Fase 1
Pudahuel Poniente	Troncal Lo Aguirre Norte II	Enlace Los Maitenes de Costanera Norte	3	Ampliación en 1 pista/sentido con respecto a Fase 1
Camino El Noviciado	AMNP	Troncal Lo Aguirre Norte I	2	Ampliación en 1 pista/sentido
Camino La Botella	Troncal Lo Aguirre Norte I	Río Mapocho	1	Vía Nueva
Los Maitenes	Costanera Norte	Calle servicio poniente Vespucio Norte Express	3	Ampliación en 1 pista/sentido con respecto a Fase 1
Nueva San Pablo	Río Mapocho	Calle Servicio poniente Vespucio Norte Express	1	Vía Nueva
Renca - Lampa	Acceso URBANYA Ciudad Global	Inicio Acceso Norte AMB	2	Ampliación en 1 pista/sentido

Fuente: EISTI PDUC1 URBANYA Ciudad Global y EISTI PDUC3 Ciudad Lo Aguirre.

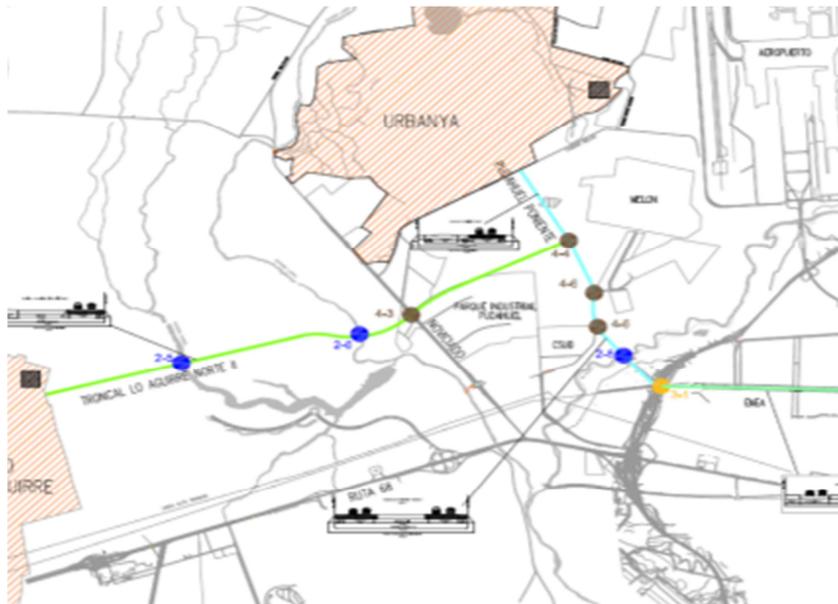
d) Detalle de ejes nuevos e intervenciones en Fase 1:

Las obras que permiten sostener el mix de 4.940 viviendas proyectadas por la “PDUC1 URBANYA Ciudad Global” y 4.807 viviendas de la “PDUC 3 Ciudad Lo Aguirre” (9.747 viviendas en total), se presentan en el siguiente cuadro y en la imagen a continuación:

Medidas de Conexión y Mitigación Vial para el Escenario de Fase 1 (año 2020)

Vía	Desde	Hasta	Número de pistas/sentido	Tipo
Troncal Lo Aguirre Norte II	Ciudad Lo Aguirre	Pudahuel Poniente	1	Vía nueva
Pudahuel Poniente	Urbanya	Troncal Lo Aguirre Norte II	1	Vía nueva
Pudahuel Poniente	Troncal Lo Aguirre Norte II	Enlace Los Maitenes de Costanera Norte	2	Vía nueva
Los Maitenes	Costanera Norte	Inicio pavimento existente de Los Maitenes	2	Vía nueva
Los Maitenes	Inicio pavimento existente de Los Maitenes	Calle servicio poniente Vespucio Norte Express	2	Ver nota*

Fuente: EISTI PDUC1 Cuadro E-12 (página 112) y EISTI Agosto 2013 y EISTI PDUC3, Cuadro D-12 (página 73)



Fuente: Anexo B Plano Mitigación Fase 1, EISTI PDUC1 Agosto 2013 y Plano Mitigación Fase 1 EISTI PDUC3 Agosto 2013.



- e) Detalle de ejecución y garantías de medidas de mitigación en caso que se ejecutara solo uno de los PDUC:

En caso de no aprobación en la tramitación de la “PDUC3 Ciudad Lo Aguirre” o que ésta desistiera o postergara su proyecto inmobiliario, el “PDUC1 URBANYA Ciudad Global” considerara la implementación de la capacidad y conexión necesaria para su operación, la que se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro: PDUC URBANYA Ciudad Global en forma independiente

Código	Nombre	Perfil	Tramo
C14P	Av. Pudahuel Poniente	1 Pista por Sentido de Tránsito	PDUC Urbanya - Autopista Costanera Norte
	Los Maitenes	1 Pista por Sentido de Tránsito	Costanera Norte hasta la Oración.
	Empalme de Pudahuel Poniente con Costanera Norte hacia Maipú y el oriente		

Fuente: Cuadro E-21 Estudio EISTI Agosto 2013.

4. FUNDAMENTACIÓN.

Esta modificación al PRMS se fundamenta en el cumplimiento de las condiciones y exigencias establecidas en las letras A.- Informes Previos; B.- Informe Técnico definitivo de la Seremi de Vivienda y Urbanismo y C.- Condiciones Generales del artículo 8.3.2.4 de dicho instrumento normativo.

Conforme a lo anterior, la tramitación de estos Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionado, está condicionada a la obtención del Informe Técnico Definitivo por parte de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, el cual está fundamentado en la aprobación de los Estudios de Factibilidad específicos aprobados por los servicios competentes y la posterior aprobación de la Modificación del PRMS por parte del Gobierno Regional y Toma de Razón de la Contraloría General de la República, que apruebe una nueva Área de Extensión Urbana para acoger al proyecto.

En ese sentido, surgen los Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionado “PDUC1 URBANYA Ciudad Global” y “PDUC3 Ciudad Lo Aguirre”, que cuentan con la siguiente documentación aprobada:

a) PDUC1 URBANYA Ciudad Global:

Informe Técnico Definitivo por parte de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, Ord. N° 4495 de fecha 10.12.07 y Ord. 4876 de 05.11.09 (que rectifica el oficio anterior) y Adenda informada en Ord. N° 719 de 19.02.2014 que complementa los oficios anteriores, respaldado por los Informes Previos Favorables y los Estudios Definitivos contenidos en los siguientes documentos:



Informes Previos:

- Ord. N° 649 de 2.09.04, informe previo favorable de la Secretaría Regional Ministerial de Agricultura R.M.
- Ord. N° 1200/002 de 11.01.05, informe previo favorable de la I. Municipalidad de Pudahuel.
- Ord. N° 659 de 29.02.04, informe previo favorable de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Informe Técnico definitivo de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo:

- Plano georeferenciado con cumplimiento de zonificación, equipamiento y etapas, Ord. N° 5121 de 05.11.2014 de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
- Estudio de factibilidad de la Secretaría Regional de Agricultura, Ord.N°376 de 16.05.06.
- Estudio de factibilidad de supresión de riesgos, Ord. N°1706 de 3.10.05 de Sernageomin.
- Estudio de factibilidad de supresión de riesgos naturales, Ord.SRM.RM N°04/757 de 17.07.06 de la Seremi de Obras Públicas.
- Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura Etapa I, Ord.N°1559 de 19.05.06, de las Secretarías Ministeriales de Vivienda, Obras Públicas y Transporte.
- Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura Etapa II, Ord.N°4493 de 10.12.07, de las Secretarías Ministeriales de Vivienda, Obras Públicas y Transporte.
- Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura Etapa III, Ord.N° 4848 de 22 de octubre de 2013, de las Secretarías Ministeriales de Vivienda, Obras Públicas y Transporte.
- Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, Ord. N° 398 de 28.01.14 de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
- Certificado de Plan de Inversión de Obras de Desarrollo de los Proyectos PDUC del Secretario Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones de fecha 24.09.2014
- Estudio de factibilidad de evacuación de aguas lluvias, Ord.SRM.RM N°04/757 de 17.07.06 de la Seremi de Obras Públicas.
- Carta de 6.12.07 de factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas de Sociedad de Aguas de Las Lilas S.A.
- Certificado de disposición de basuras, Decreto Municipal N°3058 de 26.06.07 del Concejo Municipal de Pudahuel.

b) PDUC3 Ciudad Lo Aguirre:

Informes Previos:



- Oficio Ord. N° 3439 de fecha 03 de octubre de 2005, de Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana de Santiago, a Gerente General El Bosque S.A. Emite informe previo favorable para proyecto PDUC Ciudad Lo Aguirre condicionado a la modificación del PRMS.
- Oficio Ord. N° 686 de fecha 31 de agosto de 2005, de Secretario Regional Ministerial de Agricultura Región Metropolitana de Santiago, a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana de Santiago. Informa que el proyecto PDUC Ciudad Lo Aguirre está inserto en un área de Media Prioridad Agrícola.
- Oficio Ord. N° 1200/0012 de fecha 18 de enero de 2006, de Alcalde Ilustre Municipalidad de Pudahuel, a Secretario Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana de Santiago. Emite informe previo favorable con condicionamiento del proyecto con desarrollo urbano condicionado Ciudad Lo Aguirre.

Informe Técnico definitivo de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo:

- Plano georeferenciado con cumplimiento de zonificación, equipamiento y etapas, Ord.N°717 de 19.02.2014 de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (anula el Ord.N°4519 de 10.12.07).
- Estudio de factibilidad de la Secretaría Regional de Agricultura, Ord.N°205 de 26.03.07.
- Estudio de factibilidad de supresión de riesgos, Ord. N° 567 de 21.04.06 de Sernageomin.
- Estudio de factibilidad de supresión de riesgos de inundación, Ord.SRM.RM N°04-130 de 03.02.06, de Secretario Regional Ministerial de Obras Públicas RM.
- Estudios Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura Etapa I, Ord.N°1557 de 19.05.06, de las Secretarías Ministeriales de Vivienda, Obras Públicas y Transporte.
- Estudios Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura Etapa II, Ord.N°4493 de 10.12.07, de las Secretarías Ministeriales de Vivienda, Obras Públicas y Transporte.
- Estudios Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura Etapa III, Ord.N°4849 de 22.10.13, de las Secretarías Ministeriales de Vivienda, Obras Públicas y Transporte.
- Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, Ord. N°705 de 17.02.2014 de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
- Certificado de Plan de Inversión de Obras de Desarrollo de los Proyectos PDUC del Secretario Regional Ministerial de Transporte y Telecomunicaciones de fecha 24.09.2014.
- Estudio de factibilidad de evacuación de aguas lluvias, Ord.SRM.RM N°04-130 de 03.02.06, de Secretario Regional Ministerial de Obras Públicas RM.
- Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, Ord. N°2871 de 01.09.06 del Secretario Ministerial Metro politano de Vivienda y Urbanismo.
- Certificado de disposición de basuras, Decreto Municipal N°3056 de 26.06.07 del Consejo Municipal de Pudahuel.



5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

5.1.- Descripción de la modificación

Esta modificación se refiere a la aprobación por parte de las autoridades competentes de dos nuevas Áreas de Extensión Urbana dentro del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) ubicadas en la comuna de Pudahuel, para acoger a los Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionado denominados “PDUC1 URBANYA Ciudad Global y PDUC3 Ciudad Lo Aguirre” que han cumplido con las condiciones y exigencias establecidas en el artículo 8.3.2.4. del PRMS y la Resolución Exenta N° 2330 de 20.11.2012 (publicación en el Diario Oficial del 07.12.2012), mediante la cual se aprobó el Reglamento del Estudio Estratégico de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura.

La modificación propuesta consiste en:

a) **Modificar el área de extensión urbana del PRMS vigente**, conforme al procedimiento establecido en el artículo 8.3.2.4 de dicho instrumento, incorporando dos nuevos territorios de extensión urbana a la comuna de Pudahuel que tendrán una superficie total de 696,56 ha. (PDUC1 URBANYA Ciudad Global) y 788 ha (PDUC3 Ciudad Lo Aguirre), donde se desarrollarán un total de 37.106⁴ viviendas (17.414 viviendas en la PDUC1 y 19.692 viviendas en la PDUC3) con una población total de 148.424 habitantes (69.656 habitantes PDUC1 y 78.768 habitantes PDUC3).

10

b) **Modificar la Ordenanza del PRMS vigente en el siguiente sentido:**

- Incorporar en el listado de planos del Artículo 1.1 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, los planos de zonificación de uso de suelo, vialidad y restricción correspondientes a ambas PDUCs:
 - Planos PDUC1: RM-PRM-06-1A /PDUC1 de Zonificación Uso de Suelo, RM-PRM-06-1A/PDUC1 Vialidad RM-PRM-06-1B/PDUC1 y RM-PRM-06-1C/PDUC1 Restricción por Riesgo
 - Planos PDUC3: RM-PRM-06-1A/PDUC3 Zonificación Uso de Suelo, RM-PRM-06-1B/PDUC3 Vialidad y RM-PRM-06-1C/PDUC3 Restricción por Riesgo.

Estos planos grafican los límites de las nuevas Áreas de Extensión Urbana para la comuna de Pudahuel, la vialidad estructurante y precisan las áreas de riesgo identificadas en el PRMS conforme a los siguientes estudios:

PDUC1: Precisión áreas de riesgo por afloramiento de napa freática conforme a

⁴ Producto de la nota 1 anterior, se restaron a las 17.626 viviendas totales de la PDUC1 Urbanya, las 212 viviendas correspondientes al sector Campo Alegre.



“Estudio de Riesgos Proyecto Inmobiliario URBANYA Ciudad Global comuna de Pudahuel. Sicla Ingeniería y Construcción Los Algarrobos S.A. y Geoestudios. Abril 2002”.

PDUC3: Precisión áreas de riesgo de remoción en masa del cerro Buitreras y las áreas de riesgo por afloramiento de napa freática en función de los estudios de riesgos desarrollados: Estudio de Factibilidad Supresión de Riesgos, Volumen 1/ Sernageomin”, desarrollado por la empresa El Bosque S.A., en Noviembre de 2005 y Estudio de Factibilidad Supresión de Riesgos Volumen 2. denominado Estudio de Riesgos de Inundación asociados a eventos naturales” elaborado por la empresa ICC Ingenieros Civiles Consultores Ltda., de Diciembre 2005 respectivamente y aprobados por los organismos competentes.

- Modificar el último párrafo del Artículo 3.1.1.1 Zonas Habitacionales Mixtas de la Ordenanza del PRMS, en el sentido de agregar los Planos que grafican las PDUCs y los artículos aplicables.
- Agregar un nuevo Artículo 3.3.11 al Título 3 “Área Urbana Metropolitana” del PRMS, que identifica las Zonas de Extensión Urbana para Proyectos con Desarrollo Condicionado (ZEU-PDUC) que surgen de la puesta en vigencia de las modificaciones al PRMS a raíz de los proyectos PDUC aprobados de acuerdo a lo establecido en el artículo 8.3.2.4.

El nuevo artículo señala **como disposición general**, el origen del artículo, e instruye al Director de Obras Municipales (DOM), respecto de las verificaciones que debe realizar en el intertanto se actualiza el Plan Regulador Comunal, previo a otorgar permisos solicitados o sus modificaciones para loteo, urbanización y/o edificación, ya sea de una o más etapas de los proyectos PDUC. Igualmente señala el artículo transitorio donde se encuentran las normas urbanísticas que actuarán supletoriamente.

11

En este punto es importante aclarar que cuando este artículo se refiere a que el DOM deberá verificar “...demás documentos que respaldaron dicho Informe”, se refiere a lo siguiente:

- Estudio Estratégico sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura (EISTI): el texto resolutivo muestra en forma resumida el cuadro “Habilitación de Viviendas por Fases de Desarrollo del Proyecto conforme al cumplimiento de Mitigaciones Viales”, donde se indica en forma resumida, las Fases las obras de mitigación vial que se deberán desarrollar en cada una de las dos Fases de Ejecución de los proyectos en ambas PDUCs.
- Informe Favorable del Plano del Proyecto con cumplimiento de Zonificación, Equipamiento y Etapas aprobado por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, que da cuenta del Equipamiento del Proyecto y sus exigencias de equipamiento por etapa.

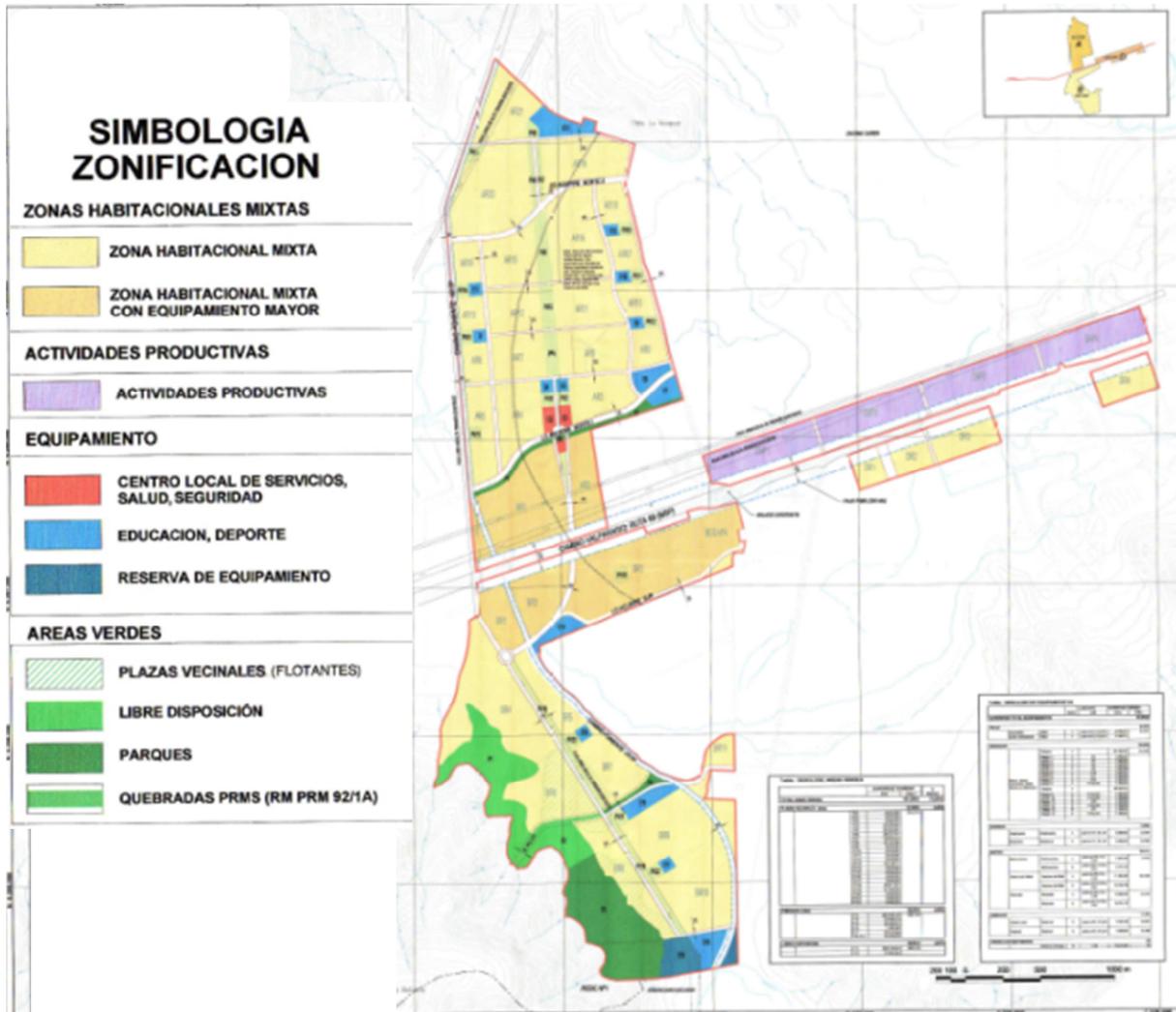
Cabe señalar en este punto que el equipamiento indicado en dichos cuadros, que se han denominado "Correlación Etapas de Proyecto/Obras de Mitigación Vial" corresponden al aporte en m² de terreno y en m² de edificación destinados a equipamientos comprometidos para la materialización de las zonas de equipamiento que se visualizan en los siguientes planos:

Plano Zonificación, Equipamiento y Etapas PDUC1 URBANYA Ciudad Global





Plano Zonificación, Equipamiento y Etapas PDUC3 Ciudad Lo Aguirre





Como disposición específica, este artículo señala en su Punto 1, los Proyectos PDUC que mediante la presente Modificación PRMS, se emplazan en la comuna de Pudahuel, pudiendo en el futuro existir otros proyectos que se emplacen en otras comunas que serán indicados con otro numeral (2, 3 4, etc.),

Así se indican los planos que grafican a cada PDUC, las mitigaciones que deberán cumplir cada proyecto y la correlación de las etapas de Proyecto con dichas obras de mitigación vial.

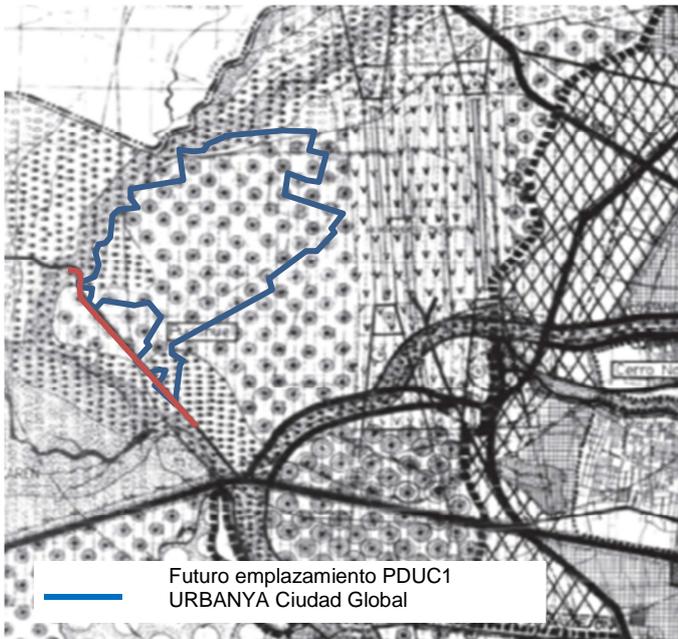
Respecto a la correlación de las obras de mitigación vial, los equipamientos y el número de viviendas que se habilitan, estos proyectos se desarrollarán en dos grandes Fases (1 y 2), como resultado del Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte e Infraestructura (EISTI) detallado en la letra a) del punto 3 anterior, las cuales incluyen etapas constructivas que habilitarán un número determinado de viviendas. Esta situación ha significado que ciertos equipamientos (por ejemplo; el de Salud y Seguridad) concentren, tanto el terreno mínimo exigido por el organismo competente, como los metros cuadrados de construcción, en ciertas etapas constructivas, siempre considerando la dotación mínima por módulo poblacional establecida en el punto 1.2. de la letra B del artículo 8.3.2.4. de la Ordenanza del PRMS. De esta manera, los valores resultantes de ambas exigencias (terreno y construcción) posibilitarán que tales equipamientos sean funcionales en su respectiva dotación para ese número de habitantes.

- Modificar el Artículo 4.3. de la Ordenanza en el siguiente sentido:
 - Agregar en el primer párrafo los nuevos planos RM-PRM-06-1A/PDUC1, RM- PRM-06-1B/PDUC1, RM-PRM-06-1C/PDUC1, RM-PRM-06-1A/PDUC3, RM- PRM-06-1B/PDUC3 y RM-PRM-06-1C/PDUC3 correspondientes a ambas PDUCs.
 - Agregar un nuevo numeral 6, que establece la norma urbanística sobre densidades, en tanto no se formulen o ajusten y aprueben los PRC respectivos.
- Modificar el Artículo 8.4.3 de Resguardo de Infraestructura Energética para indicar la existencia del trazado del Gasoducto Gas Andes en este territorio de la comuna de Pudahuel
- Agregar un nuevo Artículo 13° Transitorio que establece las normas urbanísticas sobre uso de suelo y fajas viales con afectación de utilidad pública aplicables a la Zona de Extensión Urbana para Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionado (ZEU-PDUC) que cuenten con informe favorable de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo conforme al procedimiento establecido en el artículo 8.3.2.4 de la ordenanza PRMS, las que permanecerán vigentes en tanto no se formule o ajuste y apruebe el Plan Regulador Comunal de Pudahuel.



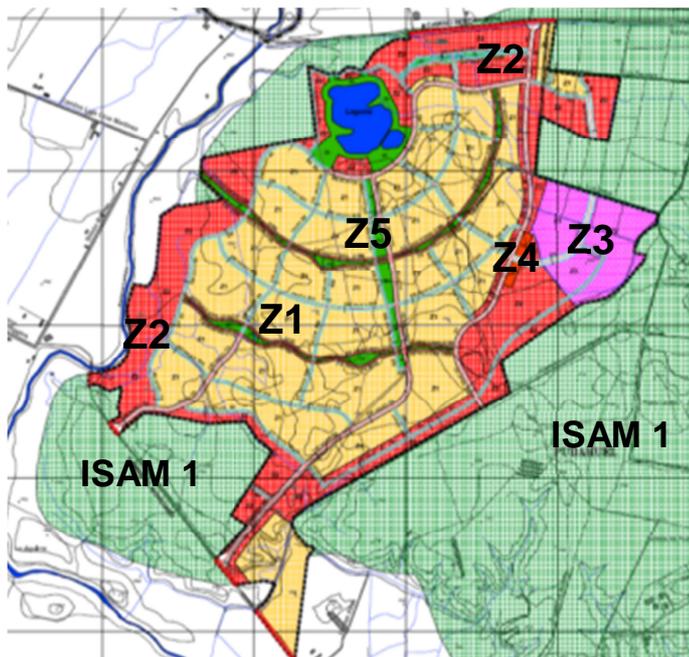
- c) **Complementar la Memoria Explicativa del PRMS aprobada en el año 1994, con la presente Memoria.**
- d) **Modificar los siguiente Planos en el siguiente sentido:**
- **En el Plano de Uso de Suelo:** Modificar parcialmente el Plano RM-PRM-92/1A, complementando los siguientes nuevos Planos de Zonificación de Uso de Suelo: Plano RM-PRM-06-1A/PDUC1 y Plano RM-PRM-06-1A/PDUC3, que modifican los usos de suelo del Área Restringida y/o Excluida al Desarrollo Urbano, por una nueva área de extensión urbana que contempla los usos de suelo señalados en el nuevo Artículo 13° Transitorio, lo que permitirá generar una nueva área de extensión urbana con capacidad de ofrecer, tanto lugares de trabajo a sus habitantes como espacios para la educación, salud, deportes, seguridad, servicios y áreas verdes. Se postula a una ciudad socialmente integrada por lo que se desarrollarán viviendas de diferentes valores orientadas a distintos estratos socioeconómicos en el mismo territorio.

Situación Actual en el sector de la PDUC1 URBANYA Ciudad Global:
PRMS vigente - Plano RM-PRM-92/1A



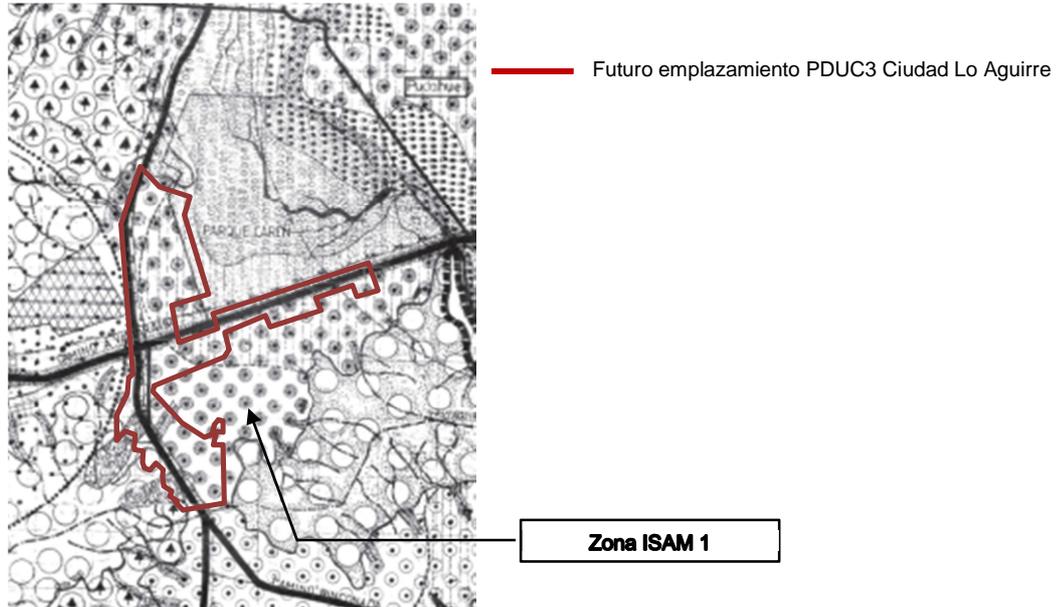
-  Área Interés Silvoagropecuario Mixto 1 (ISAM 1)
-  Área de Riesgo asociada a Inundación Recurrente

Situación Propuesta sector PDUC1 URBANYA Ciudad Global:
Modificación PRMS - Plano RM-PRM-06-1A/PDUC1

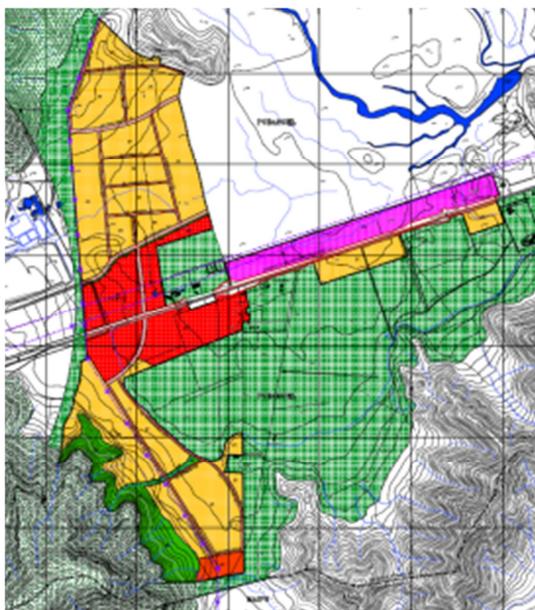


-  Área Interés Silvoagropecuario Mixto 1 (ISAM 1)
-  **Zona Z1** Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público, Área Verde
-  **Zona Z2** Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público, Área Verde
-  **Zona Z3** Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público, Área Verde
-  **Zona Z4** Infraestructura, Espacio Público, Área Verde
-  **Zona Z5** Espacio Público, Área Verde

Situación Actual en el sector de la PDUC3 Ciudad Lo Aguirre:
PRMS vigente - Plano RM-PRM-92/1A



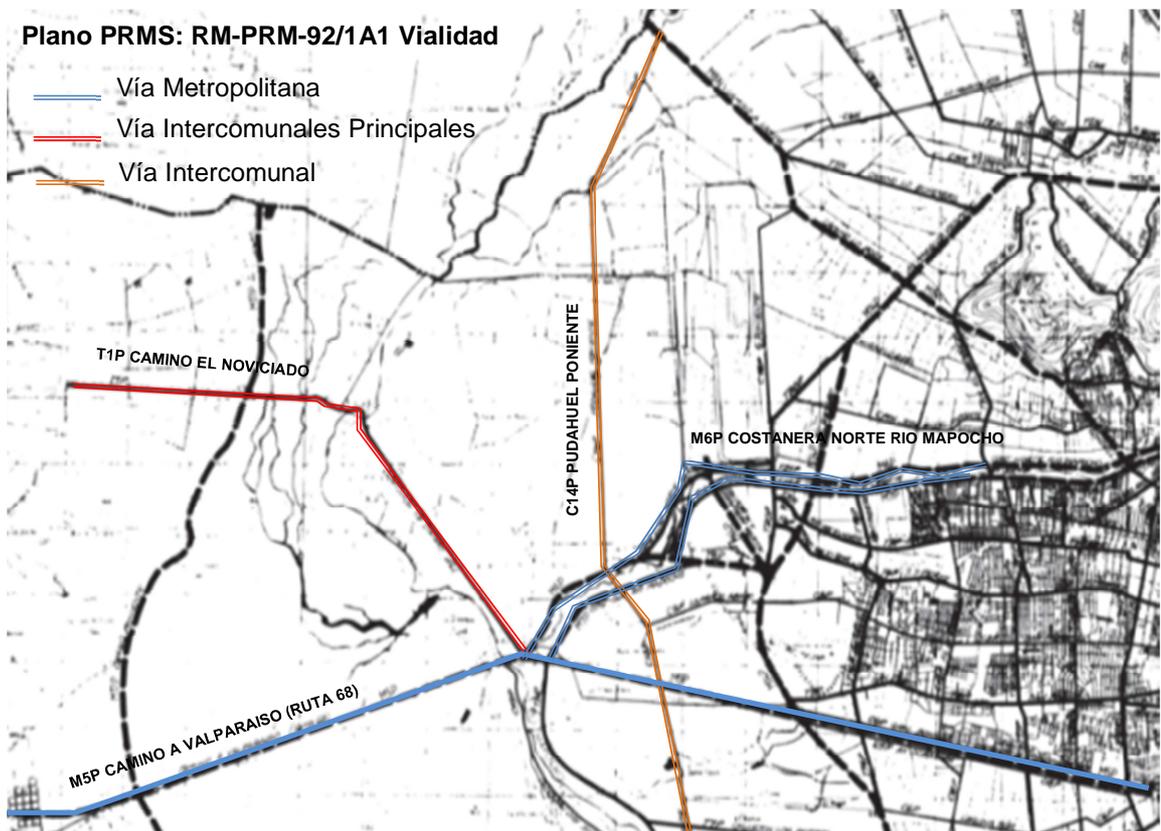
Situación Propuesta sector PDUC3 Ciudad Lo Aguirre:
Modificación PRMS - Plano RM-PRM-06-1A/PDUC3



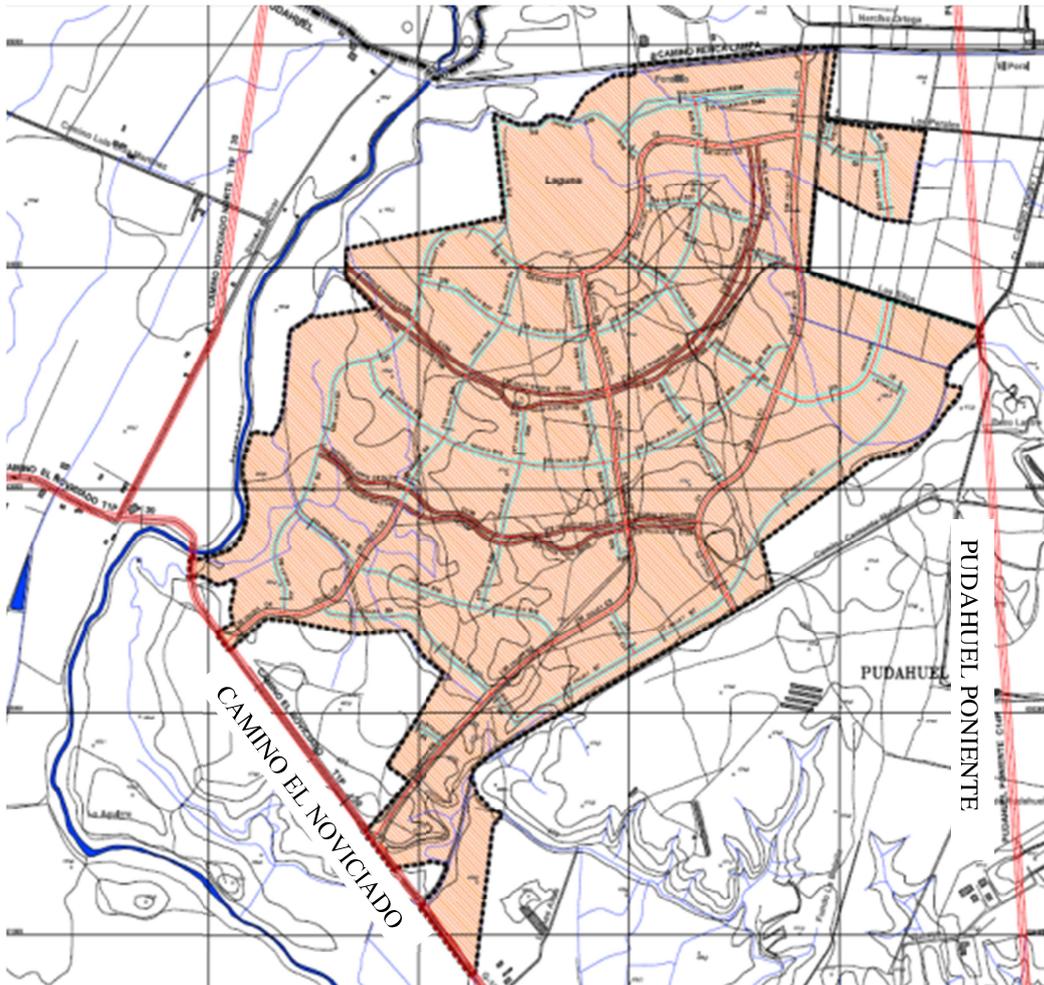
-  Área Interés Silvoagropecuario Mixto 1 (ISAM 1)
-  **Zona Z1** Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público, Área Verde
-  **Zona Z2** Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público, Área Verde
-  **Zona Z3** Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público, Área Verde
-  **Zona Z4** Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas, Infraestructura, Espacio Público, Área Verde
-  **Zona Z5** Espacio Público, Área Verde

- **En el Plano de Vialidad:** Modificar parcialmente el plano RM-PRM-92/1A1 (PRMS 1994), complementando el siguiente nuevo plano de Vialidad: Plano RM-PRM-06-1B/PDUC1, el cual modifica parcialmente la graficación de las reservas viales contempladas en el plano del año 1994 en el sentido de incorporar las principales reservas contempladas en el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) de Diciembre 2013 desarrollado por la empresa Urbano Proyectos para la nueva área de extensión urbana propuesta y la que fue aprobada por Ord. N° 1063 de fecha 10.02.2014 del Seremi de Transportes y Telecomunicaciones.

Situación Actual: Plano RM-PRM-92/1A1 Vialidad PRMS vigente más próxima al área de emplazamiento de las PDUC1 URBANYA Ciudad Global y PDUC3 Ciudad Lo Aguirre:



**Situación Propuesta PDUC1 URBANYA Ciudad Global:
Modificación PRMS – Plano RM-PRM-06-1B/PDUC1**



INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

NIVEL METROPOLITANO



CATEGORIA INTERCOMUNAL PRINCIPAL E INTERCOMUNAL
(Línea Oficial)
Art. 7.1.1.1.

NIVEL COMUNAL (Art. 12° Transitorio)

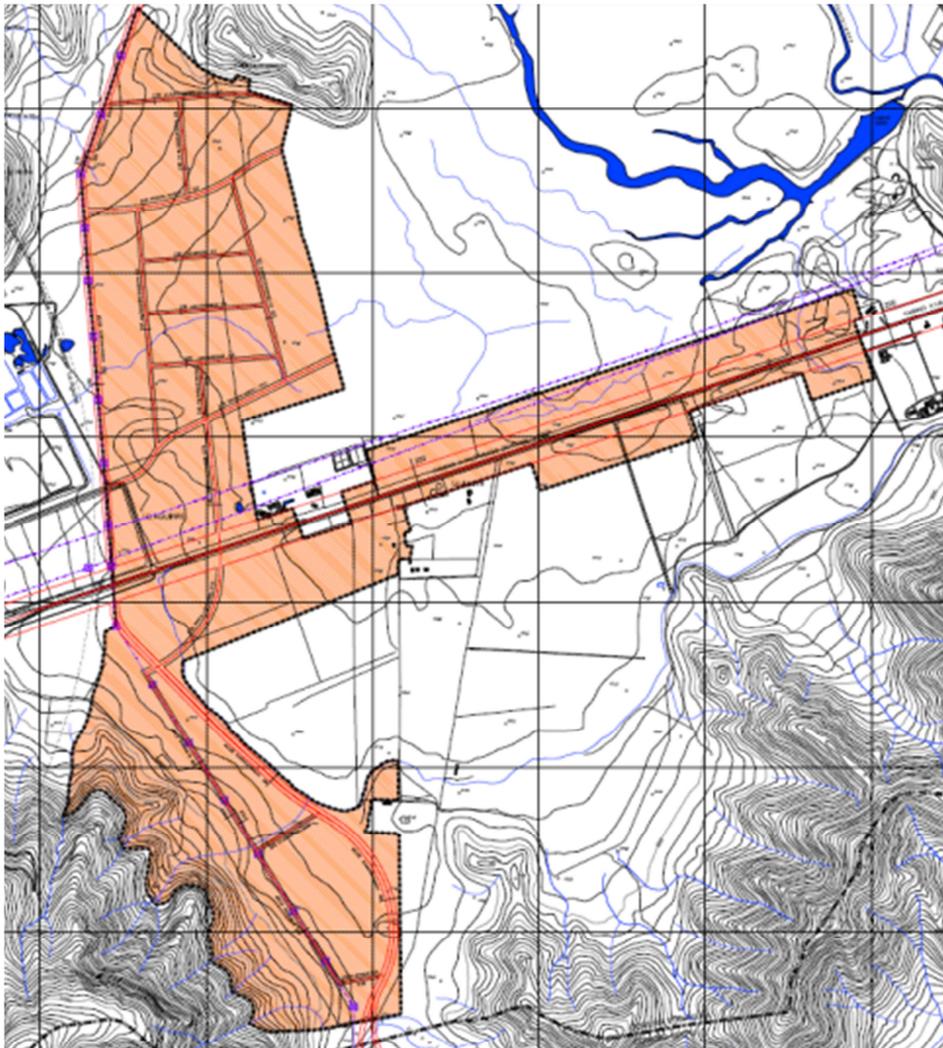


CATEGORIA
COLECTORA (C)
Art. 12° Transitorio
Punto 1, letra b)



CATEGORIA
SERVICIO (S)
Art. 12° Transitorio
Punto 1, letra b)

Situación Propuesta PDUC3 Ciudad Lo Aguirre:
Modificación PRMS - Plano RM-PRM-06-1B/PDUC3

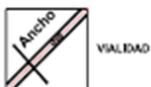


INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

NIVEL METROPOLITANO (Art. 7.1.1.1.)



NIVEL COMUNAL (Art. 12° Transitorio)





- **En el Plano de Restricción por Riesgos:** Modificar parcialmente el Plano RM-PRM-92/1A, complementando los siguientes nuevos planos de Restricción por Riesgos: Plano RM-PRM-06-1C/PDUC1 y RM-PRM-06-1C/PDUC3, los cuales modifican parcialmente la graficación de las áreas de riesgo del plano anterior, a través de los estudios de riesgos desarrollados para ello, así:

La PDUC1 realizó el Estudio de Factibilidad de Supresión de Riesgos, denominado "Estudio de Riesgos Proyecto Inmobiliario URBANYA Ciudad Global comuna de Pudahuel", desarrollado por las empresas Sicla Ingeniería y Construcción Los Algarrobos S.A. y Geoestudios. Abril 2002, aprobado por Ord. N° 1706 de 03.10.05, Sernageomin y Ord. N°04/757 de 17.07.06 del Seremi de Obras Públicas RM.

De acuerdo a dicho estudio, se detectaron dos áreas de riesgo: una asociada a zonas de inundación y otra asociada a napa freática superficial:

- En el primer caso, al igual que en el plano del PRMS de 1994 (RM-PRM-92/1A), se observan dos áreas de inundación, una proveniente del Estero Lampa relativamente poco desarrollada que afecta al área de propuesta entre las cotas 485 y 475 metros aprox., la otra, proveniente del Estero Colina que se desarrolla entre las cotas 510 metros hasta los 480 metros. Dichas zonas se encuentran graficadas en el plano del PRMS 1994 vigente, por lo que no se modifican en el presente plano RM-PRM-06-1C/PDUC1.
- En el segundo caso, mediante mediciones se detectó que la profundidad de la napa freática se encuentra a profundidades diversas, circunscribiéndose a zonas puntuales el riesgo de afloramiento debido al confinamiento del acuífero que ejercen los suelos de tipo arcillo-limoso y volcánica que subyacen. En ese sentido, en el 5,1% del predio se observó que la napa freática se ubica entre los 0,00 y los 2,00 m de profundidad y además señala que todos los pozos reflejan profundidades superiores a los 2 m exigidos. Lo anterior, según el Consultor significa que si se pretende urbanizar se recomienda efectuar las obras de drenaje necesarias para deprimir la napa lo suficiente para la construcción de viviendas.

En conformidad a lo anterior, y a lo señalado en el PRMS, artículo 8.2.1.1 literal a.2 Napas Freáticas en que se exige para la autorización de obras de urbanización y/o edificación, que la profundidad de dicha napa no esté a una profundidad inferior a 5 m y que deberá estar a más de 3 m bajo el sello de fundación, se ha graficado en dicho plano de restricción por riesgo (Plano RM-PRM-06-1C/PDUC1), la zona que registra el rango de profundidad entre 0,00 y 5,00 m., correspondiente al 15,29% de la superficie total del predio (108,58 ha), lo que modifica parcialmente la graficación del plano PRMS de 1994 (RM-PRM-92/1A) en el sentido de que confirma que efectivamente esa zona de la napa está a profundidad inferior a 5 m tal como lo señaló el PRMS en el año 1994. Ver siguiente imagen:





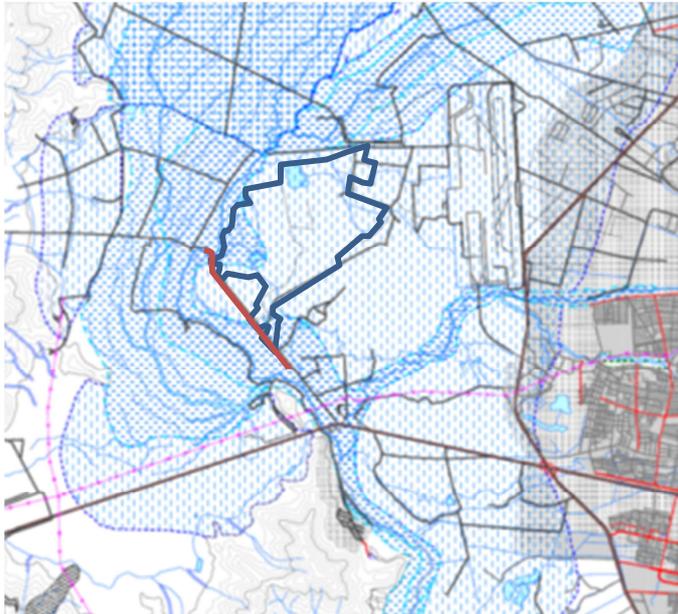
Los estudios de riesgo de la PDUC3 modifican parcialmente la graficación de las áreas de remoción en masa y de napa freática del plano anterior a través de los Estudios de Riesgo denominados “Estudio de Factibilidad Supresión de Riesgos, Volumen 1 - Sernageomin”, desarrollado por la empresa El Bosque S.A., en Noviembre de 2005 el que obtuvo informe favorable del Sernageomin mediante Ord N° 567 de 2006 y por el “Estudio de Factibilidad Su presión de Riesgos Volumen 2. denominado Estudio de Riesgos de Inundación asociados a eventos naturales” elaborado por la empresa ICC Ingenieros Civiles Consultores Ltda., de Diciembre 2005 que fue informado favorablemente por Ord SRM RM N° 04-130 de fecha 3 de febrero de 2006 del Seremi de Obras Públicas RM.

De acuerdo a dicho estudio, se concluyó lo siguiente:

- En relación a las quebradas, señala que ninguna de las quebradas identificadas en el PRMS constituye riesgo alguno para el proyecto por concepto de inundaciones, dado que se trata de quebradas pequeñas con buena pendiente en general y cauces bien constituidos que de acuerdo a cálculos de caudales correspondientes a lluvias con períodos de retorno de 10 y 100 años, contemplan anchos superficiales en los casos más desfavorables (quebrada 8.1), de 6.2 metros y altura de escurrimiento de 1.3 metros.
- En relación a afloramiento de napas: no se detectan zonas permanentemente anegadas que representen un riesgo de afloramiento, si no que se trata de sectores adyacentes a dos pozos profundos, surgentes (Pozo Inmobiliaria ubicado en la coordenada UTM Norte 6.297.326/Este 325.506 y Pozo Intermina ubicado en la coordenada UTM Norte 6.298.642/Este 325.707), los que si bien cuentan con válvulas de cierre, ellas se encuentran en mal estado, por lo que se producen filtraciones permanentes que inundan sus alrededores, toda vez que el drenaje superficial es muy malo (zonas planas de escasa pendiente).. En cuanto a la profundidad de la napa, el estudio indica que de acuerdo a las calicatas realizadas, la napa efectivamente se ubica a profundidades que oscilan entre 2 y 4 metros, por lo que conforme a las disposiciones del PRMS relacionadas con esta materia (Art 8.2.1.1., literal a.2), toda edificación debe ajustarse a lo ahí señalado.

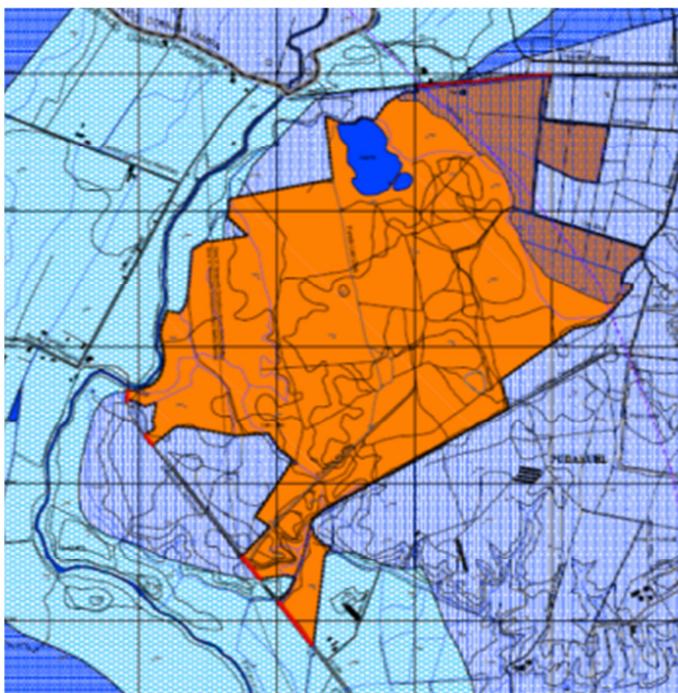


Situación Actual sector PDUC1 URBANYA Ciudad Global:
PRMS vigente - Plano RM-PRM-92/1A



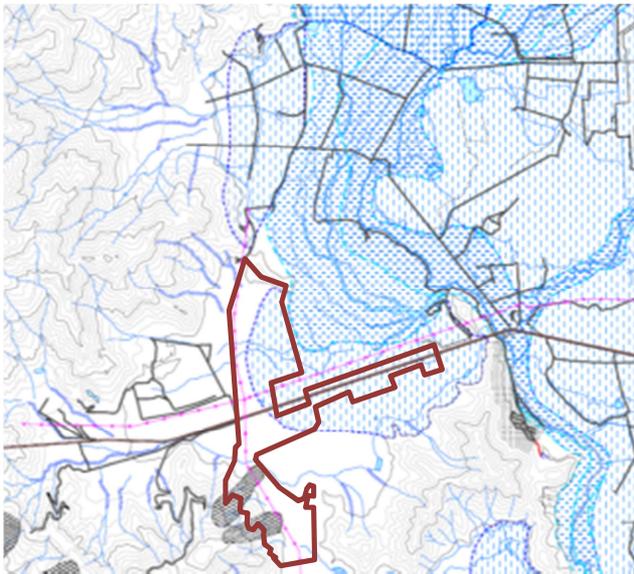
-  Área de Riesgo asociada a Inundación Recurrentemente
-  Área Napa Freática

Situación Propuesta sector PDUC3 Ciudad Lo Aguirre:
Modificación PRMS - Plano RM-PRM-06-1C/PDUC1



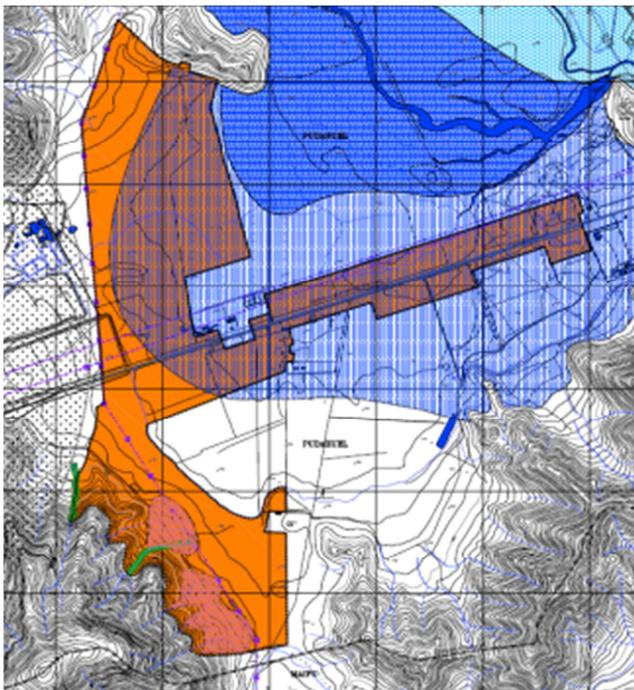
-  Área Extensión Urbana
-  Napa Freática

Situación Actual: PRMS vigente - Plano RM-PRM-92/1A



-  Napa Freática
-  Zona Quebradas y Remoción en Masa
-  Futuro emplazamiento PDUC3

Situación Propuesta: Modificación PRMS - Plano RM-PRM-06-1C/PDUC3



PROYECTO CON DESARROLLO URBANO CONDICIONADO (PDUC)

AREA URBANA METROPOLITANA

-  LIMITE EXTENSION URBANA Art. 2.2.1.
-  AREA DE EXTENSION URBANA PARA EL PROYECTO CON DESARROLLO URBANO CONDICIONADO (PDUC)

AREAS DE ALTO RIESGO PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

-  RECOMENDACIONES RINCONES AA.2.1.7., a 1.1.
-  QUEBRADAS (Pais de construcción de 25m o más desde Art. 8.2.1.1., 8.1.8)
-  NAPA FREÁTICA AA.2.1.7., a 3.
-  (*) FUENTE: Decreto de Riego de Inspección, Asesoría Técnica, Volumen 2. Comisar. EIC INGENIEROS CIVILES LTDA., Diciembre 2008.
-  DE RIESGO condicionados a RESOLUCION EN MASA AA. 8.2.1.4., 8. (*)
-  (*) FUENTE: Estudio de Riesgo Climatológico Asociado a Eventos Naturales y actividades peligrosas, Volumen 1. Comisar. ARGALIST AMBIENTAL LTDA, Mayo 2008.
-  DE RIESGO condicionados a RESOLUCION RECOMENDACION AA. 8.2.1.4., 8.

AREAS DE RIESGO POR ACTIVIDADES RELACIONADAS

-  CENTRO DE ESTUDIOS SOCIOECONOMICOS AA. 8.2.1., 5.

Santiago, Diciembre 2017

