

ORD. : N° 1208/ 20 / 459 /
ANT. : Providencia N° 6.591 (12.12.2008) que adjunta
la Circular N° 37 (09.12.2008) de la SEREMI
Metropolitana de V. y U.
MAT. : Pronunciamiento frente a Proyecto "MPRMS
100 – Actualización Extensión Urbana y Re-
conversión".

LA PINTANA, **30 ENE 2009**

DE : ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE LA PINTANA
A : SR. CARLOS ESTÉVEZ VALENCIA – ABOGADO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Relacionado con el Antecedente –donde nos solicita pronunciamiento acerca de propuesta de Modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago denominada "*MPRMS 100 – Actualización Extensión Urbana y Reconversión*"– quien suscribe comunica a Ud. nuestro pronunciamiento positivo, **condicionado** sí a resolverse las observaciones expresadas en el Punto C del Informe 1208/01 (28.01.2009) adjunto; a este respecto, y para mayor abundamiento, permítame reiterarle las siguientes:

1. La inclusión en esta propuesta del Área de Interés Agropecuario Exclusivo de La Pintana contó con nuestro acuerdo, pero condicionado al escrutinio de las normas que le acompañarían. No podemos decir lo mismo respecto de la incorporación de la Zona Industrial Exclusiva; efectivamente, en este último caso nuestra posición es mantener como tal su sector localizado al Oriente de Santa Rosa y analizar la conveniencia de un cambio de usos de suelo de la parte restante (ello, basados en el desarrollo incipiente de esta Zona y, más aún, vista la inminente puesta en servicio de la Autopista de Acceso Sur a Santiago la cual, no dudamos, será un factor decisivo para su desarrollo definitivo).
2. Una característica del territorio intervenido en La Pintana es la clara diferencia de uso e intensidad de ocupación de suelo entre el sector de la Población "Mapuhue" y el resto. En efecto, "Mapuhue" observa una mayor división predial y una casi completa cobertura vegetal producto de su génesis y desarrollo como núcleo de huertos obreros y familiares; estas condiciones —más su tamaño— dan sustento para concebirlo no sólo como un importante "pulmón verde" para esta parte de la ciudad, sino también como lugar adecuado para acoger formas de desarrollo territorial más sustentables que las planteadas en esta propuesta. Así, este sector demanda un tratamiento normativo diferente al propuesto (probablemente, similar al actual).

3. De la lectura de la Memoria Explicativa y el Texto Resolutivo propuestos se entiende que las 10.424 hectáreas que abarca la propuesta quedarían en el área urbana metropolitana. Sin embargo, de la revisión de los planos respectivos se concluye algo distinto, tanto por la forma de trazar y denominar el nuevo límite de extensión urbana como por el nombre que se da al área restante de la ciudad; ello provoca las ambigüedades que se explican en el INF. 1208/01 adjunto, que deben eliminarse.
4. No se fijan los anchos de los parques intercomunales ni de las áreas verdes forestadas. Dado que en el Texto Resolutivo propuesto figuran sus superficies (por subsectores), se pide consignarlos.
5. Considerando que debe mantenerse como Zona Industrial Exclusiva, al menos, la parte de ésta emplazada al Oriente de Santa Rosa, la franja de parque intercomunal adyacente a calle El Almendral (Dr. Amador Neghme, en La Pintana) debería desplazarse hacia el Norte, hasta colindar con el lado Sur de la Calle La Primavera; ello permitiría la creación de un área de transición entre esta Zona y el Sector "El Castillo", tal como hemos venido planteando en nuestra propuesta de PRC.
6. En La Pintana serían ampliamente sobrepasados los dos porcentajes mínimos propuestos, respectivamente, para las cuotas de viviendas subsidiables y sociales exigibles como condición para construir proyectos habitacionales mixtos. Ahora bien, dado que esta Comuna ya tiene sus cuotas de viviendas de estos tipos ampliamente cumplidas, en su caso estos mínimos de 30 y 12 %, deben ser máximos.
7. Una interrogante importante sobre las *zonas urbanas condicionadas* es si —tal como se conciben—, tanto las vías como las áreas verdes incluidas en ellas serán una realidad en los plazos de las declaratorias públicas pertinentes; ello, dado que no habría un programa de expropiaciones, sino más bien la idea de que gran parte de estas obras (si no todas) sean abordadas por los privados. Por lo anterior, no es posible aceptar esta propuesta sin antes dilucidar dicha interrogante.

Por otro lado, esta situación tampoco nos permite aceptar la propuesta contenida en el N° 3 del nuevo Artículo 4.10, sobre la circular de aplicación general que emitiría la SEREMI Metropolitana de V. y U. después de publicada en el "Diario Oficial", la Modificación en comentario.

8. En el Artículo 3.3.8. propuesto se lee que "La densidad bruta máxima deberá mantenerse en los instrumentos de planificación local [...]". Sin perjuicio de lo dicho al respecto en el Informe adjunto, ratificamos que esta exigencia es excesiva pues, en la práctica, reduciría en forma importante la facultad local de ordenación del suelo a través del plan regulador comunal.
9. En el Texto Resolutivo propuesto faltan los cuadros acerca del equipamiento (vital para La Pintana) y la vialidad, aludidos, respectivamente, en la letra a), N° 3, del nuevo Artículo 4.10. y en la letra j) del punto N° 1 de este Texto.

Por otro lado, y no menos importante, es nuestro parecer que intervenciones urbanas como la antedicha deben ser precedidas por un acuerdo positivo de la Municipalidad donde se ubique el área intervenida, condición que debería contemplarse entre las necesarias para densificar las zonas urbanizables condicionadas propuestas. Ello, en razón a ser estas entidades las responsables, en primer lugar, de administrar el territorio bajo su jurisdicción.

Sin otro particular, le saluda atentamente,



I. Municipalidad de La Pintada
JAIME PAVEZ MORENO
ALCALDE

Incluye: INF. N° 1208/01 (28.01.2009).


SEP/AAC/GRC/grc

Distribución:

- Destinatario.
- SECPLAC.
- Secretaría Municipal.
- Asesora Urbanista (2).
- Oficina de Partes.

INF. : N° 1208/01

ANT. : Providencia N° 6.591 (12.12.2008) que adjunta la Circular N° 37 (09.12.2008) de la SEREMI Metropolitana de V. y U.

MAT.: Pronunciamiento frente a Proyecto "MPRMS 100 – Actualización Extensión Urbana y Reconversión".

LA PINTANA, 28 de enero de 2009

DE : ASESOR URBANISTA

A : SR. JAIME PAVEZ MORENO – ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE LA PINTANA

A. INTRODUCCIÓN

Por la Circular del Antecedente, el Sr. Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo le ha remitido —en consulta— el Proyecto de modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) denominado "MPRMS 100 – Actualización Extensión Urbana y Reconversión" (en adelante, el *Proyecto* o la *Propuesta*), consistente en incrementar su dotación de suelo urbanizable para recibir la población proyectada al 2030¹, visto lo cual contempla propuestas sobre: a), el límite de extensión urbana metropolitana; b), la extensión del área urbanizable; c), la vialidad estructurante que conectará estos sectores nuevos con la ciudad consolidada; y d), el sistema metropolitano de áreas verdes (consistentes estas últimas en la creación de nuevos parques, y de áreas verdes forestadas).

"[...] *la imagen objetivo que guía esta actualización busca llegar al 2030 con una ciudad más integrada, más verde, con infraestructura adecuada y nuevos espacios públicos que faciliten el esparcimiento de los ciudadanos.*" (Memoria Explicativa, página 47).

Se trata de la modificación del PRMS más relevante para La Pintana, desde aquella que, en 1979 y bajo el concepto de "área de expansión urbana", abrió las puertas para la urbanización de sus sectores "El Roble", "Santo Tomás" y "El Castillo".

Según los artículos 36 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y 2.1.9. de su Ordenanza, el Municipio tiene un plazo para pronunciarse frente a esta propuesta de 60 días "*contados desde su conocimiento oficial*" (vale decir, vencería el 10 de febrero del año en curso), vencido este plazo la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación.

En cumplimiento de la obligación dispuesta para la suscrita en el referido Artículo 2.1.9., remito a Ud. el presente Informe, para adjuntarlo al correspondiente pronunciamiento municipal.

Se estima que la periferia del Gran Santiago crecerá en 1,6 millones de habitantes al 2030 (Memoria Explicativa de la Modificación, página 47).

B. DOCUMENTOS COMPONENTES DE LA PROPUESTA

3. La propuesta está plasmada en:

- Una Memoria Explicativa.
- Una proposición de Texto Resolutivo, mediante la cual se modifican los artículos 3.1.1.1., 4.3., 4.4., 5.2.3.1. y 7.1.1.2. de la Ordenanza del PRMS, y se le incorporan los nuevos artículos 3.3.8., 4.10. y 5.2.4.5.
- Los planos N^{os.} RM-PRM-08-100, RM-PRM-08-100-A, RM-PRM-08-100-B, RM-PRM-08-100-C y RM-PRM-08-100-D (entregados en archivos magnéticos, formatos pdf). La propuesta comprende 18 planos diferentes, sin embargo, se repiten 4 veces los números RM-PRM-08-100-A, RM-PRM-08-100-B, RM-PRM-08-100-C y RM-PRM-08-100-D, en tanto que otro no está numerado.

C. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA Y OBSERVACIONES

C.1. Territorio afecto a la modificación

4. La superficie intervenida mediante la presente Modificación del PRMS cubre 10.424 hectáreas, tanto urbanas como rurales, repartidas en cuatro sectores de la periferia del Gran Santiago; las áreas urbanas corresponden actualmente a zonas industriales exclusivas.
5. En el caso de La Pintana, se incluyen 1.008 hectáreas —lo que equivale al 9,7 % de toda la superficie intervenida, y al 33,25 % del territorio comunal (Cuadro N° 1 y Figura N° 1)—; esta importante superficie está localizada al sur de la Comuna y comprende casi totalmente su Zona Industrial Exclusiva más la parte de su Área Rural zonificada en el PRMS como de Interés Agropecuario Exclusivo, siendo sus límites los siguientes:

Norte : Calle Tucapel, camino rural (límite incierto) y Calle La Primavera.
Sur : Camino El Mariscal y límite comunal Sur en el sector del Ex Fundo “La Primavera”.
Oriente : Calle Rengo y su prolongación al sur hasta el camino rural antes mencionado, Avenida Santa Rosa (en dos tramos) y Autopista de Acceso Sur a Santiago.
Poniente : Calle San Francisco.

Observación 1:

Si bien el actual límite Norte de la Zona Industrial Exclusiva, al Poniente de la Avenida Santa Rosa, está fijado en la Calle Lautaro, en este sector la *Propuesta* en comento define su límite más al sur, excluyendo así una superficie de varias hectáreas perteneciente actualmente a dicha Zona. Otra extensión de la Zona Industrial no incluida es la graficada entre Avenida La Serena y la Autopista de Acceso Sur a Santiago (Figuras N^{os.} 1, 4 y 5).

Observación 2:

Una característica del territorio intervenido en La Pintana es la clara diferencia de uso e intensidad de ocupación de suelo entre el sector de la Población “Mapuhue” y el resto, cuestión que se puede verificar en una imagen satelital (Figura N° 2). En efecto, “Mapuhue” observa

una mayor división predial y una casi completa cobertura vegetal producto de su génesis y desarrollo como núcleo de huertos obreros y familiares; estas condiciones —más su tamaño (241,7 hás)— dan sustento para concebirlo no solamente como un importante “pulmón verde” para esta parte de la ciudad, sino también como lugar adecuado para acoger formas de desarrollo territorial más sustentables que las planteadas en el *Proyecto*. Así, a juicio de la suscrita, **este sector demanda un tratamiento normativo diferente al propuesto** (probablemente, similar al actual).

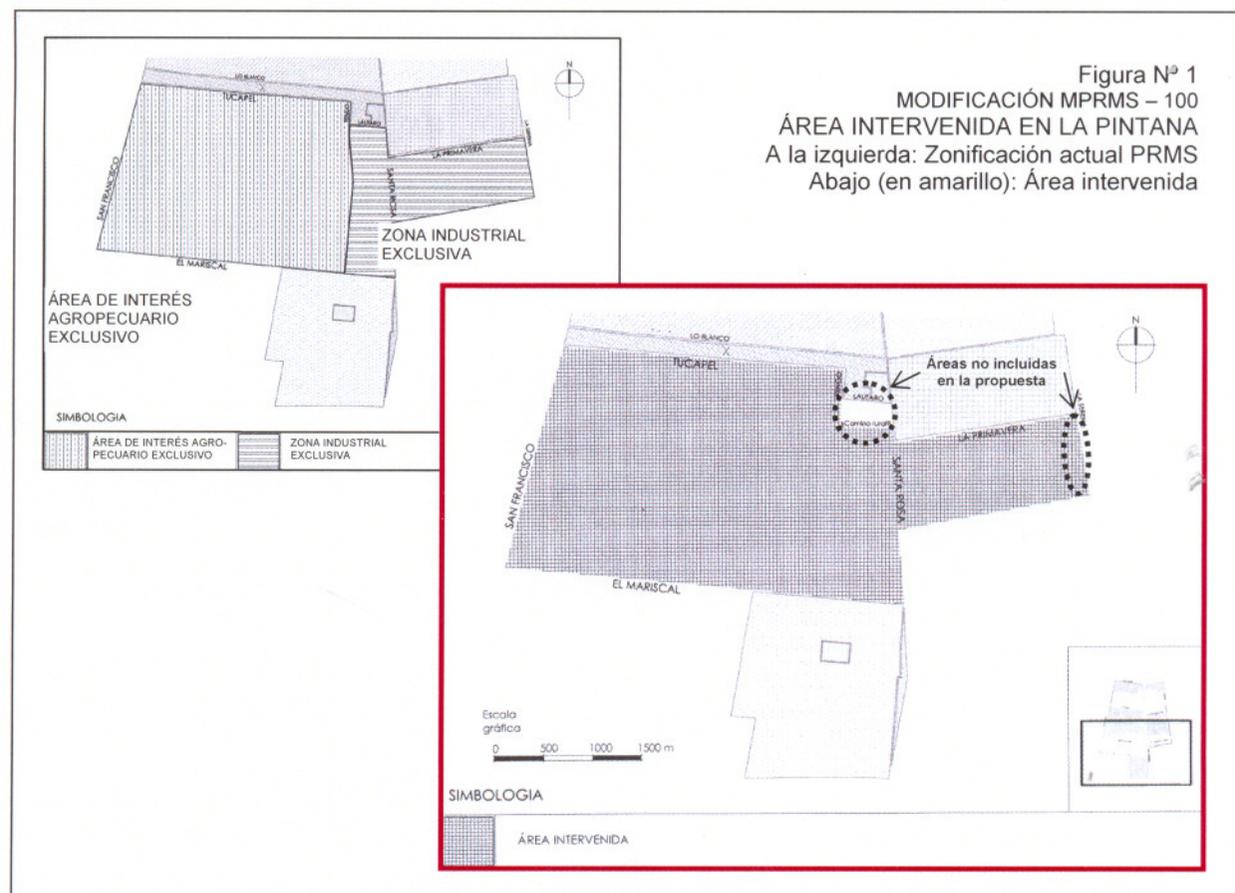
CUADRO N° 1
MODIFICACIÓN MPRMS – 100 / TERRITORIOS DE LA COMUNA DE PINTANA COMPROMETIDOS

SECTOR DE LA COMUNA DE LA PINTANA	CONDICIÓN URBANA / RURAL	ZONIFICACIÓN PRMS	SUPERFICIE (HÁS)*	% DE LA SUPERFICIE COMUNAL**
EX FUNDOS “LA PRIMAVERA”, “LA ESPERANZA” y “SAN ANTONIO” (parciales)	URBANO	ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA	283,772	9,36
POBLACIÓN “MAPUHUE” (parcial)	RURAL	ÁREA DE INTERÉS AGROPECUARIO EXCLUSIVO ***	241,710	7,97
EX FUNDO “LA ESPERANZA” (parcial)			482,480	15,92
EX FUNDO “SAN ANTONIO” (parcial)				
TOTAL			1007,962	33,25

* Las superficies señaladas en este Cuadro derivan de diversas fuentes: planos de loteos, estudios de sectores comunales, mediciones con AUTOCAD sobre restituciones cartográficas de fotografías aéreas, etc. Así, deben considerarse como aproximadas, en especial las relativas a las áreas comunales no consolidadas aún como enclaves urbanos.

** Superficie comunal: 3031,5 hectáreas.

*** Con posibilidades de materializar en ésta Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionado, cumpliendo con los requisitos indicados en el Artículo 8.3.2.4. de la Ordenanza del PRMS (entre otros, con la obtención de informe previo favorable del Municipio).



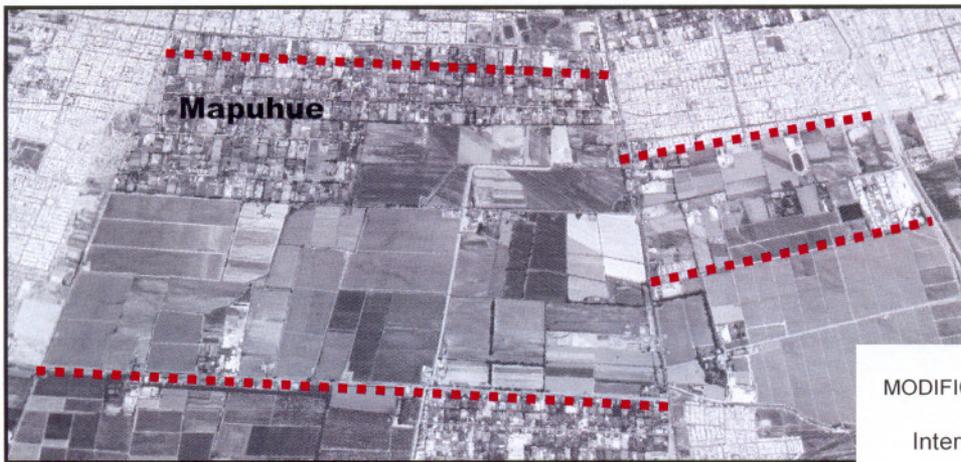


Figura N° 2
MODIFICACIÓN MPRMS – 100
Imagen satelital área
Intervenida en La Pintana

Observación 3:

La inclusión en el *Proyecto* del Área de Interés Agropecuario Exclusivo de La Pintana contó con nuestro acuerdo, pero condicionado al escrutinio de las normas que le acompañarían, análisis que hoy tenemos la oportunidad de realizar. No podemos decir lo mismo respecto de la incorporación de la Zona Industrial Exclusiva; en efecto, **en este caso nuestra posición es mantener como tal su sector localizado al Oriente de Santa Rosa y analizar la conveniencia de un cambio de usos de suelo respecto del resto**; lo anterior, basados en el desarrollo incipiente de esta Zona y, más aún, en la convicción de que la inminente puesta en servicio de la Autopista de Acceso Sur a Santiago será un factor decisivo para el desarrollo definitivo de esta Zona.

Dicho lo anterior, a continuación analizaremos el *Proyecto* en cuestión de acuerdo a sus tópicos principales.

C.2. Nuevo “límite urbano”².

6. De la lectura de la Memoria Explicativa y el Texto Resolutivo se entiende que las 10.424 hectáreas del *Proyecto* quedarían en el área urbana metropolitana. Sin embargo, de la revisión de los planos propuestos se concluye algo distinto, tanto por la forma de trazar y denominar el nuevo límite de extensión urbana como por el nombre que se da al área restante de la ciudad; en efecto, de estos planos podemos decir lo siguiente:

Observación 4:

- a) Denominan “Área urbana PRMS” (Simbología, Figura N° 3) a una mancha gris que, entendemos, comprendería a la ciudad actualmente consolidada. Ello implica que las 10.424 hectáreas mencionadas (al no graficarse en gris) **deben considerarse como rurales**. De hecho, si, por ejemplo, nos centramos solamente en La Pintana (Figuras N^{tos.} 4 y 5) la dife-

² El concepto de “límite urbano” es definido por la Ley General de Urbanismo y Construcciones como “[...] línea imaginaria que delimita las áreas urbanas y de extensión urbana que conforman los centros poblados, diferenciándolos del resto del área comunal”, resto que sería rural.

rencia sería clara: casi todo el territorio que rodea al área a modificar se grafica en gris, por tanto, es Urbano; así, se deduce que el territorio restante es Rural.

Observación 5:

b) Cambian la denominación del límite a modificar, de "límite de extensión urbana" a "límite urbano". Este cambio refuerza la confusión comentada precedentemente. Si lo que se quiere es actualizar el límite de extensión urbana del PRMS (tal como se dice en la página 17 de la Memoria Explicativa), entonces deberá reemplazarse (donde aparezca) la expresión "límite urbano propuesto" por "límite de extensión urbana"³.

Observación 6:

En relación a lo dicho en las dos letras precedentes, es importante acotar que si todo el territorio a modificar se considerara rural, ello implicaría que el Mu-

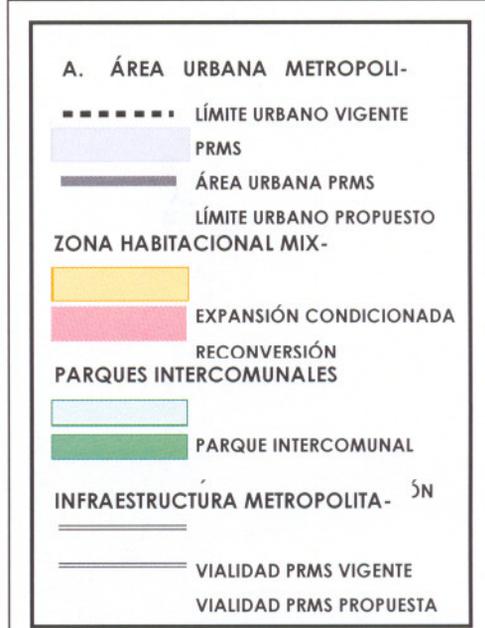


Figura N° 3
MODIFICACIÓN MPRMS – 100
Simbología del Plano RM-PRM-08-100
(Parcial)

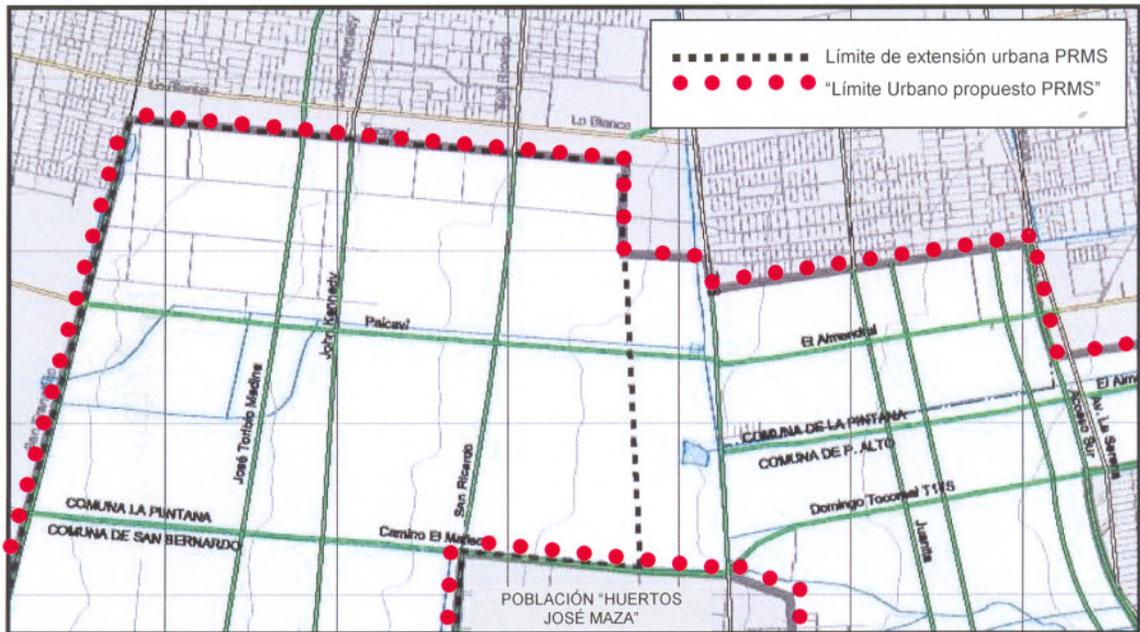


Figura N° 4
MODIFICACIÓN MPRMS – 100
Propuesta de límite urbano PRMS según aparece en el Plano RM-PRM-08-100
(Graficado sobre imagen de Plano Vialidad)

Adicionalmente, debe señalarse que no sería correcto graficar lo "vigente" y lo "propuesto" sobre estos planos que, como dice el Texto Resolutivo, serán planos oficiales y no de trabajo (como, suponemos, lo son).

nicipio no tendría mayor injerencia planificadora territorial no solamente en parte importante de su actual área rural⁴ —porción equivalente al 23,9 % de la extensión comunal⁵—, sino también en su actual Zona Industrial Exclusiva⁶; vale decir, se incrementaría hasta un tercio el territorio de La Pintana que quedaría fuera del Plan Regulador Comunal (PRC).

A la inversa, confirmado que toda la superficie del Proyecto es urbana (sería un área de extensión urbana), el PRC tendría tuición sobre ésta. Sin embargo, no queda claro que ello sea posible, pues —acaso por el tipo de planificación propuesto (por condiciones)— no se postula ninguna norma transitoria, como se estila en estos casos (o sea, una norma tal que esté vigente hasta la incorporación de toda esta superficie en los PRC's respectivos).

Como sea; en el intertanto que se resuelve lo de la actualización de su PRC, se configuraría un proceso de urbanización del resto de La Pintana similar al que hizo posible el poblamiento de los sectores "El Roble", "El Castillo" y "Santo Tomás", en el sentido de que todas las decisiones de importancia sobre su desarrollo se tomarán en la SEREMI Metropolitana de V. y U. Así, la planificación urbana comunal no jugará ningún rol en este territorio (el cual, junto con "Antumapu", constituyen las únicas reservas de suelo comunales con potencial para un efectivo desarrollo urbano de La Pintana). Por consiguiente, se propone, al menos, que la normativa en análisis sea transitoria (en el sentido explicitado en el párrafo anterior).

Observación 7:

- c) El límite propuesto (o, como se le llama, "límite urbano propuesto") rodea o envuelve los sectores en que se divide el Proyecto (ver más adelante lo concerniente a estos sectores), conformándose así dos áreas urbanas colindantes (la propuesta y la que hemos identificado como consolidada); lo anterior, a diferencia del límite de extensión urbana que reemplazaría (graficado en la Figura 3.2. de la Memoria Explicativa). ¿No debería cambiarse el trazado del "límite urbano propuesto" (además de su nombre) de tal manera de dejar claramente dentro del área urbana metropolitana las 10.424 hectáreas sujetas a la modificación en análisis?

Observación 8:

- d) A las características de los planos observadas precedentemente se agrega la reaparición del concepto "expansión" como parte de la expresión "Expansión Condicionada", la cual es definida en la Memoria Explicativa como aquellos "[...] territorios nuevos que se incorporan al área urbana metropolitana" (página 48).

La palabra "expansión" formó parte de la expresión "área de expansión urbana" del antiguo Plan Regulador Intercomunal de Santiago. No está clara la razón de la reaparición de este vocablo, con claras connotaciones negativas (al menos para La Pintana). De no tener un fundamento para volver a usarlo, eliminarlo.

Llamada en el PRMS "Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano".

La otra porción rural de La Pintana está constituida por gran parte (245,21 hás aproximadamente) del Campus "Antumapu" de la Universidad de Chile, la cual está incluida en los análisis para actualizar el Título 8 de la Ordenanza del PRMS (Memoria Explicativa, páginas 4 y 50).

Que si bien con restricciones, es posible de normar "complementariamente" mediante el PRC.

7. La propuesta divide el territorio a intervenir en cuatro sectores: A – Nor Poniente, B – Sur Poniente, C – Oriente 1, y D – Oriente 2. La Pintana, junto con San Bernardo y Puente Alto, está integrada al Sector D. En el Cuadro N° 2 se consigna la superficie ocupada por este Sector D, desglosada por tipología de usos de suelo.

CUADRO N° 2

MODIFICACIÓN MPRMS – 100 / SECTOR D PROPUESTO: SUPERFICIES POR USOS DE SUELO

USO	HECTÁREAS	%
EXPANSIÓN CONDICIONADA → ZONAS HABITACIONALES	1.779	52
RECONVERSIÓN INDUSTRIAL → MIXTAS	498	15
ÁREAS VERDES PARQUES	573	17
ÁREAS VERDES FORESTACIÓN	557	16
TOTAL	3.407	100
% EXPANSIÓN + RECONVERSIÓN	2.277	67
% ÁREAS VERDES	1.130	33

Fuente: Memoria Explicativa Modificación MPRMS – 100, pág. 65 (Cuadro 4.3 – Detalle de superficies. En este Cuadro los sectores propuestos se denominan, creemos, erradamente, "subsectores").

Puede observarse en el Cuadro N° 2 que las áreas de Expansión Condicionada y las de Re-conversión Industrial se proponen como **zonas habitacionales mixtas**, las cuales —como veremos a continuación—, se regirían de acuerdo a un nuevo concepto normativo denominado "**zonas urbanizables condicionadas**" (ZUC).

En la Figura N° 5 se grafica la zonificación del Sector D; en esta Figura podemos observar que, en el caso de La Pintana:

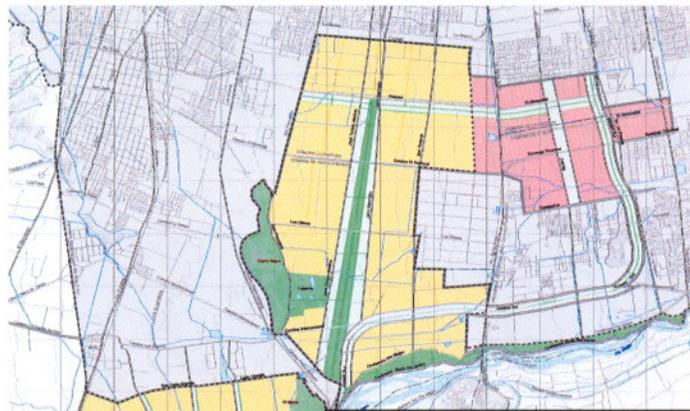
- a) Su Área de Interés Agropecuario Exclusivo quedaría como de "Expansión Condicionada" y su Zona Industrial Exclusiva como de "Reconversión industrial"; en otras palabras, ambas formarían parte de las ZUC precitadas.
- b) Se crean cinco parques intercomunales: dos en el Sector del Ex "Fundo San Antonio", entre las prolongaciones al Sur de las calles José Toribio Medina y John Kennedy, flanqueando un área verde forestada; uno al costado Sur del eje vial Paicaví – El Almendral (Dr. Amador Neghme); el otro entre la prolongación al Sur de la Calle Juanita y otra calle nueva trazada más al Oriente; y un quinto parque entre la Autopista de Acceso Sur a Santiago y la que debería ser otra vía nueva trazada al Poniente.

Observación 9:

Aunque mal graficada, el quinto parque mencionado ocuparía parte de la Autopista de Acceso Sur a Santiago entre sus dos caleteras, lo cual lo haría inviable.

Observación 10:

No se fijan los anchos de estos parques intercomunales. Dado que en el Texto Resolutivo figuran sus superficies (por subsectores), se pide consignarlos.



SIMBOLOGÍA

A. ÁREA URBANA METROPOLITANA	
- - - - -	Límite Urbano Vigente PRMS
-----	Área Urbana PRMS
—————	Límite Urbano Propuesto
Zona Habitacional Mixta	
■	Expansión Condicionada
■	Reconversión
Parques Intercomunales	
■	Parque Intercomunal
■	Área Verde Forestación
Infraestructura Metropolitana	
———	Vialidad PRMS Vigente
———	Vialidad PRMS Propuesta

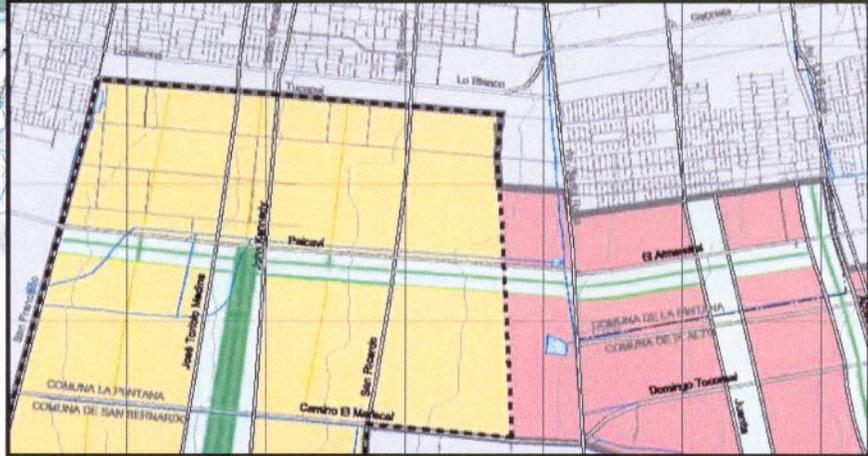


Figura N° 5
MODIFICACIÓN MPRMS – 100
Arriba: Zonificación Zona D – Oriente 2. Abajo: Detalle Zonificación en La Pintana

Observación 11:

Los terrenos necesarios para materializar estos parques tendrían una declaratoria de utilidad pública de 10 años si estas zonas urbanizables condicionadas se proponen como parte de la extensión urbana (situación que debe aclararse según se señaló al comentar lo del límite urbano propuesto): Aclarar.

Observación 12:

Considerando que debe mantenerse como Zona Industrial Exclusiva, al menos, la parte de ésta emplazada al Oriente de Santa Rosa, la franja del parque intercomunal colindante a El Almendral (Dr. Amador Neghme) debería desplazarse hacia el Norte, hasta ser colindante con Calle La Primavera; ello permitiría la creación de un área de transición entre esta Zona y el Sector “El Castillo”, tal como se ha venido planteando, tanto en nuestra propuesta de PRC como en otras instancias de planificación territorial local.

- c) Se crea un área verde forestada en el Sector del Ex “Fundo San Antonio”, entre los dos parques intercomunales propuestos junto a las prolongaciones al Sur de las calles José Toribio Medina y John Kennedy.

VÍAS EN SENTIDO NORTE – SUR	VÍAS EN SENTIDO ORIENTE - PONIENTE
“Radiales” <ul style="list-style-type: none"> • San Francisco • José Toribio Medina • John Kennedy • San Ricardo • Santa Rosa • Juanita • Sin nombre (supuestamente, San Guillermo) • Sin nombre • Caletera Acceso Sur 	<ul style="list-style-type: none"> • Paicavi • El Almendral (también llamada Las Acacias; nombre oficial: Dr. Amador Neghme)
“Anillos” <ul style="list-style-type: none"> • Camino El Mariscal (forma parte del “Anillo Poniente”, que se extendería desde Colina hasta Puente Alto). 	
FUENTE: Listado realizado en base a imagen de Plano N° RM-PRM-08-100-D (vías trazadas con líneas verdes, correspondientes a “Vialidad PRMS propuesta”; sin embargo, hay tramos de algunas de estas arterias que ya figuran en la vialidad PRMS vigente).	

Observación 13:

No se fijan el ancho de esta área verde forestada. Dado que en el Texto Resolutivo figuran sus superficies (por subsectores), se pide consignarlo.

A esta zonificación debe agregarse una propuesta de vías de circunvalación (“anillos”) y “radiales” que, para el caso de La Pintana estaría conformada por las arterias señaladas en el Cuadro N° 3 (ver Figura 3).

Cabe acotarse que, por faltar el Cuadro de vialidad intercomunal denominado “Vialidad troncal en Zonas Urbanizables Condicionadas” a que hace alusión el Texto Resolutivo, no ha sido posible estudiar con más detalle esta propuesta vial. Sin embargo, de lo que se puede ver en el Plano respectivo, puede indicarse lo siguiente:

- a) San Ricardo se trazaría adyacente al límite Poniente de la Población “Huertos José Maza”, de tal manera que quedaría fuera de La Pintana en su tramo que va de Camino El Mariscal al Sur. Esto implica un cambio en su trazado actual, el cual coincide con la Calle Los Granados de esa Población (la que, por tener 10 m, debe ensancharse hasta alcanzar los 20 m mínimos fijados por el PRMS). Creemos que es un cambio positivo, ya que así “Huertos José Maza” podría quedar más resguardada del flujo que seguramente tendrá esta vía, sin perder la conectividad que le entregaría (aunque tendría que asegurarse una mejor conexión con esta Población).
- b) Se traslada al Oriente de Santa Rosa el enlace entre El Mariscal y Domingo Tocornal, liberando así la esquina Nor-Poniente de su materialización.
- c) Sin considerar las arterias que el PRMS “mantiene” en el área rural, se proponen tres nuevas vías “radiales”, a saber: José Toribio Medina, y dos sin nombre localizadas en el sector del Ex Fundo “La Primavera” (una de estas últimas, en todo caso, podría ser parte de la Autopista de Acceso Sur a Santiago).

C.4. Normativa. Planificación por condiciones

El desarrollo urbano de las nuevas zonas habitacionales mixtas propuestas se verificará en base al principio de la **planificación por condiciones**, el cual “[...] busca que la urbanización de los suelos vaya aparejada al cumplimiento de estándares que se traducen en cuotas para usos de suelo, viviendas sociales y áreas verdes y obras de infraestructura que hagan factible la urbanización del área de extensión urbana. Con la planificación por condiciones las externalidades que producirán los futuros proyectos serán asumidas por los agentes que las generan, reduciendo los costos sociales del crecimiento urbano.” (Memoria Explicativa, página 4).

Para poner en práctica este principio se proponen las referidas zonas urbanizables condicionadas (ZUC), siendo sus normas las que se indican a continuación.

En materia de usos de suelos permitidos, se propone acoger los usos Residencial, Equipamiento, Actividades Productivas inofensivas e Infraestructura de Transporte⁷, salvo en aquellos lugares —señalados en los planos respectivos— donde se plantean una serie de áreas verdes y el trazado de vías troncales. El desglose entregado referente a la superficie ocupada por tipos de usos de suelo se indica en el Cuadro N° 4.

CUADRO N° 4
MODIFICACIÓN MPRMS – 100 / SUPERFICIE COMPROMETIDA POR USOS DE SUELO

USO	HECTÁREAS	%
EXPANSIÓN CONDICIONADA → ZONAS HABITACIONALES	5.663	54
RECONVERSIÓN INDUSTRIAL → MIXTAS	873	8
ÁREAS VERDES PARQUES	1.469	14
ÁREAS VERDES FORESTACIÓN	2.418	23
TOTAL	10.424	100
EXPANSIÓN + RECONVERSIÓN	6.536	63
ÁREAS VERDES	3.888	37

Fuente: Memoria Explicativa Modificación MPRMS – 100, pág. 66

Con estas cifras se cubriría el 92% del déficit de suelo residencial (7.100 há) estimado al 2030 y el 95% del déficit de áreas verdes (4.087 há) necesario para alcanzar la meta de 9 m² por habitante (Memoria Explicativa, página 66).

En rigor, la Modificación habla de permitir “Zonas Habitacionales Mixtas”, las cuales son definidas en la Ordenanza del PRMS de la siguiente manera:

“Artículo 3.1.1.1. Zonas Habitacionales Mixtas:

Corresponde al territorio del Área Urbana Metropolitana en el cual es posible emplazar actividades: Residenciales; de Equipamiento; Productivas y de Almacenamiento, de carácter inofensivo e Infraestructura y Transporte. Sin perjuicio de lo anterior serán obligatorias las normas contenidas en el Título 8° de esta Ordenanza, en cuanto a respetar las áreas descritas en el Artículo 8.2.1. que representan restricciones al desarrollo urbano.

No obstante, definirse por este Plan como “Zonas Mixtas”, las zonas de usos exclusivos contenidas en ellas en los Planes Reguladores Comunales, mantendrán su vigencia, en tanto dichos instrumentos no las modifiquen mediante el procedimiento señalado en el Artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Dentro de las Zonas Habitacionales Mixtas existirán Zonas Urbanizables con Desarrollo Condicionado (ZUDC), que corresponderán a los territorios graficados en el plano RM-PRM-95-CH.1.A. y cuya ocupación se regirá por lo establecido en los artículos 3.3.1., 3.3.6., 4.3, 4.7 y 4.8. de esta Ordenanza.”

[A este Artículo se propone agregar al final del tercer inciso:

“. Igualmente existirán Zonas Urbanizables Condicionadas” (ZUC) reguladas en los artículos 3.3.8., 4.10., 5.2.3.1., 5.2.4.5. y 7.1.1.2.”].

10. En términos de intensidad de ocupación de suelo, se propone:

- a), una densidad habitacional bruta máxima de 16 hab/há;
- b), una superficie predial mínima de 4.000 m² en destinos no habitacionales; y
- c), un coeficiente de constructibilidad de 0,15 para fines habitacionales, y de 0,30 para otros usos (nuevo artículo 3.3.8).

Ello implica una ocupación propia de una zona similar a la de "Mapuhue" en La Pintana, lo cual no serviría a las expectativas del Proyecto, cuales son la de acoger el crecimiento poblacional de Santiago al 2030; para ello deberá usarse el artículo 4.10. propuesto, que se explica en el punto siguiente.

11. En efecto, en el nuevo Artículo 4.10 se da la posibilidad de que en aquellos proyectos con destino **habitacional mixto** pueda alcanzarse una densidad máxima de 150 hab/há con una tolerancia de 15 hab/há, y un coeficiente de constructibilidad de 1,40, siempre que se cumplan las siguientes condiciones⁸:

- La construcción de cuotas mínimas de viviendas subsidiables y sociales (condición que tiene por objetivo atenuar la segregación socio-espacial de la metrópolis de Santiago). En este caso, la condición a cumplir es que el **30% mínimo** del total de viviendas deberá permitir su adquisición mediante un programa de subsidio habitacional, del cual, al menos un **12 %** deberán ser **viviendas sociales**.

Observación 14:

Por cierto, en La Pintana estos dos porcentajes serían ampliamente sobrepasados. Ahora bien, dado que esta Comuna ya tiene su cuota de viviendas subsidiadas y sociales ampliamente cumplida (prácticamente, un 100% de las existentes lo son) **se propone que en su caso se cambien estos mínimos de 30 y 12 % en máximos.** Esta medida, y no la propuesta, permitirá "atenuar la segregación socio-espacial de la metrópolis de Santiago", dándole a La Pintana alguna posibilidad de heterogeneidad a este respecto.

- Cumplir con determinadas "obligaciones de urbanización" de vialidad y áreas verdes (las cuales persiguen, respectivamente, lograr una mejor conectividad entre el centro y la periferia, y disminuir el déficit de áreas verdes de Santiago). Estas "obligaciones" se precisan, para cada subsector, en términos cuantitativos (longitudes y anchos de vías, y superficies de áreas verdes).
- Contar con un informe favorable de la SEREMI de V. y U. respecto de un "Estudio de Factibilidad Territorial" (cuyos contenidos mínimos y metodología para calcular las "condiciones" precitadas se propone definir en un plazo de 45 días luego de publicada en el "Diario Oficial" la modificación en comento).

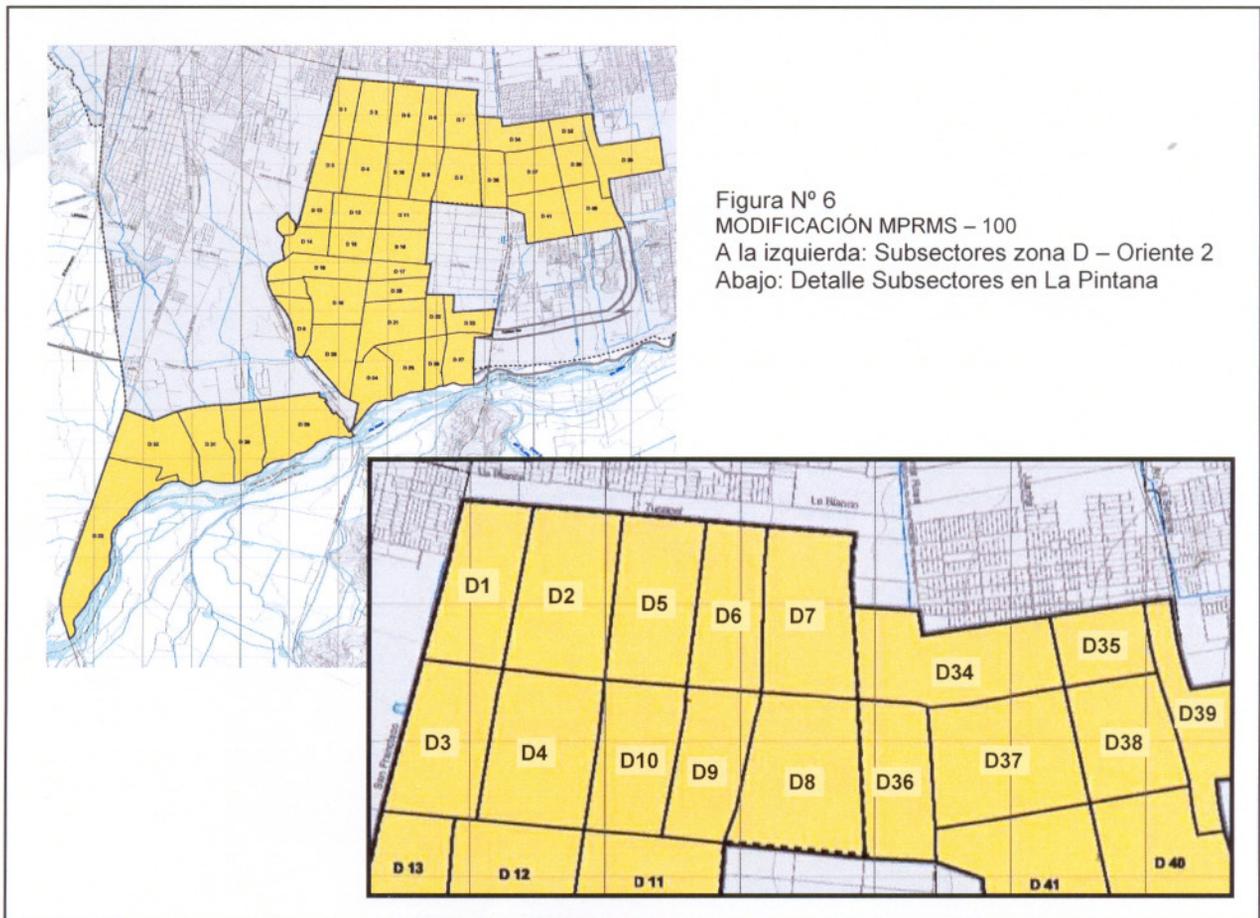
⁸ La densidad podría volver a incrementarse en un 25 % el caso de los conjuntos de viviendas económicas que puedan acogerse a lo dispuesto en el Artículo 6.1.8. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

C.5. Aplicación de las normas: Subsectores

12. Con el propósito de hacerla operativa, la *Propuesta* divide también el territorio en “subsectores”, de aproximadamente 50 hectáreas cada uno. Se trataría de unidades territoriales factibles de urbanizar por el área privada, vale decir, que permitirían el negocio inmobiliario y el cumplimiento de las condiciones propuestas; de acuerdo a la Memoria Explicativa (página 74), su trazado consideró tanto la división predial y los ejes viales existentes. En la Figura N° 6 se reproducen los subsectores de la Zona D; en el caso de La Pintana, quedaría dividida en 13 subsectores (del D1 al D10 y del D34 al D36) más parte de 3 subsectores compartidos con Puente Alto (del D37 al D39).
13. En base a esta estructura de subsectores se dimensionaron los terrenos necesarios para ejecutar las obras asociadas con la vialidad y las áreas verdes a exigir como condición para las densificaciones en las “Zonas Habitacionales Mixtas” propuestas; para el área de La Pintana, estos datos se consignan en el Cuadro N° 5.

Observación 15:

Con fines prácticos, es vital graficar la trama de subsectores en los planos “Zonificación” y “Vialidad”, además de hacer legible en los planos “Subsectores de Factibilidad Territorial” la estructura predial y las vías usadas para definirlos.



OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DE VIALIDAD

LA PINTANA			
SUB-SEC-TOR	FACTIBILIDAD VIALIDAD		
	NOMBRE VÍA	ANCHO (m)	LONG. VÍA (m)
			3788
D1	José Toribio Medina	15	212
	Lo Blanco	30	1222
	Paicavi	15	1057
	San Francisco	15	1297
			3775
D2	José Toribio Medina	15	1437
	José Toribio Medina	30	1281
	Paicavi	15	1057
			4537
D3	El Mariscal	15	1377
	San Francisco	15	1876
	San Francisco	30	1284
			1225
D4	José Toribio Medina	15	1225
			3115
D5	Kennedy	30	1443
	Lo Blanco	15	1232
	Paicavi	15	440
			5726
D6	Lo Blanco	15	2300
	Paicavi	15	1838
	Paicavi	30	379
	San Ricardo	15	1209
			8527
D7	Lo Blanco	15	1068
	Paicavi	15	1398
	San Ricardo	15	6061
			6425
D8	Domingo Tocornal	15	475
	Domingo Tocornal	30	1098
	San Ricardo	15	4852
			3556
D9	El Mariscal	15	1070
	Kennedy	15	1218
	San Ricardo	15	1268
			1218
D10	Kennedy	15	1218

LA PINTANA			
			4340
D34	Cal. Acceso Sur	15	587
	Juanita	30	525
	Las Acacias	15	997
	Las Acacias	30	2231
			2388
D35	Cal. Acceso Sur	15	430
	Cal. Acceso Sur	30	434
	Las Acacias	15	997
	San Guillermo	30	527
			5470
D36	Cal. Acceso Sur	15	430
	Domingo Tocornal	15	1700
	El Almendral	15	3340

PUENTE ALTO Y LA PINTANA			
SUB-SEC-TOR	FACTIBILIDAD VIALIDAD		
	NOMBRE VÍA	ANCHO (m)	LONG. VÍA (m)
			6355
D37	Cal. Acceso Sur	15	1304
	Domingo Tocornal	15	2245
	El Almendral	15	1093
	Juanita	30	860
	San Guillermo	15	853
			5184
D38	Cal. Acceso Sur	15	1351
	Domingo Tocornal	15	2107
	El Almendral	15	873
	San Guillermo	15	853
			5809
D39	Cal. Acceso Sur	15	1372
	Cal. Acceso Sur	30	1047
	Domingo Tocornal	15	1087
	El Almendral	15	1374
	Eyzaguirre	15	929

Fuente: Modificación PRMS 100, Texto Resolutivo propuesto, N° 2 del nuevo Artículo 4.10

OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DE ÁREAS VERDES

LA PINTANA			
CÓD. PARQUE	SUP. PARQUE (hás)	CÓD. FOREST.	SUP. FOREST. (hás)
	5.9		0.0
D1P1	5.9		0.0
	9.0		0.0
D2P1	9.0		0.0
	5.7		0.0
D3P1	5.7		0.0
	21.4		6.5
D4P1	21.4	D4F1	6.5
	6.7		0.0
D5P1	6.7		0.0
	3.7		0.0
D6P1	3.7		0.0
	3.6		0.0
D7P1	3.6		0.0
	8.0		0.0
D8P1	8.0		0.0
	10.7		0.0
D9P1	10.7		0.0
	15.1		6.5
D10P1	15.1	D10F1	6.5
	19.6		0.0
D34P1	19.6		0.0
	9.2		0.0
D35P1	9.2		0.0
	5.5		0.0
D36P1	5.5		0.0
	124,1		13,0

PUENTE ALTO Y LA PINTANA			
CÓD. PARQUE	SUP. PARQUE (hás)	CÓD. FOREST.	SUP. FOREST. (hás)
	19.8		0.0
D37P1	19.8		0.0
	12.5		0.0
D38P1	12.5		0.0
	32.0		0.0
D39P1	32.0		0.0
	64,3		

4. A continuación se entregan nuestras observaciones a las “obligaciones de urbanización” señaladas en el Texto Resolutivo y plasmadas en el Cuadro N° 5 precitado:

Observación 16:

La calle Lo Blanco no se encuentra ni en el perímetro ni en el área de la modificación; sin embargo, aparece en los subsectores D1, D5, D6 y D7.

Observación 17:

San Francisco aparece con 15 o 30 m de ancho, no entendiéndose la razón dado que, siendo su eje límite comunal, sólo su mitad Oriente se emplazaría en La Pintana.

Observación 18:

Camino El Mariscal aparece, con 15 m, en los subsectores D3 y D9, pero no en el D4 ni en el D10 sin que exista razón para esta omisión (en los subsectores colindantes D11 y D12, de San Bernardo, aparece con 15 m). Debe acotarse también que su ancho mínimo PRMS entre líneas oficiales es de 40 m.

Observación 19:

La Autopista de Acceso Sur a Santiago está mal graficada.

Observación 20:

Sin embargo, independiente de los aspectos precitados, la interrogante más importante que surge a la luz de esta Propuesta de ZUC es si, con ella, será posible la conformación (disponibilidad de los terrenos necesarios, materialización y, finalmente, operación) de las vías y áreas verdes proyectadas, en los plazos de las declaratorias públicas pertinentes. Ello, dado que no habría un programa de expropiaciones, sino más bien la idea de que todos estos emprendimientos sean abordados por los privados. En el caso de La Pintana, por ejemplo, sería vital que se materializaran las “obras de urbanización” proyectadas (en el caso de los parques intercomunales, sin considerar las porciones compartidas con Puente Alto, ello significaría 124,1 hectáreas nuevas de áreas verdes). Así, no es posible aceptar esta propuesta sin antes dilucidar algunas preguntas sobre el real cumplimiento de **todas** las obligaciones de urbanización —de **toda** la red vial y de **todo** el sistema de áreas verdes— que propone para acoger mayor densidad, por ejemplo:

- Deberá aclararse si las obligaciones de urbanización asociadas con los subsectores propuestos son o no válidas para todos los predios incluidos en ellos, independiente de que sean o no atravesados o enfrentados por las áreas verdes y vialidad a que se asocian (mencionadas en el N° 2 del Artículo 4:10 propuesto).
- Deberá aclararse si se contempla un plan de obras de urbanización, y respecto de qué vías y/o áreas verdes.

Se entregan a continuación las observaciones al *Proyecto* derivadas de la lectura del texto resolutivo propuesto:

Observación 21:

En el Artículo 3.3.8. propuesto se lee que “La densidad bruta máxima **deberá mantenerse en los instrumentos de planificación local** [...]” (destacado agregado). De esta frase se deduce, indirectamente, que los planes reguladores comunales (PRC) sí podrán normar las zonas urbanizables condicionadas: Confirmar. (En todo caso, esta exigencia nos parece excesiva pues, en la práctica, reduciría en forma importante la facultad local de ordenación del suelo a través del PRC).

Observación 22:

En el nuevo numeral 6 del Artículo 4.3. se habla de “densidad bruta **promedio** de 150 hab/há [...] para proyectos con factibilidad territorial” y en el inciso primero del nuevo Artículo 4.10, refiriéndose a este tipo de proyectos (al menos, eso se entiende), de “densidad bruta **máxima** de 150 hab/há” (destacados agregados): Explicitar en la norma la aplicación de uno y otro concepto.

Observación 23:

Según la letra e), N° 1, del Texto Resolutivo propuesto, se modifica el Artículo 4.4., cuestión que no está dicha en el primer párrafo de su Artículo único.

Observación 24:

En el N° 2 del nuevo Artículo 4.10. se habla de “obligaciones de urbanización” y se dimensionan las vías y áreas verdes estructurales del Proyecto; en tanto que en la letra b) del N° 3 de este mismo Artículo se dice que la Factibilidad de Densificación “corresponde al cumplimiento de las **obligaciones de urbanización**” (destacado agregado). Con la expresión “obligaciones de urbanización”, ¿se refiere a las señaladas en el Artículo 134° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o a otras?: Se considera necesario explicitar en el texto.

Observación 25:

En el N° 3 del nuevo Artículo 4.10. se propone que los contenidos mínimos y metodología de cálculo de las condiciones de densificación que señala, sean definidos —vía circular de aplicación general— por la SEREMI Metropolitana de V. y U. después de que la modificación en comento sea publicada en el “Diario Oficial”: No es posible aceptar este planteamiento, vistas las interrogantes que surgen sobre la factibilidad del *Proyecto* desde la perspectiva del real cumplimiento de **todas** las obligaciones de urbanización —de toda la red vial y de todo el sistema de áreas verdes— que propone para acoger mayor densidad (fijadas en el N° 2 de este nuevo Artículo).

Observación 26:

En la letra a), N° 3, del nuevo Artículo 4.10. se dice que “La zonificación incluirá terrenos destinados a equipamiento calculados **según artículo.**” (destacado agregado): Indicar el artículo; al menos en La Pintana este dato es crucial.

Observación 27:

En el penúltimo párrafo del N° 3 del nuevo Artículo 4.10. se dice que “El Director de obras deberá exigir como requisito previo al otorgamiento del permiso de edificación la ejecución total o parcial de las obras **de cada subsector**” (destacado agregado). Se entiende que estas obras y las obligaciones de urbanización señaladas en la observación c) precedente son lo mismo, ¿ello implica que puede darse el caso que un urbanizador deba ejecutar, por ejemplo, parte de una vía o de un parque localizado a varios metros del terreno que pretende urbanizar?

Observación 28:

En la letra j) del N° 1 de la modificación se dice que se agrega un nuevo cuadro en el artículo 7.1.1.2, pero este cuadro no es consignado: Entregar.

D. CONCLUSIONES

16. Visto lo anterior, permítame recomendarle un pronunciamiento **positivo** frente a la *Propuesta* en comento, **condicionado sí a que se resuelvan a nuestra satisfacción las observaciones contenidas en el Punto C del presente Informe.** De concordar sobre este particular, adjunto remito a Ud. proposición de respuesta *ad hoc*, dirigida al Sr. Secretario Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Saluda atentamente a Ud.,


GRACIELA RAMOS CORREA
ARQUITECTO
ASESOR URBANISTA

Distribución:

- Destinatario.
- SECPLAC.
- Arch. Asesor Urbanista (3).