

ORD.: N° 1400/ 019

ANT.: Circular N° 37 09.12.2008 MPRMS N°100 Seremi Minvu.
--

MAT.: Remite observaciones sobre MPRMS N° 100.
--

MAIPÚ,

06 FEB. 2009

DE : ALBERTO UNDURRAGA VICUÑA
ALCALDE

A : SR. CARLOS ESTÉVEZ VALENCIA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

En atención a lo solicitado mediante documento del Antecedente, vengo a exponer nuestros reparos para con la propuesta, en función de la *Visión de Ciudad* que pretendemos para Maipú, una Comuna Gran Ciudad: diversa, inclusiva, responsable con el medio ambiente, solvente de equipamiento y fundamentalmente humana.

Esta Corporación Edilicia es clara en señalar que, desde el origen de la iniciativa, existen cuatro ideas fuerza que deben sustentar la propuesta para Maipú en forma específica, a saber:

1. Cualquier ampliación del área urbana debe tener una integración vial coherente y suficiente con el resto de la comuna y de la ciudad
2. El crecimiento debe aportar **equipamiento** en estándares que suplan el déficit histórico de la comuna producto del crecimiento explosivo y poco planificado además de garantizar que éstas infraestructuras se materialicen
3. La exclusión de macroinfraestructura sanitaria -y de otras que produzcan daño al medio ambiente- de las nuevas áreas de desarrollo así como en el sector rural de la comuna, para poner en valor la idea de **equidad territorial**, ya que estamos seguros, nuestra comuna ha cumplido con la cuota metropolitana de

instalaciones de alto impacto ambiental que sirven a toda la región.

4. El desarrollo debe considerar una fracción de viviendas sociales que aborden el conflicto de allegados y del crecimiento vegetativo y otra fracción mayor de propiedades que estén el rango de pagar **Impuesto Territorial**.

En vista de estos cuatro principios es que nos oponemos al planteamiento tal y como está, pues sólo adscribe al primer principio además de la continuidad de la estructura vial, dejando indefinido:

Equipamiento:

- a) No considera expresamente la aplicación del Artículo 5.3.2. (Plan Regulador Metropolitano de Santiago) en las nuevas áreas urbanas, para garantizar mayor volumen de infraestructura y equipamiento
- b) No crea bandas o polos de equipamiento que controlen el déficit actual de gran parte del borde habitacional del Límite Urbano
- c) No asegura grandes áreas demandantes de fuerza de trabajo, pudiendo generar zonas-dormitorio, dependientes de los mismos centros urbanos, con la merma a la calidad de vida por tiempos de desplazamiento e insustentabilidad de la ciudad en general.
- d) No garantiza materialización de equipamiento.

Equidad territorial:

- a) No detalla los "otros usos" permitidos para la zona de ampliación, aparte de los de vivienda.
- b) Sólo incorpora como infraestructura la red vial, sin pronunciarse sobre redes de evacuación de aguas lluvias, tendidos de redes de servicios, etc.
- c) No determina áreas de exclusión del desarrollo urbano, dejando nuestra valiosa área rural a merced de otras herramientas de crecimiento, así como más infraestructura sanitaria.

Impuesto Territorial:

- a) Plantea como "mínimo" la fracción de 30% vivienda social, aspecto que es positivo. Sin embargo, no plantea mínimos de vivienda que paguen impuesto y con ello se puedan financiar los servicios de la ciudad.

Generales (adjunta además Informe Interno N°02/2009):

- a) No establece regulación sobre la mantención de la estructura de áreas verdes
- b) No considera la caducidad de las vías troncales (Art. N° 59 L.G.U.C.) con respecto a la expectativa de desarrollo 2030
- c) No considera la opinión del gobierno local para la Factibilidad Territorial de cada Sub Sector.

Sin perjuicio de lo anterior esta Corporación Edilicia considera que la propuesta tiene elementos modernos y atractivos, dado que suple la demanda de suelo, proyecta estructuras de áreas verdes coherentes, da derechos y deberes a los desarrolladores inmobiliarios y propietarios del suelo traspasándole las externalidades como factor de su negocio. Por lo tanto venimos a ofrecer nuestra cooperación en el desarrollo de la necesaria iniciativa de modernizar sustancialmente la ciudad en un proceso abierto e inclusivo, como la ciudad que queremos, considerando y acogiendo nuestros principios ya enunciados.

Sin otro particular, le saluda atentamente



Alberto Undurraga Vicuña
Alcalde



MGR/GBC/GMB/GVD

INFORME INTERNO N° 02/2009

“Análisis Modificación Plan Regulador Metropolitano de Santiago N°100”

Por medio del presente informamos que después de haber revisado y analizado los antecedentes contenidos en la propuesta de modificación PRMS N°100, estimamos que si bien constituye una estrategia de planificación y modernización del instrumento de planificación, esta **no recoge** los requerimientos, condiciones técnicas y objetivos de desarrollo territorial, que el municipio quiere para la comuna de Maipú.

Estos requerimientos, han sido desarrollados y conversados con Seremi Minvu desde al año 2005, cuando se postuló la necesidad de contar con una superficie urbana mayor a la existente, dentro de los lineamientos establecidos desde esa fecha fue contar con superficies que permitan consolidar nuevos sectores con estándares de equipamiento mayores a los exigidos con la actual normativa, dar la cabida a población y viviendas en rango de cancelar impuestos territoriales, generar una normativa que no permita la posibilidad de emplazamiento de actividades que generen daño ambiental y asegurar una red vial de soporte adecuada.

En este sentido, la MPRMS-100 no establece una postura normativa que evite la instalación de macro infraestructura en nuestro territorio, debemos recordar que Maipú ya cuenta con estas instalaciones (Planta de Aguas Servidas La Farfana y Relleno Sanitario Santiago Poniente) y con todas las implicancias ambientales que eso significa.

En la propuesta se indica que esta nueva normativa territorial permitirá generar procesos que velaran por la incorporación de servicios y equipamientos, sin embargo en Texto Resolutivo propuesto solo se exige infraestructura vial, y áreas verdes dejando un vacío sobre la exigencia y materialización de equipamiento.

La normativa propuesta para estas nuevas zonas urbanizables mixtas, se orienta a zonas dormitorios ya que no generan una normativa que permitan subcentros de equipamiento o servicios que den dinamismo al territorio.

En términos generales este informe se divide en dos grandes grupos de observaciones, la primera es sobre antecedentes generales tanto de la memoria explicativa, texto resolutivo y planos. Y un segundo grupo que analizan la propuesta según los requerimientos municipales enviados y difundidos con anterioridad.

Asesoría Urbana Maipú



1.- OBSERVACIONES GENERALES A PROPUESTA MINVU

A continuación se indica con mayor detalle las observaciones y recomendaciones generales a la propuesta, el análisis de punto esta propuesta se ha dividido en los ítems que están a continuación:

1. Memoria Explicativa
2. texto Resolutivo
3. Planos
4. Otra observaciones a la Propuesta

1.1.- Observaciones y Rectificaciones de Memoria Explicativa:

- Sumario

El documento le falta adjuntar para una mejor transparencia del proceso resumen del proceso participativo donde privados y entidades municipales solicitaban modificar límites urbanos actuales y cuyos oficios están publicados en la página Web.

- Nuestra Apuesta; Planificación por Condiciones;

El proyecto no incorporó lineamientos para el uso “Servicios y Equipamientos”, por lo tanto no se sabe con exactitud como se tendrá la factibilidad territorial que estipulan en el segundo párrafo de la página 4. La propuesta solo trata de garantizar la materialización de áreas verdes y vialidad de categoría troncal. Se solicita establecer lineamientos y normativa al respecto.

- ¿Crecer o no crecer?

Existen errores en la memoria explicativa cuando citan las fuentes que contienen las proyecciones e interpolación del crecimiento poblacional.

No queda claro la metodología utilizada para la extrapolación de datos y cálculo de tasas de crecimiento del cuadro 3.1 página 25. Se solicita aclarar.

1.1.1.- Capítulo 1.- INTRODUCCIÓN

- Punto 1.1 Santiago Puede Ser Mejor

En este punto no se indican las fuentes utilizadas para las afirmaciones sobre carencias de áreas verdes, se solicita incorporar las fuentes revisadas y descritas en la página n°41 del punto 3.5 “Carencia de Áreas Verde

1.1.2.- Capítulo 3.- FUNDAMENTOS

- Punto 3.3.- Disponibilidad y Déficit de suelo Urbano.-

Existen inconsistencias en la memoria explicativa entre los resultados descritos en el párrafo 2 Pág. 33 y los indicados en el cuadro 3.3.

El cuadro indica un déficit de suelo muy superior a lo establecido en el párrafo. Se debe rectificar y aclarar cual es el valor correcto para la zona Sur-Poniente, zona donde esta inserta la comuna de Maipú en vuestros análisis

- Punto 3.4.- Segregación y Necesidades de Vivienda Social.

En el documento existen incongruencias en la forma de establecer los conos de Segregación ya que para algunas comunas como Maipú se tomaron superficies industriales como sectores de ingresos bajos, mientras que para otras estas superficies fueron Excluidas. Se solicita aclarar cual es el análisis correcto.

Se requiere que se indique el lugar que ocupa la comuna de Maipú en Ranking de hogares de ingresos D y E, descritos en el gráfico 3.8 de la página 38.

Se pide a vuestra cartera explicar porque para los cálculos y análisis realizados sobre déficit de viviendas, demanda, densidad y superficie proyectada como necesaria en las comunas que integran esta modificación, se hizo asumiendo 3,6 personas por vivienda como indicador, ¿que pasa con el valor 4 que establece la ordenanza de urbanismo y Construcciones? ¿La variación es significativa entre un valor y otro?

- Punto 3.5.- Carencias de Áreas Verdes

Se considera que cambiar de formas de división geográfica para análisis se pierde continuidad y claridad haciendo confusos los resultados. Se solicita aclarar porque en grafico 3.11.- “Distribución de m²/hab. De áreas verdes” se realiza otra división de sectores geográficos pasando de 5 a 7 sectores, manteniendo solo dos de los originales.

- Punto 3.6.- Conectividad

El documento no incorporó cartografía que posibilite establecer espacialmente la información sobre el comportamiento vial. Tampoco establece con claridad cuales fueron las vialidades (categorías) consideradas para correr el modelo y flujos para predicción de escenarios. Se solicita incorporar un plano que distinga los arcos que presentan congestión

Se solicita complementar información para establecer como se comportara la vialidad comunal.

Es necesario que la propuesta incorpore condiciones de infraestructura necesaria no solo vial, por ejemplo la posibilidad de materializar en los sub sectores que limitan con el Río Mapocho puentes, obras de arte y empalmes en general, ¿fueron estas obras consideradas en el momento de establecer las condiciones mínimas necesarias para obtener la factibilidad territorial de cada subsector que limita con el río?

1.1.3.- Capítulo 4.- ESTRATEGIAS

- Se reitera que la propuesta debe incorporar normas para equipamientos y definir cuales y que escala, especificar además como se condicionaran su materialización al igual que los servicios. (Letra a).-página
- Punto 4.3. Planificación por Condiciones

Seremi Minvu debe evaluar la afirmación de establecer que los Parques Intercomunales correspondan a áreas y que quedan afectos a utilidad pública, quiere decir que ¿son expropiables por el municipio? ¿Si son expropiables como el privado realizara los condicionamientos en áreas de afectación pública?

La propuesta no contempla una normativa que regule la mantención de las áreas parques o de reforestación, debe ser por los menos en los 3 primeros años desde la recepción final a cargo del agente inmobiliario.

Se solicita aclarar si la propuesta consideró el presupuesto municipal cuando se estableció estas condiciones de áreas verdes.

El proyecto no contempla medidas auxiliares, si las superficies destinadas a condicionamiento de áreas verdes o vialidad caducasen según artículo 59 de la ley o que sean materializadas antes de la aprobación de esta modificación por proyectos del gobierno. Vuestra cartera debe indicar si se podrán materializar los subsectores al no contar las áreas verdes o vialidades estipuladas en los cuadros del texto resolutivo, si estos han caducado o ya han sido materializados

La modificación deberá entonces establecer un mecanismo alternativo cuando una de estas dos situaciones ocurra y flexibilizar la compensación en otro lado de la comuna que tenga las superficies y condiciones apropiadas.

- Punto 4.4.- Zonas Expansión Condicionada y Renovación Industrial Figuras 4.1 a 4.13

La escala de trabajo y representación de las imágenes del texto de la memoria explicativa no son apropiados, se pierde y omite mucha información. Se solicita presentar la información por sector geográfico

Algunas de los planos o imágenes de la memoria explicativa no tienen leyenda o nomenclatura, se solicita corregir para tener mejor comprensión de lo que se quiere mostrar.

Se solicita que vuestro departamento entregue una copia digital de la cobertura base y temas que facilitaron los filtros, para hacer una superposición con la información comunal, ya que a nuestro parecer existen inconsistencias en la información, por ejemplo se muestra como posibles áreas urbanizables áreas de industriales consolidadas como Good-Year, Gasco entre otros.

Existen inconsistencia en la presentación del Sector B sur Poniente, figura 4.15 de la memoria explicativa detalla y explica la propuesta, no coincide con la superficie estipulada en el plano RM-PRM-108-100-B, y con plano General RM-PRM-108-100. Se solicita aclarar cual es la propuesta con la superficie correcta.

- Punto 4.8.- Exigibilidad de Condiciones
Definición de Subsectores

El proyecto no especifica como se estimó los condicionamientos por sector, en el sentido de hacer transparentes los gastos tentativos si son o no similares en todos los sectores, por ejemplo el sector B1, B2, B8, B14, b15; B17, B18 ¿se consideró obras complementarias por colindar con río? Como obras de arte, puentes, tratamiento de las laderas, entre otras. Se solicita especificar este punto.

Dado que en el segundo párrafo de este sub capítulo se indica que al interior de cada sub sector se definieron obras de infraestructura que deben estar garantizadas o ejecutadas para las recepciones finales, **este municipio solicita incorporar como parte de la factibilidad territorial un plan maestro de evacuación de aguas lluvias como lo establecen con el etapamiento de la vialidad y áreas verdes.**

El proyecto no establece si por constituir estas nuevas superficies como ZUC, los equipamientos tendrán un tratamiento especial o se aplicará como norma el artículo 5.3.2 del PRMS para estas áreas urbanizables. Se solicita aclarar.

1.2.- Observaciones y Rectificaciones Texto Resolutivo

Artículo Único:

Sin observaciones.

Modificase la ordenanza del PRMS de la siguiente forma:

- Letra a) Se solicita cambiar donde dice sustitúyase artículo 1.1, por incorpórese artículo 1.1.
- Nuevo artículo 3.3.8:

El proyecto de modificación en su texto resolutivo presenta inconsistencias respecto a las definición de densidades de los proyectos que cuenten con la factibilidad territorial, Se solicita por lo tanto aclarar la definición de densidades descritas entre Letra c).- "artículo 3.3.8. Zonas Urbanizables (ZUC) y letra f) Agréguese el siguiente nuevo artículo 4.10:

Artículo 3.3.8: La densidad Bruta Máxima es de 16 hab. /há o densidad bruta **promedio** de 150 hab./há

Artículo 4.10: La **densidad bruta máxima** será de 150 hab./ há.

El proyecto carece de normas técnicos urbanísticos, se solicita por lo tanto incorporar al artículo 3.3.8 o en artículos transitorios lo siguiente:

- a) Tamaños prediales mínimos para los proyectos habitacionales mixtos,
 - b) Definir o establecer cuales son los otros usos permitidos en las áreas habitacionales mixtas
 - c) Establecer normas técnico urbanísticas para los otros usos
 - d) Complementar las normas técnicas al uso mixto, en relación a altura, antejardín, distanciamientos, sistema de agrupamiento, coeficiente de ocupación de suelo.
 - e) De incorporar en el proyecto de modificación usos de equipamiento, se solicita definir cuales y su escala y normas asociadas.
- Nuevo Artículo 4.10:

El proyecto de modificación no especifica que pasa con el coeficiente de constructibilidad de los otros usos, una vez obtenidos la factibilidad territorial. No se entiende por que vuestra cartera por medios de este artículo permite elevar el coeficiente de constructibilidad sólo a los proyectos habitacionales mixtos, se solicita evaluar aumentar el coeficiente de constructibilidad a usos relacionados con el equipamiento educacional, salud y comercio para generar

polos de desarrollo y oportunidades en estas nuevas áreas, ello para evitar una nueva zona dormitorio que depende del centro comunal.

El proyecto debe determinar que la cantidad destinada a vivienda social sea hasta un 30%, es decir no desde un 30%, lo anterior porque dentro de los requerimientos realizados en los inicios de la solicitud para ampliar el límite urbano, es tener la opción de contar en un futuro con viviendas que paguen contribuciones.

El proyecto presenta contradicciones cuando establece en la memoria explicativa que del 30% de viviendas subsidiables un 40% debe ser de vivienda social Pág. 49, mientras que en la página 2 del texto resolutivo indica que del 30% deberá destinarse al menos un 12% de vivienda social, se solicita aclarar.

- El proyecto de modificación no establece claramente si el agente inmobiliario a partir de la factibilidad territorial debe dirigirse a la Dirección de Obras a solicitar permiso de edificación o puede realizar el trámite de forma paralela garantizando las obras.
- El proyecto no establece con exactitud si la aprobación inicial del proyecto queda sujeta solo a la SEREMI y la recepción final a la dirección de obras, no hay pronunciamiento antes del municipio.

Cuadro Sector B Comuna de Pudahuel y Maipú (vialidad Intercomunal)

- La propuesta vial que plantea esta modificación no mantiene los perfiles viales de las vías que prolongan desde el área urbana actual hacia las nuevas áreas urbanizables.(ejemplo Av. Portales, René Olivares)
- Se necesita incorporar al cuadro de vialidad, una columna que contenga la superficie en m², esto permitirá comparar las implicancias monetarias y territoriales su materialización por subsector.
- vuestra cartera debe modificar su análisis de superficies urbanizables por estar en vías destinadas a áreas verdes y no a zonas habitacionales La propuesta de modificación establece como área urbanizable de uso mixto sector B5, B6, B7 y B16 correspondiente al Parque Isabel Riquelme.
- No se identifica en el plano de vialidad sector B, las vías que se detallan en el cuadro como B2A, B3A, B12A, B13Ab13B, B20A, B21A, B23A, B24A, B24B, B25A, B26A, B27A, por lo tanto se dificulta exigir algo que no está definido.



- La propuesta vial del área urbanizable no coincide con los perfiles establecidos en la modificación n°99, correspondiendo a las mismas calles. Como por ejemplo, Cinco Poniente (T38P, costanera Oriente T13P). ¿cuales perfiles serán validos?.¿que es lo que exigirá finalmente para la factibilidad territorial?.se solicita rectificar y/o aclarar.

Cuadro Sector B Comuna de Pudahuel y Maipú (Parques Intercomunales y áreas verdes Forestadas)

- No se puede realizar una correlación seria entre los códigos establecidos en este cuadro del sector B, ya que en el plano no están graficados, existiendo una sola gran franja verde que corre por el costado oriente del río Mapocho. Se solicita complementar la información de manera coincidente entre lo que se describe y lo que se grafica.

Letra J.- Agréguese un nuevo Cuadro en el artículo 7.1.1.2 Vialidad Intercomunal denominado Vialidad Troncal en zonas urbanizables condicionados

- Si bien se establece la incorporación de la vialidad a las vías troncales del PRMS, no se realiza la identificación de estas, es decir, no se establecen claramente cuales son, no se desarrolla descripción del tramo, ni el código que tendrán. Se solicita incorporar información por medio de una tabla.
- En el Plano vialidad sector B y C, la propuesta para la comuna de Maipú se incorpora nuevas vías, por ejemplo Santa Marta Norte que esta entre las vías Santa Marta y Lo Espejo. Mas no se especifican quien las deberá materializar por que no están integradas como vías condicionadas, se solicita aclarar lo anterior y definir el perfil y descripción del tramo.
- La propuesta debe respetar el perfil de la vía "Nueva San Martín" que establece el actual Plan Regulador Comunal, ya que esta propuesta dejará afectas a utilidad publica muchas propiedades que actualmente no están en esa condición. **No aceptaremos el perfil propuesto en esta modificación. Lo mismo se señalo para la modificación 99 que establecía un perfil mayor en esta calle.**
- La propuesta de modificación, debe establecer el perfil de la vía Puerta del Viento que indica el actual plan regulador comunal.

Asesoría Urbana Maipú



1.3.- Observaciones y Rectificaciones Planos

- El proyecto no presenta un plano que resuma la zonificación con subsectores geográfico, se solicita incorporar a la propuesta, con el objeto de tener todos los elementos y condicionantes juntos.
- El Plano "RM-PRM-08-100-B" esta incompleto, faltan nombres de calles códigos, le falta coherencia con texto resolutivo. Se solicita solucionar incoherencias con texto resolutivo y completar cartografía.
- El plano no contempla los usos de suelo que actualmente hay en el área de extensión urbana, se solicita revisar coberturas SIG y superposición de información ya que la propuesta de subsector y área urbanizable B9 esta materializado el Cementerio comunal, al igual que el subsector B10 que corresponde a Plantas de tratamiento. Ello genera errores en los análisis y sus propuestas de áreas urbanizables.
- El plano tiene errores debido a que presenta duplicidad de sectores, se debe corregir plano de subsectores de factibilidad territorial RM-PRM-08-100-B, por ejemplo se grafican dos Subsectores B16 y B7, ¿como se hace la correlación con las tablas de vialidad y áreas verdes? ¿cuales subsectores son los correctos?
- En el plano de subsectores no aparece o no existe el subsector 19.

1.4.- Otras observaciones generales a los Condicionamientos

- No queda claro en la propuesta que dentro del proceso de urbanización de los sectores, se deben cumplir con cuotas de vialidad estructurante que conecte los sectores con el área urbana actual.
- El proyecto de modificación debe reconsiderar cálculo de superficies destinadas a habitacional mixto por estar actualmente con uso de equipamiento de salud - cementerios, Parques Intercomunales y otras áreas como plantas de tratamiento.
- La propuesta no incorpora todas las variables que pueden afectar o beneficiar la propuesta, debe incorporar otros factores en sus análisis territoriales como proyectos que actualmente están siendo elaborados en el área del proyecto, por ejemplo sector del Parque Municipal, el cual se quiere transformar en un área de equipamiento recreativo y educacional actualmente permitido por la ISAM 8.

- La propuesta de modificación debe reconsiderar algunos condicionamientos (flexibilidad), en el sentido de permitir las compensaciones en subsectores contiguos, es decir, no alternados los cuales como están estipulados actualmente no permitirán una continuidad vial o de áreas parques.
- Se debe re-estudiar las condicionantes a ciertos subsectores, especialmente los que tienen externalidades negativas por estar contiguo al río o por tener superficies menores que el resto de los Sectores como el subsector B20 al que se le exige la materialización de 6 tramos vías que tienen perfiles que van de 15 a 30 metros.
- Cuando la SEREMI deba emitir el pronunciamiento de factibilidad territorial deberá incluir un informe de los municipios correspondientes DOM-Asesoría Urbana.

2.- OBSERVACIONES A PROPUESTA MINVU RESPECTO CONDICIONES EXPUESTAS POR MUNICIPIO.

Como ya se mencionó al inicio de este documento, de la revisión de los antecedentes que conforman la modificación N° 100 PRMS, se concluye que la propuesta no recoge todos los condicionamientos territoriales que el municipio ha realizado como condición para generar una nueva zona urbana en la comuna, de acuerdo al siguiente detalle:

• Condición N° 1

Eliminar la posibilidad de emplazamiento de actividades que constituyan un daño medio ambiental al territorio, incorporando el concepto de equidad territorial.

Observación:

La propuesta MPRMS N° 100 no señala nada al respecto, por lo tanto en el resto del territorio no intervenido (al poniente Río Mapocho) se podrían instalar otras plantas de Macro infraestructura Sanitaria.

• Condición N° 2

Consolidar nuevos sectores urbanos con una dotación de equipamientos comunitarios superior a los estándares exigidos actualmente por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, de manera de satisfacer no solo la demanda de los nuevos sectores urbanos, sino de los habitantes del territorio ya urbanizado.

Observación:

La propuesta solo señala que se reservaran terrenos para equipamiento de acuerdo a la normativa vigente, no señalando nada sobre su materialización

• **Condición N°3**

Generar una normativa de desarrollo urbano que fomente prioritariamente la materialización de viviendas que se inserten en el rango de cancelar impuesto territorial, con el objetivo de lograr un equilibrio en este aspecto, debido a que en la actualidad el 93% de las unidades habitacionales existentes en la comuna se encuentran exentas del pago de contribuciones y por lo tanto no constituyen un aporte al presupuesto municipal que se requiere para mantener los espacios públicos y el equipamiento comunitario.

Observación:

La propuesta señala que los proyectos inmobiliarios que se desarrollen en estas nuevas áreas urbanizables deben contemplar un mínimo de 30% para viviendas subsidiables, y un 12 % de estas deben ser viviendas sociales. De esto se desprende que un proyecto inmobiliario en estas áreas podría tener casi el 100% de viviendas subsidiables (que no pagan contribuciones). Además hay que recordar que Maipú, por Resolución Exenta del Servicio de Impuestos Internos N°8 del 18 de enero 2006 se le aplica coeficiente de corrección del 0.7 sobre la construcción, lo que implica que el Avalúo Fiscal de los inmuebles es menor, y por lo tanto la mayoría no están en el rango de cancelar impuesto territorial.

• **Condición N°4**

Generar una normativa territorial que considere la vocación urbana de los distintos sectores, básicamente referida a las condiciones de accesibilidad y cercanía a actividades ambientalmente nocivas o áreas de riesgos.

Observación:

Esta condición es recogida parcialmente en la propuesta, ya que los bordes del Río Mapocho están considerados como áreas verdes, sin embargo al norte de la planta de tratamiento de aguas servidas La Farfana se propone una pequeña franja arborizada y al sur un gran parque, situación cuestionable ya que los vientos predominantes en la comuna son con dirección nor oriente. Además donde están los cementerios se propone zona habitacional condicionada, situación compleja ya que el uso cementerio es un uso casi imposible de modificar (por lo menos nunca se ha realizado).



Finalmente es necesario destacar que la propuesta de modificación N°100 PRMS, es una propuesta de desarrollo territorial interesante en cuanto a traspasar las externalidades de urbanización al agente inmobiliario, no obstante carece de normativa clara y acotada, es necesario incorporar otras condiciones a la factibilidad territorial, se debe perfeccionar y precisar en la medida que vayamos trabajando en conjunto, realizando una revisión mas detallada de los territorios involucrados. Con ese objetivo se han realizado las observaciones señaladas anteriormente, por lo tanto consideramos que constituyen un aporte para continuar el proceso.



GUILLEMO BORCOSKI CEBRERO
ARQUITECTO ASESOR URBANISTA
MUNICIPALIDAD DE MAIPÚ

... de febrero de 2009 se recibió en esta Secretaría el Ordinario referido en el asunto antes mencionado, a través del cual se solicita a la Unidad N° 37 de Urbanismo y Construcciones por esta Secretaría en cumplimiento de lo establecido por Ley y Ordenanza de Urbanismo y Construcciones (Art. 36) y su Ordenanza (Art. 2°) para la declaración de Zonas de Extensión Urbana y Reconversion Industrial. En este sentido se agradece la participación y colaboración dentro de los plazos establecidos por la Ley.

Saluda atentamente a usted,

JUAN ESPINOSA FAUNDEZ
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

Asesoría Urbana Maipú