Pudahuel
REPUBLICA DE CHILE
SECPLAN
ASESORIA URBANA

ORD N° : 1200/0022
ANT. :
Cir. Nº 41 del 05.12.2006 ING. Nº 12.808 de 12.12.2006
Memo Nº 140 del 30.09.2008 Secplan
Memo Nº 964 del 22.12.2008 DOM
Ord Nº 1200/040 del 19.02.2008 a Inmobiliaria Geosal S.A.
Ord Nº 1200/105 del 16.05.2008 a Seremi de Vivienda y Urbanismo.
Cir. Nº 37 del 09.12.2008 ING. Nº 13.058 de 09.12.2008
ING Nº570 de 19.01.09. Carta propietarios.
MAT. :Envío informe técnico del asesor urbanista a la propuesta "MPRMS 100 actualización zonas de extensión urbana y de reconversión industrial, RM."

Pudahuel, 06 FEB 2009

A : SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO.

DE : ALCALDE ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL

Junto con saludarlo y en cumplimiento a lo establecido en el artículo 36 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y 2.1.9. de su Ordenanza, adjunto Informe Técnico suscrito por la Asesor Urbanista, de la Ilustre Municipalidad de Pudahuel, respecto de la propuesta de actualización del Plan Regulador Metropolitano de Santiago **"MPRMS 100 actualización zonas de extensión urbana y de reconversión industrial, RM."** Que propone incorporar como Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC), terrenos del sector denominado "Mapocho Oriente", comprendido entre la Ruta 68 por el norte, el límite comunal con la Comuna de Maipú por el sur, el Río Mapocho, por el poniente y el límite urbano vigente asociado al Loteo Industrial Puerto Santiago, por el oriente.

Pudahuel

Como se fundamentará en el referido Informe Técnico, vuestra propuesta de actualización del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en aquella parte que afecta el territorio de la Comuna de Pudahuel, no solo carece de apoyo de la entidad edilicia a mi cargo, conforme se ha requerido para otros casos de igual naturaleza, sino que además y esencialmente se contradice con las estrategias y modelos de planificación territorial impulsadas por esta municipalidad, por lo que solicito a usted excluir de vuestra proposición las áreas que involucran a la comuna de Pudahuel.

Se despide atentamente de usted,

JOHNNY CARRASCO CERDA
ALCALDE

VZP/CCL
Distribución:
Destinatario
Dirección de Obras Municipales.
Depto. Medio ambiente
Of. de Partes Ing. 13.058 /2008 de fecha 09.12.2008
Archivo Secplan
Archivo Asesoría Urbana
UpG/a.u./mprms/mprms-100/inf.tec.doc.

Pudahuel

Como se fundamentará en el referido Informe Técnico, vuestra propuesta de actualización del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en aquella parte que afecta el territorio de la Comuna de Pudahuel, no solo carece de apoyo de la entidad edilicia a mi cargo, conforme se ha requerido para otros casos de igual naturaleza, sino que además y esencialmente se contradice con las estrategias y modelos de planificación territorial impulsadas por esta municipalidad, por lo que solicito a usted excluir de vuestra proposición las áreas que involucran a la comuna de Pudahuel.

Se despide atentamente de usted,

JOHNNY CARRASCO CERDA
ALCALDE

VZP/CCL
Distribución:
Destinatario
Dirección de Obras Municipales.
Depto. Medio ambiente
Of. de Partes Ing. 13.058 /2008 de fecha 09.12.2008
Archivo Secplan
Archivo Asesoría Urbana
UpG/a.u./mprms/mprms-100/inf.tec.doc.

Pudahuel

MPRMS - 100 "ACTUALIZACIÓN ZONAS DE EXTENSIÓN URBANA Y RECONVERSIÓN INDUSTRIAL RM"

INFORME TÉCNICO

Por medio del presente documento, la suscrita cumple con emitir el correspondiente Informe Técnico sobre la propuesta de actualización del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, **MPRMS - 100 "Actualización zonas de extensión urbana y reconversión industrial RM"**. Que propone incorporar como Zonas Urbanizables Condicionadas (ZUC), terrenos del sector denominado "Mapocho Oriente", comprendido entre la Ruta 68 por el norte, el límite comunal con la Comuna de Maipú por el sur, el Río Mapocho, por el poniente y el límite urbano vigente asociado al Loteo Industrial Puerto Santiago, por el oriente. Además de reconvertir un sector ubicado al oriente del Aeropuerto Arturo Merino Benítez, cuyo uso de suelo actual es Zona Exclusiva de Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial (ZEAPSCI).

Respecto de ella informo a usted, que la propuesta MPRMS 100, carece de apoyo de esta entidad edilicia por cuanto esencialmente, se contradice con las estrategias y modelos de planificación territorial impulsadas por esta municipalidad, además de otras razones que a continuación se informan:

Ximena

NO EXISTE PATROCINIO DE ESTA ENTIDAD EDILICIA A LA MPRMS 100

Se ha explicitado en la Memoria Explicativa y en las presentaciones efectuadas por la Ministra Patricia Poblete al Gobierno Regional (9.04.2008) que: "La MPRMS-100 tiene un espíritu integrador" al ser una propuesta metropolitana de ampliación del limite urbano, que apoya iniciativas de los gobiernos locales como tambien, iniciativas privadas que cuenten con el patrocinio de la entidad edilicia. Sin embargo, a pesar de haber emitido, el oficio ord. 1200/ 105 el dia 16.05.2008 donde esta entidad solicita exclusión en la propuesta, como tambien el ord. Nº 1200/ 40 19.02.2008 donde en respuesta a Geosal, Pudahuel informa que la propuesta de inclusion urbana presentada por la inmobiliaria ha sido rechazada, la MPRMS 100 incluye territorio comunal, sin considerar en el analisis diagnostico ni en los indicadores que la fundamentan, la condicion de emplazarse en el territorio comunal tres Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionado.

Asi, Pudahuel es incluida en la propuesta a pesar de estos oficios, ademas, se ha registrado en la web como patrocinio, un oficio de la municipalidad que no tiene relación con el área de la MPRMS 100 (se refiere a Ciudad de Los Valles) cuyo propósito fue de carácter consultivo.

Es del caso mencionar tambien, que la delicada situacion descrita es motivo de toda la atencion de las autoridades comunales, y en funcion del desarrollo de la tramitación, se evaluarán las alternativas que permitan hacer prevalecer efectivamente las iniciativas de planificacion locales, largamente defendidas por la comunidad de Pudahuel.

MPRMS - 100 IMPONE UN RETROCESO A LA PLANIFICACIÓN POR CONDICIONES.

Por largo tiempo la Municipalidad de Pudahuel ha desarrollado un trabajo tendiente a promover una planificación por condiciones, a través del fomento a las modalidades de desarrollo urbano condicionado en la región, entre ellos los

Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionado PDUC; particularmente Enea, Urbanya y Praderas, localizados en el territorio comunal, con la convicción que constituye el modelo disponible para hacer ciudad, que mejor tiende a conservar la sustentabilidad de los sistemas que coexisten en ella.

Sin embargo, solicitamos excluir de la propuesta MPRMS-100 las áreas que involucran a la Comuna de Pudahuel por cuanto, es considerada como una norma que impone un retroceso respecto de la lógica descentralizadora que había venido sosteniendo el desarrollo urbano condicionado, al desperdiciar la experiencia local respecto a la evaluación de concordancia con la estrategia o Plan de Desarrollo Comunal, no alteración del equilibrio económico presupuestario municipal y la debida relación con otras áreas contiguas al proyecto, entre otros ámbitos pertinentes de abordar, con un modelo bastante más cercano a la planificación tradicional, que a una planificación por condiciones, debido a que excluye la participación municipal en la evaluación de los proyectos

SOBRE LA VOCACION DEL TERRITORIO

El sector en referencia, por otras condiciones que no son descritas en la propuesta, exhibe una vocación para el desarrollo de proyectos que trascienden al mero uso habitacional; la cercania al aeropuerto, los Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionado, las cualidades paisajisticas y otras.

Hemos definido en nuestro PLADECO como parte del capital endógeno de la comuna, las actividades tradicionales desarrolladas en nuestro territorio que incluyen expresamente, las recreacionales y de ocio existentes. Hemos declarado la voluntad de proteger nuestro medio ambiente natural, favoreciendo la industria del ocio y el entretenimiento en nuestra comuna. Compatibilizando la protección de los Servicios Ambientales Naturales, frente a las nuevas modalidades de Desarrollo Urbano e instalación de fuentes productivas del sector rural y sus expresiones culturales hacia el turismo. Estos conforman un capital único, que es tarea de esta administración proteger y desarrollar sustentablemente excluyendo de ellos su uso habitacional y las actividades industriales, propiciando desarrollos y proyectos relacionados con

el esparcimiento y el ocio, con la tecnología asociada al medio ambiente y con el mejoramiento de la calidad de vida. Por lo anterior, insistimos sea excluido el territorio de Pudahuel de la MPRMS 100.

SIN PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Se ha explicitado en la Memoria Explicativa y en las presentaciones efectuadas por la Ministra Patricia Poblete al Gobierno Regional (9.04.2008) que la propuesta MPRMS 100 "moderniza la planificacion urbana, al fortalecer la participacion y la concertacion de la comunidad", sin embargo no incorpora ningún mecanismo de participación ciudadana y lejos de ello, la opinion que ha sido expresada formalmente mediante los oficios antes referidos en el numeral 1. sobre el patrocinio municipal, tampoco ha sido atendida.

EXCLUYE PARTICIPACIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL

Se ha explicitado en la Memoria Explicativa y en las presentaciones efectuadas por la Ministra Patricia Poblete al Gobierno Regional (9.04.2008) que: "aumenta las capacidades de los municipios y de los gobiernos regionales. es decir vamos a profundizar la descentralizacion", sin embargo la aprobación de los proyectos esta ligado a un Estudio de Factibilidad Territorial, que aprueba la Seremi de Vivienda y Urbanismo. En este proceso propuesto por la MPRMS 100, la participación municipal consiste en la mera revisión por parte del Director de Obras de las condiciones exigidas por la Seremi.

La MPRMS 100 excluye el pronunciamiento del Concejo Municipal, que en el proceso normado por el art 8.3.2.4 para aprobar los Proyectos con Desarrollo Urbano Condicionado, tenian consignado un rol vinculante, solicitamos se haga efectiva la voluntad ministerial en torno a profundizar la descentralizacion, en decisiones tan relevantes como éstas para las administraciones locales.

Pudahuel

DIFERENCIAS ENTRE EL LÍMITE URBANO MPRMS 100 Y LIMITE VIGENTE APLICADO

En la propuesta MPRMS - 100, existen diferencias entre el límite urbano que se grafica y el límite urbano vigente aplicado por la Dirección de Obras Municipales, en el sector ubicado al poniente del Loteo Puerto Santiago. (Ver fig nº1). Se solicita corregir, por cuanto los predios afectados por esta potencial indefinición o doble normativa, en su mayoría han tramitado permisos que les otorgan derechos, y que podrían derivar en conflictos jurídicos, reacuérdese la demanda de Inmobiliaria Quartomiglio S.A. en el Loteo Industrial Lo Boza.

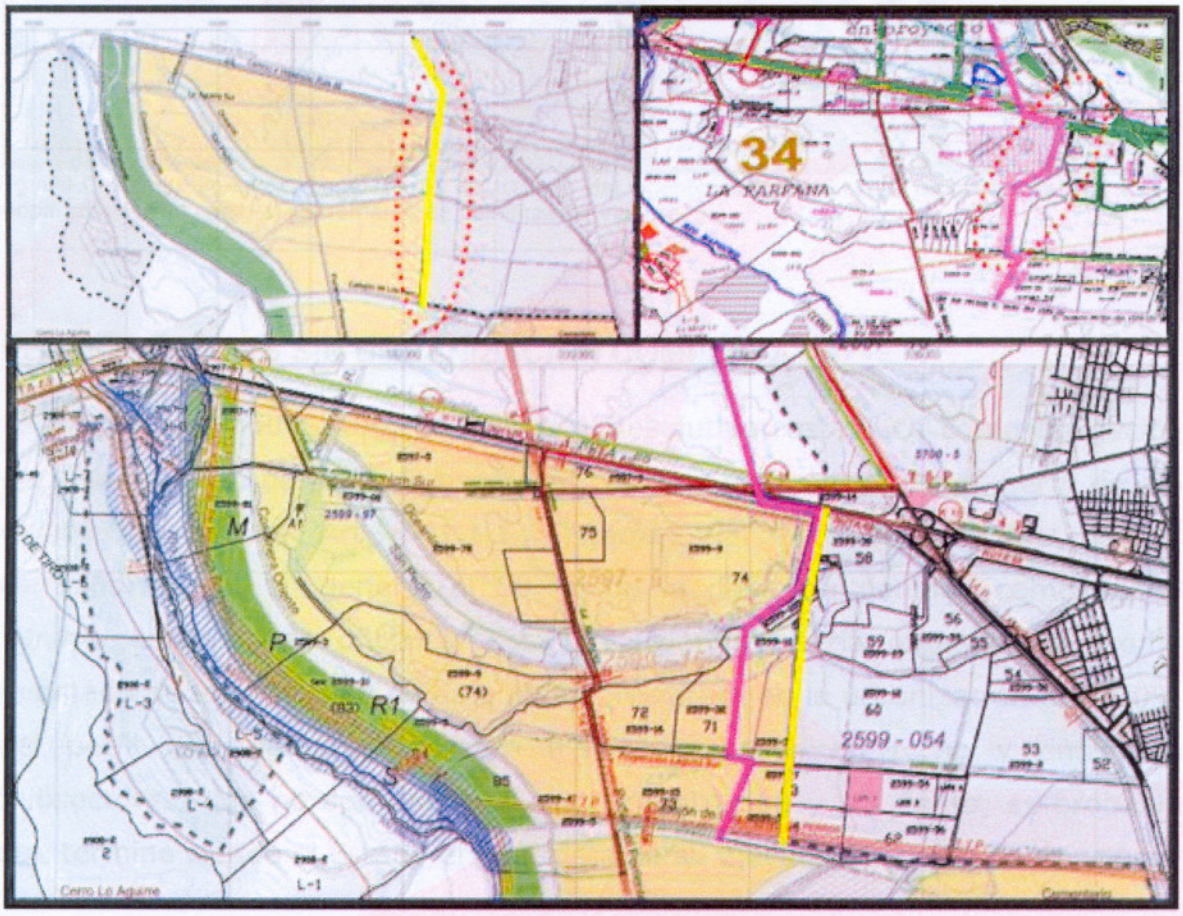

Fig nº1 Superposición límite urbano propuesta MPRMS-100 y limite vigente aplicado por la DOM de I. M Pudahuel.

Pudahuel

DIFERENCIAS EN TRAZADOS VIALES EN TRAMITE EN MPRMS

En la MPRMS -100, el trazado de la Costanera Poniente (c13p) es desplazado hacia el oriente del trazado vigente en el PRMS-94, tampoco coincide con el planificado en la MPRMS 99 ni en la MPRMS PDUC 2 ENEA (ver fig nº4).

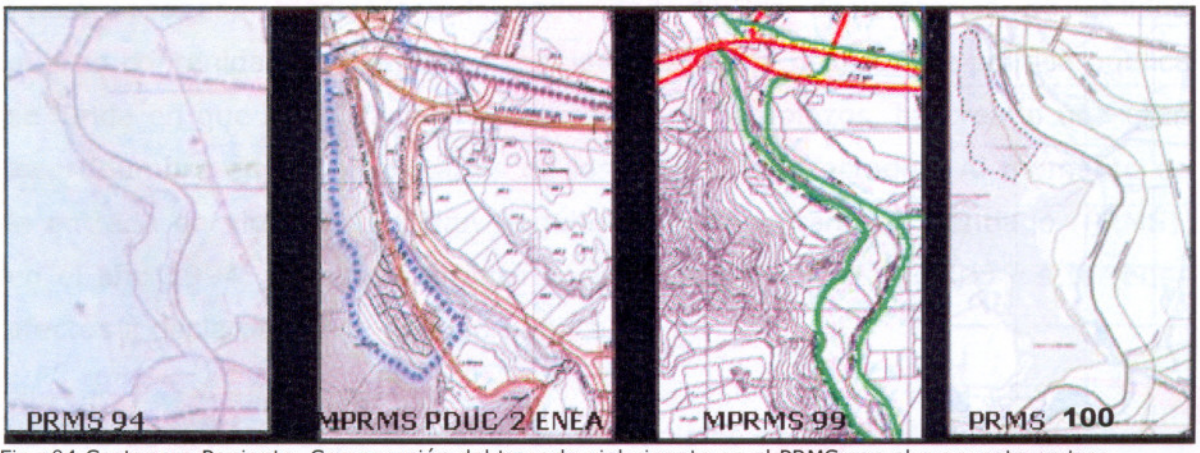

Fig nº4 Costanera Poniente. Comparación del trazado vial vigente en el PRMS con el propuesto en tres modificaciones en curso al instrumento de planificación vigente.

PERFILES VIALES SIN URBANIZACION COMPLETA

La propuesta MPRMS-100, en el Texto Resolutivo, establece como obligación de urbanización, para los Subsectores, anchos viales distintos al perfil de vía establecido en el Art. 7.1.1.1 Sistema Vial Metropolitano del PRMS, correspondiendo en general al 50 % de la distancia definida como ancho mínimo entre líneas oficiales. Esta condición no seria objetable si, como resultado de la aplicación de esta lógica, resultara en la urbanización del 100% del perfil. Sin embargo, existen tramos ubicados en torno y entre los Subsectores, que no son obligación de urbanización y por tanto, es probable que termine siendo el Estado el financista de su ejecución y de la mantención.

Pudahuel

SOBRE LA CONCORDANCIA DE LA TRAMITACIÓN DE LA MPRMS 100 RESPECTO DE LA LEY Nº19.939. ARTÍCULO 59 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

Es relevante recordar que la publicación en el Diario Oficial de la Ley Nº 19.939, que "Modifica el Artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y establece la caducidad de las declaratorias de utilidad pública contenidas en los planes reguladores", esta decisión de política pública se funda en que la aplicación "ad eternum" de los plazos, ha creado una gran incertidumbre en los propietarios de los inmuebles afectados. Al momento de la entrada en vigencia del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), en el año 1994, no se materializó la expropiación ni se adquirió los terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública.

La idea de esta ley al perfeccionar un mecanismo de la planificación urbana, es que exista un plazo definido dentro del cual debe materializarse la expropiación, de lo contrario, caducará la declaratoria de utilidad pública que afecta al terreno, así el Estado de Chile manifiesta un respaldo a la garantía constitucional del derecho de propiedad.

Sin embargo, obviando el espíritu de esta política publica, la tramitación de la MPRMS-100, declara afectas a utilidad publica las vias graficadas en los planos "sin que se haya hecho provision de los fondos necesarios para proceder a su inmediata expropiacion" según obliga la referida ley.

Pudahuel

ERROR EN DENOMINACION DE VIA

Existe un error de denominacion en la via Callejón de Los Perros: el plano de la MPRMS 100 denominado RM-PRM-08-100-B, la cita correctamente como Callejón de Los Perros (ver fig 5), sin embargo, en el Texto Resolutivo aparece denominada como Los Mares.

Se solicita corregir el error en virtud de asegurar la ejecucion de las condiciones de urbanizacion.

A modo de referencia, se muestra como otras modificacionesa en curso han denominado la via (ver fig 5, 6 y 7).

Fig nº5 Trazado de Callejón de los Perros en MPRMS-100

Fig nº6 Trazado Callejón de los Perros MPRMS-99

Fig nº7 Trazado Callejón de los Perros Estudio Estratégico de Transporte PDUC

Pudahuel

PERMISOS Y RECEPCIONES INDUSTRIALES PREEXISTENTES

La MPRMS-100 propone en el Plano RM-PRM-08-100-B de ZONIFICACIÓN el uso de suelo, Zona Urbanizable Condicionada (ZUC) para el desarrollo de zonas habitacionales a áreas que tienen vigentes permisos de edificación industriales, como centros de distribución mayorista y otros, otorgados por la Dirección de Obras Municipales, por una cantidad de metros cuadrados que superan los 400.000 M2 de edificaciones industriales.

El principal destino de los permisos preexistentes es bodegaje y centros de distribución mayorista, por tanto según lo establecido en el artículo 62 de la LGUC que indica; "las actividades y los terrenos cuyos uso no se conformare con los IPT correspondientes , se entenderan congelados" y según lo propuesto por el artículo 3.3.8 Zonas Urbanizables Condicionadas ZUC, donde no se incluye como uso de suelo compatible, las actividades que por consideraciones logisticas han optado por localizarse en las cercanias del aeropuerto, estarian en riesgo de congelar sus actividades definitivamente. Se solicita revisar y excluir este territorio de la propuesta MPRMS 100.

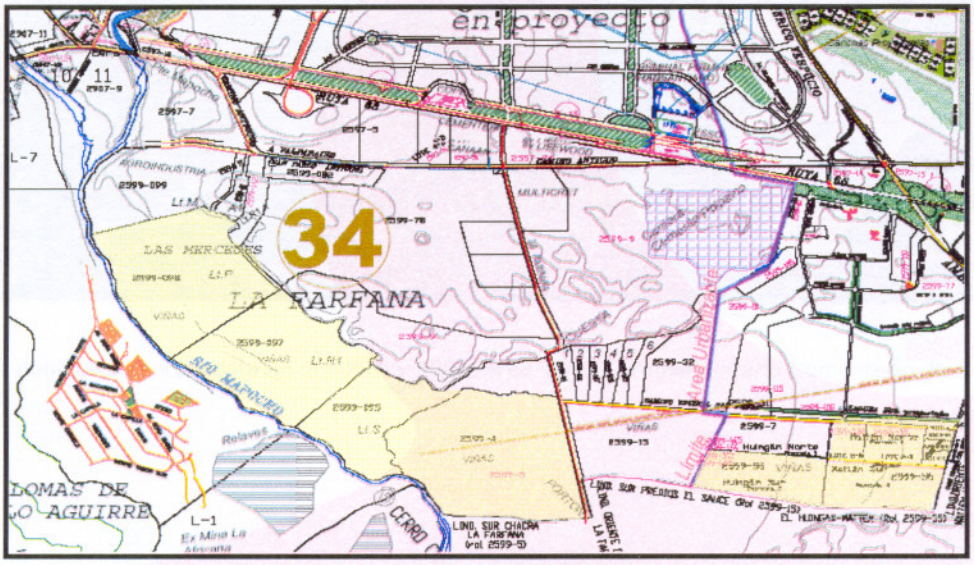

Fig nº3 Grafica en amarillo lotes con permisos de edificación industriales, que en la propuesta MPRMS-100 son gravados con uso ZUC

Pudahuel

CEMENTERIO PARQUE

La MPRMS-100 propone en el Plano RM-PRM-08-100-B de ZONIFICACIÓN el uso de suelo, Zona Urbanizable Condicionada (ZUC) para el desarrollo de zonas habitacionales, sin considerar que el área corresponde al Cementerio Parque Camino a Canaán, área verde complementaria de aproximadamente 14 hás. Idéntica situación se da en los dos cementerios parque existentes al borde poniente de Américo Vespucio en los Subsectores B9 y B11, tres equipamientos que por la naturaleza de sus servicios no es posible apliquen los nuevos usos de suelo propuestos por la MPRMS-100 y finalmente tampoco podrán aportar con la cuota de mitigaciones viales y de áreas verdes exigidas por la norma

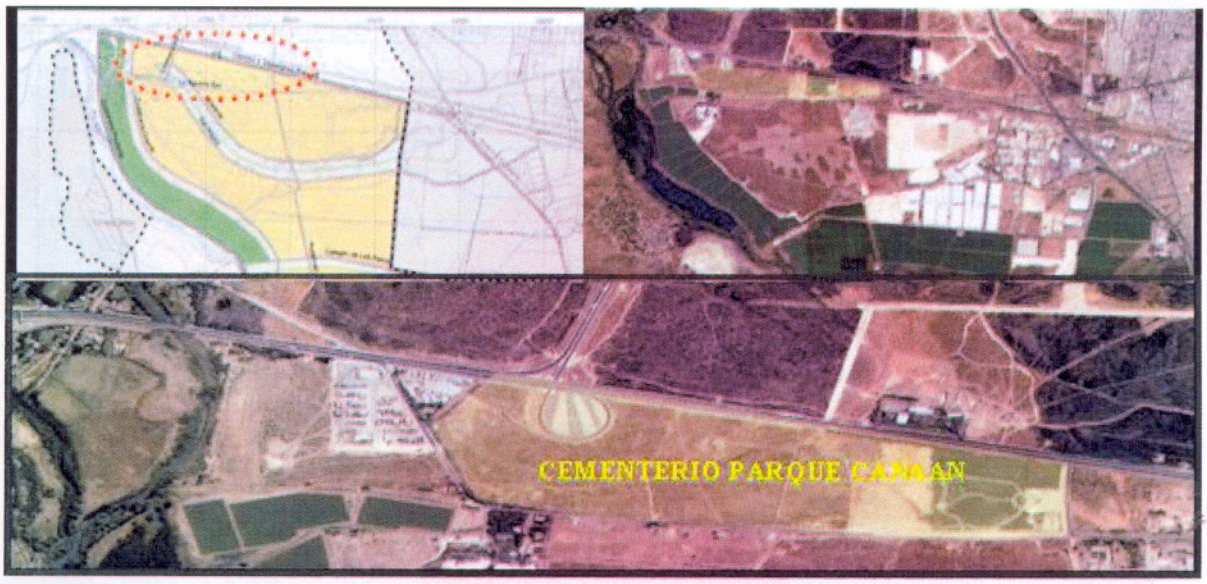

Fig nº2 Zonificación propuesta en la MPRMS-100 y área verde complementaria Cementerio Parque camino a Canaan.

Pudahuel

AREA HABITACIONAL MIXTA PROPUESTAS EN LA ZONA EXCLUSIVA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y DE SERVICIO DE CARÁCTER INDUSTRIAL

Existe discrepancia entre el análisis previo que fundamenta la Figura nº 4.15 de la Memoria Explicativa y lo que finalmente se propone en el plano RM-PRM-08-100-B ZONIFICACIÓN.

La memoria propone cambiar a ZUC Zona Urbanizable Condicionada, donde se posibilita fundamentalmente la ejecución de viviendas, el área ubicada al poniente de la Zona Exclusiva de Actividades Productivas y de Servicio de Carácter Industrial (ZEAPSCI). Áreas cuyo uso de suelo vigente es ISAM y donde se emplazan las nuevas instalaciones de Bodegas San Francisco. Esta situación supone el riesgo de permitir el uso habitacional, entre áreas con fuerte vocación industrial, donde están autorizados el funcionamiento de industrias con calificación de molesta, incompatible con el uso habitacional.

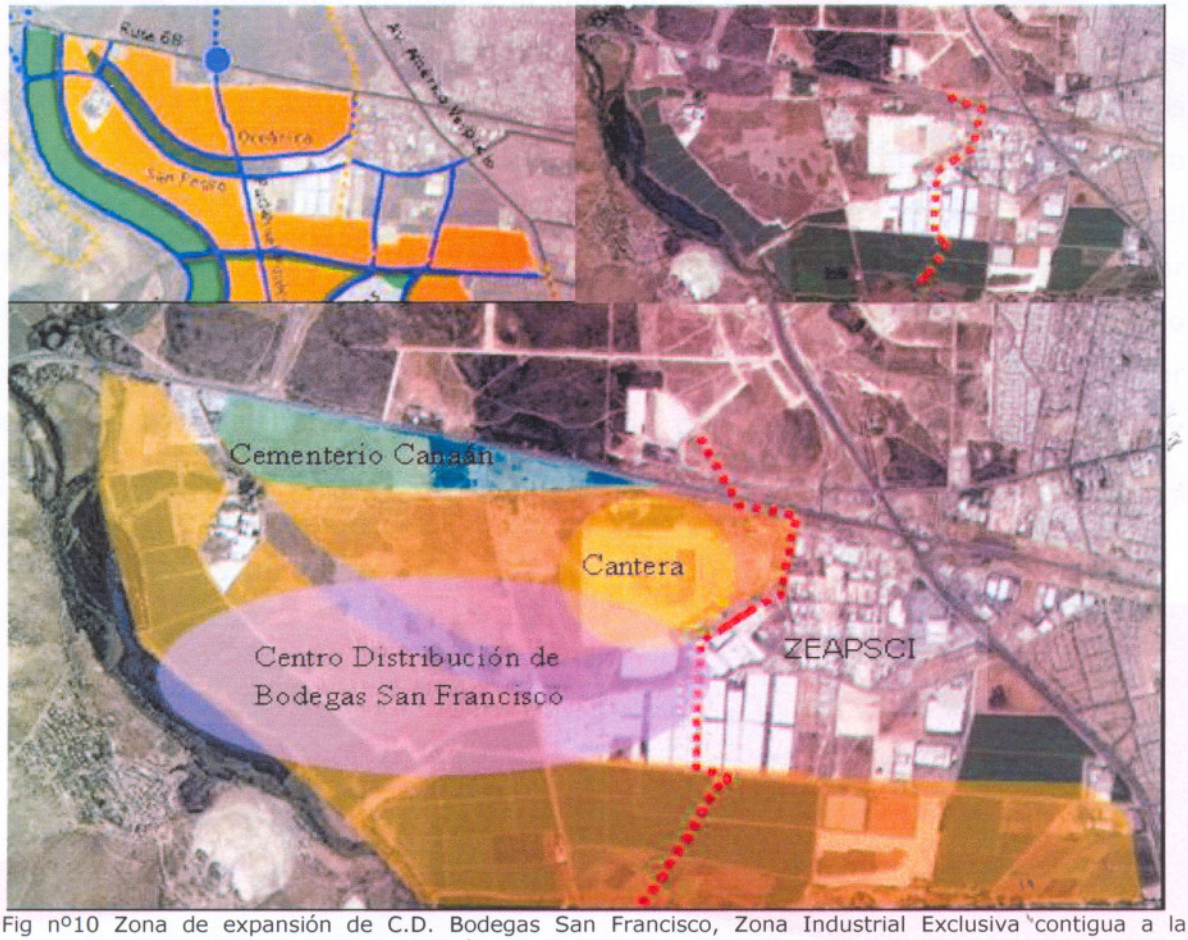

Fig nº10 Zona de expansión de C.D. Bodegas San Francisco, Zona Industrial Exclusiva contigua a la propuesta MPRMS-100 y Cementerio Canaán y Cantera Cemento Polpaico.

Pudahuel

DIVERSOS PROPIETARIOS COMPONEN UN SUBSECTOR

Por otra parte, la circunstancia que los Subsectores estén compuestos por mas de un propietario, es un aspecto no abordado por las condiciones de urbanizacion, y pone en riesgo la efectiva ejecucion de las obras necesarias para las áreas urbanas que se generarían.

MPRMS 100 EXCLUYE CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES EXIGIDOS A OTROS DESARROLLOS URBANOS CONDICIONADOS

Si bien en la Memoria Explicativa en 4.1 letra a) SANTIAGO MÁS VERDE, anuncia exigencias de mitigación de impactos ambientales. Sin embargo, no existe, artículo alguno que haga referencia a temas como compensaciones de suelo agrícola u otros ambientales en el Texto Resolutivo y se excluye los ámbitos de mitigación incluidos la normativa PDUC referente a Medidas de Compensación, Mitigación o Reparación, tales como; compensación por la pérdida potencial de capacidades de uso de suelo, la rehabilitación de suelos en otros sectores, el Plan de Restauración para los hábitats de flora y fauna y/o las áreas de alto valor para la biodiversidad, el estudio relativo al funcionamiento y calidad de aguas de las obras de riego y drenajes del sector involucrado, como también, se excluye el Plan de Mitigación para el impacto que genere el proyecto en la producción y funcionamiento del sector agropecuario aledaño, con el objeto de asegurar su desarrollo y funcionamiento adecuado. Se solicita incluir al menos, las condiciones antes descritas.

Pudahuel

ESCASO CUMPLIMIENTO DEL OBJETIVO DE DOTAR DE SUELO PARA VIVIENDAS SOCIALES

Se argumenta en la Memoria Explicativa que hoy para el sector nor poniente hay un déficit de 773 ha (INE) de suelo para la construcción de casas, déficit que con las 1900 ha de nuevo suelo urbano de las PDUC, estaría satisfecho. Es decir no es necesaria la ampliacion del limite urbano para el sector norponiente.

La MPRMS-100 obliga a la ejecucion alrededor de un tercio de las viviendas sociales exijidas a los PDUC, lo que impone una disparidad de criterios, injustificada y contradictoria con los objetivos asociados a la MPRMS 100. La PDUC deben cumplir con un 12% de viviendas sociales, en relación al total de viviendas, y los propietarios afectos a la MPRMS 100, deberan cumplir con que solo un 3,6% del total de viviendas sean sociales.

AREAS VERDES Y FINANCIAMIENTO MUNICIPAL

Se esgrime que esta propuesta vendría a dar solución al déficit de áreas verdes por habitantes que estadísticamente muestran las comunas del sector poniente con relación a los estándares mínimos exigidos por la OMS.

Sin embargo, como se puede advertir en los datos del anexo , la situación de Pudahuel, en materia de áreas verdes no es del todo desalentadora, por el contrario con el Parque Caren y con la materialización del Parque Amengual y del bosque nativo aportado a la Región por el PDUC Praderas, la exigencia o recomendación de la OMS de tener 9 mts2 por habitantes se ve absolutamente cumplida. (VER TABLA 4)

Si efectuamos una proyección de áreas verdes y población producto de la ejecución plena de los proyectos PDUC., podemos establecer que en un horizonte de 25 a 30 años, Pudahuel tendrá una población de 421.342

Habitantes, los cuales dispondrán de a lo menos 5.076.805 mts2 de área verde, cifra que excluye al Parque Caren con un indicador de 12.05 mts2 por habitante. Si se incluye el parque dicha cifra sube a 15.186.805 mts2 de áreas verdes con un promedio por habitante de 36.04 mts2.

Pudahuel concebido en estos términos a resuelto en gran medida los costo económicos que significa proyectar una comuna de esta magnitud, la forma de resolver el financiamiento fue otorgado por la aplicación del artículo 8.3.2.4 de la Ordenanza de PRMS. El cual llevo a otorgar Informe Previo Favorable.

La MPRMS 100 no pone a disposición de las comunas las herramientas necesarias que permitan dar coherencia y factibilidad a nuevos desarrollos urbanos por cuanto sus precarias condiciones necesariamente conducen al deterioro económico y financiero de la comuna

En el entendido que es más sencillo vislumbrar lo aseverado con cifras, a continuación se desarrolla un ejercicio que se aplica a las 730 hectáreas que esta propuesta incorporaría al límite urbano de Pudahuel.

DATOS GLOBALES

	Hectáreas	%
Áreas Verdes Forestación	167,9	23%
Áreas Verdes Parques	102,2	14%
Áreas para Construcción	459,9	63%
	730	100%
Tamaños Prediales	Mts2	
Vivienda Social	144	
Vivienda Subsidiable	162	
Viviendas Libre Valor	216	
Habitantes por Viviendas	4	

Pudahuel

Desarrollo

Supuesto: Para las áreas verdes se utiliza el mismo porcentaje

PDUC		N° Viviendas	Habitantes	Áreas Verdes Disponibles	Mts/ Habitantes
Vivienda Social	0,12	2.792	11.169		
Vivienda Subsidiable	0,18	4.189	16.754		
Viviendas Libre Valor	0,7	16.289	65.155		
		23.270	93.078	2.701.000	29,02

Distribución Área	
Vivienda Social	17,28
Vivienda Subsidiable	29,16
Viviendas Libre Valor	151,2
Distribución Promedio	197,64

Terreno Disponible	4599000
Distribución Promedio	197,64

Máximo Viviendas
23.270

Modificación 100		N° Viviendas	Habitantes	Áreas Verdes Disponibles	Mts/ Habitantes
Vivienda Social	0,036	831	3.325		
Vivienda Subsidiable	0,264	6.097	24.386		
Viviendas Libre Valor	0,7	16.165	64.660		
		23.093	92.372	2.701.000	29,24

Distribución Área	
Vivienda Social	5,184
Vivienda Subsidiable	42,768
Viviendas Libre Valor	151,2
Distribución Promedio	199,152

Terreno Disponible	4599000
Distribución Promedio	199,152

Máximo Viviendas
23.093

Pudahuel

Como se puede apreciar la MPRMS 100 pone a disposición de esa población un estándar de 29.24 mts cuadrados de áreas verdes por habitantes, pero se mantiene la incógnita del financiamiento para su mantención. Bajo el criterio PDUC al utilizar los mismos porcentajes se obtiene una dotación de 29.02 mts2 por habitante, la diferencia fundamental es que el artículo 8.3.2.4 posibilita evaluar y dar informe previo favorable en el entendido de contar con las herramientas de financiamiento adecuadas.

RESUMEN

Situación Áreas Verdes	Mts2	Acumulado	Población	Mts2/ habit
En Contrato Mantención	773.505	773.505	244098	3,17
Sector Industrial	220.000	993.505	244098	4,07
Parque Amengual	116.000	1.109.505	244098	4,55
Bosque Nativo Praderas	1.200.000	2.309.505	244098	9,46
Más: Laguna Caren	10.110.000	12.419.505	244098	50,88
Totales Situación Base	12.419.505			
Áreas Verdes PDUC	2.767.300	15.186.805	421.342	36,04
Áreas Verdes Modificación 100	2.701.000	17.887.805	513.714	34,82

Costos Mantención Urbano	Valor Mes	Costo Anual	Población	Costo/Habitante
Servicio Aseo Comunal	202.000.000	2.424.000.000	244.098	9.930
Mantención Áreas Verdes	88.000.000	1.056.000.000	244.098	4.326
Servicio Alumbrado Público	176.500.000	2.118.000.000	244.098	8.677
Servicio Semáforos y Señales	8.500.000	102.000.000	244.098	418
Servicio Agua Potable	20.000.000	240.000.000	244.098	983
Mantención Calles y Pasajes	70.000.000	840.000.000	244.098	3.441
Totales y Costo Promedio	565.000.000	6.780.000.000	1.464.588	27.776

El financiamiento de estas áreas verdes no esta contemplado en la modificación 100 si se extrapola el valor actual de Mantención el municipio debería destinar anualmente recursos financieros adicionales del orden a los $ 3.687.444.000, cifra que por si sola representa el 54,38% del costo de mantención urbano actual ($ 6.780.000.000)

La situación presupuestaria actual establece que se destina alrededor de un 42,38% del presupuesto anual ($ 16.500.000.000) a satisfacer los costos de

mantención urbano, esto, que pudiéramos llamar la situación base no se altera con la incorporación de los desarrollos bajo el modelo PDUC, por cuanto la evaluación de equilibrio presupuestario, determino los mecanismos que aseguran sustentabilidad económica - financiera.

La modificación 100 por su parte no señala mecanismo alguno que permita financiar las exigencias propias de cualquier desarrollo urbano, es decir se asegura una suerte de vialidad y un incremento de áreas verdes pero no se incorporan herramientas que permitan viabilizar los servicios básicos para operar de una ciudad. Si solo aplicamos el costo promedio actual de servicios urbanos de la comuna de $ 27.776 a los potenciales 92.372 nuevos habitantes producto de la modificación 100, podemos decir que soportaremos una carga financiera anual de $ 2.565.725.000 lo que sumado al costo por mantención de áreas verdes establece un déficit anual proyectado se $ 9.345.725.000

PRP/PHD

MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL
ASESOR URBANISTA

CLAUDIA CAMPODONICO LIRA
Arquitecto
Asesor urbanista
MUNICIPALIDAD DE PUDAHUEL

ARQ.CAMPODONICO@gmail.com

Ximena (secretaria enviará informe)

Pudahuel

ANEXO 1

SITUACION ACTUAL DE PUDAHUEL

(Datos: Ficha Comunal SINIM)

	KM2	Has	Habitantes	N° Predios
Superficie Comunal	197,4	19.740,00		
Población Estimada Subdere			244.098	
Predios No Agrícolas				54080
Predios Agrícolas				507
Predios Municipales				155

PROYECTOS PDUC CON INFORME PREVIO FAVORABLE

TABLA 1. Superficies Generales de los Proyectos PDUC

DESGLOSE	**PRADERAS**	**URBANYA**	**ENEA**	HAS. TOTALES
	Valores expresados en hectáreas			
Área Transición Agrícola	**7,32**	**0**	**0**	**7,32**
Total A. Verdes	**101,01**	**139,41**	**36,31**	**276,73**
Equipamiento	**30,33**	**25,81**	**11,43**	**67,57**
Actividades Productivas	**56,9**	**35,25**	**155,11**	**247,26**
Vivienda Social	23,6	33,84	13,43	70,87
Vivienda Subsidiable	35,5	50,76	20,16	106,42
Vivienda libre valor	407,9	262,34	105,14	775,38
Total Viviendas	**467,00**	**346,94**	**138,73**	**952,67**
Total Vialidad	**125,1**	**157,61**	**58,07**	**340,78**
Superficie Total Has.	**787,66**	**705,02**	**399,65**	**1892,33**

TABLA 2 Situación de Viviendas por Tipo y por Proyecto

DESGLOSE	**PRADERAS**	**URBANYA**	**ENEA**	**TOTALES**
N° Viviendas Sociales	2.363	1.880	839	5.082
N° Viviendas Subsidiables	3.545	2.820	1.259	7.624
N° Viviendas Libre Valor	13.784	10.967	4.896	29.647
Total Proyección Viviendas	19.692	15.667	6.994	42.353

TABLA 3 Situación de Habitantes por tipo de Vivienda y Proyecto

DESGLOSE	**PRADERAS**	**URBANYA**	**ENEA**	**TOTALES**
N° Habitantes Vivienda Social	9.452	8.460	3.356	21.268
N° Habitantes Vivienda Subsidiable	14.178	12.690	5.036	31.904
N° Habitantes Vivienda Libre Valor	55.136	49.352	19.584	124.072
Total Proyección Habitantes	78.766	70.502	27.976	177.244

Pudahuel

TABLA 4 Situación de Áreas Verdes Actual y Proyectada según Detalle:

Situación Áreas Verdes	Mts2	Acumulado	Población	Mts2/ habitantes
En Contrato Mantención	773.505	773.505	244098	3,17
Sector Industrial	220.000	993.505	244098	4,07
Parque Amengual	116.000	1.109.505	244098	4,55
Bosque Nativo Praderas	1.200.000	2.309.505	244098	9,46
Más: Parque Metropolitano Laguna Caren	10.110.000	12.419.505	244098	50,88
Totales	12.419.505			