

34

ORD. N° _____ / 09

ANT.: Circular N° 37, de fecha 09.12.2008,
Modificación al PRMS, MPRMS 100,
Actualización Zonas de extensión
urbana y reconversión industrial,
Región Metropolitana.

MAT.: Responde.

PUENTE ALTO, **20 ENE 2009**

DE: ALCALDE DE PUENTE ALTO

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

Con relación a Circular N° 37, de fecha 9 de Diciembre del 2008, mediante la cual se remite Proyecto de Modificación al PRMS, MPRMS 100, Actualización de Zonas de Extensión urbana y reconversión industrial, Región Metropolitana del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, adjunto remito a usted el Informe Técnico del Asesor Urbanista de la Municipalidad relacionado con dicho proyecto de Modificación del PRMS.

Saluda atentamente a Usted,


MUNICIPALIDAD DE
ALCALDE
MANUEL JOSE OSSANDON IRARRAZABAL
ALCALDE

MARA/AMGB/HMF/hmf
Cc: Secplac
Asesor Urbanista

Conforme a lo pactado en la Conferencia del 19/12/2008, a continuación se detallan las distintas observaciones efectuadas por el municipio de Puente Alto a la Modificación PRMS 100, Actualización de Plan de Extensión Urbana y Reconversión Industrial, Región Metropolitana.

1. SOBRE EL TEXTO

• Página 4: Respecto de la NUEVA PROPUESTA, planteada, se solicita ordenar procedimientos relativos al cual los agentes involucrados asuman las responsabilidades y funciones por las futuras gestiones, sobre todo cuando las obras sean mayores a las contempladas en la Ley.

• Páginas 8-9: Respecto de los OBJETIVOS Y ACCIONES PRINCIPALES, queda por saber y definir algunas medidas respecto del manejo de fondos para el

**CONSOLIDADO DE OBSERVACIONES
DEL MUNICIPIO DE PUENTE ALTO A LA
"MEMORIA EXPLICATIVA Y TEXTO RESOLUTIVO
(ORDENANZA)
MODIFICACION PRMS 100, DIC. 2008"**

• Página 1: Respecto de la INTRODUCCIÓN, se solicita la actualización

• Página 2: Respecto de la MEMORIA EXPLICATIVA, se solicita

• Página 3: Respecto de la MEMORIA EXPLICATIVA, se solicita

• Página 4: Respecto de la MEMORIA EXPLICATIVA, se solicita

• Páginas 8-9: Respecto de la MEMORIA EXPLICATIVA, se solicita

simbología, lo cual incluye en errores sobre todo al describir algunos áreas y otras no, como por ejemplo, aquellas zonas de alto riesgo de sismo (Hoy día solo se ha considerado el asentamiento Municipalidad de Puente Alto, de aquí para adelante (Porque lo Confiamos), de equipamiento, algunos (Las Teresas, Bloque CCU, etc).

En el sector de la zona, convenientemente se aplicó como área de reserva, lo cual, para la actualidad actual, dentro de un área mayor a la proyectada, se proyectó y concierne a los asentamientos y por tanto, no se aplicó.

• Página 21: Respecto de las áreas sobre el límite de la cabecera y colinas de suelo, esta debe considerarse como zona de reserva, ya que la ciudad y la planificación no son estables, sobre todo considerando el estudio de modificación del Plan Regulador de Puente Alto, donde se demarcan territorialmente y por tanto la cabecera serán mayores y por ende, el sector será menor.



Conforme a lo solicitado en la Circular N°37 del 09/12/2008, a continuación se detallan las distintas observaciones efectuadas por el municipio de Puente Alto a la Modificación PRMS 100, Actualización Zonas de Extensión Urbana y Reconversión Industrial, Región Metropolitana.

1. SOBRE EL TEXTO:

- **Página 4:** Respecto de la NUEVA PROPUESTA planteada, se solicita aclarar procedimiento mediante el cual los agentes inmobiliarios asumirán las externalidades generadas por los futuros proyectos, sobre todo cuando las obras sean mayores a lo indicado en la Ley.
- **Páginas 5-6:** Dentro de los OBJETIVOS Y ACCIONES PRINCIPALES, quisiéramos saber si existe alguna iniciativa respecto del destino de fondos para algún parque dentro del área de la modificación para la comuna de Puente Alto.
- **Página 6:** Se solicita indicar forma de exigencia para que los desarrolladores inmobiliarios ejecuten los 300 km de vías troncales indicados.
- **Página 17:** Respecto de los TEMAS QUE SE ACTUALIZAN, es importante hacer notar que la comuna de Puente Alto no tiene áreas de extensión urbana, ya que con el actual plan regulador, vigente desde el 2003, se incorporaron todas aquellas áreas fuera del área urbana, a excepción de las ubicadas sobre la cota 900 y en las terrazas del río Maipo. Por lo tanto, en el área comunal no hay modificación del límite de extensión urbana.
- **Página 28:** En el cuadro 3.2, se indica una superficie de áreas urbanizadas en Puente Alto, la cual no indica el año al cual corresponde.
- **Páginas 28-29:** Respecto de la MEDICION DE SUELO DISPONIBLE (HABITACIONAL MIXTO), se presenta la figura 3.2 como explicación del texto, pero carece de simbología, lo cual incurre en errores sobre todo al descontar algunas áreas y otras no, como por ejemplo, aquellas zonas de uso exclusivo de salud (Hospital Sótero del Río), de equipamiento (Municipalidad de Puente Alto), de áreas verdes (Parque La Cañamera), de equipamiento deportivo (Las Vizcachas, Estadio CODELCO, etc).

En el sector de piedemonte, aparentemente se destaca como área disponible, lo cual difiere de la realidad actual donde se encuentra un área mayor con proyectos aprobados y parcialmente ya ejecutados y por tanto, no están disponibles.

- **Página 31:** Al hacer análisis sobre distribución de cabidas y déficit de suelo, éstos deben mencionarse como escenarios probables, ya que la ciudad y la planificación no son estáticas, sobre todo considerando el estudio de modificación del Plan Regulador de Puente Alto, donde se aumentan densidades y por tanto las cabidas serían mayores y por ende, el déficit sería menor.

Se espera tener finalizado el proceso de aprobación de la modificación del Plan Regulador Comunal a finales de este año.

- **Página 33:** En el cuadro 3.3 se presenta un análisis de suelo por sectores geográficos, estando Puente Alto dentro del Sector Suroriente. Al respecto se consulta que porcentaje de déficit de suelo corresponde a la comuna de Puente Alto, ya que si se utilizó la figura 28-29, es probable que exista un error.

Se solicita señalar en que comuna del sector Sur Oriente el crecimiento sobrepasa la capacidad del suelo.

- **Página 37:** Se presenta la figura 3.5 con los conos de segregación del Gran Santiago, la cual carece de simbología y por tanto, no se sabe a que corresponden todos los colores señalados, también se desconoce la fuente, ya que dice elaboración propia y por tanto, se desconoce la base para determinar estratos. Por otro lado, existen sectores donde hay población y aparecen mapeados.
- **Página 48-49:** Se solicita especificar forma de llevar a cabo las condicionantes para la reconversión urbana, tanto de la vialidad troncal, los parques intercomunales y las áreas verdes forestadas. Estas últimas estarán determinadas por la SEREMI MINVU o podrá ser el municipio quien a través de su regulador las establezca?
- **Páginas 50-57:** Respecto de las figuras indicadas en dichas páginas, se solicita incorporar simbología y graficar a mayor escala, ya que son difíciles de comprender, pudiendo incurrir en errores de interpretación.

No obstante lo anterior, hay ciertos elementos que se desea destacar:

- Este plano fue observado en Of. ORD. N°978 29/sep/2008, el cual se adjunta, enviado al Sr. Patricio Salinas, Secretario Ejecutivo del Consejo Regional Metropolitano de Santiago.
- El sector de piedemonte destacado en amarillo, tiene proyectos ejecutados y en desarrollo que no aparecen graficados. Por lo mismo, sería bueno indicar la fecha para así saber lo que están considerando.
- En la figura 4.3 aparecen indicadas parcelas de agrado en Puente Alto, lo cual no es efectivo ya que en la comuna no existen parcelas de agrado.
- En la figura 4.6 podría incluirse como subcentro al Mall Plaza Tobalaba.
- No se entiende lo que se está graficando en la figura 4.7. falta simbología.
- **Página 59:** Se indican paños eriazos no corresponden que no corresponden a lo existente, ya que tienen cultivos agrícolas (Viña Concha y Toro).
- **Página 60:** Se observó en Of. ORD. N°978 29/sep/2008 (adjunto) enviado al Sr. Patricio Salinas, Secretario Ejecutivo del Consejo Regional Metropolitano de Santiago.

- **Página 61:** Se observó en Of. ORD. N°978 29/sep/2008 (adjunto) enviado al Sr. Patricio Salinas, Secretario Ejecutivo del Consejo Regional Metropolitano de Santiago.
- **Página 62:** En el cuadro 4.1 no corresponde que se identifique que Puente Alto actualizará su área urbanizable, ya que esto fue realizado a través del Plan Regulador Comunal vigente.
- **Página 63:** Se indica que se forestarán los cursos fluviales, entre ellos, el río Maipo. Al señalar esto implica la materialización del Parque Metropolitano el Río Maipo en toda su extensión?

También se menciona que los parques intercomunales se conectarán con cerros y cursos fluviales, está considerada la forestación de los cerros Las Cabras de San Miguel, La Ballena como parte del sistema de áreas verdes metropolitano?

- **Página 64:** Se solicita identificar las vías que se propone arborizar, además de indicar con claridad que considera esta arborización, ¿sólo plantación o plantación y mantención?, ¿se revisaron los perfiles y su factibilidad de ejecución?

¿El círculo que indica parque público está identificando al parque La Cañamera?

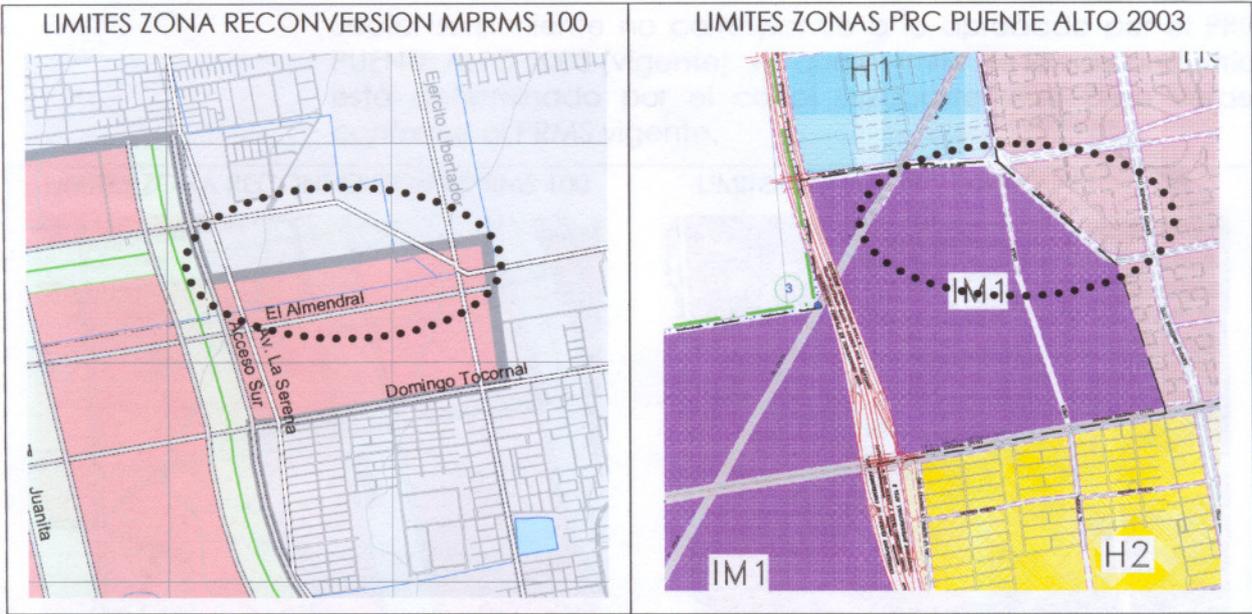
¿Está considerada la arborización o forestación de los cerros islas existentes?

- **Página 65:** En el cuadro 4.3, SUBSECTOR D, se indican porcentajes para los distintos usos. Se solicita indicar que porcentaje de esos usos corresponde a la comuna de Puente Alto.
- **Página 68:** Se solicita indicar las vías que formarían parte del anillo poniente.
- **Página 69:** Se solicita explicar la propuesta de vialidad y zonificación para el área de Puente Alto.

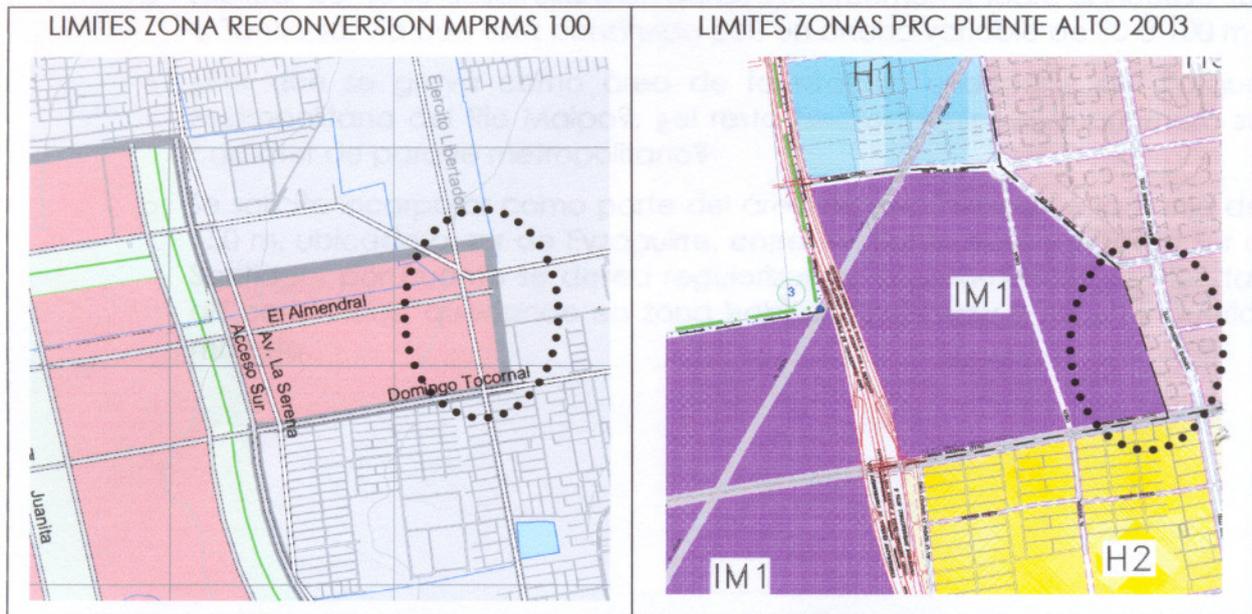
2. SOBRE LOS PLANOS:

▪ PLANO ZONIFICACION, SECTOR D:

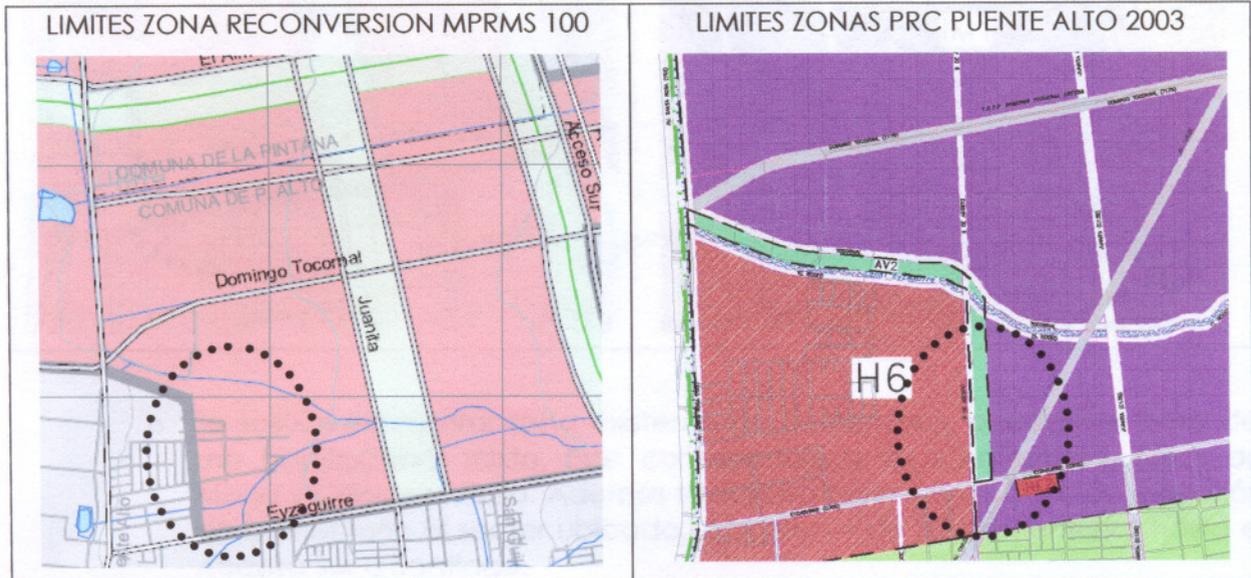
- Existen errores en la graficación de los límites de la zona de reconversión, siendo:
 - Sector norte no corresponden, ya que según el PRC PUENTE ALTO 2003 (vigente), el límite de la zona industrial molesta corresponde a la Av. San Carlos y no una línea perpendicular al Acceso Sur.



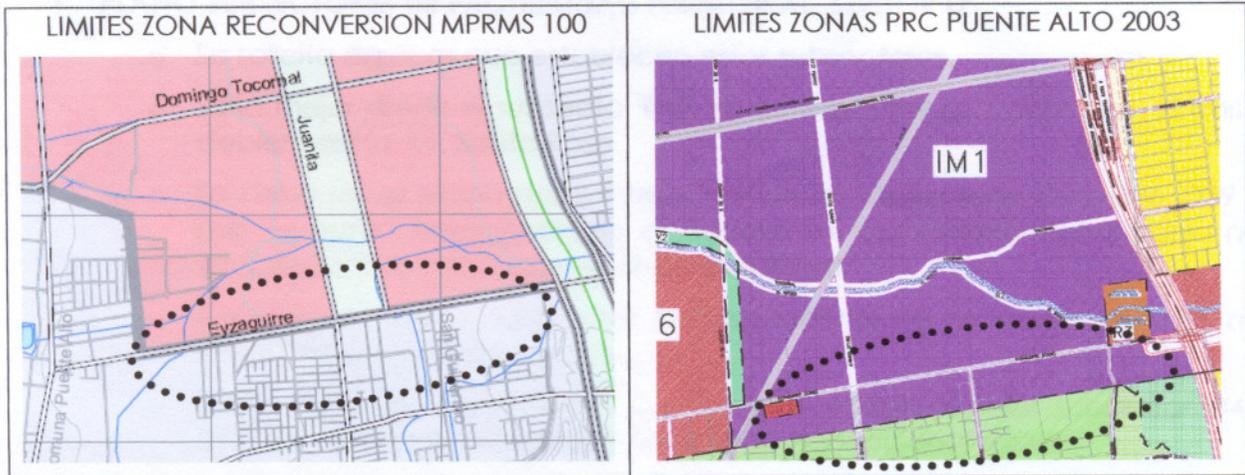
- Sector oriente tampoco corresponde a lo aprobado por el PRC PUENTE ALTO 2003 (vigente), donde el límite de la zona industrial molesta está distante de la Av. Ejército Libertador aprox. 100 m. hacia el poniente.



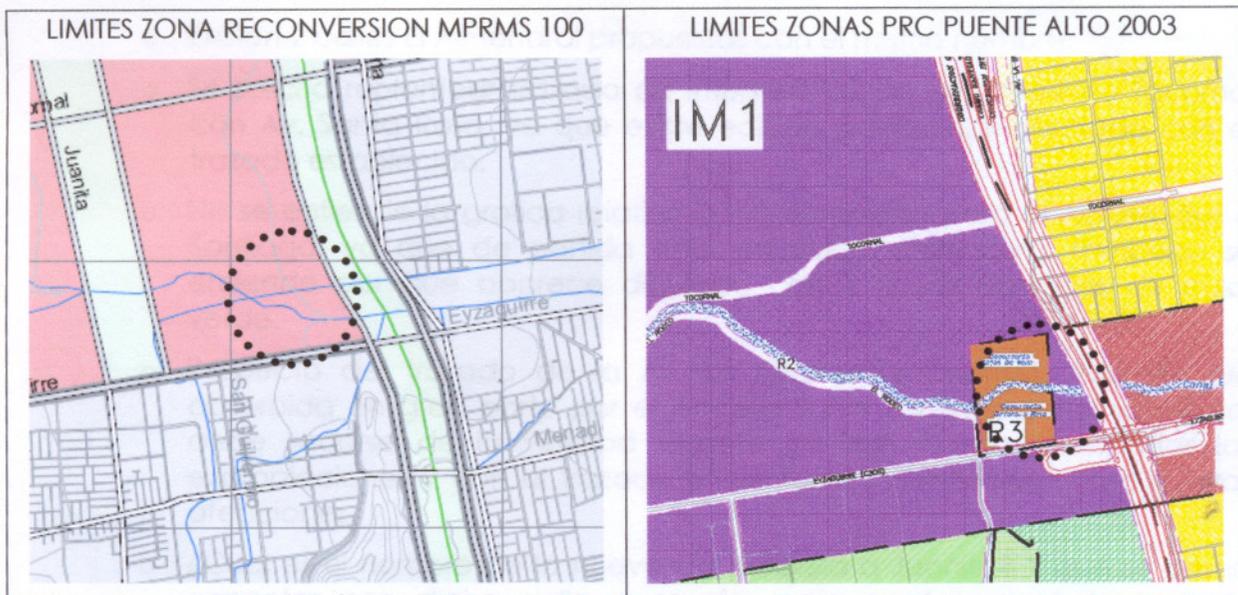
- Sector surponiente no corresponde a lo aprobado por el PRC PUENTE ALTO 2003 (vigente), ya que el límite de la zona industrial está determinado por el canal Eyzaguirre y su área verde, conforme al PRMS vigente.



- o Explicar cómo se desarrollará un parque intercomunal sobre el Acceso Sur a Santiago, vía que está construida con un ancho variable de 80 a 100 m.
- o ¿Por qué se grava como área de forestación una parte del Parque Metropolitano del Río Maipo?, ¿el resto (sector poniente) mantendrá su carácter de parque metropolitano?
- o Se solicita incorporar como parte del área de reconversión a la franja de 150 m. ubicada al sur de Eyzaguirre, entre Av. Santa Rosa y Acceso Sur a Santiago, por cuanto se desea regularizar los equipamientos y viviendas allí construidos, quedando en zona habitacional mixta y no en industrial molesta.



- o Se solicita incorporar zona existente de cementerio, quedando fuera del uso habitacional mixto. Este corresponde a los Cementerios Bajos de Mena y Ortodoxo Ruso. Además se solicita dejar como área de extensión de cementerio al sector ubicado al poniente de los cementerios hasta el Acceso Sur a Santiago.



- o Se solicita establecer como zona de reconversión industrial al sector comprendido entre Av. La Serena (4 Oriente) - Camino Internacional - El Nosedal - Costanera Norte Río Maipo, por cuanto existen loteos aprobados que es necesario regularizar (Villa Costanera).

■ PLANO SUBSECTORES DE FACTIBILIDAD TERRITORIAL, SECTOR D:

- Se solicita explicar que establecen estos subsectores.
- Sería mejor dividir el subsector D34 ya corresponde a 2 comunas. El límite debiera ser la Av. Santa Rosa.
- Se debe sacar como parte integrante de los subsectores D35, D36, D39 y D40, el área correspondiente al Acceso Sur por cuanto dicha franja no está disponible y sólo corresponde a vialidad.
- Agregar los subsectores que corresponderían a la franja de 150 m. solicitada al sur de Eyzaguirre.
- Sacar zona de cementerios como parte integrante del subsector D40 (previendo extensión) ya que no es zona habitacional mixta.

■ PLANO VIALIDAD, SECTOR D:

- ¿Se propone otra Costanera Río Maipo paralela a la establecida por el PRMS vigente?. Por otro lado, la ubicación de ésta no tendría factibilidad técnica, ya que se ubica sobre el canal La Carburera y en terrazas del río no aptas.
- Existen 2 calles El Almendral propuestas con el mismo nombre.
- Se solicita replantear trazado de intersección de Av. Domingo Tocornal con Av. Santa Rosa, ya que existe edificio patrimonial afectado con el trazado establecido.
- No se entiende la grafica relativa a vía propuesta para el Acceso Sur a Santiago, ya que de partida esta vía está construida y tampoco se entiende por que aparece dibujada con 2 líneas paralelas de color verde.
- Respecto del trazado de la Av. La Serena (4 Oriente), ésta vía fue absorbida en gran parte por el Acceso Sur a Santiago y por lo mismo, debe sacarse de la vialidad vigente ya que fueron efectuadas las expropiaciones y con el trazado presentado se entiende como nuevas afecciones.
- ¿Cual es el nombre de la nueva vía paralela a Juanita? Y que se desea conectar con dicha calle o es sólo para conformar el área verde proyectada?

