

OFICIO ALC: N° 098/09

ANT.: Circular N°37 DDU

SEREMI MINVU RM del 09.12.08.

MAT.: Envía pronunciamiento a propuesta de  
Modificación al Plan Regulador  
Metropolitano de Santiago MPRMS-100.

INC.: 1. Informe observaciones Asesor  
Urbanista MPRMS-100.  
2. Decreto Alcaldicio N° 1139 del  
31.12.08, que asigna funciones de Asesor  
Urbanista.

Quilicura, 05 FEB 2009

A : SR. CARLOS ESTEVEZ VALENCIA  
SEREMI MINVU METROPOLITANO

DE: SR. JUAN CARRASCO CONTRERAS  
ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE QUILICURA

Junto con saludarle, me dirijo a usted para expresar nuestro pronunciamiento a la propuesta de Modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, denominada MPRMS-100, enviada por Ud. para análisis de este municipio mediante Circular N°37 indicada en ANT:.

En este contexto, objetamos la propuesta de modificación al PRMS-100 antes indicada, basados en los argumentos que indica el Informe del Asesor Urbanista.

Como podrá verificar, nuestro pronunciamiento se funda en las observaciones enunciadas en el Informe que se adjunta, conforme a lo indicado en la Circular N°55 del 18.12.02 respecto al procedimiento de provisión del Asesor Urbanista.

Junto con lo anterior, a manera de contrapropuesta, solicitamos tenga a bien participar y promover las gestiones que nos permita comenzar con el proyecto de nuevo Plan

Regulador Comunal de Quilicura, el cual consideramos como la herramienta y la instancia propicia para transmitir, coordinar y consensuar criterios urbanísticos y territoriales de manera detallada, respecto del futuro del espacio libre disponible en Quilicura, tomando en cuenta el proceso de participación ciudadana indicada en la ley que asiste en la formulación de Planes Reguladores Comunales, proceso que, a nuestro juicio, validara ante la comunidad cualquier cambio al PRMS.

Finalmente, queremos indicar que creemos firmemente que el futuro del resto de nuestro territorio comunal no es sólo la potencial urbanización, sino la búsqueda de ocupaciones y definiciones de destinos y usos de suelo que aseguren la sostenibilidad ambiental y la vida urbana de la manera mas concreta, armoniosa y equilibrada posible.

Se despide atentamente de usted



*[Handwritten signature]*  
**JUAN CARRASCO CONTRERAS**  
**ALCALDE I. M. DE QUILICURA**

**Distribución:**

- SEREMI MINVU Metropolitano ✓
- Alcaldía
- Administración Municipal.
- Dirección Jurídica
- Secplan
- Asesoría Urbana
- Medio Ambiente.
- Oficina de Partes

**INFORME ASESORIA URBANA**

**MODIFICACION AL PLAN REGULADOR  
METROPOLITANO DE SANTIAGO MPRMS – 100**

**I. INTRODUCCIÓN.**

El 9 de diciembre del 2008, la SEREMI MINVU RM ha enviado a través de la circular DDU N° 37 a los distintos servicios públicos pertinentes y a las municipalidades directamente afectadas, la propuesta de Modificación al PRMS – 100, la cual fue construida en base a solicitudes de modificación de este instrumento por parte de privados y organismos públicos. Para el caso, esta Secretaria consideró necesario tomar un tiempo para estudiar en detalle las solicitudes y proponer una actualización o modificación general al PRMS, en base a estudios técnicos específicos que la respaldaran.

En este contexto, el proceso indica 60 días para el pronunciamiento.

Entre las comunas afectadas, se encuentra directamente involucrada la comuna de Quilicura, especialmente en cuanto a la modificación y extensión del límite urbano que contiene y a la existencia de un amplio sector de su territorio en calidad de Área Excluida de Desarrollo Urbano, un área del orden de las 2.000 hectáreas.

En este sentido, y dado el caso de que el Municipio debe pronunciarse dentro de un plazo administrativo que vence el próximo 8 de febrero, esta nueva administración local liderada por el alcalde Juan Carrasco Contreras, con el objetivo de evaluar no solo los argumentos técnico administrativos de los organismo públicos involucrados, ha visto la necesidad de considerar la opinión de expertos en las materia propias del ámbito del desarrollo urbano y territorial,

Quilicura  
con más ganas

especialmente considerando el poco tiempo disponible para el análisis que sobre estas materias se tiene, y sobre todo, la disminuida participación ciudadana que se genera en virtud de la inexistencia de canales claros para materializar esta participación en iniciativas de modificación de un instrumento de regulación urbana tan relevante como es el Plan regulador Metropolitano de Santiago.

Con todo, esta nueva administración local genera este informe como consolidado de las opiniones internas y externas, de expertos y profesionales competentes en materias de desarrollo urbano y territorial respecto de la MPRM-100 y sus efectos sobre Quilicura.

Sin perjuicio de lo anterior, se precisa que más allá de la lógica y legítima defensa de intereses particulares que podrían coincidir con las observaciones de este informe, pensamos que el primer y último fin que debe inundar la visión del Municipio es la defensa del bien común, a través de la búsqueda de un equilibrio entre los diversos intereses parciales de los distintos grupos de la comunidad toda, y especialmente la búsqueda del bienestar de la comunidad de Quilicura. Ese es nuestro espíritu.

## CONSIDERACIONES URBANAS Y TERRITORIALES

### II. OBSERVACIONES A LA MEMORIA EXPLICATIVA.

#### II.1. Observaciones al punto 3) Fundamentos.

1. Evidentemente las cifras basadas en estadísticas de crecimiento son proyectables en el tiempo conforme a las tasas que se generen en función de una determinada dimensión de la realidad a medir, como la tendencia demográfica o el consumo de suelo, lo que suele llamarse extrapolación directa. Lo anterior permite definir de manera directa distintos escenarios, como los señalados en la Memoria. Si esta es la técnica estadística utilizada, el primer escenario, especialmente relevante para el caso del desarrollo de Quilicura, sería la

tasa anual de crecimiento demográfico, el que para el período entre censos de 1992-2002 fue del orden del 13%, erigiéndose en la más importante del país (INE, 2002).

Para el caso de Quilicura, el explosivo crecimiento demográfico demostrado tiene directa relación con el crecimiento del parque de viviendas, el cual creció a una tasa anual mayor aún que la tasa demográfica, lo que permitió pasar de poco más de 9.000 viviendas a más de 35.000 mil en el período de entrecensos 1992-2002. Cabe indicar que en la actualidad, la zona habitacional definida al interior del límite urbano del PRMS 1994 está prácticamente copada y consolidada.

2. Lo anterior tuvo serias consecuencias para ciertos factores de la calidad de vida urbana, especialmente reflejadas en la intensificación insostenible (para la época y hasta el día de hoy en algún caso) de problemas como falta grave de equipamiento colectivo como escuelas, centros de salud, transporte público y vialidad local, especialmente accesos adecuados para los viajes pendulares diarios. A lo anterior se suma la infradotación grave de áreas verdes de escalas adecuadas para cumplir funciones como recreación y deporte (actualmente, Quilicura no posee ningún parque urbano, y su área verde más importante no tiene más de 1,7 hectáreas Parque El Manío). En virtud de lo anterior, Quilicura sacó buenas lecciones:
3. El primer lugar, el desarrollo de viviendas no necesariamente se asocia con la llegada de más actividades económicas urbanas y equipamientos colectivos (de tenencia pública o privada). En nuestro caso comunal, pasaron buenos años antes de que pudieran instalarse actividades privadas de servicio (supermercados, bancos, centros médicos) para satisfacer la amplia demanda existente en la comuna. Más importante aun fue el retraso observado del desarrollo de inversión pública para equipamientos colectivos como escuelas y consultorios, para los cuales los recursos son siempre escasos, especialmente considerando el presupuesto comunal.

4. En segundo lugar, una lección urbana. Con la actual normativa, frente a la disponibilidad de suelo, tomando en cuenta las tipologías habitacionales, el suelo rápidamente se agota y los problemas de déficit de equipamiento persisten. En Quilicura los déficit de equipamientos son bastante relevantes pese a ser una comuna más diversificada en cuanto a tipología y valor de la vivienda, lo que hace que el mejoramiento de la calidad de vida urbana se perciba más al interior de los predios y las viviendas que en el espacio público (calles, plazas, transporte público, etc.)
5. Considerando lo anterior, no es tan evidente que con el supuesto crecimiento de la periferia el centro de Quilicura aumentará su gravitación como subcentro de servicios. Si esa relación fuera directa, dadas las tasas de crecimiento demográficas y habitacional de las últimas dos décadas el centro de Quilicura ya se habría dinamizado más de lo que se observa en la actualidad.
6. En cuanto al punto 3.2) Crecimiento Urbano al 2030, Tendencias observadas, se hace mención al fenómeno de gentrificación, en alusión a la llegada de estratos medios y medio altos a comunas tradicionalmente populares. Creemos que, interpretando el concepto en su origen, este hace referencia a un fenómeno de reemplazo y sustitución de población de menores recursos por parte de grupos más pudientes, situación que no necesariamente es lo que ocurre en comunas como las indicadas. Se hace la mención ya que Quilicura ha tendido a la diversificación de su tipología habitacional, aumentando el estándar y atrayendo grupos socioeconómicos de mayores recursos.
7. El asunto es que, no precisamente expulsa a los grupos de menos recursos, si no más bien se instala un régimen de coexistencia física en donde la segregación espacial o física baja de escala o se vuelve más "maligna" (Sabatini, 1999). En términos urbanos, en Quilicura existen barrios conformados por algunas manzanas que se autoimponen un régimen de condominio sin estar declarados como tales (barreras de seguridad, cierres de pasajes, etc.) con efectos negativos sobre la permeabilidad de los desplazamientos y por ende, afectando la calidad de vida urbano de toda la comunidad. Al parecer, la gentrificación funciona más

a nivel de valor del suelo, ya que la especulación sube el precio de éste, haciéndolo más asequible a los grupos socioeconómicos “más similares”, alejando a través del valor del suelo las posibilidades de desarrollo de vivienda social.

8. Respecto de la Metodología de cálculo del déficit de suelo urbano, llama la atención que una de las argumentaciones que sirve como supuesto para el cálculo del déficit de suelo urbano, sea la caída de la densidad promedio del Gran Santiago, como resultado del aumento del ingreso de los hogares y que se asocia a un mayor consumo de suelo. Se indica que esta baja es del orden el 25%, lo que evidentemente aumenta el déficit de suelo a urbanizar. Agregándose a lo anterior, se indica que esta “densidad rebajada” para la proyección al año 2030 se “estima razonable para un desarrollo periférico” (pagina 31).

Esto último, a nuestro juicio, genera un supuesto erróneo, por cuanto asume a priori una tipología de ocupación urbana del suelo (de tipología habitacional), estableciendo de antemano que el aumento demográfico se absorberá con crecimiento horizontal o de expansión, considerando sólo este tipo de crecimiento espacial en el cálculo, aumentando la presión por ocupar espacios libres periféricos.

9. En cuanto al punto 3.4) Segregación y Necesidades de Vivienda Social y la implementación de un sistema de Cuotas de Vivienda Social como mitigación, creemos que es un avance por cuanto genera un mecanismo directo de intervención en el mercado de la vivienda, creando un mecanismo de “creación de suelo público” por cuanto orienta la oferta hacia la cobertura de demanda de los grupos más necesitados, constituyéndose preliminarmente en un instrumento de redistribución social del bien “suelo urbano”, incentivando la integración socioeconómica y la justicia social. Sin embargo se observa que el mecanismo aparece muy claro desde el punto de vista del cálculo, pero no queda claramente establecida la forma física que tomará en el programa de ejecución de las etapas de desarrollo inmobiliario, con lo que se visualiza el riesgo de concentrar las viviendas sociales en una etapa de construcción, arriesgando a crear “barrios o ghettos” de viviendas sociales. Además, cabe mencionar que no aparece evidente en la propuesta la importancia



de la calidad de los espacios públicos y los equipamientos colectivos como espacios de integración social, los que deberían ser considerados como parte del listado de mitigaciones a considerar en el condicionamiento de los proyectos.

10. Respecto al punto 3.5. Áreas Verdes, se observa que Quilicura presenta un déficit no sólo cuantitativo de este tipo de uso de suelo, si no que también es de tipo “funcional”, es decir, de áreas verdes con escalas y atributos de calidad que permitan ser utilizadas con fines recreativos y de esparcimiento por la población. En efecto, nuestra comuna sólo presenta áreas verdes generadas a partir de la aplicación del artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, lo que ha configurado una “lógica del retazo” en el escalamiento de las áreas verdes, es decir, terrenos remanentes del loteo predial habitacional que sumados, cumplen con la cantidad exigida por la norma. Así, las áreas verdes comunales no tienen ubicaciones estratégicas ni cualidades recreativas masivas.
11. Cabe mencionar que la Memoria destaca en este punto que la situación se regularizaría tanto en términos de cantidad, acercándose a la razón óptima según OMS para la Región, como en términos de escala, por cuanto se gravan terrenos que definen importantes áreas verdes de escala significativa. Lo anterior es muy significativo en Quilicura, pues con las áreas verdes definidas se incrementaría en proporción similar a la región la tasa de m<sup>2</sup> de área verde por habitante.
12. No obstante lo anterior, hay dos observaciones al respecto. La primera es que Quilicura cuenta en la actualidad en su territorio con el Parque Metropolitano de Cerros de Renca, definido por el PRMS en 1994, el cual no se encuentra materializado ni tampoco se encuentra programada una intervención con fondos públicos en la zona de Quilicura. La segunda observación se refiere a la poca claridad indicada en la MPRMS-100 respecto de la forma de financiamiento en la mantención de las áreas verdes, y de las garantías de que permanezca en el tiempo esta mantención en la eventualidad de que las ejecute un privado. Claro está que el Municipio de Quilicura no se encuentra en la actualidad ni en la proyecciones presupuestarias con la capacidad económica presupuestaria para hacerse



cargo de eventuales mantenciones. Así las cosas, lo que parece un bien evidente, resulta un riesgo o posiblemente inviable a mediano y largo plazo.

13. Con todo, se solicita agregar a la propuesta sendas zonas de áreas verdes en calidad de Parque Intercomunal y Area Forestada que cumpla la función de “colchón” o zona de transición entre las actuales Zonas Industriales Exclusivas (Ruta 5 y sector Lo Echevers) con el objeto de mitigar los impactos, a través del distanciamiento físico efectivo y a través de un uso funcional de carácter ambiental, separando estas zonas industriales de las eventuales zonas de desarrollo condicionado habitacional mixto. La justificación radica en ejemplos como la ZIE de Ruta 5, la cual se separa sólo por la línea férrea y su faja de protección de las zonas habitacionales. La intención es evitar situaciones como, a manera de ejemplo, la potencial instalación de la Estación de Transferencia de RSD en un predio de la ZIE a escasos metros de las viviendas.

14. En cuanto al punto 3.6) Conectividad, se observan dos elementos. En primer lugar, se reconoce y expone con una claridad meridiana que “el crecimiento urbano ha sido más rápido que la capacidad del sector público y privado para habilitar infraestructura y servicios” por cuanto el desarrollo de viviendas no ha ido aparejado con construcción de calles, colegios o servicios”. Tal como expusimos en los puntos 3 y 4, no podemos estar más que de acuerdo con este punto. Sin perjuicio de lo anterior, y en segundo lugar, el reconocimiento de esta tendencia es consignada sólo en considerar la habilitación de vialidad como parte de las mitigaciones de los desarrollos inmobiliarios, descartando de plano de la discusión y de la propuesta la evidente necesidad de “diversificar la oferta de mitigaciones”, incorporando equipamiento colectivo (construcción de hospitales, consultorios, escuelas, sólo por mencionar algunos) y obras de servicios básicos (redes de aguas lluvias y servidas) para no cargar las precarias redes comunales como sucede con las descargas de aguas servidas del DUC Valle Grande de Lampa.

15. En cuanto a la vialidad, creemos que es de perogrullo considerar como mitigación la construcción de vialidad de conectividad de los desarrollos inmobiliarios, por cuanto se

constituye en una obligación de accesibilidad de los proyectos, incorporada en sus sistemas de venta como atributos de calidad de los productos. Como ejemplo está el caso del acceso al proyecto de Desarrollo Urbano Condicionado de Valle Grande en la comuna de Lampa, el cual incorporó en su estrategia de venta su “buena y directa accesibilidad y conectividad vial” a través del enlace La Montaña, el cual mientras no se ejecute, ha significado cargar obligadamente la red vial local de la zona industrial exclusiva, además de la ya cargada red vial interna de la zona habitacional consolidada de Quilicura.

16. Con todo, positivo es considerar la materialización de más vialidad. De la misma manera, el considerar sólo vialidad, la decir de los expertos sólo entrega oferta de capacidad para vehículo privado, descartando de la discusión de planeamiento del PRMS en los distintos escenarios o cortes temporales definidos las soluciones de transporte público integral.
17. Finalmente, se observa que el criterio de trazado de la vialidad a gravar debería ajustarse mayormente a ciertas condiciones topográficas y urbanas singulares del territorio comunal, naturales o antrópicas, como el caso de los rellenos autorizados e ilegales del sector norponiente de Quilicura (sector Lo Echevers con Cerrillos de Lo Castro).
18. Se objeta el trazado de la vía Circunvalación Norte, por cuanto en el tramo desarrollado al interior de la zona urbana (dentro del actual límite urbano PRMS) no es posible garantizar la continuidad debido a los perfiles y a la trama urbana ya materializados y consolidados. Asimismo, se solicita la incorporación de otra vía de conexión oriente-poniente para asegurar la conectividad de la zona comprendida entre la vía Costanera Norte Las Cruces y el límite comunal con Lampa.

### III. OBSERVACIONES A LA PROPUESTA

19. Respecto del punto 4.2) Estrategias; creemos que sólo en el contexto de la planificación urbana, el modelo de la Planificación con condiciones tiene lógica y avanza hacia el

equilibrio de factores de los cuales depende una mejor calidad urbana y por ende, calidad de vida. No obstante, lo medular de este modelo es “planificar con condiciones” es sinónimo de “urbanizar con condiciones”. En este sentido, será similar a principio de “el que contamina paga, y si puedo pagar, contamina”. En otras palabras, “si puedo financiar mitigaciones, y la técnica y la tecnología me lo permiten, urbanizo”.

Dicho esto, el riesgo de este modelo está en que se corresponde con una mirada unilateral del territorio, estrictamente desde la perspectiva urbana, por lo cual todo el territorio esta amenazado por la ciudad por cuanto es susceptible de urbanizarse.

Con esta mirada, se descartan las funciones ecológico-ambientales del territorio, y no se contemplan la serie de servicios ambientales que ofrece constantemente (Romero, 2008), de los cuales nos beneficiamos directamente (infiltración y acumulación de aguas lluvias, recarga de acuíferos, regulación termal, ventilación, disponibilidad de recursos naturales, abatimiento y absorción natural de contaminantes, control de erosión, entre otros).

20. Lo anterior es particularmente significativo en el territorio comunal de Quilicura, por cuanto la actual Área Excluida del Desarrollo Urbano presenta esta restricción debido a factores de riesgo geofísico. A nuestro juicio, no se trata sólo de levantar el riesgo de esta zona (amenaza del territorio a la ciudad), si no que complementariamente significa cuantificar y cualificar los servicios ambientales y sus beneficios directos e indirectos a la ciudad (amenaza de la ciudad al territorio).

21. Finalmente, se infiere que del modelo de desarrollo inmobiliario propuesto existe la clara posibilidad de que los proyectos de desarrollo no ingresen al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), con lo cual no se asegura la posibilidad de evaluar los eventuales impactos al medioambiente derivados del proceso de urbanización. Solicitamos se establezca un mecanismo que asegure su ingreso al sistema definido al amparo de la Ley 19.300 de Bases del Medio Ambiente.

**22. Dicho lo anterior, creemos que el futuro del resto de nuestro territorio comunal no es sólo la potencial urbanización, sino la búsqueda de ocupaciones y definiciones de destinos y usos de suelo que aseguren la sostenibilidad ambiental y la vida urbana de manera concreta y equilibrada.**

### CONSIDERACIONES JURIDICAS A LA MPRMS-100

De conformidad a lo expresado en la Memoria Explicativa, es de nuestra consideración el análisis de los siguientes puntos :

- Carencia de Áreas Verdes:

La propuesta de modificación del PRMS establece mecanismos graduales para combatir la carencia de áreas verdes, mediante la construcción de parques urbanos y consolidación de otras mediante inversión pública y privada, además de forestación por parte de CONAF.

De esta forma, el PRMS propone la materialización de dos sistemas ambientales denominados “cordón verde” y “cuñas ambientales”.

Es importante señalar que se incorporarán 3.888 hás. como superficie de área verde, de los cuales 2.418 hás. serán para forestación y 1.469 hás. serán destinados a nuevos parques intercomunales.

Es necesario que no hayan dudas de la naturaleza jurídica de estas áreas verdes, y que, por tanto, se diferencie claramente los conceptos de áreas de forestación y parques interurbanos, de manera de establecer claramente las obligaciones del municipio y de la administración central.

- Zonas inundables:

Respecto de la expansión norponiente del límite urbano, este recaería sobre una zona que actualmente esta definida como recurrentemente inundable y amagadas por inundación, además de zonas de Interés Silvoagropecuario (ISAM).

Se requiere que se realice un estudio completo respecto de la existencia de napas subterráneas y profundidad de estas, posibles fuentes de descarga de las aguas lluvias e indicadores de caudal, si este llega a ríos.

Es importante señalar que cualquier emergencia que se produzca en razón de la evacuación de aguas lluvia, es el municipio quien debe responder, sea como administrador de los bienes nacionales de uso público (artículo 36 Ley 18.695), sea por su finalidad específica (satisfacer las necesidades de la comunidad local, artículo 1º Ley 18.695) por lo que es necesario establecer políticas claras y mecanismos técnicos que permitan evitar los posibles problemas que se pudieran causar con proyectos inmobiliarios que pretendan invertir en esas zonas.

Para esto es importante en este punto considerar dos puntos relevantes:

- El proyecto de PRMS establece una cuota de construcción de viviendas sociales y dentro de estas, además, de viviendas básicas. Establecido que la zona en cuestión podría presentar riesgo de inundación, y este tipo de viviendas, por su valor, presenta, muchas veces, una menor calidad en la construcción (además de la escasez de espacios) podrían ser las primeras afectadas por eventuales problemas estructurales del espacio en el cual se encuentran. Se hace necesario, entonces que los proyectos de viviendas sociales y básicas sean presentados, en cada etapa, en conjunto con las de mayor valor adquisitivo, de manera de mitigar, de manera general y estándar, las diversas ofertas inmobiliarias, sin otra consideración. De esta manera, además, se cumple el objetivo de integración social que pretende, en razón de justicia, esta modificación al PRMS, evitando la segregación de menor escala y la postergación de las etapas de vivienda social que tienen por único objeto cumplir la cuota, pero no el objetivo.



ID :

Quilicura  
con más ganas.



Municipalidad  
de Quilicura

Quilicura  
con más ganas

- En zonas inundables, la entrega de terrenos de equipamiento se hace mas compleja, por cuanto se podrían eventualmente entregar en esa condición terrenos que podrían ser no aptas para edificación, con el solo objeto de cumplir la norma. Esto puede ser aun mas grave en proyectos que solo contemplen viviendas sociales, a que se señala en el guión anterior (sin perjuicio de la facultad del municipio de poder permutar los terrenos cedidos gratuitamente para este objeto)

De esta manera, es necesario, o más bien indispensable, para la aprobación de proyectos en los terrenos de zona inundable la presentación de Estudios de Control y Factibilidad, o bien, un Estudio de Control y una boleta de garantía que permita establecer la urbanización de esos terrenos.

## CONSIDERACIONES DE DIAGNOSTICO Y PLANIFICACION COMUNAL

### A MPRMS-100:

#### **Alcances para Quilicura**

##### **1. Resumen ejecutivo**

Se considera a la actual propuesta de modificación al PRMS muy general y de insuficiente precisión en sus mitigaciones, soluciones y propuestas. Para el caso específico de Quilicura, debiera incorporarse una propuesta especializada en temas medioambientales y de área verde de acuerdo a su particular condición.

##### **2. Marco Teórico**

De acuerdo al lo señalado en la Memoria Explicativa del PMRS, para definir el límite urbano se adoptaron dos tipos de criterios (p.50):



## 2.1. Planificación por condiciones.

La **Planificación por condiciones**, exige que los privados que quieran construir deben cumplir con los siguientes requisitos:

- i. Densidad habitacional de 150 hab./há.
- ii. Conectividad tanto al interior del territorio que se incorpora, como con el resto de la ciudad.
- iii. Áreas verdes. La construcción de viviendas debe respetar el Plan de Prevención y Descontaminación para la Región Metropolitana, que son 6 m<sup>2</sup>/hab.
- iv. Un 30% de las viviendas ofertadas deben ser subsidiadas, y de estas el 40% viviendas sociales.

Al respecto se tienen dos tipos de observaciones. **Una observación general** referida al tratamiento especial que debería dársele a la comuna de Quilicura en el aspecto medio ambiental (particularmente la recepción de aguas servidas por parte de proyectos inmobiliarios ajenos a la comuna y de carácter autónomo) y **Observaciones particulares** respecto a las posibles consecuencias que puede tener la extensión del límite urbano en las condiciones planteadas por el Gobierno.

En **términos generales** entendemos que la comuna de Quilicura debe tener un tratamiento especial, considerando la inequidad territorial existente, reflejada en los siguientes factores:

- i. La comuna recibe **aguas servidas y RILES desde 5 comunas** vecinas (Lampa, Colina, Huechuraba, Conchalí e Independencia), las cuales vierten sus aguas en la deficiente infraestructura sanitaria presente.
- ii. La comuna recibe RILES de proyectos inmobiliarios autónomos, que bajo la legislación actual deberían desarrollar su propia infraestructura de evacuación de **aguas servidas**. Esto es el proyecto PEAS que vierte sus aguas servidas en el colector denominado San Martín.
- iii. Nuestra comuna recibe en su **central de transferencia de basura** (Central de transferencia KDM y próximamente GERSA) los desechos del 70% de las comunas



ID :

Quilicura  
CON MÁS GANASMunicipalidad  
de QuilicuraQuilicura  
CON MÁS GANAS

del Gran Santiago, implicando presencia de líquidos percolados en las calles por donde circulan los camiones transportadores de basura, aumentando la congestión vehicular y el desgaste de la infraestructura vial.

- iv. Quilicura recibe **contaminación acústica y del aire** desde la comuna de Pudahuel, y en particular del aeropuerto internacional A.M.B., debido a las corrientes de aire presentes en la zona. Otra fuente de contaminación del aire como son los olores y polvo de vertederos situados al borde del límite entre estas dos comunas.

**En consecuencia la modificación al PRMS debería considerar mayores requerimientos en términos medioambientales para la comuna de Quilicura. En concreto, mayor superficie de zonas de áreas verdes financiadas con presupuesto regional (i.e., parque intercomunal, parque metropolitano, etc.), el pago por las externalidades negativas que ha asumido la comuna al tener virtualmente dos centrales de transferencia de basura, la construcción de una adecuada infraestructura de colectores de aguas lluvia y servidas que satisfagan la demanda actual y futura por estos servicios.**

**En particular**, respecto a las posibles consecuencias que puede tener la extensión del límite urbano en las condiciones planteadas por el Gobierno, se hacen los siguientes comentarios:

- i. La Densidad poblacional de Quilicura es de 210 hab/há (de acuerdo al CENSO 2002). Esta densidad es la que hace rentable la actividad privada de las constructoras, por lo que la baja densidad máxima permitida significará un desincentivo a la construcción privada.
- ii. Adicionalmente los analistas económicos, prevén una disminución de la construcción debido a la Crisis económica para el año 2009.
- iii. Considerando las 2 condiciones anteriores, lo más probable es que la construcción de viviendas sólo resulte rentable si se realiza con subsidio estatal, por lo cual, lo más esperable es que la nueva zona de crecimiento urbano, lejos de ser una fuente de integración social, va a constituirse en un nuevo “ghetto” de viviendas sociales.



ID :

Quilicura  
con más ganasMunicipalidad  
de QuilicuraQuilicura  
con más ganas

## 2.2. Criterios técnicos de factibilidad.

El PRMS, considera 4 criterios técnicos para las zonas de expansión urbana condicionada, como es el caso de Quilicura:

1. Sustentabilidad Ambiental.
2. Regularización de zonas de Parcelas de Agrado
3. Conectividad y accesibilidad
4. Cercanía a Subcentros

Al respecto de las cuatro condiciones, hay tres condiciones que no se cumplen para la zona donde se pretende ampliar el límite urbano, estas son:

### 1. Sustentabilidad Ambiental.

En términos particulares, la expansión del límite urbano es poco factible desde el punto de vista técnico en cuanto el área destinada para esta expansión en la comuna esta clasificada como **recurrentemente inundable**. En ella se encuentra emplazados dos vertederos, uno de los cuales ya ha causado bloqueos parciales del estero las cruces, lo cual en la presencia de un evento climático de probabilidad puede provocar el derrumbe del desagüe del estero en su tramo inferior, provocando el anegamiento de aguas servidas, convirtiendo a esta zona, en un área **permanentemente inundada** (Ver Imagen 1: Zonas inundables y cartografía comunal).

Del mismo modo, estos vertederos mantienen **sustancias tóxicas y peligrosas**, ya sea por su anterior uso agrícola transformándolos en suelos llenos de plaguicidas, como su actual uso como vertederos de escombros y mas (hay prácticas ilegales de vertido de pintura, restos de computadores, metales pesados, lana de vidrio, termitas, etc.), que a corto plazo no desaparecerán, por lo que estas áreas al ser pobladas, estarán en una condición de riesgo mayor a **contraer enfermedades** de diversa índole.

### 2. Conectividad y accesibilidad

El plan considera un crecimiento de las redes viales (i.e. Av. Lo Marcoleta, Costaneras norte y sur “las cruces”, radial norte) y aumento flujo vehicular, que estaría aumentando los tiempos de transporte y nivel de congestión ya altos en la comuna, con lo cual se hace necesario una propuesta



de conectividad mayor. Se solicita que el gobierno financie las obras de empalme Av. Lo Marcoleta con Ruta 5 Norte, ampliación del nudo vial Américo Vespucio/Ruta 5 norte, Ampliación de Av. Lo Echevers, Mejoramiento de avenida San Ignacio, acceso a la comuna por Av. Las Torres, entre otras. Adicionalmente se debe considerar las densidades de la población y el paso de vehículos a futuro.

### 3. Cercanía a Subcentros.

El PRMS no asegura que los subcentros propuestos vayan a desarrollarse como se espera. Falta una planificación del modo en que éstos podrían consolidarse e interactuar entre ellos y los ya emplazados en la ciudad. En este sentido hay una deuda urbana pendiente: consolidar los actuales subcentros. Esto debería ser complementado con una adecuada red vial.

### Conclusión

No existen las certidumbres suficientes en la propuesta MPRM-100 para respaldar el proyecto de modificación del PRMS, en lo que concierne a Quilicura considerando su situación actual hasta que no se resuelvan las falencias anteriormente mencionados:

1. Inequidad territorial en temas medioambientales.
2. Impacto sobre la redes viales existentes (Conectividad y accesibilidad)
3. Organización de subcentros.

### Propuestas Complementarias:

Se solicita estudios de factibilidad técnica y económica, que consideren los aspectos anteriormente señalados, vale decir:

- a. Estudios de situación hídrica de la Zona de expansión urbanizable de Quilicura, que considere el impacto del vertedero sobre la zona.
- b. Estudio de factibilidad económica del desarrollo de la nueva zona de expansión urbana, que estime la demanda futura por terrenos para construcción privada, que considere los requerimientos impuestos por la Planificación por condiciones.
- c. Someter a todos los proyectos inmobiliarios al EIA.



Municipalidad  
de Quilicura

Quilicura  
con más ganas

**Claudio Aliaga Cid**  
Asesor Urbanista  
Municipalidad de Quilicura

DECRETO

CAC/CGS/ASL/06.02.09

CONTRÁSE a don CLAUDIO ALIAGA CID, DNI N° 12.481.240, egresado del Escuelas Profesionales Nº 202, con 32 horas semanales, para cumplir funciones de Asesor Urbanista, dependiente de la Superintendencia Municipal de Planificación, desde el 01 de marzo al 31 de mayo de 2009.

Señalase que por motivo de ausencia, se le ordena cumplir provisionalmente con las funciones.

DEBERÁ HACER ANOTACIÓN COMUNICACIÓN Y ARCHIVAR.

