



GOBIERNO DE  
**CHILE**  
MINISTERIO DE  
VIVIENDA URBANISMO  
Y REGION METROPOLITANA

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA  
UNIDAD DE PLANIFICACIÓN  
Interno N° 023-1203-2010  
Carátula N° 3457 de 24.05.2010

ORD. N° 2306 /

ANT.: Ord N° 221 del Presidente Comisión de Ordenamiento Territorial e Instrumentos de Planificación del Consejo Regional Metropolitano de fecha 20.05.2010

MAT.: Planificación PRMS. Responde a observaciones realizadas a la Modificación MPRMS 100.

SANTIAGO, 09 JUN 2010

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. MANUEL URRUTIA FIGUEROA  
PRESIDENTE COMISIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL E INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN  
CONSEJO REGIONAL METROPOLITANO DE SANTIAGO

En relación al Ord. señalado en el Antecedente en que hace mención a los siguientes dos puntos, informo lo siguiente:

- 1.- Observaciones realizadas por la Comisión de Ordenamiento Territorial e Instrumentos de planificación a través del Ord. N° 755 de 08.09.2008.
- 2.- Observaciones realizadas por la Comisión de Ordenamiento Territorial e Instrumentos de Planificación entre el 06.04.2010 y el 20.05.2010.

EN RELACIÓN AL PUNTO 1.-

Se precisa que los aspectos señalados en ese Ordinario corresponden a:

- a) "Los criterios concensuados y definidos por el GORE que se tendrán en consideración para el análisis y evaluación del proyecto definitivo de la MPRMS 100 en su tramitación oficial".
- b) "Las opiniones recibidas por el CORE por parte de los Municipios involucrados que los integrantes de la Comisión de Ordenamiento Territorial e Instrumentos de Planificación han considerado necesario conocer y respetar las posiciones locales sobre el tema"

En relación a la letra a) se informa lo siguiente:

Criterio 1:

Los suelos agrícolas que no tengan disponibilidad actual o futura de aguas superficiales de riego a causa de urbanizaciones aguas arriba en el sector donde se emplazan, serán factibles de ser incorporados al área urbana.

Respuesta:

- Uno de los criterios utilizados fue el de **“Sustentabilidad Ambiental”** que junto con excluir los territorios que estuvieran afectados a riesgos de remoción en masa e inundación, también las áreas de restricción del aeropuerto AMB, áreas de protección ecológica y áreas verdes no ejecutadas, se consideró además los suelos agrícolas que no tengan disponibilidad actual o futura de aguas superficiales de riego a causa de urbanizaciones aguas arriba en el sector donde se emplaza. Sin perjuicio de esto, para incluirlos **además** deben cumplir con los otros criterios de la definición de zonas que son:

- **“Conectividad y accesibilidad”**: se excluyeron los territorios ubicados fuera del área de influencia de los corredores de transporte que comunican Santiago con su área de expansión. Se privilegió el desarrollo y conformación de una malla vial adecuada a la integración y conectividad con el entorno local y metropolitano.
- **“Cercanía a Subcentros de Equipamientos”**: Se trazaron radios de 5 kilómetros desde los subcentros consolidados de la ciudad, los cuales incluyen agrupaciones comerciales nuevas (mall) y núcleos históricos de comunas periféricas como Maipú, San Bernardo, Puente Alto y Quilicura.
- **“Límites Naturales de inclusión”**: se delimitaron las zonas a partir de límites naturales que contuvieran el crecimiento proyectado, tales como las riveras de canales y ríos, las vialidades existentes y los cerros.

Criterio 2:

La incorporación de áreas de crecimiento en zonas de alto riesgo de inundación, se sujetará a la propuesta de la Seremi Minvu sobre el levantamiento de la calidad de inundable de dichas áreas, basado en un estudio e informe que “defina las características hídricas de áreas, con aprobación del servicio competente, determinándose las condiciones y obras de ingeniería que deberán garantizarse o ejecutarse.

Respuesta:

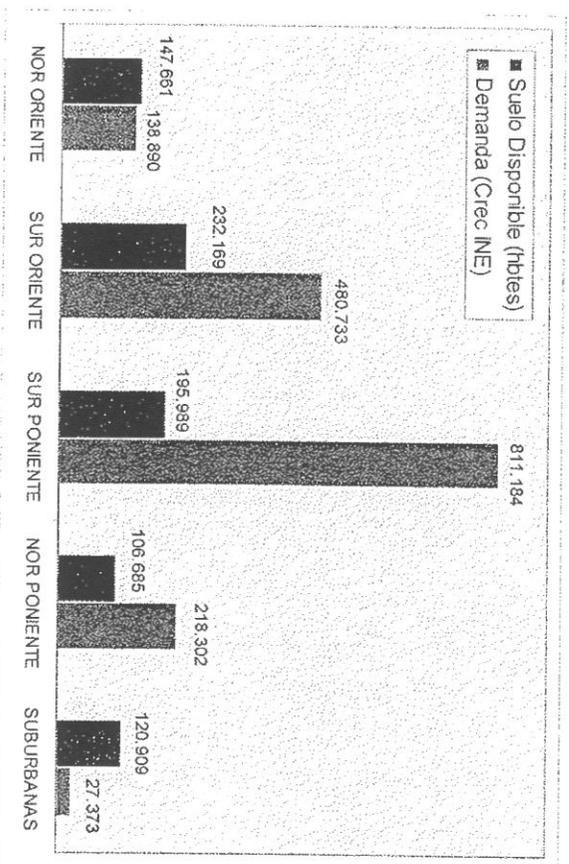
La propuesta acoge este criterio considerando que los proyectos específicos deben cumplir con las normas establecidas en el Título 8 de la Ordenanza del PRMS y los artículos pertinentes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Además en la propuesta se requiere los Estudios de Factibilidad aprobadas por los organismos competentes como condición para la supresión de riesgos.

**Criterio 3:**

La superficie de las nuevas áreas de crecimiento en las comunas donde existan terrenos disponibles destinados al uso residencial inmobiliario dentro del área urbana que no se hayan consolidado, se determinará descontando un 70% de las áreas existentes desocupadas.

Respuesta:

La propuesta de PRMS 100 responde a una demanda de suelo del Gran Santiago proyectada al 2030, esto significa que el crecimiento requerido de suelo no está definido a partir de la disponibilidad de suelo urbano por comuna, sino de la disponibilidad del Área Metropolitana de Santiago. Sin perjuicio de lo anterior, el análisis de disponibilidad de suelo v/s la demanda determina la necesidad de crecimiento de esos sectores comunales.



**Criterio 4:**

Se priorizará la incorporación al área urbana de sectores que tengan dotación de equipamiento, servicios y accesibilidad conformando subcentros mínimamente equipados o estén localizados adyacentes a este tipo de subcentros.

Respuesta:

Este aspecto se recoge en la propuesta. Ver respuesta a Criterio 1 relacionada con "Cercanía a Subcentros de Equipamientos". No obstante considerar que los nuevos asentamientos generaran sus propias demandas las que se canalizaran con las exigencias que determina la legislación vigente en lo general y en as condiciones de densificación que establece la presente Modificación MPRMS 100 en lo particular.

**Criterio 5:**

Los sectores a incorporar al área urbana, deben considerar compromisos concretos de cumplimiento de las mitigaciones y externalidades negativas, las que serán dimensionadas y materializadas como áreas de uso público, preferentemente en la comuna en que dichos sectores se incorporan.

Respuesta:

Este aspecto se recoge en el Informe de Factibilidad Territorial mediante el cual para la informar favorable el proyecto deberá acreditar el cumplimiento de todas las medidas de mitigación producto de externalidades negativas, como asimismo las obras a ejecutar propias del proyecto que no son consideradas medidas de mitigación.

**Criterio 6:**

Los sectores a incorporar al área urbana, deberán adjuntar un Plan de Inversiones en obras de dotación de equipamiento y servicios, programa de construcción y plazo de ejecución.

Respuesta:

El Plan de Inversiones se expresará en el Informe de "Factibilidad de Construcción", en el cual se deberán precisar las obras y etapas de construcción.

**Criterio 7:**

En la totalidad de los sectores que se incorporan al área urbana se deberá considerar un porcentaje de áreas verdes equivalentes al 40% de su superficie a urbanizar. Este porcentaje de área verde se considerará en un solo paño y su localización se hará en el mismo sector que se incorpora al área urbana

Respuesta:

Lo solicitado se encuentra incorporado mediante 2 Vías:

En las áreas definidas en el Instrumento de planificación a través de Parques Intercomunales y Áreas Verdes Forestadas, y por otra parte de acuerdo a las exigencias del Art 2.2.5 de la OGUU.

**Criterio 8:**

En los sectores que se incorporan al área urbana se considerarán zonas de aislación y protección perimetral de 30 mts de ancho de arborización y parques para los usos de suelo de cementerios, lagunas de estabilización, plantas de tratamiento de basuras y de aguas servidas y otros usos similares a estos.

Respuesta:

La propuesta ha reconocido los usos existentes asociados a cementerios, plantas de tratamientos, e infraestructura en general, las cuales deben cumplir con las condiciones establecidas por el PRMS vigente, que establece condiciones y zonas de buffer según el tipo de proyectos. Sin embargo, la propuesta no propone nuevas localizaciones. De igual forma, en el caso de la Planta La Farfana estableció uso de suelo de área verde en torno a la Planta en una franja de 50 mts de ancho. Adicionalmente se estableció una franja de restricción habitacional hacia el costado norte-oriental que considera una superficie de 277.17 hás en las que se excluye el uso habitacional.

**Criterio 9:**

Las nuevas zonas residenciales planteadas en la propuesta de crecimiento urbano, consideraran una franja verde de 15 metros de ancho cuando se localicen adyacentes a zonas industriales exclusivas, futuras o existentes.

Respuesta:

Esta exigencia será considerada en la evaluación ambiental de los proyectos donde podrá exigirse una franja de ancho mayor.

Sin embargo el PRMS vigente, en su Título 6, establece en términos generales que cada proyecto emplazado dentro de una zona de industria exclusiva debe solucionar sus impactos al interior de cada predio y en ese sentido, establece por ejemplo en caso de zonas exclusivas de actividades productivas y de servicio de carácter industrial establece un distanciamiento mínimo a mediano entre 5 y 20 metros dependiendo de la actividad (actividad industrial o similar, estación de transferencia exclusiva, estación de transferencia con segregación, etc) y una superficie mínima de arborización (entre 10 y 80%).

**Criterio 10:**

Los sectores a incorporara dentro del área urbana y la zonificación de usos de suelo planteadas en ellos, primero consideraran elementos físicos, naturales o geográficos para definir sus límites. Si ello no fuera posible, se consideraran roles completos del SII, evitándose la determinación de límites por mitades de predios o unidades prediales de un caso en particular.

Respuesta:

Para la determinación del trazado del Limite de Extensión Urbana se consideraron elementos naturales tales como rios (Mapocho y Maipo); elementos físicos tales como autopistas o ejes viales; elementos geográficos tales como el Cerro Chena y elementos político administrativos tales como el Limite Comunal norte de la comuna de Quilicura; definidos estos criterios es posible considerar los roles completos del SII.

**Criterio 11:**

En los sectores a incorporar al área urbana se efectuaran todos los ajustes producto de traslapes de información catastral, omisiones de elementos existentes, errores en trazados de vialidades y superposiciones prediales que induzcan a confusiones y/o perjudiquen los derechos ya construidos.

Respuesta:

La modificación propuesta se trabajo en base a un conjunto de planimetría con subdivisión predial por lo que se ajusto al máximo para no generar incoherencias en la zonificación. Sin perjuicio de lo anterior la LGUC faculta la elaboración de Planos Seccionales para la definición de trazados que eventualmente pudiesen presentar a futuro algunas incoherencias.

**En relación a la segunda parte del Punto 1 letra b), relacionada con las opiniones recibidas por el CORE por parte de los Municipios.**

Se aclara que esta Secretaría consideró en la respuesta a estas observaciones municipales, los pronunciamientos derivados de la Consulta que se realiza en cumplimiento al Artículo 36 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que forman parte del Expediente que se encuentra en poder de ese Consejo.

**1.- Municipalidad de Renca:**

Observación Municipal	Respuesta
1.- Planta Mantener el área industrial y esperar 7 años aproximadamente para proponer cambios.	Se acordó con el municipio mantener la zona industrial continua a Américo Vespucio.
2.- En la comuna hay 80 há disponibles para la vivienda	Esta considerada en la evaluación de terrenos disponibles. Sin embargo se debe recordar que el análisis de la demanda es de toda el Área Metropolitana.
3.- En la comuna hay 250 há explotadas agrícolas	
4.- La comuna propone densificar en altura (4 pisos)	Esta propuesta es propia del PRC y no corresponde a propuesta del PRMS 100.

**2.- Municipalidad de Cerro Navia:**

Observación Municipal	Respuesta
La comuna plantea la necesidad de terrenos para usos mixtos de vivienda y equipamiento	
El área industrial determinada por el PRMS no se ha desarrollado por falta de conexión. Coincide con la propuesta de reconvertir esta área, ya que ha asumido otro uso en el PRC.	La municipalidad a través de su pronunciamiento al Art 36 LGUC (Ord. N° 3889 de fecha 31.12.2008 se manifestó favorable con la propuesta de reconversión industrial y la posibilidad de desarrollos habitacionales mixtos.
El resto del área a incorporar al límite urbano es agrícola explotada como tal, pero la comuna requiere uso habitacional	
Se requiere disminuir de 60 a 30 mts la dimensión de la Costanera Sur	Esta observación fue realizada a través del pronunciamiento municipal. No obstante lo anterior, se informa que el trazado vial mencionado fue trazado en coherencia con las vialidades determinadas en la Modificación al Plan Regulador Metropolitano MPRMS 99 que determinó un ancho entre Líneas Oficiales de 45 a 60 mts. Sin perjuicio de lo anterior se informa que esta petición está siendo evaluada en la Modificación al Título 7 (Infraestructura Metropolitana) del PRMS.



### 3.- Municipalidad de Puente Alto:

Observación Municipal	Respuesta
Situación real no concuerda con la propuesta	Se acordó con el municipio mantener como zona industrial exclusiva la faja que limita con el Río Maipo y reconvertir la zona en torno a Eyzaguirre y que limita con la Pintana.
El PRC ha otorgado permisos de edificación con el límite actual	No corresponde a esta modificación sin embargo se menciona que dicho tema será visto en modificación al Título 5 del PRMS y modificación de áridos en tramite.
La comuna no desea reconvertir el área industrial	Aspecto abordado en MPRMS 99.
Se requiere aclarar la definición de áreas verdes en actuales pozos de áridos, y zonas existentes de protección ecológica y equipamiento deportivo	
Solicita reconsiderar el Art 59 LGUC en cuanto a la validez	

### 4.- Municipalidad de Pudahuel:

Observación Municipal	Respuesta
El PRC consideró las áreas de crecimiento necesarias copando las posibilidades de localización de nuevas áreas habitacionales	Efectivamente el Municipio a través de su Ord N° 1200/0022 de fecha 06.02.2009 se manifestó en contra de la propuesta destacando que para ellos la situación habitacional de la comuna se encontraba tratada a través de los PDU.
La apuesta del Municipio es hacia el fomento productivo	No obstante lo anterior, en reuniones efectuadas en esta Secretaría el Municipio solicitó que, des ser incorporados a la MPRMS 100, se excluyera el uso habitacional y se permitieran los usos asociados a equipamientos y actividades productivas de carácter inofensivo.
El municipio manifiesta discrepancias entre lo existente y la propuesta ministerial, en cuanto al catastro.	
Solicita la exclusión de la comuna de la propuesta ministerial y manifiesta que no ha solicitado incorporación de áreas al límite urbano	

### 5.- Municipalidad de La Pintana:

Observación Municipal	Respuesta
Debe establecerse un máximo de viviendas sociales de modo de equilibrar la concreción y homogeneidad en la comuna	La municipalidad planteó que se redujera el porcentaje destinado a vivienda social que en el momento de la consulta era de 12%. En ese sentido, la propuesta ha variado los porcentajes de exigencias, solicitándose a la fecha un 8% de terreno destinado a uso residencial para vivienda social.
El Municipio no esta de acuerdo con reconvertir la zona industrial al oriente de Santa Rosa.	Se recogió la propuesta del Municipio en el sentido de mantener el uso de industria exclusivo del sector más consolidado y que se emplazaba más próximo al nuevo Acceso Sur y se reconvierte un sector menor que queda ubicado al costado oriente de Av. Santa Rosa que presenta baja consolidación.
Sobre las áreas verdes propuestas, manifiesta que la declaración de predios completos con este uso será motivo de conflicto legal.	La modificación establece como condicionante para el desarrollo de los proyectos la ejecución proporcional de las áreas verdes definidas en la Zona Urbana Condicionada, de esta manera la superficie de área verde forma parte de la factibilidad del proyecto, lo cual le genera un valor comercial para permitir desarrollar el resto del proyecto.
La red vial planteada en la propuesta es insuficiente para las áreas a incorporar.	La validez propuesta solo representa la validez estructurante que une las ZUC con las áreas urbanas consolidada, los proyectos deberán adicionalmente presentar un estudio de Impacto Vial donde se resolverán las mitigaciones respectivas.

6.- Municipalidad de San Bernardo:

Observación Municipal	Respuesta
Sobre la localización de vivienda social, la comuna plantea una propuesta más acotada.	La propuesta acoge la observación reduciendo el porcentaje destinado a uso residencial de viviendas sociales.
La Municipalidad manifiesta que la propuesta no se conoce en detalle y requiere trabajarse a escala adecuada.	En su pronunciamiento (Ord. N° 167 de fecha 21.01.2009), el municipio otorgó un pronunciamiento favorable.
En términos generales la comuna está de acuerdo con la propuesta, pero se requiere un análisis detallado.	La MPRMS 100 se desarrolló en un ámbito intercomunal, los municipios posteriormente pueden desarrollar estudios más específicos en su Plan Regulador Comunal.
Solicita incorporar al límite urbano la franja al poniente de la Ruta 5 como expansión condicionada	Esta solicitud no fue recogida en la MPRMS 100 dado que no se ajustaba a los criterios con que se acotó la propuesta. No obstante será materia de estudio en la Agenda MPRMS 2010 -2011, debido a que se deben considerar otros factores y definiciones territoriales.
Respecto a las áreas verdes, se requiere tener cueros legales que apoyen la materialización y compensaciones	La MPRMS 100 resuelve vía condicionamiento de los proyectos de densificación es decir la obligatoriedad de construir y mantener áreas verdes por un período determinado.
Se requiere la aplicación del Art 55 y 59 de la LGUC.	Abordado a través de la MPRMS 99 en materia del Art 59 de la LGUC. En materia del Art 55 de la LGUC, la presente propuesta solo acota a nivel de áreas urbanas, por tanto no se requiere su aplicación.

7.- Municipalidad de Maipú:

Observación Municipal	Respuesta
El PRC plantea densificaciones en predios afectados a la Línea de Metro y el año 2001 se incorporaron 400 há a límite urbano.	No es materia de esta modificación, sin embargo en relación a las hectáreas, el análisis consideró esta situación.
La comuna tiene insuficiencia de equipamiento.	La propuesta MPRMS 100 en este sentido aportará en materia de equipamientos todos aquellos que sean canalizados a través de la obligación de cesiones establecidos en la legislación vigente (Art 2.2.5 OGUC) y adicionalmente a través del porcentaje de equipamientos que solicita para facilitar proyectos de 165 hab/há, los que están destinados a conformar Parques Intercomunales y áreas forestadas para la comuna.
La aplicación del Art 55 de la LGUC y la localización de macro infraestructuras sanitarias son amenazas al territorio comunal, además de los proyectos inmobiliarios en comunas adyacentes que usan los servicios de Maipú.	La Modificación MPRMS 100 acota su propuesta a la determinación de nuevas áreas urbanas por tanto la aplicación del Art 55 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones no aplicaría en estas zonas reguladas.
La propuesta comunal plantea 5.570 há urbanas; 1.680 há potencialmente urbanizables y 6.470 há de preservación.	Se aclara que la propuesta generará en la comuna de Maipú: 1.543 há para uso habitacional mixto; 367 há para áreas verdes forestadas; 282 há para nuevos parques intercomunales y reconoce 104 há correspondientes a la Planta La Farfana; 277 há para usos de equipamiento y actividades productivas de carácter inofensivo.
La comuna no plantea áreas industriales para reconvenir.	No se consideró áreas de reconversión industrial en la comuna ya que para ello se estudió el porcentaje de



En general concuerda con la propuesta ministerial, pero con condiciones.	sitios eriazos que presentaban a la fecha de la elaboración de la propuesta las zonas de industria exclusiva determinadas por el PRMS que se aprobó en el año 1994. En ese sentido, el porcentaje observado en la comuna de Maipú fue uno de los más bajos, acercándose al 30%, situación muy diferente a otras que alcanzaban el 94% como es el caso de San Bernardo y el 93% de la zona de Pudahuel. La propuesta incorpora condiciones de factibilidad del suelo para el desarrollo de proyectos.
--	---

**EN RELACION AL PUNTO 2, SE INFORMA LO SIGUIENTE:**

**Observación N° 19:**

Preparar un Informe con el detalle de las instancias de participación ciudadana realizadas al día de hoy en el marco de la MPRMS 100 y los resultados obtenidos de dichas instancias.

**Respuesta.**

La Planificación Metropolitana se encuentra enmarcada en las determinaciones establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (Artículos 34 al 40), y su Ordenanza. En ese sentido, la participación ciudadana se realiza a través de los municipios en el marco de la consulta que esta Secretaría realiza en cumplimiento del Art 36 de la LGUC donde ellos actúan en representación de sus comunidades. Igualmente se señala que dichos pronunciamientos forman parte del Expediente en poder de ese Consejo.

**Observación N° 20:**

Programar reuniones entre los miembros de la Comisión, empresas de servicios (Agua Potable, aguas lluvias, alcantarillado y electricidad), servicios públicos relacionados y Seremi de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de discutir las factibilidades de servicios asociados a la MPRMS 100.

**Respuesta.**

La Comisión podrá requerir o realizar las reuniones que estime convenientes. Esta Seremi está dispuesta a coordinar aquellas reuniones que sean requeridas por la Comisión.

**Observación N° 21:**

Se solicita conocer el costo total que le ha significado a la fecha al Estado de Chile, la tramitación de la MPRMS 100.

**Respuesta.**

El desarrollo de la propuesta involucró el trabajo del equipo de la Seremi de Vivienda junto con información aportada por cada municipio y estudios aportados por los demás organismos públicos, asimismo se contrato la asesoría de un consultor externo para la elaboración de la propuesta.

**Observación N° 22:**

Se requiere una justificación de las sucesivas modificaciones, realizadas a la propuesta enviada a los municipios y servicios públicos en diciembre de 2008, en comparación a la enviada al Consejo Regional en abril 2010, como por ejemplo, la situación de zonas de reconversión industrial que no se incorporaron posteriormente.



**Respuesta.**

Las propuestas en su proceso participación van sufriendo modificaciones producto de las observaciones que se reciben en las diversas instancias de aprobación. La propuesta fue sometida a consulta en cumplimiento del Art 36 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones a Municipios y Servicios Públicos y a la consulta ambiental en cumplimiento de la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente. Cada uno de los pronunciamientos recibidos en ambas instancias se encuentra en el Expediente que fue enviado al Gobierno Regional con Ord. N° 1085 de fecha 09.03.2010.

**Observación N° 23:**

Establecer de manera diferenciada en la propuesta, los porcentajes de vivienda subsidiada, de acuerdo a las características específicas de cada comuna.

**Respuesta.**

La propuesta no cuantifica el número de viviendas subsidiadas, solo se establecen los porcentajes mínimos de suelo para viviendas sociales exigibles a los proyectos en el Informe de factibilidad.

**Observación N° 24:**

Explicitar el mecanismo de asociatividad contemplado para la agrupación de terrenos en lotes de 60 há, según se establece en la propuesta, ya que la Comisión ha detectado gravámenes a privados sin conocimiento de ellos.

**Respuesta.**

La propuesta no contempla procesos de asociatividad. En la normativa se plantea el requerimiento de terrenos de superficie predial mínima de 60 há que podrán intensificar su uso de suelo mediante el cumplimiento de una serie de condiciones. Respecto de los propietarios, se solicita que el Informe de Factibilidad que se requiere para optar a esta intensificación de uso de suelo, sea suscrita por todos los propietarios de los predios que conforman el terreno.

**Observación N° 25:**

Precisar la forma en que la propuesta se ajusta a los lineamientos establecidos en la actual Estrategia de Desarrollo Regional, vigente para el período 2006-2010 y a la Agenda 10.

**Respuesta.**

La propuesta se ajusta a la Estrategia de Desarrollo Regional vigente, específicamente en el Lineamiento Estratégico "Calidad de Vida e Igualdad de Oportunidades": "Promover la Integración social y mejorar la equidad en acceso a servicios, equipamiento y bienes culturales."

**Observación N° 26:**

Explicitar la forma en que la propuesta se adaptó al nuevo escenario post terremoto.

**Respuesta.**

El terremoto del 27 de febrero es un fenómeno que ocurrió durante la tramitación de la propuesta MPRMS 100. La elaboración de la propuesta es del año 2008, no obstante reconoce todas las áreas de riesgo que la legislación vigente determina.

**Observación N° 27:**

Exponer el mecanismo diseñado para asegurar la ejecución y mantención de las áreas verdes contempladas en la propuesta. Asimismo, se requiere conocer la forma en que la Modificación N° 94 sobre áreas Verdes, afectaría al proyecto de Modificación N°100.



GOBIERNO DE  
**CHILE**  
MINISTERIO DE  
VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN METROPOLITANA

**Respuesta.**

La propuesta determina el nuevo territorio urbano que se incorporará a las comunas de Quilicura, Pudahuel, Maipú, San Bernardo y La Pintana y solo en él se diseña por la vía de condicionamientos las obligaciones mínimas de los urbanizadores que efectúan proyectos de densificación, entre las que se incluyen compromisos de materialización y mantención de áreas verdes, sin este cumplimiento no es posible el desarrollo de los proyectos ni su continuidad. La propuesta se centra en resguardar terrenos para evitar nuevos déficit de áreas verdes (consolidadas) en el crecimiento de las ciudades.

**Observación N° 28:**

Exponer el mecanismo contemplado para el financiamiento de las vialidades locales, al interior de los lotes de 60 hectáreas.

**Respuesta.**

La legislación vigente contempla la obligación de ejecutar la urbanización de las nuevas vialidades que consulten los lotes que se ejecuten en las áreas urbanas. La obligación por tanto no es de esta modificación sino que emana de la normativa general, esto incluye además todas aquellas vialidades que resulten de los Estudios de Impacto Vial de los proyectos.

**Observación N° 29:**

Se requiere conocer el o los mecanismo (s) diseñados (s) para el cumplimiento de medidas de mitigación y compensaciones producto de las externalidades negativas que generará la propuesta.

**Respuesta.**

Las externalidades negativas generadas por los proyectos son abordadas en el marco de la evaluación ambiental determinada en la Ley 19.300 y los estudios de Impacto Vial correspondientes, los que identifican e incluyen las mitigaciones respectivas.

**Observación N° 30:**

Establecer una normativa especial a los sectores donde existan Huertos Familiares, que permita la protección de esta forma de vida de interés patrimonial.

**Respuesta.**

No se consultan normas especiales para estos sectores, por cuanto al adquirir la condición urbana los terrenos deben atenerse a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, su Ordenanza y los Instrumentos de Planificación vigentes. Sin perjuicio de lo anterior, es importante recordar que los Planes Reguladores podrán fijar normas urbanísticas más específicas de las propuestas en el PRMS.

**Observación N° 31:**

Justificar la exclusión de Calera de Tango de la propuesta de Modificación N° 100.

**Respuesta.**

La propuesta solo aborda el problema de la extensión en territorios continuos para la extensión de la ciudad de Santiago, en una modificación distinta se estudiará la extensión de centros con características de ruralidad como Calera de Tango, el Principal en Pirque y otros, que presenten conflictos urbanos a solucionar con una planificación PRMS. Se analizarán los problemas que se presentan en cada territorio y los mecanismos de solución.



GOBIERNO DE  
**CHILE**  
MINISTERIO DE  
VIVIENDA Y URBANISMO  
REGIÓN METROPOLITANA

**Observación N° 32:**

Explicar la forma en que se está trabajando la situación de las zonas de riesgo por inundación, zonas de remoción en masa y zonas con presencia de fallas geológicas en la propuesta.

**Respuesta.**

Para efectos de la definición de zonas de riesgo, se trabajó con la siguiente información:

- Estudio de Actualización del Título 8 del PRMS de las comuna de Quilicura y Renca.
- Las zonas de riesgo del PRMS vigente.
- Los estudios actualizados del Ministerio de Obras Públicas (Estero las Cruces).

**Observación N° 33:**

Informar respecto a las observaciones realizadas por los municipios, en relación a la propuesta. Asimismo, los comentarios realizados por organizaciones sociales, empresa privada y otros.

**Respuesta.**

Se señala que tanto los pronunciamientos realizados por los Municipios como por los Servicios consultados en el proceso de tramitación de la presente Propuesta MPRMS 100, se encuentran en el Expediente que se ingresó al Gobierno Regional a través de Ord N° 1085 de fecha 09.03.2010.

Saluda atentamente a usted,

  
MARISOL ROJAS SCHWEMMER  
ARQUITECTA  
SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA  
DE VIVIENDA Y URBANISMO

JT/ACD/FC/HL/pchj  
DISTRIBUCIÓN:

Destinatario  
Secretaría Ministerial Metropolitana  
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura  
Unidad de Planificación  
Archivo.

OFICIO ORD.: N° 221 /

ANT.: Ord. N° 755 del 08.09.2008 de CORE  
RMS.  
Ord. N° 1362 del 06.04.2010 de SEREMI  
de V. y U.

MAT.: Solicita respuesta a observaciones  
realizadas a la Modificación MPRMS 100  
por el Consejo Regional.

Santiago, 20 de mayo de 2010.-

DE: **MANUEL URRUTIA FIGUEROA**  
**PRESIDENTE COMISIÓN DE ORD. TERRITORIAL E INST. DE PLANIFICACIÓN**  
**CONSEJO REGIONAL METROPOLITANO DE SANTIAGO**

A : **MARISOL ROJAS SCHWEMMER**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**

En virtud de los acuerdos establecidos en la Comisión de Ordenamiento Territorial e Instrumentos de Planificación del día 06 de mayo de 2010, en la que participó el profesional de vuestra institución Sr. Alberto Carvacho, envío a usted en consulta una sistematización de las diferentes observaciones y comentarios relacionados a la Modificación N° 100 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, con el objeto de contar con mayores antecedentes que permitan una mejor resolución por parte de este Consejo Regional.

**I. OBSERVACIONES REALIZADAS POR LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL E INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, A TRAVÉS DEL ORD. 755 DEL  
08.09.2008**

1. Los suelos agrícolas que no tengan disponibilidad actual o futura de aguas superficiales de riego, a causa de urbanizaciones aguas arriba en el sector donde se emplazan, serán factibles de ser incorporados al área urbana.
2. La incorporación de áreas de crecimiento en zonas de alto riesgo de inundación, se sujetará a la propuesta de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, sobre el levantamiento de la calidad de inundable de dichas áreas, con aprobación del servicio competente, determinándose las condiciones y obras de ingeniería que deberán garantizarse o ejecutarse.
3. La superficie de las nuevas áreas de crecimiento en las comunas donde existan terrenos disponibles destinados al uso residencial inmobiliario dentro del área urbana que no se hayan consolidado, se determinará descontando un 70% de las áreas existentes desocupadas.

4. Se priorizará la incorporación al área urbana de sectores que tengan dotación de equipamiento, servicios y accesibilidad conformando subcentros mínimamente equipados o que estén localizados adyacentes a este tipo de subcentros.
5. Los sectores a incorporar al área urbana, deben considerar compromisos concretos de cumplimiento de las mitigaciones y externalidades negativas, las que serán dimensionadas y materializadas como áreas de uso público, preferentemente en la comuna en que dichos sectores se incorporarán.
6. Los sectores a incorporar al área urbana, deberán adjuntar un Plan de Inversiones en obras de dotación de equipamiento y servicios, programa de construcción y plazo de ejecución.
7. En la totalidad de los sectores que se incorporan al área urbana, se deberá considerar un porcentaje de áreas verdes equivalente al 40% de su superficie a urbanizar. Este porcentaje de área verde se considerará en un solo paño y su localización se hará en el mismo sector que se incorpora al área urbana.
8. En los sectores que se incorporan al área urbana se considerarán zonas de aislamiento y protección perimetral de 30 metros de ancho de arborización y parques para los usos de suelo de cementerios, lagunas de estabilización, plantas de tratamiento de basuras y de aguas servidas y otros usos similares a éstos.
9. Las nuevas zonas residenciales planteadas en la propuesta de crecimiento urbano, considerarán una franja de área verde de 15 metros de ancho, cuando se localicen adyacentes a zonas industriales exclusivas, futuras o existentes.
10. Los sectores a incorporar dentro del área urbana y la zonificación de usos de suelo planteadas en ellos, primero considerarán elementos físicos, naturales o geográficos para definir sus límites. Si ello no fuera posible, se considerarán roles completos del SII, evitándose la determinación de límites por mitades de predios o unidades prediales de un caso en particular.
11. En los sectores a incorporar al área urbana se efectuarán todos los ajustes producto de traslajos de información catastral, omisiones de elementos existentes, errores en trazados de vialidades y superposiciones prediales que induzcan a confusiones y/o perjudiquen los derechos ya constituidos.

Las opiniones municipales son las siguientes:
12. Municipalidad de Renca
  - Plantaea mantener el área industrial y esperar siete años aproximadamente para proponer cambios.
  - En la comuna hay 80 ha disponibles para vivienda.
  - En la comuna hay 250 ha explotadas agrícolamente.
  - La comuna propone densificar en altura (4 pisos).
13. Municipalidad de Cerro Navia

- La comuna plantea la necesidad de terrenos para usos mixtos vivienda y equipamiento.
- El área industrial determinada por el PRMS no se ha desarrollado por falta de conexión. Coincide con la propuesta de reconvertir esta área, que ya ha asumido otro uso en el PRC.
- El resto del área a incorporar al límite urbano es agrícola explotada como tal, pero la comuna requiere suelo habitacional.
- Se requiere disminuir de 60 a 30 metros la dimensión de Costanera Sur.

#### 14. Municipalidad de Puente Alto

- Situación real no concuerda con la propuesta.
- El PRC ha otorgado permisos de edificación con el límite actual.
- La comuna no desea reconvertir el área industrial.
- Se requiere aclarar la definición de áreas verdes en actuales pozos de áridos y zonas existentes de protección ecológica y equipamiento deportivo.
- Solicita reconsiderar el Art. 59 de la LGUC en cuanto a la Vialidad.

#### 15. Municipalidad de Pudahuel

- El PRC consideró las áreas de crecimiento necesarias copando las posibilidades de localización de nuevas áreas habitacionales.
- La apuesta del municipio es hacia el Fomento Productivo.
- El municipio manifiesta discrepancias entre lo existente y la propuesta ministerial, en cuanto al catastro.
- Solicita la exclusión de la comuna de la propuesta ministerial y manifiesta que no ha solicitado incorporación de áreas al límite urbano.

#### 16. Municipalidad de La Pintana

- Debe establecerse un máximo de viviendas sociales de modo de equilibrar la concentración y homogeneidad en la comuna.
- El municipio no está de acuerdo con reconvertir la zona industrial al oriente de Santa Rosa.
- Sobre las áreas verdes propuestas, manifiesta que la declaración de predios completos con este uso será motivo de conflicto legal.
- La red vial planteada en la propuesta es insuficiente para las áreas a incorporar.

#### 17. Municipalidad de San Bernardo

- Sobre la localización de vivienda social, la comuna plantea una propuesta más acotada.
- La municipalidad manifiesta que la propuesta no se conoce en detalle y requiere trabajarse a escala adecuada.
- En términos generales la comuna está de acuerdo con la propuesta, pero se requiere un análisis más detallado.
- Solicita incorporar al límite urbano la franja al poniente de la Ruta 5 como expansión condicionada.

- Respecto a las áreas verdes, se requiere tener cuerpos legales que apoyen la materialización y compensaciones.
- Se requiere analizar la aplicación del Art. 55 y 59 de la LGUC.

#### 18. Municipalidad de Maipú

- El PRC plantea densificaciones en predios aledaños a la línea de metro y el año 2001 se incorporaron 400 ha al límite urbano.
- La comuna tiene insuficiencia de equipamiento.
- La aplicación del Art. 55 de la LGUC y la localización de macro infraestructura sanitaria, son amenazas al territorio comunal, además de los proyectos inmobiliarios en comunas adyacentes que usan los servicios de Maipú.
- La propuesta comunal plantea 5.570 ha urbanas; 1.680 ha potencialmente urbanizables y 6.470 ha de preservación.
- La comuna no plantea áreas industriales para reconvertir.
- En general concuerda con la propuesta ministerial, pero con condiciones.

## II. OBSERVACIONES REALIZADAS POR LA COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL E INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN ENTRE EL 06.04.2010 Y EL 20.05.2010

19. Preparar un informe con el detalle de las instancias de participación ciudadana realizadas al día de hoy en el marco de la MPRMS 100 y los resultados obtenidos de dichas instancias.

20. Programar reuniones entre los miembros de la comisión, empresas de servicios (Agua Potable, Aguas Lluvia, Alcantarillado y Electricidad), servicios públicos relacionados y SEREMI de Vivienda y Urbanismo, con el objeto de discutir las facilidades de servicios asociadas a la MPRMS 100.

21. Se solicita conocer el costo total que le ha significado a la fecha al Estado de Chile, la tramitación de la MPRMS 100.

22. Se requiere una justificación de las sucesivas modificaciones realizadas a la propuesta enviada a los municipios y servicios públicos en diciembre de 2008, en comparación a la enviada al Consejo Regional en abril de 2010, como por ejemplo, la situación de zonas de reconversión industrial que no se incorporaron posteriormente.

23. Establecer de manera diferenciada en la propuesta, los porcentajes de vivienda subsidiada, de acuerdo a las características específicas de cada comuna.

24. Explicitar el mecanismo de asociatividad contemplado para la agrupación de terrenos en lotes de 60 hectáreas, según se establece en la propuesta, ya que la Comisión ha detectado gravámenes a privados sin conocimiento de ellos.

25. Precisar la forma en que la propuesta se ajusta a los lineamientos establecidos en la actual Estrategia de Desarrollo Regional, vigente para el período 2006-2010 y a la Agenda 10.



GOBIERNO DE  
CHILE



GOBIERNO REGIONAL  
METROPOLITANO DE  
SANTIAGO

**CONSEJO REGIONAL METROPOLITANO DE SANTIAGO  
COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
E INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN**

26. Explicar la forma en que la propuesta se adaptó al nuevo escenario post terremoto.
27. Exponer el mecanismo diseñado para asegurar la ejecución y mantención de las áreas verdes contempladas en la propuesta. Asimismo, se requiere conocer la forma en que la Modificación N° 94 sobre Áreas Verdes, afectaría al proyecto de Modificación N° 100.
28. Exponer el mecanismo contemplado para el financiamiento de las vialidades locales, al interior de los lotes de 60 hectáreas.
29. Se requiere conocer el o los mecanismo(s) diseñado(s) para el cumplimiento de medidas de mitigación y compensaciones producto de las externalidades negativas que generará la propuesta.
30. Establecer una normativa especial a los sectores donde existan Huertos Familiares, que permita la protección de esta forma de vida de interés patrimonial.
31. Justificar la exclusión de Calera de Tango de la propuesta de modificación N° 100.
32. Explicar la forma en que se está trabajando la situación de las zonas de riesgo por inundación, zonas de remoción en masa y zonas con presencia de fallas geológicas en la propuesta.
33. Informar respecto a las observaciones realizadas por los municipios, en relación a la propuesta. Asimismo, los comentarios realizados por organizaciones sociales, empresa privada y otros.

Las observaciones anteriormente descritas, serán complementadas durante el transcurso del proceso de revisión de los antecedentes enviados al Consejo Regional, plazo que vence el 06 de julio de 2010.

Saluda atentamente Ud.

  
**MANUEL JURRUTIA FIGUEROA**  
**PRESIDENTE COMISIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL E INST. DE PLANIFICACIÓN**  
**CONSEJO REGIONAL METROPOLITANO DE SANTIAGO**

  
PFF/mesh

DISTRIBUCIÓN:

- Destinataria
- Secretaría Ejecutiva Consejo Regional Metropolitano de Santiago
- División de Planificación y Desarrollo Regional
- Departamento de Planificación Regional
- Oficina de Partes