

Santiago, lunes 14 de agosto de 2023

Señor Jorge Bermúdez Soto  
Contralor General de la República  
Presente

MAT. Debemos denunciar emisión de permiso de edificación N° 082/2023 PDUC Urbanya mal cursado por incumplir normativa del PRMS

Como es de su conocimiento, en 2008, junto a otros ciudadanos y mediante diversas presentaciones en la Contraloría nos opusimos a las modificaciones del PRMS que permitían la implementación de tres PDUC en Pudahuel. Luego de 10 años, con el procedimiento descrito en el artículo 8.3.2.4 de ese instrumento de planificación territorial, finalmente se aprobó la modificación del PRMS que incorporó dos nuevas áreas de extensión urbana en Pudahuel para llevar adelante los desarrollos inmobiliarios denominados, PDUC Ciudad Lo Aguirre y PDUC Urbanya.

Como parte de esa modificación se incorporaron en el artículo 3.1.1.1 de la ordenanza del PRMS, referido a las zonas habitacionales mixtas, los planos de zonificación, vialidad y restricción por riesgo asociados a cada PDUC, mientras que en el artículo 3.3.11 se establecieron las condiciones de equipamiento de cada etapa de los PDUC en función de la cantidad de viviendas, mientras que en el artículo 13° transitorio, de ese instrumento de planificación territorial, se definieron las normas urbanísticas aplicables. Según esa normativa, las etapas de desarrollo de los PDUC de Pudahuel deben considerar un mínimo de 3.000 habitantes o equivalentemente 750 viviendas.

En consecuencia, todas las etapas de desarrollo de los PDUC consideran un cierto número de viviendas en función del cual se deben, por ejemplo, ceder terrenos y ejecutar determinados equipamientos

para satisfacer las necesidades de la población de las respectivas etapas. Ese es en esencia el mecanismo de desarrollo urbano condicionado, aprobado por su órgano de control, definido finalmente en el PRMS para estas zonas habitacionales mixtas.

En el artículo 3.3.11 del PRMS se definieron 9 etapas de desarrollo del PDUC Urbanya que podrán aprobarse indistintamente en forma total o parcial, la primera de las cuales, denominada Acacia, incluye 1.933 viviendas en dos sub etapas de 1.183 y 750 viviendas, respectivamente. Esas etapas tienen asociada una determinada dotación de equipamientos de salud, educación, deporte, etc. según lo estipula el cuadro de la letra c) del señalado artículo del PRMS.

No obstante, la claridad y simpleza de esas condiciones de desarrollo, a partir de la tramitación de un proyecto inmobiliario presentado en diciembre de 2022 al SEIA en el área de extensión urbana correspondiente al PDUC Urbanya, se puede concluir que existe en paralelo otro desarrollo inmobiliario que no las cumpliría.

Eso quedó en evidencia en el muy completo informe, Ord. N° 657, de enero de 2023, de la Municipalidad de Pudahuel dirigido al SEA, adjunto, suscrito por todas las unidades municipales competentes.

Al revisar ese informe se podrá comprobar señor Bermúdez que existe una etapa adicional de desarrollo no especificada en el PRMS, que se denomina "Etapa 0 Proyecto Empresarial-PDUC Urbanya" que no considera viviendas ni equipamientos, sino que solamente actividades productivas inofensivas.

Esa figura no está permitida por la ordenanza del PRMS de acuerdo con los artículos 3.3.11 y 8.3.2.4 y suponerla válida implicaría que en el PDUC Urbanya es posible, por ejemplo, ejecutar etapas de desarrollo destinadas exclusivamente a actividades productivas inofensivas y postergar indefinidamente la construcción de viviendas y de equipamientos, eludiendo así el carácter de zona habitacional mixta condicionada del área de extensión urbana en la que se emplazan, que establece claramente la obligación de considerar al menos 750 viviendas en cada etapa de desarrollo y ejecutar los equipamientos

necesarios. Se debe agregar, como complemento y no como sustituto, superficies destinadas a actividades productivas y/o de servicios de carácter industrial, calificadas como inofensivas, por ejemplo, actividades industriales, de almacenamiento, talleres, etc. y para equipamiento de comercio y servicios tales como servicios artesanales, servicios profesionales y servicios públicos.

La memoria de la modificación del PRMS señala con respecto a lo anterior, lo siguiente:

“En el Plano de Uso de Suelo: Modificar parcialmente el Plano RM-PRM-92/1A, complementando los siguientes nuevos Planos de Zonificación de Uso de Suelo: Plano RM-PRM-06-1A/PDUC1 y Plano RM-PRM-06-1A/PDUC3, que modifican los usos de suelo del Área Restringida y/o Excluida al Desarrollo Urbano, por una nueva área de extensión urbana que contempla los usos de suelo señalados en el nuevo Artículo 13° Transitorio, lo que permitirá generar una **nueva área de extensión urbana con capacidad de ofrecer, tanto lugares de trabajo a sus habitantes como espacios para la educación, salud, deportes, seguridad, servicios y áreas verdes. Se postula a una ciudad socialmente integrada por lo que se desarrollarán viviendas de diferentes valores orientadas a distintos estratos socioeconómicos en el mismo territorio**”.

En este contexto, debo informar que tomé conocimiento, por intermedio de la concejala Gisela Vila, que la DOM de Pudahuel, a pesar del completo informe de observaciones ya mencionado, entregó el 17 de julio de 2023 un permiso de edificación (PE N° 082/2023 cuya copia se adjunta) y autorizó el inicio de las respectivas obras preliminares (instalación de faena, excavaciones) de un proyecto de bodegas en la “Etapa 0” del PDUC Urbana, ignorando las observaciones previas del propio municipio que se refieren al incumplimiento de las condiciones de desarrollo del PDUC y del procedimiento señalado en el artículo 3.3.11 del PRMS. La Seremi MINVU, como es reiterativo, no advirtió esta irregularidad en la tramitación ambiental en su oficio Ord. N° 221, de 31 de enero, pese a ser la autoridad competente en la materia y lo señalado en el artículo 4° de la LGUC, se adjunta también ese pronunciamiento.

La cantidad de recursos públicos destinados a tramitar los PDUC de Pudahuel desde hace casi 20 años, debió obligar al titular y a la SEREMI Minvu y a la DOM Pudahuel a ser particularmente estrictos en el cumplimiento normativo por parte de los proyectos inmobiliarios que ejecuten en esos territorios rurales y en la supervigilancia requerida, respectivamente.

Por todo lo anterior, le solicito que tenga a bien revisar la legalidad del permiso de edificación N° 083/2023 entregado por la DOM de Pudahuel e instruir que se tomen las medidas que en derecho correspondan ante esta nueva situación irregular.

Atentamente,



Patricio Herman Pacheco  
Fundación Defendamos la Ciudad  
hermanpatriciop@gmail.com