SEREMI
Región Metropolitana

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
Equipo Desarrollo Territorial (EDT)
Interno Nº 2151 -2015
Sin Ingreso.

ORD. Nº 3768 /

ANT.: No hay.

MAT.: **SAN BERNARDO:** Invita a participar del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del Proyecto "Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo – Art. 50 LGUC – El Mariscal".

SANTIAGO, 12 AGO 2015

DE: **SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO**

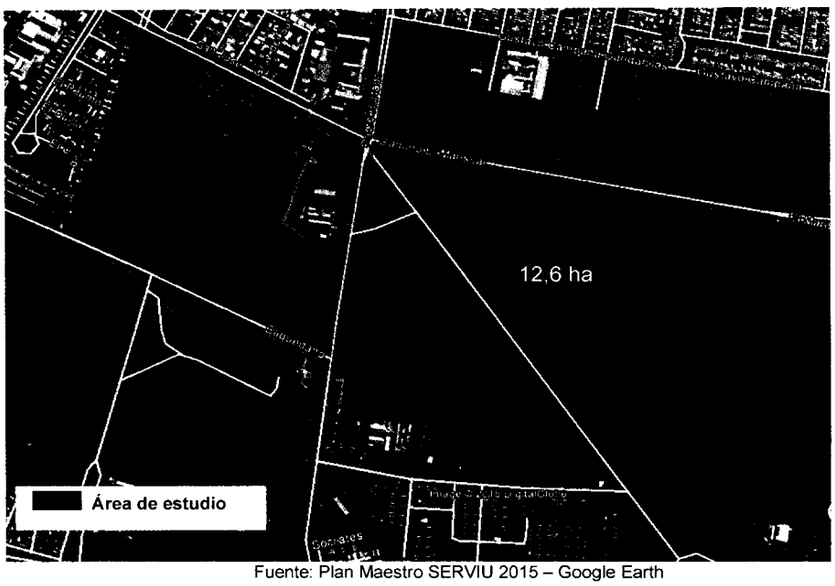
A: **SEGÚN DISTRIBUCIÓN**

1. Esta Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, le informa que inicia el proceso Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Proyecto "Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo – Art. 50 LGUC – El Mariscal", que modifica la normativa de Plan Regulador Comunal de Santiago vigente esa área, conforme a las atribuciones expresadas en el Art. 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y del Art. 6.1.12. de su Ordenanza General (OGUC). El presente proceso de EAE se realiza en cumplimiento con lo estipulado en el artículo 7 Bis de la Ley N° 20.417, que modifica la Ley N° 19.300 sobre Bases Generales del Medio Ambiente, y que en la actualidad regula el procedimiento al que deben someterse los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT).

2. El área de modificación se encuentra ubicada al nor oriente de la comuna de San Bernardo, en un terreno 12,6 hectáreas aproximadamente. Como se puede apreciar en la imagen siguiente, el área de modificación se ubica dentro del área urbana metropolitana y enfrentan dos vías troncales metropolitanas: Camino El Mariscal (al norte del terreno) y Padre Hurtado (al poniente).

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - www.seremi13minvu.cl
OFICINA DE PARTES – Av. Libertador Bernardo O'Higgins Nº 874, piso 9º, Santiago. Teléfonos 22 901 47 00

Localización del área de Estudio



Fuente: Plan Maestro SERVIU 2015 – Google Earth

3. La aplicación del Art. 50 LGUC, le entrega una atribución excepcional a la Seremi de Vivienda y Urbanismo R.M., de modificar planes reguladores comunales e intercomunales –a solicitud del Serviu Metropolitano- en los casos que se requiera implementar proyectos que estén dirigidos a resolver los problemas de la marginalidad habitacional a través de los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En este sentido, la justificación del proyecto, se basa en las metas del Minvu de avanzar en la superación del déficit habitacional existente en el país, en fomentar la integración social como parte fundamental del desarrollo de las ciudades, evitar nuevas situaciones de segregación social y garantizar el acceso equitativo a los bienes públicos urbanos.

Bajo esta línea de acción, la "Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo – Art. 50 LGUC – El Mariscal" tiene como objetivo principal: *Adecuar la normativa comunal en el territorio de la modificación, para implementar en él proyectos habitacionales del Estado que permitan avanzar en la superación de los problemas de marginalidad urbana de los sectores de más bajos ingresos de la población de la ciudad.*

El ámbito de aplicación del proyecto es a escala comunal y tiene relación con las normas urbanísticas que deberán cumplir los proyectos de vivienda social al momento de solicitar el o los permisos de edificación en la Dirección de Obras Municipales respectiva.

El contexto de desarrollo del proyecto en términos institucionales se encuentra supeditado a las metas del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, relacionadas con la disminución del déficit habitacional, con adoptar medidas que permitan disminuir la segregación social existente al interior de las ciudades, con la contribución a la reactivación económica del país a través del desarrollo de programas de vivienda que incentiven la participación de empresas privadas en la construcción de los proyectos y finalmente la habilitación de superficies de suelo urbano al interior del área urbana, lo que contribuye a disminuir la presión por la extensión del límite urbano y por otra parte, evita la alternativa de construir la vivienda social en el área rural.

4. La EAE del proyecto "Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo – Art. 50 LGUC – El Mariscal", da inicio a la Etapa de Diseño del IPT, definiendo los Criterios de Desarrollo Sustentable y los Objetivos Ambientales, considerando la excepcionalidad de la aplicación del Art. 50 LGUC y el ámbito de acción propio de los Instrumentos de Planificación Comunal establecido en el artículo 2.1.10. de la OGUC, se plantea preliminarmente lo siguiente:

a) Criterios de Desarrollo Sustentable

La planificación que se plantee en "Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo – Art. 50 LGUC – El Mariscal" debe, **potenciar la integración social en la ciudad** a través de la **disposición al interior del área urbana de terrenos** destinados a la construcción de vivienda social, y **que cuenten con accesibilidad, servicio de transporte público, equipamiento y servicios**.

Los proyectos de Artículo 50 LGUC deben potenciar la integración social a través de la planificación de la vivienda social

⇨

En terrenos ubicados al interior del área urbana y que cuenten con accesibilidad, transporte público, equipamiento y servicios en el entorno.

b) Objetivos Ambientales

- ✓ Intensificar el uso del suelo en terrenos ubicados al interior del área urbana para contrarrestar la tendencia migratoria de la vivienda social al área rural de la región, lo que genera segregación social.
- ✓ Optimizar la conectividad del área de la modificación, para integrar este territorio con la trama urbana existente, mediante el diseño de una propuesta de red vial estructurante con anchos entre líneas oficiales que permitan la circulación de vehículos privados, bicicletas y peatones, con la finalidad de facilitar el desplazamiento de las personas y fomentando la movilidad sustentable.

- ✓ Evitar que grandes terrenos urbanos subutilizados, se conviertan en microbasurales, vertederos, tomas de terreno ilegales y focos de delincuencia, generando externalidades negativas a los vecinos del sector.

c) Problemas ambientales detectados

- ❖ Microbasurales: en torno al área de la modificación se generan acopios espontáneos de basura, los que generan externalidades negativas a los vecinos del sector, como por ejemplo foco de vectores sanitarios (como presencia de moscas y ratones).

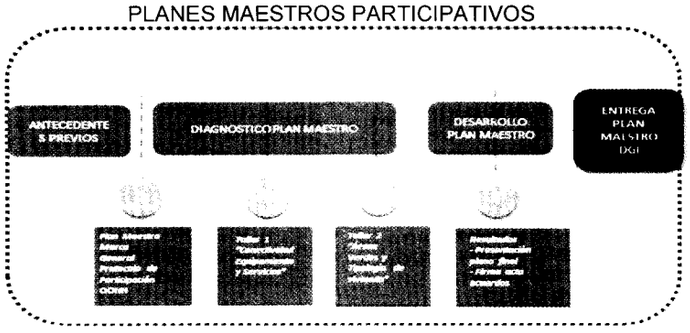
- ❖ Potencial ocupación ilegal de terrenos: el área de modificación, es un terreno expropiado por el Serviu Metropolitano, el que se encuentra a la espera de tener normas de edificación que permitan desarrollar un proyecto de viviendas sociales. Al haberse terminado la explotación agrícola del terreno y al no encontrase habitado, se convierte en un territorio propicio para la ocupación ilegal lo que dificulta la materialización futura del proyecto.

d) Propuesta de Plan Maestro El Mariscal

Durante el año 2015, el Serviu Metropolitano ha desarrollado una propuesta de ordenamiento general de los loteos de viviendas sociales planificados por esta administración, es decir, un Plan Maestro que defina las directrices a partir de las cuales posteriormente se deberán desarrollar los proyectos de edificación, mediante concursos públicos que realice la entidad para materializar finalmente los distintos conjuntos de viviendas sociales.

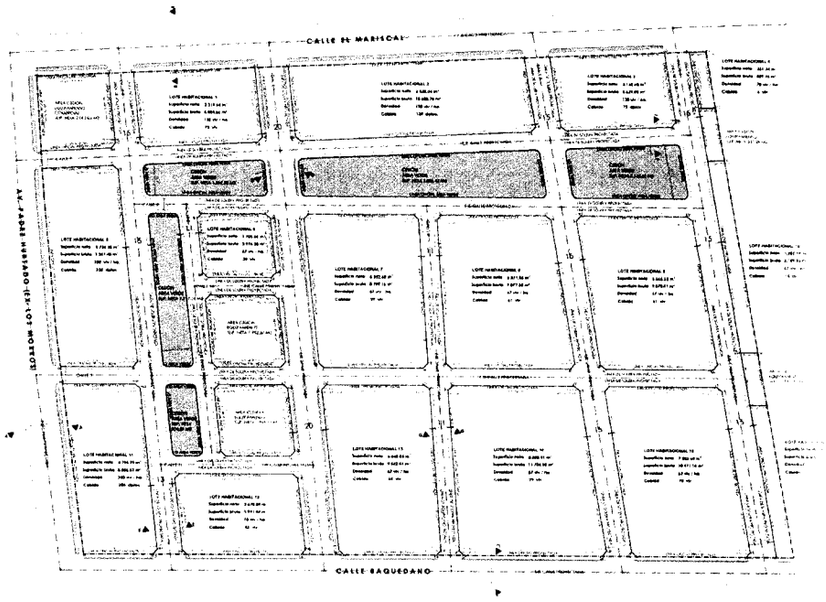
El desarrollo de los Planes Maestros tuvo una metodología participativa a través de talleres expositivos, donde se integraron a los comités de vivienda que serán beneficiados con la construcción de los conjuntos de viviendas y a las Municipalidades respectivas.

PLANES MAESTROS PARTICIPATIVOS



FUENTE: SERVIU Metropolitano - 2015

En el caso de El Mariscal, una vez finalizado este proceso se llegó a la siguiente propuesta:

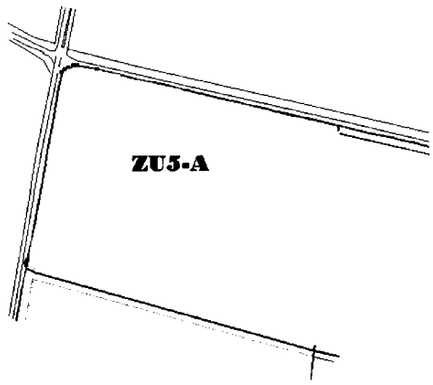


Superficie Bruta	138.902,37 m2
Superficie Neta	126.937,13 m2
Superficie Lotes Habitacionales	74.294,82 m2
Densidad Propuesta	400 hab./ha
Cabida	1.207 Viviendas

e) Alternativa preliminar de ordenamiento territorial

En función de los requerimientos normativos derivados de la propuesta de Plan Maestro antes descrita, se propone insertar en el Plan Regulador de San Bernardo en el Artículo 61, una subzona dentro de la zona normativa ZU5 Los Morros -Lo Blanco, denominada: **ZU5-A Padre Hurtado - El Mariscal**. Con las siguientes normas urbanísticas:

Alternativa Única:



ZU5-A PADRE HURTADO - EL MARISCAL

ZU5-A PADRE HURTADO – EL MARISCAL

CONDICIONES DE USO DE SUELO
a.1 Usos Permitidos:
Residencial, equipamiento, áreas verdes, espacio público.
a.2 Usos Prohibidos:
En el uso Residencial, los hotel, motel, apart – hotel, residencial, pensión, hospedería, casa de acogida, albergues y hostales o similares.
En el uso equipamiento de clase comercio las discotecas, pub y ferias libres.
Actividades Productivas
Se prohíben todos los usos de suelo que no están expresamente permitidos.

CONDICIONES DE SUBDIVISIÓN Y EDIFICACIÓN
b.1 Superficie de Subdivisión Predial Mínima: 80 m^2
b.2 Coeficiente de Constructibilidad: 2,0
b.3 Coeficiente de Ocupación de Suelo: 0,6
b.4 Sistema de agrupamiento:
Residencial: Aislado y pareado
Equipamiento: Aislado
b.5 Altura Máxima: 17,5 m (5 pisos)
b.6 Rasantes y distanciamientos según OGUC.
b.7 Antejardín: 3 m
b.8 Estacionamientos: Según Artículo 36 de la ordenanza local
b.9 Densidad bruta máxima: 450 hab./ha

SEREMI
Región Metropolitana

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

5. En su rol de Titular, esta Secretaría le invita cordialmente a una reunión de trabajo en el marco del desarrollo de la Etapa de Diseño del proyecto "Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo – Art. 50 LGUC – El Mariscal", el día **martes 18 de agosto de 2015, a las 15:30 en el edificio de la Seremi Minvu, ubicado en Alameda N° 874, piso 8**. En dicha oportunidad se levantará un acta de observaciones y comentarios emitidos por los servicios y municipios convocados, a las alternativas de ordenamiento presentadas, quedando de esta manera registrada su participación en este proceso.

6. En caso de dudas o consultas sobre la "Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo – Art. 50 LGUC – El Mariscal", puede dirigirse a la Sra. Andrea Valdivia, al teléfono 22 901 49 51, email avaldivia@minvu.cl, quien ha sido designada para coordinar el desarrollo del proyecto.

Saluda atentamente a usted,

SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL METROPOLITANO MINVU

ALDO RAMACIOTTI FRACCHIA
ARQUITECTO
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP/AVO/orm.
DISTRIBUCIÓN:
Destinatarios:

- Municipalidad de La Pintana
- Municipalidad de San Bernardo
- Seremi del Medio Ambiente
- Seremi de Obras Públicas RMS
- Seremi de Transporte y Telecomunicaciones
- Seremi de Salud
- Sociedad del Canal de Maipo

Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.