OFICIO ORDINARIO Nº 197

ANT.: ING. OFICINA DE PARTES Nº 8856 DE FECHA 27.09.2021, CON ORD. Nº 2880 DE FECHA 16.09.2021 DE SEREMI MINVU R.M. DE SANTIAGO.

MAT: ENVÍA INFORME CON OBSERVACIONES A LA "MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN BERNARDO - ART. 50 LGUC - EL MARISCAL 3 y 4", Y SU INFORME AMBIENTAL.

San Bernardo, octubre 28 de 2021

A : SEÑOR MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

DE : JENNIFER AYALA CASTRO
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAN BERNARDO

Mediante el presente documento, se envía informe con observaciones a la **"Modificación al Plan Regulador Comunal de San Bernardo - Art. 50 de la LGUC - El Mariscal 3 y 4"**, y su Informe Ambiental.

Saluda atentamente a usted,

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAN BERNARDO
SECRETARIA COMUNAL PLANIFICACIÓN
DIRECTOR

JENNIFER AYALA CASTRO
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

JAC/VKZ/vkz
Distribución:
1. DESTINATARIO
2. DEPARTAMENTO DE ASESORÍA URBANA
3. ARCHIVO

ANT.: ING. OFICINA DE PARTES Nº 8856 DE FECHA 27.09.2021, CON ORD. Nº 2880 DE FECHA 16.09.2021 DE SEREMI MINVU R.M. DE SANTIAGO.

MAT: INFORMA SOBRE LA "MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE SAN BERNARDO - ART. 50 LGUC - EL MARISCAL 3 y 4" Y SU INFORME AMBIENTAL.

San Bernardo, octubre 28 de 2021

INFORME Nº 02/2021

En relación a la **"Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo - Art. 50 de la LGUC - El Mariscal 3 y 4",** se informan las siguientes observaciones, respecto al Informe Ambiental, Evaluación Ambiental Estratégica:

Aspectos Generales:

- La Modificación del Plan Regulador Comunal de San Bernardo El Mariscal 3 y 4 desarrollada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana de Santiago, tiene por objetivo modificar por medio del Artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones la normativa técnico urbanística vigente del Plan Regulador Comunal de San Bernardo en el sector El Mariscal 3 y 4, en un superficie de 23,55 ha aproximadamente, ubicados en el sector noreste de la comuna de San Bernardo, cuyo fin es implementar dos conjuntos habitacionales que permitan responder a la demanda residencial de 1.672 familias vulnerables de la Región Metropolitana de Santiago, contribuyendo a superar factores de pobreza y marginalidad urbana habitacional y su integración acorde con la infraestructura y equipamiento existente en el sector.

Al respecto, se solicita que los conjuntos habitacionales que se proyecten en la superficie de 23,55 ha aproximadamente, coincidente con los lotes urbanos 3 y 4, respondan a la demanda residencial de la comuna de San Bernardo.

- El Plan Regulador Comunal de San Bernardo vigente desde el año 2006, define para el área propuesta dos Zonas, mayoritariamente Artículo 73 de la Ordenanza PRC de San Bernardo, Zona ZU6 El Mariscal - San Francisco. En condiciones de subdivisión y edificación se permite uso de suelo residencial con una densidad bruta de 10 Hab/Há, con un coeficiente de constructibilidad Residencial de 0,5 y una superficie predial mínima Residencial de 2.000 m2, haciendo inviable la construcción de viviendas sociales o económicas en el sector.
Como Normativa Especial en el literal b.13 del citado Artículo, se señala: *"En el sector oriente de la presente zona, franja de 200 metros al poniente del eje San Francisco, sólo se permite el uso de área verde y equipamiento de escala mediana y mayor definido como uso permitido".*

Asimismo, otra parte del área de modificación se encuentra regulada por el Artículo 69 de la Ordenanza del PRC de San Bernardo, Zona ZUE2 Los Morros - Cerro Negro, que permite uso de suelo residencial con una densidad de 200 Hab/Há, coeficiente constructibilidad residencial y equipamiento menor y básico 1.0 y una superficie predial mínima de 250 m2, que tampoco permite una mayor densificación del sector.

- Si bien la propuesta de modificación de la Normativa Técnico Urbanística es un procedimiento de excepción, que tiene como sentido permitir la ejecución de ambos proyectos con las características determinadas por el SERVIU Metropolitano, para potenciar la integración social y la equidad urbana en predios que cuenten con accesibilidad, transporte público, áreas verdes, equipamiento y servicios en el área donde se desarrollarán ambos conjuntos habitacionales, se debe analizar los efectos negativos, destacando las deficiencias del sector en cuanto a áreas verdes, equipamiento, servicios y vialidad vehicular y peatonal, para dar soluciones en beneficio de la comunidad y no sólo materializar dos conjuntos de viviendas sociales.

- En relación a los objetivos específicos de la "Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo - Art. 50 de la LGUC - El Mariscal 3 y 4", en el Informe Ambiental se señala *"Habilitar terrenos al interior del área urbana para destinarlos a conjuntos de viviendas sociales aprovechando los atributos urbanos de estos lugares en cuanto a localización, accesibilidad y oferta de equipamiento, fomentando así la integración social y el acceso equitativo a los bienes públicos"*, se señala que en el entorno donde se encuentran ubicados los Lotes 3 y 4 en la actualidad se encuentra densificado tanto en el sector Norte del Camino El Mariscal y su prolongación al Poniente Avenida San José como el sector Sur de dichas vías, y aún se encuentra en desarrollo la incorporación de nuevos conjunto habitacionales y no se han implementado nuevos equipamientos tanto de Salud como de Educación, por lo que los equipamientos existentes en la actualidad no alcanzan a resolver los problemas de los habitantes y tampoco alcanzarán a solucionar la demanda de Equipamiento de Salud y Educación de las 1.672 familias vulnerables que corresponden a 6.688 habitantes. Se solicita acreditar cumplimiento en el proyecto con el objetico específico señalado.

- Por otra parte, si bien el Plan Regulador Comunal de San Bernardo vigente considera vías estructurantes que enfrenta el sector donde se propone la modificación, éstas en la actualidad no se encuentran materializadas lo que crea diariamente congestión en las vías Avenida Padre Hurtado y Camino el Mariscal y su prolongación hacia el Poniente Avenida San José, en especial en la intersección de dichas vías, por lo que se solicita acreditar cumplimiento del segundo Objetivo Específico *"Proponer una normativa que integre el terreno a la trama urbana existente, a través de la disposición en el territorio de elementos estructurantes como vialidad, ciclovías y áreas verdes públicas"*.

- Se solicita revisar en el Numeral 3 del Informe Ambiental el área de Modificación al Plan Regulador Comunal de San Bernardo - El Mariscal 3 y 4, por cuanto el deslinde Poniente está definido por fondos de predios de la Etapa 2 El Mariscal, y no como se señala con la calle Inka Yen Mapu.

- En Punto 3 Antecedentes Generales del Informe Ambiental, se indica *"La Vialidad existente que enfrenta el área norte del terreno, corresponde a Av. Camino El Mariscal (T17S), la cual, posee un ancho materializado de 24,10 m aproximadamente. Considerando la ejecución del conjunto de proyectos habitacionales "El Mariscal 3 y 4", se espera materializar el área afecta a utilidad pública por ensanche de vía, por lo que, ésta tendría un perfil de 40 m de ancho entre Líneas Oficiales."* Al respecto, se señala que de acuerdo a Plan Regulador Comunal el Ensanche de la Av. El Mariscal es hacia el Norte, por lo que al ejecutar los dos conjuntos habitacionales El Mariscal 3 (Lote 3) y El Mariscal 4 (Lote 4), no se materializará el Perfil Oficial completo de 40 m

de la citada vía como se indica en el Informe Ambiental, por lo tanto, con la ejecución de ambos conjuntos habitacionales con la normativa propuesta, se mantendrá y se aumentará la congestión vial en el sector.

Otros Aspectos:

-En relación a los Objetivos Ambientales falta incorporar la búsqueda de generación de espacios de áreas verdes dentro del área donde se desarrollarán ambos conjuntos de viviendas, que aporten calidad espacial a las mismas y que se conecten con otras áreas verdes.
En Acta de reunión de fecha 04.02.2021 Ilustración 32 Informe Ambiental, Acta Reunión Comité Mariscal 3 (Lote 3) y Mariscal 4 (Lote 4), una participante destaca la importancia de áreas verdes, e indica también que fue un compromiso ministerial construir áreas verdes en el Lote 4.
Asimismo, hay que tener presente, como se señaló anteriormente la Zona ZU6 El Mariscal en el literal b.13 señala: *"En el sector oriente de dicha Zona, franja de 200 metros al Poniente del eje San Francisco, sólo se permite el uso de área verde y equipamiento de escala mediana y mayor definido como uso permitido."*

- En relación al criterio de Desarrollo Sustentable que señala *"Se promoverá el desarrollo urbano en áreas reguladas por la planificación urbana, generando procesos de integración social evitando la marginalidad y segregación al favorecer el desarrollo de proyectos habitacionales (.....),* se señala que si bien en el entorno donde se desarrollarán ambos conjuntos habitacionales corresponde a área urbana y se favorecerá el desarrollo de nuevos conjuntos de viviendas, se debe acreditar que en el sector de la modificación Lote 3 y Lote 4 existirá integración social en los conjuntos habitacionales que se proyecten en dichos Lotes, para así evitar la marginalidad y segregación y cumplir con el Criterio de Desarrollo Sustentable.

-En el Criterio de Desarrollo Sustentable no se plantea con claridad su relación e integración con el sector colindante, en particular con áreas verdes, circuitos de ciclovías, etc. Asimismo, no se identifica claramente cuáles son los servicios y equipamientos del entorno que servirán a los nuevos habitantes.
Los equipamientos de Educación y Salud existentes en el entorno no alcanzan a resolver los actuales problemas de los habitantes del sector, por lo que no lograrán solucionar la demanda de Equipamiento de Salud y Educación de las 1.672 familias de ambos conjuntos habitacionales proyectados.

Se solicita considerar en el terreno de modificación sectores con destino áreas verdes y áreas de equipamiento adicionales a las cesiones del Artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que obligatoriamente deben considerar ambos conjuntos habitacionales.

Anteproyecto Modificación

- En relación a la Alternativa de Anteproyecto Modificación PRC San Bernardo - El Mariscal 3 y 4 Zona ZU5 - 2, Ilustración 25 Informe Ambiental, en Tabla 8 Normativa técnica propuesta se señala en Condiciones de Uso de Suelo como Usos Permitidos el Uso Residencial y también se plantea en Usos Prohibidos que el uso residencial está prohibido, por lo que se solicita aclarar.

- En relación a la normativa propuesta como es el caso de la superficie de subdivisión predial mínima 80 m2, no favorecerá la integración social debido a que se propone superficie predial mínima menor a las superficies prediales existentes en los conjuntos

del sector, lo que podría producir hacinamiento y segregación, lo que redunda en delincuencia, dependencias y bajos índices de calidad urbana.
En el entorno del área de modificación existen conjuntos habitacionales que incluyen superficies prediales y superficies de viviendas variadas logrando la integración social.

- El área que considera la modificación enfrenta las vías Troncales Camino El Mariscal y Avenida San Francisco. Por la velocidad de diseño del tipo de vía entre 50 y 80 km/h., con una alta capacidad de desplazamiento de flujos vehiculares, mayor a 2.000 vehículos/hora, considerando ambos sentidos, según Numeral 2 del Artículo 2.3.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se sugiere considerar 5 metros de antejardín en dichas vías, diferenciándolas de la calle Baquedano y de las vías interiores de ambos conjuntos habitacionales donde se considera 3 metros de antejardín.

- Se solicita considerar en el anteproyecto de la Modificación al Plan Regulador Comunal de San Bernardo - El Mariscal 3 y 4 áreas de equipamiento y áreas verdes, para asegurar que se materialicen en los nuevos conjuntos habitacionales, como también considerar vías como parte de la división predial incluyendo una vía sentido Norte Sur, para lograr comunicar el Camino El Mariscal con Calle Baquedano, con el fin de dar accesibilidad al Transporte Público a los nuevos habitantes.
En Ilustración 25 Anteproyecto Modificación PRC El Mariscal 3 y 4 - ZU5-2 del Informe Ambiental sólo se incorpora una Subzona ZU5-2.

- En Numeral 9.1. Sistema Territorial del Informe Ambiental, se señala *"Mediante el análisis de imágenes satelitales desde el año 2005, es posible indicar que no se registra la consolidación urbana ni ocupación en el área de estudio, pudiéndose identificar un amplio espacio verde, sin uso, atravesado por un canal de regadío interno (no existente actualmente)*." Al respecto, se señala que se deberá acreditar mediante documento de la Asociación de Canalistas correspondiente la eliminación del canal y, además, la eliminación del área amplia señalada con simbología Hidrografía (Tranque) en el Plano PRC-SB-02 Vialidad, sector Noreste del terreno de la modificación. Asimismo, se deberá efectuar el análisis del terreno donde existió un tranque y donde se consulta el emplazamiento de viviendas, según Ilustración 7 Imagen Preliminar Proyecto Conjuntos Habitacionales El Mariscal 3 y 4, Informe Ambiental.

ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SAN BERNARDO
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION
ASESOR URBANISTA

VERÓNICA KRSULOVIC ZÁRATE
ARQUITECTO
ASESOR URBANISTA

Betzabe Araya Lara

De: Oficina de Partes Seremi RM
Enviado el: jueves, 28 de octubre de 2021 15:03
Para: Betzabe Araya Lara; vkrsulovic@sanbernardo.cl
CC: Matias Alcaino Aravena
Asunto: RV: Envía Oficio Ordinario 197 de SECPLA Municipalidad San Bernardo
Datos adjuntos: OFICIO ORDINARIO Nº 197.pdf

Marca de seguimiento: Seguimiento
Estado de marca: Marcado

Betzabé, por favor ingresar.

Estimado Usuari@,
Una vez que su consulta o requerimiento haya sido ingresado, recibirá el número de ingreso por esta misma vía.
Saludos,

Oficina de Partes – SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

Oficina de Partes | Administración y Finanzas
Seremi de Vivienda y Urbanismo – Región Metropolitana | Gobierno de Chile
ofparteseremirm@minvu.cl

De: Veronica Krsulovic <vkrsulovic@sanbernardo.cl>
Enviado el: jueves, 28 de octubre de 2021 14:16
Para: Oficina de Partes Seremi RM <ofparteseremirm@minvu.cl>
Asunto: Envía Oficio Ordinario 197 de SECPLA Municipalidad San Bernardo

De mi consideración

Junto con saludar, se envía para ingreso Oficina de Partes Oficio Ordinario Nº 197 de SECPLA Municipalidad de San Bernardo, que adjunta Informe Nº 02/2021 Asesor Urbanista.

Saluda atentamente

Verónica Krsulovic Zárate
Arquitecto
Asesor Urbanista
Secretaría Comunal de Planificación
I. Municipalidad de San Bernardo
vkrsulovic@sanbernardo.cl