Ministerio de Vivienda y Urbanismo

Gobierno de Chile

ORD. **Nº** 071 /

ANT.: Su Ord. Nº171 de fecha 17.01.2022.

MAT.: Remite observaciones, aplicación artículo 50 LGUC "Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo -Art. 50° LGUC- El Mariscal 3 y 4, San Bernardo".

SANTIAGO, 10 FEB 2022

DE : JEFE DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO (S)

A : SECRETARIO METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

1. Mediante el documento singularizado en el antecedente, Usted ha remitido a esta División de Desarrollo Urbano los antecedentes relativos a la solicitud de aplicación del artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) sobre el Plan Regulador Comunal de San Bernardo vigente (PRC San Bernardo), que modifica las normas urbanísticas de los terrenos de propiedad del Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana (SERVIU), singularizados como: Lote N° 3, Rol SII N° 6200-3 y Lote N° 4, Rol SII N° 6200-4, ubicados en El Mariscal N° 1339 y El Mariscal N° 1577, de una superficie de 127.700 m2 y 99.700 m2 respectivamente , con el objeto de posibilitar la construcción de un conjunto habitacional, enmarcado en los programas habitacionales del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que dará solución habitacional, según se indica, a 1.672 familias.

2. Efectuada la revisión y análisis de los antecedentes incluidos en el expediente denominado: "Modificación Plan Regulador Comunal de San Bernardo -Art. 50° LGUC- El Mariscal 3 y 4, San Bernardo", me permito comunicar las siguientes observaciones, para efectos de que sean resueltas, para la tramitación del Decreto respectivo:

   - **En términos generales:**

   a) Es necesario completar antecedentes tanto en las carpetas físicas como en formato digital, cuidando que el orden de los documentos sea el mismo, lo que facilitará, posteriormente, el envío digital a la Contraloría General de la República.

   b) Se requiere adjuntar en formato físico el Plano PRC-SB-04/2021 debidamente firmado.

c) Se solicita enviar los archivos editables de la Memoria Explicativa (ME), Informe Ambiental (IA), Ordenanza Local (OL), estudios complementarios y propuesta de decreto, para facilitar las observaciones con control de cambios.

d) Se sugiere generar un capítulo dentro de la carpeta administrativa, que contenga todos los antecedentes de los terrenos SERVIU, incluido el plano de subdivisión.

e) De acuerdo a los antecedentes revisados, se constató que mediante Oficio Ord. N°2880 del 16.09.2021 de la Seremi Metropolitana, se solicitó un pronunciamiento a la Municipalidad de San Bernardo respecto de la propuesta de Modificación del PRC en análisis, a lo que dicha municipalidad respondió mediante Oficio N° 1211 del 22.10.2021, señalando una serie de observaciones que la Seremi habría acogido parcialmente. Se solicita adjuntar la respuesta favorable de dicha municipalidad.

- **En detalle:**

I. Memoria Explicativa (ME)

1. Es necesario, que la ME explique cómo el proyecto SERVIU acogerá los hallazgos y recomendaciones surgidas de la inspección de suelos con potencial presencia de contaminantes. En consecuencia, debería exponer qué obras, por ejemplo, propias de la habilitación del terreno, urbanizaciones y proyecto de arquitectura, darán cuenta de esas recomendaciones y se asumirán como medidas de mitigación.
   Del mismo modo estas materias deberían estar incluidas en la memoria del proyecto SERVIU.

2. Si bien la ME explica las fajas de terreno afectas a utilidad pública, contenidas dentro del polígono de intervención, el plano normativo -PRC-SB-04/2021- debe consignarlas tanto en la gráfica de la "Situación Anterior" así como en la "Situación que se Aprueba".

3. Además de constatar las normas en la situación actual, debe justificar por qué establece las nuevas normas urbanísticas y su relación con el proyecto SERVIU.

   Se entiende que hay una evolución urbana comunal que justifica una intervención como la que se proyecta, sin embargo, solo se argumenta desde la óptica del área de extensión urbana definida por el PRMS. Se recomienda robustecer el análisis.

4. Por otra parte, las decisiones de diseño (proyecto SERVIU) también deben estar explicadas en la ME, y aun cuando se trate de dos proyectos independientes que obtendrán sus permisos en forma separada, según se infiere de lo consignado en la ME, es que se pretende integrar ambos loteos dando cierta continuidad a las vías y utilizando un área verde como articuladora de los dos lotes, no obstante, esas consideraciones deben explicitarse en la ME.

5. Se afirma que el Lote 3 se emplaza en "área e", área de resguardo del plano de protección del Aeródromo El Bosque (PP-16-01 D.G.A.C.) que establece restricciones de altura, por lo que se requiere que la ME explicite que el proyecto se inscribe dentro de la rasante permitida, graficándolo claramente.

6. No queda claro en la ME cómo el proyecto SERVIU aborda el "Canal Rama San Bernardo".
   Por otra parte, se debe aclarar si existen fajas de protección en torno al canal, indicándolas tanto en la gráfica de la "Situación Anterior" así como en la "Situación que se Aprueba".

7. En la página 16, Figura 8, Mejorar la legibilidad. Agrandar la viñeta para facilitar la lectura, se sugiere incluir el plano en doble carta.

8. En la página 23, Figura 23, no señala la vía de servicio Inka Yen Mapu, se solicita graficar.

9. En la página 48, último párrafo, se solicita explicitar que para los futuros loteos (etapas de materialización del proyecto SERVIU) las cesiones del artículo 70 LGUC serán en superficie y ubicación, conforme se aprueben en esta modificación vía artículo 50 LGUC, porque son ambos componentes parte integrante de la modificación, esto es plano normativo más el proyecto SERVIU.

10. En la página 35, se sugiere reemplazar la afirmación referida a "los actuales residentes de alrededor" por el concepto de: los residentes de conjuntos habitacionales contiguos o del área de influencia del proyecto SERVIU en análisis.

11. En la página 36, se debe corregir la superficie del Lote 4, dice 9,96 ha y debe decir 9,97 ha, y en consecuencia la superficie aproximada del polígono de la modificación es de 23,56 ha y no de 22,96 ha como se señala. Lo anterior es coincidente con lo graficado en la figura 36 de la misma página.

12. En la página 37, en el mismo sentido, en la figura 37 es necesario corregir el valor de la superficie de terreno bruta por 23,56 ha. Y se solicita revisar todas las superficies consignadas en la ME y planos, a fin de evitar discrepancias.

13. En la página 37, es necesario aclarar la situación legal del cauce artificial denominado "Rama San Bernardo" señalando sus fajas de protección, las que además deben consignarse en el plano normativo y la O.L. Además, es necesario señalar cómo los aborda el proyecto SERVIU.

14. En la página 41, figura 44, consigna una densidad del proyecto de 279,09 hab/ha, mientras que en la página 39 punto 3.3.2. declara una densidad de 283 hab/ha. Se solicita unificar números en todos los documentos, y aclarar también las densidades proyectadas para cada uno de los lotes, revisando que en todas las partes de la SE ME señale lo mismo.

15. En la página 41, corregir superficie del Lote 3, en el cuadro de la figura 44, puesto que dice 135.140 m2 y debe decir 135.900 m2.

16. En la página 43, también se debe corregir superficie bruta del Lote 3, debe decir 135.900 m2.

17. En la página 48, último párrafo, señala que en esta modificación de PRC no se declaran de utilidad pública las vías y áreas verdes porque estas surgirán de las cesiones obligatorias del artículo 70 LGUC y 2.2.5. OGUC en el desarrollo de cada proyecto, sin embargo, cabe señalar que las cesiones consignadas en el proyecto de loteo que se adjunta (tanto Lote 3 como Lote 4) quedarán sancionadas como parte de la modificación en análisis, puesto que anteproyecto SERVIU y modificación normativa que dará cabida a la materialización del proyecto habitacional, conforman una sola unidad.

18. En la página 49 y 50, en el plano de zonificación existente es necesario graficar todos los terrenos afectos a utilidad pública por el PRC vigente, lo mismo en el plano de zonificación propuesta. También se requiere añadir la viñeta del plano normativo.
    Se debe adjuntar cuadro normativo de la O.L. que consigne las nuevas normas urbanísticas en el plano de zonificación propuesta, e incluir cuadros normativos vigentes en plano de zonificación existente, y fundamentar cómo las nuevas normas urbanísticas dan cabida al proyecto SERVIU.

19. La poligonal cerrada correspondiente al polígono de propiedad SERVIU en el que se sustituirá la norma urbanística (Lote 3 + Lote 4) debe quedar descrita en la ME.

II. Estudios Complementarios

20. Se solicita adjuntar en formato doble carta la planimetría correspondiente a los anteproyectos de la macro infraestructura correspondiente a cada especialidad.

21. La ME debe incorporar la síntesis del análisis de estas especialidades, de manera que quede incorporada a la argumentación y conclusiones que conducen a la toma de decisiones involucrada en la modificación del PRC.

22. Se deberá corregir algunos aspectos que serán señalados en los textos editables de cada estudio (con control de cambios).

III. Ordenanza Local (OL)

23. Se solicita adjuntar como parte de los antecedentes técnicos, la OL vigente, que se modifica.

24. Es necesario distinguir que la poligonal cerrada corresponde al área de intervención constituida por dos terrenos de propiedad del SERVIU Metropolitano.

IV. Planimetría

25. Todos los planos de loteo y arquitectura deben venir firmados por quienes los elaboraron y revisaron, y por las autoridades, sin consignar membretes de la consultora.

26. En el plano de loteo –Plano N°01- es necesario incorporar un plano de emplazamiento que señale claramente los polígonos Lote 3 y Lote 4, indicando los vértices del área correspondiente a la superficie bruta.

27. En el Plano N°01, los perfiles que se incluyen no contemplan las ciclovías mencionadas en la ME, y que deberían formar parte de las obras de urbanización.

28. En el Plano N°01, es necesario corregir los cuadros de superficies y consignar correctamente la superficie del Lote 3 (135.900 m2.), así como el total de la superficie bruta del Lote 3 + Lote 4 (235.600 m2.), y en correspondencia con esas cifras corregir todas las demás, relativas, por ejemplo, a cesiones, densidades, según corresponda.

29. En el Plano N°2 se registra en mismo error en la superficie bruta del Lote 3, por lo que se debe revisar todas las superficies del cuadro de "Superficies de terreno y cálculo de densidad bruta", y luego el cuadro de "Cálculo de cesiones según artículo 2.2.5. de la OGUC".

30. En general falta dibujar los cortes que señalen la aplicación de rasantes en los bordes del Lote 3 y lote 4.

31. Revisar en los planos de loteo Lote 4, los cuadros de superficies en que se indica superficie bruta del polígono SERVIU de 10,38 ha, en circunstancia que es de 9,97 ha. Corroborar que estén correctas las cifras en todas las tablas, incluso la de cesiones.

32. Tanto en plano normativo como en planos de loteos se debe señalar Se deben señalar los terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública como "terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública, con obligación de ceder y urbanizar" (aplica artículo 2.2.4., numeral 2 de la OGUC) Indicar claramente las líneas de la vialidad proyectada por el PRC vigente.

V. Antecedentes Complementarios

33. Es necesario actualizar los Certificados de Avalúo Fiscal de ambos terrenos SERVIU, así como los Certificados de Dominio Vigente y los Certificados de Factibilidad Sanitaria.

34. Los Certificados de Informaciones Previas (CIP) que se mencionan en la ME deben adjuntarse en formato físico y digital como parte de los

antecedentes del polígono de intervención correspondiente a los dos terrenos de propiedad SERVIU.

3. Cabe recordar que, considerando que el artículo 50 de la LGUC es un mecanismo de excepción asociado específicamente a "casos de proyectos especiales del SERVIU", las nuevas normas urbanísticas deberán permitir adecuadamente las características del proyecto que motiva dicha modificación.

Saluda atentamente a Ud.,

RODRIGO ARAYA ARGOMEDO
Jefe División de Desarrollo Urbano (S)

DDU / MSB / PCC
99(15-4)

DISTRIBUCIÓN:
1. Destinatario.
2. Depto. Planificación y Normas Urbanas DDU.
3. Oficina de Partes DDU.