

# Ministerio de Bienes Nacionales

Secretaría Regional Ministerial  
Región Metropolitana

ORD. N°: 01879

ANT.: Oficio Ord. N° 936 del  
14/07/2022

MAT.: EPL-SRH Maipú envía  
Evaluación de la opción de desarrollo  
en el marco de la EAE del Plan  
Seccional zona Remodelación Sector  
Vicente Reyes comuna Maipú Art. 72  
LGUC.

SANTIAGO,

05 AGO 2022

**DE: GERMAN PINO MATURANA  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
DE BIENES NACIONALES REGION METROPOLITANA**

**A: ROCIO ANDRADE CASTRO  
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y  
URBANISMO**

En virtud del oficio individualizado en el antecedente y que solicita pronunciamiento, en el marco de la jornada de Evaluación Ambiental Estratégica correspondiente al Plan Seccional Zona Remodelación del sector Vicente Reyes comuna de Maipú, expongo lo siguiente:

Esta Secretaría Regional Ministerial se pronunciará en esta oportunidad debido a que la modificación del proyecto citado, se emplaza en la siguiente propiedad fiscal: Vicente Reyes 198 Lote 2 Fundo El Llano de Maipú, Rol SII 152-2, inscrito a favor del fisco Fojas 5518 N°10660 año 1943 CBR Santiago, inmueble registrado en la Unidad Catastral N°268862. Lo anterior, se relaciona con la condición de ser administrados, de conformidad a las disposiciones del Decreto Ley N°1.939 de 1977 del Ministerio de Bienes Nacionales.

Además, y en marco de las competencias ambientales y de sustentabilidad que son propias de este Órgano de Administración del Estado aplicadas en la Evaluación Ambiental Estratégica, se adjunta cuestionario de Opciones de Desarrollo remitido por la Secretaría Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

**GERMAN PINO MATURANA  
SECRETARIO REGIONAL MINISTERIAL  
BIENES NACIONALES REGION METROPOLITANA**

LAG/NCH/ACR  
DISTRIBUCION:  
- Partes y archivo



## EVALUACIÓN OPCIÓN DE DESARROLLO

El presente documento detalla las opciones de desarrollo consideradas en **Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Vicente Reyes, comuna de Maipú**, además de sus correspondientes evaluaciones para identificar los posibles efectos ambientales que estas desencadenarían.

---

### 1. IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE LA OPCIÓN DE DESARROLLO

Según la letra l) del artículo 4 Decreto N°32, las Opciones de Desarrollo, corresponden a “*las estrategias que permitirán pasar desde la situación actual hacia la deseada, para alcanzar los objetivos planteados por la política, plan o instrumentos de ordenamiento territorial*”. A continuación, se detalla la Opción que esta Secretaría está trabajando para poder llevar a cabo los objetivos de la modificación.

#### 1.1. Descripción Opciones de Desarrollo

De acuerdo a la Guía EAE es preciso tener presente que “las Opciones de Desarrollo son los distintos caminos viables para alcanzar los objetivos ambientales y de sustentabilidad en el marco de los propósitos del proceso de decisión” (MMA, 2015:47). Por tanto, la viabilidad de la normativa propuesta para el área en modificación, deberá propender a mantener la coherencia con los contenidos que hacen referencia a las consideraciones de desarrollo sustentable, así como también, tendrá que responder a las condiciones de edificación y uso de suelo que permitirán preparar el área para poder materializar y habilitar el desarrollo de proyectos habitacionales con usos mixtos.

Cabe señalar que esta modificación solo presenta una Opción de Desarrollo relacionada a la normativa urbanística del anteproyecto, siendo su finalidad dar cabida a proyectos SERVIU asociados a conjuntos habitacionales que contribuyan a superar los problemas de marginalidad y pobreza urbana. Lo anterior sustentado en la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional publicada en el D.O el 27.05.2022, la cual modifica el artículo 2 de la Ley N°16.391 que crea el Ministerio de Vivienda y Urbanismo incorporando como nueva función la N°17 que establece “*Resguardar que los instrumentos de planificación territorial contemplen criterios de integración e inclusión social y urbana, mediante normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas destinadas a familias vulnerables, de sectores emergentes y medios y que promuevan el acceso equitativo por parte de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o a la disponibilidad de*



áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura, entre otras medidas”. Lo anterior responde al déficit de viviendas imperante que se ha exacerbado en el escenario actual de pandemia, donde la Región Metropolitana presenta la mayor proporción de déficit habitacional, llegando a alcanzar el 43,87% del déficit nacional, el cual a su vez territorialmente concentra el 85% en el Área Metropolitana. Es por ello, que, aunque el Plan Seccional responde a un cambio normativo para fijar de oficio Zonas de Remodelación, éste apunta directamente al cambio de las disposiciones de los IPT vigentes para permitir la construcción de viviendas de interés público, identificando una sola opción de desarrollo, dada la extensión del área de intervención.

### **1.1.1. Opción de Desarrollo N°1 Zona Habitacional Mixta – Zona ZHM**

En coherencia con el objetivo del Plan Seccional y con el diagnóstico ambiental estratégico, se plantea una opción de desarrollo. Ésta propone extender el uso residencial existente que se proyecta desde el centro de la comuna y que colinda al poniente de la zona del Plan Seccional, buscando renovar un sector que, por su uso industrial, no ha tenido un desarrollo acorde a las necesidades actuales de la comuna. Según esto, favorece la mixtura de uso de suelo, y propende a la construcción de proyectos habitacionales con un densidad y altura controlada. Además, y frente a la existencia del Centro de Control y Certificación Vehicular, se tomó como decisión de planificación congelar el uso de suelo de actividades productivas, con el propósito de que en un futuro cercano ese centro migre y se traslade hacia otro lugar de la Región Metropolitana. Sumado a lo anterior, y ante la entrada en vigencia de la Ley N°21.450 sobre Integración Social en la Planificación Urbana, Gestión de Suelo y Plan de Emergencia Habitacional, se requieren terrenos de propiedad de SERVIU o de Órganos de la Administración del Estado, por lo cual este Plan Seccional se visualiza como una oportunidad para renovar y convertir el sector subutilizado y con ello viabilizar la construcción de viviendas de interés público.

**Tabla 1 Normativa técnica propuesta**

<b>USOS DE SUELO</b>			
Usos Permitidos	Residencial	Vivienda	
	Equipamiento	Esparcimiento, deporte, educación, culto y cultura, Científico, social, salud, seguridad, servicios y comercio.	
	Espacio Público	Sistema vial, plazas, parques y áreas verdes públicas.	
	Áreas Verdes	Parques, plazas y áreas libres destinadas a área verde.	
Usos Prohibidos	Equipamiento	Comercio	Discoteca, cabaret y pub, supermercado, grandes tiendas, ferias libres, locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, venta y distribución de gas licuado, carbón o leña, y centro de servicio automotor, locales de venta exclusiva de bebidas alcohólicas.
		Deporte	Estadio, centros de práctica o centros de capacitación o actividades de tiros con arma, caza, medialunas, hipódromos (establos y caballerizas).
		Esparcimiento	Zoológico, parque de entretenimientos, casino, juegos electrónicos, mecánicos o similares.
		Educación	Centros de rehabilitación conductual.
		Salud	Cementerio y crematorio.
		Seguridad	Cárcel, centros de detención y recintos o actividades militares.
		Servicios	Recintos de estacionamientos.
	Actividad Productiva	Actividades productivas calificadas como inofensivas.	

<b>NORMAS URBANÍSTICAS</b>	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	300 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,5
Coefficiente de Constructibilidad	2,0
Densidad máxima	800 hab/ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	25 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado, pareado y continuo
Rasante	70°
Distanciamiento mínimo a medianero	OGUC
Adosamiento	OGUC
Antejardín mínimo (m)	3 m
Ochavos (m)	6 m
Estacionamientos	Ordenanza Local

Para los usos de suelo Espacio Público y Área Verde, regirá lo señalado en los artículos 2.1.30 y 2.1.31 de la OGUC, respectivamente.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022

A continuación, se presenta una gráfica de lo que sería la Zonificación Propuesta.

**Ilustración 1 Plano Zonificación Propuesta**



**1. ÁREA SECCIONAL**

— Límite Seccional  
□ Vértices, con Coordenadas en Proyección UTM, Huso 19s, Datum WGS 84:

N° Vértices	ESTE	NORTE	8	337035	6289132
1	336980	6289392	9	337004	6289149
2	337037	6289363	10	336997	6289241
3	337092	6289337	11	336986	6289295
4	337214	6289285	12	336960	6289329
5	337229	6289277	13	336978	6289350
6	337041	6289116	14	336976	6289389
7	337031	6289128			

**2. ZONIFICACIÓN**

■ Zona ZHM  
■ Zona Habitacional Mixta

**3. TRAZADOS VIALES.**  
Líneas Oficiales Instrumentos de Planificación Territorial  
Decreto alcaldicio N° 6283 / D.O. 13.11.2004

— Validad Existente  
— Validad Abierta a Utilidad Pública con Enrasche.  
— Validad Abierta a Utilidad Pública con Apertura.

**ÁMBITO TERRITORIAL**

**1. ESPACIOS VIALES**  
— Validad existente (asfalto)  
— Validad existente (pavimento)

**2. ESPACIOS ÁREAS VERDES**  
■ Áreas Verdes

**3. ESPACIOS ASOCIADOS A LA PROPIEDAD**  
□ Edificaciones  
□ Propiedad Sectorial de Análisis SII

**4. INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y TELECOMUNICACIONES**  
— Líneas  
— Vías Férreas

N° Plano: **PS - VR - 1**    Fecha: **Mayo 2022**    Escala: **1:2.500**    Referencias Geodésicas y Cartográficas: Datum WGS84, Coordenada UTM, Huso 19S

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022

## 1.2. Evaluación Alternativas De Desarrollo

En el presente apartado, se evaluará la Opción de Desarrollo planteada para el “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Vicente Reyes, comuna de Maipú”, con el fin de reconocer y establecer, posibles efectos ambientales que ésta desencadenaría. Según la letra f) del artículo 4 del Decreto N°32, estos corresponden a “*implicancias sobre el medio ambiente y la sustentabilidad que generarían las Opciones de Desarrollo planteadas por la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial sometido a Evaluación Ambiental Estratégica*”.

La primera parte, incorpora una Matriz de evaluación de Riesgos y Oportunidades para la Opción de Desarrollo en función de los Factores Críticos de Decisión. En tanto, en la segunda parte, se plantea la Matriz de coherencia con el Objetivo Ambiental, con el Criterio de Desarrollo Sustentable y con los Criterios de Evaluación del Factor Crítico. Para todos los casos, la Matriz de coherencia, se evalúa según escala de color incluyendo su correspondiente justificación, a saber:

**Tabla 2 Simbología colores matriz de coherencia**

Justificación	Color
Se ajusta	Verde
Carece de fundamentos	Amarillo
No se ajusta	Rojo

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022

### 1.2.1. Identificación de Riesgos y Oportunidades según Opción de Desarrollo

En el presente apartado, se describen aquellos posibles riesgos y oportunidades que derivan del fin u objeto del Anteproyecto que orienta el Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Vicente Reyes.

**Tabla 3 Matriz Evaluación de Riesgos y Oportunidades Anteproyecto**

RIESGOS	OPORTUNIDADES
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baja consolidación de equipamientos permitidos por la norma.</li> <li>- Aumento en la densidad, podría presionar la infraestructura existente por el aumento de la demanda local.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permite generar un espacio habitacional que otorga oportunidad de residencia a personas de recursos escasos que no pueden optar por un espacio de alto capital espacial.</li> <li>- Al incorporar otros usos de suelo compatibles con el uso residencial, permite complementar y dinamizar la ocupación del sector.</li> </ul>

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022

### 1.2.2. Evaluación de Coherencia con los Objetivos Ambientales

A continuación, se evaluará la coherencia a la Única Opción de Desarrollo con los Objetivos Ambientales establecidos para el estudio ambiental de la presente modificación.

**Tabla 4 Matriz de coherencia Objetivo ambiental**

Mejorar el paisaje urbano con el fin de disminuir la ocupación de los campamentos y por consecuente las externalidades ambientales negativas (subutilización del terreno, conflictos sociales, zona industrial), favoreciendo la calidad de vida urbana de los habitantes del sector y beneficiándose del acceso y cobertura a equipamientos e infraestructuras públicas existentes, mediante la reorientación del uso de suelo.	
<b>OD N°1</b>	La alternativa está orientada a desarrollar una mixtura de usos, es decir, uso residencial con equipamiento. Lo anterior, pensado en favorecer y mejorar el paisaje urbano para los futuros residentes y actuales habitantes del sector.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022

### 1.2.3. Evaluación de Coherencia con Criterios de Desarrollo Sustentable

A continuación, se evaluará la coherencia a la Única Opción de Desarrollo con los Criterios de Desarrollo Sustentable establecidos para el estudio ambiental de la presente modificación.

**Tabla 5 Matriz de coherencia Criterios de Desarrollo Sustentable**

Promover la reconversión a un uso habitacional disminuyendo las externalidades ambientales negativas de la zona industrial existente, en un espacio de alta vitalidad que fomenta la diversificación urbana, generando procesos de integración social, evitando la marginalidad y la segregación, complementando la demanda por bienes y servicios en un entorno de degradación urbana y subutilización del espacio.	
<b>OD N°1</b>	La alternativa favorece la reconversión ya que admite el uso residencial y de equipamiento, estando en directa relación con el Criterio de Desarrollo Sustentable. Lo anterior, no solo para admitir viviendas de interés público sino también para generar una Zona de Remodelación que contribuya al cambio del paisaje urbano.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022

#### 1.2.4. Evaluación de Coherencia con Criterios de Evaluación del Factor Crítico

A continuación, se evaluará la coherencia de la Opción de Desarrollo con los Criterios de Evaluación del Factor Crítico, establecidos para el estudio ambiental de la presente modificación.

**Tabla 6 Matriz de coherencia Criterios de Evaluación**

<b>Factor Crítico: Ocupación del territorio</b>			
	<b>Integración socioespacial</b>	<b>Disminución de los asentamientos irregulares</b>	<b>Paisaje armónico</b>
<b>OD N°1</b>	La llegada de nuevos habitantes antes los usos de suelo permitidos favorece la dinamización del sector, generando integración socioespacial.	Si bien la reconversión del uso de suelo está enfocada en la construcción de viviendas de interés del Estado no existe certeza de que las personas que habitan actualmente en los asentamientos irregulares puedan acceder en el 100% de los casos.	La reconversión del uso de suelo en función de la Zona de Remodelación favorece el cambio en el paisaje con el fin de que se conecte con la configuración de la trama urbana residencial existente.

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2022

#### 1.2.5. Síntesis y Recomendaciones

Se ha identificado que la justificación que motiva el Plan Seccional, es la incorporación del uso habitacional mixto para albergar proyectos que propendan la vivienda de interés público. Es por ello que la alternativa está en concordancia con la evaluación ambiental estratégica en términos de que posee menores riesgos, y se acopla de mayor forma con el Objetivo Ambiental, Criterio de Desarrollo Sustentable, y Criterios de Evaluación del Factor Crítico. Por lo tanto, deberá tender hacia la recuperación de los espacios urbanos mediante normativa que refleje el desarrollo de conceptos asociados a la sustentabilidad urbana, la calidad de vida, el desarrollo de la integración social y el incentivo a enfrentar problemáticas que derivan de decisiones de planificación.



## CUESTIONARIO OPCIÓN DE DESARROLLO

<b>Nombre</b>	Ana María Castillo Rozas
<b>Cargo</b>	Analista de Catastro
<b>Institución</b>	Seremi Bienes Nacionales Región Metropolitana

1. Desde su área de especialidad ¿Cuál es su opinión en cuanto a la evaluación ambiental de la opción de desarrollo?

Los lineamientos de la institución se dirigen a favorecer la disposición de terrenos para dar solución habitacional a personas que lo requieran. En ese sentido, y en relación a la evaluación ambiental de la opción de desarrollo. Es importante mencionar que ésta no considera la influencia industrial, bodegaje, de equipamiento (servicios asociados), entre otras actividades que se emplazan en el sector.

Se debe destacar que, en el área norte del polígono afecto a la modificación del plan seccional, se encuentra una planta de Revisión Técnica de Homologación de Emisiones de Vehículos del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones. Actividad que se encuentra autorizada por la presente Institución.

2. Desde su área de especialidad ¿Qué acción incorporaría a la evaluación de la opción de desarrollo?

Considerando lo expuesto recientemente, sería pertinente evaluar objetivos ambientales que se relacionen con la amortiguación de las actividades industriales, de bodegaje, de equipamiento (servicios asociados) aledaños al polígono afecto a la modificación del plan seccional. Amortiguación principalmente de ruidos y olores, de manera que no afecten a la población que próximamente se localice en las viviendas sociales proyectadas.