

**OFICIO ORDINARIO N° 167**

**ANT :** Oficio Circular N° 37, de fecha 09.12.2008, Sr. Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo; Ingreso Oficina de Partes N° 11.773, de fecha 09.12.2008; Derivación Interna SECPLA N° 1.806, del 15.12.2008.

**MAT :** Plan Regulador Metropolitano de Santiago.  
Modificación "MPRMS 100 Actualización Zonas de Extensión Urbana y Reconversión Industrial, Región Metropolitana".  
Emite pronunciamiento.

San Bernardo, 21 de Enero de 2009

**DE : NORA CUEVAS CONTRERAS  
ALCALDESA DE SAN BERNARDO**

**A : SR. CARLOS ESTÉVEZ VALENCIA  
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y  
URBANISMO.**

1.- Conforme al requerimiento de esa Secretaría Ministerial contenido en el Oficio Circular N° 37 / 2008 individualizado en el Antecedente, referido al pronunciamiento de este Municipio sobre el proyecto de modificación del instrumento de planificación territorial intercomunal vigente y singularizado como "MPRMS 100. Actualización Zonas de Extensión Urbana y Reconversión Industrial, Región Metropolitana", cumpla con manifestar a Ud., sobre la base del informe técnico del Asesor Urbanista que se acompaña, que esta instancia edilicia viene en otorgar por el presente Oficio un pronunciamiento favorable pero con condiciones a la iniciativa ante aludida, en el entendido que los alcances que se formulan en el informe en cuestión, deberán ser salvados y corregidos en el presente proceso de actualización, antes de su aprobación por el Gobierno Regional Metropolitano.

2.- Sin perjuicio de lo señalado en el punto N° 1.- anterior, aprovecho esta oportunidad para solicitarle, se sirva tener a bien, concederme, a la mayor brevedad, una audiencia para asistir junto a mi equipo técnico y asesor, a una reunión de trabajo que nos permita analizar con mayor propiedad nuestro petitorio de inclusión del sector sur-poniente de la comuna de San Bernardo, adyacente a la Autopista Central, a la propuesta de actualización del PRMS, proyecto que se encuentra en su proceso de aprobación y que se singulariza como la modificación MPRMS 100. Junto con ello, revisar los criterios referidos a los estándares a aplicar en la subsectorización del Sector D atingente a la comuna de San Bernardo,

definidos en la nueva normativa estatuida en la Ordenanza del instrumento; como también, el concepto de las áreas verdes de transición o buffer y analizar los alcances de los Estudios de Factibilidad Territorial que permitirán avalar en el futuro próximo los proyectos residenciales condicionados.

A la espera de su pronta resolución, sin otro particular, saluda atentamente a usted,



**RODOLFO MUÑOZ CASTILLO**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**



**NORA CUEVAS CONTRERAS**  
**ALCALDESA DE SAN BERNARDO**

INCL.: Informe N° 93 / 2009 Asesor Urbanista

VTG/ABH/HPN/hpn

Distribución:

- SEREMIN VU RM
- CORE

Presidente Comisión Ordenamiento Territorial Consejero Sr. Leonardo Grijalba;  
Secretario Ejecutivo SR. Patricio Salinas;  
Arquitecta Asesora Sra. Marcela Stange

- ADMU
- SECMU
- SECPLA
- ASESORÍA URBANA
- OFICINA DE PARTES
- ARCHIVO



I. MUNICIPALIDAD DE SAN BERNARDO  
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN  
ASESORÍA URBANA

## INFORME N° 93

**MAT.: Plan Regulador  
Metropolitano de Santiago,  
PRMS.**

**Modificación MPRMS 100.  
Actualización Extensión  
Urbana y Reconversión.**

**Informa al tenor de  
requerimiento Oficio Circular  
N° 37 / 2008, SEREMINVU  
RM.**

**A : SRA. NORA CUEVAS CONTRERAS  
ALCALDESA**

**DE : ASESOR URBANISTA**

**FECHA : San Bernardo, 12 de Enero de 2009.**

1.- Mediante el Oficio Circular N° 37, de fecha 09 de Diciembre de 2008, del Sr. Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo, e ingresado por la Oficina de Partes con el N° 11.773, de fecha 09 de Diciembre de 2008, se somete a la consideración del Municipio, conforme las disposiciones contenidas en el Artículo 36 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, LGUC, y Artículo 2.1.9. de su Reglamento, OGUC, el proyecto modificadorio del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, PRMS, elaborado por la SEREMINVU RM y singularizado como "MPRMS 100. Actualización Zonas de Extensión Urbana y Reconversión Industrial, Región Metropolitana", recabando la opinión de la instancia edilicia sobre el particular.

2.- Al tenor de las instrucciones impartidas por la citada Secretaría Ministerial, ratificadas por la Contraloría General de la República, el pronunciamiento del Municipio a que se alude precedentemente, debe necesariamente acompañarse del Informe Técnico pertinente suscrito por el profesional Asesor Urbanista, objetivo que se cumple con el presente Informe, el cual se desarrolla a continuación:

a.- Previo es necesario acotar que, la propuesta, en cuanto a la incidencia en la comuna de San Bernardo, de alguna manera articula la petición modificadoria del aludido instrumento de planificación intercomunal contenida en los antecedentes remitidos por el Municipio mediante el Oficio Ordinario Alcaldía N° 3.006, de fecha 20 de Noviembre de 2007, exceptuando la solicitud de reconsideración del área poniente a la Autopista Central y al sur del cerro Chena, solicitud conformada por los antecedentes derivados a la SEREMINVU RM junto al Oficio Ordinario Alcaldicio N° 1.858, de fecha 18 de Junio de 2008, en

circunstancias que el citado servicio al tenor del Oficio Ordinario (respuesta) N° 2.394, de fecha 02 de Julio de 2008, señaló que el petitorio sería incorporado al Expediente del Estudio de Actualización para su correspondiente evaluación.

b.- Formulada la precisión anterior, el proyecto que se informa, definido como una “actualización de la extensión urbana metropolitana”, compuesto de los antecedentes Memoria Explicativa; Texto Resolutivo (normativa técnica-urbanística propuesta) y Planos (gráfica), los que se entienden formando un solo cuerpo, obedece, en un contexto global, a la necesidad de adecuar, precisar y proyectar en el horizonte año 2030, tópicos referidos al nuevo Límite Urbano Metropolitano y por ende, la extensión del área urbanizable y sus usos de suelo permitidos; la vialidad estructurante que conecta estos sectores con la ciudad consolidada y el Sistema de Áreas Verdes, que incluye nuevos parques intercomunales y zonas de forestación.

Es importante acotar que la iniciativa ministerial se formula sobre la base del principio de la Planificación por Condiciones, “que busca que la urbanización de los suelos vaya aparejada al cumplimiento de estándares que se traducen en cuotas para usos de suelo, viviendas sociales y áreas verdes y obras de infraestructura” que viabilicen el desarrollo del área en extensión que se incorpora.

*El Barancón*  
c.- Ahora bien, remitiéndome específicamente a la propuesta atingente al territorio jurisdiccional de la comuna de San Bernardo, el proyecto sólo formula propuestas de expansión para el área Lonquén (al norte del cerro Chena), que denomina “Sector C” y para el área Mariscal – Lepanto – La Estancilla, incluida la ribera norte del río Maipo, que denomina “Sector D”, **excluyendo** como ya lo he manifestado, el área El Barrancón – Lo Herrera sin mayor argumentación, no obstante haber sido emitida una solicitud de reconsideración respaldada con el Acuerdo adoptado por el H. Concejo Municipal en su Sesión Ordinaria N° 119, de fecha 17 de Junio de 2008.

Los Sectores C y D precedentemente indicados, son objeto de una subsectorización estructurada mayoritariamente en la proposición de la malla vial de conectividad de los mismos, correspondiendo al primero los denominados subsectores C 1 al C 11, ambos inclusive; y al segundo, los subsectores D 11 al D 33, ambos inclusive (será necesario revisar y clarificar la subsectorización que compromete parte del cerro Negro y ex vertedero Lepanto, puesto que se grafica en el plano pertinente un subsector D 0).

d.- En lo medular se propone, y no necesariamente coincidente con los petitorios de la comuna, una extensión urbana equivalente a una superficie total aproximada de 3.718 há., que representan un 39 % del total de la propuesta, superficie que se desagrega en **2.174 há. para la expansión condicionada**, la que incluye 23 há. de reconversión (predio industrial ex Hilos Cadena, hoy eriazo), y en **1.544 há. para Áreas Verdes** (parques y áreas de reforestación).

- Las zonas de expansión condicionada o urbanizables condicionadas se reconocen en el plan como **zonas habitacionales mixtas**, cuyos usos de suelo permitido estarán asociados a vivienda; equipamiento y servicios; actividades productivas en general, de carácter inofensivo; y otras compatibles como aquellas referidas a la explotación agrícola o forestal de los predios, entre otras.

En lo que respecta al uso residencial, se tendrá en consideración una **densidad bruta máxima de 16 hab./há.**, algoritmo que importa, de acuerdo a estándares convencionales, a cuatro (4) viviendas por cada diez mil (10.000) metros cuadrados de superficie; sin embargo, en estas mismas zonas, y sobre la base de un **Estudio de Factibilidad Territorial** que al ser informado favorablemente por la autoridad competente, se podrán aprobar proyectos con destino habitacional cuya **densidad bruta promedio será de 150 hab./há.**, con una **tolerancia de 15 hab./há.**, tolerancia que deberá entenderse como la densidad bruta estimada sólo podrá llegar a **165 hab./há.**, de donde, sobre la base de los cálculos referenciales y aproximados se tendrá un equivalente a cuarenta y una (41) viviendas por cada hectárea ocupada.

Importante es acotar que, del total de viviendas resultante de un proyecto de esta naturaleza, **un 30 % de ellas como mínimo**, serán objeto de la aplicación de programas de subsidio habitacional para su adquisición; **y de este total, un 12 %, al menos, deberán ser viviendas sociales.**

A manera de ejemplo, considerando las 41 unidades de vivienda producto del cálculo ilustrativo anterior, se tendrá doce (12) unidades objeto del programa de subsidios, y de estas 12 unidades, a lo menos, 1,5 unidades serán consideradas viviendas sociales.

En un cálculo estimativo (ejercicio numérico), la incorporación de las nuevas áreas de expansión condicionada en la comuna y con el supuesto de utilizar la densidad bruta promedio, más la tolerancia, se tendrá al horizonte del plan (2030), un incremento poblacional equivalente a 358.710 habitantes, que sumado a la tendencia de crecimiento de la población urbana para el mismo período (389.759 habitantes), la comuna albergaría una población total aproximada de 748.469 habitantes.

La población estimada de 358.710 habitantes en estas áreas de expansión importaría, a su vez, un total aproximado de 89.678 viviendas, de las cuales 10.761 soluciones corresponderían a la categoría de vivienda social.

**Nota:** Es necesario tener presente que, conforme lo dispuesto por la Ordenanza del PRMS en su Título 4°. Intensidad de Utilización del Suelo Metropolitano, específicamente en su Artículo 4.6, si los proyectos residenciales factibles de emplazar en las áreas urbanizables condicionadas se tramitan como loteos acogidos al DFL N° 2 de 1959, con construcción simultánea, en concordancia con el Artículo 6.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC, les serán aplicables las disposiciones del Artículo 6.1.8. del mismo cuerpo legal, de donde la densidad del proyecto corresponderá a la densidad bruta promedio del área más la tolerancia, incrementada en un 25%, vale decir, 150 hab./há. + 15 hab./há. = 165 hab./há. + 25% = **206 hab./há.**

- Las áreas verdes de la proposición se conforman con un criterio preservacionista del medio en el sentido de incrementar fundamentalmente, en el área metropolitana, el estándar de área verde por habitante, y con ello mejorar la calidad de vida de la población., como asimismo, asegurar la permeabilidad del suelo para otorgar sostenibilidad a la provisión de agua de las fuentes hídricas subterráneas.

En el territorio comunal, la zonificación de estas áreas importa **parques longitudinales** “cuña”, sentido norte-sur, tanto en el sector C – Lonquén -, como en el sector D – El Mariscal y otros; en este último, además, conforman una barrera de protección al sistema carretero Acceso Sur Santiago; y **áreas de forestación forzada** en superficies con pendiente (cerro Chena; cerro Negro) y recuperación de parte de la ribera norte del río Maipo, recuperación que se combina con un sistema de **parques “ramificados” en el sector de Nos.**

No obstante lo anterior, no se consideró como posibilidad el generar “áreas verdes de amortiguamiento” (buffer) en el borde norte y oriente del Sector C colindante con la Zona Industrial Exclusiva de San Bernardo; como “de transición” en los bordes de contacto con los cerros Chena y Negro, Sector C y D, respectivamente.

Se estima oportuno insistir en relevar este criterio de amortiguación o buffer en la propuesta modificatoria, criterio que también debería ser aplicable al subsector D 32 del Sector D, que importa el emplazamiento de la Industria Carozzi y su futura expansión.

- La vialidad estructurante para los sectores C y D ante aludidos, se define con una **mall de vías troncales de conectividad**, con anchos de faja mínimo de quince (15) metros, exceptuando a las de carácter intercomunal que importan anchos mínimos de treinta (30) metros. Estos ejes potencian el sentido de conexión norte-sur, como el de oriente-poniente, con fuerte enlace a la vialidad existente del área urbana del entorno, siendo más débil la malla del sector D (insuficiente en el sentido oriente-poniente).

En este caso, específicamente en la sectorización D 29 a D 33, ambos subsectores inclusive, que media entre el eje Camino Padre Hurtado y la Autopista Central (Ruta 5 Sur), y a manera de ejemplo, se obvia un requerimiento primordial como es la prolongación al sur, desde el Límite Urbano Comunal y Metropolitano vigente hasta el río Maipo, de la Avenida Portales Oriente, al oriente de la línea del ferrocarril al sur, arteria que se comportaría como la calle de servicio oriente de la citada autopista, caletería más que necesaria en el área ya que actualmente no existe por impedimento de la infraestructura férrea (petitorio fundado y contenido en el Oficio Ordinario Alcaldía N° 3.006, de fecha 20 de Noviembre de 2007); y por otra parte, al error manifiesto de la arteria “propuesta” con sentido oriente-poniente, que

en el plano Vialidad Sector D, RM – PRM – 08 – 100 – D, se denomina “San León Grande”, con salida al sistema autopista a través del acceso de las instalaciones industriales Carozzi, desconociendo las definiciones que contempla el Plan Regulador Comunal de San Bernardo (2006) para el eje Camino El Cerrillo, el cual obedece a su vez a los imperativos del PRMS vigente; con todo, se requiere una REVISIÓN MÁS EXHAUSTIVA Y DE DETALLE de la proposición vial a otra escala.

En el contexto metropolitano, el territorio jurisdiccional quedará comprometido con “arcos” de los anillos identificados con los numerales 3 y 4 de la vialidad macro metropolitana, que si bien no es necesariamente parte constitutiva de la propuesta de extensión urbana que se analiza, es oportuno establecer también que dicha proposición informativa demandará un análisis más detenido, como asimismo, un efectivo trabajo con las instancias técnicas locales para las definiciones que procedan.

- **Estudio de Factibilidad Territorial.** Estrechamente vinculado con la definición de las áreas de expansión condicionadas, se incorpora a la propuesta la necesidad de contar con Informes **favorables** evacuados por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, SEREMINVU RM, sobre la base de los Estudios de Factibilidad Territorial que los interesados deban formular en el proceso de urbanización del suelo de las aludidas áreas de expansión del plan (sectores o subsectores), máxime si este proceso importa proyectos habitacionales conforme se ha explicitado precedentemente.

Estos estudios deberán considerar, como mínimo, acápites de factibilidad de Zonificación; de Densificación; de Construcción; de Supresión de Riesgos. La metodología a aplicar en la formulación de los estudios de factibilidad territorial, como asimismo, sus contenidos mínimos y fórmulas de cálculo que procedan, se informarán oportunamente por la SEREMINVU RM en un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días corridos una vez publicada en el Diario Oficial, la aprobación de la propuesta modificatoria del PRMS (MPRMS 100).

Es oportuno agregar y demandar ante la instancia patrocinadora pertinente de la iniciativa analizada que, **la metodología que se proponga se compatibilice debidamente con aquella estatuida en el Artículo 8.3.2.4. de la Ordenanza del PRMS vigente, referida a la aprobación de las Proyectos de Desarrollo Urbano Condicionado (PDUC).**

e.- Sobre la base de los lineamientos aclaratorios explicitados, en opinión de quien suscribe es oportuno destacar, por las implicancias que tiene la iniciativa en el ámbito territorial local y la incidencia en el Plan Regulador Comunal aprobado en el curso del año 2006 que, si bien el proyecto MPRMS 100 no debiera tener mayores objeciones, la actualización y por ende, la modificación del instrumento de planificación intercomunal que se persigue, importa intervenciones que al menos en San Bernardo, una vez aprobada, podría generar más problemas que beneficios si no se ajustan o compatibilizan criterios.

En mérito de lo expuesto, el análisis se centra en dos (2) áreas, una general de contexto (normativa) y otra de forma (gráfica), por cada uno de los sectores, vale decir, Sector C y Sector D, a saber:

#### **De contexto (Texto Resolutivo).**

##### **e.1.- Nuevo Artículo 4.10, Punto 2., Cuadro Vialidad Intercomunal, Sector C y Sector D.**

Tomando en consideración que las disposiciones de los Planes Reguladores Intercomunales, que constituyan alteraciones a las disposiciones de los Planes Reguladores Comunales existentes, se entenderán automáticamente incorporadas a éstos como modificaciones (DDU 77 / 2001), como asimismo, la categorización de vías conforme se establece en Capítulo 3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, OGUC, y DDU 26 / 1998; por consiguiente, se deberá **revisar con mayor detalle** la realidad de los caminos interiores existentes y **compatibilizar** la malla propuesta (vialidad troncal) con la vialidad estructurante prevista en el Plano PRC – SB – 02, Vialidad del Plan Regulador Comunal de San Bernardo, promulgado por Decreto Alcaldicio Exento N° 3.855, de fecha 02.02.2006, publicado en el Diario Oficial, de fecha 13.06.2006.

Se proponen subsectores cuyos límites, referidos a las vías propuestas, no corresponden o no concuerdan con la denominación de los caminos interiores existentes, a manera de ejemplo el relacionado al eje San

Esteban (Sector C) y al eje Camino Internacional (Sector D); de igual modo, no hay claridad en la definición dispar del ancho de la faja para un mismo eje en la delimitación de subsectores.

**De Forma (Planimetría: Plano RM - PRM - 08 - 100 - C ; Vialidad y Zonificación. Plano RM - PRM - 08 - 100 - D; Vialidad; Zonificación y Subsectorización)**

#### SECTOR C

e.2.- Plano de Vialidad. En relación con la gráfica de la malla vial consultada en el Plano RM - PRM - 08 - 100 - C, elaborado por la SEREMINVU RM, y como ya ha sido expresado precedentemente, **ésta tendrá que adecuarse o modificarse en cuanto a su conectividad con la vialidad del área urbana de San Bernardo y que incide en el deslinde norte y oriente del sector;** como asimismo, **ajustar las denominaciones** de los ejes a la realidad existente en el área.

e.3.- Plano de Zonificación. **Relevar el criterio de los buffer o zonas de amortiguación verde en los deslindes norte; oriente y sur del Sector.**

#### SECTOR D

e.4.- Plano de Vialidad. Subsectores D 29 al D 33, **corregir el trazado y denominación** del eje San León Grande en su encuentro con la Autopista Central, remitiéndose al Plan Regulador Comunal de San Bernardo, Plano PRC - SB - 02, Vialidad, Escala 1: 10.000, vigente, por cuanto corresponde al Camino El Cerrillo previsto en su oportunidad en el PRMS; **corregir** en consecuencia, el Límite Urbano graficado en ese punto.

e.5.- Plano de Zonificación. **Relevar las zonas de amortiguación en vertiente oriente del cerro Negro; en deslinde oriente de la propiedad de la industria Carozzi (parte del subsector D 32).**

e.6.- Plano de Subsectorización. Corregir los deslindes poniente de los subsectores D 19 y D 28, ya que no se justifica el subsector D 0; asimismo, el deslinde oriente del subsector D 32, sobre la base de la corrección del Límite Urbano a que se hace mención en el punto e.5.- precedente, y su deslinde sur, con el objeto de no dejar incorporado en éste, el villorrio de índole agrícola denominado La Estancilla.

#### Otros Alcances (Correcciones).

##### Texto Memoria Explicativa.

##### **Punto 4.3 Planificación por Condiciones (pág. 49, último párrafo)**

**Compatibilizar** la expresión porcentual referida a las viviendas sociales (40%) con aquella definida en el punto 1, del Artículo 4.10 del Texto Resolutivo (12%).

3.- En el entendido que el presente informe se refiere directamente a la propuesta o proyecto que somete a la consideración del Municipio el patrocinante, es decir, la SEREMINVU RM, este Asesor Urbanista no puede dejar de mencionar e indicar, reiterando, que la iniciativa ministerial **no contempla** como área de expansión condicionada, el territorio comunal que se emplaza inmediatamente adyacente al sistema vial carretero Ruta 5 Sur, hoy Autopista Central, y que media entre el camino Catemito y la ribera norte del río Maipo, conocido como el sector El Barrancón - Lo Herrera, conforme se delimitara en la planimetría y demás antecedentes remitidos a la citada Secretaría Ministerial a través del Oficio Ordinario Alcaldía N° 1.858, de fecha 18 de Junio de 2008, con el cual se solicitaba la reconsideración de la medida de exclusión del aludido territorio en el proyecto inicial y que dió cuerpo a la modificación del instrumento de planificación urbana intercomunal

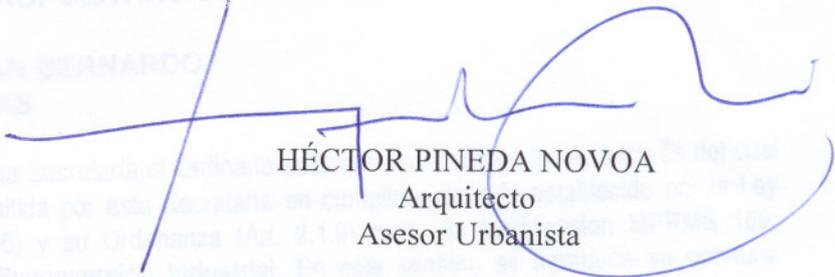
que se analiza singularizada como MPRMS 100, toda vez que, a juicio de las instancias técnicas y políticas de este Municipio, los lineamientos o criterios de restricción – Conectividad y Accesibilidad; Cercanías a Subcentros, - entre otros, postulados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo para fundamentar las exclusiones de determinados territorios, no aplicaban ni aplican en el sector en cuestión.

En consecuencia, el suscrito se permite solicitar a Us., que arbitre los medios y medidas que sean procedentes ante la aludida Secretaría Ministerial, con el propósito de analizar en otro contexto la medida aplicada.

Y en este mismo orden de ideas, sobre la base de las aprehensiones manifestadas en su oportunidad por la Comisión de Planificación Comunal del H. Concejo Municipal y que se explicitaron en los antecedentes remitidos junto al Oficio Ordinario Alcaldía N° 1.858 ya señalado, será necesario definir una condición más específica de estándares que aquellos a que alude el Artículo 3.3.8. de la Ordenanza del PRMS y que incide en esta modificación MPRMS 100, estándares **más localistas** que deban aplicarse en el Sector D de la propuesta.

4.- Finalmente, en opinión del suscrito, atendido el sentido de la proposición, la cual se configura además como un muy buen y oportuno respaldo a las gestiones de todo Municipio en lo que a la planificación territorial se refiere, se sugiere otorgar un pronunciamiento favorable a la propuesta modificatoria sometida a nuestra consideración, pero sujeto a la condición de salvar todos los alcances u observaciones formulados en esta oportunidad y que se han reseñado latamente en el presente Informe, oficiando luego a la Secretaría Ministerial con la respuesta correspondiente sin mayor trámite.

Saluda atentamente a Us.,



HÉCTOR PINEDA NOVOA  
Arquitecto  
Asesor Urbanista

HPN/hpn

- Destinatario
- GOBIERNO REGIONAL
- CONCEJO MUNICIPAL
- Asesoría Urbana
- Archivo

JUAN ESPINOZA FAUNDEZ  
ARQUITECTO  
SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANO  
DE VIVIENDA Y URBANISMO  
SUBROGANTE