



OFICIO ELECTRÓNICO

ORD. N° : 1633
ANT. : 1.Resolución Exenta N°1125 de fecha 13.09.2021 de esta Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo 2.Su Ord. RRNN N°532 de fecha 07.06.2022 Seremi de Medio Ambiente R.M. 3.Ord. N°709 de fecha 15.06.2022, Seremi Minvu R.M a municipio de Estación Central. 4.Ord. N°1200/173/166 de fecha 16.08.2022 Municipio Estación Central.
MAT. : EPL - SRH - PMS - ESTACIÓN CENTRAL PLAN EMERGENCIA HABITACIONAL. Respuesta a observaciones sobre el Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Maestranza San Eugenio 2, comuna de Estación Central Art. 72 LGUC y el Informe Ambiental Complementario. - Ingreso 0102225 de fecha 19.08.2022.
ADJ. : No hay

Santiago, 21 septiembre 2022

A : FELIPE MUÑOZ VALLEJOS
ALCALDE MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL
DE : ROCIO ANDRADE CASTRO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

Junto con saludar, tenemos a bien responder a Usted las observaciones emitidas por el documento indicado en el antecedente N°4, en el marco del “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Maestranza San Eugenio 2, comuna de Estación Central – Art. 72 LGUC” y, específicamente, de su proceso técnico regulado por el artículo 2.1.40 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Cabe señalar que, estas fueron ingresadas a Oficina de Partes de nuestra Seremi fuera del plazo indicado en el mencionado artículo. No obstante, a continuación, se detallan las respuestas de acuerdo a la numeración enviada:

- **Observación 1.1:** Con respecto a Lámina Catastro 1 Normativa PRC-PRMS, Art. 3° Transitorio PRMS, zona de carácter industrial, se solicita aclarar que corresponde a inofensiva, junto con aclarar que de acuerdo a la modificación el PRMS de 2002 que reincorpora áreas industriales (ZIER), se indica que estas áreas como “Zonas Industriales exclusivas existentes con actividades molestas”, ésta reincorporación modificó el Plano RM-PRM-92/1.A. del PRMS; En lámina 1, falta indicar la existencia de la Zona IV del PRC de Santiago 1939, vigente para la comuna de Estación Central.
Respuesta: En el artículo 3° Transitorio del PRMS indica exclusivamente la calificación de inofensiva para las zonas de actividades de carácter industrial en área urbana por lo tanto excluye las otras calificaciones. En cuanto a la existencia de la Zona IV del PRC de Santiago 1939 en esta Lámina Catastro 1 Normativa PRC-PRMS no se indica debido a que el instrumento que regula esta área corresponde al PRMS.
- **Observación 1.2:** Con respecto a Lámina Catastro 3 Trazados Viales, se solicita corregir área afecta a utilidad pública, la cual corresponde exclusivamente a Santiago (Afectación a Utilidad Pública con ensanche al norte, según PRC de Santiago).

Respuesta: Se acoge la observación. Se corrige la Lámina de Catastro 3 Trazados Viales.

- **Observación 1.3:** Se solicita considerar como altura máxima la existente en el proyecto Maestranza San Eugenio 1, correspondiente a 5 pisos, debido a que la altura máxima propuesta de 24,00 m. es extremadamente excesiva para un sector residencial, principalmente con viviendas de 1 y 2 pisos, a excepción de Maestranza San Eugenio 1 con 5 pisos; Se solicita tomar en cuenta observaciones emitidas por Asesoría Urbana de Santiago para la EAE, en cuanto a que la altura máxima propuesta es excesiva; considerar que hoy en día, Av. Libertador Bernardo O'Higgins (Zona ZLBO) considera 31,50 m. de altura máxima, sólo de 7,50 m. más que los propuestos, para tener en consideración.

Respuesta: No se acoge observación. El Plan Seccional propone Zonas cuyas normas urbanísticas son acordes a los usos establecidos. Por lo tanto, es concordante con su objetivo enmarcado en plantear normas urbanísticas que permitan la regeneración de este terreno para integrarlo al entorno urbano. De acuerdo a ello, la altura va en directa relación con el fin de desarrollar una zona mixta que considere preferentemente el uso residencial y con los futuros proyectos habitacionales con subsidio del Estado que se quiere desarrollar.

- **Observación 1.4:** Se solicita mantener sólo sistema de agrupamiento aislado.

Respuesta: Se acoge la observación. Se define únicamente el sistema de agrupamiento aislado.

- **Observación 1.5:** Con respecto a los Usos Prohibidos para el Seccional propuesto, se solicita incorporar "Moteles" dentro de las definiciones.

Respuesta: Se aclara que los destinos admitidos son únicamente Vivienda y Hogares de acogida. En este último, se considera la actividad de hogares de estadía para adultos mayores en el marco de la Ley 21.450 de 2022, que señaló que se encuentra siempre admitido. Por tanto, la actividad de "Moteles" está prohibido.

- **Observación 1.6:** Se solicita dejar informado que al sitio correspondiente a Maestranza 2, se le asignó dirección por calle Ramón Subercaseaux N°3060-3070, para la tramitación de la subdivisión predial.

Respuesta: Se acoge observación. Se incorporará dicha dirección en la Memoria Explicativa como antecedente. Sin embargo y dado que no se tenía aquella información al momento de elaborar los documentos que componen el Plan Seccional más el Informe Ambiental Complementario, se mantendrá la ubicación por San Alfonso.

- **Observación 1.7:** En Informe Catastro, punto 2.2., letra B, se indica Uso de Suelo Zona A1, sin embargo, por aplicación del artículo 38 de la LGUC, el uso de suelo indicado en el PRMS modifica los usos de suelo de los PRC existentes; Debiese prevalecer el uso de suelo establecido por el PRMS, correspondiente a Equipamiento Recreacional y Deportivo.

Respuesta: Se acoge observación. Se aclara y se corrige en el Informe de Catastro la información normativa respecto del uso de suelo indicado en el PRMS, en el que se encuentra inserto el Plan Seccional.

- **Observación 1.8:** En Memoria Explicativa se indica agrupamiento (Zona IV) distinto al indicado en el informe de catastro; El uso de suelo del PRMS prevalece por sobre el uso de suelo Industrial del PRC de Santiago de 1939 (Artículo 38 LGUC).

Respuesta: Se acoge la observación. Se corrige la información señala en el Informe de catastro.

- **Observación 1.9:** Se solicita aclarar habitantes proyectados para el proyecto, en razón de que la densidad máxima por há es de 700 hab/há, y teniendo en cuenta que el terreno es de 3 há, se podrían proyectar 2.100 nuevos habitantes para la comuna dentro del terreno; Se solicita verificar que totalidad de habitantes propuesta en el proyecto sea coincidente con densidad propuesta.

Respuesta: Se aclara que el Plan Seccional Zona de Remodelación propone Zonas cuyas normas urbanísticas son acordes a los usos propuestos. En lo particular, la norma urbana propone una densidad máxima, pero no define una cantidad de habitantes. Esta materia es propia de la definición de los proyectos habitacionales que puedan desarrollarse dentro del área del Plan Seccional.

- **Observación 1.10:** Se solicita incorporar la conexión sur de Av. Exposición con San Alfonso, por el deslinde sur con la Maestranza, lo cual será incorporado como vialidad dentro del PRC de Estación Central; Considerar al momento de proyectar, lo dispuesto en los Art. 2.6.1., 2.6.2. y 2.6.3. de la OGUC, principalmente en cuanto a las rasantes resultantes de las futuras vías proyectadas.

Respuesta: Se aclara que el Plan Seccional Zona de Remodelación propone una Zona de Protección por Línea Del Ferrocarril, cuyos usos de suelo permiten la proyección de la vialidad que pudiese proyectarse en el PRC de Estación Central. Respeto de los artículos citados, se indica que los proyectos de edificación deben aplicar la normativa vigente.

- **Observación 1.11:** Se solicita incorporar en proyecto, una nueva vialidad establecida en el PRC, que engazaría la actual calle Conferencia al norte de la calle Ramón Subercaseaux, con la prolongación de calle Nueva Exposición.

Respuesta: Si bien el Plan Seccional Zona de Remodelación propone una Zona de Protección por Línea Del Ferrocarril, cuyos usos de suelo permiten la proyección de la vialidad que el PRC de Estación Central propone, se estimó no incorporar una vía con declaratoria a utilidad pública debido a que quedaría suscrita únicamente al polígono del Plan y para lograr la conectividad del sector se requiere proyectar su trazado fuera del área del Plan Seccional, conectando un área mayor con otras características urbana, a saber, los predios del proyecto Maestranza San Eugenio 1, la población El Riel, el terminal de buses SUBUS y las bodegas.

- **Observación 1.12:** Se solicita informar acerca de la capacidad tanto de las redes de Agua Potable como de Aguas Servidas, a través de un informe emitido por Aguas Andinas, en el cual den cuenta de las denuncias recibidas en el sector, ubicación y capacidad máxima de la red; Lo anterior, debido a que Aguas Andinas siempre entrega factibilidad a proyectos, pese a que no cuentan con redes con la suficiente capacidad.

Respuesta: No se acoge observación. Esto debido a que no es materia del Plan Seccional de acuerdo a lo estipulado en el artículo 2.1.15 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones disponer de estudios sobre factibilidad de agua potable y aguas servidas. Será materia de los proyectos que se emplacen, elaborar los estudios pertinentes que indique la normativa vigente y lograr las certificaciones necesarias en cuanto a la factibilidad de servicios tal como exige la Ley.

- **Observación 1.13:** Ver posibilidad de generar un proyecto a través del cual, se pueda consolidar tanto la extensión de Av. Nueva Exposición hasta empalmar con San Alfonso, así como una renovación al sector de la Población EL Riel, la cual no posee buena infraestructura; Este proyecto sería paralelo al presente proyecto, pero complementario.

Respuesta: No es materia de este Plan Seccional, lo solicitado se encuentra fuera del área de modificación de este Plan.

- **Observación 1.14:** Vecinos que participaron del proceso de la EAE, solicitan ver como se compensará el terreno correspondiente a Equipamiento Deportivo Intercomunal, por cuanto se reemplaza su uso por vivienda, pero no se propone otro sector para suplirlo, eliminándolo, Se solicita considerar la incorporación de equipamiento dentro del sitio correspondiente al proyecto Maestranza San Eugenio 2, de acuerdo a las necesidades de los vecinos, tanto actuales como futuros residentes (Maestranza San Eugenio 1 y 2), a nivel urbano y no solo considerando equipamiento del propio terreno.

Respuesta: No es materia del Plan Seccional de acuerdo a lo estipulado en el artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, compensar el cambio de uso de suelo, sino que fijar Zonas de Remodelación en sectores donde no se ha cumplido el objetivo de planificación o porque existe una subutilización del potencial urbanístico en relación al entorno urbano, lo cual fue mencionado en las instancias de participaciones ciudadanas efectuadas. Ahora bien, la norma propuesta en este Plan permite además del uso residencial el uso de equipamiento de esparcimiento, deporte, educación, culto y cultura, científico, social, salud, seguridad, servicios y comercio. Por lo que los nuevos proyectos podrán considerar y evaluar la disposición de equipamiento al interior del Plan Seccional.

- **Observación 1.15:** Se solicita tener presente durante la tramitación del proyecto que en sector sur del límite predial donde se encontrará ubicado el proyecto habitacional se encuentra emplazada la línea de ferrocarriles, la cual, por planificación territorial de la comuna, se encuentra afecta a 20 metros de restricción por proyectos futuros asociados a este medio de transporte.

Respuesta: Se aclara que el Plan Seccional, tanto en su Ordenanza como en el Plano del Plan Seccional se considera una zona denominada ZP, la cual responde a la zonificación de protección por línea del ferrocarril, que tiene un ancho de 20 m, admitiendo el uso de suelo área verde y vialidad.

- **Observación 1.16:** Se solicita tener presente como catastro del proyecto las intersecciones de:

Calle Ramón Subercaseaux con calle Conferencia
Calle Ramón Subercaseaux con calle San Alfonso

Respuesta: Se aclara que el catastro ha considerado las intersecciones indicadas.

- **Observación 1.17:** Se solicita aclarar la accesibilidad por los principales accesos del Proyecto concernientes a la comuna de Estación Central los que corresponden a calle Ramón Subercaseaux y a la calle San Alfonso.

Respuesta: Se aclara que en la actualidad se está tramitando el Plan Seccional Zona de remodelación, dicho Plan ha definido una zonificación, pero dado su alcance territorial, no ha definido vialidad estructurante. En este sentido el área normativa colinda con la vía troncal Ramón Subercaseaux. Los proyectos de edificación futuros deberán proyectar y solucionar sus accesos conforme a la normativa vigente. No es materia de los IPT regular los accesos a los proyectos de edificación.

- **Observación 1.18:** Se solicita aclarar si los espacios destinados para el tránsito vehicular interno y/o estacionamientos del proyecto serán de acceso público o acceso privado, esto considerando el flujo vehicular que transita por la calle Ramón Subercaseaux.

Respuesta: No es materia del Plan Seccional de acuerdo a lo estipulado en el artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones definir las características de los proyectos de edificación que se desarrollen. Las materias planteadas corresponden que sean desarrolladas por los proyectos específicos, en cuanto a acceso, estacionamiento y circulaciones internas, ya sea vehiculares o peatonales. Se reitera que el plan no ha proyectado declaratoria a utilidad pública destinadas a vialidad.

- **Observación 1.19:** Se solicita aclarar alturas finales del proyecto planificado en el terreno, recordando que existe modificación al PRC Comunal en curso, con alturas máximas de 6 pisos, considerando que los vecinos en las reuniones habrían requerido 5 pisos, igualando las actuales condiciones de las otras edificaciones.

Respuesta: Se reitera respuesta 1.3 anteriormente descrita.

- **Observación 1.20:** Se solicita aclarar, sobre los problemas ambientales descritos en la Evaluación Ambiental Estratégica corresponden solo a la congestión vehicular y ruido, excluyendo emisiones y residuos.

Respuesta: En el Informe Ambiental Complementario efectivamente se exponen como Problemas Ambientales Existentes en el entorno del Plan Seccional la congestión vehicular y el ruido, elementos que fueron detectados en la visita a terreno y que fueron tratados en las participaciones ciudadanas efectuadas, no así las emisiones y los residuos de acuerdo a vuestra observación. A su vez, la escala de análisis también es un tema que se considera cuando se relevan los problemas ambientales, entendiendo que las emisión y residuos son elementos que se pueden abordar en planes que abarcan mayor superficie y que poseen otros objetivos de planificación.

- **Observación 1.21:** Se sugiere en estudios posteriores considerar el sistema de recolección de residuos, según las nuevas densidades poblacionales, vale decir cantidad de basura domiciliaria por número de habitante de los edificios.

Respuesta: Las Evaluaciones Ambientales Estratégicas se elaboran en función de los instrumentos de planificación, siempre y cuando se encuentren dentro de los supuestos del artículo 29 del Decreto N°32 REAE. Según aquello, y dependiendo de la escala de aplicación y del objetivo del instrumento, son los análisis que se deben efectuar, por lo tanto, no contempla la elaboración de estudios del sistema de recolección de residuos. Será materia de los proyectos que se emplacen, elaborar los estudios pertinentes que indique la normativa ambiental vigente.

- **Observación 1.22:** No se observa análisis frente a los posibles problemas de alcantarillado y agua servida.

Respuesta: No es materia del Plan Seccional de acuerdo a lo estipulado en el artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, analizar el alcantarillado y agua servida. Será materia de los proyectos que se emplacen, elaborar los estudios pertinentes que indique la normativa ambiental vigente.

- **Observación 1.23:** Respecto al posible conflicto socio ambiental por el uso de las canchas localizadas en el sector oriente del seccional, la Evaluación Ambiental Estratégica establece consolidar los canales de comunicación entre SERVIU y la comunidad. Se sugiere considere la implementación de más áreas recreacionales y áreas verdes.

Respuesta: Como se mencionó anteriormente, no se encuentra dentro de las facultades que norma el artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, implementar áreas verdes y recreacionales, sino que cambiar la norma urbanística de un terreno en específico. No obstante, la norma propuesta en este Plan permite además del uso residencial, equipamiento, áreas verdes y espacio público.

- **Observación 1.24:** La Evaluación Ambiental Estratégica no considera un conflicto local por la falta de áreas verdes. Se sugiere evaluar las áreas verdes per cápita según la nueva densidad habitacional.

Respuesta: En el Informe Ambiental Complementario no fue considerado como un conflicto la falta de área verde o específicamente el Equipamiento Recreacional y Deportivo, porque el uso que estaba planificado en el área no está consolidado, si bien en un inicio existía un estadio, este sufrió un incendio y no hubo iniciativas para volver a construirlo. Adicionalmente, cuando el tema fue relevado en la primera instancia de participación ciudadana, se dio a conocer que colindante al terreno existen espacios donde se desarrollan actividades deportivas, información que fue plasmada en el Informe Ambiental. Finalmente, la evaluación de las áreas verdes per cápita no es materia del presente Plan Seccional, sin embargo, es dable mencionar que, en el entorno, ya sea en la comuna de Santiago como de Pedro Aguirre Cerda, se encuentran espacios de esparcimiento para realizar actividades deportivas, entendiendo que el Plan Seccional se encuentra inserto en el límite comunal de Estación Central con las mencionadas comunas, pudiendo acceder a los espacios que poseen.

- **Observación 1.25:** Se sugiere considerar la problemática de la vibración y de impacto de éstas, en las edificaciones al construir y a las viviendas cercanas.

Respuesta: No es materia del Plan Seccional de acuerdo a lo estipulado en el artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones tener presente y evaluar el impacto de las vibraciones, ya que su fin es cambiar la norma urbanística de un terreno en específico. Por tanto, será materia de los proyectos que se emplacen dentro del área del Plan, elaborar los estudios pertinentes que indique la normativa ambiental vigente, sobre sus posibles impactos.

Saluda atentamente a Ud.

ROCIO ANDRADE CASTRO
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

FMM/SRH/PMS/AVO/FKS/MSA/ACU

Distribución

- FELIPE MUÑOZ VALLEJOS - ALCALDE@ESTACIONCENTRAL.CL -
OFICINAPARTEMUNICIPAL@ESTACIONCENTRAL.CL
- FELIPE GALLEGOS-SECPLAN - FELIPEGALLEGOS@ESTACIONCENTRAL.CL
- JUAN HERNÁNDEZ ZEPEDA-DOM - JUANHERNANDEZ@ESTACIONCENTRAL.CL
- MARCELO PARRA-DIDECO - MARCELOPARRA@ESTACIONCENTRAL.CL
- JUAN CARLOS MAZZARELLO - DEPARTAMENTO ASESORÍA URBANAS -
JCARLOSMAZZARELLO@GMAIL.COM
- SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO
- DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA
- LEY DE INTEGRACIÓN SOCIAL N21.450 ART. 13. PREFERENCIA PARA SU REVISIÓN Y APROBACIÓN.

Ley de Transparencia Art 7.G