

ORD.: N° 28 /

ANT.: ORD N°359 DE 06.05.2022 DE  
SEREMI MINVU.

MAT.: REMITE INFORME OPCIONES  
DE DESARROLLO. PLAN  
SECCIONAL ZONA DE  
REMODELACIÓN SECTOR  
MAESTRANZA SAN EUGENIO 2,  
COMUNA DE ESTACIÓN  
CENTRAL ART. 72 LGUC.

SANTIAGO, 17 de mayo de 2022

A: SRA. ROCÍO ANDRADE CASTRO  
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y  
URBANISMO

DE: MAURICIO VALENZUELA VERDUGO  
ASESOR URBANISTA  
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE SANTIAGO

Mediante el presente y en respuesta a lo solicitado mediante ORD N° 359 de la SEREMI MINVU, de fecha 06 de mayo de 2022, remito a Ud. cuestionario de respuesta de la Asesoría Urbana de IMS, referido a la evaluación de las Opciones de Desarrollo del Plano Seccional Zona de Remodelación Sector Maestranza San Eugenio 2, Comuna de Estación Central, en el marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica.

Saluda atentamente a Ud.,



MAURICIO VALENZUELA VERDUGO  
ASESOR URBANISTA

PMP/CPH/pmg.

**DISTRIBUCIÓN:**

- Destinatario
- Archivo Asesoría Urbana
- 17/05/2022
- IDOC. N°: 3855405

CUESTIONARIO OPCIONES DE DESARROLLO

Nombre	Mauricio Valenzuela Verdugo
Cargo	Asesor Urbanista
Institución	Ilustre Municipalidad de Santiago

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

La Asesoría Urbana de la IMS, celebra la localización de viviendas sociales en áreas centrales, sin embargo vemos con preocupación los cambios de usos de suelo parcializados, que adolecen de un ejercicio de planificación integral que permita anticiparse a los efectos urbanos negativos de estas intervenciones individuales. Adicionalmente observamos la disociación entre el diagnóstico presentado del territorio y las opciones de desarrollo planteadas, en este sentido consideramos que si bien las alternativas no tiene la posibilidad de resolver todas las deficiencias identificadas, al menos no deberían contribuir a acentuarlas aún más y en especial en cuanto a problemáticas ambientales identificadas por la propia SERMI MINVU, como son ruido y saturación vial.

De acuerdo a esto consideramos pertinente incorporar una tercera alternativa, que recoja los siguientes aspectos:

- Incorporar nuevas vialidades como BNUP, adicionales al único acceso que registra el polígono por calle Ramón Subercaseaux, para materializar un futuro empalme con calle San Alfonso, que disminuya los impactos viales del proyecto residencial u otros futuros desarrollos inmobiliarios en el paño de la Maestranza. Adicionalmente esta vialidad debiera considerar en su perfil un bandejón que permita acoger especies arbóreas que actúen como biombo natural, que contribuya a disminuir la exposición al ruido de los futuros residentes. (identificado en el diagnóstico).
- Definir una zona exclusiva de equipamiento de superficie acotada, adicional a los porcentajes obligatorios establecidos en la OGUC, artículo 2.2.5 y que resuelva las necesidades básicas de equipamiento de los futuros residentes del proyecto, tanto en educación inicial, salud y servicios.
- En cuanto a las normas urbanísticas se propone recoger las vigentes en el Sector Especial D8 –Renovación Estadio –Club, del Plan Regulador Comunal de Santiago, el que enfrenta el territorio sujeto de cambio de uso y considera una altura máxima de 17.5 m (7 pisos) en sistema de agrupamiento aislado. Esta normativa fue establecida en el año 2012, surgió de un análisis urbano del territorio en su conjunto, consideró un análisis del impacto vial y además una nutrida participación ciudadana.

2. Desde su área de especialidad ¿qué acción incorporaría a la evaluación de las opciones de desarrollo?

Considerando las problemáticas planteadas en la fase de diagnóstico, se debiera:

Realizar una evaluación que considere si las alternativas de desarrollo propuestas, cuentan con las factibilidades para satisfacer las necesidades de equipamiento e infraestructura sanitaria y de agua potable, generadas por el proyecto.

Evaluar el impacto vial de cada alternativa, para contar con un nuevo elemento de análisis.

Replantear la altura máxima de edificación de la Opción de Desarrollo N°1, incorporando una altura de 17.5m exclusivamente para sistema de agrupamiento aislado.

Generar una nueva alternativa de desarrollo que recoja la necesidad de equipamiento e incorpore las soluciones viales que arroje el estudio de impacto vial.