

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

“Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Ciudad del Niño, comuna de San Miguel”

Acogido al artículo 72 del DFL 458/75 LGUC



Contenidos



Marco Normativo

Modificación Instrumento de Planificación Territorial

El Artículo 72 de la LGUC establece:

La SEREMI de Vivienda y Urbanismo podrá fijar de oficio **"Zonas de Remodelación"**. Para ello, deberá estudiarse y aprobarse un **"Plan Seccional"** de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características de ella, como: usos del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupaciones de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, etc.

Artículo 2.1.15 de la OGUC

Contendrá:

1. Catastro de la situación
2. Memoria Explicativa
3. Ordenanza
4. Planos

Artículo 2.1.40. de la OGUC

Procedimiento:

1. Elaborar un Plan Seccional artículo 2.1.15. de la OGUC.
2. Enviar el Plan Seccional al GORE, Municipalidad de San Miguel, SII.
3. Remitir el expediente al MINVU, para su aprobación por decreto supremo.
4. Publicar en el Diario Oficial.



Marco Normativo

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

En la Ley 19.300 SOBRE LAS BASES GENERALES DEL MEDIO AMBIENTE (Promulgado el 01.03.1994 y publicado el 09.03.1994)

En su artículo 7° Bis de la Ley 19.300, modificado a través de la Ley 20.417 el 26.01.2010, señala que siempre deberán someterse a EAE los **planes seccionales**

REAE Decreto N° 32 de fecha 17.08.2015

Se considera como **MODIFICACIÓN SUSTANCIAL** :

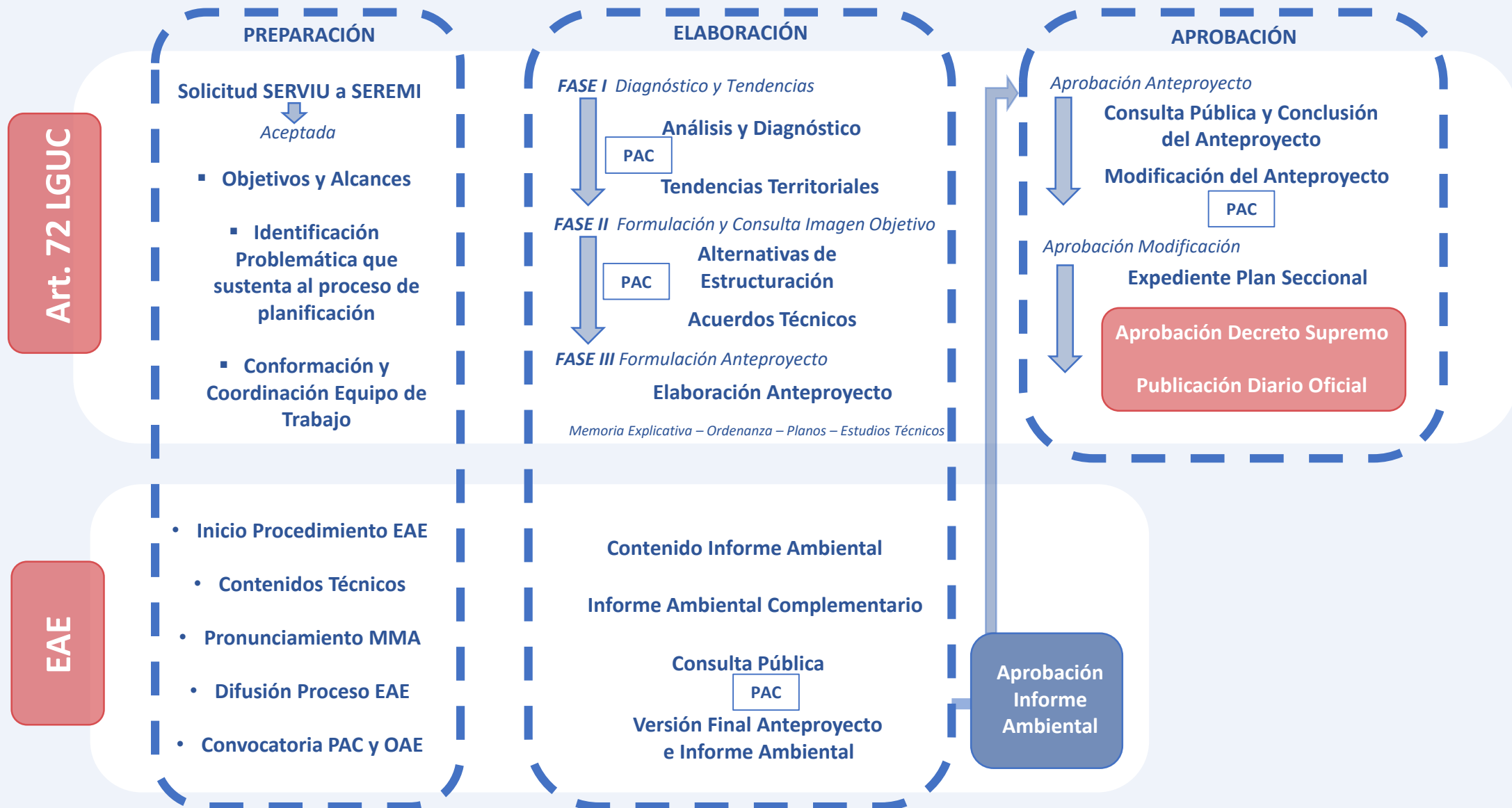
vi) Se incremente la altura o la densidad por sobre **un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.**

vii) Se incremente el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo **por sobre un 30 % de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.**



Proceso de Tramitación

Zona de Remodelación



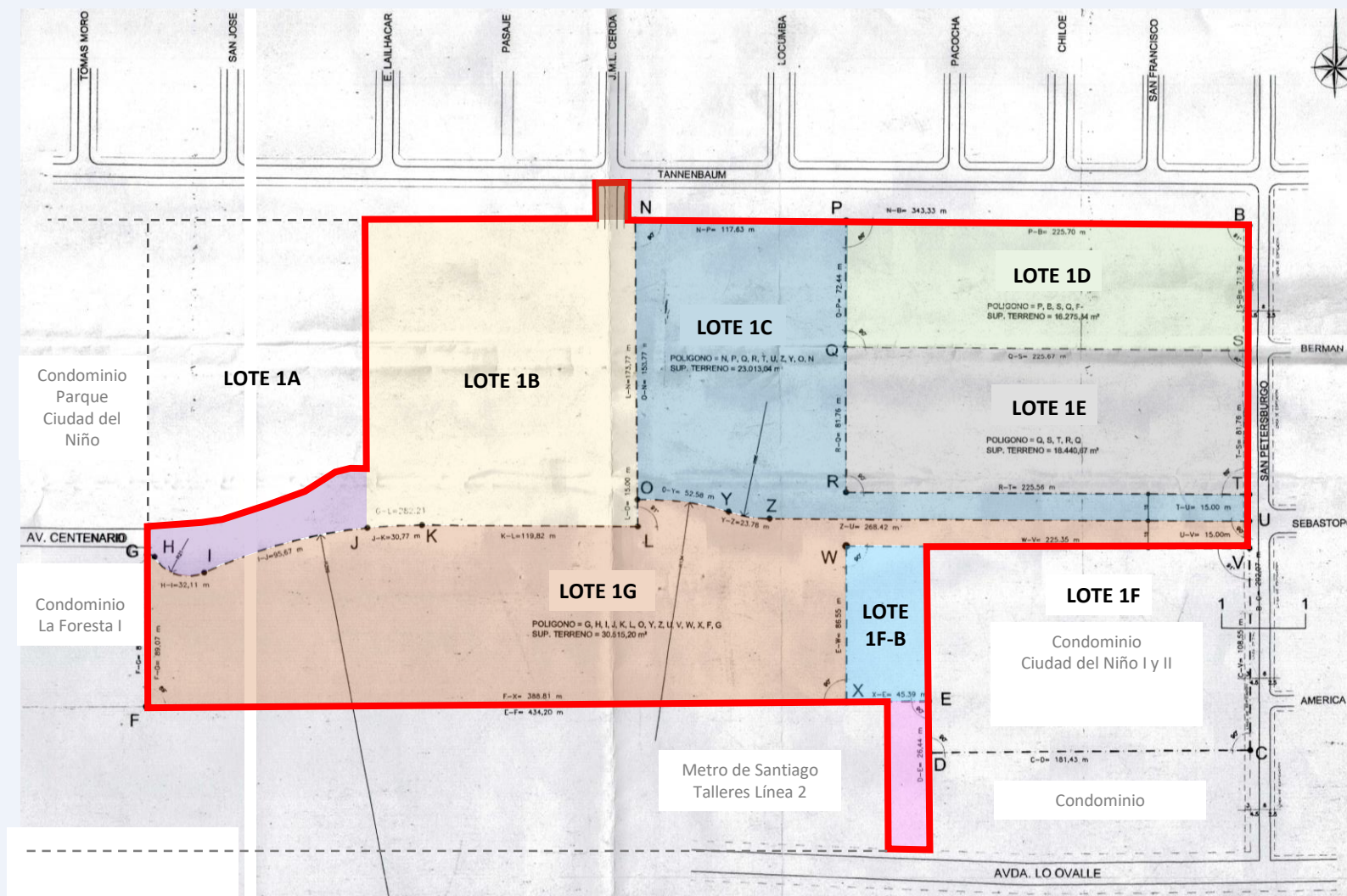
Antecedentes Modificación Emplazamiento



Área Referencial del Plan Seccional Ciudad del Niño



Antecedentes Modificación



IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO
8 LOTES + BNUP

SUPERFICIE TOTAL
134.630,24 m² (13,4 ha aprox.)

- **LOTE 1C**, San Petersburg N°6321, Rol de Avalúo N°6350-817, superficie total 23.013,04 m², propietario SERVIU RM.

- **LOTE 1D**, San Petersburg N°6155, Rol de Avalúo N°6350-815, superficie total 16.275,34 m², propietario SERVIU RM.

- **LOTE 1E**, San Petersburg N°6265, Rol de Avalúo N°6350-816, superficie total 18.440,67 m², propietario SERVIU RM.

- **LOTE 1G**, San Petersburg N°6329, Rol de Avalúo N°6350-818, superficie total 40.736,00 m², propietario SERVIU RM.

- **LOTE 1B**, José Miguel Luis Cerda N°6140, Rol de Avalúo N°6350-1, superficie total 25.880,26 m², de propiedad privada, en proceso de adquisición SERVIU RM.

- **Parte del LOTE 1A**, Av. Centenario N°1000, Rol de Avalúo N°6342-609, superficie requerida 4.380,36 m², de propiedad privada, en proceso de adquisición SERVIU RM.

- **LOTE 1F-B**, San Petersburg N°6357, Rol de Avalúo N°6350-820, superficie total 3.830,62 m², de propiedad I. Municipalidad de San Miguel.

- **Parte del LOTE Talleres METRO Lo Ovalle**, Av. Lo Ovalle N°1001, Rol de Avalúo N°6350-3, superficie requerida 1.742,48 m², propietario Metro de Santiago.

- **Sección calle J.M.L. Cerda**, BNUP, superficie 331,47 m².

Antecedentes Modificación

NORMATIVA VIGENTE Plan Regulador Comunal de San Miguel

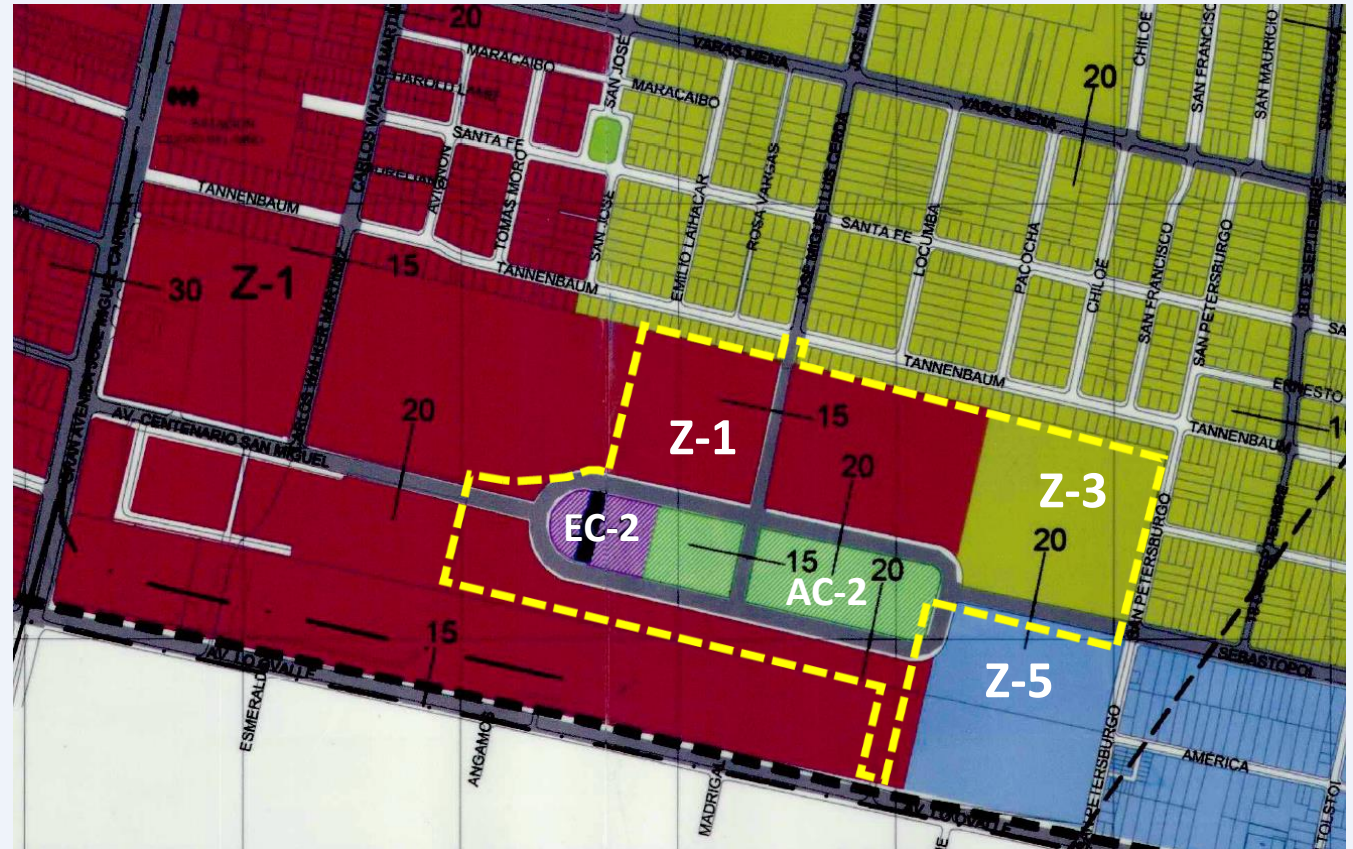
Aprobado por Decreto Exento N°2.401 de fecha 16.11.2005 - D. O. 28.11.2005.

El instrumento de planificación territorial cuenta con modificaciones posteriores, encontrándose vigente la Modificación N°5, aprobada por Decreto Exento N°2.500 del 21.11.2016 y publicada en el D.O. el 25.11.2016.

ZONIFICACIÓN

Se inserta en un sector del PRC de San Miguel donde se establecen 5 zonas con usos de suelo y normas específicas:

Z-1	Preferente Comercio y Servicios
Z-3	Residencial Baja Altura
Z-5	Mixto
EC-2	Equipamiento Comunal Proyectado
AC-2	Área Verde Comunal Proyectada



Plan Regulador Comunal de San Miguel (2016)



Antecedentes Modificación

NORMATIVA VIGENTE PRC de San Miguel

		Permitido	Prohibido	Superficie Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Altura Máxima	Densidad Bruta Máxima
<div></div> Z-1 Preferente Comercio y Servicios	Residencial	Vivienda, hospedaje		600 m2	2,5	27 m / 10 pisos	800 Hab/há
	Equipamiento			600 m2	2,5	C: 7 m - 2 pisos / A: 27 m - 10 pisos	-
	Actividad Productiva						
	Infraestructura			5.000 m2	1	14 m	-
	Área Verde						
<div></div> Z-3 Residencial Baja Altura	Residencial	Vivienda	Hospedaje	250 m2	1,5	A: 14 m – 5 pisos / P y C: 9 m - 3 pisos	500 Hab/há
	Equipamiento			500 m2	1,2	A: 14 m – 5 pisos / C: 7 m – 2 pisos	-
	Actividad Productiva						
	Infraestructura						
	Área Verde						
<div></div> Z-5 Mixto	Residencial	Vivienda, hospedaje		250 m2	2,0	A: 14 m – 5 pisos / P y C: 9 m - 3 pisos	525 Hab/há
	Equipamiento			500 m2	1,5	A: 14 m – 5 pisos / P y C: 7 m – 2 pisos	-
	Actividad Productiva			300 m2	1	9 m – 3 pisos	-
	Infraestructura						
	Área Verde						
<div></div> EC-2 Equipamiento Comunal Proyectado	Residencial	Vivienda cuidador, hospedaje deportivo	Vivienda unifamiliar, colectiva y hospedaje				
	Equipamiento						
	Actividad Productiva			No divisible	0,2	14 m	-
	Infraestructura						
	Área Verde						
<div></div> AC-2 Área Verde Comunal Proyectada	Residencial		Todo tipo de uso residencial				
	Equipamiento						
	Actividad Productiva			No divisible	0,1	7 m	
	Infraestructura						
	Área Verde						



Antecedentes Modificación

NORMATIVA VIGENTE PRC de San Miguel

VIALIDAD

En el área de estudio se distingue apertura de vías, como es el caso de Av. Centenario y calle José Miguel Luis Cerda, las que permiten dar continuidad a la trama urbana del sector sur de la comuna.

Vías Locales.

- **Av. Centenario**, ancho entre L.O. 20 m, calzada 10 m.
- **José Miguel Luis Cerda**, ancho entre L.O. 15 m, calzada 7,00 m.
- **San Petersburgo**, ancho entre L.O. 13,50 m, calzada 6 m.



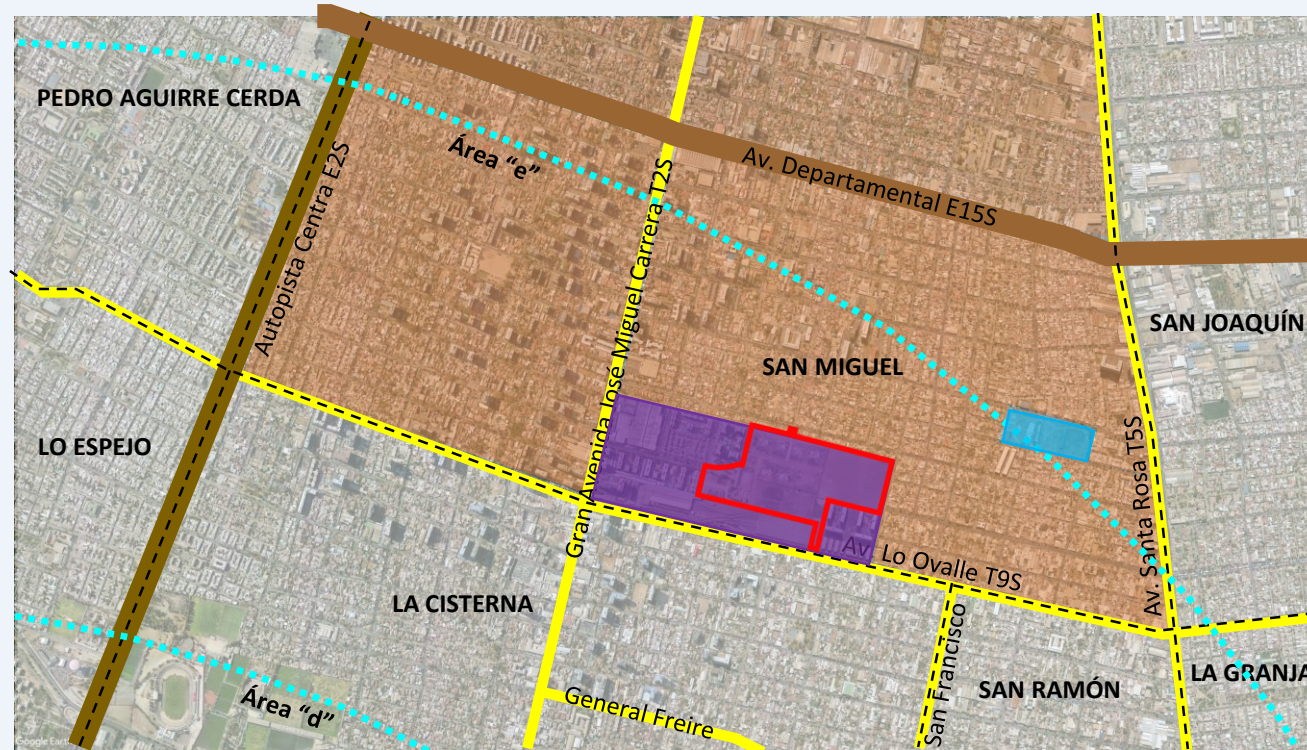
Plan Regulador Comunal de San Miguel (2016)



Antecedentes Modificación

NORMATIVA VIGENTE PRMS

Aprobado por Resolución Exenta N°20 de fecha 06.10.94 - D. O. 04.11.94.



Plan Regulador Metropolitano de Santiago

ZONIFICACIÓN.

Artículo 3.1.1.1 Zona Habitacional Mixta

Se emplazan actividades residenciales, de equipamiento, productivas y de almacenamiento, de carácter inofensivo e infraestructura y transporte.

Artículo 3.1.1.2 Zona de Equipamiento Metropolitano o Intercomunal

Destinados a concentrar equipamiento de nivel metropolitano o intercomunal. Se acepta usos de suelo infraestructura de transporte.

VIALIDAD METROPOLITANA.

Artículo 7.1.1.1. Vialidad Expresa

E2S Av. Pdte. Jorge Alessandri/José Joaquín Prieto, ancho mín. entre L.O. 60 m

E15S Av. Departamental, ancho mínimo entre L.O. 40 m.

Artículo 7.1.1.2. Vialidad Troncal

T2S Gran Avenida José Miguel Carrera, ancho mínimo entre L.O. 30 m.

T9S Av. Lo Ovalle, ancho mínimo entre L.O. 30 m.

T5S Av. Santa Rosa, ancho mínimo entre L.O. 40 m.

ÁREAS DE RESGUARDO DE INFRAESTRUCTURA METROPOLITANA

Artículo 8.4.1.3 Aeropuertos, Aeródromos y Radio Ayudas

En estas zonas se delimita el espacio aéreo necesario para las operaciones de las aeronaves, como asimismo se restringe la ocupación de suelo (El Bosque).

Área "e": La restricción de altura 145 metros.

Antecedentes Modificación

Objetivo de la modificación

Generar una **Zona de Remodelación en el Sector Ciudad del Niño**, en la cual se disponga congelar la situación normativa existente definida por el **PRC de San Miguel**, permitiendo establecer una política de renovación para dar respuesta a la demanda de viviendas de interés público, junto a equipamientos y áreas verdes que pongan en valor el espacio urbano.

Área deteriorada con nula utilización del suelo, que provoca una imagen deteriorada por el abandono y falta de mantenimiento.

Área con atributos como su ubicación central, con acceso a bienes públicos urbanos, conectado con el resto de la comuna y la ciudad.

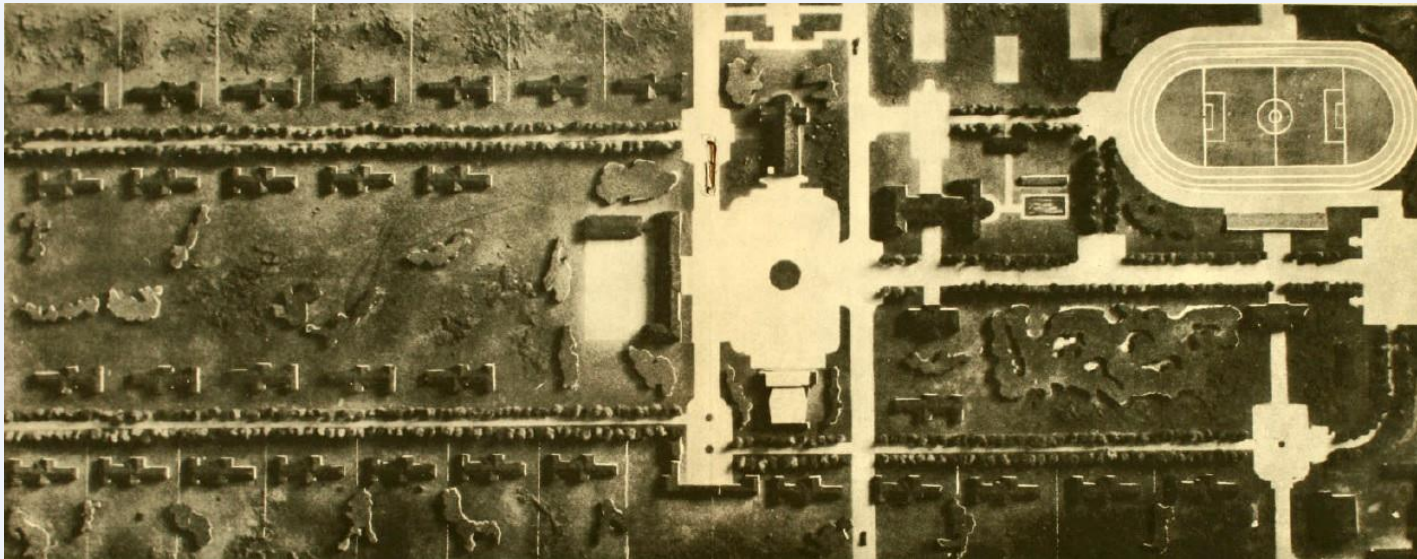


Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Sistema Territorial

Antecedentes del terreno.

- La Ciudad del Niño fue construida en 1943, como centro de acogida para niños con riesgo social, estaba a cargo de la Fundación Consejo de Defensa del Niño (CODENI) y llegó a contar con 1.100 internos. Su cierre en 2003, fue consecuencia de la ratificación por el Estado de Chile, de la Convención sobre Derechos del Niño (ONU), ante lo cual se priorizó la reinserción familiar de los niños internos.



Vista aérea de la futura Ciudad del Niño, 1943.

Fuente: memoriachilena.gob.cl



Vestigios Ciudad del Niño, 2023.

Fuente: SERVIU RM.



Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Sistema Territorial

Antecedentes del terreno.

- A partir de 2003, la Fundación Ciudad del Niño decidió iniciar un Plan de Desarrollo inmobiliario para el sector, tramitando una subdivisión del predio. Dicho plan se enfocó en una lógica de maximización de densidad, lo que permitió ejecutar dos proyectos habitacionales en los Lotes 1A y 1F.
- Al dar continuidad a las etapas posteriores del plan, el SEA pone término al proceso de evaluación de la DIA presentada por la Fundación Ciudad del Niño, para cuatro proyectos que, en conjunto, sumaban 5.041 unidades de vivienda localizadas en los lotes 1C, 1D, 1E y 1G.
- Es así como la autoridad local y organizaciones ciudadanas manifestaron al MINVU la idea de construir un parque en el área. Ante ello, el Ministerio estimó necesario evaluar la pertinencia y rentabilidad social de la iniciativa.
- En 2022, en el contexto del Plan de Emergencia Habitacional, el SERVIU RM inicia las gestiones para adquirir los paños de terreno con el objetivo de desarrollar un proyecto habitacional que de solución a la demanda regional y se enmarque en los requerimientos ciudadanos y del entorno.



Vista aérea de la actual Ciudad del Niño.

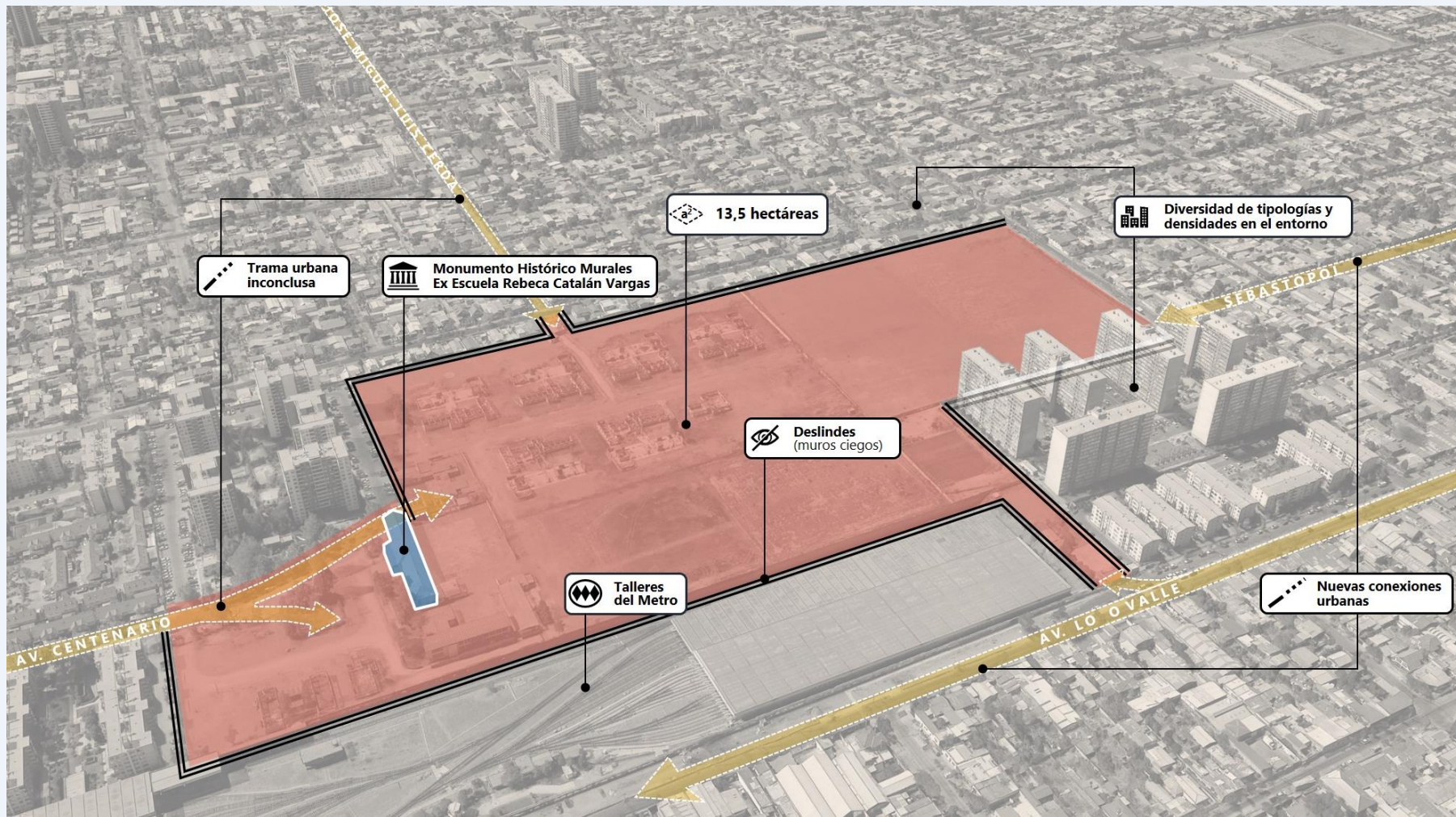
Fuente: Google Earth.



Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Sistema Territorial

Características del terreno.



Atributos y oportunidades del terreno.

Fuente: SERVIU RM.



Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Sistema Territorial

Características del terreno.

La zona escogida se presenta como una gran pieza urbana desconectada de su entorno. El 87,7% de su perímetro corresponde a fondos de sitio y el 12,3% restante, da espacio a dos accesos inconclusos por Av. Centenario y calle José Miguel Luis Cerda.



Accesos y frente predial.
Fuente: Google Earth.

Fondos de sitios de viviendas y edificios.
Fuente: SERVIU RM.



Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Sistema Territorial

Características del terreno.

Al interior de la zona de remodelación se identifican ruinas correspondientes a edificaciones de los recintos que albergaron a la Ciudad del Niño que, sumado al estado de abandono en que se encuentran, generan espacios de inseguridad para el entorno. Dada la magnitud del área, se produce una discontinuidad en la trama urbana del sector.



Vista al interior de la zona de remodelación.
Fuente: SERVIU RM.

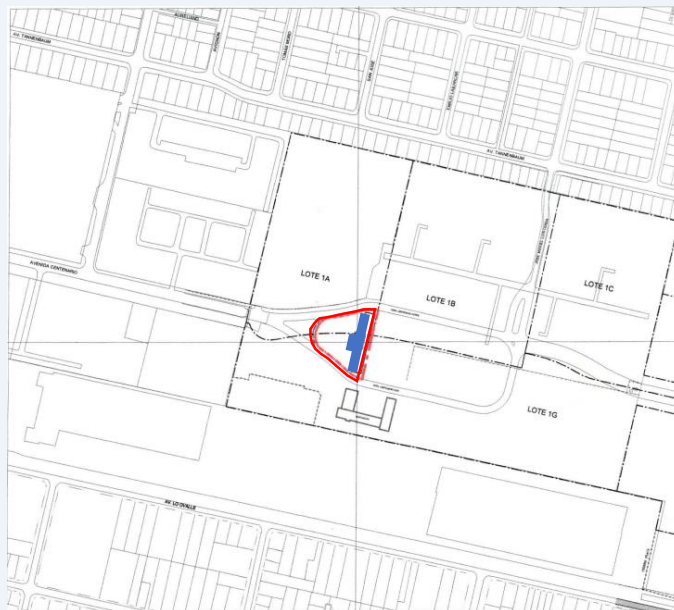


Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Sistema Territorial

Características del terreno.

Uno de los atributos del terreno corresponde a la existencia del único Monumento Histórico de la comuna “**Murales de la Ex Escuela Rebeca Catalán Vargas**”, declarado mediante Decreto 76 del 11.03.2016 por el Ministerio de Educación.



Ubicación y Polígono del área protegida.
Fuente: Decreto 76, CMN.

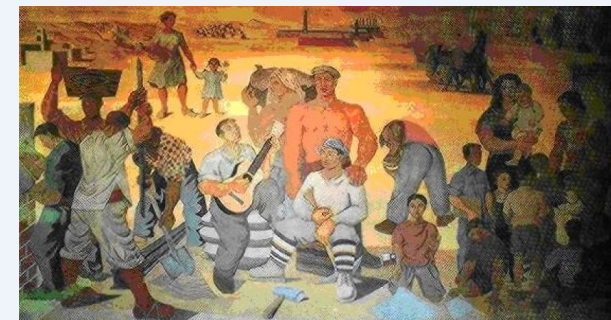


Vista actual de la Ex Escuela Rebeca Catalán
Vargas (Liceo A-91)
Fuente: SERVIU RM.

Corresponden a **5 murales ejecutados entre 1945 y 1946**, por el pintor **Laureano Guevara** junto al “Grupo de Pintores Muralistas del Ministerio de Educación”. Localizados en el primer y segundo nivel del establecimiento educacional, hoy único vestigio del conjunto urbano de lo que fue la Ciudad del Niño.



“La Ronda”



“Homenaje a Gabriela Mistral y los trabajadores del
salitre”



“Fresia lanzando a su hijo a los pies
de Caupolicán”



“Exaltación de los trabajadores”



“Los trabajadores del campo”

Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Sistema Territorial



Usos existentes:



Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Sistema Territorial



Uso residencial consolidado

- Vivienda unifamiliar: de 1 a 2 pisos, continuas, pareadas y aisladas, en predios compactos. La organización de los predios configuran manzanas con alta densidad poblacional.
- Vivienda colectiva en altura: existen conjuntos habitacionales de mediana altura (5 a 7 pisos) y de gran altura (desde 12 hasta 20 pisos), concentrados entorno al eje de Av. Centenario y San Petersburgo (adyacentes a la zona de remodelación).



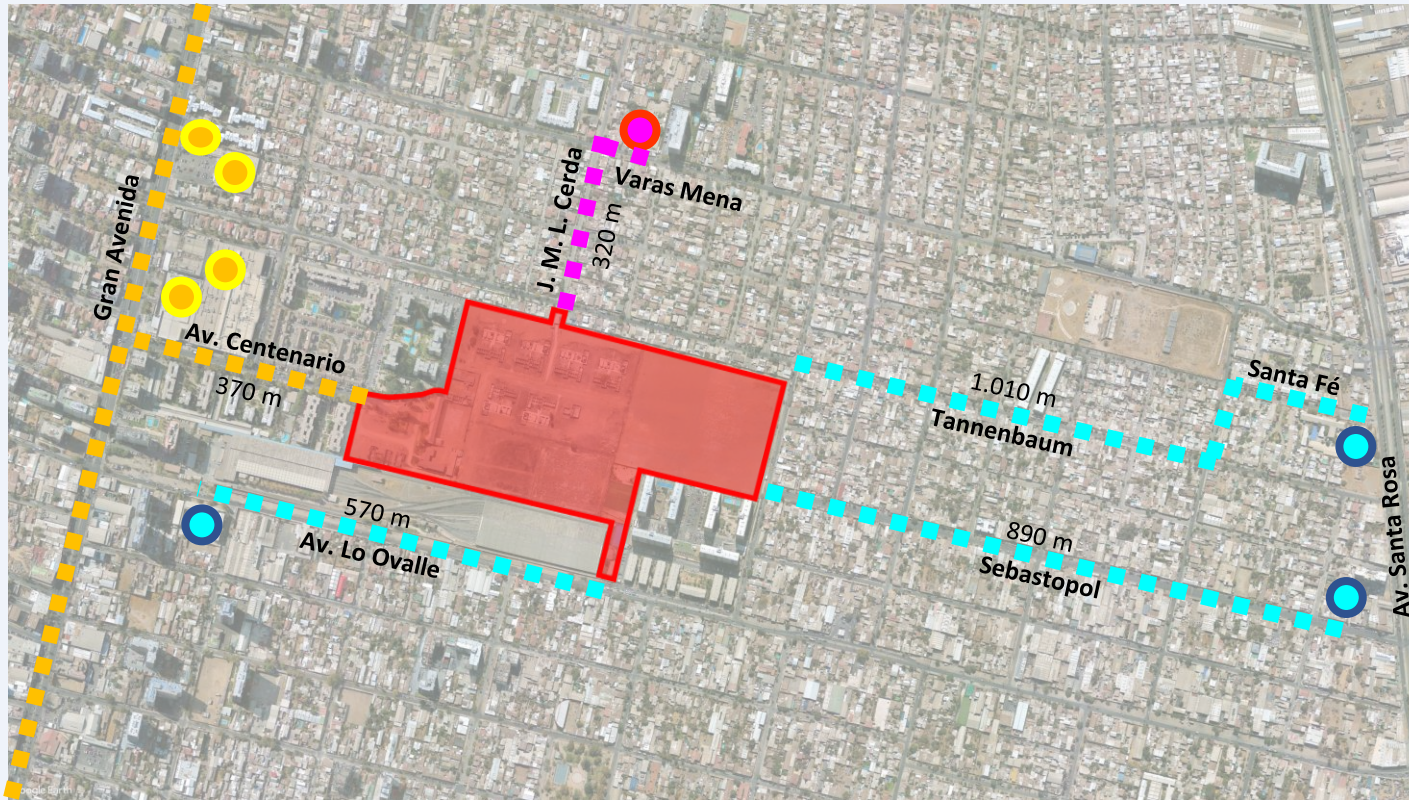
Infraestructura

Taller Lo Ovalle perteneciente al Metro de Santiago. El uso de suelo se encuentra permitido de acuerdo al art. 24° del PRC de San Miguel, que especifica en la Zona Z1, como talleres ferroviarios de carácter inofensivo en el polígono comprendido por las calles Lo Ovalle al sur, Centenario al norte, Gran Avenida al poniente y San Petersburgo al oriente.



Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Sistema Territorial



Equipamientos

- **Educación.** Liceo Portal de la Cisterna, ubicado en Av. Lo Ovalle, La Cisterna, imparte enseñanza básica y media. Escuela, Sala Cuna y Jardín Infantil Santa Fe, ubicado en calle Santa Fe con Av. Santa Rosa, enseñanza pre-kínder hasta 8vo básico; ambos públicos. Liceo Comercial Javiera y José Luis Carrera, ubicado en Sebastopol, enseñanza científico humanista y técnico profesional, particular subvencionado.
- **Salud.** CESFAM Recreo, proporciona cuidados básicos, rehabilitaciones y atenciones que no requieren hospitalización.
- **Comercio.** existen equipamientos de pequeña y mediana escala, como 2 supermercados, 1 centro comercial, centros de pago, estaciones de servicio, y variedad de comercios.

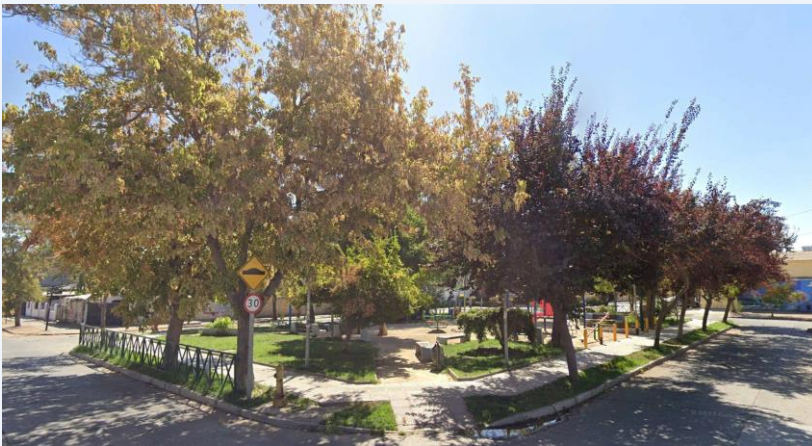


Evaluación Ambiental Estratégica

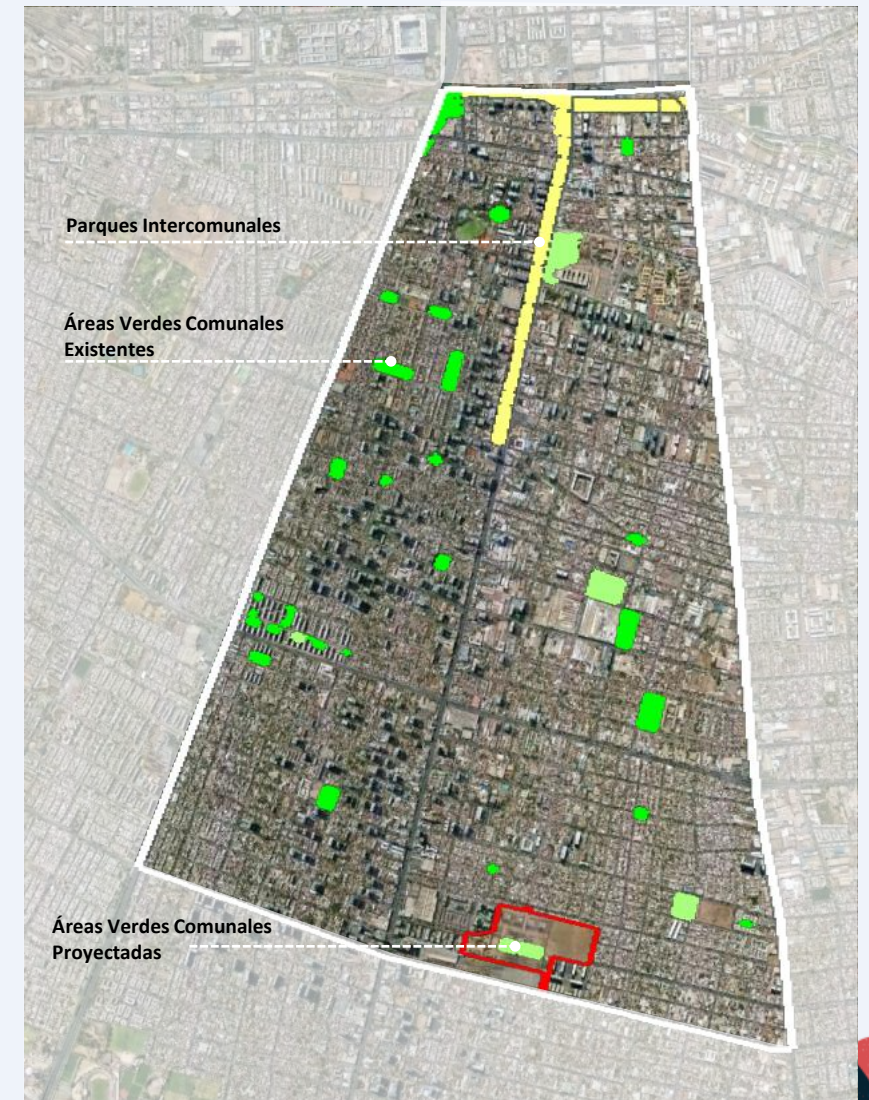
Diagnóstico Ambiental Estratégico/Sistema Territorial

Áreas Verdes

- Existe sólo un área verde ejecutada, que se ubica en calle San José con Santa Fe, la cual no supera los 1.000 m². Esta área verde es reconocida por el PRC de San Miguel, cuya zonificación corresponde a la AC1 “Área Verde Comunal”.



- * Al interior del plan seccional propuesto, el PRC estableció un área zonificada como AC2 “Área Verde Comunal Proyectada”, la que a la fecha no se encuentra materializada (13.347,27 m²).



Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Sistema Territorial

ACCESIBILIDAD

El área de intervención está inserta en un contexto territorial con buena accesibilidad al encontrarse entre Av. Departamental – Av. Santa Rosa – Gran Avenida.
Hacia el poniente se puede acceder a la Ruta 5, por medio de Av. Lo Ovalle.



E15S Expresa	Av. Departamental
--------------	-------------------

T9S Troncal	Av. Lo Ovalle
-------------	---------------

T23C Troncal	Santa Rosa
--------------	------------

T21C Troncal	Gran Avenida
--------------	--------------



Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Sistema Territorial

ACCESIBILIDAD



Estación de metro Ciudad del Niño de la línea 2, se encuentra a **833 m** aproximadamente.

Respecto a la distancia hacia el metro Lo Ovalle está a **1,2 km** aproximados del sector del Plan Seccional.



Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Sistema Territorial

ACCESIBILIDAD

Desde metro estación Ciudad del Niño

Tiempo en Red	
H14	10 minutos
Caminando	19 minutos
Bicicleta	4 minutos
Auto	4 minutos

Desde metro estación Lo Ovalle

Tiempo en Red	
329	11 minutos
226	12 minutos
Caminando	20 minutos
Bicicleta	6 minutos
Auto	6 minutos

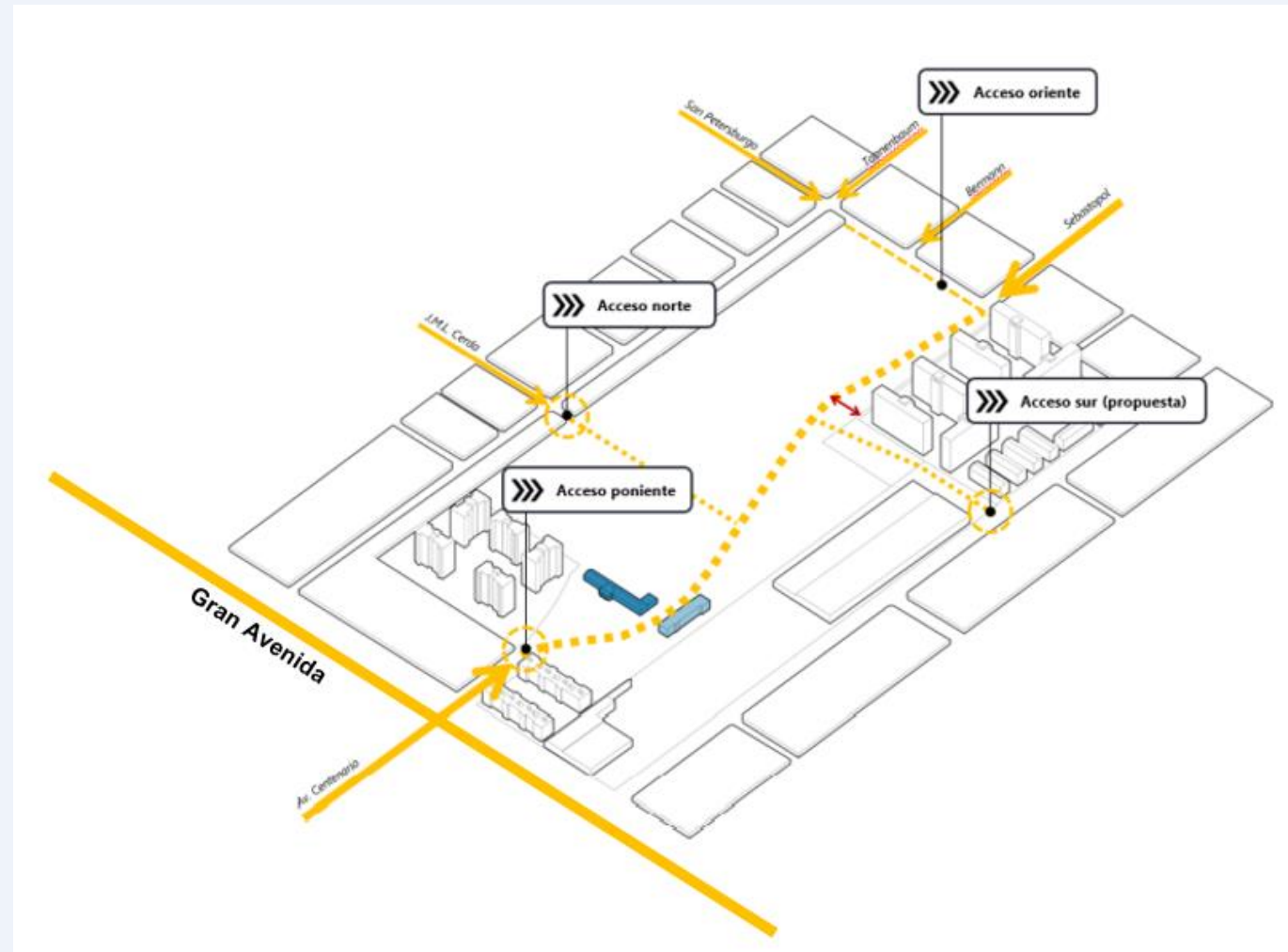


Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Sistema Territorial

El área de intervención contempla varios accesos, y posee aperturas que permiten la circulación interna dentro del Plan, las cuales se conectan con las vías existentes.

- José Miguel Luis Cerda
- Sebastopol
- Av. Lo Ovalle



Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Problemas Ambientales Existentes

a) Congestión Vehicular



b) Ruido



Mapa de Ruido Diurno y Nocturno

Los niveles diurnos están entre los **55.0 a 65.0 dBA**.
Los niveles nocturnos se encuentran entre los **40 y 60 dBA**.



Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Problemas Ambientales Existentes



Taller del Metro Lo Ovalle, ubicado entre las estaciones Ciudad del Niño y Lo Ovalle, entorno a la Línea 2.



Evaluación Ambiental Estratégica

Diagnóstico Ambiental Estratégico/Potenciales Conflictos Socioambientales



Comunidad que vive actualmente en el sector.



Evaluación Ambiental Estratégica

Objetivo Ambiental

1. PROPICIAR EL DESARROLLO SUSTENTABLE DEL PLAN SECCIONAL
CON LA FINALIDAD DE GENERAR UNA ZONIFICACIÓN QUE
PERMITA UNA ADECUADA RELACIÓN ENTRE LOS USOS
RESIDENCIALES Y DE ÁREAS VERDES.
2. PROMOVER LA CONSERVACIÓN DEL MONUMENTO HISTÓRICO
EXISTENTE, POSIBILITANDO SU RECONOCIMIENTO COMO ELEMENTO
IDENTITARIO EN EL ENTONO URBANO.



Evaluación Ambiental Estratégica

Criterio de Desarrollo Sustentable

PROMOVER EL DESARROLLO URBANO MEDIANTE LA GENERACIÓN DE UNA MIXTURA DE USOS DE SUELO, EN UN ENTORNO QUE SE VE FAVORECIDO POR ELEMENTOS DE VALOR COMO EL ACCESO A BIENES Y SERVICIOS, INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE, MONUMENTO HISTÓRICO, JUNTO CON LA CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD, CARACTERÍSTICAS IDÓNEAS PARA FOMENTAR UN ESPACIO DESTINADO A LA DIVERSIFICACIÓN E INTEGRACIÓN URBANA.



<https://seremirm.minvu.gob.cl/urbanismo/modificaciones-articulos-50-y-art-72-lguc/>

Los antecedentes del “**Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Ciudad del Niño, comuna de San Miguel**”, se encuentran disponibles en versión digital en la plataforma de modificaciones artículo 72 de la LGUC.





**Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo**

Gobierno de Chile