



## MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO

Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo

### INICIO AL PROCESO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (EAE) EN EL MARCO DEL “PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN SECTOR EL CORTIJO, COMUNA DE CONCHALÍ”

#### (EXTRACTO)

Resolución exenta N°1495 de fecha 26.11.2021, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo que de conformidad a lo establecido en el Artículo 7°bis de la Ley 19.300 sobre Bases del Medio Ambiente; y el Artículo 14 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, se informa que la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, en su calidad de Organismo Responsable, da inicio al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo comuna de Conchalí, para que se disponga cambiar la situación existente en un terreno emplazado al interior del límite urbano de dicha comuna, normado en la actualidad por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (Resolución Exenta N°20 publicado en D. O. de fecha 04.11.1994, y el Plan Regulador Comunal de Conchalí aprobado por Decreto Exento N°292 y publicado en el D. O el 04.05.2013, el cual en la actualidad presenta obsolescencia desde el punto de vista del uso de suelo y que requiere el trámite del Plan, para ello se han definido los siguientes contenidos estructurales que guiarán el proceso EAE: **a)** Que los fines o metas que se pretende alcanzar con la aplicación del Artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) mediante un Plan Seccional, es generar una Zona de Remodelación en el Sector El Cortijo, comuna de Conchalí, en la cual se disponga cambiar la situación vigente del sector, normado por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, aprobado por Res. N°20 del 06.10.94, mediante el Artículos 5.2.3.4. numeral 2 y el Artículo 7.1.1.1. de su Ordenanza, con el propósito de establecer una política de renovación urbana de dicha zona, a través de la materialización de proyectos públicos de vivienda subsidiada por el Estado. **b)** Que el antecedente o la justificación que determina la modificación, se fundamenta en que en la actualidad el sector de la modificación Plan Seccional Art. 72 LGUC Zona de Remodelación Sector El Cortijo, comuna de Conchalí, en cuanto a su desarrollo urbano presenta obsolescencia desde el punto de vista del uso de suelo, dado que su planificación original no se ha consolidado como tal, existiendo una condición de desuso y subutilización del suelo en el terreno en estudio, en este sentido, el parque no ha tenido oportunidad de ser materializado desde su planificación. Por otra parte, el área del Plan presenta una incongruencia normativa, debido a que con la entrada en vigencia de la Ley 20.791 el 29.10.2014, se restablecieron las declaratorias de utilidad pública por parque y vialidad, por consiguiente, quedó sin efecto la zona habitacional mixta que planificó sobre estos terrenos el Plan Regulador Comunal de Conchalí aprobado por Decreto Exento N°292 y publicado en el Diario Oficial el 04.05.2013. Consecuencia de ello, es que hoy la planificación urbana de este sector se ha distorsionado respecto de su objetivo original, generando un congelamiento normativo para lo construido y limitando el desarrollo de un parque en dichos predios, lo cual mantiene un espacio de la comuna sin consolidar. Por ello, se ha evaluado desarrollar una Zona de Remodelación para una planificación efectiva de la normativa, que permita un mejor aprovechamiento del potencial urbano del Sector El Cortijo a través de la materialización y consolidación de Espacios Mixtos en su uso. Además, el Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo, se ha calificado como sustancial, en el marco de lo establecido en la letra d) *Plan Regulador Comunal o Seccional* del artículo 29 del Reglamento EAE, toda vez que se propone incrementar las normas urbanísticas vigentes por sobre lo

indicado en los numerales vi) y vii), en cuanto a cambiar el actual uso de suelo definiendo nuevas normas urbanísticas de altura, densidad, constructibilidad y ocupación de suelo, que permitan generar una Zona de Remodelación que dé cabida al desarrollo de proyectos de vivienda de los programas habitacionales del Estado. c) Que el objeto del Plan Seccional Art. 72 LGUC Zona de Remodelación Sector El Cortijo, es analizar y definir los cambios en la normativa urbana vigente que se requieren en el sector identificado como El Cortijo, lo anterior amparado en el Artículo 72 de la LGUC que establece que *“esta Secretaría podrá fijar de Oficio Zona de Remodelación, donde deberá estudiarse y aprobarse un Plan Seccional de la zona escogida”*. d) Que, el ámbito de aplicación territorial del Plan Seccional Art. 72 LGUC Zona de Remodelación Sector El Cortijo, se emplaza en el área urbana de la comuna de Conchalí, ubicado de oriente a poniente entre la Avenida Presidente Eduardo Frei Montalva y Ruta 5, Autopista Central, y de norte a sur entre Avenida José María Caro y la proyección en el terreno de Avenida El Cortijo. Está compuesto por el predio ubicado en calle local Panamericana Norte N°5600-5800, Rol de Avalúo N°6681-1, con una superficie total de 9.857,761 m<sup>2</sup>, de propiedad de SERVIU Metropolitano, y por el predio contiguo ubicado en calle local Panamericana Norte N°5758, Rol de Avalúo N°6681- 00070, de superficie total de 20.653,70 m<sup>2</sup>, propiedad del Ministerio de Bienes Nacionales. Por tanto, el citado Plan Seccional corresponde exclusivamente a una superficie de 3 ha aproximadamente. La duración de las normas urbanísticas que se aprueben, se mantendrán vigentes hasta que esta Secretaría decida actualizar el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y, por tanto, considere necesario modificar las normas que se hayan definido mediante la presente modificación realizada bajo lo dispuesto en el Art. 72 LGUC. e) Que las Políticas, Planes o Estrategias Medio Ambientales y de Sustentabilidad que pudieran incidir en la modificación son: “Política Nacional de Desarrollo Urbano” (2014) Ministerio de Vivienda y Urbanismo – MINVU; “Política Nacional de Ordenamiento Territorial” (2021) Ministerio del Interior y Seguridad Pública, Subsecretaría del Interior; “Medidas para implementar una Política de Suelo para la Integración Social Urbana” (2019) Consejo Nacional de Desarrollo Urbano – CNDU; “Estrategia Regional de Desarrollo 2012-2021” Gobierno Regional Metropolitano de Santiago; “Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana” D.S. N°31/2017 Ministerio del Medio Ambiente; “Plan Nacional de Adaptación al Cambio Climático” (2015); “Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad 2015- 2025”, Ministerio del Medio Ambiente; “Estrategia de Crecimiento Verde” (2013) Ministerio de Hacienda; “Estrategia Regional para la Conservación Biodiversidad para la RMS 2015-2025” (2014) Ministerio del Medio Ambiente; “Estrategia para la Gestión de Olores en Chile” (2017) Ministerio del Medio Ambiente; “Plan de Desarrollo Comunal” (2016-2020) Ilustre Municipalidad de Conchalí; “Mapa de Ruido del Gran Santiago” (2018) Ministerio del Medio Ambiente; entre otros que puedan incorporarse en el desarrollo del proceso de EAE. f) Que el objetivo ambiental del plan es generar una zona de remodelación, con una propuesta que posibilite la reutilización del predio con usos mixtos, promoviendo procesos de ocupación y compactación al interior del límite urbano de espacios que se encuentran en desuso y subutilizados, integrándolos al funcionamiento de la ciudad. g) Que los criterios de desarrollo sustentable asociados a la dimensión ambiental, social y económica de sustentabilidad respectivamente se relacionan con promover el desarrollo urbano en áreas reguladas por la planificación, generando la reconversión a un uso habitacional mixto, en un entorno que se ve favorecido por elementos de valor como la localización cercana a infraestructura de transporte urbano y a la demanda por bienes y servicios, en un entorno que en la actualidad se encuentra subutilizado. i) Que los Órganos de la Administración del Estado (OAE) que se convocarán a participar del proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Seccional Art. 72 LGUC Zona de Remodelación Sector El Cortijo, comuna de Conchalí, son los que integran el Consejo de Ministros para la Sustentabilidad, a través de sus Secretarías Regionales Ministeriales, conforme a lo establecido en el artículo 9 y 10 del Reglamento de la Evaluación Ambiental Estratégica, a saber, las Secretarías Regionales Ministeriales de la Región Metropolitana de Agricultura, de Economía, Fomento y Reconstrucción, de Energía, de Hacienda, de Minería, de Obras Públicas, de Vivienda y Urbanismo, de Transporte y Telecomunicaciones y Planificación, además del Municipio de Conchalí, en su calidad de Órganos de la Administración del Estado con competencias en el territorio y el entorno donde se realizará la modificación normativa. En cuanto a los actores clave, se trabajará con el municipio de Conchalí para informar a los vecinos del sector sobre la realización de la presente modificación normativa, así como al Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil (COSOC), Concejo Municipal, futuros residentes, entre otros que puedan identificarse como relevantes de ser convocados.

A partir de la publicación del presente extracto en el Diario Oficial, y durante los siguientes 30 días hábiles, la comunidad podrá aportar antecedentes al proceso de formulación Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo, comuna de Conchalí y/o formular observaciones al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica desarrollado hasta la fecha. Para ello, esta Secretaría Ministerial ha dispuesto una oficina de partes virtual, pudiendo ingresar los antecedentes en

[ofparteseremirm@minvu.cl](mailto:ofparteseremirm@minvu.cl) o de manera presencial en Avenida Alameda Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 9°, de la comuna de Santiago de lunes a viernes entre las 09:00 horas y hasta las 14:00 horas. Complementario a ello, los antecedentes u observaciones también podrán ser ingresadas mediante la plataforma web de la Seremi en la casilla electrónica [consultasdduseremirm@minvu.cl](mailto:consultasdduseremirm@minvu.cl). Las personas que realicen observaciones deberán identificar: i) nombre del proyecto, ii) nombre completo de la persona natural o jurídica que las hubiere formulado y su representante legal cuando corresponda, y iii) domicilio de quien la efectúa y una dirección de correo electrónico habilitada.

Los antecedentes del Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo, estarán disponibles en versión digital para consulta en la plataforma de estudios territoriales del MINVU, cuyo link es [https://metropolitana.minvu.cl/pag-m/estudios territoriales/](https://metropolitana.minvu.cl/pag-m/estudios_territoriales/), en horario continuo.

En cumplimiento a la Resolución Exenta N°1495 de fecha 26.11.2021, el presente extracto debe publicarse, en el Diario Oficial, un periódico de circulación nacional y en el sitio web de la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, dando inicio al proceso de Participación Ciudadana durante la fase de diseño.

Manuel José Errázuriz Tagle  
Firmado digitalmente por Manuel José Errázuriz Tagle  
MANUEL JOSÉ ERRÁZURIZ TAGLE  
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

