

**ORD. RRNN N° 053**

**ANT. :** 1) Oficio Ord. N°3289, de fecha 12 de diciembre de 2023 de la SEREMI MINVU RMS, el cual envía Informe Ambiental y documentos del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo, comuna de Conchalí”.

2) Oficio Ord. RRNN N° 1213, de fecha 07 de diciembre de 2021, de la SEREMI MA RMS, que responde al inicio del Proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo, comuna de Conchalí”.

3) Ord. N° 3750 con fecha 27 de diciembre de 2021, de la SEREMI MINVU RMS, que informa inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica del “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo, comuna de Conchalí”, mediante Resolución Exenta N°1495 de fecha 26 de noviembre de 2021.

**MAT. :** Remite Observaciones al Informe Ambiental, del “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo, comuna de Conchalí”.

**SANTIAGO, 19 DE ENERO DE 2024**

**DE: SONIA REYES PACKE**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE**  
**REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

**A : CAROLINA A. CASANOVA ROMERO**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO**  
**REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**

En atención a lo expuesto en el ANT. 1) y en conformidad a lo establecido en el artículo 7º bis de la Ley N°19.300, sobre Bases Generales del Medio Ambiente y en el Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica, aprobado mediante Decreto Supremo N°32, de 2015, del Ministerio del Medio Ambiente (en adelante el “Reglamento”), se hace presente que esta Secretaría Regional Ministerial ha revisado el Informe Ambiental del “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo, comuna de Conchalí”. (en adelante el plan), ingresado por la SEREMI MINVU RMS (en adelante “Órgano Responsable”). De la revisión del documento citado anteriormente, se desprende lo siguiente:



## 1 Contexto.

Para contextualizar lo anteriormente descrito, es relevante señalar que el Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo, comuna de Conchalí”, busca generar una Zona de Remodelación mediante el Artículo 72 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, para realizar cambios en la normativa urbana vigente modificando el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), para pasar de “Área Verde de Uso Público” que es una fracción del Parque Conchalí, a el uso de suelo residencial y equipamiento definiendo nuevas normas urbanísticas de altura, densidad, constructibilidad y ocupación de suelo en el sector identificado como El Cortijo, en una superficie de 3 ha aproximadamente., delimitado por las calles Avenida Cardenal José María Caro y El Cortijo entre Ruta 5 y Avenida Presidente Eduardo Frei Montalva, donde se encuentra el predio ROL de Avalúo N°6681-1, propiedad de SERVIU Metropolitano, y el segundo predio contiguo de ROL de Avalúo N°6681-00070, propiedad del Ministerio de Bienes Nacionales.

De acuerdo a los antecedentes expuestos y dado que el Plan espera habilitar mediante los cambios normativos, la materialización de proyectos habitacionales, el Órgano Responsable estableció los siguientes Objetivos de Planificación:

- Dotar de nuevas normas urbanísticas que permitan dinamizar la situación base existente.
- Establecer una política de renovación en dicha zona, con el fin de materializar proyectos de vivienda de interés público, aprovechando los atributos urbanos en cuanto a localización, accesibilidad y oferta de equipamiento, fomentando así la integración social.

Con los antecedentes descritos y de la revisión del Informe Ambiental del Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo, comuna de Conchalí, es posible manifestar las siguientes observaciones del proceso de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica, según los acápites descritos a continuación.

## 2 Del Proceso de Aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica.

### 2.1 Contexto y Enfoque.

El Órgano responsable establece que las razones que motivan la necesidad de realizar el plan radicando en dos principales fundamentos:

- Actualmente, el sector El Cortijo, comuna de Conchalí, tiene obsolescencia respecto al uso de suelo, ya que su planificación original no se ha consolidado, existe una condición de desuso y subutilización del suelo en el terreno en estudio, en este sentido, el parque no ha tenido oportunidad de materializarse desde su planificación.
- El área del Plan presenta una incongruencia normativa, debido a que con la entrada en vigencia de la Ley 20.791, el 29 de octubre de 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 4 de mayo de 2013.

De lo anterior, no queda claro las razones que conllevan la necesidad de realizar el presente plan, bajo la consideración:

La Municipalidad de Conchalí está trabajando en una Modificación al Plan Regulador Comunal, cuya



Imagen Objetiva (año 2021) reconoce la superficie donde se emplaza el “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo”, como “Zona de Parques o Áreas Verdes”. A su vez, la propuesta de modificación al PRC contempla soluciones habitacionales ligadas a las viviendas de interés público, incorporando justamente como incentivo normativo.

- La Municipalidad de Conchalí le comunico mediante el ORD N° al Órgano Responsable que “La no consolidación del parque no puede ser fundamento para emplazar viviendas”, toda vez que la no materialización del área verde se debe a la insuficiencia de recursos financieros a destinar para la ejecución, mantención, planificación. Se indica que la comuna de Conchalí carece de áreas verdes y que la pérdida de esta franja de área verde sería responsable de propiciar proyectos públicos y en beneficio de la ciudadanía dirigidos al desarrollo social y urbano en calidad de vida.
- En la participación con los Órganos de la Administración del Estado diversos servicios consultan sobre la necesidad de realizar el presente plan dado las potenciales consecuencias ambientales y de sustentabilidad que podrían tener los nuevos habitantes en relación a la exposición al ruido.

## 2.2 Respecto al Marco del Problema.

En lo que se refiere a las condiciones ambientales señaladas en la Descripción Prospectiva del Sistema Territorial, se requiere que la información sobre el valor de ambiente y sustentabilidad que tiene el terreno toda vez que es una reserva de área verde a nivel metropolitano. Por otra parte, sobre a los potenciales conflictos Socio Ambientales se debe incluir la pérdida de áreas verdes que tendrá la comuna de Conchalí al aprobarse el presente plan.

## 2.2 Objetivos Ambientales.

El órgano responsable ha planteado el siguiente Objetivo Ambiental “*Generar una zona de remodelación con el fin de disminuir la ocupación de tomas, promoviendo procesos de ocupación y compactación en espacios que se encuentran subutilizados con una distribución que permita atenuar la problemática del ruido proveniente de la autopista*”. En este contexto el Órgano Responsable ha señalado que mediante la norma urbanística del plan que contempla antejardín de 3 metros actuaran como de suerte de buffer ante las externalidades ambientales negativas.

De lo anterior no que claro el cumplimiento de esta meta ambiental toda vez que esta norma urbanística no entrega certezas como una medida de amortiguación efectiva frente al ruido ambiental, considerando que la zona donde se emplaza el plan es denominada por los residentes del sector como “isla de ruido” (pág. 55 del Informe Ambiental) y que la Municipalidad de Conchalí realizó 10 muestras con un sonómetro donde se emplazan viviendas (las cuales colindan con la zona del plan), logrando identificar que el impacto acústico sobrepasa los umbrales establecidos, según normativa existente Decreto N°38 del Ministerio de Medio Ambiente.

## 2.3 Criterios de Desarrollo Sustentable.

El Órgano Responsable estableció el Criterio de Desarrollo Sustentable (CDS): “Promover la reconversión a un uso habitacional, generando procesos de integración social en un espacio que fomenta la diversificación urbana en un entorno degradado y subutilizado”. En este contexto, se puede inferir que el CDS no logra establecer el marco y las reglas de sustentabilidad en las cuales se deben manejar y centrar la evaluación de un proceso de



decisión, ya que la calidad de vida de los nuevos habitantes se verá afectada por el ruido ambiental y la zona de reconversión implica la pérdida de una reserva de suelo destinada a áreas verdes en la comuna de Conchalí.

## 2.4 Factores Críticos de Decisión.

A partir de los temas presentados por el Órgano Responsable, identificó el Factores Críticos de Decisión (FCD) “Ocupación del territorio” con los criterios de evaluación “Integración socioespacial” y “Prevención de tomas de terreno”.

Según los antecedentes del Informe Ambiental, se puede indicar que faltan FCD como elementos clave en cuestiones estratégicas de ambiente y sostenibilidad para realizar una correcta evaluación ambiental a la opción de desarrollo del plan. En este sentido el Órgano responsable deberá e identificar las prioridades ambientales y de sustentabilidad relevantes que han surgido en el proceso de la EAE del presente plan, en este contexto se pueden identificar preliminarmente FCD asociado a la “Calidad de Vida” y “Calidad Ambiental de la Zona”. Por lo anterior, se sugiere basarse en el Método Delphi para definir las prioridades, según lo indicado en la Guía de Orientación para el Uso de La Evaluación Ambiental Estratégica en Chile (MMA 2015).

## 2.5 Diagnostico Ambiental Estratégico

El Informe Ambiental presentó el Diagnóstico Ambiental Estratégico (DAE), conteniendo un análisis en función de la caracterización del (FCD) “Ocupación del territorio” mediante los criterios de evaluación “Integración socioespacial” y “Prevención de tomas de terreno”. En este sentido, y dadas las observaciones efectuadas a la identificación de los FCD para el presente plan, se requiere reformular el DAE y profundizar en las siguientes tendencias:

- Integración Socioespacial: debe haber un análisis sobre la planificación del ordenamiento territorial, dado que existe un proceso de modificación al PRC de Conchalí que zonifica esta zona de manera distinta a la del presente plan seccional.
- Áreas Verdes: debe existir información respecto de la tendencia sobre el futuro de las áreas verdes no materializada, la importancia de tener reserva de área verde para la comuna de Conchalí.
- Amortiguación por ruido ambiental: debe presentar mayor información sobre medidas efectivas que ayudan a atenuar el ruido en las viviendas. En este sentido, se solicita ejemplo de experiencia en terrenos similares. Asimismo, se requiere que se detalle los resultados de las mediciones efectuadas por la municipalidad de Conchalí.

## 2.6 Respecto a la Opción de Desarrollo Seleccionada v/s Anteproyecto.

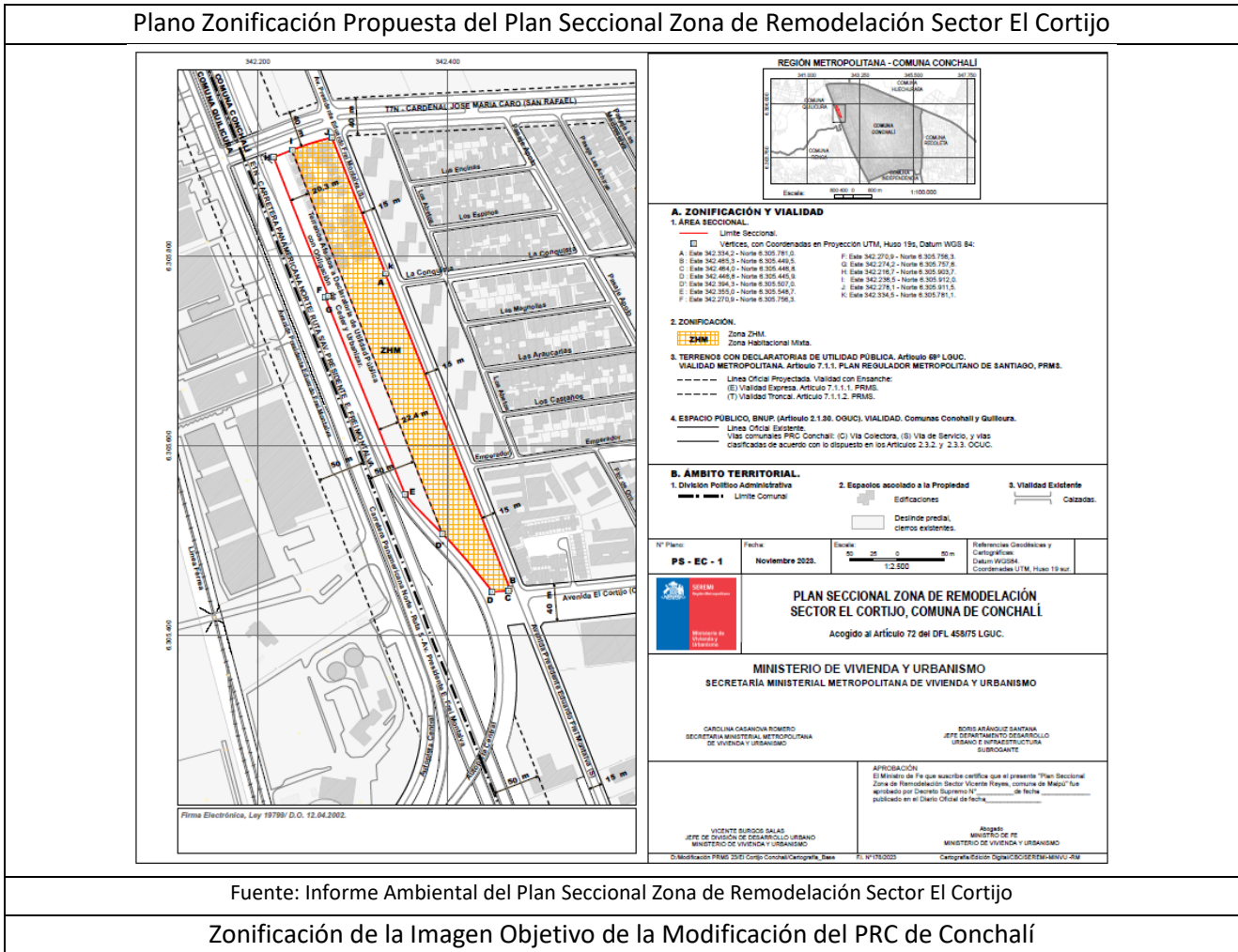
El Órgano Responsable presenta una Opción de Desarrollo, siendo su finalidad dar cabida a proyectos SERVIU asociados a conjuntos habitacionales. Sin embargo, la zonificación presentada y las normas urbanísticas se contradicen con la planificación del territorio que impulsa el Gobierno Local (Municipalidad de Conchalí) mediante la modificación de su Plan Regulador Comunal, en el cual es reconocida como “Zona de Parques o Áreas Verdes”.

Por lo anterior el presente plan, no se ajusta al proceso de planificación que está realizando la Municipalidad de Conchalí, generando una contradicción de zonificación en los Instrumentos de Planificación Territorial, como se observar en la siguiente figura.



Figura N°1: Comparación de zonificación de dos IPT en el sector del Cortijo

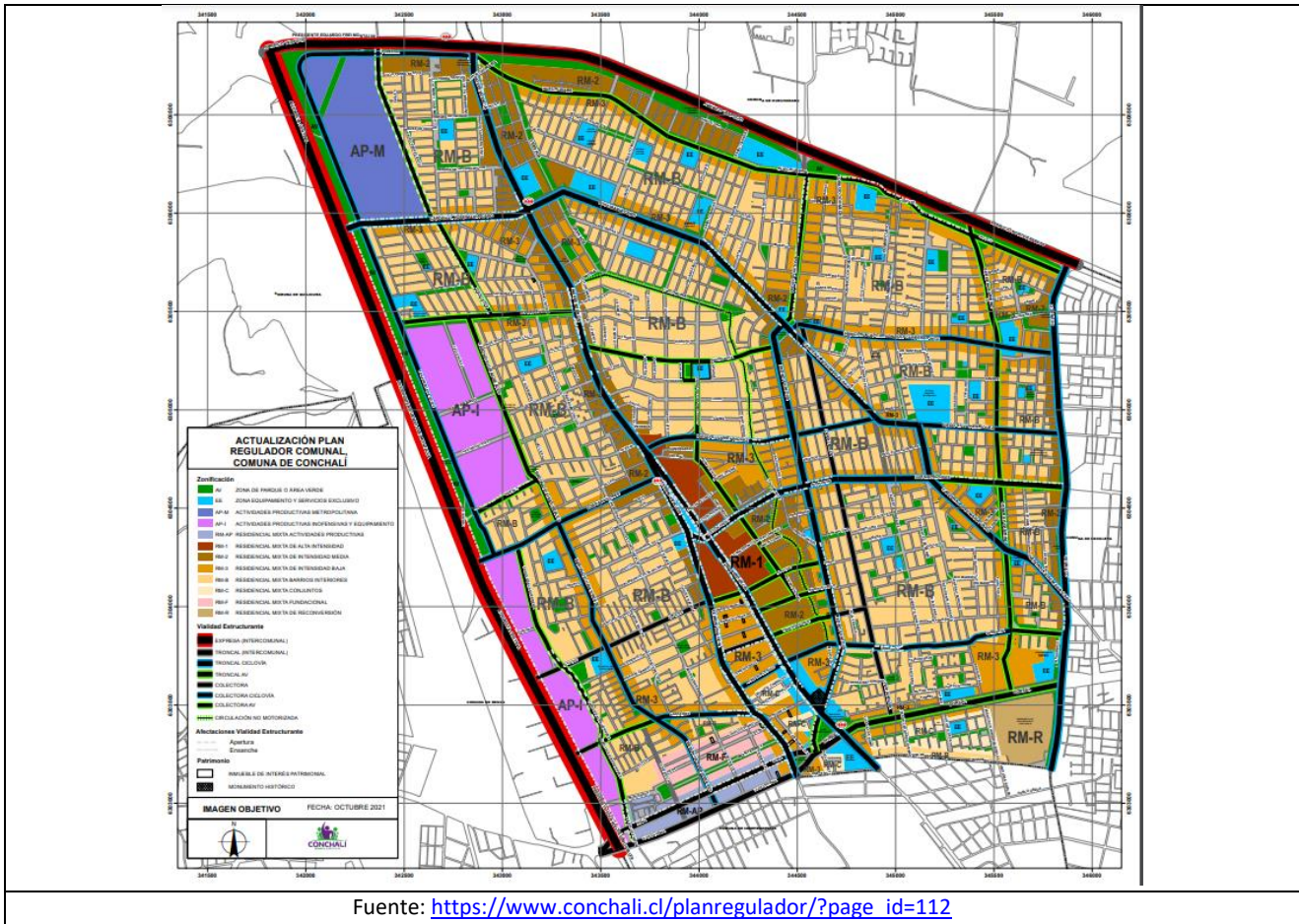
Plano Zonificación Propuesta del Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo



Fuente: Informe Ambiental del Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo

Zonificación de la Imagen Objetivo de la Modificación del PRC de Conchalí





Fuente: [https://www.conchali.cl/planregulador/?page\\_id=112](https://www.conchali.cl/planregulador/?page_id=112)



## 2.7 Respecto a la Evaluación Ambiental de Alternativas.

Sobre la Evaluación Ambiental, para la Opción de Desarrollo descrito en el IA (pág. 103 IA), se requiere adicionar en la matriz Evaluación de Riesgos y Oportunidades, los temas de ambiente y sustentabilidad asociados el “Ruido Ambiental de la Zona” y la “Perdida de Área Verde” deben ser considerados como un Riesgo desde el punto de vista de medio ambiente y sustentabilidad, bajo las siguientes consideraciones:

- Se realizó 10 muestras con un sonómetro en el interior del condominio y en sus inmediaciones, logrando identificar que el impacto acústico sobrepasa los umbrales establecidos, según normativa existente Decreto N°38 del Ministerio de Medio Ambiente.
- El mapa de Ruido del Gran Santiago da cuenta de altos niveles de ruidos tanto diurnos como nocturno que van entre 70 y 80 [dBa] en la zona donde se pretende emplazar el plan.
- La normativa vigente que rige a la zona del plan está regulada por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) con una zonificación de áreas verdes de uso público, la cual se encuentra adyacentes a sistemas viales metropolitanos (Artículo 5.2.3.4 Avenidas Parques) y como Franja de protección de la Carretera Ruta 5 Norte Av. Presidente Eduardo Frei Montalva, debido al perfil de 100 metros de la vía de acceso a Santiago (Artículo 7.1.1.1. Vialidad Expresa).

Por lo anterior, el presente plan no está dando respuesta a las preocupaciones y problemas ambientales de la zona donde se presente desarrollar el plan. Asimismo, deberá replantar la matriz de coherencia con los Objetivos ambientales, Criterios de Desarrollo Sustentables y Factores Criterios de Decisión.

## 2.8 Respecto a los Indicadores de Seguimiento.

En relación a las observaciones plantadas en los puntos anteriores se requiere replantar los Criterios de Diseño e Indicadores de Seguimiento, Criterio de Rediseño y Directrices de Planificación y Gestión.

Por todo lo anterior, se sugiere que la actualización del “Plan Seccional Zona de Remodelación Sector El Cortijo, comuna de Conchalí” subsane las observaciones y se entregue un Informe Ambiental Complementario, en un plazo de 60 días hábiles. En virtud del alcance de las observaciones previamente expuestas, el Órgano Responsable deberá evaluar la pertinencia de realizar correcciones al Anteproyecto, en cuyo caso deberá enviarlo junto al Informe Ambiental Complementario para la correspondiente evaluación por parte de esta SEREMI. A su vez, se recomienda al Órgano Responsable coordinar una reunión previa entrega del Informe Ambiental Complementario.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

**SONIA REYES PACKE**  
**SECRETARIA REGIONAL MINISTERIAL DEL MEDIO AMBIENTE**  
**REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO**



iM/caf

Este documento ha sido firmado electrónicamente de acuerdo con la ley N° 19.799  
N° 1449 – Torre 4 Of. 401 – Edificio Santiago DownTown - Teléfono: 2-25735812  
Para verificar la integridad y autenticidad de este documento ingrese al siguiente link:

<https://doc.digital.gob.cl/validador/E1QW3U-513>



C.c.:

- Archivo Área Biodiversidad y Recursos Naturales Renovables, Seremi del Medio Ambiente RMS.
- Archivo Oficina de Partes, Seremi del Medio Ambiente RMS.
- Archivo Oficina de Evaluación Ambiental del Ministerio del Medio Ambiente.

