

SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 270 CELEBRADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL, EN MODALIDAD PRESENCIAL Y ONLINE, UTILIZANDO SISTEMA MICROSOFT TEAMS, VÍA STREAMING, DE FECHA 30 DE DICIEMBRE DE 2021.

APROBADA EN SESIÓN DE FECHA 13 DE ENERO DE 2022

En el Centro Cívico de Lo Barnechea, a 30 de diciembre de 2021, siendo las 09:07 horas, se reúne el Concejo Municipal, presidido por su Alcalde, señor Juan Cristóbal Lira Ibáñez y con la asistencia de los Concejales señor Cristián Daly Dagorret, señor Michael Comber Vial, señora María Teresa Urrutia Greve, señora Paulette Guiloff Hes, señor Benjamín Errázuriz Palacios, señor Rodrigo Arellano Falcón y señor Francisco Javier Madrid Vera.

Asisten, además, los Directores de las siguientes Unidades Municipales:

ASESORÍA URBANA Y ESPACIO PÚBLICO : señora Francisca Celis Contardo
señora Lucía Valencia Vargas

Actúa como Ministro de Fe, la Secretario Municipal, señora Vivian Barra Pañaloza.

El presidente señor Lira: en nombre de Dios, abre la Sesión, que corresponde a la Sesión Extraordinaria N° 270, convocada mediante Decreto DAL N° 1405, de 22 de diciembre de 2021, a objeto de tratar las siguientes materias:

1.- Solicita aprobación para las respuestas a las Observaciones presentadas por la comunidad, en el marco de la Consulta Pública de Actualización del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, correspondiente a la Etapa Imagen Objetivo, en consideración al Informe de Síntesis de Observaciones entregado al Concejo Municipal para su conocimiento, de conformidad a lo establecido en el artículo 28, Octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

2.- Solicita aprobación del Concejo Municipal respecto a los términos en que se procederá a la elaboración del Anteproyecto de la Actualización del Plan Regulador Comunal, en conformidad a los Acuerdos a

El presidente señor Lira: vamos a dar inicio a la Sesión Extraordinaria N° 270, de fecha 30 de diciembre de 2021.

En primer lugar, vamos a revisar si tenemos la asistencia suficiente como para poder hacer esta reunión:

Concejal señora Juanita Mir

La señora Mir: muy buenos días a todos; presente, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora Juanita.

Don Cristián Daly

última semana del año,
días.

El señor Daly: muy buenos días a todos, Alcalde. Aquí presente esta

El presidente señor Lira: penúltima; gracias, don Cristián, buenos

¿Don Michael Conber?

El señor Conber: presente, Alcalde. Muy buenos días a todos.

El presidente señor Lira: buenos días, don Michael.

¿Señora María Teresa Urrutia?

La señora Urrutia: buenos días, Alcalde; presente.

El presidente señor Lira: muy bien.

¿Señorita Paulette Guilloff?

presente.

La señorita Guilloff: hola, Alcalde; hola a todos. Muy buenos días,

El presidente señor Lira: buenos días, muchas gracias.

¿Concejal don Benjamín Errázuriz?

Presente.

El señor Errázuriz: muy buenos días a todos; buenos días, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Benjamín; buenos días.

¿Don Rodrigo Arellano?

El señor Arellano: muy buenos días, Alcalde; muy buenos días colegas. Último jueves del año, así que con mucho ánimo para enfrentar el Concejo que se viene.

El presidente señor Lira: gracias, don Rodrigo; buenos días.

¿Don Francisco Madrid?

El señor Madrid: buenos días, Alcalde; buenos días a todos y a todas; presente.

El presidente señor Lira: gracias, don Francisco; buenos días.

¿Señora Vivian Barra, Ministro de Fe en esta reunión, Secretaria Municipal?

La señora Barra: presente, Alcalde; buenos días.

El presidente señor Lira: gracias, señora Vivian; buenos días.

Bien, teniendo el quórum completo para iniciar esta reunión, vamos a pasar al Punto N° 1:

SOLICITA APROBACIÓN PARA LAS RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS POR LA COMUNIDAD, EN EL MARCO DE LA CONSULTA PÚBLICA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LO BARNECHEA, CORRESPONDIENTE A LA ETAPA IMAGEN OBJETIVO, EN CONSIDERACIÓN AL INFORME DE SÍNTESIS DE OBSERVACIONES ENTREGADO AL CONCEJO MUNICIPAL PARA SU CONOCIMIENTO, DE CONFORMIDAD A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 28, OCTIES DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

El presidente señor Lira: el 15 de julio de 2021, fecha en que se aprueba, por parte del Concejo Municipal, el Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo correspondiente a la Actualización del Plan Regulador, conforme al Artículo 28 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. El proceso de Consulta Pública y Exposición se inició el 29 de agosto y finalizó el 12 de septiembre de 2021, período de 45 días, en el cual la comunidad podía ingresar sus Observaciones a la propuesta de Imagen Objetivo. Físicamente, la propuesta tuvo expuesta en los siguientes establecimientos: Centro Cívico, Dideco, en el Centro Lector y el Centro Cultural El Tranque. Adicionalmente y como la legislación lo exige, todo el material y antecedentes de la

propuesta, estuvo y está disponible en la Página Web Municipal. Durante los primeros 15 días de Exposición, se realizaron tres Audiencias Públicas en Sesiones Extraordinarias del Concejo Municipal, cuyas fechas corresponden al 29 de julio, 05 de agosto y sábado 07 de septiembre, las cuales fueron transmitidas por Facebook, You-Tube y la tercera fecha, adicionalmente, por la Plataforma ZOOM, donde se expuso, íntegramente, la propuesta de Imagen Objetivo con sus lineamientos y criterios. Asimismo, se realizaron dos Sesiones del COSOC, los días 29 de julio y 19 de agosto. Los antecedentes de la Consulta Pública fueron publicados, previamente en prensa escrita, los días 20 de julio en Las Últimas Noticias; 27 de julio en El Mercurio; 31 de julio en La Tercera; 03 de agosto en Las Últimas Noticias; y 28 de agosto en La Tercera. Adicionalmente, se avisó por Radio Lo Barnechea siete veces al día, en el período comprendido entre el 29 de julio y el 07 de agosto. De manera de ampliar la difusión y entendimiento de la propuesta, se dispusieron cinco instancias de participación con dirigentes, mediante reuniones abiertas en el Centro de Las Tradiciones, los días 9, 10 y 11 de agosto, como también en el Centro Cultural El Tranque los días 16 y 17 de agosto de 2021. Complementariamente, se realizaron Visitas Guiadas abiertas a la comunidad en el Centro Cultural los días 25 y 26 de agosto, como también en el Centro Lector los días 30 y 31 de agosto de 2021. Es importante destacar que, en el período de Exposición, ingresó una totalidad de 1.968 Cartas por parte de la comunidad, con numerosas Observaciones, cuya revisión de antecedentes tomó un tiempo importante de discusión y análisis y que consideró, al menos, doce reuniones de trabajo con el Equipo Técnico y con la participación del Concejo Municipal. Lo anterior permitió la elaboración del Informe de Síntesis de Observaciones que fue entregado el 16 de diciembre al Concejo Municipal para su conocimiento. Finalmente, en esta instancia y en cumplimiento del Numeral 5° del Artículo 28 Octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Honorable Concejo Municipal de Lo Barnechea ha tomado conocimiento del Informe que sintetiza las Observaciones recibidas en el marco del procedimiento de aprobación y consulta de la Imagen Objetivo y se solicita su aprobación en relación a las Respuestas Fundadas, a cada una de las Observaciones realizadas, indicando si las acepta o las rechaza, a través de los siguientes Acuerdos a tratar.

Bien, pues, aquí, nuevamente, quise exponer cómo había sido todo este proceso, para que quede en Acta y quede claro cómo ha sido este proceso de Consulta y de mostrar todo este trabajo a la comunidad. Quiero yo agradecer esta cantidad de reuniones al Equipo, especialmente al Equipo liderado por Francisca Celis: Carolina Luna, Lucía Valencia, Nicole Pucci, Pablo Alviña, a la Empresa que nos Asesora, liderada por Pablo Guzmán.

Y muy especialmente también quiero agradecer a los Concejales estas doce reuniones que tuvimos para analizar cada una de estas Observaciones que presentaron los vecinos, que en realidad fueron Jornadas maratónicas, largas, especialmente muy tarde en la noche y, sin embargo, se logró cubrir y estudiar cada detalle de estas Observaciones presentadas por los vecinos, por lo cual ahora vamos a someter, en esta Sesión, que es la segunda Sesión que tenemos de análisis de estas Observaciones, la segunda mitad que nos quedó pendiente.

Dejo con Uds. a la señora Francisca Celis, Directora de Espacio Público y Asesora Urbana, para que continúe con la reunión.

La señora Celis: gracias, Alcalde

Muy buenos días a todos; señores Concejales.

Tal como lo ha señalado el señor Alcalde, en esta Jornada traemos a su consideración la revisión de los Acuerdos para cada una de las Observaciones. Esto ya es en la segunda Sesión.

Conforme lo establece el Artículo 28 Octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se elaboró un Informe de Síntesis de las Observaciones recibidas, cuyo documento concentra las solicitudes y argumentos técnicos expuestos por la comunidad en el marco de la Consulta Pública de la Imagen Objetiva. En ese sentido, es importante explicar que los acuerdos que adopta el Concejo Municipal, van en función de aprobar o rechazar las Observaciones y solicitudes efectuadas por la comunidad, contenidas en dicha síntesis, por cuanto todas aquellas Cartas de los vecinos, que incluyen comentarios, sugerencias, preguntas o temas no atinentes a la Etapa de Imagen Objetiva, o que escapan a las materias propias del proceso de Actualización del Plan Regulador Comunal y que forman parte del informe presentado, no serán tratadas en esta instancia. No obstante, serán igualmente contestadas por el Equipo Técnico Municipal. Cabe señalar también que los días posteriores a esta Sesión, tanto el Informe elaborado como los Acuerdos adoptados por el Concejo Municipal, estarán disponibles en el Sitio Web de la Municipalidad de Lo Barnechea. Finalmente, antes de entrar en materia, informar que, previo a esta instancia, se efectuó una acuciosa revisión del Informe presentado, detectando ciertos errores de transcripción o falta de precisión en algunas respuestas sugeridas para la adopción de los Acuerdos, que serán complementadas y quedarán en el Acta de esta Sesión, lo cual ya fue corregido en la presentación que será proyectada a continuación.

Vamos a comenzar ahora a retomar el Informe de Síntesis que había quedado en la Sesión N° 269 y vamos a continuar con la Parte 5.

Sector 4, Tranque La Dehesa, Pie Andino y Los Nogales, Golf La Dehesa y Nueva La Dehesa.

La señora Valencia: Observación 4.1: expresan desacuerdo con tipo de vía y cambio de aptitud de residencial a comercial propuesta para calle Paseo de Alcalá. (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) expresa desacuerdo respecto de cambio de categoría de vía para una calle residencial como Paseo de Alcalá, lo que traerá mayor tráfico.; 2) expresa desacuerdo por normativa de usos mixtos propuesta para zona ZM-4, en el tramo de final de Calle Paseo Alcalá, argumentando que es un barrio residencial; 3) solicita incrementar superficie de áreas verdes a través de un parque para la zona Paseo Pie Andino.

Aclaración técnica: 1) el plan regulador vigente establece el sector como Zona L, que admite equipamiento de distintas clases y sus actividades asociadas, incluso actividades productivas de carácter inofensivo; 2) la propuesta de imagen objetivo integra el trazado como vía existente. No hay una prescripción específica respecto de la categoría de la vía, la que puede ser planteada en la Etapa de Anteproyecto; 3) se recomienda acoger cambio en la zonificación acorde al carácter residencial de los predios que enfrenta Calle Paseo de Alcalá, entre la proyección de calle El Atardecer y Paseo del Cid y evaluar cómo se procede con el cuadrante inmediatamente al norte.

Acuerdo sugerido: se recomienda ACOGER la Observación.

La señora Celis: aquí vamos a incorporar una Recomendación efectuada por el Concejo: los terrenos que enfrentan Avda. Paseo Pie Andino otorgar zona habitacional exclusiva ZHE-4 y el cuadrante hacia Avda. Paseo Alcalá otorgar zona habitacional exclusiva ZHE-2

Observación 4.2: solicita mantener y potenciar el rol del subcentro de servicios Avda. Paseo Pie Andino con Las Hualtatas. (2 Observaciones).

Antecedentes Y fundamentos: 1) la zona ZM4, el sector en la imagen objetivo se considera adecuada, solicita que la densidad debiera concentrarse en el rango superior, alcanzando 185 hab/has. 2) Se considera adecuado mantener y potenciar el rol de subcentro. Adjunta anexo con imagen proyectada para el sector

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente establece el sector como Zona L, que admite equipamiento de distintas clases y sus actividades asociadas, incluso actividades productivas de carácter inofensivo; 2) La densidad establecida en el Plan Regulador vigente es de 43 hab /has.; 3) La propuesta de imagen objetivo, fija un rango de densidades de entre 100 a 250 hab/has.; 4) Es importante considerar que la propuesta de imagen objetivo establece una separación entre la Zona ZM4 y las propiedades vecinas. Sin embargo, la materialización de vialidad en el sector podría ser impracticable; 5) Se recomienda incrementar la gradualidad con los predios colindantes mediante distanciamientos y controlar la densidad proyectada.

Acuerdo sugerido: se recomienda acoger la observación, incluyendo criterios de mayor gradualidad en conformidad con lo respondido en la Observación 4.1, aclarando que la densidad se definirá en anteproyecto.

Observación 4.3: Solicita mantener densidad establecida en el plan vigente para zona J, o precisar rango de densidad. (2 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) La mayor parte de la propiedad, que en el Plan Regulador Comunal vigente pertenece a la Zona "J", y en la propuesta pasa a ser zona ZHE-2, Zona Habitacional Exclusiva, con 2 pisos de altura de edificación y con una densidad de 30 a 60 habitantes por hectárea; 2) Solicita definir estos rangos de densidad, para saber si corresponde a 7,5 viviendas por hectárea (30hab/há) o a 15 viviendas por hectárea (60hab/há). Por el grado de consolidación del entorno, se considera que al menos debiera mantenerse la densidad actual de 43 habitantes por hectárea; 3) Cuestiona ZHE-2 DC, puesto que limita las posibilidades de desarrollo de proyectos. Señala que el sector sólo presenta riesgos en quebradas. Solicita que el sector quede condicionado a 10 viv/has., es decir, 40 hab/has.

Aclaración técnica: 1) La propuesta de imagen objetivo se desarrolló sobre la base de rangos de densidad que serán precisados en la Etapa de Anteproyecto, para estos efectos se analizará el criterio de densidad sugerido; 2) La propuesta de Imagen objetivo considera el tratamiento de las áreas de riesgo y alto y muy alto riesgo o áreas sensibles, así como el borde de contacto con el límite urbano y la presencia de masa de vegetación. De acuerdo a los Estudios se constata que, efectivamente, las pendientes van de bajas a moderadas.

Acuerdo sugerido: se recomienda acoger parcialmente la observación, en el sentido de estudiar en la etapa de anteproyecto, incluyendo criterios de mayor gradualidad en el área de contacto con el límite urbano y los sectores aledaños a Cerro Isla.

Observación 4.3-1: Cuestiona propuesta de zona ZHE2-DC frente a norte de Av. Paseo Pie Andino entre cerro isla El Manzano y Prolongación de Avda. Teresa Vial (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos:1) El PRC vigente introdujo el concepto de las zonas de Densificación Circunvalación Vial a lo largo de avenidas importantes de la comuna, como una manera de acelerar la urbanización de estas vías, 2) En la propuesta se elimina la zona ZHE-4 en el tramo entre la prolongación de la calle Teresa Vial y la zona de preservación asociada al cerro isla El Manzano, correspondiente a un tramo de unos trescientos metros de largo por un ancho promedio de 75 metros; 3)La propuesta, este sector actualmente "L1" se convirtió en una Zona ZHE-2-DC (Zona Habitacional Exclusiva 2 pisos de Desarrollo controlado), con una densidad de 4 a 16 habitantes por hectárea (lo que equivale a de 1 a 4 viviendas por hectárea, o lotes unifamiliares de 10.000m² a 2.500m² respectivamente).

Aclaración técnica: 1) El PRC Vigente reconoce como L1 la zona localizada al costado norte de Avda. Paseo Pie Andino; 2) El área presenta riesgo alto de proceso de ladera con pendientes en Cerro El Manzano; 3) Las pendientes observadas superan el 46,1 % en la ladera poniente del cerro. Sin embargo, en el área aledaña a la proyección de Avda. Paseo Pie Andino, decrecen ostensiblemente; 4) Destaca también la presencia del área inundable o potencialmente inundable asociada a la Quebrada B.

Acuerdo sugerido: se recomienda acoger parcialmente, incluyendo criterios de mayor gradualidad en el área de contacto con el límite urbano y los sectores aledaños al Cerro Isla. Se estudiará la normativa aledaña a Avda. Paseo Pie Andino.

Aquí también hay una Recomendación del Concejo: se recomienda modificar en este sector la zona mixta de 4 pisos por una zona habitacional exclusiva, en consideración a la existencia de equipamiento en Avda. La Dehesa con Avda. Paseo Pie Andino (Grupo Patio), el cual mantiene su condición mixta de ZM-4.

Esta Recomendación se corrige de acuerdo al Informe presentado, porque, efectivamente había quedado traspapelada y había quedado en otra Observación, así que nosotros la corregimos y la incluimos acá en esta Respuesta.

Observación 4.4: Objeta poca precisión de autorización de edificios al poniente de Avda. La Dehesa. (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos: 1) Mi observación apunta a la poca precisión de análisis en las consecuencias que implica la autorización del desarrollo de edificaciones (edificios 4-5 pisos), desde el impacto al entorno natural (único), hasta la densidad demográfica que afecta tanto en términos de flujos de tránsito, como problemáticas de la cotidianidad.

Aclaración técnica: 1) El Plan Regulador vigente reconoce al poniente de Avda. La Dehesa una zona "L", que admite 4 pisos y 43 hab/has.; 2) La imagen objetivo reconoce dicha franja y asigna una zona ZM-4; 3) En el sector se identifica el cerro isla El Manzano, que es parte del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, cuya ladera poniente presenta una zona de desarrollo controlado que integra el sector con la quebrada; 3) La Zona de desarrollo controlado determina bajas condiciones de uso y ocupación. La densidad se ubica entre (4 a 16 Hab/has) y será precisada dentro de este rango en relación con los factores físicos y de riesgos existentes en el sector.

Acuerdo sugerido: se recomienda acoger parcialmente, modificando su uso a zona habitacional exclusiva ZHE-4.

Observación 4.5: Quebrada Las Hualtatas objeta Zona ZHE 2 DC, Zona Habitacional Exclusiva a 2 pisos, Desarrollo Controlado y solicita cambio a denominación ZHE-2, Zona Habitacional Exclusiva a 2 pisos (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Observa denominación de zona desarrollo Controlado ZHE 2 DC en sector aledaño a Quebrada Las Hualtatas, en atención a inexistencia de área de riesgos que la justifique; 2) Adjunta antecedentes de estudio de ICC Ingenieros Consultores Ltda y ORD. DOH RM N° 1817, de fecha 11 de diciembre del 2009, que refieren a antecedentes relativos a inundaciones de varias quebradas.

Aclaración técnica: 1) El plan Regulador vigente reconoce el área de borde de la Quebrada Las Hualtatas como zona J; 2) Las áreas de riegos por inundación ratifican la condición señalada en el estudio y el Oficio de la DOH; 3) Sólo se observan escarpes naturales del terreno que se asocian a procesos de ladera, que justificaron identificar el sector como desarrollo controlado; 4) Las pendientes existentes ratifican la condición de los escarpes naturales en el terreno que pueden ser mitigados, lo que justificó la definición de un área de desarrollo controlado.

Acuerdo sugerido: se recomienda acoger parcialmente la observación, indicando que la determinación de densidad se realiza en la Etapa de anteproyecto, la cual será acorde con las limitaciones topográficas del terreno.

Observación 4.6: Solicita eliminar cabezales urbanizables en Cerro El Zorro. (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Si se busca consolidar el Cerro El Zorro y su Humedal/Tranque anexo como un área verde de acceso público, no parece pertinente mantener zonas de desarrollo controlado en los "cabezales" de éste; 2) Esto generaría una clara perturbación del uso actual e histórico que se le ha dado al sitio y no presenta mayores ventajas urbanas que justifiquen esta subdivisión del Cerro.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce estos sectores como zona J y L1 que consideran márgenes de urbanización de mayor intensidad; 2) Se observa que las pendientes de la ladera poniente del cerro oscilan en rangos superiores a 46 % y el sector presenta riesgos asociados a procesos de laderas de alto y muy alto riesgo; 3) Se recomienda ajustar los sectores de mayor pendiente que no se encuentren consolidados, en concordancia con lo señalado en plano interpretativo intercomunal.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger parcialmente la Observación, manteniendo como criterio que las áreas no consolidadas de muy alto riesgo de exposición a procesos de laderas, se mantengan como áreas especiales AVN. Será revisado en la etapa de anteproyecto, en concordancia con Observación 15.10.

Observación 4.7: Solicita la eliminación de esta faja de zona de área verde nueva (AVN) en el interior de los Lotes 3 A-A y 1 A-A de propiedad de mi representada (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos: La propuesta de zona de área verde nueva (AVN) al oriente del Tranque La Dehesa 1 y 2, que limita con las zonas propuestas ZM-4 y ZHE-2, incluye una faja de geometría indeterminada en el interior de los lotes 3 A-A y 1 A-A de propiedad de Inversiones Praderas de La Dehesa Limitada, impidiendo el desarrollo inmobiliario que se tiene previsto realizar en estos lotes; 2) Estudios y proyectos que incluyen el encauzamiento de los cauces existentes serán sometidos a la aprobación de la Dirección de Obras Hidráulicas (DOH) y Dirección General de Aguas (DGA).

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente no establece prescripciones específicas respecto de la delimitación de un área de protección del tranque; 2) El objetivo es la habilitación de un espacio de amortiguación respecto del Tranque; 3) De no poder avanzar en esta medida, se sugiere incorporar por la vía de beneficios o incentivos, normas de cesiones gratuitas de libre circulación controlada.

Acuerdo sugerido: se recomienda acoger la solicitud y explorar la posibilidad de ocupar beneficios o incentivos normativos, conforme al artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Observación 4.8: Solicita ajuste de Los cauces de las quebradas "El Culén" y "Quebrada A" como zonas AVN (Áreas Verdes Nuevas) en base a actos administrativos. (2 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: Sugerimos que éstas se definan en función de las fajas de protección aprobadas para estas quebradas, según el Ordinario DOH RM N°1817, de fecha 11 de diciembre del 2009, que determina que las fajas de las quebradas "El Culén" y "Quebrada A" serán de 15m medidos desde el eje del cauce hacia cada costado; y para la "Quebrada lateral A" de 10metros medidos desde el eje hacia cada costado.

Aclaración técnica: 1) La delimitación de áreas verdes nuevas asociadas a cauces se debe delimitar en relación al estudio de riesgo y los actos administrativos que sobre la materia se hayan dictado; 2) Los cuales pueden incluir obras de mitigación, pronunciamientos de órganos competentes y/o proyectos de urbanización recepcionados.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger parcialmente, manteniendo como criterio que las áreas no consolidadas de muy alto riesgo de exposición a procesos de laderas se mantengan como áreas especiales AVN. Será revisado en la etapa de anteproyecto, en concordancia con Observación 15.10.

Observación 4.8-1: Solicita uso mixto preferente comercial en calle Berna Norte. (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) En la calle Berna Norte, al menos frente al mall destino comercial, debido a que todos los malls que se han desarrollado en esta ciudad, inmediatamente, los frentes de calles residenciales se transforman en comercial.

Aclaración técnica: 1) El plan Regulador vigente sólo reconoce la zona L el predio correspondiente al centro comercial; 2) Berna es una calle local de carácter residencial que colinda con el Mall, que cuenta con una pista por sentido; 3) La subdivisión predial es de aproximadamente 280 a 300 m², por lo que no es recomendable ampliar la zona ZM-4 al primer frente predial.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger.

Observación 4.9: Solicitan que sector sólo sea residencial máx. 4 pisos y 1 retirado. No aceptar Comercio, Oficinas u otras actividades. Avda. Paseo Pie Andino y Camino Las Hualtatas.

Antecedentes y fundamentos: Que sólo sea residencial máx. 4 pisos y 1 retirado; 2) No aceptar Comercio, Oficinas u otras actividades, que perturben la vida familiar.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente establece el sector como Zona L, que admite equipamiento de distintas clases y sus actividades asociadas, incluso actividades productivas de carácter inofensivo; 2) La propuesta de imagen objetivo regula la altura de edificación a 4 pisos como máximo (zona L admite 5p para equipamiento); 3) Con relación a los usos de suelo, se procura la consolidación de un subcentro de escala menor a lo que permite la normativa vigente; 4) Se propone en este caso trabajar con mayor precisión la gradiente de escala de edificación y usos hacia las áreas residenciales colindantes, procurando que los saltos de altura de edificación se produzcan a partir de la vialidad propuesta.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger parcialmente y atenerse a la respuesta ya indicada en el Punto 4.1.

Observación 4.10 : solicita modificar propuesta de edificación en altura en intersección de Avda. La Dehesa con Avda. Paseo Pie Andino, reemplazándola por casas (20 Observaciones),

Antecedentes y fundamentos: 1) Se cuestiona uso de los terrenos eriazos localizados en la esquina de Avda. La Dehesa y Avda. Paseo Pie Andino; 2) Cambiar el uso de suelo y así permitir la construcción de edificios de hasta 4 pisos (ZM-4), o hasta 6 pisos en el caso de la Alternativa 2 (ZM-6). Está absolutamente fuera de contexto con el entorno del lugar donde se quieren emplazar estas estructuras; 3) Edificios afectan privacidad de viviendas aledañas, puesto que está en una cota inferior; 4) Se propone una franja de Zona Habitacional Exclusiva con 2 pisos, separada por una vía del área de mayor densificación; 5) Condominio Residencial Cumbre Los Nogales solicita que no se permita construcción de edificios en zona ZM-4, sino casas en Zona Habitacional Exclusiva de 2 pisos.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente establece el sector como Zona L, que admite equipamiento de distintas clases y sus actividades asociadas, incluso actividades productivas de carácter inofensivo; 2) La propuesta de imagen objetivo propone controlar la gradiente de usos y ocupación con propiedades colindantes; 3) En ese contexto se recomienda acoger la sugerencia de incorporar una zona ZHE-2 entre las zonas

residenciales existentes y mantener como criterio en este sector en específico, la división de zonas en base a espacios públicos propuestos; 4) Se sugiere acoger incorporar áreas verdes en el sector, las que puedan quedar supeditadas a contraprestaciones mediante beneficios o incentivos de normas; 5) Los distanciamientos serán abordados en la etapa de anteproyecto.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger la observación, incluyendo mayor gradualidad y dejar la calle paralela a Avda. Paseo Pie Andino como separación entre las zonas ZHE-4 y ZHE-2.

Esta Observación también se complementa, para que quede más clara su precisión.

Observación 4.11: Cuestiona construcción de edificios y usos mixtos intersección de Avda. La Dehesa y Avda. Paseo Pie Andino y solicita más áreas verdes abiertas en terrenos libres de ocupación. Acceso a Cerro Isla. (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Los terrenos eriazos del sector son utilizados como áreas de esparcimiento; 2) Zona ZM-4 va a impactar fuertemente las áreas residenciales; 3) Se incrementará la congestión por la densificación; 4) Propone mantener como área verde o zona comercial como es hoy; 5) Se cuestiona construcción de edificios en un sector donde ya se ha construido un mall; 6) Cuestiona propósitos detrás de generar la zona ZM-4, que favorece inversión inmobiliaria.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente establece el sector como **Zona L**, que admite equipamiento de distintas clases y sus actividades asociadas, incluso actividades productivas de carácter inofensivo; 2) Bajo las condiciones actuales y considerando las vías troncales que enfrenta la imagen objetivo, propone reducir la escala de los equipamientos y abordar usos mixtos que se combinen con vivienda; 3) Se sugiere reducir las zonas mixtas con un criterio de gradualidad de usos y densidad; 4) Se sugiere acoger incorporar áreas verdes en el sector, las que puedan quedar supeditadas a contraprestaciones mediante beneficios o incentivos de normas.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger la observación, modificando a ZHE-4, incorporando mayor gradualidad, acorde a las respuestas 4.3-1 y 4.10.

Observación 4.12: Solicita eliminación de vía comunal nueva paralela a Avda. Paseo Andino. (3 Observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Se señala que la proyección de la vía no se ajusta a loteo aprobado; 2) Indica que la topografía del sector hace impracticable la proyección de la vía debido a los cortes y taludes que generaría, afectando el paisaje; 3) Se objeta vía de carácter comunal a 60 ó 90 mts. de distancia de Avda. Paseo Pie Andino.

Aclaración técnica: 1) La vía proyectada tiene la finalidad de establecer la separación de zonas ZHE-4 y ZHE-2, su proyección es de carácter local; 2) El sector si bien presenta pendientes moderadas, destaca con mayor fragilidad el sector de la quebrada.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger la observación, eliminando trazado entre proyección de Vía Panorámica y Proyección de Avda. Teresa Vial.

Observación 4.13: Solicita eliminar tramo de vía en terreno de centro comercial aprobado y colindante a Condominio Los Frailes. (1 Observación)

Aclaración técnica: la propuesta buscaba proponer alternativas que mejoraran la conectividad del sector. No obstante, se ha revisado su aporte y éste no sería sustancial.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger lo observado.

Observación 4.14: Solicita eliminar tramo de vía proyectada entre Avda. Paseo Pie Andino y Camino Las Hualtatas. (1 Observación)

Aclaración técnica: la propuesta buscaba proponer alternativas que mejoraran la conectividad del sector. No obstante, se ha revisado su aporte y éste no sería sustancial.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger, eliminando tramo y evitando cauce y arboleda.

Observación 4.15: Solicitamos que la gráfica se ajuste a los planos de loteo aprobados y a la urbanización materializada. (Ordinario SEREMI 4610/2021). (1 Observación)

Aquí el **Acuerdo sugerido** es: Se recomienda acoger.

Incorporamos la aclaración: Aclarando que la imagen objetivo no ha definido líneas oficiales, por lo que corresponde sea revisado en la etapa de anteproyecto del Plan.

Observación 4.16: Solicita eliminación de vía comunal nueva que conecta prolongación al norte de calle Teresa Vial con Avda. La Dehesa. (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos: 1) Objeta una conexión entre la prolongación de la calle Teresa Vial con Avenida La Dehesa, por detrás del cerro isla El Manzano, y atravesando la quebrada El Quisco; 2) Obliga a proyectar un nuevo puente para atravesar la quebrada El Quisco y su único fin es conectar Avenida La Dehesa con Paseo Pie Andino, calles que se interceptan a pocos metros. Con esto se multiplican las intersecciones complicadas y los virajes a la izquierda, que de otra manera se resolverían en forma perfectamente regulada en la intersección de ambas avenidas; 3) La verdad es que el trazado sinuoso y en pendiente de esta eventual conexión no acorta ni facilita este trayecto, sino más bien todo lo contrario.

Aclaración técnica: 1) Conecta con la proyección de camino La Cumbre, 2) Se proyecta como alternativa de trazado para conectar las Zonas de la parte alta zona ZHE2-DC, conformando macro – manzanas; 3) Separa las zonas de desarrollo habitacional preferente respecto de las áreas de desarrollo controlado; 4) Se puede ajustar trazado evitando el atraveso de quebradas o, definitivamente, eliminarlo y concentrarse en la proyección de Camino La Cumbre.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la observación, ajustando trazado en relación a condiciones topográficas y de quebrada existente.

Observación 4.17: Lote 4 A-1 esquina Avda. La Dehesa y Avda. Paseo Pie Andino, se solicita al Municipio desestimar estas dos vialidades propuestas dentro de nuestro terreno. (2 Observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Estos nuevos gravámenes, producto de la vialidad planteada por la Imagen Objetivo en consulta, significarían 9.000 m² aproximados adicionales. Si a esto le agregamos los 11.000 m² de declaratoria de utilidad pública a los que actualmente ya está afectado el terreno, tendríamos un total de 20.000 m² aproximados de gravámenes. La superficie bruta total del terreno es de 68.000 m². Es decir, prácticamente un tercio del terreno estaría afecto a gravamen por concepto de vialidades propuestas; 2) Estas vías no aportan mucho a la conectividad comunal, tanto por su extensión, circuito e integración urbana, como para desarrollarse íntegramente dentro de nuestro terreno.

Aclaración técnica: 1) La vialidad proyectada procura generar condiciones de conectividad que se ajustan a los estándares establecidos en el artículo 28 quáter literal d) de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; 2) Sin embargo, se concuerda con la observación en los términos planteados relativos a la continuidad de las vías proyectadas, por lo que se recomienda revisar la vialidad proyectada.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger parcialmente la observación en el sentido de eliminar la calle propuesta perpendicular a Avda. Paseo Pie Andino y atenerse a la respuesta 4.3-1 y 4.10.

Con esto hemos concluido las Observaciones del Sector 4

El presidente señor Lira: muy bien, muchas gracias, señora Francisca.

Se ofrece la palabra en el Sector 4: Tranque, La Dehesa, Pie Andino, Los Nogales, Golf La Dehesa y Nueva La Dehesa.

El señor Comber: ¿Alcalde?

El presidente señor Lira: don Michael Comber

El señor Comber: varias aclaraciones que voy a pedir, porque me está llegando la presentación, pero como no teníamos la versión actualizada, había detalles de información que se me perdían, porque no alcanzo a ver la proyección, estoy medio piti ya. ¿Podemos ver el Acuerdo del Concejo de la 4.17, perdón que salte al principio, pero para repasar ese Acuerdo de Concejo, que quiero ver bien cuál fue su redacción; perfecto.

En torno a la 4.3 y 4.3-1, porqué dice acoger parcialmente, cuando lo que se está diciendo es que, finalmente, se va a mantener un poco lo mismo. Perdón que no alcanzo a leer muy bien.

La señora Celis: lo que pasa es que aquí se está cuestionando el desarrollo controlado en el sector de lo que enfrenta a Paseo Pie Andino y todo el sector aledaño al Cerro Isla El Manzano. Lo que aquí se está respondiendo es que, efectivamente, aquí el desarrollo controlado se propone por el tema de la existencia de pendientes que pueden generar riesgos altos, muy altos. En ese sentido, eso se va a evaluar para precisar bien el área de desarrollo controlado, pero se acoge parcialmente, en el sentido que hacia el borde de Avda. Paseo Pie Andino, en el fondo se podría ver, de acuerdo a las pendientes, precisar una normativa, que es la que precisamos en la Recomendación: se recomienda modificar la Zona Mixta de 4 pisos con una Zona Habitacional Exclusiva, en consideración a la existencia de equipamiento en la Avda. Paseo Pie Andino, Grupo Patio, el cual mantiene su condición mixta de ZME-4, porque, efectivamente, en el sector aledaño a Paseo Pie Andino, era Zona Mixta de 4 pisos y lo que se plantea y lo que se revisó con el Concejo en las Sesiones de trabajo era que ojalá fuera exclusivamente residencial.

El señor Comber: pero, finalmente, ése es el cambio que se está haciendo. O sea, es de mixto a residencial; eso es lo que se está acogiendo.

La señora Celis: exacto

El señor Comber: porque el resto de la Observación es que cuestionan el ZH2DC. Eso no se estaría modificando, porque correspondería con la propuesta del Plan de la Imagen Objetivo, bajar la densidad hacia los bordes.

La señora Celis: exacto, bajar la densidad hacia los bordes y mantener lo que es la gradualidad hacia lo que es Pie Andino. O sea, Pie Andino, por su característica, por ser una Vía Troncal de mayor jerarquía, podría estudiarse poder definir una normativa más adecuada. No obstante, hay que atenerse a las consideraciones topográficas del terreno, en función a la ladera del Cerro El Manzano y también al borde de contacto con el área de preservación ecológica hacia el límite urbano.

El señor Comber: la misma pregunta es para la 4.3-1, que finalmente menciona acoger parcialmente. O sea, que se va a revisar, pero si uno ve la imagen de riesgo, ve que, obviamente, no se va a poder mantener la misma imagen del Plan Regulador actual, el L1 de la imagen superior es difícil que se mantenga debido a la zona de riesgo que se grafica abajo. Entonces, ese parcialmente es se va a estudiar, no es que se va a aceptar mantener el mismo...

La señora Celis: exactamente. Puede ser parcialmente, en el sentido que se va a volver a evaluar en función a los Estudios de Riesgo. No obstante, podría cambiar respecto a la imagen que tienen hoy, pero no necesariamente a lo que está apuntando la Observación.

El señor Comber: perfecto. La 4.4 finalmente cuestiona la altura de 4 a 5 pisos y dice acoger parcialmente; se va a cambiar a habitacional exclusivo. En la descripción de esta Observación, salvo que haya algo que aquí no se haya como detallado tan profundamente en los fundamentos, lo que pide el vecino es que no haya cuatro a cinco pisos y nosotros le decimos vamos a cambiar de zona mixta a zona habitacional exclusiva. Entonces, porqué decimos acoger parcialmente. Si bien me parece bien el cambio, creo que no es lo que se está observando en este Punto, ¿o me equivoco?

La señora Celis: efectivamente, revisando la Observación, también tenía que ver con el Uso. Entonces, en el fondo es parcialmente, porque si bien permanecen los cuatro pisos, modificamos exclusivamente residencial.

El señor Comber: perfecto. La 4.5 menciona que adjunta ciertos antecedentes del Estudio ICC, Ingenieros Consultores Ltda. y finalmente dice acoger parcialmente. Yo entiendo que el Estudio que se adjunta a la lámina siguiente que hizo el municipio no indica que esta parte estaría como afectada a riesgo, pero según lo que menciona la Observación, este

Estudio de los Ingenieros sí lo mencionaría. ¿Los antecedentes que adjuntaron no son suficientes para acogerlo completamente?, ¿o finalmente ese acoger parcialmente es porque se va a proceder a una etapa de revisión posterior en el año?

La señora Celis: la propuesta de acoger parcialmente es porque ellos están pidiendo una densidad que hoy no podemos comprometer. Lo que estamos viendo es que, efectivamente, se va a revisar que esa área, en el fondo, el desarrollo controlado y que está delimitado por el área de riesgo, etc. se pueda estudiar y proponer otra zonificación. No obstante, no podemos comprometer las densidades que están solicitando, por eso que es parcial, porque, efectivamente, ahí había una propuesta de desarrollo controlado y ellos, en el fondo, querían un desarrollo mayor y eso es lo que vamos a estudiar en la etapa de anteproyecto.

El señor Comber: me queda clarísimo. Me queden muy poquitos puntos, los digo rápidamente: el 4.6 sobre el Cerro El Zorro, dice se acoge parcialmente la Observación, que pide que los cabezales del Cerro no sean desarrollables, sino que sean configuradas como área verde nueva. También hay un mapa de pendiente en la lámina siguiente que más o menos indicaría que eso es razonable, debido a los riesgos. Entonces, porqué se acoge parcialmente.

La señora Celis: porque, efectivamente, no podemos comprometer que quede en el mismo polígono la silueta, porque, obviamente, tenemos que estudiar bien el Estudio de Riesgo para definir la zonificación. Y, además, tenemos que estudiar el plano de precisión del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Entonces, como hay que hacer ese cruce de información, se acoge parcialmente, en el sentido que puede que haya una pequeña modificación, pero no lo que se está solicitando realmente.

El señor Comber: gracias; perdón Directora, en el 4.8, tenemos una Observación que pide que las áreas verdes nuevas calcen exactamente con lo que define la DOH como área de riesgo, que son 15 metros medidos desde el eje del cauce hacia cada costado. La respuesta técnica, que me parece precisa, dice que las áreas verdes nuevas van a calzar con las zonas de riesgo, por así decirlo real, no geométrica. Entonces, porqué se acoge parcialmente, si finalmente esto más bien sería, quizás una aclaración, o quizás un no acoger, porque no estamos haciendo lo mismo que se está pidiendo.

La señora Celis: porque no corresponde en esta etapa de imagen objetivo analizar esos antecedentes técnicos; habría que estudiarlos, ver sus vigencias, etc. Efectivamente, como Ud. señala y Ud. tiene razón, en la propuesta de imagen objetivo y lo que hacen los estudios técnicos es definir las áreas de riesgo en función a los estudios que tenemos a la vista y que son bastante precisos. No obstante y eso es lo que también se tiene que precisar es

que las definiciones o disminuciones de riesgo, producto de proyectos específicos, efectivamente se presentan para los permisos de edificación, cuando se quiere reducir el área de riesgo, pero nosotros consideramos prudente revisar muy bien los antecedentes, antes de definir el riesgo si es que hubiese algo que acoger de la Observación, en la etapa de anteproyecto.

El señor Comber: perfecto, muchas gracias.

Mi última observación, en la 4.14 y 4.13, entre paréntesis 4.10 y 4.14, entre paréntesis 4.11, se eliminan ciertas vías, las cuales, como Ud. bien dice, no están siendo un gran aporte a la movilidad comunal, pero en esta discusión sobre la que es la 4.12, 4-13 y 4-14 yo sí hice algunas observaciones en las reuniones de trabajo, no están expresadas como un acuerdo de Concejo, pero tal vez lo podemos levantar ahora o al final de este mismo Concejo, que esta zona, que yo sí proponía que se estudiara un poco más, porque, bajo mi criterio, se está generando algo que no es tan positivo en ese sector, que son calles muy largas, con pocas intersecciones, lo cual favorece la velocidad del auto, poca interacción, es difícil la movilidad peatonal y finalmente trae ciertos problemas y estamos diseñando nosotros, intencionalmente, esta complejidad creo con esta zona. Si bien no es precisamente lo que estamos viendo en pantalla, es en los alrededores y es, por así decirlo, el ecosistema vial de esta zona. Entonces, ¿cómo lo hacemos, Directora, lo menciono al final para revisarlo y levanto como punto general la revisada de esta zona?.

La señora Celis: si prefieren, también puede ser planteado ahora y dejamos en el acuerdo la recomendación. Como Uds. prefieran.

El señor Comber: entonces tendría que ser un acuerdo de Concejo de todas maneras. No sé si todos los Concejales están de acuerdo conmigo en esta zona. A mí me levantaba ciertas dudas y por eso yo lo levanté en las reuniones de trabajo y hoy día me encantaría volver a levantarlo, porque creo que es una zona que vale la pena pegarle una segunda revisada.

Ésas serían mis Observaciones, muchas gracias

El presidente señor Lira: bueno, eso podemos preguntarlo al Concejo, pero en el fondo yo creo que está siempre abierto a estudiar la zona y estudiar cuáles son las vías más apropiadas, etc. Así que me imagino que será acogido.

La señora Celis: quizás deberíamos dejar la Recomendación y, a lo mejor, cambiar el Acuerdo, porque a lo mejor el Acuerdo dice: se sugiere estudiar la propuesta para analizar nuevos trazados.

El presidente señor Lira: eso puede ser.

La señora Celis: ¿les parece mejor?

El presidente señor Lira: o sea, se acoge parcialmente y se

La señora Celis: se sugiere acoger parcialmente y se estudiarán, en la etapa de anteproyecto, nuevos trazados.

El presidente señor Lira: eso

La señora Mir: porque ésa la revisamos bastante en detalle. Yo me acuerdo que estuvimos detenidos harto tiempo si valía la pena dejarla recta, si hacíamos la otra calle.

El presidente señor Lira: también es importante después ver cuáles van a ser los proyectos para ver las calles.

Bien, muchas gracias, don Michael por todas sus observaciones.

No hay más consultas, por lo tanto, lo sometemos a su consideración:

¿Señora Juanita Mir?

La señora Mir: apruebo, Alcalde y recojo la observación del Concejal Comber.

El presidente señor Lira: gracias, señora Juanita.

¿Don Cristián Daly?

El señor Daly: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Cristián.

¿Don Michael Conber?

El señor Conber: Alcalde, yo apruebo todo, salvo la Punto 4.6, de la cual me abstengo, porque la levanté yo, muchas gracias.

El presidente señor Lira: gracias, don Michael.

¿Señora María Teresa Urrutia?

La señora Urrutia: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora María Teresa.

¿Señorita Paulette Guilloff?

La señorita Guilloff: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señorita Paulette

¿Don Benjamín Errázuriz?

El señor Errázuriz: de acuerdo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Benjamín.

¿Don Rodrigo Arellano?

El señor Arellano: apruebo, Alcalde, con la observación del Concejal Comber, pero me voy a abstener en la Observación 4.8-1,4.9, 4.10 y 4.11, por ser vecino de ese sector, Alcalde.

El presidente señor Lira: perfecto, muchas gracias, don Rodrigo.

¿Don Francisco Madrid?

El señor Madrid: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Francisco.

El presidente señor Lira: yo apruebo también este Punto.

Por lo tanto, se adoptan los siguientes Acuerdos:

ACUERDO N° 6493: APROBAR LAS SIGUIENTES RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES PRESENTADAS POR LA COMUNIDAD, EN EL MARCO DE LA CONSULTA PÚBLICA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LO BARNECHEA, DE ACUERDO AL SIGUIENTE DETALLE:

En atención a la Observación 4.1: Expresan desacuerdo con tipo de vía y cambio de aptitud de residencial a comercial propuesta para calle Paseo de Alcalá.

ACUERDO N° 6493-1) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, OTORGANDO A LOS TERRENOS QUE ENFRENTAN AV. PASEO PIE ANDINO ZONA HABITACIONAL EXCLUSIVA ZHE-4 Y EN EL CUADRANTE HACIA AV. PASEO ALCALÁ ZONA HABITACIONAL EXCLUSIVA ZHE-2.

En atención a la Observación 4.2: Solicita mantener y potenciar el rol del subcentro de servicios Av. Paseo Pie Andino con Las Hualtatas.

ACUERDO N° 6493-2) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, INCLUYENDO CRITERIOS DE MAYOR GRADUALIDAD EN CONFORMIDAD CON EL ACUERDO DE LA OBSERVACIÓN 4.1, Y SE ACLARA QUE LA DENSIDAD SE DEFINIRÁ EN ANTEPROYECTO.

En atención a la Observación 4.3: Solicita mantener densidad establecida en el plan vigente para zona J o precisar rango de densidad.

ACUERDO N° 6493-3) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, EN EL SENTIDO DE ESTUDIAR EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO; INCLUYENDO CRITERIOS DE MAYOR GRADUALIDAD EN EL ÁREA DE CONTACTO CON EL LÍMITE URBANO Y LOS SECTORES ALEDAÑOS A CERRO ISLA.

En atención a la Observación 4.3-1: Cuestiona propuesta de zona ZHE2-DC frente a norte de Av. Paseo Pie Andino entre cerro isla El Manzano y Prolongación de Av. Teresa Vial.

ACUERDO N° 6493-4) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, INCLUYENDO CRITERIOS DE MAYOR GRADUALIDAD EN EL ÁREA DE CONTACTO CON EL LÍMITE URBANO Y LOS SECTORES ALEDAÑOS AL CERRO ISLA. SE ESTUDIARÁ LA NORMATIVA ALEDAÑA A AV. PASEO PIE ANDINO. SE MODIFICA EN ESTE SECTOR LA ZONA MIXTA DE 4 PISOS POR UNA ZONA HABITACIONAL EXCLUSIVA, EN CONSIDERACIÓN A LA EXISTENCIA DE EQUIPAMIENTO EN AV. LA DEHESA CON AV. PASEO PIE ANDINO (GRUPO PATIO), EL CUAL MANTIENE SU CONDICIÓN MIXTA DE ZM-4.

En atención a la Observación 4.4: Objeta poca precisión de autorización de edificios al poniente de Av. La Dehesa.

ACUERDO N° 6493-5) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, MODIFICANDO SU USO A ZONA HABITACIONAL EXCLUSIVA ZHE-4.

En atención a la Observación 4.5: Quebrada Las Hualtatas objeto Zona ZHE 2 DC, Zona Habitacional Exclusiva a 2 pisos, Desarrollo Controlado y solicita cambie a denominación ZHE-2, Zona Habitacional Exclusiva a 2 pisos.

ACUERDO N° 6493-6) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, INDICANDO QUE LA DETERMINACIÓN DE DENSIDAD SE REALIZA EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO, LA CUAL SERÁ ACORDE CON LAS LIMITACIONES TOPOGRÁFICAS DEL TERRENO.

En atención a la Observación 4.6: Solicita eliminar cabezales urbanizables en Cerro El Zorro.

ACUERDO N° 6493-7) SE ACUERDA ACOGER PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO COMO CRITERIO QUE LAS ÁREAS NO CONSOLIDADAS DE MUY ALTO RIESGOS DE EXPOSICIÓN A PROCESOS DE LADERAS, SE MANTENGAN COMO ÁREAS ESPECIALES AVN. SERÁ REVISADO EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO, EN CONCORDANCIA CON OBSERVACIÓN 15.10. ACUERDO ADOPTADO CON LA ABSTENCIÓN DEL CONCEJAL MICHAEL COMBER.

En atención a la Observación 4.7: Solicita la eliminación de esta faja de zona de área verde nueva (AVN) en el interior de los Lotes 3 A-A y 1 A-A de propiedad de mi representada.

ACUERDO N° 6493-8) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN. SE EXPLORARÁ LA POSIBILIDAD DE OCUPAR BENEFICIOS O INCENTIVOS NORMATIVOS, CONFORME AL ARTÍCULO 184 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

En atención a la Observación 4.8: Solicita ajuste de Los cauces de las quebradas "El Culén" y "Quebrada A" como zonas AVN (Áreas Verdes Nuevas) en base a actos administrativos.

ACUERDO N° 6493-9) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO COMO CRITERIO QUE LAS ÁREAS NO CONSOLIDADAS DE MUY ALTO RIESGOS DE EXPOSICIÓN A PROCESOS DE LADERAS SE MANTENGAN COMO ÁREAS ESPECIALES AVN. SERÁ REVISADO EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO, EN CONCORDANCIA CON OBSERVACIÓN 15.10.

En atención a la Observación 4.8-1: Solicita usos mixto preferente comercial en calle Berna Norte.

ACUERDO N° 6493-10) SE ACUERDA NO ACOGER LA OBSERVACIÓN. ACUERDO ADOPTADO CON LA ABSTENCIÓN DEL CONCEJAL RODRIGO ARELLANO.

En atención a la Observación 4.9: Solicitan que sector sólo sea residencial máx. 4 pisos y 1 retirado. No aceptar Comercio, Oficinas u otras actividades. Av. Paseo Pie Andino y Camino Las Hualtatas.

ACUERDO N° 6493-11) SE ACUERDA ACOGER PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, EN CONFORMIDAD CON EL ACUERDO DE LA OBSERVACIÓN 4.1. ACUERDO ADOPTADO CON LA ABSTENCIÓN DEL CONCEJAL RODRIGO ARELLANO.

En atención a la Observación 4.10: Solicita modificar propuesta de edificación en altura en intersección de Av. La Dehesa con Av. Paseo Pie Andino, reemplazándola por casas.

ACUERDO N° 6493-12) SE ACUERDA ACOGER LA OBSERVACIÓN, INCLUYENDO MAYOR GRADUALIDAD Y DEJAR LA CALLE PARALELA A AV. PASEO PIE ANDINO COMO SEPARACIÓN ENTRE LAS ZONAS ZHE-4 Y ZHE-2. ACUERDO ADOPTADO CON LA ABSTENCIÓN DEL CONCEJAL RODRIGO ARELLANO.

En atención a la Observación 4.11: Cuestiona construcción de edificios y usos mixtos intersección de Av. La Dehesa y Av. Paseo Pie Andino y solicita más áreas verdes abiertas en terrenos libres de ocupación. Acceso a Cerro Isla.

ACUERDO N° 6493-12) SE ACUERDA ACOGER LA OBSERVACIÓN, MODIFICANDO A ZHE-4, INCORPORANDO MAYOR GRADUALIDAD, ACORDE A LAS RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES 4.3-1 Y 4.10. ACUERDO ADOPTADO CON LA ABSTENCIÓN DEL CONCEJAL RODRIGO ARELLANO.

En atención a la Observación 4.12: Solicita eliminación de vía comunal nueva paralela a Av. Paseo Andino.

ACUERDO N° 6493-13) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN Y SE ESTUDIARÁN, EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO, NUEVOS TRAZADOS.

En atención a la Observación 4.13: Solicita eliminar tramo de vía en terreno de centro comercial aprobado y colindante a Condominio Los Frailes.

ACUERDO N° 6493-14) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN Y SE ESTUDIARÁN, EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO, NUEVOS TRAZADOS.

En atención a la Observación 4.14: Solicita eliminar tramo de vía proyectada entre Av. Paseo Pie Andino y Camino Las Hualtatas.

ACUERDO N° 6493-15) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN Y SE ESTUDIARÁN, EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO, NUEVOS TRAZADOS.

En atención a la Observación 4.15: Solicitamos que la gráfica se ajuste a los planos de loteo aprobados y a la urbanización materializada.

ACUERDO N° 6493-16) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN. ACLARANDO QUE LA IMAGEN OBJETIVO NO HA DEFINIDO LÍNEAS OFICIALES, POR LO QUE CORRESPONDE SEA REVISADO EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO DEL PLAN.

En atención a la Observación 4.16: Solicita eliminación de vía comunal nueva que conecta prolongación al norte de calle Teresa Vial con Av. La Dehesa.

ACUERDO N° 6493-17) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, AJUSTANDO TRAZADO EN RELACIÓN A CONDICIONES TOPOGRÁFICAS Y DE QUEBRADA EXISTENTE.

En atención a la Observación 4.17: Lote 4 A-1 esquina Av. La Dehesa y Av. Paseo Pie Andino se solicita al Municipio desestimar estas dos vialidades propuestas dentro de nuestro terreno.

ACUERDO N° 6493-18) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN EN EL SENTIDO DE ELIMINAR LA CALLE PROPUESTA PERPENDICULAR A AV. PASEO PIE ANDINO Y ATENERSE A LA RESPUESTA 4.3-1 Y 4.10.

El presidente señor Lira: bien, señora Francisca, pasamos al Sector 5: Los Nogales, Golf La Dehesa, Nueva La Dehesa.

La señora Celis: exactamente.

¿Lucía?

La señora Valencia: Observación 5.1: se opone a edificación en altura en Avda. La Dehesa entre Bernardo Larraín Cotapos y Camino Central; **44 Observaciones.**

Antecedentes y fundamentos: 1) Sector Barrio Cerro Sierra Bella, se opone a altura de edificación, incremento de tráfico, ruidos, pérdida de iluminación y vistas; 2) Colapso de circulación de vehículos en hora punta y calles chicas en un entorno residencial. Estudio de tránsito de la Municipalidad lo ratifica, 3) Se opone a propuesta de 4 pisos sobre Avda. La Dehesa, pérdida de vista y privacidad de predios colindantes, 4) Se señala problemas con las pistas de viraje y trazado de ciclovía; 5) (Observación 548) 18 propiedades se verán directamente afectadas. Propone alternativa de solución con zona ZHE-4 polígono: Avda. La Dehesa, Nueva La

Dehesa, Canal que divide con Club de Golf Lomas y la entrada a este Club de Golf. Similar a lo hecho en la zona de El Rodeo en que se cambió la altura permitida en toda una zona homogénea. Tiene límites naturales, super claros, lo que evita perjudicar a algunos vecinos en beneficio de otros; Permite crear un conjunto de edificaciones, acotado, pero mucho más armónico, que una hilera de edificios de aprox. 300 mts de largo; Evita el inmenso daño a los vecinos de las 18 propiedades que colindarían con los edificios, con los perjuicios ya mencionados; 6) No más centros comerciales, incremento de altura afecta la calidad de vida; 7) Se observa un conflicto futuro por no controlar adecuadamente los distanciamientos, rasantes y todo lo que ayude a mantener la privacidad.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce el sector como zona J de 43 hab/has y 2 pisos; 2) Esta situación fue analizada en las alternativas de estructuración. La Alternativa 1 no consideraba incremento en altura; 3) La propuesta de Imagen Objetivo considera primer frente de 60m, que incluye dos líneas de predios que acceden directamente sobre Avda. La Dehesa; 4) La propuesta original justificaba la posibilidad de conformar un frente más dinámico sobre Avda. La Dehesa aprovechando su jerarquía y la posible generación de una oferta más diversificada de vivienda y la presencia de un frente de similares características en el costado oriente de Avda. La Dehesa como Zona J2; 5) Se analizaron opciones de distanciamiento respecto de propiedades vecinas a partir de lo cual se establece 4 pisos como máximo; 6) No se comparte la opción de ampliar el polígono (observación 548) en atención a que es un condominio; no cuenta con bienes públicos que factibilicen el desarrollo y generaría un polo de alta concentración.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la observación, manteniendo la propuesta de imagen objetivo en la vereda poniente de Avda. La Dehesa. Se deberá cautelar en la norma urbanística distanciamientos holgados proporcionales a la altura de edificación proyectada y revisar la densidad, de manera de promover el desarrollo y ejecución del ensanche de Avda. La Dehesa.

Aquí también hay una Recomendación del Concejo: Se sugiere incrementar la altura en la Zona Habitacional Exclusiva al Oriente de Avda. La Dehesa a 6 pisos (Zona ZHE-6), y otorgar una mejor norma al frente del Colegio Médico por Avda. La Dehesa, por ejemplo, con Zona Habitacional Exclusiva de 4 pisos (Zona ZHE- 4) para posibilitar la ejecución del ensanche de la vialidad con perfil de 40m.

Observación 5.1-1: Solicita incorporar altura de ZM-4 (4 pisos) y densidad de zona J2 (456 hab/ha) en costado poniente de Avda. La Dehesa. (2 Observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Solicita se aplique densidad de J2 a Avda. La Dehesa, entre Bernardo Larraín Cotapos y Camino Central (ver Imagen propuesta). Se concuerda con altura de edificación de 4 pisos; 2) La propuesta de imagen objetivo no considera uso residencial; 3) Se señala considerar los inmuebles destacados en el plano; 4) Solicita incorporar uso mixto con mayor densidad, predios isla aledaños a clínica veterinaria Los Andes existente.

Aclaración técnica: 1) La propuesta de imagen objetivo procura generar un frente homogéneo en términos de altura y usos de suelo sobre Avda. La Dehesa de 4 pisos; 2) La zona J2 permite 5 pisos y se han materializado algunos proyectos de edificación; 3) Los proyectos de edificación hacen usos de los beneficios normativos de la Ordenanza General; 4) La propuesta de Imagen Objetivo considera la configuración predial existente en base a tres predios para generar los distanciamientos suficientes respecto de propiedades colindantes.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la observación. No obstante, se revisará la densidad de acuerdo a la respuesta 5.1.

Observación 5.2: Reconocer densidad y altura de zona J2 en costado oriente de Avda. La Dehesa (5 pisos). (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos: 1) La zonificación habitacional exclusiva ZHE 4 propuesta Vereda Oriente y Poniente, en la realidad discrimina, dado que no es igual Vereda Oriente 5 pisos y Vereda Poniente 4 pisos. Se propone mantener Densidad Zona J2.

Aclaración técnica: La propuesta de imagen objetivo procura generar un frente homogéneo en términos de altura y usos de suelo sobre Avda. La Dehesa de 4pisos; 2) La zona J2 permite 5 pisos y se han materializado algunos proyectos de edificación; 3) Los proyectos de edificación hacen usos de los beneficios normativos de la Ordenanza General.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger parcialmente la Observación, incrementando la altura de la Zona Habitacional Exclusiva al Oriente de Avda. La Dehesa a 6 pisos, aclarando que la densidad específica será definida en la siguiente etapa de anteproyecto.

Aquí también está la Recomendación del Concejo: Se sugiere incrementar la altura en la Zona Habitacional Exclusiva al Oriente de Avda. La Dehesa a 6 pisos con una nueva Zona (ZHE-6), y otorgar una mejor norma al frente del Colegio Médico por Avda. La Dehesa. Por ejemplo, con Zona Habitacional Exclusiva de 4 pisos (ZHE- 4) para posibilitar la ejecución del ensanche de la vialidad con perfil de 40m.

Quiero aclarar que esta Recomendación surge de forma de revisar lo que es el contexto general de Avda. La Dehesa. Por eso que también se abordaron los otros sectores.

Observación 5.2-1: Solicita similares condiciones a J2 en vereda poniente de Av. La Dehesa entre Camino Central y Bernardo Larraín. (2 Observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Vecinos de Avda. La Dehesa, vereda poniente, tramo desde Camino Central y Bernardo Larraín, solicitan que las condiciones de ZH-4 se asemeje al de la zona J2 en coeficiente de constructibilidad (1.8) y densidad (456 hab/ha) Además solicitamos coeficiente de ocupación de suelo entre 50% y 60%. Zonificación, no permite comercio cuando la verdad ya existen patentes comerciales otorgadas, por lo que se pide sumar uso mixto; 2) Consideramos importante manifestar nuestro apoyo general a la alternativa ciudad dinámica y distribuida, vecinos de Avda. La Dehesa vereda poniente desde Camino Central y Bernardo Larraín.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce el frente de Avda. La Dehesa como zona J; 2) La propuesta de imagen objetivo procura generar un frente homogéneo en términos de altura y usos de suelo sobre Avda. La Dehesa de 4pisos con uso residencial preferente; 3) La zona J2 permite 5 pisos y se han materializado algunos proyectos de edificación; 4) La relación con los predios colindantes es diametralmente diferente entre ambos frentes prediales de Avda. La Dehesa; 5) Avda. La Dehesa tiene un perfil proyectado de 40 m de acuerdo a Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la observación, manteniendo la propuesta de la imagen objetivo en vereda poniente de Avda. La Dehesa y atenerse a la respuesta 5.1.

Observación 5.3: Solicita se le asigne zona ZHE-4 o zona ZM-4. (3 Observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Solicita extender zona ZHE-4 a su predio y/o incorporar ZM-4 con usos mixtos. Excluir nuestra casa de la zonificación otorgada a sus colindantes constituiría un acto arbitrario, carente de razón y por mero capricho, además de ilegal, por vulnerar, entre otros, los principios de imparcialidad, transparencia y publicidad, prescritos en los artículos 11 y 16 de la ley N°19.880 sobre Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; 2) Solicita se asigne usos de suelo mixto ZM-6 a propiedad Avda. La Dehesa 3250; 3) Solicita extender uso mixto zona ZM-4 en esquina sur poniente de intersección de Avenidas Bernardo Larraín y La Dehesa.

Aclaración técnica: 1) La propuesta de imagen objetivo establece una zonificación para uso residencial ZHE-4; 2) Efectivamente no se ha considerado la totalidad del predio que accede lateralmente; 3) Atender esta observación podría contribuir a consolidar el subcentro local en la esquina de Avda. Bernardo Larraín con Avda. La Dehesa; 4) Se aclara que la consolidación de un subcentro local se ha considerado en este caso para altura de edificación de 4 pisos. La propuesta no vulnera normas legales vigentes ni derechos constitucionales.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger parcialmente, otorgando zona habitacional exclusiva (ZHE-4) al polígono que deberá conformar la esquina en base al plano de loteo. Sin embargo, NO SE ACOGE la solicitud que pide incorporar un polígono mayor en altura al interior del loteo.

Observación 5.4: Se opone a incremento de densidad en Avda. La Dehesa, entre Bernardo Larraín Cotapos y Camino Central. (5 Observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Hoy en día es imposible desde la calle Cerro Sierra Bella, tanto hacia la derecha como hacia la izquierda de Avda. La Dehesa. Al aumentar la densidad poblacional sencillamente ya no se podrá salir. Además, de los ruidos molestos que esto generaría para quienes llevan toda una vida en el barrio; 2) Subir la densidad en Avda. la Dehesa entre Camino Central y Bernardo Larraín solo contribuirá a subir la congestión, que según los estudios de tránsito de la misma municipalidad ya está colapsado; 3) Ver observaciones relativas a Altura de edificación.

Aclaración técnica: 1) La propuesta de imagen objetivo procura generar un frente homogéneo en términos de altura y usos de suelo sobre Avda. La Dehesa de 4 pisos con un rango de 100 – 250 hab/has.; 2) La zona J2 permite 5 pisos y se han materializado algunos proyectos de edificación.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la Observación, manteniendo la propuesta de la imagen objetivo en la vereda poniente de Avda. La Dehesa. Se deberá cautelar, en la norma urbanística, distanciamientos holgados proporcionales a la altura de edificación proyectada. Atenerse a recomendación de Concejo 5.1.

Observación 5.5: Propone uso mixto en baja altura en Avda. La Dehesa, entre Bernardo Larraín Cotapos y Camino Central. (6 Observaciones)

Antecedentes y fundamentos: La Zonificación propuesta en Avenida La Dehesa entre Avenida Central y Sierra Bella, no considera el uso comercial ¿Como conviven los locales actuales con permisos con un área sólo Habitacional? No será razonable el uso comercial para homologar los usos históricos permitidos y el carácter comercial por la centralidad de este sector.

Aclaración técnica: 1) El Plan Regulador vigente reconoce como una zona J, que tiene un carácter exclusivo residencial; 2) Como parte de las propuestas analizadas en la imagen objetivo del plan, la Alternativa 2 consideró incorporar una zona mixta ZM-6 en el borde de Avda. La Dehesa. Sin embargo, esta opción fue descartada por efecto de la altura de edificación y los usos de suelo en el entorno residencial; 3) Se consideró que la transformación de usos de suelo con las condiciones actuales de edificación posibilitaba la localización de establecimientos deteriorantes, por lo que se optó por consolidar el uso residencial preferente y evaluar la posibilidad de controlar la localización de equipamiento, mediante estrictas normas urbanísticas de uso de suelo; 4) Lo anterior a propósito de la aplicación del artículo 162 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que permite el emplazamiento de microempresa familiar asociada al uso de suelo residencial.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la Observación, manteniendo la propuesta de la imagen objetivo en vereda poniente de Avda. La Dehesa y atenerse a la respuesta 5.1.

Observación 5.6: Extender uso de suelo ZM-4, Zona Mixta 4 pisos Densidad Media Baja a los predios señalados, de acuerdo a los lineamientos del Plan (movilidad sostenible). (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos: 1) De acuerdo a los argumentos planteados, se solicita reconsiderar la condición de subcentro que presentan los predios observados, señalado tanto en etapa de diagnóstico como en la alternativa sugerida; 2) Se solicita reconocer el carácter intercomunal de la vía que enfrenta, así como su condición de subcentro, como bien lo reconoce la vereda poniente de la alternativa sugerida; 3) Advierte que la alternativa sugerida congelaría predios que hoy tienen destino distinto al residencial asignado art. 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Aclaración técnica: 1) Como parte de la alternativa 2 analizada, se propuso la generación de una zona mixta ZM-6 que consolidase la condición intercomunal de Avenida La Dehesa, pero atendiendo actividades complementarias con el uso residencial, en términos de impacto; 2) La alternativa sugerida, en el marco del presente proceso, propuso eliminar esta opción, atendiendo a una vocación residencial preferente; 3) Se debe atender la

condición de predios isla rodeada por una zona de equipamiento complementario al área verde asociada al Estadio del Colegio Médico; 4) Se concuerda que el cambio normativo a zona exclusiva residencial deja congeladas actividades ya emplazadas; 5) Por otro lado, es importante atender la situación de borde que presenta el cierre del equipamiento del Estadio del Colegio Médico respecto del espacio público y la necesidad de materializar el perfil proyectado de Avda. La Dehesa.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger la Observación, otorgando zona mixta de 4 pisos (ZM-4), en atención al frente predial sur poniente.

Observación 5.7: Solicita extender zona mixta 4 pisos, ZM-4, hasta Nueva La Dehesa. (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos: 1) Nueva La Dehesa tiene un perfil (ancho) de 20 metros; es un límite lógico para un cambio de condiciones de edificación; 2) Naturalmente, el lado poniente de Camino Central llega hasta Nueva La Dehesa, conformando una "manzana" con las propiedades hacia el sur; 3) La zona ZH-4 debiera empezar en avenida La Dehesa, al norte de Nueva La Dehesa, separaría ambas zonas la calle Nueva La Dehesa.

Aclaración técnica: Corresponde señalar que es un predio que quedaría confinado entre dos zonas, por lo que se recomienda integrar a una de ellas. Considerando la situación de los predios colindantes y el tamaño del lote, se sugiere incorporar en zona habitacional preferente de 4 pisos.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la Observación, manteniendo la propuesta de la Imagen Objetivo. Atenerse a la respuesta 5.1.

Observación 5.8: Objeta Área verde nueva en predio asociado a Cerro del Medio, asociado a Condominio Golf Lomas de La Dehesa. (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos: 1) Inversiones Lomas de La Dehesa Limitada, RUT 76.125.060-4, es dueña del Lote número Uno del plano del LB 108, de fecha 05 de enero de 2005, el cual se encuentra archivado en el Conservador de Bienes Raíces bajo el número 39.869-M. El citado lote forma parte y está gravado por el reglamento del Condominio Golf Lomas de La Dehesa; se accede a él a través de la vialidad del condominio; 2) Desconcierto y preocupación nos ha causado el hecho que el proyecto de plano regulador que se tramita en la comuna, destina la totalidad del Lote Uno a AVN (área verde nueva); 3) Con el proyecto de plano regulador, se generan enormes perjuicios para mi representada, al afectar sustancialmente las

posibilidades de desarrollo inmobiliario y su valor comercial; 4) Adjunta actos administrativos emitidos por la Municipalidad que, según el afectado, ratificarían la calidad jurídica del predio respecto de la norma urbanística.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce la porción nororiente del Cerro del Medio como Zona J que admite usos de suelo residencial y 43 hab/ha, que se considera una norma que podría afectar ostensiblemente las condiciones ambientales y paisajísticas valoradas en diversas instancias; 2) Los antecedentes del estudio de riesgo permiten corroborar que el sector presenta en sector poniente, laderas que presentan susceptibilidad muy alta de riesgo; 3) Los rangos de pendientes van de moderados a altos en sectores que presentan escarpes que han sufrido intervención por urbanización. Es dable observar que la ladera oriente presenta una condición de relieve menos pronunciada; 4) Se releva la importancia que tiene el cerro del medio como una unidad ambiental y paisajística, lo que motivó principalmente su propuesta de resguardo a través de un Área Verde Nueva; 5) Si no es posible proceder con limitaciones a la ocupación, los niveles de susceptibilidad de riesgo observado (alto) y los rangos de pendientes, ameritan establecer, a lo menos, una ocupación controlada.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger parcialmente la Observación, manteniendo como criterio que las áreas no consolidadas de muy alto riesgo de exposición a procesos de laderas, se mantengan como áreas especiales AVN. Será revisado en la etapa de anteproyecto, en concordancia con Observación 15.10.

Observación 5.9: Solicita eliminar propuesta de prolongación de calle Los Halcones en Condominio El Nosedal. (2 Observaciones)

Antecedentes y fundamentos: Observa apertura de proyección Calle Los Halcones sobre Avda. La Dehesa.

Aclaración técnica: 1) El plan Regulador vigente no proyecta calles entre Avda. Panorámica y Avda. Pedro Lira Urqueta, de aprox. 80 m, quedando interrumpidas todas las calles locales por condominios; 2) Las alternativas estudiadas procuraron cumplir con un estándar urbano señalado en el artículo 28 quáter, intersecciones cada 200 mts, lo cual en la práctica se ve dificultoso; 3) En el caso de calle los Halcones se desarrolla, en su tramo final, a través de una vía de carácter privado que no tiene continuidad.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger lo señalado en la Observación.

Observación 5.10: Modificar el tipo de vía de Paseo de Alcalá, de color rojo en plano Imagen Objetivo, ya que significaría aumento de tráfico en nuestra calle. (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos: Modificar el tipo de vía de Paseo de Alcalá, de color rojo en plano Imagen Objetivo, ya que significaría aumento de tráfico en nuestra calle.

Aclaración técnica: La imagen objetivo propuesta no establece la jerarquía de vías, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.3.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Ésta será una materia que deberá ser desarrollada en la Etapa de Anteproyecto.

Acuerdo sugerido: Se aclara que la imagen objetivo no establece jerarquías de vías, lo cual es materia del anteproyecto. Sin embargo, las características de la vía se limitan a una Vía Local o de Servicios.

Observación 5.11: Tráfico: Según estudios de tránsito de la Municipalidad de Lo Barnechea, el tramo Bernardo Larraín/Camino Central ya está colapsado. (8 Observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Plantea la contraposición entre el incremento de la densidad en Avda. la Dehesa, entre Bernardo Larraín /Camino Central, frente al colapso del tránsito; 2) Cita estudio de tránsito de la Municipalidad.

Aclaración técnica: 1) La propuesta de Imagen objetivo plantea una reducción integral de densidad promedio respecto de la situación vigente e incorpora una estructura de usos de suelo desconcentrada, que permita un cambio en los patrones de circulación; 2) Se agregan medidas de gestión y mejoramiento de trazados; 3) El sector de avenida la Dehesa presenta altos niveles de saturación en hora punta.

Acuerdo sugerido: Se aclara que la faja vial disponible permite los ensanches de calzada para considerar un perfil de 4 pistas. Sin embargo, la oposición de los vecinos ha hecho imposible su materialización a través de los Estudios de Impacto Sobre el Transporte Urbano (EISTU), aprobados por la Seremi de Transporte.

Observación 5.12: Sector Los Nogales antiguo, solicita edificios en altura en el sector. (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos: 1) Señala los efectos que ha tenido en la comuna la autorización de edificaciones en altura (accesos a la comuna) y colegios; 2) Solicita edificios en altura en la zona antigua de Los Nogales; se encuentran ahogados con las contribuciones. Incluye Iglesia hasta el Molino, subiendo por Bernardo Larraín una cuadra al oeste, Los Monseñores hasta Pedro Lira; 3) Se persigue atraer a los jóvenes a la comuna a través de edificios muy altos y bajos gastos comunes, menor influencia de costo de sitio.

Aclaración técnica: 1) El PRC Vigente conserva este sector como zona J preferentemente residencial; 2) Es un sector predominantemente de residencia unifamiliar y algunos conjuntos acogidos a condominios; 3) La propuesta de imagen objetivo mantiene las condiciones actuales de uso y edificación, a través de la zona ZHE-2; 4) En las instancias de participación y las observaciones recibidas, se constata resistencia al incremento de la altura de edificación.

Acuerdo sugerido: Se sugiere no acoger.

Observación 5.13: Solicita Eliminar afectación de Área Verde Nueva en sector Quebrada El Manzano, Avda. Bernardo Larraín Cotapos; no es coincidente con PRMS. (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos: 1) La propuesta de Imagen Objetivo incorpora como Área Verde Nueva una franja de terreno que hoy, en el PRC vigente, se encuentra en Zona J; 2) Considera que es una afectación excesiva, considerando el aporte que representa la mantención del área verde complementaria AVI correspondiente al Club de Golf, en un contexto de cambio climático; 3) El área verde interrumpe continuidad lógica del uso residencial en torno a Bernardo Larraín Cotapos; 4) La porción de terrenos no es coincidente con lo establecido en el Art. 5.2.3.3. del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, N° 5 Parque Quebrada El Manzano, de 25 metros de área verde a cada lado, medidos desde el eje de la quebrada.

Aclaración técnica: 1) La propuesta de imagen objetivo, efectivamente plantea un segmento de área verde que cubre todo el vértice entre Avda. Bernardo Larraín y la zonificación del Parque Quebrada el Manzano; 2) Si bien se observan escarpes naturales de terreno, estos no alcanzan a constituirse como área de riesgo; 3) No se observan beneficios de mantener el Área Verde Nueva para el sector.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger lo observado y eliminar el Área Verde Nueva.

El presidente señor Lira: bien, muchas gracias, señora Francisca. Con esto hemos terminado el Sector 5: Los Nogales, Golf de La Dehesa y Nueva La Dehesa.

Quisiera ofrecer la palabra en este Punto

El señor Comber: ¿Alcalde?

El presidente señor Lira: don Michael

El señor Comber: solamente sobre el Punto 5.9, calle Los Halcones, no recuerdo haber estado de acuerdo con acoger, debido a que me parece que, incluso, lo que se explica aquí, que el criterio es mantener. Ojalá, la mayor cantidad de intersecciones o al menos, cada 200 metros y Avda. La Dehesa, claramente, no tiene intersecciones en esa distancia. Porqué es impracticable continuar esta calle, siendo que es una calle pública en su gran extensión, ¿podría continuarse?, ésa es la pregunta.

La señora Celis: sí, lo que tratamos en esa reunión fue que, efectivamente, ahí hay un condominio. Entonces, la verdad que afectar a un condominio se hace bien difícil, legalmente, poder hacer, porque ya está desarrollado ese territorio. Es un condominio de sitios en que no se han desarrollado las edificaciones, pero, efectivamente ya, en el fondo, está constituido un paño mayor que es de varios propietarios. Entonces ya, en el fondo, no sólo afecta a uno, sino que afecta a un conjunto. Por lo tanto, es bastante impracticable proponer la declaratoria de utilidad pública. Por eso lo evaluamos de esa manera. Estos son condominios tipo B. Entonces, efectivamente, pueden estar los sitios, hasta que se materialicen sus construcciones, mucho tiempo, pero ya están constituidos como una copropiedad. Efectivamente, era una muy buena idea, por eso se planteó en la imagen objetivo, pero, efectivamente, viendo el detalle, viendo las observaciones y revisando los planos de loteo aprobados, vimos que, legalmente, iba a ser muy difícil que se pudiese materializar, salvo que, en el fondo, ese condominio entero se transformara y se vendiera a un solo propietario y se hiciera otro proyecto, pero se ve bastante complejo.

El presidente señor Lira: gracias, señora Francisca.

¿Aclarada la consulta, señor Comber?

El señor Comber: sí, Alcalde, está aclarado. Es verdad que es complejo de hacer. Creo que se podría haber expresado, pero claro, expresar cosas que finalmente no se van a concretar, no tiene mucho sentido. Así que estoy de acuerdo con el Punto.

El presidente señor Lira: muy bien, muchas gracias.

consideración:

Bien, si no hay más Observaciones, procedemos a someter a su

Señora Juanita Mir

La señora Mir: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora Juanita.

¿Don Cristián Daly?

El señor Daly: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Cristián.

¿Don Michael Conber?

El señor Conber: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Michael.

¿Señora María Teresa Urrutia?

La señora Urrutia: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora María Teresa.

¿Señorita Paulette Guilloff?

La señorita Guilloff: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señorita Paulette

¿Don Benjamín Errázuriz?

El señor Errázuriz: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Benjamín.

¿Don Rodrigo Arellano?

El señor Arellano: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Rodrigo.

¿Don Francisco Madrid?

El señor Madrid: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Francisco.

El presidente señor Lira: yo apruebo también este Punto.

Por lo tanto, se adoptan los siguientes Acuerdos:

En atención a la Observación 5.1: Se opone a edificación en altura en Av. La Dehesa entre Bernardo Larraín Cotapos y Camino Central.

ACUERDO N° 6493-19) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO LA PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO EN LA VEREDA PONIENTE DE AV. LA DEHESA. ADEMÁS SE ACUERDA INCREMENTAR LA ALTURA EN LA ZONA HABITACIONAL EXCLUSIVA AL ORIENTE DE AV. LA DEHESA A 6 PISOS (ZONA ZHE-6), Y OTORGAR UNA MEJOR NORMA AL FRENTE DEL COLEGIO MÉDICO POR AV. LA DEHESA, POR EJEMPLO, CON ZONA HABITACIONAL EXCLUSIVA DE 4 PISOS (ZONA ZHE- 4) PARA POSIBILITAR LA EJECUCIÓN DEL ENSANCHE DE LA VIALIDAD CON PERFIL DE 40M. SE DEBERÁ CAUTELAR EN LA NORMA URBANÍSTICA DISTANCIAMIENTOS HOLGADOS PROPORCIONALES A LA ALTURA DE EDIFICACIÓN PROYECTADA Y REVISAR LA DENSIDAD, DE MANERA DE PROMOVER EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL ENSANCHE DE AV. LA DEHESA.

En atención a la Observación 5.1-1: Solicita incorporar altura de ZM-4 (4 pisos) y densidad de zona J2 (456 hab/ha) en costado poniente de Av. La Dehesa.

ACUERDO N° 6493-20) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN. NO OBSTANTE, SE REVISARÁ LA DENSIDAD DE ACUERDO A LA RESPUESTA 5.1.

En atención a la Observación 5.2: Reconocer densidad y altura de zona J2 en costado oriente de Av. La Dehesa (5 pisos).

ACUERDO N° 6493-21) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, INCREMENTANDO LA ALTURA EN LA ZONA HABITACIONAL EXCLUSIVA AL ORIENTE DE AV. LA DEHESA A 6 PISOS CON UNA NUEVA ZONA (ZHE-6), Y OTORGAR UNA MEJOR NORMA AL FRENTE DEL COLEGIO MÉDICO POR AV. LA DEHESA, POR EJEMPLO, CON ZONA HABITACIONAL EXCLUSIVA DE 4 PISOS (ZHE- 4) PARA POSIBILITAR LA EJECUCIÓN DEL ENSANCHE DE LA VIALIDAD CON PERFIL DE 40M. SE ACLARA QUE LA DENSIDAD ESPECÍFICA SERÁ DEFINIDA EN LA SIGUIENTE ETAPA DE ANTEPROYECTO.

En atención a la Observación 5.2-1: Solicita similares condiciones a J2 en vereda poniente de Av. La Dehesa entre Camino Central y Bernardo Larraín.

ACUERDO N° 6493-22) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO LA PROPUESTA DE LA IMAGEN OBJETIVO EN VEREDA PONIENTE DE AV. LA DEHESA Y ATENERSE A LA RESPUESTA 5.1.

En atención a la Observación 5.3: Solicita se le asigne zona ZHE-4 o zona ZM-4.

ACUERDO N° 6493-23) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, OTORGANDO ZONA HABITACIONAL EXCLUSIVA (ZHE-4) AL POLÍGONO QUE DEBERÁ CONFORMAR LA ESQUINA EN BASE AL PLANO DE LOTEOS. SIN EMBARGO, NO SE ACOGE LA SOLICITUD QUE PIDE INCORPORAR UN POLÍGONO MAYOR EN ALTURA LA INTERIOR DEL LOTEOS.

En atención a la Observación 5.4: Se opone a incremento de densidad en Av. La Dehesa, entre Bernardo Larraín Cotapos y Camino Central.

ACUERDO N° 6493-24) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO LA PROPUESTA DE LA IMAGEN OBJETIVO EN LA VEREDA PONIENTE DE AV. LA DEHESA. SE DEBERÁ CAUTELAR, EN LA NORMA URBANÍSTICA, DISTANCIAMIENTOS HOLGADOS PROPORCIONALES A LA ALTURA DE EDIFICACIÓN PROYECTADA. ATENERSE A RECOMENDACIÓN DE CONCEJO 5.1.

En atención a la Observación 5.5: Propone uso mixto en baja altura en Av. La Dehesa, entre Bernardo Larraín Cotapos y Camino Central.

ACUERDO N° 6493-25) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO LA PROPUESTA DE LA IMAGEN OBJETIVO EN VEREDA PONIENTE DE AV. LA DEHESA Y ATENERSE A LA RESPUESTA 5.1.

En atención a la Observación 5.6: Extender uso de suelo ZM-4, Zona Mixta 4 pisos Densidad Media Baja a los predios señalados, de acuerdo a los lineamientos del Plan (movilidad sostenible).

ACUERDO N° 6493-26) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, OTORGANDO ZONA MIXTA DE 4 PISOS (ZM-4) EN ATENCIÓN AL FRENTE PREDIAL SUR PONIENTE.

En atención a la Observación 5.7: Solicita extender zona mixta 4 pisos, ZM-4, hasta Nueva La Dehesa.

ACUERDO N° 6493-27) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO LA PROPUESTA DE LA IMAGEN OBJETIVO. ATENERSE A LA RESPUESTA 5.1.

En atención a la Observación 5.8: Objeta Área verde nueva en predio asociado a Cerro del Medio, asociado a Condominio Golf Lomas de La Dehesa.

ACUERDO N° 6493-28) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO COMO CRITERIO QUE LAS ÁREAS NO CONSOLIDADAS DE MUY ALTO RIESGOS DE EXPOSICIÓN A PROCESOS DE LADERAS, SE MANTENGAN COMO ÁREAS ESPECIALES AVN. SERÁ REVISADO EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO, EN CONCORDANCIA CON OBSERVACIÓN 15.10.

En atención a la Observación 5.9: Solicita eliminar propuesta de prolongación de calle Los Halcones en Condominio El Nosedal.

ACUERDO N° 6493-29) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN.

En atención a la Observación 5.10: Modificar el tipo de vía de Paseo de Alcalá, de color rojo en plano Imagen Objetivo, ya que significaría aumento de tráfico en nuestra calle.

ACUERDO N° 6493-30) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE LA IMAGEN OBJETIVO NO ESTABLECE JERARQUÍAS DE VÍAS LO CUAL ES MATERIA DEL ANTEPROYECTO. SIN EMBARGO, LAS CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA SE LIMITAN A UNA VÍA LOCAL O DE SERVICIOS.

En atención a la Observación 5.11: Tráfico: Según estudios de tránsito de la Municipalidad de Lo Barnechea, el tramo Bernardo Larraín/Camino Central ya está colapsado.

ACUERDO N° 6493-31) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE LA FAJA VIAL DISPONIBLE PERMITE LOS ENSANCHES DE CALZADA PARA CONSIDERAR UN PERFIL DE 4 PISTAS. SIN EMBARGO, LA OPOSICIÓN DE LOS VECINOS HA HECHO IMPOSIBLE SU MATERIALIZACIÓN A TRAVÉS DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO SOBRE EL TRANSPORTE URBANO (EISTU), APROBADOS POR LA SEREMI DE TRANSPORTE.

En atención a la Observación 5.12: Sector Los Nogales antiguo, solicita edificios en altura en el sector.

ACUERDO N° 6493-32) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN.

En atención a la Observación 5.13: Solicita Eliminar afectación de Área Verde Nueva en sector Quebrada El Manzano, Av. Bernardo Larraín Cotapos; no es coincidente con Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

ACUERDO N° 6493-33) por unanimidad de los presentes, se acoge lo observado y eliminar el Área Verde Nueva.

6: Camino Central.

El presidente señor Lira: pasamos, entonces, a la Parte 6, Sector

Señora Francisca

La señora Celis: gracias, Alcalde

¿Lucía?

La señora Valencia: Observación 6.1: Observa altura de edificación en zona ZM4; solicita incremento a 6 pisos. (10 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) La Imagen Objetivo considera una altura máxima de 6 pisos hasta el deslinde sur con el shopping La Dehesa, bajando a 4 pisos en ese deslinde, lo que perjudica a las propiedades de calle Camino del Virrey, afectando su rentabilidad, ya que quedarán expuestas a edificios de mayor altura. Por lo anterior se solicita uniformar altura, considerando 6 pisos también para Camino del Virrey; 2) Solicita ampliar a zona ZM-6 todo el triángulo contenido entre Avda. Central, Avda. La Dehesa y Avda. El Rodeo; 3) Según lo observado, identifica 50 propiedades de uso comercial en la manzana Avda. El Rodeo, Avda. La Dehesa y Avda. Central; 4) Se solicita igualar condiciones a zona ZEP-8, con 8 pisos de altura máxima de edificación.

Aclaración técnica: 1) El PRC vigente reconoce la diferencia entre ambos sectores a través de dos zonas J y L; 2) El sector presenta en la actualidad un uso de suelo residencial predominante, a través de condominios, lo que dificulta encontrar terrenos que permitan desarrollar edificios de 6 u 8 pisos; 3) Se ha observado un cambio sólo de algunas propiedades que enfrentan Avda. La Dehesa y Camino Central. Los antecedentes de tránsito constatan los altos niveles de saturación por Avda. La Dehesa y Camino Central, siendo necesaria la materialización de ampliación de la capacidad de los tramos e intersecciones. De aprobarse un incremento en la densidad y altura de edificación, se recomienda se aplique sobre la base del cumplimiento de tres criterios: a) Contraprestaciones urbanas que permitan habilitar, mejorar los niveles de accesibilidad y conectividad mediante aperturas de nuevos trazados, que permitan mejorar la conectividad interna de los nuevos desarrollos en el área; b) Establecer criterios de gradualidad a través de distanciamiento respecto de las propiedades vecinas, considerando que el desarrollo futuro será paulatino; c) Formular un desarrollo urbano que propicie la diversidad y complejidad urbana a una escala humana adecuando los equipamientos que se puedan localizar a la conformación de espacios públicos que propicien el encuentro social y no se supediten al automóvil.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la Observación, mantener el límite de Zona Mixta de 6 pisos (ZM-6) y Zona Mixta de 4 pisos (ZM-4) propuesta.

Aquí también hay una Recomendación del Concejo: Trabajar en la etapa de Anteproyecto incentivos normativos para esta zona, asociados a la generación de áreas verdes, distanciamientos adecuados y asociados a ensanches de vialidad, como por ejemplo, Camino Central.

Observación 6.2: Solicita incremento de altura y densidad sobre 8 pisos. (6 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Antes la zona era residencial, ahora hay muchos locales comerciales. Sector rodeado de avenidas estructurantes: Avdas. La Dehesa, El Rodeo, Camino Central. Solicita, entre las avenidas antes mencionadas, Edificación en altura 12 pisos y densidad de 250 hab/há y constructibilidad 221 veces la superficie del sitio; 2) El sector ya no tiene ese carácter residencial con el cual estábamos acostumbrados y agradados, no se ha logrado obtener una correcta combinación entre lo residencial y comercial y su deterioro actual amerita una sustancial renovación, que si no se logra con una modificación atractiva del Plano Regulador será imposible y el deterioro continuará; 3) Es un sector de alta centralidad, solicita 12 a 18 pisos de altura (ciudad compacta), 800 a 1200 hab/has.; 4) El Plan Regulador Comunal debiera proyectarse apuntando a renovación urbana con construcciones de calidad y en altura, que eviten el deterioro que este triángulo sufre. Solicitamos: Altura de 8 pisos que se le da al tramo Avda. La Dehesa - Avda. El Rodeo, zona ZEP-8 y, en el peor de los casos, ZM-6 en lugar de ZM-4 que plantean.

Aclaración técnica: 1) El Plan Regulador Comunal vigente reconoce la diferencia entre ambos sectores a través de las **zonas J y L**; 2) El sector presenta en la actualidad un uso de suelo residencial predominante a través de loteos y condominios, lo que dificulta encontrar terrenos que permitan desarrollar edificios de 6 pisos; 3) Se ha observado un cambio sólo de algunas propiedades que enfrentan a Avda. La Dehesa y Camino Central; 4) Los antecedentes de tránsito constatan **los altos niveles de saturación por Avda. La Dehesa y Camino Central**, siendo necesaria la materialización de ampliación de la capacidad de los tramos e intersecciones; 5) De aprobarse un incremento en la densidad y altura de edificación, se recomienda se aplique sobre la base del cumplimiento de tres criterios: a) Contraprestaciones urbanas que permitan habilitar, mejorar los niveles de accesibilidad y conectividad mediante aperturas de nuevos trazados, que permitan mejorar la conectividad interna de los nuevos desarrollos en el área; b) Establecer criterios de gradualidad a través de distanciamiento respecto de las propiedades vecinas, considerando que el desarrollo futuro será paulatino; c) Formular un desarrollo urbano que propicie la diversidad y complejidad urbana a una escala humana, adecuando los equipamientos que se puedan localizar a la conformación de espacios públicos que propicien el encuentro social y no se supediten al automóvil.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la Observación, mantener el límite de Zona Mixta de 6 pisos (ZM-6) y la Zona Mixta de 4 pisos (ZM-4) propuesta. Atenerse a la recomendación de la respuesta 6.1.

Observación 6.3: Solicita incremento de altura y densidad; cuestionan quedar como isla urbana en el Pasaje El Puente y calle La Higuera. (26 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Solicita incremento de altura de edificación propuesta, de lo contrario los predios quedarán como "isla"; 2) Será algo bueno en muchos puntos, en especial poder tener gente con un techo bueno en un buen barrio como éste, en donde se puede vivir tranquilo y feliz; 3) Siento que se me perjudica al no generar ningún cambio en mi calle, especialmente al prohibirnos construir en altura a futuro. Todos los vecinos queremos altura y estamos de acuerdo; 4) Me cuesta entender una gran empresa que tenga permiso para edificación de centro comercial y edificios de altura y nuestra calle quede como patio trasero de este cambio que viene; 5) Queremos, todos los vecinos de la calle, altura, para quedar protegidos de agobios comerciales, y edificios que no nos dejen estar iguales en la zona. Solicitamos mínimo 6 pisos de altura; 6) Solicito, respetuosamente, que se reconsidere la calle El Puente en el Plan Regulador Comunal de mayor altura, ya que los vecinos concordamos que es para el bien de todos armonizar con el nuevo entorno.

Aclaración técnica: 1) El Plan Regulador Comunal vigente reconoce el sector como zonas L en los terrenos aledaños a José Alcalde Délano y J en los terrenos interiores, lo que determina que el sector se encuentra confinado entre las quebradas y las canchas del Craighouse, que aparecen como zona L, preferentemente destinadas a equipamientos; 2) Aunque la calle presenta usos de suelo residencial, se ha observado un cambio sustancial del entorno con el advenimiento de equipamientos y servicios; 3) De aprobarse un incremento en la densidad y altura de edificación, se recomienda se aplique sobre la base del cumplimiento de los siguientes criterios: a) Contraprestaciones urbanas que permitan habilitar mejorar los niveles de accesibilidad y conectividad mediante aperturas de nuevos trazados, que permitan mejorar la conectividad interna de los nuevos desarrollos en el área; b) Formular un desarrollo urbano que propicie uso mixto y complejidad urbana a una escala humana, que enfrente la vialidad principal y hacia el interior un desarrollo de carácter residencial ZHP 4.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger la Observación, supeditado a condiciones de gradualidad, mixtura de usos y escala adecuada y mantener un borde con zona mixta ZM6.

Observación 6.4: Se solicita extender la Zona Mixta ZM-6 a la totalidad del predio (cancha Colegio Craighouse). (3 Observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Terreno ubicado frente a Clínica Alemana, actual zona L. Imagen Objetivo del PRC lo señala dentro de un subcentro de jerarquía comunal de equipamientos y servicios en propuesta de estructuración. ZM-6 mixta es una porción menor de nuestro terreno (20%) y el resto ZH-2, zona habitacional de 2 pisos, lo que restringe considerablemente el desarrollo urbano de equipamiento del terreno y no va en sintonía con la

propuesta de Estructuración mencionada. Solicita zona mixta ZM-6 en la totalidad del predio; 2) Solicitan: 1.- mantengan las condiciones existentes de zona L para terrenos del Craighouse y aquellos que enfrentan Avda. José Alcalde Délano; 2.- Se extienda la Zona Mixta densidad Alta a todos los terrenos ubicados en calle El Puente.

Aclaración técnica: 1) El Plan Regulador Comunal vigente reconoce la diferencia a través de dos zonas J: la que permite diversidad de equipamientos; y la Zona J que consolida a vocación residencial exclusiva; 2) Se concuerda con la condición de "isla" en que quedó el sector a partir de la normativa del plan Regulador vigente; 3) Es importante advertir que la consolidación de la zona L, destinada preferentemente a equipamientos, no potencia el desarrollo de usos mixtos que sería lo deseable, en atención a que la zona L diferencia la condición de altura de edificación en relación con usos de suelo, lo cual resulta, jurídicamente, cuestionable; 4) De aprobarse un incremento en la densidad y altura de edificación, se recomienda se aplique sobre la base del cumplimiento de tres criterios: a) Contraprestaciones urbanas que permitan habilitar mejorar los niveles de accesibilidad y conectividad mediante aperturas de nuevos trazados, que contribuyan a la conectividad interna de los nuevos desarrollos en el área; b) Establecer criterios de gradualidad a través de distanciamiento respecto de las propiedades vecinas, considerando que el desarrollo futuro será paulatino; c) Formular un desarrollo urbano que propicie la diversidad y complejidad a una escala humana, adecuando los equipamientos que se puedan localizar a la conformación de espacios públicos que propicien el encuentro social y no se supediten al automóvil; 5) Se sugiere articular esta propuesta con la solicitud de vecinos de Calle El Puente, de incrementar la densidad, buscando la generación de espacios públicos y/o de libre circulación.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger y se sugiere zona habitacional preferente ZHP- 4, supeditado a condiciones de gradualidad de usos, manteniendo borde zona mixta ZM-6 y distanciamiento respecto de propiedades vecinas.

Aquí también hay una Recomendación del Concejo: Evaluar posibles aperturas y ensanches de vialidad para mejorar la conectividad del sector.

Observación 6.5: Solicita extender zona mixta 8 pisos, ZM-8 (ex Colegio Craighouse). (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Solicita incluir al predio Ex Colegio Craighouse en la zona ZM-8, en el marco del proceso de participación ciudadana Imagen Objetivo de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, en virtud de los fundamentos definidos en carta y presentación FUNDAMENTOS DE INCLUSIÓN EX CRAIGHOUSE EN ZONA ZM8.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce el terreno como zona L, que prioriza la habilitación de equipamientos. Sin embargo, desincentiva el emplazamiento de usos residenciales mixtos; 2) Considerando la importancia que tiene la proyección Luis Bascuñan como alternativa de continuidad de Camino Central, se considera adecuada la posibilidad de impulsar una zona de desarrollo mixto que absorba los costos que implica la cesión del trazado señalado; 3) Sin embargo, es importante atender el criterio de gradualidad en la altura e intensidad de uso y ocupación del suelo, razón por la cual se sugiere mantener una Zona Mixta ZM-6 que acoja, a través de beneficios e incentivos normativos, medidas adicionales que permitan activar los primeros niveles.

Comentario: Esta observación se relaciona con las condiciones de edificación que finalmente se resuelvan para el condominio colindante (El Rodeo Interior).

Acuerdo sugerido: Se sugiere no acoger la Observación y mantener zona mixta ZM-6.

Observación 6.6: Necesario aclarar porqué podría llegar a entenderse que los actuales usos permitidos en la zona quedan restringidos. (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Se solicita aclarar el concepto de equipamiento preferente; 2) Si bien nuestra normativa plantea una vigencia de aquellos permisos, nos parece que no existen argumentos mediante los cuales se pueda definir una restricción a una zona que permite el desarrollo de actividades diversas y una “amplia” gama de usos de suelo, incluidos el residencial y de distintas clases de equipamientos; 3) Cuestiona efectos de normas urbanísticas otorgadas a través de permiso de edificación emitido.

Aclaración técnica: 1) La municipalidad tiene las facultades que le otorga la legislación vigente para determinar, a través de su plan regulador, los usos del suelo; 2) Tal como se ha señalado para los efectos de la planificación, los permisos vigentes otorgados previo a la aprobación de la actualización del plan, tienen derecho adquirido por los tres años señalados en la legislación, que podrán extenderse, atendiendo a las circunstancias que establece la Ley General de Urbanismo y Construcciones en su artículo 117; 3) Respecto de las zonas de equipamiento preferente, corresponde a aquellas zonas o sectores donde se promueve la habilitación de usos diversos de equipamientos y servicios, pero no excluye la posibilidad de localizar vivienda. Es imperativo aclarar que la Imagen objetivo propuesta, no establece una zona de equipamiento preferente en la dirección señalada en la observación; 4) No es posible identificar

las restricciones de usos que supuestamente se están provocando a través de la imagen objetivo respecto del predio y la Observación refiere a normas que no han formado parte de la discusión de esta etapa de desarrollo del plan, como la constructibilidad.

Acuerdo sugerido: Se aclara lo señalado.

Observación 6.7: Las propiedades que limitan con el Club Médico, tienen vocación comercial y residencial. (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos: Las propiedades que limitan con el Club Médico, tienen vocación comercial y residencial. La vista al Club es un beneficio muy bueno para los futuros propietarios. Solicito un reestudio de este sector.

Aclaración técnica: 1) La normativa vigente para el sector, la identifica como una zona del Plan Regulador Metropolitano de Santiago de equipamiento complementario con el área verde y un sector consolidado de casas que corresponde a una zona J de carácter residencial y 43 hab/has.; 2) La propuesta de imagen objetivo establece un cambio sustantivo respecto de la situación vigente, estableciendo una zona ZHE-4 que permita colaborar a la materialización del ensanche de Avda. La Dehesa (30 m); 3) Se concuerda que la vocación del sector podría admitir usos de suelo mixtos que combinen vivienda y comercio o servicios; 3) A propósito del reestudio, se ha consultado la posibilidad de consolidar la totalidad del frente del Club Médico hacia avenida La Dehesa, otorgando norma urbanística de usos residencial o mixto, considerando que la situación actual se constituye como un cierre sin tratamiento del espacio público, lo que acentúa su deterioro.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger la observación, otorgar Zona Mixta de 4 pisos (ZM-4), en concordancia con zona propuesta al frente de Avda. La Dehesa.

Aquí también existe una Recomendación del Concejo: Trabajar en la etapa de Anteproyecto incentivos normativos para esta zona, asociados a la generación de áreas verdes, distanciamientos adecuados y asociados al ensanche de Avda. La Dehesa.

Aquí con esto concluimos el Sector 6

El presidente señor Lira: muchas gracias, señora Francisca.

Se ofrece la palabra en este Punto

Si no hay Observaciones, procedemos a votar:

¿Señora Juanita Mir?

La señora Mir: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora Juanita.

¿Don Cristián Daly?

El señor Daly: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Cristián.

¿Don Michael Comber?

El señor Comber: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Michael.

¿Señora María Teresa Urrutia?

La señora Urrutia: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora María Teresa.

¿Señorita Paulette Guilloff?

La señorita Guilloff: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señorita Paulette

¿Don Benjamín Errázuriz?

El señor Errázuriz: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Benjamín.

¿Don Rodrigo Arellano?

El señor Arellano: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Rodrigo.

¿Don Francisco Madrid?

El señor Madrid: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Francisco.

El presidente señor Lira: yo apruebo también este Punto.

Por lo tanto, se adoptan los siguientes Acuerdos:

En atención a la Observación 6.1: Observa altura de edificación en zona ZM4; solicita incremento a 6 pisos.

ACUERDO N° 6493-34) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO EL LÍMITE DE ZONA MIXTA DE 6 PISOS (ZM-6) Y ZONA MIXTA DE 4 PISOS (ZM-4) PROPUESTA. SE TRABAJARÁN EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO INCENTIVOS NORMATIVOS PARA ESTA ZONA, ASOCIADOS A LA GENERACIÓN DE ÁREAS VERDES, DISTANCIAMIENTOS ADECUADOS Y ASOCIADOS A ENSANCHES DE VIALIDAD, COMO POR EJEMPLO, CAMINO CENTRAL.

En atención a la Observación 6.2: Solicita incremento de altura y densidad sobre 8 pisos.

ACUERDO N° 6493-35) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO EL LÍMITE DE ZONA MIXTA DE 6 PISOS (ZM-6) Y LA ZONA MIXTA DE 4 PISOS (ZM-4) PROPUESTA. SE TRABAJARÁN EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO INCENTIVOS NORMATIVOS PARA ESTA ZONA, ASOCIADOS A LA GENERACIÓN DE ÁREAS VERDES, DISTANCIAMIENTOS ADECUADOS Y ASOCIADOS A ENSANCHES DE VIALIDAD, COMO POR EJEMPLO, CAMINO CENTRAL.

En atención a la Observación 6.3: Solicita incremento de altura y densidad; cuestionan quedar como isla urbana en el Pasaje El Puente y calle La Higuera.

ACUERDO N° 6493-36) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, SUPEDITADO A CONDICIONES DE GRADUALIDAD, MIXTURA DE USOS Y ESCALA ADECUADA Y MANTENER UN BORDE CON ZONA MIXTA ZM6.

En atención a la Observación 6.4: Se solicita extender la Zona Mixta ZM-6 a la totalidad del predio (cancha Colegio Craighouse).

ACUERDO N° 6493-37) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN Y SE SUGIERE ZONA HABITACIONAL PREFERENTE ZHP- 4, SUPEDITADO A CONDICIONES DE GRADUALIDAD DE USOS, MANTENIENDO BORDE ZONA MIXTA ZM-6 Y DISTANCIAMIENTO RESPECTO DE PROPIEDADES VECINAS. SE EVALUARÁN POSIBLES APERTURAS Y ENSANCHES DE VIALIDAD PARA MEJORAR LA CONECTIVIDAD DEL SECTOR EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO.

En atención a la Observación 6.5: Solicita extender zona mixta 8 pisos, ZM-8 (ex Colegio Craighouse).

ACUERDO N° 6493-38) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO ZONA MIXTA ZM-6.

En atención a la Observación 6.6: Necesario aclarar por qué podría llegar a entenderse que los actuales usos permitidos en la zona quedan restringidos.

ACUERDO N° 6493-39) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA LA OBSERVACIÓN E INFORMA QUE, LA MUNICIPALIDAD TIENE LAS FACULTADES QUE LE OTORGA LA LEGISLACIÓN VIGENTE PARA DETERMINAR, A TRAVÉS DE SU PLAN REGULADOR, LOS USOS DEL SUELO. TAL COMO SE HA SEÑALADO PARA LOS EFECTOS DE LA PLANIFICACIÓN, LOS PERMISOS VIGENTES OTORGADOS PREVIO A LA APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN, TIENEN DERECHO ADQUIRIDO POR LOS TRES AÑOS SEÑALADOS EN LA LEGISLACIÓN, QUE PODRÁN EXTENDERSE ATENDIENDO A LAS CIRCUNSTANCIAS QUE ESTABLECE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES EN SU ARTÍCULO 117.

RESPECTO DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO PREFERENTE, CORRESPONDE A AQUELLAS ZONAS O SECTORES DONDE SE PROMUEVE LA HABILITACIÓN DE USOS DIVERSOS DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS, PERO NO EXCLUYE LA POSIBILIDAD DE LOCALIZAR VIVIENDA. ES IMPERATIVO ACLARAR QUE LA IMAGEN OBJETIVO PROPUESTA, NO ESTABLECE UNA ZONA DE EQUIPAMIENTO PREFERENTE EN LA DIRECCIÓN SEÑALADA EN LA OBSERVACIÓN.

NO ES POSIBLE IDENTIFICAR LAS RESTRICCIONES DE USOS QUE SUPUESTAMENTE SE ESTÁN PROVOCANDO A TRAVÉS DE LA IMAGEN OBJETIVO RESPECTO DEL PREDIO Y LA OBSERVACIÓN REFIERE A NORMAS QUE NO HAN FORMADO PARTE DE LA DISCUSIÓN DE ESTA ETAPA DE DESARROLLO DEL PLAN COMO LA CONSTRUCTIBILIDAD.

En atención a la Observación 6.7: Las propiedades que limitan con el club médico, tienen vocación comercial y residencial.

ACUERDO N° 6493-40) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, OTORGANDO ZONA MIXTA DE 4 PISOS (ZM-4), EN CONCORDANCIA CON ZONA PROPUESTA AL FRENTE DE AV. LA DEHESA. SE TRABAJARÁ EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO INCENTIVOS NORMATIVOS PARA ESTA ZONA, ASOCIADOS A LA GENERACIÓN DE ÁREAS VERDES, DISTANCIAMIENTOS ADECUADOS Y ASOCIADOS AL ENSANCHE DE AV. LA DEHESA.

El presidente señor Lira: bien, pasamos, entonces, al Sector 11: El Rodeo.

La señora Valencia: Observación 11.1: Solicita se deje el área comprendida entre Avda. La Dehesa – Calle de acceso al Club de Golf – Calle Camino del Ayuntamiento y límite “Sur” del Club de Golf La Dehesa, pase de zona habitacional exclusiva ZHE-2 a ZM-6. {10 Observaciones}

Antecedentes y fundamentos: 1) Imagen Objetivo propuesta perjudica al sector por el aumento de tránsito (perfil 11 m); la calle no tiene veredas; 2) Los vecinos que permaneceríamos en zona ZHE-2 quedaríamos en condición de casas islas, con un notorio perjuicio económico al producirse una desvalorización de la propiedad; 3) Siendo que tener ZH-6 no perjudica con las calles y además permite que los edificios estén más alejados de la calle (ver Vitacura que es el mejor ejemplo); 4) Mi solicitud es que se deje el área comprendida entre Avda. La Dehesa – Calle de acceso al Club de Golf – Calle Camino del Ayuntamiento y límite “Sur” del Club de Golf La Dehesa, pase de ZHE-2 a zona ZM-6.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce el carácter residencial predominante, con la denominación de Zona J de 2 pisos de altura y 43 Hab/has.; 2) La Imagen Objetivo propuesta establece un criterio de gradualidad en relación a la calidad y proporción respecto de los espacios públicos que enfrentan las edificaciones, tal como se constata en la observación Camino del Ayuntamiento. Es una vía local de ancho muy restrictivo que requiere de un ensanche (14 m) para poder materializar un incremento en la densidad. La subdivisión predial observada en el área posibilitaría dicho ensanche, sin embargo, su operatoria es compleja.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger.

Aquí también existe una Recomendación del Concejo, que surgió de las reuniones de trabajo: Se propone revisar y modificar zona ZHP-4 a ZHE-2, desde Camino del Ayuntamiento hasta Camino del Corregidor.

Observación 11.1-1: Se oponen a propuesta que significa cambiar de zona ZHP-4 a ZHE-2 en Calle Camino del Ayuntamiento (11 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Por calidad de vida y estrechez de calle, Municipalidad sin dinero y posibilidad de ensanchar calle, no hace viable y posible construir en altura debiéndose mantener calidad residencial y baja altura; 2) Se funda en que al quedar la misma calle sujeta a dos regímenes distintos, se rompe con la armonía y unidad de un sector que forma parte de la misma etapa de urbanización de La Dehesa. Esto afectaría el valor de mi propiedad, imponiéndoseme una carga económica injusta; 3) Se solicita proteger la unidad del sector de Camino del Ayuntamiento, de manera que los dos lados de la calle queden en la misma condición. Vale decir, que ambos lados queden como ZHE-2 o que ambos lados queden como ZHP-4. Asimismo, estaría conforme si conservando la vocación habitacional del sector, se dejara ambos lados de la calle como ZHE-4 en la misma línea de la planificación proyectada por la Municipalidad para el deslinde poniente del Club de Golf La Dehesa; 4) Solicita que Calle del Ayuntamiento permanezca residencial (ID 36); 5) Debe permanecer residencial y en baja densidad Calle del Ayuntamiento, se opone a ZHP-4.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce el carácter residencial predominante con la denominación de Zona J, de 2 pisos de altura y 43 Hab/has.; 2) La Imagen Objetivo propuesta establece un criterio de gradualidad en relación a la calidad y proporción respecto de los espacios públicos que enfrentan las edificaciones. Tal como se constata en la observación Camino del Ayuntamiento, es una vía local de ancho muy restrictivo que requiere de un ensanche a 14 metros, para poder materializar un incremento en la densidad; 3) La subdivisión predial observada en el área posibilitaría dicho ensanche. Sin embargo, su operatoria es compleja; 4) La propuesta de Imagen Objetivo establece que las zonas ZHE-2 y ZHP-4 son de carácter residencial.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger y eliminar la zona habitacional preferente ZHP-4, manteniendo el límite de Camino del Corregidor y definir todo el sector de Camino del Ayuntamiento en zona habitacional exclusiva ZHE-2, según observación 11.1.

Observación 11.1-2: Se oponen a propuesta que significa cambiar de zona ZHP-4 a ZHE-2 en Calle Camino del Ayuntamiento. Solicita se dejen ambas aceras con ZHP-4. (5 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Cuestiona que se deje Camino del Ayuntamiento con sus frentes diferenciados en dos zonas ZHE-2 y ZHP-4; 2) La calle es muy angosta y generaría incremento de Tránsito, producto de la densificación, presencia de camiones durante la construcción, ruidos molestos, posible presencia de locales comerciales; 3) Observa injusticia para los propietarios del Camino del Ayuntamiento; 4) Propone que ambos lados de la calle queden aptos para edificios de 4 pisos exclusivamente residenciales ZHE-4; 5) Adjunta una imagen de plano con las viviendas para las cuales se solicita cambio; 6) Proponemos que a ambos costados de Calle El Ayuntamiento quede con factibilidad de edificar 4 o 6 pisos de departamentos residenciales ZHE-4.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce el carácter residencial predominante, con la denominación de Zona J, de 2 pisos de altura y 43 Hab/has.; 2) La Imagen Objetivo propuesta establece un criterio de gradualidad en relación a la calidad y proporción respecto de los espacios públicos que enfrentan las edificaciones. Tal como se constata en la Observación Camino del Ayuntamiento, es una vía local de ancho muy restrictivo que requiere de un ensanche a 14 metros para poder materializar un incremento en la densidad. La subdivisión predial observada en el área posibilitaría dicho ensanche, sin embargo, su operatoria es compleja. La propuesta de Imagen Objetivo establece las zonas ZHE-2 y ZHP-4, que son de carácter residencial.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger y atenerse a la respuesta 11.1-1.

Observación 11.2: Solicita homologar la altura de edificación de ZHP-4 a ZM-6 pisos. (6 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) En la zona ZHP4 y ZM6, en la manzana comprendida entre El Rodeo, Camino Colonial y El Huinganal y Camino del Candil, se proponen dos zonas: una con edificaciones de 6 pisos; y otra con edificaciones de 4 pisos. Creemos que sería conveniente que fuera todo de seis pisos y no 6 y 4 pisos separados por una pandereta; debe ser una calle la que los separe. Todos los paños que se formen uniendo dos casas o cuatro casas, para hacerlo atractivo para edificación en altura, tienen salida a Camino del Candil y al Huinganal; 2) Solicita densificación en cuadrante Calle El Candil y usos mixtos que consolide subcentro; 3) Se incluye propuesta para posible densificación de otras manzanas; 4) Por estar enmarcado entre 2 avenidas y con un parque en la parte de atrás, se debería considerar edificios de 6 pisos entre El Rodeo, El Huinganal y Camino del Candil - Camino Colonial, esto considerando que existe espacio en todos los sentidos y buena vista para aprovechar avenidas y parque Huinganal.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce la diferencia en la zonificación entre los predios que conforman el frente de Avda. El Rodeo respecto de las calles interiores, diferenciando Zona L de Zona J.; 2) Uno de los problemas que enfrenta el sector es el perfil que presenta Camino El Candil y Camino Colonial de entre 11 a 12 m aproximadamente, incluso sin el desarrollo de aceras; 3) El criterio adoptado para la propuesta de altura de edificación considera las características de las vías que enfrenta la zona; 4) Complementa lo anterior la vocación de usos de suelo, la cual está directamente emparentada con la jerarquía de las vías.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger. Se mantiene lo propuesto en la imagen objetivo.

Observación 11.2-1: Vecinos se oponen a incremento en la densidad y altura de edificación, puesto que afecta el barrio. (10 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Objeta subir la altura a 4 pisos en el sector El Huinganal con Camino Colonial; perjudica de manera esencial a los vecinos que vivimos en esta zona; 2) Aumento de población que significa subir la altura en nuestras calles, destruirán completamente nuestro barrio. Esto, sin considerar siquiera el impacto estético que

significa; 3) Camino Colonial - Camino el Candil observa que los edificios de 4 pisos colindantes con el predio, perjudican entorno y no es coherente con el cuidado de las zonas residenciales que declara la Imagen Objetivo; 4) La propuesta de cambio de zona J, permitiendo que se puedan construir edificios al lado de casas que sólo tienen un cerco medianero, donde será afectada su privacidad, congestión en la salida de sus casas y, además, expuestos a todo el conflicto de una potencial construcción con flujo de camiones y trabajadores por al menos 2 años; 5) La construcción en altura en Avda. El Rodeo debiera ser de Huinganal al Poniente.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce la diferencia en la zonificación entre los predios que conforman el frente de Avda. El Rodeo respecto de las calles interiores, diferenciando Zona L de Zona J.; 2) Uno de los problemas que enfrenta el sector es el perfil que presenta Camino El Candil y Camino Colonial de entre 11 a 12 m aproximadamente; 3) El criterio adoptado para la propuesta de altura de edificación considera las características de las vías que enfrenta la zona; 4) Complementario a lo anterior es la vocación de usos de suelo, lo cual está directamente emparentada con la jerarquía de las vías.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la solicitud. Se mantiene la gradualidad de la propuesta.

Observación 11.3: Solicita homologar a zona ZM-6 de 6 pisos, sector calle Camino El Corregidor. (18 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Permitir más espacio para "ampliar y diversificar la oferta de equipamientos, generando nuevas centralidades y sub-centralidades de servicios al interior del área urbana"; Sector entre las calles El Rodeo y Camino el Corregidor sea mitad Habitacional y Mixto, en vez de que sea toda ZM-6, como lo propone la Alternativa 1; 2) Creo que en que la Actualización del Plan Regulador Comunal se podría aprovechar la tendencia que ya está en marcha, de crear un nodo de restaurantes y bares en la calle El Rodeo y extender esta posibilidad a las calles aledañas como lo es Camino el Corregidor, transformando todo el sector en Zona Mixta, como lo sugiere la Alternativa 1, en vez de mantener la Zona Habitacional Preferente en la calle Camino el Corregidor; 3) Es evidente que toda el área entre las calles El Rodeo y el Huinganal se está convirtiendo en la puerta de entrada a toda la zona nororiente de la comuna, por lo tanto, una eficiente Actualización del Plan Regulador Comunal debería comprender una nueva disposición con respecto a lo que ya hay, para generar nuevas dinámicas en el área, instaurando más Zonas Mixtas en ese sector; 4) Ver imágenes Anexas respecto de alternativas 1 y 2.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce la diferencia en la zonificación de los predios que conforman el frente de Avda. El Rodeo respecto de las calles interiores, diferenciando Zona L de Zona J., 2) El perfil que presenta Camino El corregidor es de aproximadamente 21 metros aproximadamente y no cuenta con las aceras materializadas en alguno de sus tramos; 3) El criterio adoptado para la propuesta de altura de edificación considera: a) Generar una gradiente de altura; b) Las características de las vías que enfrenta en términos de jerarquía y una proporción entre ancho de la vía/ altura de edificación, es de 1:1 o 1:1,5; 4) Complementario a lo anterior es que la vocación de usos de suelo está directamente emparentada con la jerarquía de las vías. En el caso de Camino El Corregidor es una vía de carácter local, predominantemente residencial.

Acuerdo sugerido: Se sugiere no acoger y mantener la gradualidad de la propuesta de Imagen Objetivo, zona ZPH-4. Todo circunscrito a Camino El Corregidor, según la Respuesta 11.1.

El Presidente señor Lira: perdón, la calle El Corregidor tiene un perfil de 12. Entonces, habría que corregir ahí tanto en la imagen como en...

La señora Celis: no, no, yo me equivoqué, tiene 21 metros.

El presidente señor Lira: ah, 21 metros.

La señora Celis: sí, está bien lo que dice el texto.

El presidente señor Lira: perfecto.

La señora Celis: gracias, Alcalde

Observación 11.4: Solicitan Extender zona ZM-6 mixta a la totalidad del predio sector calle María Isabel. (4 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) La calle Maria Isabel estaba considerada como ZM-6 en alternativas iniciales 1 y 2, en ambos costados esperan que se vuelva a alternativas iniciales; 2) Ahora en alternativa sugerida se muestra ZM-6 al lado sur y ZH-P4 en costado norte; una calle ciega no puede funcionar con un lado habitacional y otro mixto (comercial -oficinas), ya que es incompatible; 3) Considero que nos deben dejar en ZM-6 igual que nuestros vecinos que comparten nuestro pasaje en el lado sur. En muy relevante que consideren este punto, ya que el ruido, aumento de flujo y privacidad, nos afectaría mucho quedar en una zona distinta a ZM-6; 4) Esta zonificación daría la posibilidad de hacer proyectos que tengan salida a Avda. La Dehesa por calle María Isabel o El Rodeo, mejorando el tránsito, producto del aumento de densidad; 5) Vuestra propuesta asigna al paño de nuestras propiedades altura de 4 pisos, siendo que, al área sur, se propone una altura de edificación de 6 pisos y mixta.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente establece dejar fuera de la zona L el conjunto de casas que conforman la calle María Isabel. 2) La propuesta de la alternativa sugerida establece el criterio de gradiente de altura de edificación respecto del condominio que colinda inmediatamente al norte de las propiedades que se sirven de Calle María Isabel. 3) Se observa un acceso privado a condominio interior que permite incrementar el distanciamiento respecto de los predios; 4) Es importante destacar que el predio esquina que conforma el acceso desde Avda. La Dehesa al conjunto habitacional, ya cambió de uso de suelo.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger parcialmente la Observación, en el sentido de permitir el uso mixto, pero mantener los 4 pisos de altura, conservando la gradualidad hacia el interior de la zona.

Observación 11.5: Se opone a urbanización de terrenos de bienes nacionales CPEIP. (3 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Corresponde a terrenos de propiedad del Fisco de 21 has. donde se emplaza el CPEIP; 2) Adjunta informe de caracterización físico natural; 3) Cuestiona intervención de zona de área verde con aumento de densidad proyectada en el sector, interviniendo sectores de fragilidad ambiental, según se expone en el informe; 4) Contrapropuesta para el Terreno de Bienes Nacionales ubicado en Camino Nido de Águilas N°14.520: Se solicita considerar todo el terreno como un Área Verde Nueva o al menos la porción que corresponde a Bosque Nativo y a las franjas de sus quebradas. En su defecto, darle una normativa de crecimiento urbano controlado, dado el riesgo de exposición a remociones en masa por procesos de ladera, así como exposición a inundaciones, remociones en masa por flujo de barro y/o detritos; con el fin de limitar la densidad de ocupación y evitar la destrucción del patrimonio natural del lugar y a la vez evitar los riesgos asociados a tener una población permanente de alta densidad en terrenos con los riesgos antes descritos, especialmente cuando sólo cuenta con una estrecha y única vía de evacuación.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce este sector como un área residencial en zona J, con una densidad de 43 hab/has.; 2) El terreno presenta pendientes moderadas entre 19% y 36% y altas sobre 46%, en una fracción menor del terreno, que no alcanza a conformar una superficie asimilable a alto riesgo por procesos de laderas; 3) Se observan cauces naturales principales que circundan el sector, los cuales se encuentran integrados a la planificación y/o a las áreas inundables o potencialmente inundables del estudio de riesgo. Se observan drenajes naturales menores que no alcanzan a conformar flujos que generan susceptibilidad de inundación alta o muy alta; 4) El indicador NDVI muestra concentraciones de 0,3 a 0,5 en el sector central del predio y sobre 0,5 a 1 corresponde a un parche de vegetación concentrada.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la Observación. La delimitación precisa del área se establecerá en la Etapa de Anteproyecto.

El señor Comber: Directora, tal vez se pueda ahondar información, en el sentido que las quebradas y el entorno a las quebradas se está definiendo como un área verde existente y, además, se le agrega un Área Verde Nueva, que sería una franja de parque, de ancho variable, pero de todas maneras las quebradas hoy día sí se están protegiendo; sería un punto al menos a recoger de lo que se levanta en esta Observación.

La señora Celis: entonces, podríamos modificar el Acuerdo: se recomienda, es que acoger parcialmente quizás no es del todo, No acoger ..., no obstante....

El señor Comber: quizás la aclaración técnica puede incluir un Punto 5, que explique el punto. Creo que al menos ese punto de la Observación se acoge; no es un acoger la observación completa, pero sí al menos explicar que eso sí se está abordando.

La señora Celis: ya, vamos, entonces a incluir un punto 5 dentro de los puntos de la aclaración técnica, que indique lo señalado respecto de la presencia de quebradas y áreas verdes producto de las quebradas.

Observación 11.5-1: Objeta afectación por viviendas de integración CPEIP. (2 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: Según el plano regulador mi barrio se verá altamente afectado, ya que según lo que he averiguado, es la única zona en donde se va a aumentar de manera considerable la población. En los planos no se ve ningún proyecto vial y esa zona ya está con problema de movilidad por la cantidad de autos por los colegios, consultorio y mi calle se ha vuelto el estacionamiento y el atajo para llegar y es una calle muy chica. Pero lo que me tiene preocupada es la construcción de las viviendas de inclusión. Creo que nunca se han barajado otros terrenos, siendo que la comuna tiene más terrenos. Me preocupa mucho la seguridad, la plusvalía y el problema vial serio que se producirá. Quisiera saber si el proyecto incluye una reja de separación entre la nueva área verde que pondrán con las casas que colindan con ese terreno y cuál será el manejo de la seguridad y cuál es el estimativo de población que llegará. Ojalá que toda la zona quede para construcción en altura para que no haya diferencias y todos podamos tener las mismas oportunidades. Es un plano regulador muy desigual y mi zona está muy perjudicada. Ruego reevaluar.

Aclaración técnica: 1) El plan vigente considera el sector en zona J residencial de baja densidad y 43 Hab/has.; 2) Tal como se ha señalado, el proyecto de integración social comprende la urbanización de **10 has. aproximadamente** de terrenos de propiedad del Fisco, destinado a absorber la demanda habitacional que existe en la comuna; 3) El terreno tiene acceso a vías de nivel intercomunal y por localización permite acceso expedito a equipamientos y servicios. No tiene grandes restricciones de ocupación y su tamaño permite la materialización de un total de 500 viviendas; 4) En su sección norte y poniente es posible observar cauces de quebradas que contienen áreas verdes destinadas a preservar las condiciones naturales, a la que se añade áreas verdes adicionales que reconocen la topografía del terreno; 5) No hay antecedentes fundados que permitan corroborar un detrimento en la plusvalía; 6) La zonificación propuesta en la Imagen Objetivo tiene como finalidad otorgar la factibilidad normativa al proyecto de integración social que se ha transformado en una iniciativa municipal de gran importancia.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la Observación de igualar la situación normativa a todo el entorno y se revisará el Área Verde Nueva, en conformidad a los criterios de las respuestas 15.10 y 11.5.

Observación 11.6: Proponen densificar calle Huinganal, desde El Rodeo hasta Camino La Laguna. (3 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Creemos que la acera oriente del Huinganal, desde El Rodeo a La Laguna, debiera densificarse hasta 8 pisos. Esto porque la vía en Huinganal es de 2 pistas, descarga en la Costanera Norte y tiene 2 accesos (por Huinganal y Colonial). Además, es naturalmente, continuación de comercialización desde Padre Arteaga; 2) Luego de realizada en 2013 la ampliación de la Avenida Camino Huinganal, entre la Avenida el Rodeo y Camino la Laguna, se transformó toda esta zona residencial, por lo que no parece razonable que, para efectos en el nuevo plano regulador, se proponga un cambio en la clasificación de zona ZHE4 a ZHE2 para los vecinos de Camino Huinganal, a partir de la calle Camino del Corregidor. Parecería razonable mantener la misma clasificación de ZHE4 hasta la calle Camino La Laguna; 3) Se está densificando en altura el sector, incluida calle El Rodeo y Padre Alfredo Arteaga. Si se va densificar el sector, creo que también se debería densificar Avda. El Huinganal hasta Camino La Laguna, esto son 2 o 3 cuadras desde calle El Rodeo; yo vivo en esa calle.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce este sector como un área residencial en zona J, con una densidad de 43 hab/has.; 2) El sector se encuentra consolidado en base a la norma urbanística permitida, que determina viviendas unifamiliares en tamaño predial que fluctúa entre 400 y 900 m² aproximadamente; 3) Si bien se

reconoce la ampliación de la capacidad de circulación a través de Camino El Huinganal hasta Camino La Laguna, este eje presenta niveles de saturación que fluctúan en el rango de 60 a 90%; 4) La red vial complementaria corresponde a vías que fluctúan entre 11 y 14 mts. aproximadamente, coherente con el carácter residencial de baja densidad; 5) No existe consenso entre las Observaciones recibidas respecto de densificación del sector.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger.

Observación 11.7: Propone alternativas de densificación sectores Gino Girardi, El Corregidor, El Ayuntamiento. (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Considera que la propuesta de modificación, a través de la imagen objetivo, busca la destrucción del sector; 2) Considera que la densificación se debe desarrollar a partir de un "plan vial" que considere las medidas adecuadas; 3) Cuestiona la integración forzada de viviendas sociales, existiendo otros lugares de la comuna donde construir las, que son igualmente accesibles y con mejor geografía; 4) Considera que, de aprobarse el proyecto de integración social, los sectores que no tendrán cambios sustanciales en su normativa, quedarán rezagados (patio trasero), atrapados tras la densificación, lo que implica ruidos, contaminación, tráfico y obstáculos de vistas; 5) Sugiere incluir en la densificación; 6) Con esto me refiero a incluir en la densificación a calles como Camino Gino Girardi, que tienen la posibilidad de tener proyectos inmobiliarios de calidad, con vistas a la cancha de Golf, El Corregidor, para que estas casas no queden en vitrina a los nuevos edificios de El Rodeo, El Ayuntamiento, para que no sigan invadiendo como estacionamientos la calle como ocurre hoy en día por los restaurantes, etc.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce este sector como un área residencial en zona J, con una densidad de 43 hab/has.; 2) El sector se encuentra consolidado en base a la norma urbanística permitida, que determina viviendas unifamiliares en tamaño predial que fluctúa entre 400 y 900 m² aproximadamente; 3) Si bien se reconoce la ampliación de la capacidad de circulación a través de Camino El Huinganal hasta Camino La Laguna, este eje presenta niveles de saturación que fluctúan en el rango de 60 a 90%; 4) La red vial complementaria corresponde a vías que fluctúan entre 11 y 14 mts. aproximadamente, coherente con el carácter residencial de baja densidad; 5) No existe consenso entre las Observaciones recibidas respecto de la densificación del sector.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la Observación.

La señora Celis: ¿Si me permites acá, Lucía?: acá está la 11.8, que dice: se oponen a incremento de densidad Sector Huinganal Bajo, que ésta es una Observación de la Junta de Vecinos del sector y que tiene tres Observaciones similares.

Al respecto, es una cantidad de Observaciones que no tienen relación con materias técnicas, como por ejemplo, ausencia de información, cuestiona la velocidad en la que se desarrollará el Plan, el Mensaje del Proyecto, la reevaluación de los impactos de la densificación, pero son súper generales, ensanches probables y expropiaciones, visión de futuro, también cuestionan el tema de la Ciudad de 15 Minutos, ausencia del Estudio de Impacto Vial y Ambiental, genera un Master Plan que recoja la sostenibilidad y nuevas tendencias, habla también de las áreas verdes efectivas, ciclovías y velocidad, integración social.

Nosotros, en el Informe les hemos hecho una respuesta a cada uno de estos planteamientos y comentarios. También hacen Observaciones específicas al terreno del CPEIP y respecto de alturas de La Dehesa y temas que ya han sido tratados en la Sesión de este Concejo. Por lo tanto, les sugiero, si quieren lo pueden revisar, o si ya lo revisaron, nosotros nos comprometemos, las respuestas están acá, a darlas e informarlas también a los interesados y también es parte del Informe.

Con esto concluimos la Parte 11 y pasamos a la Parte 7.

El presidente señor Lira: entonces, quedan claros todos estos puntos planteados en el Punto 11.8, que se hacen respuestas, pero no son Observaciones fundadas que requieren una respuesta en cada una. Eso es lo que estamos diciendo, pero sin embargo, se responden todas.

La señora Celis: se responden todas, exactamente.

El presidente señor Lira: bien, se ofrece la palabra respecto del Sector 11: El Rodeo.

El señor Comber: ¿Alcalde?

El presidente señor Lira: don Michael

El señor Comber: ¿podríamos, respecto de la Observaciones 11.1, 11.1-1, 11.1-2 y 11.1-3, que es todo el sector de El Ayuntamiento y alrededores, hacer un resumen de cómo está resultando al final el área, porque son varias Observaciones y es para que se entienda bien cómo quedó delimitada la zona. No sé si tenemos una imagen del sector en que podamos ver el mono que está quedando a partir de los acuerdos se acoge o no se acoge; cómo va a quedar ese sector.

La señora Celis: respecto del Acuerdo, la idea es dejar como límite de la Zona ZHP-4, la calle Camino El Corregidor. Entonces, así, la calle Camino El Ayuntamiento no va a quedar por un lado con una zona y por otro lado con otra, sino que va a mantener la zona ZHE-2.

El presidente señor Lira: en el fondo, lo que estamos diciendo es que en la calle El Corregidor, por un lado se mantiene la situación de dos pisos y por el otro lado, son edificios de 4 pisos, en donde hemos hablado también que va tener un distanciamiento, un antejardín, con el fin de evitar el problema de sombra que pueda tener con respecto a las casas. Va a tener el antejardín, va a tener la calle, que tiene 21 metros y el antejardín de las otras casas. Entonces, queda un distanciamiento que permite que no se tape, 14 metros son los 4 pisos y estamos hablando que dos pisos son 10,50 metros. Por lo tanto, estamos hablando de 3 metros y medio más, pero estamos dando mucho más distanciamiento.

La señora Celis: a ver, aquí, por ejemplo, ése es el límite, donde está la manito del cursor.

El señor Comber: y el borde de El Rodeo se mantendría con...

La señora Celis: y el borde de El Rodeo se mantiene con la zona mixta.

El señor Comber: o sea, es El Ayuntamiento detrás de esa franja.

La señora Celis: detrás de la franja que da hacia El Rodeo.

El señor Comber: que bajaría a ZH-2.

La señora Celis: exactamente.

El señor Comber: ése es el gran cambio y el resto es similar.

La señora Celis: exactamente. Lo que pasa es que, efectivamente, revisando las Observaciones de los vecinos, veían como una injusticia que algunos pudiesen optar a la norma y otros no y también nosotros, evaluando la capacidad vial de las vías y analizando bien el tema y también con Uds. en las reuniones de trabajo, se tomó la decisión de, efectivamente, volver esa zona a una zona residencial exclusiva de dos pisos, como es la Zona J actual y mantener el Camino El Corregidor como límite entre la zona preferentemente habitacional de 4 pisos y quedando en el borde de El Rodeo, la zona mixta de 6 pisos. Y así, en el fondo, vamos manteniendo una gradualidad hacia el interior, que es la idea de poder preservar la gradualidad en altura y también en la intensidad de Uso hacia el interior del sector.

El señor Comber: claro, en El Ayuntamiento quedaba muy drástico el cambio.

La señora Celis: claro. Ésta fue una propuesta bien audaz, pero, efectivamente, después de analizarla y darle harta vuelta y trabajarla con los señores Concejales, definimos ese criterio.

El señor Comber: perfecto, mucha gracias.

La señora Mir: además, este criterio también lo ocupamos en otros sectores, en Camino Central y otras partes, si no me equivoco.

La señora Celis: el criterio de gradualidad está usado en muchos sectores. Efectivamente se usa donde tenemos las vialidades de mayor jerarquía, donde se posibilita tener mayor altura y mayor intensidad y hacia el interior la idea es...

La señora Mir: para no impactar, negativamente, las segundas líneas o terceras líneas.

La señora Celis: exactamente y, bueno, como mencionaba el Alcalde, también la idea es trabajar en la Etapa de Anteproyecto con el resto de las normativas que tenemos, en términos de distanciamiento y rasantes, para también proteger el asoleamiento y la privacidad de los terrenos colindantes a estas zonas de mayor altura.

El señor Comber: ese punto de los distanciamientos, Alcalde, podría ser bueno precisarlos también es un criterio general que se va a ver en el anteproyecto; el Punto 11.2 menciona esta división de ZM6 y ZHP4 en mitad de manzana, no por una calle y ellos hacen una crítica al respecto. Aquí de todas maneras no se está acogiendo, pero creo que es importante destacar que se van a estudiar en la etapa de anteproyecto los distanciamientos, cosa que estas junturas a mitad de manzana no se conviertan en un problema. Creo que es evidente que ahí puede haber un conflicto, pero de todas maneras se va a disponer de las normas para poder evitar el conflicto, que Ud. lo ha mencionado y yo lo reitero, porque en este punto específico puede ser una buena acotación.

El presidente señor Lira: sin duda. Yo creo que las herramientas que tiene el plano regulador nos permiten, justamente, ocuparlas y ocuparlas en distanciamiento, ocuparlas en todo lo que significan las rasantes, de forma de evitar eso que se ha producido hoy día, que tenemos de repente edificios muy encima de otras viviendas, complicando el tema del sol y el tema de la privacidad. Lo que estamos tratando de evitar, justamente, es eso.

La señora Celis: a lo mejor, tal vez, podríamos dejarlo en la Observación 11.1, donde hay una Recomendación del Concejo que dice que se propone revisar y modificar la Zona ZHP-4 a ZH-2 desde el Camino El Ayuntamiento hasta Camino El Corregidor y, a lo mejor ahí, incorporar también propiciar una normativa adecuada que procure un adecuado distanciamiento.

El presidente señor Lira: eso sería muy bueno. Yo creo que es bueno dejarlo ahí para tranquilidad de los vecinos, de que vamos a ocupar estas herramientas que nos permite el plano regulador, de distanciamiento y de rasantes, con el fin de proteger las viviendas existentes.

Bien, si no hay más Observaciones, sometemos, entonces, a consideración del Concejo el Sector 11 de Avda. El Rodeo:

Señora Juanita Mir

La señora Mir: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora Juanita.

¿Don Cristián Daly?

El señor Daly: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Cristián.

Don Michael Conber

El señor Conber: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Michael.

Señora María Teresa Urrutia

La señora Urrutia: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora María Teresa.

¿Señorita Paulette Guilloff?

La señorita Guilloff: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señorita Paulette

¿Don Benjamín Errázuriz?

El señor Errázuriz: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Benjamín.

¿Don Rodrigo Arellano?

El señor Arellano: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Rodrigo.

¿Don Francisco Madrid?

El señor Madrid: de acuerdo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Francisco.

El presidente señor Lira: yo apruebo también este Punto.

Por lo tanto, se adoptan los siguientes Acuerdos:

En atención a la Observación 11.1: Solicita se deje el área comprendida entre Av. La Dehesa – Calle de acceso al Club de Golf – Calle Camino del Ayuntamiento y límite “Sur” del Club de Golf La Dehesa, pase de zona habitacional exclusiva ZHE-2 a ZM-6.

ACUERDO N° 6493-41) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN. ADEMÁS, SE PROPONE REVISAR Y MODIFICAR ZONA ZHP-4 A ZHE-2, DESDE CAMINO DEL AYUNTAMIENTO HASTA CAMINO DEL CORREGIDOR. EN EL ANTEPROYECTO SE DEBERÁ PROPICIAR UNA NORMATIVA ADECUADA QUE PROCURE UN ADECUADO DISTANCIAMIENTO HACIA LAS PROPIEDADES VECINAS.

En atención a la Observación 11.1-1: Se oponen a propuesta que significa cambiar de zona ZHP-4 a ZHE-2 en Calle Camino del Ayuntamiento.

ACUERDO N° 6493-42) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, ELIMINÁNDOSE LA ZONA HABITACIONAL PREFERENTE ZHP-4, MANTENIENDO EL LÍMITE DE CAMINO DEL CORREGIDOR, ADEMÁS SE DEFINE TODO EL SECTOR DE CAMINO DEL AYUNTAMIENTO COMO ZONA HABITACIONAL EXCLUSIVA ZHE-2, SEGÚN OBSERVACIÓN 11.1.

En atención a la Observación 11.1-2: Se oponen a propuesta que significa cambiar de zona ZHP-4 a ZHE-2 en Calle Camino del Ayuntamiento. Solicita se dejen ambas aceras con ZHP-4.

ACUERDO N° 6493-43) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, DE CONFORMIDAD CON LA RESPUESTA 11.1-1.

En atención a la Observación 11.2: Solicita homologar la altura de edificación de ZHP-4 a ZM-6 pisos.

ACUERDO N° 6493-44) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO LO PROPUESTO EN LA IMAGEN OBJETIVO.

En atención a la Observación 11.2-1: Vecinos se oponen a incremento en la densidad y altura de edificación, puesto que afecta el barrio.

ACUERDO N° 6493-45) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO LA GRADUALIDAD DE LA PROPUESTA.

En atención a la Observación 11.3: Solicita homologar a zona ZM-6 de 6 pisos sector calle Camino El Corregidor.

ACUERDO N° 6493-46) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO LA GRADUALIDAD DE LA PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO, ZONA ZPH-4. TODO CIRCUNSCRITO A CAMINO EL CORREGIDOR, SEGÚN LA RESPUESTA 11.1.

En atención a la Observación 11.4: Solicitan Extender zona ZM-6 mixta a la totalidad del predio sector calle María Isabel.

ACUERDO N° 6493-47) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, EN EL SENTIDO DE PERMITIR EL USO MIXTO, PERO MANTENER LOS 4 PISOS DE ALTURA, CONSERVANDO LA GRADUALIDAD HACIA EL INTERIOR DE LA ZONA.

En atención a la Observación 11.5: Se opone a urbanización de terrenos de bienes nacionales CPEIP.

ACUERDO N° 6493-48) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN. LA DELIMITACIÓN PRECISA DEL ÁREA SE ESTABLECERÁ EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO.

En atención a la Observación 11.5-1: Objeta afectación por viviendas de integración CPEIP.

ACUERDO N° 6493-49) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN DE IGUALAR LA SITUACIÓN NORMATIVA A TODO EL ENTORNO. NO OBSTANTE, SE REVISARÁ EL ÁREA VERDE NUEVA, EN CONFORMIDAD A LOS CRITERIOS DE LAS RESPUESTAS 15.10 Y 11.5.

En atención a la Observación 11.6: Proponen densificar calle Huinganal, desde El Rodeo hasta Camino La Laguna.

ACUERDO N° 6493-50) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN.

En atención a la Observación 11.7: Propone alternativas de densificación sectores Gino Girardi, El Corregidor, El Ayuntamiento.

ACUERDO N° 6493-51) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN.

El presidente señor Lira: pasamos, entonces, a la Parte 7, Sector 1: Los Bravos, el Golf de Manquehue y Manquehue Oriente.

Adelante, señora Francisca.

La señora Celis: gracias, Alcalde.

La señora Valencia: Observación 1.1: Soy vecino y solicito se revisen las franjas correspondientes a Utilidad Pública y franja de riesgo por Parque Quebrada Estero El Carrizo. (49 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Artículo 5.2.3.3, estas franjas son 40 metros desde el borde del Estero, para franjas de riesgo y 25 metros desde el eje de dicho Estero para Parque y por eso tiene afectación a Utilidad Pública; 2) el Estero El Carrizo fue encausado frente al condominio y su obra ha sido recibida por la Dirección General de Aguas; 3) En Estero El Carrizo solicito se reevalúen las franjas de riesgo y Afectación a Utilidad Pública que afectan al condominio, disminuyendo éstas, a lo menos a la línea Oficial; 4) Afecta el valor comercial de las propiedades; 5) Un estudio de riesgo del Estero el Carrizo, que establezca las franjas de restricción. El Plan Regulador Comunal tiene la facultad de definir el detalle del área de riesgo en cuestión. Dicho estudio debe ser aprobado por el organismo competente.

Aclaración técnica: 1) El Plan Regulador vigente reconoce dos situaciones que vienen indicadas desde el Plan Regulador Metropolitano de Santiago; (a) Un área de riesgo que compromete una franja de 40 metros desde el eje geométrico del cauce y (b) un área verde de nivel intercomunal que corresponde al Parque Quebrada el Carrizo N°8, según la traza interpretada en la cartografía 1:1000, del plano normativo intercomunal, cuyo trazado es variable; 2) De conformidad con lo establecido en el artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los planes reguladores Comunales están facultados para ajustar las áreas de riesgo establecidas en el nivel intercomunal, no así las áreas verdes o los terrenos destinados a declaratorias de utilidad pública, que deben quedar representados en el nivel de planificación comunal, en virtud de la interpretación del instrumento de planificación territorial, según el Complemento del Ordinario 2289 del 26 de julio de 2021, que es un documento de la SEREMI de Vivienda; un pronunciamiento de ellos conforme al artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; 3) La construcción de una obra hidráulica de mitigación de un proyecto, no es determinante para el levantamiento de la condición de riesgo de un plan, puesto que para poder levantar una condición de riesgo de un plan, se requiere de una modificación o reformulación del instrumento, que es el acto administrativo que está en curso y que ajusta el

riesgo en su mérito técnico; 4) Se ha tomado conocimiento de las obras de encauce indicadas por la Resolución Exenta de la DGA N°483 y se ha georreferenciado sobre cartografía, pudiendo constatar que el área de susceptibilidad alta y muy alta del estudio de riesgo, **no afecta al Condominio Punta de Águilas.**

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger parcialmente. Se incorporan a la planificación las áreas de riesgos determinadas en el estudio fundado de riesgos del Plan Regulador Comunal y se aclara que los Parques Quebradas corresponden a una prerrogativa del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, que el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para ajustar. De conformidad con el plano indicado en el Ordinario 2289 de 26 de julio de 2021 y que corresponde identificar esa zona como un Área Verde Intercomunal.

Observación 1.1-1: Solicita limitar condición de riesgo de eventuales inundaciones o eliminar la condición para declarar este sector como Área Verde Nueva, sobre Tranque Punta de Águila (4 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Adjunta certificado de recepción de obras de encauce proyecto "Canalización quebrada El Carrizo Embalse Punta de Águilas", Resolución Exenta DGA Región Metropolitana de Santiago N°483; 2) Este encauce levanta el riesgo de inundación y lo limita a las fajas de protección que deberá definir la Dirección General de Aguas. En los tramos aguas arriba y aguas abajo, dicha faja es de 25 metros medidos desde el eje del encauce, por lo que es muy probable que se mantenga esta faja; 3) El levantamiento, o al menos la limitación del riesgo de eventuales inundaciones, elimina la condición para declarar este sector como Área Verde Nueva y genera las condiciones para que se le asigne una nueva zonificación. Atendiendo la costumbre de extender los usos o las zonas vecinas, la nueva zonificación debiera corresponder a la "Zona J" del actual Plan Regulador Comunal, o a la Zona ZHE-2 de la nueva propuesta; 4) En forma paralela, la Municipalidad de Lo Barnechea ha ido avanzando en la declaratoria de "humedales urbanos", como consta en la publicación del Diario Oficial 43.009 de 23 de julio de 2021 y declarada admisible mediante Resolución Exenta N°727 de 19 de julio de 2021; 5) el Lote 20B2 Solicita se asigne uso de suelo terreno de ex Tranque Los Trapenses.

Aclaración técnica: 1) Es importante aclarar que el área de riesgo establecida en concordancia con lo prescrito en el artículo 5.2.3.3 del PRMS, establece un área de 40 m de ancho medidos a cada borde de la quebrada. Estarse a lo señalado en art. 8.2.1.1 Letra a) 1.3 del PRMS. El ancho definido para el uso de área verde **no podrá disminuirse**, como consecuencia de estudios que permitan reducir el ancho de las áreas de restricción de dichas quebradas. En la letra c), Cauces Artificiales, señala: "En los Planes Reguladores Comunales se

deberán graficar estos cauces artificiales y sus fajas de restricción y establecer los usos de suelo para estas últimas"; 2) El Plan Regulador Comunal puede ajustar las áreas de riesgo establecidas en la planificación intercomunal, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, mediante estudios fundados; 3) Se ha tomado conocimiento de las obras de encauce indicadas en la Resolución Exenta de la DGA N°483, y se ha georreferenciado sobre cartografía; el área de susceptibilidad alta y muy alta del estudio de riesgo no afecta la totalidad de predio en comento; 4) El Plan regulador Comunal no se encuentra facultado para redefinir las áreas verdes ni parques intercomunales, por lo que para estos efectos estarse a lo señalado en el Ordinario 2289 de fecha 26 de julio de 2021 de la Seremi MINVU de la Región Metropolitana, que interpreta, de conformidad con las facultades establecidas en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la delimitación del Parque Estero El Carrizo N° N8; 5) Los planos de subdivisión y loteo reconocen las disposiciones establecidas para el Parque Quebrada El Carrizo, con una franja de 25m desde su eje geométrico.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger parcialmente, puesto que ya se han evaluado y ajustado las áreas de riesgo. Sin embargo, los Parques Quebradas corresponden a una prerrogativa del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, que el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para ajustar. Atenerse a lo indicado en Ordinario citado de la SEREMI MINVU 2289, de fecha 26 de julio de 2021.

Observación 1.1-2: Preservación Humedal frente a Loteo Punta Piedra y rechazo a franjas de riesgo y Afectación a Utilidad Pública que afecta a Condominio Punta Piedra (3 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Preservación Humedal frente a condominio Punta Piedra; 2) Cuidar y Preservar el humedal y rechazo a franjas de riesgos y afectación de utilidad pública de condominio Punta Piedra; 3) Es fundamental solucionar eso, que se produzca el humedal nuevamente, y que se abra el espacio de manera ordenada para que las familias disfruten de áreas verdes; quizás un parque sería una buena idea.

Aclaración técnica: 1) El Plan Regulador vigente reconoce dos situaciones que vienen indicadas desde el Plan Regulador Metropolitano de Santiago: (a) Un área de riesgo que compromete una franja de 40 metros desde el eje geométrico del cauce; y (b) un área verde de nivel intercomunal que corresponde al Parque Quebrada el Carrizo N°8, según la traza interpretada en la cartografía 1:1000 del plano normativo intercomunal, cuyo trazado es variable; 2) De conformidad con lo establecido en el artículo 2.1.7 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, los planes reguladores Comunales están facultados para ajustar las áreas de riesgo establecidas en el nivel intercomunal, no así las áreas verdes o los terrenos

destinados a declaratorias de utilidad pública, los que deben quedar representados en el nivel de planificación comunal, en virtud de la interpretación del instrumento de planificación territorial, según el complemento del Ordinario 2289, de fecha 26 de julio de 2021 de la SEREMI MINVU Metropolitana, conforme al Artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; 3) La construcción de una obra hidráulica de mitigación de un proyecto, no es determinante para el levantamiento de la condición de riesgo de un plan, puesto que para poder levantar una condición de riesgo de un plan se requiere de una modificación o reformulación del instrumento, que es el acto administrativo que está en curso y que ajusta el riesgo en su mérito técnico; 4) Se ha tomado conocimiento de las obras de encauce indicadas en la Resolución Exenta de la DGA N°483, y se ha georreferenciado sobre cartografía, pudiendo constatar que el área de susceptibilidad alta y muy alta del estudio de riesgo del Plan Regulador comunal no afecta al condominio Punta de Águilas; 5) Con relación a la afectación del Parque Quebrada El Carrizo N° 8, estarse a lo indicado de momento al Ordinario 2289 del 26 de julio de 2021, de la SEREMI de Vivienda, según la interpretación conforme al artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que considera todo el terreno del ex Tranque.

Aquí quiero hacer una aclaración también, para que se entiendan un poco estos conceptos técnicos. El Ordinario al que se hace mención de la Seremi MINVU, es una interpretación que solicitó el municipio respecto de las áreas verdes metropolitanas y también lo que tiene que ver con los trazados de las vialidades metropolitanas. Como éstas son normativas que son facultativa del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, nosotros pedimos una interpretación para definir, por ejemplo, todas las áreas verdes complementarias, como por ejemplo el Club de Golf, todos los Cerros Islas, todos los Parques Quebradas y, en este caso, el pronunciamiento y el plano que acompaña este Ordinario presenta todo lo que era el ex Tranque; todo lo que era la mancha de agua, la precisa y la define como un área verde como Parque Quebrada.

El señor Comber: una pregunta, Directora: ¿la mancha que define, entonces, este Oficio de la Seremi MINVU calza con el área verde que estamos viendo ahí en pantalla abajo; es tal cual esa área verde nueva?.

La señora Celis: calza más bien con la figura de arriba, que tiene relación con el plan regulador actual vigente, que era la mancha de agua.

El señor Comber: perfecto. Esa mancha celeste del plano de arriba, hoy día sería declarada ni siquiera área verde nueva, sería declarada área verde intercomunal. Nosotros no podemos opinar al respecto.

La señora Celis: no, no podemos opinar al respecto. Ésa es una interpretación que ha hecho la Seremi MINVU. Nosotros pedimos la interpretación de toda la Cartografía, no solamente de este tema en particular, porque, efectivamente, teníamos que tener la precisión de los límites de las áreas verdes y de los trazados de las vialidades metropolitanas y, en ese plano interpretativo, viene, efectivamente, esa zona señalada como un Parque Quebrada, que sería el Parque Quebrada del Estero El Carrizo con la nomenclatura N 8.

El señor Comber: perfecto, para entender bien y se entienda bien, toda la mancha celeste, entonces, pasaría a ser este color verde agua que es área verde intercomunal, definida por la Seremi no por el nivel comunal.

La señora Celis: exacto y, efectivamente, nosotros cuando trabajamos la imagen objetivo, este documento nos llegó mucho tiempo después y nosotros ya teníamos como toda armada la propuesta y mostrada a la comunidad. Por lo tanto, efectivamente, no la modificamos, pero es importante aclararlo ahora dentro de los conceptos técnicos, que contamos con ese pronunciamiento que, lamentablemente, nosotros lo pedimos hace ocho meses; se demoró mucho en llegar.

El señor Comber: llegó tarde, por eso no lo teníamos...

La señora Celis: claro y como siempre existió esa duda de esta interpretación, porque, efectivamente, la mancha de agua no era una zona edificable. Por lo tanto, no tenía norma, ni zona, ni nada y siempre teníamos la duda de lo que era el borde, porque el borde sí era Parque Quebrada. Entonces, gracias a Dios y hay que reconocer en el fondo que, por lo menos hoy, hay una precisión clara de lo que es Parque Quebrada respecto de lo que era el Tranque, ya que en el pasado no la hubo y si bien se hicieron las consultas pertinentes, las respuestas son bastante distintas, o por lo menos no precisas de lo que precisa este plano.

El señor Comber: perfecto, muchas gracias.

El señor Errázuriz: Directora, había dos triángulos en esta solicitud, que finalmente quedaron como zona habitacional.

La señora Celis: sí, quedaron como zona habitacional. Efectivamente, nosotros vamos a concentrarnos a lo que dice el plano de interpretación.

El señor Errázuriz: perfecto, gracias

El presidente señor Lira: señora Francisca, entonces, para aclarar, en el 1.1 y el 1.1-2, ¿qué lo que se acoge parcialmente?

La señora Celis: a ver, lo que se acoge parcialmente, aquí lo que están reclamando es que hay un Estudio de Riesgo con un vuelo y con toda la información técnica del año 2019 y bueno, posteriormente, se ejecutaron las obras del Estero El Carrizo que,

efectivamente, cambió un poco el curso de las aguas y, obviamente, las canalizaron. Entonces, lo que nosotros estamos recogiendo, parcialmente, efectivamente es, si bien no le puedo cambiar el área de restricción, pero sí podemos ajustar el trazado del Estero a, obviamente, lo que se ejecutó en concreto; nosotros qué lo que hicimos, agarramos el proyecto y lo sobrepusimos a lo que es la Cartografía georeferenciada y pudimos determinar ahí que, efectivamente, si ahí le aplicamos los 50 metros, no le afectaría al Condominio que está reclamando esta situación.

El presidente señor Lira: perfecto, muchas gracias.

Seguimos con el Punto 1.2

Observación 1.2: Sector Avda. Lo Bravos observa terreno que se está definiendo como AVN (Área Verde nueva), sin existir ningún riesgo que pudiese justificar esta definición (2 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) En el Plan Regulador de Lo Barnechea vigente, este lote pertenece a la Zona J, al igual que los terrenos vecinos en que se han desarrollado distintos proyectos de condominios y de loteos, como por ejemplo Los Bravos. En esta zona en particular las pendientes de los cerros son moderadas y no existen farellones de roca que pudiesen desprenderse, por lo que no existe un riesgo de avalanchas y/o remoción en masa. Si bien existe una pequeña quebrada (Quebrada Las Lechuzas), su cauce es muy profundo y su área aportante es pequeña, por lo que no existe riesgo de inundación. Esto quedó demostrado al aprobar las etapas de Los Bravos en la vereda opuesta de dicha avenida; 2) En la Imagen Objetivo del Plan Regulador de Lo Barnechea, este terreno se está definiendo como AVN (Área Verde nueva), sin existir ningún riesgo que pudiese justificar esta definición. Al no existir ningún motivo para cambiar la condición de este terreno más allá de que está "disponible", por encontrarse sin edificaciones, solicitamos que se mantenga su actual uso y condiciones urbanísticas, que corresponden a la Zona J (ZHE-2 en la nueva propuesta).

La señora Celis ¿se acuerdan que quedamos hablando de la declaración técnica 1.1-2 y no leímos el Acuerdo sugerido. Lo voy a leer.

Acuerdo sugerido: se sugiere acoger parcialmente. Se evaluarán las Áreas de Riesgo. Se aclara que los Parques Quebradas corresponden al ámbito de competencia del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. El Plan Regulador Comunal no tiene facultades para ajustar. El Humedal se encuentra protegido y según su Declaratoria, conforme a la Ley 21.202.

El presidente señor Lira: aclaramos, entonces, que ése es el Acuerdo Sugerido del Punto 1.1-2.

La señora Celis: ahora vamos a la Aclaración técnica del Punto 1.2.

Aclaración técnica: 1) El sector aparece identificado como zona J en el Plan Regulador vigente; 2) tal como se puede apreciar en la Quebrada Las Lechuzas, se delimita un área inundable o potencialmente inundable a la que confluye un cauce principal y uno secundario, los que están contenidos en los escarpes laterales que definen la quebrada, lo que es posible apreciar de acuerdo al Estudio; 3) El modelo de pendientes da clara cuenta de la existencia de pendientes moderadas a altas circunscritas a los escarpes que forman el borde de la quebrada; 4) A mayor abundamiento, el plano de Fusión y Subdivisión ML 32 A2-A7c3 y plano ML 32 A2-A6, indica ancho de faja de restricción de 20 metros para la Quebrada 2, Las Lechuzas, según estudio de Riesgos de ICC Ingenieros Civiles; 5) El objetivo de establecer Área Verde Nueva, fue dar continuidad al tratamiento total de la quebrada, generando un área de esparcimiento.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger Observación y asignar norma a las porciones del terreno sin riesgo y mantener como Área Verde Nueva en borde de contacto. Atenerse a la revisión de los criterios para establecer Zonas de Áreas Verdes Nuevas, según la Respuesta 15.10.

Observación 1.3: No estamos de acuerdo con la Proposición del Nuevo Plano Regulador de Lo Barnechea, en relación al Uso de Suelo y la densidad (10 observaciones).

Antecedentes y fundamentos:1) Se observa el cambio de las condiciones normativas de subdivisión de zona J a ZHE-2-DC, zona habitacional exclusiva de dos pisos, desarrollo controlado; 2) Expropiatorio y atenta contra la Propiedad Privada sin un sentido claro del Bien Común, ya que este terreno deslinda con la cota 1000, donde la condición de uso del suelo en esa zona es Área de Preservación del Medio Ambiente, en la cual sólo se pueden desarrollar pequeñas intervenciones, todas en un entorno de más de 1.000 Hás de Áreas Verdes; 3) Durante todos estos años y mientras vemos opciones para desarrollar el loteo de viviendas, hemos pagado las contribuciones con el recargo adicional; 4) Para habilitar este terreno y hacerlo factible de su desarrollo, hubo que invertir en factibilizar el terreno y por lo tanto urbanizarlo, llevando hasta este terreno las redes de agua potable y alcantarillado; 5) Es expropiatorio y no respeta el propósito e ideario de los adquirientes del terreno. Esta nueva normativa no respeta el bien privado, aduciendo un bien común. Esto no tiene sentido, ya que el terreno aldaño a mi sitio (de 1 há) se pretende modificar y dejarlo como área verde.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce el sector como Zona J residencial, con una densidad de 43 hab/ha.; 2) La propuesta de Imagen Objetivo incluye este sector como un área de desarrollo controlado, en atención a que se constituye en un área que colinda con el límite urbano y el área de preservación ecológica del Plan Regulador Metropolitano de Santiago; 3) El sector presenta pendientes de moderadas a bajas, por lo que no se aprecian restricciones asociadas a procesos de laderas; 4) Se desarrolla una franja de amortiguación Área Verde Nueva al sur de Calle Cerro Imaginario; 5) La zona ZHE 2 – DC en este sector, propone el control de la densidad proyectada en un rango que va desde 4 a 16 hab/ha., según la propuesta. El sector está conformado por proyectos de loteo con tamaños prediales que fluctúan entre 900 y 1000 m², lo que es asimilable a 43 hab/ha. que permite la Zona J.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger la Observación y asignar zona habitacional exclusiva de dos pisos ZHE-2.

Observación 1.4: en Zonas de faldeo de cerros de la comuna, no se mencionan todos los permisos de edificación otorgados en la actualidad, lo que finalmente no representa la realidad de estas zonas, que serán destruidas por el desarrollo inmobiliario y no se convertirán a futuro en áreas verdes (14 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Detener y no permitir nuevos permisos de edificación en las laderas de cerros por encima de Camino Punta de Águilas en toda su extensión; 2) No a múltiples permisos de construcción de edificios en faldeos de cerros, como se está haciendo hasta ahora. Utilizar como área verde; 3) Que el plano refleje las áreas verdes reales. Si el cerro está cortado y existe el terreno, definir las normas de uso de suelo, restringir (caso específico terreno sobre Colegio Everest); 4) Rechazamos la propuesta ya que observamos que en zonas de faldeo de cerros de la comuna no se mencionan todos los permisos de edificación otorgados en la actualidad, lo que finalmente no representa la realidad de estas zonas, que serán destruidas por el desarrollo inmobiliario y no se convertirán a futuro en áreas verdes; 5) ¿Qué pasará con los permisos de edificación entregados en zonas de riesgo y que aún no se construyen? Ej: como Chaguay y otros en zonas de riesgo. *Queremos protección de las áreas verdes. ¿Existe real intención de proteger las zonas de riesgo?, de Juan Pablo II y Pta. de Águila.

Aclaración técnica: 1) Los permisos de edificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.4.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, tiene una vigencia de tres años, desde el momento que se extiende, y caducará automáticamente si no se hubieren iniciado las obras; 2) En este contexto, se entiende como iniciadas las obras, una vez que se han realizado los trazados, y comenzado las excavaciones contempladas en los planos de proyecto; 3) Los permisos otorgados, considerando la norma del

Plan Regulador Comunal actual, mientras se encuentren vigentes, el permiso de edificación corresponderá a un derecho adquirido; 4) Las postergaciones de permisos de edificación con motivo de una modificación y/o actualización de un instrumento de planificación territorial, se podrán extender hasta por un año, periodo en el cual el instrumento de planificación deberá ser aprobado; 5) La existencia de permisos de edificación no inhibe la potestad planificadora del municipio en el ejercicio de sus funciones, según el artículo 28 decies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la cual debe ajustarse a los principios de sustentabilidad, cohesión territorial, eficiencia energética, riesgos y protección de patrimonio natural y cultural.

Acuerdo sugerido: Se aclara que la existencia de permisos de edificación no exime de la responsabilidad y potestad planificadora de la municipalidad.

Observación 1.5: Mantener la actual zona K o reconsiderar la zonificación propuesta Área Verde Nueva, como ZHE-2-DC o ZHE-2-DC1 en la "Alternativa Sugerida 1 y 2", presentadas por parte de esta Municipalidad (propietaria Almahue Oriente SA). (2 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) El Lote 2-A ya individualizado, se ubica en la zona "K" de su Plan Regulador Comunal vigente; 2) Permiso de Urbanización vigente emitido por su Dirección de Obras 3°N°19/2018, de fecha 20 de junio del año 2018; 3) Alternativa Sugerida" propuesta por su Municipalidad, se propone un Área Verde Nueva ("AVN") que ocupa más del 50% de nuestro terreno; 4) El porcentaje de áreas verdes de la comuna de Lo Barnechea en un 70%, aumentando de las actuales 759 hectáreas a 1.259 hectáreas), carece de todo sentido al extender esta nueva zonificación sobre nuestro terreno, debido fundamentalmente a que en la actualidad nuestro proyecto ubicado en el Lote 2-A cuenta con un Plan de Manejo de Corta Total aprobado por la Corporación Nacional Forestal, a través de su respectivo Permiso Ambiental Sectorial, el que es parte de la Resolución de Calificación Ambiental contenida en la Resolución Exenta N°022 de 2017; 5) Solicitamos disponga las medidas necesarias, con el objetivo de mantener la actual zona K, o reconsiderar la zonificación propuesta como ZHE-2-DC o ZHE-2-DC1 en la "Alternativa Sugerida 1 y 2".

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce el sector en zona J, sector en proceso de consolidación y Zona K de baja ocupación con 19 hab/ha.; 2) El sector presenta **muy alta susceptibilidad** de procesos de ladera y flujos asociados a una quebrada; 3) Presenta sectores con pendientes variables entre el 46% a 70%, considerada como alta o muy alta pendiente; 4) Destaca la presencia de áreas potencialmente inundables, conforme al artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, asociados a cauces de quebradas.

Acuerdo sugerido: Se sugiere revisar, en relación a los criterios que se adopten respecto de la definición de umbrales admisibles para zonas de áreas verdes nuevas AVN. Atenerse a la Respuesta 15.10.

Observación 1.6: Objeta Área Verde Nueva en la zona de Camino Punta de Águila lote 19-a3-1. Finalmente, el plano de la alternativa sugerida o imagen objetivo, que integra las observaciones recibidas y los aspectos positivos de ambas opciones de desarrollo. (1 observación).

Antecedentes y fundamentos:1) En la propuesta de la actualización del plan regulador, se presentan dos alternativas de estructuración del territorio: alternativa 1, ciudad íntegra y policéntrica; alternativa 2, ciudad dinámica y distribuida; las cuales ninguna de las dos considera área verde en la zona de Camino Punta de Águila lote 19-A3-1; 2) Finalmente, el plano de la alternativa sugerida o imagen objetivo que integra las observaciones recibidas y los aspectos positivos de ambas opciones de desarrollo, señala el sector en cuestión como área verde; 3) Para el desarrollo de los proyectos, se comenzó por la ejecución del Camino Punta de Águila, bien nacional de uso público, lo que le dio continuidad a la calle Camino Punta de Águila con financiamiento privado, exigida para permitir el desarrollo de estos lotes. La situación que se proyecta dejaría el lote sin las condiciones para ser construido, después de la fuerte inversión de la calzada de Punta de Águila; 4) Solicita mantener las condiciones actuales, haciéndolas equivalentes a edificaciones circundantes, que corresponden a desarrollo controlado; 5) Los terrenos fueron adquiridos en altísimos valores, en consideración a lo que el plano regulador permite construir.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce el sector en zona K con densidad de 19 hab/ha.; 2) El sector presenta **muy alta susceptibilidad** de procesos de ladera, de acuerdo a estudio de riesgos; 3) Presenta sectores con pendientes que supera el 46% y secciones sobre 57% y 70% lo que se considera muy alto riesgo; 4) De acuerdo a plano informado en Observación, la pendiente promedio para el lote 19-A3-2 es de 54,55%.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger parcialmente la observación, manteniendo como criterio que las áreas no consolidadas de muy alto riesgo de exposición a procesos de laderas, se mantengan como áreas especiales o áreas verdes nuevas AVN. Será revisado en la etapa de anteproyecto, en concordancia con Observación 15.10.

Observación 1.6-1: Objeta AVN área verde nueva en la zona de Camino Punta de Águila, lote 19-A3-2,. Inmobiliaria Ladera Oriente SA. (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: Observación 1: Informa permiso de urbanización Resolución PU N° 006 de 2017, de 4 de mayo de 2017 y recepción definitiva de obras de urbanización. Señala que permiso de edificación primará sobre cualquier modificación al Plan Regulador Comunal, que ya se han ejecutado obras asociadas al permiso de Urbanización, como la urbanización del lote 19 A3-2; **Observación 2:** Se debe considerar al momento de proponer Área Verde Nueva, priorizar por sectores que son aledaños a lugares consolidados que generan mayor beneficio social. Si bien parte de las áreas verdes nuevas se emplazan en sectores que requieren “cierta protección”, no existe **fundamento técnico** o empírico que respalde la decisión de la autoridad; **Observación 3:** Cuestiona la creación de área verde nueva AVN para cumplir con el propósito de reducir el impacto de la urbanización sobre la fragilidad ambiental y la exposición a riesgos, mencionada en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que señala expresamente la mitigación del riesgo. Señala que para la obtención del permiso se presentó estudio fundado de riesgos. Complementa además la presentación de un Plan de Manejo; 4) Solicita conservar las condiciones actuales de usos y construcción, reconociendo los permisos de urbanización y edificación vigentes, los que reconocen baja ocupación, quedando una porción mayoritaria del terreno como “área verde”. Indica estudio de riesgo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Aclaración técnica: El plan regulador vigente reconoce el sector en zona K con densidad de 19 hab/ha.; **Observación 1:** Se aclara que los permisos de edificación tienen un período de vigencia y de estar vigentes al momento de aprobar una modificación de un Instrumento de Planificación Territorial, tienen preeminencia respecto de la norma urbanística otorgada, pues se entiende como derecho adquirido; **Observación 2:** El sector presenta muy alta susceptibilidad de procesos de ladera, de acuerdo a lo señalado en el estudio de riesgos que respalda la decisión técnica. Presenta sectores con pendientes que superan el 46% y 57%, consideradas altas y 70%, lo que se considera muy alta pendiente. De acuerdo al plano de loteo informado en Observación, la pendiente promedio para el lote 19-A3-2 es de 54,55% que, sin contar con las precisiones informadas en los estudios técnicos del Plan Regulador Comunal, viene a corroborar que el predio se encuentra emplazado en un área de alta exposición; **Observación 3:** respecto del cuestionamiento sobre la creación de área verde nueva AVN para mitigar riesgos, el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, señala expresamente que el Plan Regulador Comunal podrá establecer las normas urbanísticas una vez que se cumpla con los requisitos de mitigación; para estos efectos se puede cotejar la Circular de la Dirección de Desarrollo Urbano DDU del Ministerio de Vivienda y Urbanismo N° 440, Ordinario 325 de fecha 7 de agosto de 2020. Es importante señalar que el requisito establecido en el artículo 2.1.17 de la

Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones se puede cumplir simplemente con establecer la norma urbanística. No existe jurisprudencia administrativa que imposibilite establecer área verde nueva AVN. No obstante, en las alternativas estudiadas, se exploró la opción de zonas de desarrollo controlado.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger parcialmente la Observación, manteniendo como criterio que las áreas no consolidadas de muy alto riesgo de exposición a procesos de laderas, se mantengan como áreas especiales o áreas verdes nuevas AVN. Será revisado en la etapa de anteproyecto, en concordancia con la Observación 15.10.

Aquí hacer un comentario que también lo trabajamos en las reuniones de trabajo con los señores Concejales, que es importante señalar que el factor de pendiente no es el único considerado en la definición de susceptibilidad de riesgo; hay otros factores también que están incorporados, que tienen que ver con procesos de ladera, que tienen que ver con las áreas inundables, que tienen que ver con la conformación de los cerros en forma de abanico, etc.

Observación 1.7: Objeta AVN área verde nueva en Condominio Los Guindos (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: **Observación 1:** Rechazamos la declaración de la totalidad de nuestro predio como área verde nueva. Señala que terrenos presentan pendientes promedios menores a 25°, equivalentes a 46,6%, según plano que se adjunta, las que podrán ser ajustadas en base a cartografía y estudio detallado para conformar las zonas ocupables del terreno; **Observación 2:** La afectación vial de Camino Punta de Águilas debiera reducirse a 20 mts. de perfil y asociarse a potencial desarrollo. Trazado corregido en plano Regulador Metropolitano de Santiago 13-35, de fecha 11 de abril de 2014, señala ajustes de trazados a topografía en proyecto para lograr mayor eficiencia en su materialización (señala Dialogo con la Dirección de Obras Municipales respecto de reducción de perfil). Señala posibilidad de asimilación de vías al menor ancho establecido, sin perder la categoría; **Observación 3:** La imagen objetivo identifica sobre el predio zona AVE área verde existente, lo que no corresponde a la realidad normativa. Señala acuerdo de cesiones de áreas verdes consignadas en loteo de la propiedad; 4) Adjunta observaciones legales N°4, 5, 6 y 7; 5) Solicitan Eliminar AVN área verde nueva revisando su definición; 6) Sugiere reemplazar orientación del territorio por un área condicionada similar a la señalada en Alternativa 2 de Imagen Objetivo, permitiendo ocupación en las mismas densidades vigentes y con elementos de ocupación que potencien la conservación ambiental y paisajística; 7) Solicita el reconocimiento de las zonas de pendientes inferiores a 25° o 46,6% como aptas para la ocupación; áreas de desarrollo condicionado (controlado), o las zonas

ZHE-2; 8); se considere en el estudio de normas, en el anteproyecto, la condición de tamaño predial, el que por ser de 34 has. permite concentración de la ocupación en sectores con mejores condiciones de pendiente y accesibilidad, minimizando los impactos en el paisaje y la flora nativa; 9) Objeta que la municipalidad cambie de criterios de exigencia de mecánicas de suelo y exigiendo medidas de mitigación de riesgo en el otorgamiento de permisos de edificación, en zonas de laderas.

Aclaración técnica: Observación 1: De acuerdo a la imagen que se adjunta, las pendientes del terreno superan 46,1% sobre modelo DTM 1*1m obtenido con cartografía LIDAR actualizada 1:1000, año 2019; Observación 2 La imagen objetivo **no establece los terrenos afectos a declaratorias de utilidad pública**. Estos serán materia a ser desarrollada en Etapa de Anteproyecto; Observación 3: Respecto del terreno identificado como área verde existente, se revisará su pertinencia; 4) Observaciones legales se abordarán en reunión especial; 5) Los criterios para la definición de áreas verdes nuevas AVN se establecerán en detalle en etapa de Anteproyecto; 6) La imagen objetivo ya considera que las áreas con pendientes inferiores a 46% son aptas para la ocupación; 7) La norma de tamaño predial no ha sido una materia abordada como criterio en el marco de la imagen objetivo; se evaluará en anteproyecto; 8) Respecto del criterio para otorgar permisos de edificación en base a la normativa vigente, el Plan Regulador Comunal vigente no cuenta con un estudio de riesgo que haya respaldado las decisiones de planificación y, en particular, las que se relacionan con edificación en laderas. La modificación en curso cuenta con respaldo técnico para sustentar este tipo de decisiones.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger parcialmente la observación, manteniendo como criterio que las áreas no consolidadas de muy alto riesgo de exposición a procesos de laderas, se mantengan como áreas especiales, áreas verdes nuevas AVN. Será revisado en la etapa de anteproyecto, en concordancia con Observación 15.10.

Observación 1.8: Objeta AVN, área verde nueva de Manquehue Oriente 2301. (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Debido a que la Normativa Urbana propuesta por la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal al terreno ubicado en Av. Maquehue Oriente N° 2301, Rol 3781-033, denominado Lote 4 A, restringe el desarrollo futuro del proyecto habitacional aprobado para el terreno que prontamente iniciará sus obras de construcción; 2) Considerar normativa aprobada en permisos de edificación N° 026 de 2019; 3) Solicita asimilar todo el terreno a la zona normativa ZHE-2 propuesta por la misma imagen objetivo para el entorno del predio en cuestión, la cual propone una densidad de entre 30 a 60 hab/ha.

Aclaración técnica: 1) El PRC Vigente reconoce el terreno emplazado en zona K y una porción inferior bajo proyección de vía T 340 Camino Punta de Águilas en zona J; 2) Tal como se puede constatar, parte importante del terreno se encuentra emplazado en zona de susceptibilidad muy alta por procesos de ladera y alta en la parte inferior. Complementa lo señalado la bajada de flujos aluvionales asociados a quebradas que segmentan el terreno. El modelo de pendientes indica rangos que superan el 46% en gran parte del terreno considerado como alto, y sobre en el camino T 340 Camino Punta de Águilas, las pendientes superan 57 % y 70 %. La pendiente promedio del terreno de la observación supera el 53%.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger parcialmente la observación, manteniendo como criterio que las áreas no consolidadas de muy alto riesgo de exposición a procesos de ladera, se mantengan como áreas especiales AVN, áreas verdes nuevas. Será revisado en la etapa de anteproyecto, en concordancia con la Observación 15.10.

Observación 1.9: Solicita mantener, en el área donde se encuentra el terreno, la densidad y condiciones de construcción existentes (zona J). (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Plantea diferencia respecto del cambio proyectado para el sitio de su propiedad, Av. Paseo Los Bravos 4525, Rol: 3814-150 3814-003 (matriz) que corresponde al Lote 32 A2- A6a4a del plano SB 965 (Adjunta Certificado de Informaciones Previas 611 de 2021); 2) Cuestiona inclusión como AVN área verde nueva, como conservación de valores paisajísticos y condición de riesgos; 3) El terreno está rodeado de viviendas, por lo que de pasar a AVN área verde nueva, quedará como terreno eriazado sin uso; 4) Observa criterio de "algoritmo" utilizado en informe de riesgo y bajo conocimiento de terreno; 5) Observa falta de dinamismo que ofrece el plan y señala que el plan no propende a justicia y equidad; 6) Finalmente cuestiona la modelación de susceptibilidad por falta de constatación en terreno; 7) Por lo anterior, solicita se mantenga terreno en zona J del Plan Regulador Comunal vigente.

Aclaración técnica: 1) El Plan Regulador Comunal vigente reconoce el terreno emplazado en zona J con una densidad de 43 Hab/ha.; 2) Tal como se puede constatar, una parte del terreno se encuentra emplazada en zona de susceptibilidad "alta" por procesos de ladera. Complementa lo señalado la bajada de flujos aluvionales asociados a una quebrada al norte del terreno, que cuenta con obras de mitigación; 3) El modelo de pendientes indica rangos moderados predominantes entre 37% y 46%; 4) Sólo se constata el hecho que el sector colinde con el límite urbano cota 1000, lo que se recomienda que quede expresado en el borde de contacto del límite.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger parcialmente e incorporar zona de desarrollo controlado, coherente con los sectores de alta susceptibilidad de procesos de laderas.

Observación 1.10: Condominio, Puente Nuevo (Camino Real esquina Pie Andino): señala una muy importante expropiación y/o nueva vialidad, pasa sobre nuestras propiedades. (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: Sector ubicado en torno a la esquina de Camino Real con Pie Andino, dado que, de acuerdo al plan regulador propuesto sobre varias casas del condominio Puente Nuevo, aparece un área de expropiación o de vialidad que afecta, a lo menos, mi casa y 10 más. Particularmente esto es inaceptable si entendemos que nuestro condominio está construido legalmente hace a lo menos 15 años, pagando contribuciones por el 100% de los terrenos y casas.

Aclaración técnica: La Imagen Objetivo no proyecta afectaciones de utilidad pública asociadas a vialidad en el sector. Las propiedades están afectas a la zona de Parque Quebrada El Carrizo N-8 establecida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger en relación a
Respuesta 1.1.

Aquí también quisiera aclarar que la declaratoria que señalan no tiene que ver con una vialidad, sino que es, justamente, el Área Parque del Estero El Carrizo, que afecta a las propiedades. Por lo tanto, no es facultad del Plan Regulador Comunal poder disminuir o modificar esa situación.

Observación 1.11: Calle Padre Ted Huard, se discute clasificación (3 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: La calle Padre Ted Huard tiene actualmente una configuración de calle Local, la cual se ajusta perfectamente al servicio que presta y no requiere de cambios, ni para servir a la comunidad aledaña ni menos a la comunidad en general. Rechazo la Imagen Objetivo "Nueva Vialidad Comunal", por no ajustarse al marco legal vigente en materia de vialidad urbana. Camino de la Cañada está cambiando de categoría de vía; atenta contra la tranquilidad del sector.

Aclaración técnica: La Imagen Objetivo no proyecta afectaciones de utilidad pública asociadas a vialidad en el sector y se reconoce una vía existente de clasificación local.

Acuerdo sugerido: Se aclara que tanto Calle Camino de La Cañada como La Calle Padre Ted Huard son vías locales existentes de clasificación local, del ámbito de planificación comunal.

Con esto terminamos este Sector 1

El presidente señor Lira: se ofrece la palabra, entonces, en este Sector 1: Los Bravos, el Golf de Manquehue y Manquehue Oriente.

Don Michael

El señor Comber: Alcalde, en el Sector de la 1.5, pero no referente a su Observación, solamente para ubicarnos en el sector, hay una zona que dice ZHP3 y perdón la pregunta a estas alturas, pero es una zona muy particular que no había identificado antes; ¿pero a qué se debe esa zonificación en ese sector, a qué responde, siendo que, además, como vemos en la lámina siguiente, hay riesgo?. Esto lo puedo pedir revisar al final, pero quería preguntar, Directora, a qué está respondiendo esta zonificación tan específica; además, porque no la hemos visto en otras partes.

La señora Celis: eso era, ¿te acuerdas cuando nosotros teníamos la propuesta de tener muchos núcleos de equipamientos y de subcentros?. Bueno, respondía a tener un subcentro ahí con otras características, pero, efectivamente, si Uds. estiman pertinente, se puede estudiar.

El señor Comber: lo voy a mencionar al final, porque creo que no tiene relación con esta Observación, pero, claro, creo que queda como descolgado de la planificación, está en una zona que, además, tiene riesgo. Entonces, es curioso y, además, es una normativa habitacional preferente, que no responde a lo que hemos descrito siempre como un subcentro. Entonces, lo quiero revisar.

La señora Celis: claro, efectivamente, Ud. tiene razón, pero sí aclarar que la zona habitacional preferente sí permite algunos tipos de equipamientos menores que, obviamente, tienen que ser definidos en la etapa de anteproyecto; pero sí admite algún tipo de comercio.

El presidente señor Lira: no es exclusivo, digamos.

La señora Celis: exactamente

El señor Comber: otra consulta es que en la 1.7 Ud. dijo se acoge parcialmente, pero creo que está escrito se acoge.

La señora Celis: ¿en cuál, perdón?

El señor Comber: en la 1.7: objeto área verde condominio Los Guindos. Aquí está escrito en el recuadro, creo, se sugiere acoger la Observación y Ud. dijo hablando, se sugiere acoger parcialmente la Observación.

La señora Celis: sí, es parcialmente.

El señor Comber: perfecto, para modificar este acuerdo. De todas maneras, yo igual quería hacer una salvedad. Está bien que acojamos parcialmente y volvamos a analizar, porque, obviamente, estos son temas súper delicados, pero también indicar, según los antecedentes que Ud. misma nos ha presentado, que al parecer queda poco margen para precisar, debido a que estas zonas de laderas con de intensa pendiente. Entonces, también me encantaría que quede cierto criterio como de transparencia que se va a volver a estudiar, pero al parecer, por al menos los antecedentes que nosotros como Concejo tenemos hoy día frente a nosotros, queda re poco margen para poder maniobrar.

La señora Celis: exacto. Por eso la parcialidad, porque, efectivamente, puede haber una modificación de la zona propuesta, no necesariamente va a responder a este polígono, puede ser que se modifique o cambie. Ése es un poco el compromiso con todas las áreas verdes, de volver a revisar. Efectivamente, nosotros vimos el Estudio de Riesgo, se acuerda con esas manchas rojas, pero no todos los terrenos son de igual manera y puede ser que pueda haber áreas rescatables que tendríamos que volver a revisar. Las pendientes promedio de los terrenos hablan del promedio general, pero, efectivamente, puede tener un terreno con promedio 55%, pero tener en algunos sectores una pendiente menor o superior, porque ahí se pondera. Entonces, por eso se indica que es parcialmente, porque puede haber un cambio al hacer, efectivamente, acuciosamente, el calce del riesgo en la Cartografía y en la zonificación.

El presidente señor Lira: esto responde también a las consultas que se han hecho por Lobby, donde traen muchos antecedentes, muchos planos y creo que nos han aportado, además, antecedentes adicionales y, por lo tanto, amerita, por lo menos, una visita a terreno con los planos y ver si es que, efectivamente, hay posibilidades de hacer algún cambio o no.

La señora Celis: en definitiva se acoge parcialmente para estudiar y mantener los criterios que hemos establecido con todas las áreas verdes, que, cuando son susceptibles a muy alto riesgo, efectivamente, el criterio es mantenerlas como áreas verdes nuevas.

El presidente señor Lira: si no hay más observaciones, lo sometemos a su consideración:

¿Señora Juanita Mir?

La señora Mir: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora Juanita.

¿Don Cristián Daly?

El señor Daly: yo apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Cristián.

¿Don Michael Conber?

El señor Conber: Alcalde, apruebo, salvo abstenerme en 1.7 y 1.8 por conflictos de interés y también destacar en la 1.4, sobre el tema de los permisos de edificación, creo que es un tema que Ud. también ha levantado, Alcalde. Creo que comunicacionalmente, vamos a tener que reforzar ese punto, pero ya es más estratégico a nivel comunicacional; no responde a temas técnicos. Muchas gracias.

El presidente señor Lira: así es; gracias, don Michael.

¿Señora María Teresa Urrutia?

La señora Urrutia: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora María Teresa.

¿Señorita Paulette Guilloff?

La señorita Guilloff: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señorita Paulette

¿Don Benjamín Errázuriz?

El señor Errázuriz: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Benjamín.

¿Don Rodrigo Arellano?

El señor Arellano: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Rodrigo.

¿Don Francisco Madrid?

El señor Madrid: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Francisco.

El presidente señor Lira: yo apruebo también este Punto.

Por lo tanto, se adoptan los siguientes Acuerdos:

En atención a la Observación 1.1: Soy vecino y solicito se revisen las franjas correspondientes a Utilidad Pública y franja de riesgo por Parque Quebrada Estero El Carrizo.

ACUERDO N° 6493-52) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN. SE INCORPORA A LA PLANIFICACIÓN LAS ÁREAS DE RIESGOS DETERMINADAS EN EL ESTUDIO FUNDADO DE RIESGOS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL Y SE ACLARA QUE LOS PARQUES QUEBRADAS CORRESPONDEN A UNA PRERROGATIVA DEL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO, QUE EL PLAN REGULADOR COMUNAL NO TIENE FACULTADES PARA AJUSTAR. DE CONFORMIDAD CON EL PLANO INDICADO EN EL ORDINARIO 2289 DE 26 DE JULIO DE 2021 Y QUE CORRESPONDE IDENTIFICAR ESA ZONA COMO UN ÁREA VERDE INTERCOMUNAL.

En atención a la Observación 1.1-1: Solicita limitar condición de riesgo de eventuales inundaciones o eliminar la condición para declarar este sector como Área Verde Nueva, sobre Tranque Punta de Águila.

ACUERDO N° 6493-53) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, PUESTO QUE YA SE HAN EVALUADO Y AJUSTADO LAS ÁREAS DE RIESGOS. SIN EMBARGO, LOS PARQUES QUEBRADAS CORRESPONDEN A UNA PRERROGATIVA DEL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO, QUE EL PLAN REGULADOR COMUNAL NO TIENE FACULTADES PARA AJUSTAR. ATENERSE A LO INDICADO EN ORDINARIO CITADO DE LA SEREMI MINVU 2289, DE FECHA 26 DE JULIO DE 2021.

En atención a la Observación 1.1-2: Preservación Humedal frente a Loteo Punta Piedra y rechazo a franjas de riesgos y Afectación a Utilidad Pública que afecta a Condominio Punta Piedra.

ACUERDO N° 6493-54) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN. SE EVALUARÁN LAS ÁREAS DE RIESGO. SE ACLARA QUE LOS PARQUES QUEBRADAS CORRESPONDEN AL ÁMBITO DE COMPETENCIA DEL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO. EL PLAN REGULADOR COMUNAL NO TIENE FACULTADES PARA AJUSTAR. EL HUMEDAL SE ENCUENTRA PROTEGIDO Y SEGÚN SU DECLARATORIA, CONFORME A LA LEY 21.202.

En atención a la Observación 1.2: Sector Av. Lo Bravos observa terreno que se está definiendo como AVN (Área Verde nueva), sin existir ningún riesgo que pudiese justificar esta definición.

ACUERDO N° 6493-55) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN Y ASIGNA NORMA A LAS PORCIONES DEL TERRENO SIN RIESGO, MANTENIENDO COMO ÁREA VERDE NUEVA EL BORDE DE CONTACTO. ATENERSE A LA REVISIÓN DE LOS CRITERIOS PARA ESTABLECER ZONAS DE ÁREAS VERDES NUEVAS, SEGÚN LA RESPUESTA 15.10.

En atención a la Observación 1.3: No estamos de acuerdo con la Proposición del Nuevo Plano Regulador de Lo Barnechea, en relación al Uso de Suelo y la densidad.

ACUERDO N° 6493-56) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN Y ASIGNA ZONA HABITACIONAL EXCLUSIVA DE DOS PISOS ZHE-2.

En atención a la Observación 1.4: Zonas de faldeo de cerros de la comuna no se mencionan todos los permisos de edificación otorgados en la actualidad, lo que finalmente no representa la realidad de estas zonas que serán destruidas por el desarrollo inmobiliario y no se convertirán a futuro en áreas verdes.

ACUERDO N° 6493-57) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE LA EXISTENCIA DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN NO EXIME DE LA RESPONSABILIDAD Y POTESTAD PLANIFICADORA DE LA MUNICIPALIDAD.

En atención a la Observación 1.5: Mantener la actual zona K o reconsiderar la zonificación propuesta Área Verde Nueva, como ZHE-2-DC o ZHE-2-DC1 en la "Alternativa Sugerida 1 y 2" presentadas por parte de esta Municipalidad (propietaria Almahue Oriente SA).

ACUERDO N° 6493-58) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACUERDA REVISAR EN RELACIÓN A LOS CRITERIOS QUE SE ADOPTEN RESPECTO DE LA DEFINICIÓN DE UMBRALES ADMISIBLES PARA ZONAS DE ÁREAS VERDES NUEVAS AVN. ATENERSE A LA RESPUESTA 15.10.

En atención a la Observación 1.6: Objeta Área Verde Nueva en la zona de Camino Punta de Águila lote 19-a3-1. Finalmente, el plano de la alternativa sugerida o imagen objetivo que integra las observaciones recibidas y los aspectos positivos de ambas opciones de desarrollo.

ACUERDO N° 6493-59) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO COMO CRITERIO QUE LAS ÁREAS NO CONSOLIDADAS DE MUY ALTO RIESGOS DE EXPOSICIÓN A PROCESOS DE LADERAS, SE MANTENGAN COMO ÁREAS ESPECIALES O ÁREAS VERDES NUEVAS AVN. SERÁ REVISADO EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO, EN CONCORDANCIA CON OBSERVACIÓN 15.10.

En atención a la Observación 1.6-1: Objeta AVN área verde nueva en la zona de Camino Punta de Águila, lote 19-a3-2,. Inmobiliaria Ladera Oriente SA.

ACUERDO N° 6493-60) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO COMO CRITERIO QUE LAS ÁREAS NO CONSOLIDADAS DE MUY ALTO RIESGOS DE EXPOSICIÓN A PROCESOS DE LADERAS, SE MANTENGAN COMO ÁREAS ESPECIALES O ÁREAS VERDES NUEVAS AVN. SERÁ REVISADO EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO, EN CONCORDANCIA CON LA OBSERVACIÓN 15.10.

En atención a la Observación 1.7: Objeta AVN área verde nueva en Condominio Los Guindos.

ACUERDO N° 6493-61) SE ACUERDA ACOGER PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO COMO CRITERIO QUE LAS ÁREAS NO CONSOLIDADAS DE MUY ALTO RIESGOS DE EXPOSICIÓN A PROCESOS DE LADERAS, SE MANTENGAN COMO ÁREAS ESPECIALES ÁREAS VERDES NUEVAS AVN. SERÁ REVISADO EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO, EN CONCORDANCIA CON OBSERVACIÓN 15.10. ACUERDO ADOPTADO CON LA ABSTENCIÓN DEL CONCEJAL MICHAEL COMBER.

En atención a la Observación 1.8: Objeta AVN área verde nueva de Manquehue Oriente 2301.

ACUERDO N° 6493-62) SE ACUERDA ACOGER PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, MANTENIENDO COMO CRITERIO QUE LAS ÁREAS NO CONSOLIDADAS DE MUY ALTO RIESGO DE EXPOSICIÓN A PROCESOS DE LADERAS, SE MANTENGAN COMO ÁREAS ESPECIALES AVN, ÁREAS VERDES NUEVAS. SERÁ REVISADO EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO, EN CONCORDANCIA CON LA OBSERVACIÓN 15.10. ACUERDO ADOPTADO CON LA ABSTENCIÓN DEL CONCEJAL MICHAEL COMBER.

En atención a la Observación 1.9: Solicita mantener, en el área donde se encuentra el terreno, la densidad y condiciones de construcción existentes (zona J).

ACUERDO N° 6493-63) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, INCORPORANDO ZONA DE DESARROLLO CONTROLADO COHERENTE CON LOS SECTORES DE ALTA SUSCEPTIBILIDAD DE PROCESOS DE LADERAS.

En atención a la Observación 1.10: Condominio, puente nuevo (Camino Real esquina Pie Andino) señala una muy importante expropiación y/o nueva vialidad que pasa sobre nuestras propiedades.

ACUERDO N° 6493-64) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, EN RELACIÓN A RESPUESTA 1.1.

En atención a la Observación 1.11: Calle Padre Ted Huard, se discute clasificación.

ACUERDO N° 6493-65) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE TANTO CALLE CAMINO DE LA CAÑADA COMO LA CALLE PADRE TED HUARD SON VÍAS LOCALES EXISTENTE DE CLASIFICACIÓN LOCAL, DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN COMUNAL.

El presidente señor Lira: bueno, en la Sesión pasada hicimos un alto aquí, a las 12; son las 12:11, nos queda el Sector de Los Litres, que tiene 5 Observaciones; el Sector de Las Pataguas, Los Trapenses, que tiene 23 Observaciones; el Sector Jardín de La Dehesa que tiene 21 Observaciones. No sé si quieren hacer un minuto de corte.

Muy bien, entonces suspendemos la Sesión hasta las 12 y media.

Muchas gracias

El presidente señor Lira: se reanuda la Sesión y vamos a pasar al Sector 2 de Los Litres.

Señora Francisca

La señora Valencia: Observación 2.1: Zonificación de área verde nueva AVN en el sector de Los Litres, en lugares donde hoy aplica zona J y zona K. (2 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: Inversiones Los Litres es propietaria de un predio de, aproximadamente, 130 hectáreas. 1) La observación se refiere a objetar la zonificación de área verde nueva AVN en el sector alto de Los Litres, para los lugares donde hoy aplica zona J y zona K. Se pide eliminar la zona AVN y mantener las condiciones de desarrollo similares a las actuales, zona J; 2) Solicita eliminar AVN y propone para el sector que se permita desarrollo residencial con una densidad de 45 Hab/ha. o ZHE-2 en Imagen Objetivo. Señala afecta derecho constitucional en tanto extingue los derechos particulares a la propiedad; 3) Indica que hay partes de su propiedad que no están afectas a riesgos, de acuerdo al estudio de

riesgos del PRC.; 4) En sector Lote C1 existe un alto grado de consolidación; 5) Considera altamente gravoso que las zonas K también se declaren AVN; 6) Solicita tengan a bien acoger **nuestra observación, dejando nuestra actual zona J** como una zona ZHE-2 y eliminar, por tanto, la zona AVN que muestra hoy la Imagen Objetivo.

Aclaración técnica: 1) La Constitución establece, para dar cumplimiento a la función social en determinadas circunstancias prescritas en leyes generales, limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad. La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones distingue, en su artículo 2.1.30, el uso de suelo área verde que no corresponde a espacio público. De conformidad con la normativa de urbanismo y construcciones, se permite en todos los casos, localizar usos complementarios al área verde, independiente de lo dispuesto en el instrumento de planificación territorial, en los porcentajes que se indican, a partir de lo cual se puede colegir que no se extinguen los derechos particulares de usos u ocupación; 2) La Imagen objetivo establece como áreas verdes nuevas, aquellas porciones del territorio urbano que cumplen los siguientes criterios: Sectores expuestos a **muy alto riesgo** de procesos de laderas, de conformidad con lo señalado en el estudio fundado de riesgos; Sectores que presentan pendientes superiores a **46% en parches extensos y continuos** (se puede evaluar 57%); Sectores de borde contacto o aledaños a área de protección reconocidas por el instrumento de nivel metropolitano PRMS; Sectores de borde contacto de humedales urbanos; 3) A partir de los criterios descritos, es posible colegir que, en el caso de sector Lote C1, sólo se cumple el criterio de proximidad a la zona de preservación.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger parcialmente, para lote C-1; manteniendo como criterio que las áreas no consolidadas de muy alto riesgo de exposición a procesos de laderas, se mantengan como áreas especiales AVN. Será revisado en la etapa de anteproyecto, en concordancia con la Observación 15.10.

El señor Errázuriz: un pequeño error no más en el texto. Creo que es el artículo 19 N° 24.

La señora Celis: perfecto, de la Constitución

El señor Errázuriz: sí

La señora Celis: gracias

La señora Valencia: Observación 2.2: Zonificación de AVN en el sector de Los Litres, en lugares donde hoy aplica zona J y zona K. Se pide eliminar la zona AVN de la actual zona J y mantener las condiciones de desarrollo similares a las actuales. (5 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: Inmobiliaria RE SpA resalta, en su línea de argumentación, la importancia de la promoción de la integración social en los Instrumentos de Planificación Territorial, indicando que la propuesta de imagen objetivo pretende transformar grandes áreas verdes, limitando el desarrollo residencial, como sucede con el terreno que la sociedad representa; 2) Sobre este punto, somos enfáticos en informar que, toda vez que existe una proximidad a sectores de preservación ecológica respecto a la Zona J de la comuna, se hace evidente la existencia de amplias y extensas áreas verdes a la fecha, por lo que se torna innecesario su incremento, tal como se logra apreciar en el actual Plan Regulador Comunal y su propuesta de modificación, específicamente en cuanto a los sectores que cambiarán de vocación de uso; 3) Finalmente, hacemos presente y reiteramos, que la transformación que sufrirá la comuna, no se encuadra en las políticas de desarrollo urbano vigentes, siendo la propuesta presentada, o “Imagen Objetivo”, una que carece de los valores relacionados a la integración social, tan anhelada en Chile, por lo que solicitamos se reconsidere este cambio de vocación de uso, manteniendo las proporciones asociadas a la Zona J, de carácter residencial, sin alterar sus densidades.

Aclaración Técnica: 1) Es menester señalar que, de acuerdo a lo señalado en el Marco de referencia del Plan, los desafíos, objetivos y lineamientos son concordantes con los señalados en la Política Nacional de Desarrollo Urbano; 2) La imagen objetivo establece como áreas verdes nuevas, aquellas porciones del territorio urbano que cumplen los siguientes criterios: Sectores expuestos a muy alto riesgo de procesos de laderas, de conformidad con lo señalado en el estudio fundado de riesgos; Sectores que presentan pendientes superiores a 46% en parches extensos y continuos, también se puede evaluar hasta un 57%; Sectores de borde contacto o aledaños a áreas de protección reconocidas por el instrumento de nivel metropolitano PRMS; y Sectores de borde contacto de humedales urbanos; 3) Lo expuesto establece la relevancia que tienen para el desarrollo urbano los criterios de sustentabilidad declarados por el Órgano Responsable del Plan, en los cuales se coloca especial atención a las condiciones de seguridad ante riesgos de desastres, por lo que no resulta coherente que se promueva la localización de la población más vulnerable en terrenos como los identificados en la Observación que, claramente, presentan muy alta susceptibilidad y condiciones de pendiente, que no hacen recomendable promoverlos para proyectos de integración social.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger. Sin embargo, se revisará la situación del lote, manteniendo como criterio que las áreas no consolidadas de muy alto riesgo de exposición a procesos de laderas, se mantengan como áreas especiales AVN. Será revisado en la etapa de anteproyecto, en concordancia con la Observación 15.10.

Observación 2.3: Cuestiona AVN sobre terreno Lote C-2 Rol 3538-006. (2 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) El anteproyecto de edificación en trámite para el terreno, para un proyecto de viviendas; 2) La validez de los Anteproyectos de Edificación y su plazo de vigencia, lo que permite que, una vez otorgado un anteproyecto de edificación, este se podrá consolidar, a través de un Permiso de Edificación, en el plazo de 180 días o un año, manteniendo las normas con que fue aprobado el proyecto, aun cuando cambien las normas urbanísticas con que fue aprobado; 3) La zona normativa definida por la Imagen Objetivo del PRC, que establece para la parte urbana del terreno una zona normativa, la zona normativa de Área Verde Nueva; 4) Debido a que la Normativa Urbana propuesta por la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal al terreno ubicado en Avda. Los Litres S/N, Rol 3538-006, denominado Lote C2, restringe el desarrollo futuro del proyecto de viviendas en vías de aprobación para el terreno que, con posterioridad, consolidará su aprobación mediante un Permiso de Edificación. Se solicita: Asimilar todo el terreno a la zona normativa ZHE-2 propuesta por la misma imagen objetivo para el entorno del predio en cuestión, la cual propone una densidad de entre 30 a 60 hab/ha.

Aclaración técnica: 1) La imagen objetivo establece como áreas verdes nuevas, aquellas porciones del territorio urbano que cumplen los siguientes criterios: Sectores expuestos a muy alto riesgo de procesos de laderas, de conformidad con lo señalado en el estudio fundado de riesgos; Sectores que presentan pendientes superiores a 46% en parches extensos y continuos; Sectores de borde contacto o aledaños a área de protección reconocidas por el instrumento de nivel metropolitano PRMS; Sectores de borde contacto de humedales urbanos; 2) El terreno en cuestión presenta en los sectores altos, exposición de susceptibilidad alta de procesos de ladera y los cauces asociados a la quebrada; 3) El terreno colinda en su borde superior con el área de preservación ecológica del PRMS y el sitio priorizado de biodiversidad Colina.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger parcialmente la solicitud, reconociendo en plano las porciones de terreno que no presentan riesgo y generar una zona de amortiguación aledaña al límite urbano y condiciones de ocupación que posibiliten un desarrollo controlado.

Observación 2.4: Cuestiona AVN sobre terreno Lote N°1-D-B Rol 3538-016. (2 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: Debido a que la Normativa Urbana propuesta por la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal al terreno ubicado en Avda. Los Litres N° 1.000, Rol 3538-016, denominado Lote N° 1-D-B, restringe el desarrollo futuro del proyecto habitacional aprobado para el terreno que prontamente iniciará sus obras de construcción, se solicita: asimilar todo el terreno a la zona normativa ZHE-2 propuesta por la misma imagen objetivo para el entorno del predio en cuestión, la cual propone una densidad de entre 30 a 60 hab/ha.; eliminar la afectación a utilidad pública para la apertura de la calle Camino Santa Martina sobre el predio.

Aclaración técnica: 1) La imagen objetivo establece como áreas verdes nuevas, aquellas porciones del territorio urbano que cumplen los siguientes criterios: Sectores expuestos a muy alto riesgo de procesos de laderas, de conformidad con lo señalado en el estudio fundado de riesgos; Sectores que presentan pendientes superiores a 46% en parches extensos y continuos; Sectores de borde contacto o aledaños a área de protección reconocidas por el Instrumento de nivel metropolitano PRMS; Sectores de borde contacto de humedales urbanos; 2) El terreno en cuestión presenta en los sectores altos, exposición de susceptibilidad muy alta de procesos de ladera y los cauces asociados a la quebrada; 3) El terreno colinda, en su borde superior con el área de preservación del PRMS y en el sitio priorizado de biodiversidad Colina- Lo Barnechea destaca la alta presencia de vegetación nativa; 4) La vialidad propuesta de no corresponder a camino público, no tendría sentido, si se resuelve mantener AVN. De acogerse cambios en la zonificación y usos de suelo, sería recomendable considerar afectaciones de utilidad pública en Etapa de Anteproyecto.

Acuerdo sugerido: Se sugiere no acoger, a excepción de lo supeditado a los criterios que se definan para las zonas AVN, según la Respuesta 15.10 y se elimina la apertura de Camino Santa Martina en el predio.

Observación 2.5: Solicita incorporar en la Actualización del Plan Regulador de Lo Barnechea, la Propuesta de Desarrollo Ecológico Condicionado en Porción Urbana del Predio La Invernada. (1 observación)

Antecedentes y fundamentos: 1) La Porción Urbana del Predio La Invernada se ubica en la ladera oriente del Cerro Loma Larga y colindante con el Loteo Santuario del Valle. Tiene una superficie de 23 hás. y forma parte de un predio mayor de 1.390 hás., emplazado en Zona de Preservación Ecológica del PRMS; 2) La normativa vigente impuso una condición de desarrollo específica que combina la relación entre un parque natural mayor y un desarrollo habitacional menor, controlado y medido, que se quieren rescatar; 3) Anexa informe que contiene dos alternativas de estructuración para el sector, que incluyen porciones con

urbanización; 4) La propuesta de estructuración considera, para urbanización, una superficie de 3,73 has. bajo la categoría ZHE-2b de 90 hab/has., lo que permitiría la construcción de 64 viviendas. Considera el fondo de la quebrada como área verde y acceso controlado a sendero recreativo.

Aclaración técnica: 1) El Plan regulador vigente reconoce la quebrada Estero Las Hualtatas como un área urbanizable bajo la denominación de zona K, condición que fue ajustada en la propuesta de imagen objetivo, limitando la ocupación bajo la denominación AVN, considerando la susceptibilidad muy alta de riesgo y la relevancia ambiental y paisajística que presenta el sector, flanqueado, además, por el Cerro Loma Suave, reconocido como área verde cerro isla según el artículo 5.2.3.2 del PRM y el Parque Estero Las Hualtatas N-7 art 5.2.3.3 del PRMS; 2) La propuesta presentada difiere, en su opción de alternativa normativa N°1 del plano interpretativo RM-PRMS 20-78 Lamina 1-5 del Ordinario 2289, de fecha 26 de julio de 2021, desarrollado por la SEREMI METROPOLITANA MINVU; 3) Razón por la cual sólo es posible someter a análisis la opción normativa de la propuesta N°2; 4) El sector propuesto para urbanización (opción N°2) presenta susceptibilidad alta de procesos de ladera y pendientes moderadas a suaves; 5) Se sugiere estudiar una opción que considere la habilitación mediante ZHE-2; 6) Se puede estudiar condicionar la ocupación a la habilitación de acceso a Parque Cerro Isla Loma Larga y Parque Quebrada Estero Las Hualtatas y zona de preservación ecológica.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger parcialmente, incorporando zona habitacional exclusiva 2 pisos con desarrollo controlado ZHE2-DC y condicionar a beneficios de incentivos normativos asociados a sustentabilidad (acceso a la montaña).

Con esto terminamos el Sector 2

El presidente señor Lira: Sector Los Litres, Sector 2, se ofrece la palabra en el Sector.

El señor Comber: solamente una consulta, Alcalde.

El presidente señor Lira: sí, adelante.

El señor Comber: el Punto 2.3: se sugiere acoger parcialmente; podría dársele norma, se entiende, si es que no hay procesos de laderas. Vemos que en la imagen de riesgo no hay procesos muy intensos. Entonces, la pregunta es de este estilo: ¿le podemos dar norma a un lugar que no tiene acceso vehicular por un camino dentro del límite urbano?, porque este sector, por lo que veo y por lo que entiendo, no tiene ninguna calle de acceso que le permita acceder a la zona. Entonces, le estaríamos dando norma para que puedan edificar en un sector donde hoy día no hay acceso y no tenemos ninguna afectación vial sobre el estero, para que ellos puedan acceder. O sea, estamos dando una norma que, finalmente, no es aplicable de ninguna forma, porque no tiene acceso vehicular. ¿Cómo funciona eso, Directora?, si nos pudiera explicar.

La señora Celis: efectivamente, es parte de los proyectos que se presentan para su aprobación. En la Dirección de Obras también proponen loteos que generen aperturas de calle. En ese sentido, no todas las aperturas de las vialidades las propone el Plan. No obstante, tal como Ud. lo señala, sí se puede proponer como Estudio, ver alternativas de trazados viales que puedan dar posibilidad de acceso al terreno.

El señor Comber: entiendo que apertura de calle es cuando el predio tiene algún borde de contacto con una calle existente. Aquí no es el caso, porque todo el predio está en contacto con un estero que es área verde intercomunal. Entonces, tendría que haber un puente.

La señora Celis: a lo mejor, tendríamos que precisar en la etapa de anteproyecto una propuesta de afectación a utilidad pública, que constituyera un trazado vial.

El señor Comber: bien, si es así, claro, estaríamos afectando una propiedad de un tercero para darle norma a otro. Encuentro una vuelta rara ahí. Creo que el punto lo puedo aprobar, en el sentido que se sugiere acoger parcialmente para estudiar la zona. Entiendo que hay que darle una vuelta, pero ahí creo que hay que ser un poco más preciso en cuál va a ser el mecanismo para poder habilitar el sector. Bien.

La señora Celis: si quiere, en el acuerdo podemos precisar, además, que se revisará el tema de la conectividad del terreno, para darle una solución en el Plan y, además, lo vamos a ver también con la Dirección de Obras, porque esto tiene que ver también con hartos temas normativos técnicos. Efectivamente, no se pueden aprobar proyectos en sitios ciegos. Por lo tanto, igual hay que definir y estudiar cómo podría resolverse la situación de este predio. Ahora, también hay que entender que estas subdivisiones son existentes de años. O sea, obvio que hoy no se permite generar loteos con sitios ciegos; antes sí se permitía y uno podía acceder a través de servidumbres, etc. Entonces, también tenemos una situación de que ya el terreno de por sí trae una herencia que fue concebida de una manera que hoy, en el fondo, no se podrían hacer los loteos o los planes de subdivisión, pero creo que es súper adecuada la observación suya. Yo creo que sería bueno incorporarla en el acuerdo, si me lo permite.

El señor Comber: yo estaría de acuerdo, claramente. Muy agradecido.

El presidente señor Lira: muy bien, pues.

Muchas gracias

Estamos listos con este Sector de Los Litres, procedemos a someter a su consideración:

Señora Juanita Mir

La señora Mir: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora Juanita.

¿Don Cristián Daly?

El señor Daly: yo apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Cristián.

¿Don Michael Conber?

El señor Conber: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Michael.

¿Señora María Teresa Urrutia?

La señora Urrutia: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora María Teresa.

¿Señorita Paulette Guilloff?

La señorita Guilloff: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señorita Paulette.

¿Don Benjamín Errázuriz?

El señor Errázuriz: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Benjamín.

¿Don Rodrigo Arellano?

El señor Arellano: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Rodrigo.

¿Don Francisco Madrid?

El señor Madrid: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Francisco.

El presidente señor Lira: yo apruebo este Punto.

Por lo tanto, se adoptan los siguientes Acuerdos:

En atención a la Observación 2.1: Zonificación de área verde nuevas AVN en el sector de Los Litres, en lugares donde hoy aplica zona J y zona K.

ACUERDO N° 6493-66) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, PARA LOTE C-1; MANTENIENDO COMO CRITERIO QUE LAS ÁREAS NO CONSOLIDADAS DE MUY ALTO RIESGO DE EXPOSICIÓN A PROCESOS DE LADERAS, SE MANTENGAN COMO ÁREAS ESPECIALES AVN. SERÁ REVISADO EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO, EN CONCORDANCIA CON LA OBSERVACIÓN 15.10.

En atención a la Observación 2.2: Zonificación de AVN en el sector de Los Litres, en lugares donde hoy aplica zona J y zona K. Se pide eliminar la zona AVN de la actual zona J y mantener las condiciones de desarrollo similares a las actuales.

ACUERDO N° 6493-67) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN. SIN EMBARGO, SE REVISARÁ LA SITUACIÓN DEL LOTE, MANTENIENDO COMO CRITERIO QUE LAS ÁREAS NO CONSOLIDADAS DE MUY ALTO RIESGO DE EXPOSICIÓN A PROCESOS DE LADERAS, SE MANTENGAN COMO ÁREAS ESPECIALES AVN. SERÁ REVISADO EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO, EN CONCORDANCIA CON LA OBSERVACIÓN 15.10.

En atención a la Observación 2.3: Cuestiona AVN sobre terreno Lote C-2 Rol 3538-006.

ACUERDO N° 6493-68) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, RECONOCIENDO EN PLANO LAS PORCIONES DE TERRENO QUE NO PRESENTAN RIESGO Y GENERAR UNA ZONA DE AMORTIGUACIÓN ALEDAÑA AL LÍMITE URBANO Y CONDICIONES DE OCUPACIÓN QUE POSIBILITEN UN DESARROLLO CONTROLADO. SE REVISARÁN EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO LAS POSIBILIDADES DE CONECTIVIDAD DEL PREDIO.

En atención a la Observación 2.4: Cuestiona AVN sobre terreno Lote N°1-D-B Rol 3538-016.

ACUERDO N° 6493-69) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, A EXCEPCIÓN DE LO SUPEDITADO A LOS CRITERIOS QUE SE DEFINAN PARA LAS ZONAS AVN, SEGÚN LA RESPUESTA 15.10 Y SE ELIMINA LA APERTURA DE CAMINO SANTA MARTINA EN EL PREDIO.

En atención a la Observación 2.5: Solicita incorporar en la Actualización del Plan Regulador de Lo Barnechea, la Propuesta de Desarrollo Ecológico Condicionado en Porción Urbana del Predio La Invernada.

ACUERDO N° 6493-70) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, INCORPORANDO ZONA HABITACIONAL EXCLUSIVA 2 PISOS CON DESARROLLO CONTROLADO ZHE2-DC Y CONDICIONAR A BENEFICIOS DE INCENTIVOS NORMATIVOS ASOCIADOS A SUSTENTABILIDAD (ACCESO A LA MONTAÑA).

El presidente señor Lira: pasamos, entonces, al Sector 3: Las Pataguas, Los Trapenses.

Adelante, señora Francisca

La señora Valencia: Observación 3.1: Pedro Lira- Los Trapenses, rechaza uso mixto y altura de edificación. (342 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Sería un error gravísimo darle carácter comercial a la esquina de Avda. Los Trapenses con Pedro Lira. El valor de este barrio es residencial. Si se le agrega comercio, se deteriorará el barrio, la calidad de vida del lugar, su belleza, el tránsito, etc. como sucedió con Avda. La Dehesa, donde viví con mi familia los 20 años anteriores; 2) Desarrollo comercial de Los Trapenses no debiera extenderse hacia el interior por Pedro Lira, menos con edificios ni placas comerciales abajo; provocan deterioro por mala administración; 3) Se plantea proyecto de edificios de 4 pisos. Estoy en completo rechazo, porque atenta con el estilo residencial y de baja altura de toda la comuna; 4) Se opone aumento en densidad por incremento en congestión; 5) Locales comerciales generan inseguridad en este barrio; 6) Existe comercio cercano a Avda. Los Trapenses, no se requiere nuevo subcentro; 7) Los edificios alteran las características del barrio residencial; 8) Solicitamos mantener el eje de Pedro Lira Urquieta como zona residencial ZHE-2, no dando lugar a su cambio a ZM-4.

Aclaración técnica: 1) El PRC vigente reconoce una zona L en la esquina nororiente que promueve la localización de equipamiento al otorgar altura diferenciada de 5 pisos para equipamiento y 2 pisos para uso residencial; 2) La imagen objetivo propuso avanzar

sobre un modelo de usos mixtos (urbanismo en tres niveles), que posibilite la combinación de usos en distintos niveles, localizados en intersecciones muy acotadas del área urbana, que entreguen cobertura a corta distancia y controlen a través de la normativa de usos de suelo los destinos permitidos, la escala y carga de ocupación de los equipamientos que se pueden localizar en las zonas mixtas; 3) Como objetivo complementario, se encuentra la posibilidad de avanzar en una oferta diversificada de vivienda; 4) Las características del sector, la trama urbana y los tamaños prediales observados **no hicieron recomendable ampliar el sector con usos mixto y una opción de mayor altura** en esta intersección; 5) Se consideró en general la opinión expresada en las instancias de participación.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger lo solicitado relativo al uso de suelo y de altura de edificación en Avda. Pedro Lira Urquieta y Avda. Camino Los Trapenses, eliminándose el sub centro zona mixta ZM-4 en las 4 esquinas de esta intersección.

Observación 3.1-1: Pedro Lira- Los Trapenses Solicita aumentar ZM-4 pisos podría contemplar 6 pisos de altura para que sea factible un desarrollo mixto. (10 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Me parece positivo que se aumente la altura y se permita el uso comercial en sectores altos de Los Trapenses, como esquina Pedro Lira Urquieta o Pie Andino. Los vecinos necesitamos soluciones habitacionales en altura (edificios) y abastecimiento comercial en el sector Alto de los Trapenses; 2) Me parece que el permiso propuesto en el plano NO da abasto con las necesidades de hoy en día; debe aumentarse la permisividad (altura y uso de suelo) en zonas altas de Los Trapenses; 3) La zona mixta de 4 pisos **podría contemplar 6 pisos** de altura para que sea factible un desarrollo mixto; con 4 pisos no sería rentable el proyecto y así fracasar la idea de generar polos aislados de comercio; 4) Que se establezcan varios puntos comerciales en el sector, pero dichos puntos deben tener la capacidad de desarrollar buenos proyectos para que se ejecuten y sean convenientes a los vecinos; 5) La alta demanda de espacios de oficina quedó expuesta con los proyectos en los Trapenses con José Alcalde Delano. Se debe permitir desarrollar ese tipo de proyectos en otros puntos del sector.

Aclaración técnica: 1) El PRC vigente reconoce una zona L en la esquina nororiente e incentiva la localización de equipamiento al otorgar altura diferenciada de 5 pisos para equipamiento y 2 pisos para uso residencial. La imagen objetivo propuso avanzar sobre un modelo de usos mixtos, que posibilite la combinación de usos en distintos niveles, localizados en intersecciones muy acotadas del área urbana, que entreguen cobertura a corta distancia y controlen a través de la normativa de usos de suelo los destinos permitidos, la escala y carga de ocupación de los equipamientos que se pueden localizar en las zonas mixtas; 3) Como objetivo

complementario se encuentra la posibilidad de avanzar en una oferta diversificada de vivienda; 4) Las alternativas estudiadas evaluaron incremento de altura a 6 pisos para uso mixto. Sin embargo, las características del sector, la trama urbana y los tamaños prediales observados, no hicieron recomendable una opción de mayor altura en esta intersección.

Acuerdo sugerido: Se sugiere no acoger incremento de altura en esquina de Avda. Pedro Lira Urquieta – Avda. Camino Los Trapenses, en concordancia con la respuesta 3.1 que eliminó la zona mixta ZM-4 de las cuatro esquinas de esta intersección. Respecto del Jardín Infantil Rainbow, es importante aclarar que este tipo de establecimientos educacionales siempre están admitidos en Usos de Suelo Residenciales.

Observación 3.1-2: Sector Avda. Los Trapenses al norte de Rotonda (Petrobras); mantener uso residencial 2 pisos. (4 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Que las avenidas y calles del norte de la rotonda Petrobras, sean habitacionales solamente. No más compraventa autos o showroom como disfraz, no más Marquet o farmacias o estaciones de servicio.

Aclaración técnica: 1) La imagen objetivo sugerida no ha planteado modificar las condiciones de uso residencial del sector comprendido entre Avenida Los Trapenses al norte de El Golf de Manquehue (Rotonda) hasta Pedro Lira Urquieta, en que se establece zona ZHE-2; 2) Sólo propuso cambiar la condición de uso en la intersección de Pedro Lira Urquieta y Avda. Los Trapenses, generando un subcentro de servicios; 3) Respecto de la situación del subcentro señalado, estarse a lo indicado en el acuerdo de la Observación 3.1.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger la observación, en concordancia al acuerdo 3.1; que resuelve eliminar sub centro zona mixta ZM-4 en las 4 esquinas de Avda. Pedro Lira Urquieta – Avda. Camino Los Trapenses.

Observación 3.1-3: Sector Avda. Los Trapenses al norte de Rotonda (Petrobras); incrementar a 4 pisos. (2 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: Solicita se apruebe la opción 2 de construcción de hasta 4 pisos para el sector de Los Trapenses, de forma de poder mitigar el flujo vial, ofreciéndoles una variada oferta a familias que viven en otras comunas y que puedan vivir cerca de sus colegios, como en países desarrollados, aliviando la carga vial y manteniendo el conjunto arquitectónico acorde con el sector y evitar el establecimiento de oficinas de propiedades, Compra Venta de autos, deteriorando la armonía del sector. Una buena opción, es

que sea la alternativa 2 la que quede aprobada, y no la fundida, que es un híbrido que nos deja entre focos comerciales. Me parece razonable se quieran generar proyectos de departamentos de tamaños menores, que permitan que la generación de hijos nuestros puedan optar a vivir en lo Barnechea, y no deban migrar a otras comunas por precio de los departamentos, ya que estas casas no son capaces de comprar.

Aclaración técnica: 1) La imagen objetivo sugerida no ha planteado modificar las condiciones de uso residencial del sector comprendido entre Avenida Los Trapenses al norte de El Golf de Manquehue (Rotonda) hasta Pedro Lira Urquieta. en que se establece zona ZHE-2; 2) Sólo propuso cambiar la condición de uso en la intersección de Pedro Lira Urquieta y Avda. Los Trapenses, generando un subcentro de servicios. En este sentido, tenemos que atenernos al Acuerdo 3.1.

Acuerdo sugerido: Se sugiere no acoger y se informa que, en concordancia al acuerdo 3.1, se resuelve eliminar sub centro ZM-4 en las 4 esquinas de Avda. Pedro Lira Urquieta – Avda. Camino Los Trapenses.

Observación 3.2: Sector Las Pataguas, se oponen a establecer Zona Mixta ZM-4. (12 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Nuestro loteo tiene características similares al loteo Jardín del Este de Vitacura, loteo que ha sobrevivido al apetito inmobiliario; 2) Las casas de las áreas descritas en Avda. José Alcalde Délano fueron construidas en primera y segunda línea, a sabiendas de la reglamentación especial que tiene nuestro loteo. No se debe cambiar nada y exigimos se mantenga la situación actual del barrio Las Pataguas respecto del uso de suelo. Es decir, un área Habitacional Exclusiva. Estas corresponden a barrios residenciales preferentes, con limitaciones de equipamientos que alteren el entorno residencial; 3) No se debe cambiar la vereda norte de Avda. José Alcalde Délano ni la vereda oriente de Avda. Los Trapenses a la condición de Área con Mixtura de usos; 4) Ni siquiera se debe construir edificación en altura hasta tres pisos y tampoco modificarlo a comercial, ya que se estaría pasando sobre la normativa vigente de uso de suelo, razón por la cual compramos en este lugar; 5) Solicita respetar las normas especiales del loteo; 6) Vecinos Santa Blanca se oponen a construcción en altura y mixta en José Alcalde Délano y Avda. Los Trapenses.

Aclaración técnica: 1) El Plan Regulador Comunal vigente establece zona J exclusiva residencial de 43 hab/ha. para el sector Las Pataguas; 2) La propuesta de habilitación de zona L en los frentes prediales colindantes a este sector, permitió la consolidación de centros comerciales con fuerte incentivo a la localización de equipamiento que permite una altura de 5 pisos, en desmedro del uso de suelo residencial que sólo admite 2 pisos;

3) De esta forma se materializaron los frentes prediales a las vías troncales con equipamientos mayores y, en particular, en los frentes en el sector vereda oriente de Avda. Los Trapenses entre Valle Apacible y el frente predial sur de calle Del Abad y también la esquina de Avda. José Alcalde Délano con Parque Las Pataguas, donde se han emplazado centros comerciales o strip center con efectos colaterales asociados a estacionamientos, ruidos molestos y deterioro visual; 4) La propuesta de imagen objetivo sugerida, no incorpora cambios a los frentes prediales de Los Trapenses y José Alcalde Delano, en el sector Las Pataguas. Sin embargo, es posible constatar que la intensificación del flujo vehicular a través de Avenida Los Trapenses, con un perfil no materializado, ha incrementado la fricción o impacto sobre las propiedades aledañas a la Vía Troncal, acentuando el deterioro del espacio público. En el caso de Avda. José Alcalde Délano, en su acera norte, se observan predios eriazos habilitados como aparcaderos de vehículos, lo que acrecienta el deterioro.

Aquí el Acuerdo sugerido va supeditado a la próxima Observación, por lo que yo lo dejaría pendiente, para que lo leyéramos en la Observación 3.3, porque, justamente, esta Observación atiende este Punto.

Observación 3.3: Sector Borde Avda. Los Trapenses y Avda. José Alcalde Délano; solicitan Zona Mixta ZM-4 o más altura. (39 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Viviendas que enfrentan Avda. Camino Los Trapenses han dejado de ser carácter residencial por enfrentar esta vía de gran envergadura, cantidad e intensidad de flujo, incluyendo locomoción colectiva; 2) Todo esto ha provocado deterioro en la calidad de vida y quisieran mudarse a un barrio interior. La vivienda ha perdido plusvalía. El PRC propone ZHE-2 zona habitacional exclusiva de 2 pisos que impide densificación. Solicita se aplique zona ZM-4, prolongando la zona que se aplicó al norte de la misma avenida, desde la calle Paseo Parque las Pataguas hasta calle Del Abad, de modo que se permita densificar, paliar el efecto negativo de la plusvalía. Solicita que se transforme en zona de equipamiento o densificación en altura para poder vender y remediar la injusticia urbana inexplicable de que frente a sus casas ya hay estaciones de servicio, edificaciones comerciales y proximidad al Mall; 3) Prolonguen las condiciones ZM-4, desde la calle Avda. Parque las Pataguas hasta la calle Del Abad, de modo que se permita la densificación en el sector en que se emplaza mi vivienda, de modo que ésta compense el deterioro sufrido por las externalidades negativas de Avenida Los Trapenses, ya que las condiciones aludidas son más coherentes con la realidad y las repercusiones que provoca la referida vía; 4) Nos parece absolutamente necesario llevar las veredas norte de José Alcalde Délano y vereda oriente de Avda. Los Trapenses a la condición de área mixta de usos. Hoy estas áreas están limitadas al uso residencial, el cual ya no es compatible

con la realidad, ya que enfrentan vías de alto tráfico como son las mencionadas; 5) Nos parece que es inconstitucional la decisión de la Junta de Vecinos Las PATAGUAS de frenar y no admitir el cambio del plan regulador, en vista que 2 cuadras arriba sí se han permitido regulaciones de permisos comerciales; 6) Dicho sea de paso, por la vereda Poniente se han permitido Mall Vivo, Bodegas de 6 pisos con posibilidad habitacional, la bomba de bencina Copec, y departamentos de altísima gama. Hay una discrecionalidad permisiva sólo para el tráfico en sentido Sur y un candado increíble para los vecinos de la vereda oriente; 7) Se prolonguen las condiciones ZM-4, desde la calle Avenida Los Trapenses hasta el Estero Las Pataguas, de modo que se permita la densificación en el sector en que se emplaza mi vivienda, a efecto que ésta compense el deterioro sufrido por las externalidades negativas de Avenida José Alcalde Délano; 8) Hay una arbitrariedad inentendible, ya que en mi misma cuadra hay edificaciones de uso comercial y otras, como la mía, que están restringidas sólo a uso residencial; 9) Solicita ZM-4 para las casas que enfrentan Avda. José Alcalde Délano; 10) Considerar "Suelo Mixto" y ampliar los criterios, dando mayor flexibilidad a este tipo de uso de suelo, por lo menos en este sector donde el comercio está cada día más consolidado, entregando mayores beneficios y comodidad a los mismos vecinos de La Dehesa. Nuestra propuesta considera incorporar la opción de hasta "2 pisos comerciales" o "1 piso comercial + 3 pisos habitacionales".

Aclaración técnica: 1) El Plan Regulador Comunal vigente establece zona J exclusiva residencial de 43 hab/ha. para el sector Las Pataguas; 2) La propuesta de habilitación de zona L en los frentes prediales colindantes a este sector, permitió la consolidación de centros comerciales con fuerte incentivo a la localización de equipamiento, que permite una altura de 5 pisos, en desmedro del uso de suelo residencial que sólo admite 2 pisos; 3) De esta forma se materializaron los frentes prediales a las vías troncales con equipamientos mayores y, en particular, en los frentes en el sector vereda oriente de Avda. Los Trapenses, entre Valle Apacible y el frente predial sur de calle Del Abad y también la esquina de José Alcalde Délano con Parque Las Pataguas, donde se han emplazado centros comerciales o strip center con efectos colaterales, asociados a estacionamientos, ruidos molestos y deterioro visual; 4) La propuesta de imagen objetivo sugerida, no incorpora cambios a los frentes prediales de Los Trapenses y José Alcalde Délano en el sector Las Pataguas. Sin embargo, es posible constatar que la intensificación del flujo vehicular a través de Avenida Los Trapenses, con un perfil no materializado, ha incrementado la fricción o impacto sobre las propiedades aledañas a la Vía Troncal, acentuando el deterioro del espacio público y, además, en caso de Avda. José Alcalde Délano, en su acera norte, se observan predios eriazos y habilitados como aparcaderos de vehículos, lo que acrecientan el deterioro.

Acuerdo sugerido: Tal como se ha podido constatar, se han recibido Observaciones que plantean visiones contrapuestas respecto del desarrollo urbano de los frentes prediales de las Vías Troncales en el Sector Las Pataguas. Con el objeto de avanzar en un marco que permita mediar entre estas visiones, la municipalidad, a través del Concejo, propone lo siguiente:

Aquí hay una Recomendación del Concejo, que también se trató en las reuniones y se evaluaron las implicancias de las distintas propuestas y las Observaciones de los vecinos y la Recomendación es la siguiente: la voy a leer, están con puntos, pero la voy a leer a), b) y c) para poder distinguir: a) Fortalecer el destino residencial, a través de una zona habitacional preferente ZHP-4, en la primera línea de predios que enfrentan a Avda. Camino Los Trapenses, en una faja aproximada de 40 m, desde calle El Pelero hacia el norte, hasta encontrarse con la zona mixta ZM-4 de la propuesta; b) En ese sentido, se recomienda también modificar dicha zona mixta ZM-4 por zona habitacional preferente ZHP-4 a ambos costados de Avda. Camino los Trapenses, desde Avda. Camino Real hasta calle El Pelero, manteniendo el Mall Los Trapenses y Las Pataguas como zona mixta ZM-4; c) Para los predios que enfrentan Avda. José Alcalde Délano, desde la Zona mixta ZM-4 Centro Comercial las Pataguas, hasta Camino La Fragua, se propone una franja de 40 m aproximados de zona habitacional preferente ZHP-4.

El presidente señor Lira: la Recomendación del Concejo, si el Concejo aprueba estos puntos de Las Pataguas, estaría aprobando esta condición.

La señora Celis: exacto. Esto fue lo que se trabajó como una alternativa sugerida en la propuesta imagen objetivo que teníamos, para poder resolver un poco acoger las Observaciones de los vecinos y no necesariamente como ellos pedían, sino que como se precisó que sería lo más adecuado para el sector.

El presidente señor Lira: entonces, lo dejamos dentro del Acuerdo sugerido.

La señora Celis: exactamente. Si están todos de acuerdo, queda dentro del Acuerdo sugerido.

El señor Comber: me queda la duda desde El Pelero hasta Parque Las Pataguas, en este borde qué es lo que se está proponiendo, ¿o eso se mantiene tal cual está ahora?. Yo me acuerdo de la discusión, pero no me acuerdo cuál fue el resultado.

La señora Celis: se propone una zona ZHP4, que es una zona habitacional preferente de 4 pisos. Es la primera línea de Camino Los Trapenses, es una franja de 40 metros de calle El Pelero hacia el norte, hasta encontrarse con la zona mixta ZM4 de la propuesta, que era la original.

El señor Comber: claro, pero por qué dice desde calle El Pelero. O sea, de calle El Pelero hacia el sur, hacia Parque Las Pataguas no se estaría estableciendo esa franja, entonces. Ahí quedaría como ZH2 como está ahora.

La señora Celis: exacto.

El señor Comber: ¿por qué se estableció ese límite hasta El Pelero y no hasta abajo?, pensando que también enfrentan un equipamiento súper intenso, de 4 pisos. En esa parte de la conversación yo no creo estar tan así de acuerdo.

La señora Celis: en ese sector, por la condición geométrica que tiene el sector de Las Pataguas, no había cómo delimitar y no afectar a ese sector y a toda esa área residencial, de manera de protegerla y, evidentemente, muchas de las peticiones eran más hacia ese sector y ese tramo que estamos abordando. La verdad es que no hubo consenso en poder abarcar hacia Parque Las Pataguas.

El presidente señor Lira: es que si le das una condición a un terreno....

El señor Comber: sí, Alcalde, es por el tema geométrico, ¿cierto?.

El presidente señor Lira: claro, porque imaginemos que uno de esos terrenos estuviese con 4 pisos, el límite norte del terreno que sigue estaría limitando con el edificio, ¿te fijas?, dado que son como triángulos.

La señora Celis: claro, no hubo consenso de cómo dejar una franja ahí sin afectar y sin dañar ese barrio hacia el interior.

El presidente señor Lira: podríamos igual dejarlo...

La señora Celis: se podría dejar como propuesta volverlo a estudiar y ver una...

El presidente señor Lira: volver a estudiar cuál es la solución para esos cuatro o cinco terrenos y la otra cosa que es importante es el distanciamiento, porque si bien tienen una profundidad de 40 metros estos terrenos que quedan sobre la Avda. Los Trapenses, acordémonos que vamos a trabajar el tema en el Plan Regulador del distanciamiento al muro medianero, justamente, para no afectar la casa de atrás respecto del sol y de la privacidad.

El señor Comber: yo creo que esta zona, además pensando que entre El Overo y Parque Las Pataguas hay un terreno eriazo, triangular, entonces, a pesar de una subdivisión que es curiosa, igual resulta un terreno eriazo total completo que une tres predios. Entre El Pelero y El Overo, efectivamente, hay una situación más compleja que se puede estudiar. Podría trabajarse, tal vez, con subdivisiones prediales mínimas más exigentes, cosa que

contribuyan a la fusión de terrenos y a aumentar distanciamiento, cosa de proteger el barrio que queda hacia atrás. Creo que se le debe dar una vuelta, pero me parece extraña la solución de alargar la franja y sitios que están enfrentando a una COPEC y a un edificio, que es un equipamiento muy intenso, los que están en el nudo mismo del cruce, donde la intensidad es más fuerte todavía, mantener la condición, continuando con el problema. La verdad, yo lo planteo desde una posición como de igualdad de condiciones, por así decirlo. Creo que hay una decisión ahí que deja como coja una estrategia y yo sin tomar partido por una solución específica, porque no soy yo quien debe estar diseñando, sino que a nosotros nos llegan propuestas, creo que debiera evaluarse desde Las Pataguas hasta el actual límite de la zona ZM4. Más allá de la solución que se le vaya a dar, creo que se debe estudiar la franja completa y no limitarlo con El Pelero. Creo que es un límite que no responde a la realidad.

El presidente señor Lira: yo creo que tiene toda la razón, sobre todo que estamos hablando de cuatro casas ahí que quedan frente a este edificio nuevo. A lo mejor, podría tratar de darse una situación geométrica adecuada y para eso tendría que ser un terreno por un lado y dos terrenos por el otro, para que, justamente, haya una línea y no afecte tanto la parte posterior. Yo lo dejaría planteado, me parece una buena observación la que hace el Concejal Comber, dejémoslo planteado y vemos la forma de resolverlo.

La señora Celis: ya, lo estoy redactando ahora. Vamos a quedar con el Acuerdo del Concejo que tenía los puntos a), b) y c) y, además, la Recomendación de: estudiar los debidos distanciamientos para mantener las condiciones de privacidad hacia el interior de los sectores; y la otra sería: estudiar la franja desde El Pelero hacia Parque Las Pataguas para revisar una normativa coherente con el resto de Avda. Los Trapenses.

El señor Errázuriz: claro, para que no queden aisladas esas casas.

La señora Celis: perfecto y, además, adelantar que el sector del núcleo donde se desarrollan los equipamientos, lo vamos a ver en otra Observación más adelante.

El señor Comber: sí, lo tengo claro y me gusta como lo está redactando, Directora, porque yo no me quiero poner acá como Concejal definiendo qué altura, qué Usos, sino que se estudie esa zona, porque me parece que quedó como huacha de reestudio.

La señora Celis: sí y la verdad, señor Concejal, es que esto fue producto de que no llegamos a un consenso en la discusión de qué hacer con este sector. Es súper delicado, era bien complejo tomar una decisión en el momento y me parece súper sensato dejarlo como una Recomendación para estudiar en el anteproyecto.

El presidente señor Lira: perfecto, muchas gracias.

La señora Valencia: había quedado pendiente leer el Acuerdo de la Observación 3.2, si no me equivoco.

La señora Celis: claro, aquí había quedado que el Acuerdo de la 3.2 quedaba supeditado a esta definición que vimos ahora.

Acuerdo sugerido: se sugiere No acoger lo solicitado, ya que se debe tener presente el Acuerdo 3.3, ya que efectivamente, aquí lo que piden es todo lo contrario. Están pidiendo que no se aumente la altura, que no sea una zona mixta, de preservar la condición de Las Pataguas y, efectivamente, lo que se está proponiendo ahora es, en algunos sectores, sobre todo José Alcalde Délano, darle una zonificación de desarrollo y, a su vez, también ver lo que tiene que ver con Avda. Los Trapenses y la Recomendación del sector hasta Parque Las Pataguas.

Observación 3.3-1: Valle Apacible solicita Zona Mixta ZM-4 o más altura (1 observación)

Antecedentes y fundamentos: 1) Solicitamos considerar ampliar ciertos criterios sobre el uso de suelo "Suelo Mixto ZM-4", ya que se entiende que pudiese hacer uso de 1 piso comercial + 3 pisos habitacionales, lo que es un gran avance, pero creemos que no es lo suficientemente justo para el nivel de desarrollo del sector más comercial de Los Trapenses. Actualmente en la comuna y, específicamente, en el sector de Los Trapenses, se han utilizado paños para uso comercial con doble altura o más, como por ejemplo nuevos Strip Center o antiguas casas habitacionales que ahora son comerciales, teniendo ésta más de un piso; 2) Expuesta nuestra observación, rogamos considerar lo ya establecido para "Suelo Mixto" y ampliar los criterios dando mayor flexibilidad a este tipo de uso de suelo, por lo menos en este sector, donde el comercio está cada día más consolidado, entregando mayores beneficios y comodidad a los mismos vecinos de La Dehesa. Nuestra propuesta considera incorporar la opción de hasta "2 pisos comerciales" o "1 piso comercial + 3 pisos habitacionales"; 3) Dado que estoy en segunda línea colindante a una bomba Shell, poder hacer uso comercial de mi casa en toda su amplitud, al igual que propiedades a una cuadra de ésta que también están en segunda línea y también son de uso comercial en sus 2 pisos.

Aclaración técnica; 1) El plan Regulador Vigente reconoce en el sector sólo el primer frente de predios de Avda. Camino Los Trapenses; quedando expuesto el deslinde de las propiedades que colindan por el fondo predial; 2) La zona ZM-4 viene a corregir esta condición, estableciendo una zona mixta; 3) La norma urbanística de altura de edificación no establece distinciones de usos de suelo por pisos. Tampoco condiciona si el uso de suelo comercial puede tener o no más de un piso. Ésa era la aclaración del porqué la propuesta de imagen objetivo planteaba Uso Mixto.

Sin embargo, el Acuerdo sugerido es: Se acoge parcialmente la solicitud y estarse a lo señalado en el acuerdo 3.3, en que se propone modificar la zona mixta ZM-4 por zona habitacional preferente ZHP-4.

Observación 3.3-2: Observa zonas ZM-4 con cambio de condiciones de edificación y uso de suelo. Por ejemplo Avda. Los Trapenses con Avda. Camino Real. (3 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) En el sector correspondiente al Loteo El Golf de Manquehue se han indicado zonas ZM-4 con cambio de condiciones de edificación y uso de suelo. Por ejemplo Avda. Los Trapenses con Avda. Camino Real, sobrepasando las normas con las cuales edificamos nuestras viviendas; 2) Así se propone edificación de edificios de hasta 4 pisos, donde deben existir viviendas unifamiliares de dos pisos. Es decir, una vivienda en un lote; 3) Señala la imagen objetivo la existencia de una calle San Cristóbal esquina Camino Real que no es tal, ya que corresponde a un lote que da servidumbre a otros lotes de vivienda unifamiliar. Por lo tanto, no es espacio público; 4) no crear falsas expectativas para algunos, que por otro lado se contraponen a los intereses de quienes vivimos en el lugar, con normas existentes que aseguran una aceptable privacidad y tranquilidad propia de una vida familiar, motivo fundamental por el cual definimos vivir en El Golf de Manquehue. Es decir, un barrio de casas unifamiliares de hasta 2 pisos; 5) En el sector específico Avda. Los Trapenses con Avda. Camino Real ya existe un mall y locales comerciales a escala de barrio, por lo que no es necesario insistir en una propuesta que sólo ayuda en la plusvalía a los propietarios involucrados, en perjuicio de quienes vivimos en el sector.

Aclaración técnica: 1) El PRC vigente reconoce el Sector de la Intersección de Avda. Los Trapenses y Avda. Camino Real como una zona L que admite usos de suelo mixto con equipamiento de 5 pisos y uso residencial de 2 pisos; 2) Se ha permitido la construcción de centros comerciales Strip Center en los bordes de Avda. Los Trapenses e incluso un mall que no aportan a la configuración del espacio urbano; 3) Actualmente Avda. Los Trapenses es una vía de carácter Troncal con alto flujo y fricción sobre sus bordes; 4) La propuesta de imagen objetivo procura terminar de consolidar un subcentro que combine de manera más equilibrada la vivienda y el uso equipamiento de escala local en los primeros pisos, generando una imagen urbana que privilegie el dinamismo y desarrollo del espacio público; 5) Se procura generar una oferta residencial diversificada en lugares de mejor accesibilidad y centralidad de servicios, en conformidad con el modelo de desconcentración de servicios propuesto en la Imagen Objetivo; 6) Con relación a los niveles de congestión que se observa en la existencia de grandes centros comerciales con altas cargas de ocupación, no contribuye a mejorar la concentración de flujos,

tomando en consideración que los requerimientos de estacionamientos para equipamientos mayores, es mayor que los requerimientos para proyectos residenciales; 7) Respecto de eje San Cristóbal se concuerda con lo observado, se revisará su condición en la etapa de anteproyecto.

Acuerdo Sugerido: Se recomienda acoger parcialmente, y atenerse a la Respuesta 3.3 de cambiar las zonas mixtas de Avda. Camino Los Trapenses por zona habitacional preferente desde Avda. Camino Real al Sur hasta calle El Pelero, exceptuando el Mall los Trapenses

Observación 3.4: Juntas de Vecinos Los Trapenses y Santuario del Valle plantean varias Observaciones. (5 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) **IMAGEN OBJETIVO:** Nos interesa que la imagen objetivo logre conjugar el carácter residencial del barrio con los aspectos técnicos. La incorporación de nuevo equipamiento comercial no es compatible con la escala del barrio y la geografía, que limitan la posibilidad de implementar la idea de la "ciudad en 15 minutos"; 2) **VIALIDAD NUEVA:** Es relevante la aclaración, desde ya, del objetivo de estas vías y la clasificación que le quieren dar, para poder definir su tamaño e implicancias, dado que se establecerían en calles residenciales como Avenida Padre Ted Huard, Valle Monasterio, Valle La Unión en el caso de Los Trapenses y en el Boulevard Los Pájaros; 3) **AREAS VERDES:** Los cerros y sus áreas verdes deben reflejar la realidad del barrio. Deben colocarse las nuevas intervenciones y las que cuentan con Permiso de Edificación, para transparentar la realidad para los que se imaginan parques de laderas de cerros y para los que van a comprar o compraron sus viviendas en esa área. Además, es necesario clarificar cuál será el cambio en densidad, desde el punto de vista de habitantes que implican todos estos desarrollos inmobiliarios; 4) **EQUIPAMIENTO COMUNAL O DE BARRIO EN PEDRO LIRA URQUIETA CON AVDA. LOS TRAPENSES:** Luego de la experiencia de instalación de strip centers debido a las modificaciones al PRC de 2012 y 2013, que estimamos negativa, esperamos evitar que el sector de cuatro esquinas residenciales en Pedro Lira Urquieta con Avenida Los Trapenses pierda ese carácter debido a construcciones que no son coherentes con el lenguaje arquitectónico del barrio y en vías ya saturadas desde el punto de vista de la circulación; 5) **CICLOVIAS y VELOCIDAD:** Nos interesa que se puedan implementar ciclovías para que los niños vayan a los colegios, aprovechando la disponibilidad de áreas verdes y sobre las calzadas y también como forma de controlar la velocidad de circulación y disminuir accidentes.

Aclaración técnica: 1) La imagen objetivo procura avanzar en el logro de varios objetivos que se articulan con la generación de subcentralidades, por un lado, las disposiciones relativas a usos de suelo que en el PRC vigente son muy permisivas, la generación de mayor equilibrio en la distribución de usos de suelo y residencia y, finalmente, una propuesta

de densificación equilibrada que no genere efectos adversos sobre sectores consolidados. No obstante, se revisan usos de suelos propuestos, privilegiando el uso habitacional preferente; 2) **Vialidad Nueva:** En concordancia con las respuestas 1.11 y 3.7, es importante aclarar que las vías locales, servicio y colectoras, forman parte de las vías que el plan regulador puede normar, no así las vías troncales y expresas que corresponden al PRMS; 3) Respecto de las **áreas verdes** de borde contacto y las áreas de desarrollo controlado, la existencia de permisos de edificación no inhibe la potestad planificadora de control de la norma urbanística. Los permisos de edificación **tienen una vigencia de 3 años**, la cual puede ser prorrogada excepcionalmente cumpliendo los requisitos establecidos. Se aclara que la existencia de permisos de edificación no exime de la responsabilidad y potestad planificadora de la municipalidad; 4) La inclusión de zona "L" en el PRC vigente avanzó en un sentido contrario al propósito de la imagen objetivo. Las zonas L generan un desequilibrio al desincentivar la localización de vivienda en favor de equipamiento, lo que se expresa en la aplicación de la normativa de alturas de edificación. Por otro lado, no precisa los destinos específicos para los usos de suelo. Sin perjuicio de lo anterior, se revisará la situación específica de las intersecciones de vías señaladas (**ver respuesta 3.1**); 5) Ciclovías: la propuesta de Imagen Objetivo propone un trazado general de ciclovías que absorben los grandes desplazamientos y complementa con la clasificación de calles habitables, que responde a un diseño estratégico, en el cual se invierte la prioridad del vehículo en favor del peatón y el ciclista.

Acuerdo sugerido: Se aclara la observación en relación a las respuestas de cada sector.

Observación 3.5: Los Trapenses con Avda. Valle del Monasterio; cuestiona uso mixto ZM-4 (3 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Observan aumento propuesto de la zona definida como ZM-4 para la vereda poniente y oriente de Avda. Los Trapenses entre las calles Valle La Unión y el proyecto Loma La Cruz, puesto que produce un incremento en la congestión, mayor accidentabilidad vehicular y peatonal, sin que se produzca un efecto urbano positivo en generar una oferta de servicios de la cual sus vecinos dispongan; 2) En el cruce Los Trapenses con Avda. Pedro Lira se podría generar un mayor polo comercial, mayor que el que se está proponiendo incluyendo predios en el sentido sur norte "regreso a casa". Este lugar es equidistante del sector Jumbo Los Trapenses y el polo definido en Pie Andino Las Hualtatas; 3) Es importante no entorpecer el flujo de salida de los Trapenses o de Valle del Monasterio, siendo las únicas vías de evaluación al no estar disponible Punta de Águilas hasta Manquehue Oriente; 4) Si la propuesta busca evitar que siga proliferando "comercio de bajo nivel", sugerimos que no se

haga ningún cambio a la norma o alternativamente robustecer el comercio en la acera oriente de Los Trapenses “regreso a casa”; 5) Señalan que quieren mantener el lugar por su tranquilidad peatonal y seguridad vial sin especular con el suelo y cuidando la calidad de vida que hoy mantienen.

Aclaración técnica: 1) El Plan Regulador Comunal vigente establece zona J exclusiva residencial de 43 hab/ha. y la habilitación de zona L en el sector vereda oriente (hasta calle Del Abad aproximadamente) y poniente de Avda. Los Trapenses, todo el sector que abarca el condominio Loma La Cruz, lo que permite uso mixto con un fuerte incentivo a la localización de equipamiento, con una altura de 5 pisos permitida en relación al uso de suelo residencial que sólo admite 2 pisos; 2) Esta condición normativa ha posibilitado la construcción de centros comerciales o strip center con efectos colaterales asociados a estacionamientos, ruidos molestos y deterioro visual; 3) La propuesta de imagen objetivo busca dar solución mediante la transformación de las zonas “L” a zonas que inviertan la relación de equipamiento respecto de la vivienda, procurando un desarrollo en distintos niveles, más equilibrado, mediante control estricto de los tipos de usos y destinos que hoy se pueden localizar; 4) La propuesta consideró un frente edificado de mayor altura sobre el corredor de Avda. Los Trapenses, de carácter troncal, que actúe como cerramiento al sector residencial exclusivo (al oriente) y la reducción ostensible de la superficie considerada sobre el sector Loma La Cruz, el que no obstante estar desarrollado residencialmente, no se ajusta al carácter mixto que tiene la Zona “L” y se propuso dejarlo en la categoría de zona residencial exclusiva de baja densidad ZHE-2; 5) En la actualidad se han localizado equipamientos en la acera poniente, por lo que se propuso introducir ajustes a la normativa que permitan superar los efectos que provoca la normativa vigente respecto de la localización de grandes equipamientos.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger y se otorga normativa zona habitacional preferente ZHP-4, en concordancia con la Respuesta de la Observación 3.3.

Observación 3.5-1: Avda. Valle del Monasterio solicita uso mixto. (7 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Viví en Avda. Valle del Monasterio por 15 años y he visto el cambio de esta avenida, ya no es la calle a que llegamos. Se transformó en calle de salida alternativa a Alcalde Dólano, se llenó de comercio en los alrededores. Por eso nos cambiamos muy cerca. Ya no es un lugar de casas de barrio. Propongo que en el PRC se incluya esta avenida ancha en comercial o edificación de 4 pisos. Creo que es el mejor destino para el barrio; 2) Reconociendo el desarrollo de la Comuna, la necesidad de zonas de edificación de al menos 4 pisos y la cercanía a Los Trapenses, junto a los actuales edificios de toda la avenida, no tengo duda alguna en solicitar que se incluya en el PRC, que esta ancha avenida completa sea de uso hasta 4 pisos al menos. Creo que reconocer esta realidad es aceptar que el desarrollo del sector hace necesario admitir que esto es el mejor destino para Avda. Valle del Monasterio y el barrio; 3) Ya no es una calle residencial, desde que comenzaron a instalarse

automotoras, hoy en construcción otro centro comercial. Esto ha traído consecuencias negativas como barrio residencial, donde las calles son utilizadas como estacionamiento, gente que viene de otros sectores y con los esfuerzos de seguridad y de los vecinos hemos creado una red de protección en las casas; 4) Por eso creo que debiera cambiar el PRC a un área donde se construya áreas comerciales o mixta, donde se adecúe a las exigencias de la zona, como estacionamiento por edificios o por área comercial, ya que hoy en día usan nuestras calles para esos fines.

Aclaración técnica: 1) El PRC vigente reconoce el sector en una gran zona L que admite equipamientos y servicios preferentes, con altura de edificación de 5 pisos para equipamientos y 2 pisos para viviendas; 2) Avda. Valle del Monasterio contiene un canal abovedado Quebrada El Guindo; 3) Avda. Del Monasterio, a pesar de su perfil, mantiene su vocación predominantemente residencial; 4) La imagen Objetivo sólo propone cambios en los cabezales de intersección de esta calle con Avda. Los Trapenses y José Alcalde Délano.

Acuerdo sugerido: Se sugiere no acoger y atenerse a la Respuesta de la Observación 3.3.

Observación 3.5-2: Avda. Valle del Monasterio, solicita uso mixto. (3 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Mi propiedad está ubicada en Valle del Monasterio 3155, vereda sur, y en parte de mi deslinde norte se encuentra adosada la construcción del strip center Paseo La Cruz, por lo que hoy mi propiedad queda muy expuesta y con menos seguridad que las que no deslindan con el Paseo La Cruz, por lo que solicito se amplíe el sector mixto considerando 2 sitios en la vereda sur y no uno como se establece en este proyecto de nuevo plan regulador; 2) Reconociendo el desarrollo de la Comuna, la necesidad de zonas de edificación de al menos 4 pisos y la cercanía a Los Trapenses, junto a los actuales edificios de toda la avenida, no tengo duda alguna en solicitar en que se incluya en el PRC, que esta ancha avenida completa sea de uso hasta 4 pisos al menos. Creo que reconocer esta realidad es aceptar que el desarrollo del sector hace necesario admitir que esto es el mejor destino para Avda. Valle del Monasterio y del barrio.

Aclaración técnica: 1) Se observa que el criterio para la definición de zonas adopta la delimitación de predios con una profundidad que permita el desarrollo de la norma urbanística con un distanciamiento adecuado; 2) Precisiones de zonas se podrán seguir abordando en la Etapa de Anteproyecto.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger.

Observación 3.5-3: Avda. Valle del Monasterio se opone a usos mixtos e incremento de altura (2 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Preocupación por eventual sesgo en tomar las determinaciones comunales con mirada hacia el potencial beneficio económico de los propietarios del sector versus el beneficio comunal de la calidad de vida del barrio. Se ha insinuado a los vecinos que nos conviene mucho el nuevo plan regulador por la futura plusvalía ante posibles nuevos cambios de uso de suelo del sector, abriendo la posibilidad incluso de pedir altura para toda la calle en el siguiente cambio de plan regulador comunal; 2) Sitio en Los Trapenses al llegar a Valle del Monasterio, No quiero edificios.

Aclaración técnica: 1) El PRC vigente reconoce el sector en una gran zona L y zona J residencial de 43 hab/ha. 2) Avda. Valle del Monasterio contiene un canal abovedado Quebrada El Guindo; 3) Avda. Del Monasterio a pesar de su perfil mantiene su vocación predominantemente residencial en la imagen objetivo; 4) La imagen Objetivo sólo propone cambios en los cabezales de intersección de esta calle con Avda. Los Trapenses y José Alcalde Délano, precisando las normas que establece la zona L vigente.

Acuerdo sugerido: Se acoge parcialmente, en el sentido de cambiar la zona mixta ZM-4 por zona habitacional preferente ZPH-4, de acuerdo a la Respuesta de la Observación 3.3.

Observación 3.6: Observaciones varias relativas a las áreas verdes y cerros de la comuna. (30 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Solicitan proteger los cerros y mantener el carácter de áreas verdes; 2) Junta de Vecinos Los Trapenses, preocupación por la destrucción de las áreas verdes en faldeos de cerros con el propósito de generar espacios para la construcción; 3) Observa que no se mencionan los permisos de edificación otorgados en la actualidad, lo que finalmente no representa la realidad de las zonas que serán destruidas para el desarrollo inmobiliario y no se convertirán en áreas verdes; 4) Me preocupa también que lugares que actualmente están considerados como áreas verdes, sigan avanzando con proyectos inmobiliarios, como las laderas de los cerros del sector; 5) Solicito se preserven las áreas verdes y que el municipio evite a toda costa los proyectos aprobados con anterioridad a la declaratoria de área verde, lo cual no aparece reflejado en el borrador.

Aclaración técnica: Respecto de áreas verdes y permisos de edificación en faldeos de cerros ver, Respuesta a observación 1.4.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger lo observado y se aclara que la existencia de permisos de edificación no exime de la responsabilidad y potestad planificadora de la municipalidad, en concordancia con la Respuesta 1.4.

Observación 3.7: sobre nueva Vialidad comunal señalada en la Imagen Objetivo. (36 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Rechazamos la propuesta de la Imagen Objetivo llamada “Nueva Vialidad Comunal”(denominada “Vialidad Nueva” en calles existentes, ya que aparece marcada en líneas rojas en el plano propuesto que se adjunta más adelante) referida a la Movilidad Sostenible, con una descripción no existente en el marco legal vigente que define vialidad Expresa, Troncal, Colectora, Servicio y Local, vías que de acuerdo con sus perfiles definen su capacidad de carga. En cambio, la propuesta se refiere a “Calles Prósperas”, “Calles Completas” y “Calles Habitacionales”, que no se ajustan a las definiciones legales. De esa forma se caracterizan ahora calles como Avenida Padre Ted Huard, Monte Carmelo, Valle La Unión y Boulevard Los Pájaros, camino Lo Cazadores; 2) Rechazo la “nueva vialidad comunal”, transformando calles, que no tienen las características, en avenidas, provocando mayor caos vial e inseguridad por robos, portonazos; 3) Rechazamos la propuesta de Nueva vialidad comunal en calles marcadas con líneas rojas; 4) Nueva vialidad comunal: rechazo esta propuesta que agregará más problemas de congestión a la comuna; 5) No está claro a qué se refiere esta modificación, ya que no se utiliza una modalidad legal que permita entender el cambio y las propuestas de nuevas cargas para dicha calle; 6) Se señala que tiene considerado el paso de locomoción colectiva en que son barrios 100% residenciales.

Aclaración técnica: 1) La red vial comunal está conformada por vías colectoras, servicios y **locales** clasificadas de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.3.2 de la OGUC y a éstas se añaden los trazados o circulaciones señaladas en el artículo 59 de la LGUC y corresponde a los trazados que el plan regulador comunal, en su ámbito propio de competencia, puede establecer; 2) Se diferencia de la vialidad de nivel intercomunal (metropolitana) conformada por vías expresas y troncales que el plan regulador comunal sólo debe reconocer en la planificación; 3) La propuesta de imagen objetivo no establece la clasificación de la red vial, de conformidad con lo señalado en la normativa urbana. Esta materia será abordada en la etapa de anteproyecto. Sólo reconoce las vialidades (cedidas) que corresponden a Bien Nacional de Uso Público; 4) Se aclara que Avenida Padre Ted Huard, Monte Carmelo, Valle La Unión y Boulevard Jardín de Los Pájaros, corresponden a vías locales de carácter residencial; 5) La propuesta corresponde a la Imagen Objetivo, de conformidad con lo señalado en el artículo 28 Octies de la LGUC, que corresponde a una etapa previa de elaboración del plan, previo al diseño del anteproyecto; 6) Las vías señaladas corresponden a vías locales. No es atribución del Plan Regulador establecer los recorridos de transporte público. Sin embargo, de conformidad con el artículo 2.3.2 de la OGUC no procedería dicho modo de transporte a través de una vía de clasificación local.

Acuerdo sugerido: Se aclara que son vías existentes, de clasificación local del ámbito de planificación comunal (Acorde a respuesta 1.12).

Observación 3.8: Plantea eliminar propuesta de puente en Avda. Pedro Lira Urquieta (5 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Se debe eliminar del plano regulador el puente que uniría Pedro Lira Urquieta al poniente, cruzando el Estero Las Hualtatas, para conectar con Camino Real. Dicha conexión es absolutamente injustificada, después de vivir 20 años en Pedro Lira Urquieta.

Aclaración técnica: 1) El atraveso del puente señalado se encuentra considerado en el PRC vigente como L 26; 2) La prolongación de Pedro Lira entre Avda. Camino Los Trapenses y Parque Estero Las Hualtatas, se ha materializado con un perfil de vía de 20m absolutamente residencial.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger.

Observación 3.8-1: Plantea necesidad de puente en Pedro Lira Urquieta. (3 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: Actualmente para cruzar desde Camino Real por Pedro Lira Urquieta, sólo hay un puente colgante. Es necesario comunicar Pedro Lira Urquieta con la misma calle en la ribera oriente, justo en la esquina con avenida El Parque. Se necesita un puente.

Aclaración técnica: El atraveso del puente señalado se encuentra considerado en el PRC vigente L 26. La prolongación de Pedro Lira entre Avda. Camino Los Trapenses y Parque Estero Las Hualtatas, se ha materializado con un perfil de vía de 20m absolutamente residencial.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger, en concordancia con la respuesta 3.8, que acoge la eliminación de la prolongación de Avda. Pedro Lira Urquieta en el tramo indicado.

Observación 3.9: La inclusión en la red comunal de calles locales, como son Valle de la Unión, Monte Carmelo y Padre Ted Huard. (17 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Pedimos que se conserven como calles residenciales y de barrio; 2) calles Padre Ted Huard, Valle de la Unión y Monte Carmelo, pedimos que se conserven como calles residenciales y de barrio. Así se compraron y se prometió por la autoridad de ese momento y sin cambios en el plano.

Aclaración técnica: 1) La red vial comunal está conformada por vías colectoras, servicios y **locales**, clasificadas de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.3.2 de la OGUC; a éstas se añaden los trazados o circulaciones señaladas en el artículo 59 de la LGUC y corresponde a los trazados que el plan regulador comunal, en su ámbito propio de competencia, puede establecer; 2) Se diferencia de la vialidad de nivel intercomunal (metropolitana) conformada por vías expresas y troncales que el plan regulador comunal sólo debe reconocer en la planificación; 3) La propuesta de imagen objetivo no establece la clasificación de la red vial, de conformidad con lo señalado en la normativa urbana. Esta materia será abordada en la etapa de anteproyecto; sólo reconoce las vialidades (cedidas) que corresponden a Bien Nacional de Uso Público; 4) Se aclara que Avenida Padre Ted Huard, Monte Carmelo, Valle La Unión y Boulevard Jardín de Los Pájaros, corresponden a vías locales de carácter residencial. La propuesta corresponde a la Imagen Objetivo, de conformidad con lo señalado en el artículo 28 Octies de la LGUC, que corresponde a una etapa previa de elaboración del plan previo a la etapa de anteproyecto; 6) Las vías señaladas corresponden a vías locales. No es atribución del Plan Regulador establecer los recorridos de transporte público. Sin embargo, de conformidad con el artículo 2.3.2 de la OGUC, no procedería dicho modo de transporte a través de una vía de clasificación local.

Acuerdo sugerido: Se aclara que son vías existentes de clasificación local, del ámbito de planificación comunal (Acorde a respuesta 1.12).

Observación 3.10: Boulevard de Los pájaros sur y norte, Santuario Del Valle (18 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Retirar la definición de Avenida Jardín Boulevard de los Pájaros Norte como Vía Estructurante Comunal; 2) Establecer ambas calles, Avenida Jardín Boulevard de los Pájaros Norte y Sur, con categoría de Vía Local, para asegurar limitaciones a la velocidad de circulación vehicular, mediante reductores de velocidad efectivos. En documento adjunto se fundamenta lo solicitado; 3) Avenida estructural a la avenida Jardín Boulevard de los Pájaros, dado el alto flujo de niños, bicicletas y personas realizando actividad física en el parque del condominio.

Aclaración técnica: Remitirse a los antecedentes de la respuesta 3.7.

Acuerdo sugerido: Se aclara que son vías existentes, de clasificación local del ámbito de planificación comunal (Acorde a respuesta 1.12).

Observación 3.11: La inclusión en la red comunal de calles locales como son Valle de la Unión, Monte Carmelo y Padre Ted Huard. (4 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) No incluir en la red comunal calles residenciales como son Avda. El Parque, Camino Los Cazadores, Valle la Unión, Monte Carmelo, Padre Ted Huard. Eliminar de la imagen objetivo del PRC- LB. Pedro Lira, termina en el parque que bordea el Estero las Hualtatas, su protección está sobre las casas y significa interrumpir el parque peatonal.

Aclaración técnica: Remitirse a los antecedentes de la respuesta 3.7.

Acuerdo sugerido: Se aclara que son vías existentes, de clasificación local del ámbito de planificación comunal (Acorde a respuesta 1.12).

Observación 3.12: Se opone a Zona Mixta ZM4, Accesos al Sector Manquehue Oriente (15 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Como OCF Los Cerros de La Dehesa, preocupa la alta congestión y los problemas de acceso que afectan a nuestro sector; 2) Lamentablemente durante los últimos años, la Municipalidad ha aprobado proyectos como los Edificios Bersa (ubicados en Pan de Azúcar con Manquehue Oriente, que suman 4 edificios y aproximadamente 120 departamentos) y el Proyecto Santa Sofía (Ubicado en Manquehue Oriente, que contempla la construcción de 5 edificios), aportando ambos proyectos 368 estacionamientos. Durante los últimos años se aprobó la construcción de un Strip Center en Manquehue Oriente, entre Alcalde Délano y Cerro Pan de Azúcar, sin los suficientes estacionamientos, lo que ha implicado que las calles Pan de Azúcar, Manquehue Oriente y Cerro Blanco sean utilizadas como estacionamientos de los usuarios y trabajadores de éste; 3) Vemos que en el mismo sector y a no más de 2 cuadras de los proyectos antes mencionados, se está autorizando una Zona Mixta 4 pisos, de Densidad Media Baja. Solicitamos a la municipalidad evaluar la autorización de una Zona Mixta y reemplazar por una zona Habitacional exclusiva de 2 pisos y densidad baja; 4) Solicitamos que la línea trazada para una eventual salida de Cerro Pan de Azúcar hacia Alcalde Délano, sólo sea para uso de los habitantes del terreno señalado en el nuevo PRC como ZM-4, ya que de lo contrario Pan de Azúcar se transformaría en la salida de los vecinos

de los Trapenses, con las externalidades negativas que esta mayor congestión traería al sector; 5) Observa accesibilidad a frente comercial de ZM-4 por características y velocidad de diseño de José Alcalde Délano (autopista), ¿existirá caletera?

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce el sector como Zona J residencial con una densidad de 43 hab/ha.; La propuesta de imagen objetivo otorga normativa urbana mixta ZM-4 a una franja aledaña a Camino Los Trapenses Oriente. (Avda. José Alcalde Delano), lo que permite consolidar el primer frente predial de la Vía Troncal con una zona mixta que otorga continuidad al eje de estructuración principal y la consolidación del subcentro; 3) Los antecedentes sobre niveles de saturación existentes y proyectados en el estudio de capacidad vial, permiten corroborar altos niveles de congestión que se reflejan en saturaciones que superan el 90% en Avda. Camino Los Trapenses, dirección norte-sur, José Alcalde Délano entre Avda. Santa Blanca y Manquehue Oriente; 4) La proyección Pan de Azúcar hasta empalmar con Avda. José Alcalde Délano, tiene como finalidad dotar de alternativas de circulación a nivel local, que no estén supeditadas a la intersección de Maquehue Oriente. Se recomienda revisar el trazado; 5) Se sugiere reconsiderar la consolidación de un borde de usos mixtos en el tramo entre la proyección de la calle Pan de Azúcar y la zona ZHE-2-DC, debido a las condiciones topográficas existentes.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger paralelamente lo solicitado. Se reduce la zona mixta ZM4 y se otorga zona habitacional exclusiva ZHE-4 hacia el sur de la proyección de la calle Cerro Pan de Azúcar.

Aquí existe también una Recomendación del Concejo: Se recomienda revisar el trazado de la prolongación de calle Cerro Pan de Azúcar.

Observación 3.12-1: Solicita aumento densidad y altura en zona mixta ZM-4 José Alcalde Delano Oriente (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Inequidad urbana planteada para el sector, respecto a los predios del desarrollo de José Alcalde Délano hacia el Este de la comuna, en particular al oriente de Avda. La Dehesa, donde la proyección de intensidad de ocupación otorga mayor altura y densidad, considerando que es la misma Vía Troncal; 2) Considera que, basado en equidad urbanística, se debe mantener los 4 pisos y, en términos de densidad, que sea equiparable a la zona ZM-6.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce el sector como Zona J residencial, con una densidad de 43 hab/ha.; 2) La propuesta de imagen objetivo otorga normativa urbana mixta ZM-4 a una franja aledaña a Camino Los Trapenses Oriente. (Avda. José Alcalde Délano), lo que permite consolidar el primer frente predial de la Vía Troncal con una

zona mixta que otorga continuidad al eje de estructuración principal y la consolidación del subcentro; 3) Los antecedentes de transporte existentes y proyectados en el estudio de capacidad vial, permiten corroborar altos niveles de congestión, que se reflejan en saturaciones que superan el 90% en Camino Los Trapenses, dirección norte-sur, José Alcalde Delano entre Avda. Santa Blanca y Manquehue Oriente; 4) La alternativa 2 consideró una zona mixta de 6 pisos ZM-6-2 para todo el tramo que va desde Los Trapenses hasta el empalme de la Proyección de Camino Turístico; 5) Se ha considerado una altura de 4 pisos y zona ZM-4 en relación a la propuesta para zonas mixtas de densidad media.

Acuerdo sugerido: Se sugiere no acoger lo solicitado.

Observación 3.13: Terreno Municipal en Calle Cerro La Cruz (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: Solicita argumentos que justifican asignarle mayor altura a un terreno municipal ubicado en calle Cerro de la Cruz, cuando el entorno que lo circunda es 100% habitacional de 2 pisos.

Aclaración técnica: 1) El terreno corresponde a un terreno de equipamiento municipal cedido por el loteo, en la zonificación a una zona de equipamiento exclusivo ZEE-3 de tres pisos de altura. Todas las zonas ZEE-3 permiten tres pisos de altura máxima. En la actualidad se encuentra en una zona L en el PRC vigente y permite altura de edificación de 5 pisos para equipamiento.

Acuerdo sugerido: Se aclara la observación.

Observación 3.14: Solicita aumento densidad y altura en zona mixta ZM-4, José Alcalde Délano. (6 observaciones)

Antecedentes y fundamentos: 1) Terreno en Calles principales continúan eriazos y algunos permanecerán así hasta que el destino y la norma que se les asigne sea acorde con la Comuna que hoy tenemos; 2) El estar frente a una autopista de tres pistas por sentido, hace impracticable su actual "J", uso sólo residencial, ya que el tráfico constante y el ruido no lo hacen un lugar ni seguro ni agradable para vivir con las actuales normas de baja densidad. 3) Los terrenos al norponiente de Avenida José Alcalde Délano, desde Los Trapenses hasta Gran Vía, no deberían tener otro destino que el de uso mixto y densidad media, si es que realmente se pretende que dejen de estar eriazos y se desarrollen. 4) Respecto de la densidad propuesta de 150 hab/ha,, no creemos que generará el desarrollo esperado por este Plan, ya que,

comercialmente, el uso mixto se da entre vivienda de menor tamaño que la considerada en este índice de densidad, la cual, para un terreno de estas características, debería estar en torno a los 400 hab/ha., para asegurar una tipología de vivienda compatible con el uso mixto; 5) Este terreno está enfrentado a desarrollos comerciales y de equipamiento hasta los 6 pisos de altura. Los 4 pisos asignados a la Zona Z-M4, para el caso de este terreno en específico, queda en desmedro. Sugiere escalamiento desde este nodo Comunal hacia los costados, desde una Zona consignada como ZM-6 sugerida por nosotros, hasta Zona ZM-4 donde estas edificaciones sólo tienen a sus espaldas viviendas de entre 2 y 4 pisos existentes.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce el sector como Zona J residencial, con una densidad de 43 Hab/ha.; 2) La propuesta de imagen objetivo otorga normativa urbana mixta ZM-4 a una franja aledaña a Camino Los Trapenses Oriente. (Avda. José Alcalde Délano), lo que permite consolidar el primer frente predial de la Vía Troncal, con una zona mixta que otorga continuidad al eje de estructuración principal y la consolidación del subcentro; 3) Los antecedentes de transporte existentes y proyectados en el estudio de capacidad vial, permiten corroborar altos niveles de congestión, que se reflejan en saturaciones que superan el 90% en Avda. Camino Los Trapenses, dirección norte-sur, José Alcalde Délano entre Avda. Santa Blanca y Manquehue Oriente; 4) La alternativa 2 consideró una zona mixta de 6 pisos ZM-6.2 para todo el tramo que va desde Los Trapenses hasta el empalme de la Proyección de Camino Turístico; 5) Lo anterior combinado con medidas que permitan un control de las velocidades de desplazamiento vehicular, permitirá avanzar hacia un espacio público que propicie interacciones y encuentro.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger, incrementando la altura a 6 pisos, aclarando que la densidad será definida en etapa de anteproyecto.

Observación 3.15: Área Verde Avda. El Rodeo, sector Fundación CAZ (3 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) En reunión realizada el 18 de agosto del presente, en relación al estudio para el nuevo PRC, hemos constatado que aún no se ha contemplado la modificación solicitada por nuestra Fundación y que consiste en la liberación del uso, predio rol:3575-1 (parcela 75 A-1), de una superficie aproximada de 1,5 há. con frente a José Alcalde Délano y que, en sucesivas reuniones, hemos informado formalmente al municipio no será destinado al uso de la Fundación, sino como aporte pecuniario para su funcionamiento; 2) A solicitud expresa mía, el año 1998, el predio está destinado a conservación de especies amenazadas, lo que se reflejó en el PRC vigente (Zona N de interés cultural, en la que se permite,

restrictivamente, el uso sólo para “servicios de producción, mantención y cuidado de especies en peligro de extinción”). La voluntad del suscrito era restringir el uso, siempre bajo la condición de que si, en algún momento la Fundación requiriera desprenderse de algún sector para su funcionamiento, éste sería liberado de la condición que restringe su uso exclusivamente a la conservación; 3) Observa que esta zona figura ahora en la categoría de “parque nuevo”, perdiendo su categoría de “área de interés cultural”, lo que también nos preocupa, pues no es la intención de la Fundación que el lugar sea un parque cualquiera, sino un reservorio de especies amenazadas de Chile y el mundo; 4) Señala compromiso adquirido por la Alcaldesa de la época, Marta Ehlers, e ingresó la primera solicitud de cambio de uso de suelo de otro de nuestros terrenos, lo que fue corroborado luego en la presentación que hiciera el propio Municipio ante el Concejo el año 2019; 5) Recalcar que de todas formas, nos parece necesario mejorar las condiciones del deslinde hacia José Alcalde Délano y muy acertado mantener un destino de vivienda con densidad media en los predios vecinos a los terrenos de la Fundación.

Aclaración técnica: 1) No corresponde pronunciamiento respecto de las reuniones sostenidas y los compromisos suscritos por el propietario respecto de las acciones propias de la Fundación, en el marco de la discusión de la Imagen Objetivo del Plan Regulador; 2) El plan regulador vigente reconoce el terreno en cuestión como zona N, Zona de Interés cultural, estableciendo usos de suelo Equipamiento de Clase Servicios y un destino específico de la actividad de la Fundación, al cual se añade infraestructura y área verde como usos del suelo. No forma parte de la preceptiva del plan una condición que señale la potencial liberación que restringe su uso exclusivamente a la conservación de parte o de la totalidad del terreno; 3) La imagen objetivo reconoce el sector como Área Verde Nueva que, de conformidad con lo prescrito en el artículo 2.1.31 de la OGUC, corresponde al uso de suelo área verde, que admite edificios de uso público o con destinos complementarios con área verde (hasta un 20%), que incluye equipamientos tales como: científico, culto cultura, deporte, esparcimiento. La categoría de “área de interés cultural”, no tiene asidero en la legislación urbana. Eventualmente, se podría mantener la zona bajo la categoría de “zona especial”, manteniendo las disposiciones señaladas en el PRC vigente, que tengan asidero en la normativa de urbanismo y construcciones; 4) Respecto de “compromisos adquiridos previamente por la autoridad municipal” y del acuerdo del Concejo de Sesión Ordinaria N°1007, de fecha 16 de mayo de 2019, no corresponde pronunciamiento del equipo técnico.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger parcialmente, en concordancia con la Recomendación del Concejo.

Éste también fue un tema tratado en reunión con los señores Concejales y la Recomendación es la siguiente: El frente predial hacia Alcalde Delano, de los terrenos de la Fundación CAZ, no se encuentra cedido ni materializado en lo que respecta a su espacio público, lo que redundará en la discontinuidad de aceras peatonales, la ausencia de dispositivos de movilidad no motorizada y alto nivel de inseguridad vial y de deterioro urbano. En este contexto, el Concejo considera adecuado otorgar zona habitacional preferente ZHP-4, en una franja de ancho concordante con la zona mixta ubicada al poniente del predio, de tal manera de posibilitar la materialización del ensanche de Avda. José Alcalde Délano.

Observación 3.15-1: Área Verde Avda. El Rodeo, sector Fundación CAZ (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Veo con alegría que la han designado zona verde nueva, pero, a la vez, con preocupación, ya que el año 2019 solicitaron en el Concejo Municipal cambiar el uso de suelo de ese campo verde a algo para permitir construcción de más edificios en la zona; 2) Sé que es un lugar que muchas constructoras intentarán obtener a lo largo de los años y, a lo mejor, ustedes como empresa, incluso podrían estar presionados por ese uso de suelo por alguna otra empresa, por lo que mi inquietud es qué tan resguardado es este plan regulador, en el cual veo feliz que han decidido y visto la necesidad de conservar esta poca área verde que nos queda en la zona; 4) ¿Esto puede ser alterado a posterior? ¿Como controlarán la presión de inmobiliarias (2019-consejo municipal) para alterar el uso de suelo de esta nueva zona verde hoy y posterior a aprobado este plan regulador?, ¿existen leyes que lo protejan?

Aclaración técnica: 1) La imagen objetivo reconoce el sector como AVN, que, de conformidad con lo prescrito en el artículo 2.1.31 de la OGUC, corresponde al uso de suelo área verde, que admite edificios de uso público o con destinos complementarios con área verde (hasta un 20%), que incluye equipamientos tales como: científico, culto cultura, deporte, esparcimiento; 2) Respecto de las condiciones establecidas en la imagen objetivo, es importante advertir que el lote en cuestión se emplaza en un área de curva, lo que dificulta su accesibilidad vehicular y está contenido en un plano topográficamente inferior respecto de la calzada. Presenta importante masa vegetacional, y bordea dos cauces reconocidos en el PRMS, que el estudio de riesgo del PRC está precisando y cumple con atributos paisajísticos para acoger un área verde, de conformidad con lo establecido en el artículo 1.1.2 de la OGUC; 3) De conformidad con lo señalado en el artículo 28 decies, la planificación es una función pública, cuyo objetivo es organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas, de acuerdo con el interés general. La potestad planificadora del Plan Regulador Comunal y sus decisiones de

planificación, recaen en el órgano responsable, ajustándose a los principios de sustentabilidad, transparencia, cohesión territorial, entre otros; 4) A través de la legislación urbana, no es posible declarar área de protección de recursos de valor natural, según el artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que mandata a los instrumentos de planificación territorial, reconocer las áreas o elementos sujetos a protección por la legislación vigente. Para estos efectos se recomienda consultar lo que señala la nutrida jurisprudencia administrativa.

Acuerdo sugerido: Se aclara lo solicitado, en conformidad con respuesta 3.15.

Observación 3.16: Solicita uso comercial, habitacional o mixto de forma indistinta, como el que se ha desarrollado en este sector de la comuna (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Señala que el inmueble ya se vio afectado por la modificación 2019 al PRC; 2) Señala que la imagen objetivo no señala usos adicionales a los indicados, no considerando, por ejemplo, actividades productivas, equipamientos y servicios; 3) El inmueble no tiene cabida para el uso residencial por su emplazamiento, por lo que no se debe establecer el uso obligado simultáneo de ambos usos; 4) El aumento de la altura no se condice con incrementos en la constructibilidad; 5) Solicita se amplíe la diversidad de usos de suelo.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente establece para el sector Zona J preferentemente residencial de 43 hab/ha.; 2) La imagen objetivo reestablece usos mixtos ZM-4, sin precisar en esta etapa, el detalle de los usos permitidos y prohibidos, puesto que esto será materia a ser abordada en la Etapa de Anteproyecto del plan, a partir de los acuerdos adoptados; 3) Los modelos utilizados para ejemplificar la imagen objetivo, no establecen expresamente que los usos de suelo deban ser aplicados simultáneamente para el predio como requisito. El objetivo a promover es el logro de diversidad de usos en la zona. Sin embargo, serán las condicionantes de cada predio, las que determinarán las mejores aptitudes de uso, dentro de los usos de suelo permitidos; 4) La constructibilidad no es materia sujeta a consideración en la propuesta de Imagen Objetivo.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger lo observado, en concordancia con el Acuerdo 3.14, que concede aumento de altura a 6 pisos y aclarando que la densidad será definida en etapa de anteproyecto.

Observación 3.17: Asimilar todo el terreno a la zona normativa ZM-4 propuesta por la misma imagen objetivo. (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos: Debido a que la Normativa Urbana propuesta por la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal al terreno ubicado en Gran Vía Nº 10.550, Rol 3781-12, denominado Lote 16, restringe el desarrollo futuro de proyectos de uso mixto, con equipamiento de escala comunal para el terreno, se solicita: Asimilar todo el terreno a la zona normativa ZM-4 propuesta por la misma imagen objetivo para el entorno próximo del predio en cuestión, la cual permite el desarrollo de proyectos mixtos.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente establece para el sector Zona J preferentemente residencial de 43 hab/ha.; 2) La imagen objetivo establece una zona AVN; 3) El terreno, a pesar de su ubicación, presenta una meseta plana, sin que se encuentre afectado por riesgo; 4) Se encuentra aledaño a un nodo vial de alta complejidad de tránsito, lo que condiciona las entradas y salidas que se pueden proyectar; 5) Se sugiere considerar un uso que no sea intensivo en carga de ocupación; o en su defecto, establecer una declaratoria de utilidad pública.

Acuerdo sugerido: Se sugiere no acoger y se aclara lo señalado.

Observación 3.18: Solicita condiciones establecidas para zona ZM-4, sector Avda. José Alcalde Délano.

Antecedentes y fundamentos: 1) En esta cuadra hay cuatro propiedades signadas con los números 11.115, 11.111, 11.213 y 11229, cuyo único acceso es por la avenida José Alcalde Délano; 2) Estas propiedades quedan en la zona ZHE-2, lo cual es un contrasentido, puesto que sufren todas las externalidades de pertenecer a la zona mixta ZM-4; a saber, alto tráfico por la avenida, ruidos molestos de los comercios, problemas de estacionamientos, etc. y ninguna de las ventajas de ser zona residencial exclusiva; 3) Estas mismas razones fueron las que hicieron que, en el actual PRC, estas propiedades estén en la Zona L-Circunvalación Vial, cuyo uso de suelo es Residencial - Equipamiento. Solicita ser incluidas en ZM-4.

Aclaración técnica: 1) En el PRC vigente la segunda línea de predios que acceden a través de pasajes, se encuentra inscrita en una zona L que admite 5 pisos para equipamiento y los distanciamientos mínimos determinados por la norma de urbanismo y construcciones; 2) Se recomienda mantener el mismo criterio del PRC vigente con el objeto de poder mejorar la norma de distanciamientos mínimos.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger la observación, estableciendo como criterio la delimitación que ya está establecida para la zona L en el PRC vigente.

Observación 3.19: Solicita se asigne zona ZM-4 en borde de Av. Los Trapenses.

Antecedentes y fundamentos: 1) Vivo en lo Barnechea desde 1995, en Camino Los Trapenses 4290. En el PRC de la fecha, mi propiedad era considerada también de uso comercial, después cambió a uso habitacional; 2) Señala falta de normativa vial; 3) Solicito que mi terreno y casa situada en camino Los Trapenses, sea considerada en las zonas de subcentros que ustedes están planificando y den un servicio adicional al Barrio, pues se ha convertido en un punto de mucha densidad de tráfico, ruido y no se puede considerar habitacional; 4) Tanto Los Trapenses como El Golf de Manquehue son avenidas amplias de cuatro vías, con un bandejón central y sin pendientes, lo que permitiría cambiar nuestras casas por subcentros, departamentos u otra alternativa que mejore las condiciones de vida del sector y sus vecinos.

Aclaración técnica: 1) Todo el costado poniente de Avda. Los Trapenses se encuentra identificado como Zona J en el PRC vigente; 2) Se observa que la primera línea de predios que enfrenta al colegio Santiago College es predominantemente residencial, con predios con tamaños que fluctúan entre 800 y 900 m². La esquina nororiente presenta un equipamiento educacional; 3) Esquina nororiente presenta un predio eriazo.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger, en conformidad a los Acuerdos anteriores.

Observación 3.19-1: 1). Solicita se asigne zona habitacional de 4 pisos entre El Golf de Manquehue y Pedro Lira Urquieta (2 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Avda. Los Trapenses, entre Golf de Manquehue y Pedro Lira Urquieta, considera altura 4 pisos; 2) El tramo de Avda. Los Trapenses, entre Golf de Manquehue y Pedro Lira Urquieta tiene 3 pistas por lado y un alto flujo vehicular. Además de la importancia estratégica que une 2 comunas, debiera considerarse construcción en altura.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador comunal vigente reconoce este sector como zona J de 43 hab/ha. Es un sector predominantemente residencial, con una subdivisión de entre 700 y 800 m², lo que dificulta el desarrollo de edificaciones de 14 m de altura que se concentren en el primer frente predial, manteniendo distanciamientos razonables, razón por la cual será necesario avanzar con la zona sobre las vías paralelas laterales de carácter local, lo cual resulta disruptivo para un barrio residencial; 3) El tramo de Avenida Los Trapenses en este sector, tiene una amplia avenida de vía de 3 pistas por sentido de tránsito.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger.

Observación 3.19-2: Se opone a aumento de altura y mixtura de usos de suelo en Avda. Los Trapenses. (2 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: Me opongo a que se otorgue construcción en altura y comercio a lo largo de la avenida Los Trapenses, que me afecta personalmente.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador comunal vigente reconoce este sector como zona J de 43 hab/ha.; 2) Es un sector predominantemente residencial, con una subdivisión de entre 700 y 800 m², lo que dificulta el desarrollo de edificaciones de 14 m de altura que se concentren en el primer frente predial, manteniendo distanciamientos razonables, razón por la cual será necesario avanzar con la zona sobre las vías paralelas laterales de carácter local, lo cual resulta disruptivo para un barrio residencial; 3) El tramo de Avenida Los Trapenses, en este sector, tiene una amplia avenida de vía de 3 pistas por sentido de tránsito.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger la observación y se informa que, en concordancia al Acuerdo 3.1, se resuelve eliminar subcentro de zona mixta ZM-4, en las 4 esquinas de Avda. Pedro Lira Urquieta – Avda. Camino Los Trapenses, quedando desde Avda. Camino Real al norte, altura de 2 pisos habitacional exclusivo.

Observación 3.20: Propone ZM-4 en Avda. Camino los Trapenses con Avda. Golf de Manquehue. Se objeta Áreas Verdes Nuevas y Zona Desarrollo Controlado en su predio (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Solicita ubicación de zona ZM-4, en el cruce de Los Trapenses con Golf de Manquehue que la sugerida de Pedro Lira con Los Trapenses. Se debe aprovechar que está en una de sus esquinas el Colegio Santiago College. Además, las dos calles son muy amplias y sin pendiente. La zona ZHP-4 del plano Alt 2 de Edif. 4 pisos del eje Los Trapenses es muy adecuada a escala de barrio, mejoraría la densidad de 150 hab/ha. Me parece baja la densidad propuesta; 2) La zona verde del plano sugerido no es real, pues hay muchos permisos de edificación otorgados que están vigentes; 3) La zona ZHE-2-DC, con Desarrollo controlado, no se entiende en mi caso, pues vivo en Camino Punta de Águilas Interior 4065B y es área toda construida sin ningún riesgo y con poca pendiente y está consolidada; 4) Finalmente, es importante que Lo Barnechea tenga equipamiento de barrio. No se entiende que para ir a comprar pan se tenga que ir en auto a un centro comercial. Debe ser una comuna que se camine más y no depender del auto para movilizarse. No tener miedo a ubicar edificios de 4 ó 6 pisos, que son muy amigables y a escala residencial. Tanto en Lima como en Bogotá, existen edificios de la altura indicada en torno a una plaza central de gran calidad, en los mejores barrios residenciales.

Aclaración técnica: 1) Respecto de generar subcentro en esquina de Golf de Manquehue con Avda. Los Trapenses, esta opción fue evaluada en el desarrollo de las alternativas. Fue descartada por la preeminencia del uso residencial y la oposición de los vecinos del sector. Sin duda tiene mejores condiciones que la esquina de Avda. Los Trapenses con Pedro Lira Urquieta; 2) Respecto de los permisos de edificación otorgados, estarse a Respuesta 1.4.; 3) Respecto, específicamente, de terreno en Punta de Águila, efectivamente, en el sector se encuentra consolidado el predio identificado; se encuentra emplazado en un área de riesgo alto por procesos de ladera y pendientes escalonadas derivadas de los cortes de terreno producidos por la urbanización. Se observan predios de tamaño predial mayor con viviendas unifamiliares, lo que da cuenta de una baja densidad; 4) Se recomienda mantener una baja intensidad de ocupación en el sector, ajustada a desarrollo controlado.

Acuerdo sugerido: respecto del punto 1) se recomienda no acoger; respecto al punto 2), se aclara que la existencia de permisos de edificación no exime de la responsabilidad y potestad planificadora de la municipalidad, acorde a la Respuesta 1.4); respecto al punto 3), se recomienda no acoger y ajustarse a zona de desarrollo controlado; y respecto al punto 4), se agradece comentario.

El señor Comber: disculpe, Directora, ¿cuál es el predio que está consultando en el punto 3 en la imagen?, ¿el que no está construido?. ¿Tiene ZH2DC igual que toda la zona?

La señora Celis: exacto

Observación 3.21: Cuestiona cambio de uso respecto de zona L del PRC vigente (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Debido a que la Normativa Urbana propuesta por la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal al terreno ubicado en Camino Los Trapenses, Rol 3801-009, denominado Lote D-1C, restringe el desarrollo futuro del proyecto de oficinas en vías de aprobación para el terreno, que con posterioridad consolidará su aprobación mediante un Permiso de Edificación, se solicita: - Asimilar todo el terreno a la zona normativa ZM-4 propuesta por la misma imagen objetivo para el entorno del predio en cuestión, la cual permite el desarrollo de proyectos mixtos.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente reconoce esta esquina como zona L preferente para la localización de equipamientos de 5 pisos y 2 pisos para vivienda; 2) La propuesta de imagen objetivo establece el reconocimiento del uso de suelo predominante en el sector, vale decir residencial, a través de una zona ZHE-2; 3) El terreno se

encuentra emplazado en una ladera de pendiente moderada. Sin embargo, permite conformar el espacio que conforma la esquina que actualmente es intersticial y no se conecta con un área verde existente.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger parcialmente la observación, otorgando zona habitacional preferente ZHP-4, supeditado a solución de mejoras del espacio público y acceso al área verde existente.

Observación 3.22: Solicita aclarar normas técnicas como altura, constructibilidad y ocupación de uso de suelo (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Solicita que la altura de las edificaciones que, estipulada en metros, no en pisos, es decir para 4 pisos \times 3,5m = 14m. De esta manera se respeta la imagen de skyline que se busca para esta zona, independiente de los pisos que tenga el proyecto; 2) Ocupación de suelo. Creemos que la ocupación de suelo en primer piso en estas zonas no involucra zonas de traspaso a otras áreas como de tránsito o espacio público, por lo cual no se justifica restringir una ocupación; 3) Indicar Constructibilidad y Ocupación única sin distinción de Equipamiento y/o vivienda. De esta manera la implementación de cualquiera de los usos lo determina el tipo de desarrollo. Tal vez establecer un distanciamiento a medianeros y líneas oficiales en toda la altura, por ejemplo 5-6m; 4) No imponer restricciones de uso en equipamiento, a objeto de permitir un espacio de servicios de valor a la comuna en un acceso principal con alto tránsito y con un desarrollo ya consolidado. Junto con lo anterior, la consideración que puntualmente nuestro lote B3 y esta zona ZM4 enfrenta una Vía Troncal que permite las cuatro escalas de equipamiento, desde mayor a básico.

Aclaración técnica: 1) La altura de edificación se debe expresar en metros en la Ordenanza de los PRC (3,5 m por piso); para facilitar la comprensión en la imagen objetivo, se expresa en número de pisos; 2) La imagen Objetivo no establece ocupación de suelo, ésta es una materia que será abordada en la etapa de anteproyecto; 3) La imagen Objetivo no establece coeficiente de constructibilidad, ésta es una materia que será abordada en la etapa de anteproyecto; 4) La imagen Objetivo no establece distanciamiento, porque, asimismo, también es una materia que será abordada en la etapa de anteproyecto; 5) Las disposiciones normativas de usos de suelo serán abordadas en la Etapa de Anteproyecto; 6) La escala de los equipamientos se encuentra determinada en la OGUC y no es una materia que sea determinada por el Instrumento de Planificación Comunal. Los usos de suelo y sus respectivas clases, destinos o actividades, se determinan a partir del PRC.

Acuerdo sugerido: Se aclara lo solicitado.

Observación 3.23: Solicita que el uso mixto integre el comercio a la vivienda e intensificar uso de suelo en torno a Avda. Camino Los Trapenses (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: La Imagen Objetivo de este sector, no es concordante con el diagnóstico ni los objetivos planteados. Para el sector se debiera plasmar un uso mixto del territorio, que integre el comercio a la vivienda e intensifique el uso de suelo en torno a la Vía Estructurante Camino Los Trapenses (Ex Alcalde Délano), acorde a su condición de acceso comunal y a los desarrollos adyacentes, considerando los siguientes aspectos: a)

Reconocer y extender el concepto de corredores de equipamiento en eje estructurante Camino Los Trapenses (ex Alcalde Délano), promoviendo un acceso equitativo a equipamientos y servicios; b) Proponer un uso mixto del suelo, donde el uso equipamiento se integre a la vivienda (proyectos mixtos), con todos los beneficios que esto trae a la ciudad; c) Incrementar la intensidad de uso de suelo en Camino los Trapenses, en especial en los bordes de acceso a ésta, reconociendo su condición de "vía próspera"; d) Configurar condición de Puerta de entrada Sur-poniente a la Comuna, dándole una identidad a través de los usos mixtos permitidos, como de la morfología urbana propuesta.

Aclaración técnica: 1) La propuesta de imagen objetivo reconoce los desarrollos existentes, devolviendo el carácter mixto que tiene el sector, a través de la zona ZM-4; 2) **Incorporar el uso mixto de territorio**, a través de la consolidación de subcentros, que está en consonancia con los objetivos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano; 3) **Respecto de la intensificación de la utilización del territorio**, es importante señalar que el desarrollo urbano propuesto responde a distintos desafíos, entre los que desatacan lugares con identidad y calidad de vida, que promueve el reconocimiento de los barrios existentes, en donde se valora el entorno, sin dejar de reconocer los desafíos que apelan a la integración social y espacial, así como la necesidad de apalancar procesos de regeneración y renovación urbana, según corresponda, a cada territorio; 4) Configurar el acceso sur poniente: a) Respecto de extender área con equipamientos y servicios Camino Los Trapenses, estarse a lo señalado en la Observación 3.3; b) En concordancia con lo señalado en respuesta 3.3, se propone integrar uso mixto residencial/equipamientos de bajo impacto en primer frente predial de Camino Los Trapenses. Aquí se modificó, de acuerdo a esa observación, a ZHPE-4; c) El resumen ejecutivo ya reconoce el carácter de Vía Próspera del primer tramo de Camino Los Trapenses; d) La propuesta sugerida reconoce el carácter de puerta, incorporando una zona ZM-4, que integra los equipamientos y la vivienda.

Acuerdo sugerido: Se aclara lo solicitado.

Con esto terminamos el Sector

El presidente señor Lira: muy bien. Estamos con el Sector 3: Las Pataguas, Los Trapenses.

Se ofrece la palabra para este Sector

Don Michael

El señor Comber: Alcalde, en el 3.12, que me parece muy sustancial, se está cambiando el Uso Mixto por Uso Residencial, según lo que se está acordando. Pasa que los Edificios Bersa que ya existen y el condominio que está al frente, resulta que son residenciales en un cien por ciento, resultan en frentes prediales ciegos. Si bien pueden tener rejas o muros ciegos, no tienen ninguna activación, nada y lo que se estaba proyectando para lo que queda sin desarrollar en esta calle, según la imagen objetivo, era una calle que tuviera algo de interacción, algo de vida, algo de movimiento en el buen sentido, no solamente vehicular, sino que también peatonal o algún uso comercial. Al transformarlo en residencial y si bien es lo que hay que hacer o lo que quiere hacer también el planificador en este caso, creo que se tiene que tener mucho cuidado en cómo se va a especificar el frente predial contra avenida Los Trapenses, para no seguir continuando este frente ciego sin ningún estímulo y que, finalmente, sólo contribuye a la circulación del auto o a un peatón un poco intimidado por lo que pasa en esta vereda. Mi postura sería mantener un uso comercial, pero tal vez choca mucho con lo que los vecinos quieren del sector o con lo que se espera, pero ése era un destino que yo pensé que se iba a mantener. No sé cómo lo ve Ud., Alcalde o Directora.

La señora Celis: en ese sentido, no es cambiar todo, sino que es desde la prolongación de la calle hacia el sur, pero, efectivamente, también se podría evaluar que fuera, preferentemente residencial y habitacional, para dar cabida a algún tipo de equipamiento menor.

El señor Comber: claro, yo no quiero contravenir tal vez el impulso vecinal que se le está dando a esto, pero sí creo que también vale la pena una conversación, incluso con los Cerros de La Dehesa para ver también cuáles son sus aprensiones, porque, quizás, hay aprensiones más detalladas que se pueden hacer. Entonces, a mí me encantaría volver a tener una conversación con ellos. Ésa era una observación en torno al 3.12, que me parece que hay que darle una vuelta. De todas maneras, creo que acoge, parcialmente, pero habría que darle esa vuelta.

La señora Celis: para cerrar esto, ¿les parecería que quedara sujeto a ser zona habitacional exclusiva de 4 pisos o evaluar la posibilidad de que sea preferentemente habitacional y dejarlo abierto todavía para revisión?, porque podríamos modificar el Acuerdo.

La señora Mir: yo prefiero la segunda opción, personalmente.

El presidente señor Lira: sí, es una buena recomendación dejarlo abierto, eso es lo que están diciendo, ¿no?, para revisarlo. Lo que se quiere evitar es el equipamiento, porque produce mucho problema a las casas de atrás, pero que haya una cosa menor, a lo mejor puede ser; no lo sé.

El señor Comber: pero no hay casas al menos en esa parte, no hay nada. Alcalde, si le parece lo dejamos como un punto a tratar.

El presidente señor Lira: perfecto, me parece bien.

El señor Comber: y frente al 3.14, más o menos la misma zona, se está proponiendo subir a 6 pisos, una mancha ahí que está dibujada en azul, que me parece bien. La única apreciación es que la calle Pan de Azúcar no sé si tiene un ancho para poder aguantar 6 pisos por un lado y dos por el otro. Ahí tal vez tendría que haber un tema de distanciamiento, de generar más antejardín abierto ojalá, más ancho. Entiendo que son cosas que se van a definir luego, pero creo que es importante que esa zona, si se va a subir a 6 pisos, por el lado de Pan de Azúcar, quede bien protegido.

El presidente señor Lira: eso

La señora Celis: entonces, deberíamos incorporar también ahí en el Acuerdo, que se deberán revisar, en la etapa de anteproyecto, los distanciamientos adecuados para mantener la privacidad del sector colindante.

El presidente señor Lira: sí, porque la calle tiene un perfil bastante angosto, la calle atrás. Aquí el planteamiento es porque estos sitios están eriazos y van a seguir eriazos si los mantenemos en 4. Entonces, por eso la única forma que se desarrolle un proyecto, es levantando un poco la altura y llevarlo a 6; ése fue el planteamiento, pero se puede dejar con ese distanciamiento, ocupando esas herramientas del plan regulador.

El señor Comber: estoy medio mareado a estas alturas del Concejo, pero eso me parecería, Alcalde, si es que a Ud. también le parece, dejarlo como un cuidado ahí a esa calle. El 3.8 y 3.8-1 sobre la calle Pedro Lira Urquieta, este puente que se está desafectando, ¿se desafecta solamente el puente o el cachito de calle que nos queda hacia el poniente?.

La señora Celis: sólo el puente, porque la calle ya existe, está hecha.

El señor Comber ¿pero está recepcionada?

La señora Celis: sí, lo que pasa es que no conecta a nada. Esto también lo discutimos mucho. El tema es que no tenemos cómo materializarlo, porque no hay proyectos que lo puedan hacer, como que ya está todo consolidado. Entonces, efectivamente, es algo que, a lo mejor, lo podríamos dejar en la planificación, pero a lo mejor no se ejecute nunca.

El señor Comber: ¿podría proponerse, eventualmente, como una afectación, no como un área verde privada, un área verde afectada a expropiación, cosa de que esa calle....; no sé, yo no vivo por ahí.

La señora Mir: justamente, dejarlo como una suerte de multicancha o algo así, que sea como beneficio a la comunidad.

El señor Comber: es que es un espacio súper residual, que puede mal usarse. Hay que tratar de darle una vuelta.

La señora Celis: ¿cuál era el punto?

El señor Comber: 3.8-1, son las dos que tratan sobre el mismo sector, tratan sobre el puente, pero creo que vale la pena la observación sobre el entorno de ese pedazo de calle que queda.

La señora Celis: le vamos a poner: y revisar el entorno de la vialidad existente, de manera de mejorar el espacio público.

El señor Comber: genial. Y mi último comentario, Alcalde, sería en torno al vecino que comentó el tema de la protección del sector de la Fundación CAZ. Creo que es importante señalar también que se está tramitando el humedal urbano de esa zona, que no estaba señalado en la respuesta, porque no iba tal vez al punto específico, pero creo importante transmitir de alguna forma, que hay otras formas de proteger el estero y su entorno también se está protegiendo y eso, obviamente, tiene cierto peso normativo y que da protección a la zona de cierta forma.

Gracias, Alcalde

El presidente señor Lira: muy bien.

Concejo: Si no hay más observaciones, lo sometemos a consideración del

Señora Juanita Mir

La señora Mir: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora Juanita.

¿Don Cristián Daly?

El señor Daly: Alcalde, me voy a abstener en el punto 3.2 y 3.3, porque tengo incompatibilidad. El resto lo apruebo entero, muchas gracias .

El presidente señor Lira: gracias, don Cristián.

¿Don Michael Conber?

El señor Conber: apruebo todos los puntos, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Michael.

¿Señora María Teresa Urrutia?

La señora Urrutia: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora María Teresa.

¿Señorita Paulette Guilloff?

La señorita Guilloff: en mi caso, Alcalde, por tener parentesco de consanguinidad con algunos de los interesados, según indica el artículo 12 de la Ley 19.880, me voy a abstener en los puntos 3.3-2 y 3.5. El resto los apruebo todos, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señorita Paulette.

¿Don Benjamín Errázuriz?

El señor Errázuriz: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Benjamín.

¿Don Rodrigo Arellano?

El señor Arellano: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Rodrigo.

¿Don Francisco Madrid?

El señor Madrid: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Francisco.

El presidente señor Lira: yo también apruebo este Punto.

Por lo tanto, se adoptan los siguientes Acuerdos:

En atención a la Observación 3.1: Pedro Lira- Los Trapenses rechaza uso mixto y altura de edificación.

ACUERDO N° 6493-71) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, EN RELACIÓN AL USO DE SUELO Y ALTURA DE EDIFICACIÓN EN AV. PEDRO LIRA URQUIETA Y AV. CAMINO LOS TRAPENSES, ELIMINÁNDOSE EL SUB CENTRO ZONA MIXTA ZM-4 EN LAS 4 ESQUINAS DE ESTA INTERSECCIÓN.

En atención a la Observación 3.1-1: Pedro Lira- Los Trapenses Solicita aumentar ZM-4 pisos podría contemplar 6 pisos de altura para que sea factible un desarrollo mixto.

ACUERDO N° 6493-72) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, EN RELACIÓN AL INCREMENTO DE ALTURA EN ESQUINA DE AV. PEDRO LIRA URQUIETA – AV. CAMINO LOS TRAPENSES; EN CONCORDANCIA CON LA RESPUESTA 3.1 QUE ELIMINÓ LA ZONA MIXTA ZM-4 DE LAS CUATRO ESQUINAS DE ESTA INTERSECCIÓN. RESPECTO DEL JARDÍN INFANTIL RAINBOW: ES IMPORTANTE ACLARAR QUE ESTE TIPO DE ESTABLECIMIENTOS EDUCACIONALES SIEMPRE ESTÁN ADMITIDOS EN USOS DE SUELO RESIDENCIALES, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 2.1.24 DE LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

En atención a la Observación 3.1-2: Sector Av. Los Trapenses al norte de Rotonda (Petrobras), mantener uso residencial 2 pisos.

ACUERDO N° 6493-73) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, EN CONCORDANCIA AL ACUERDO DE LA OBSERVACIÓN 3.1; QUE RESUELVE ELIMINAR SUB CENTRO ZONA MIXTA ZM-4 EN LAS 4 ESQUINAS DE AV. PEDRO LIRA URQUIETA – AV. CAMINO LOS TRAPENSES.

En atención a la Observación 3.1-3: Sector Av. Camino Los Trapenses al norte de Rotonda (Petrobras), incrementar a 4 pisos.

ACUERDO N° 6493-74) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN Y SE INFORMA QUE, EN CONCORDANCIA AL ACUERDO DE LA OBSERVACIÓN 3.1, SE RESUELVE ELIMINAR SUB CENTRO ZM-4 EN LAS 4 ESQUINAS DE AV. PEDRO LIRA URQUIETA – AV. CAMINO LOS TRAPENSES.

En atención a la Observación 3.2: Sector Las Pataguas, se oponen a establecer Zona Mixta ZM-4.

ACUERDO N° 6493-76) SE ACUERDA NO ACOGER LA OBSERVACIÓN, EN CONCORDANCIA AL ACUERDO DE LA OBSERVACIÓN 3.3 ACUERDO ADOPTADO CON LA ABSTENCIÓN DEL CONCEJAL CRISTIÁN DALY.

En atención a la Observación 3.3: Sector Borde Av. Camino Los Trapenses y Av. José Alcalde Délano, solicitan Zona Mixta ZM-4 o más altura.

ACUERDO N° 6493-75) SE ACUERDA LO SIGUIENTE: A) FORTALECER EL DESTINO RESIDENCIAL, A TRAVÉS DE UNA ZONA HABITACIONAL PREFERENTE ZHP-4, EN LA PRIMERA LÍNEA DE PREDIOS QUE ENFRENTAN A AV. CAMINO LOS TRAPENSES, EN UNA FAJA APROXIMADA DE 40 M, DESDE CALLE EL PELERO HACIA EL NORTE, HASTA ENCONTRARSE CON LA ZONA MIXTA ZM-4 DE LA PROPUESTA; B) EN ESE SENTIDO, SE RECOMIENDA TAMBIÉN MODIFICAR DICHA ZONA MIXTA ZM-4 POR ZONA HABITACIONAL PREFERENTE ZHP-4 A AMBOS COSTADOS DE AV. CAMINO LOS TRAPENSES, DESDE AV. CAMINO REAL HASTA CALLE EL PELERO, MANTENIENDO EL MALL LOS TRAPENSES Y LAS PATAGUAS COMO ZONA MIXTA ZM-4; C) PARA LOS PREDIOS QUE ENFRENTAN AV. JOSÉ ALCALDE DÉLANO, DESDE LA ZONA MIXTA ZM-4 CENTRO COMERCIAL LAS PATAGUAS, HASTA CAMINO DE LA FRAGUA, SE PROPONE UNA FRANJA DE 40 M APROXIMADOS DE ZONA HABITACIONAL PREFERENTE ZHP-4. ; D) ESTUDIAR LOS DEBIDOS DISTANCIAMIENTOS PARA MANTENER LAS CONDICIONES DE PRIVACIDAD HACIA EL INTERIOR DE LOS SECTORES; E) ESTUDIAR LA FRANJA DESDE EL PELERO HACIA PARQUE LAS PATAGUAS EN EL SENTIDO DE PROPONER UNA NORMATIVA COHERENTE CON EL RESTO DE AV. CAMINO LOS TRAPENSES. ACUERDO ADOPTADO CON LA ABSTENCIÓN DEL CONCEJAL CRISTIÁN DALY.

En atención a la Observación 3.3-1: Valle Apacible solicita Zona Mixta ZM-4 o más altura.

ACUERDO N° 6493-77) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN Y ESTARSE A LO SEÑALADO EN EL ACUERDO 3.3, EN QUE SE PROPONE MODIFICAR LA ZONA MIXTA ZM-4 POR ZONA HABITACIONAL PREFERENTE ZHP-4.

En atención a la Observación 3.3-2: Observa zonas ZM-4 con cambio de condiciones de edificación y uso de suelo. Por ejemplo Av. Camino Los Trapenses con Av. Camino Real.

ACUERDO N° 6493-78) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN. ATENERSE A LA RESPUESTA 3.3, EN EL SENTIDO DE CAMBIAR LAS ZONAS MIXTAS DE AV. CAMINO LOS TRAPENSES POR ZONA HABITACIONAL PREFERENTE DESDE AV. CAMINO REAL AL SUR HASTA CALLE EL PELERO, EXCEPTUANDO EL MALL LOS TRAPENSES. ACUERDO ADOPTADO CON LA ABSTENCIÓN DE LA CONCEJAL PAULETTE GUILOFF.

En atención a la Observación 3.4: Juntas de Vecinos Los Trapenses y Santuario del Valle plantean varias observaciones.

ACUERDO N° 6493-79) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA LA OBSERVACIÓN E INFORMA QUE: 1) LA IMAGEN OBJETIVO PROCURA AVANZAR EN EL LOGRO DE VARIOS OBJETIVOS QUE SE ARTICULAN CON LA GENERACIÓN DE SUBCENTRALIDADES, POR UN LADO, LAS DISPOSICIONES RELATIVAS A USOS DE SUELO QUE EN EL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE SON MUY PERMISIVAS, LA GENERACIÓN DE MAYOR EQUILIBRIO EN LA DISTRIBUCIÓN DE USOS DE SUELO Y RESIDENCIA Y FINALMENTE UNA PROPUESTA DE DENSIFICACIÓN EQUILIBRADA QUE NO GENERE EFECTOS ADVERSOS SOBRE SECTORES CONSOLIDADOS. NO OBSTANTE, SE REVISAN USOS DE SUELOS PROPUESTOS, PRIVILEGIANDO EL USO HABITACIONAL PREFERENTE; 2) **VIALIDAD NUEVA:** EN CONCORDANCIA CON LAS RESPUESTAS 1.11 Y 3.7, ES IMPORTANTE ACLARA QUE LAS VÍAS LOCALES, SERVICIO Y COLECTORAS FORMAN PARTE DE LAS VÍAS QUE EL PLAN REGULADOR PUEDE NORMAR, NO ASÍ LAS VÍAS TRONCALES Y EXPRESAS QUE CORRESPONDEN AL PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO; 3) RESPECTO DE LAS **ÁREAS VERDES** DE BORDE CONTACTO Y LAS ÁREAS DE DESARROLLO CONTROLADO, LA EXISTENCIA DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN NO INHIBE LA POTESTAD PLANIFICADORA DE CONTROL DE LA NORMA URBANÍSTICA. LOS PERMISOS DE EDIFICACIÓN **TIENEN UNA VIGENCIA DE 3 AÑOS**, LA CUAL PUEDE SER PRORROGADA EXCEPCIONALMENTE CUMPLIENDO LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS SE ACLARA QUE LA EXISTENCIA DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN NO EXIME DE LA RESPONSABILIDAD Y POTESTAD PLANIFICADORA DE LA MUNICIPALIDAD; 4) LA INCLUSIÓN DE ZONA "L" EN EL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE AVANZÓ EN UN SENTIDO CONTRARIO AL PROPÓSITO DE LA IMAGEN OBJETIVO. LAS ZONAS L GENERAN UN DESEQUILIBRIO AL DESINCENTIVAR LA LOCALIZACIÓN DE VIVIENDA EN FAVOR DE EQUIPAMIENTO, LO QUE SE EXPRESA EN LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA DE ALTURAS DE EDIFICACIÓN. POR OTRO LADO, NO PRECISA LOS DESTINOS ESPECÍFICOS PARA LOS USOS DE SUELO. SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, SE REVISARÁ LA SITUACIÓN ESPECÍFICA DE LAS INTERSECCIONES DE VÍAS SEÑALADAS (VER RESPUESTA DE LA OBSERVACIÓN 3.1); 5) **CICLOVÍAS:** LA PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO PROPONE UN TRAZADO GENERAL DE CICLOVÍAS QUE ABSORBEN LOS GRANDES DESPLAZAMIENTOS Y COMPLEMENTA CON LA CLASIFICACIÓN DE CALLES HABITABLES, QUE RESPONDE A UN DISEÑO ESTRATÉGICO, EN EL CUAL SE INVIERTE LA PRIORIDAD DEL VEHÍCULO EN FAVOR DEL PEATÓN Y EL CICLISTA.

En atención a la Observación 3.5: Los Trapenses con Av. Valle del Monasterio, cuestiona uso mixto ZM-4.

ACUERDO N° 6493-80) SE ACUERDA ACOGER LA OBSERVACIÓN, EN EL SENTIDO DE OTORGAR NORMATIVA ZONA HABITACIONAL PREFERENTE ZHP-4, EN CONCORDANCIA CON LA RESPUESTA DE LA OBSERVACIÓN 3.3. ACUERDO ADOPTADO CON LA ABSTENCIÓN DE LA CONCEJAL PAULETTE GUILOFF.

En atención a la Observación 3.5-1: Av. Valle del Monasterio, solicita uso mixto.

ACUERDO N° 6493-81) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN. ATENERSE A LA RESPUESTA DE LA OBSERVACIÓN 3.3.

En atención a la Observación 3.5-2: Av. Valle del Monasterio, solicita uso mixto.

ACUERDO N° 6493-82) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN.

En atención a la Observación 3.5-3: Av. Valle del Monasterio se opone a usos mixtos e incremento de altura.

ACUERDO N° 6493-83) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, EN EL SENTIDO DE CAMBIAR LA ZONA MIXTA ZM-4 POR ZONA HABITACIONAL PREFERENTE ZPH-4, DE ACUERDO A LA RESPUESTA DE LA OBSERVACIÓN 3.3.

En atención a la Observación 3.6: Observaciones varias relativas a las áreas verdes y cerros de la comuna.

ACUERDO N° 6493-84) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, Y SE ACLARA QUE LA EXISTENCIA DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN NO EXIME DE LA RESPONSABILIDAD Y POTESTAD PLANIFICADORA DE LA MUNICIPALIDAD, EN CONCORDANCIA CON LA RESPUESTA 1.4.

En atención a la Observación 3.7: Sobre nueva Vialidad comunal señalada en la Imagen Objetivo.

ACUERDO N° 6493-85) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE SON VÍAS EXISTENTES DE CLASIFICACIÓN LOCAL DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN COMUNAL (ACORDE A RESPUESTA DE LA OBSERVACIÓN 1.12).

En atención a la Observación 3.8: Plantea eliminar propuesta de puente en Av. Pedro Lira Urquieta.

ACUERDO N° 6493-86) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN. ADEMÁS, SE ACUERDA REVISAR EL ENTORNO DE LA VIALIDAD EXISTENTE, DE MANERA DE MEJORAR EL ESPACIO PÚBLICO.

En atención a la Observación 3.8-1: Plantea necesidad de puente en Pedro Lira Urquieta.

ACUERDO N° 6493-87) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, EN CONCORDANCIA CON LA RESPUESTA DE LA OBSERVACIÓN 3.8, QUE ACOGE LA ELIMINACIÓN DE LA PROLONGACIÓN DE AV. PEDRO LIRA URQUIETA EN EL TRAMO INDICADO. ADEMÁS, SE ACUERDA REVISAR EL ENTORNO DE LA VIALIDAD EXISTENTE, DE MANERA DE MEJORAR EL ESPACIO PÚBLICO.

En atención a la Observación 3.9: La inclusión en la red comunal de calles locales como son Valle de la Unión, Monte Carmelo y Padre Ted Huard.

ACUERDO N° 6493-88) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE SON VÍAS EXISTENTES DE CLASIFICACIÓN LOCAL DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN COMUNAL (ACORDE A RESPUESTA DE OBSERVACIÓN 1.12).

En atención a la Observación 3.10: Bulevar de los pájaros sur y norte, Santuario Del Valle.

ACUERDO N° 6493-89) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE SON VÍAS EXISTENTES DE CLASIFICACIÓN LOCAL DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN COMUNAL (ACORDE A RESPUESTA DE OBSERVACIÓN 1.12).

En atención a la Observación 3.11: La inclusión en la red comunal de calles locales como son Valle de la Unión, Monte Carmelo y Padre Ted Huard.

ACUERDO N° 6493-90) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE SON VÍAS EXISTENTES DE CLASIFICACIÓN LOCAL DEL ÁMBITO DE PLANIFICACIÓN COMUNAL (ACORDE A RESPUESTA DE LA OBSERVACIÓN 1.12).

En atención a la Observación 3.12: Se opone a Zona Mixta ZM4, Accesos al Sector Manquehue Oriente.

ACUERDO N° 6493-91) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN Y SE SOLICITA REVISAR LOS USOS HABITACIONALES Y/O DE EQUIPAMIENTO PERMITIDOS PARA EL SECTOR MENCIONADO EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO. ADEMÁS, SE ACUERDA REVISAR EL TRAZADO DE LA PROLONGACIÓN DE CALLE CERRO PAN DE AZÚCAR.

En atención a la Observación 3.12-1: Solicita aumento densidad y altura en zona mixta ZM-4 José Alcalde Delano Oriente.

ACUERDO N° 6493-92) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN.

En atención a la Observación 3.13: Terreno Municipal en Calle Cerro La Cruz.

ACUERDO N° 6493-93) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA LA OBSERVACIÓN E INFORMA QUE, EL TERRENO OBSERVADO CORRESPONDE A UN TERRENO DE EQUIPAMIENTO MUNICIPAL CEDIDO POR EL LOTEJO, EN EL CUAL LA PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO CONSIDERA UNA ZONA DE EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO ZEE-3 DE TRES PISOS DE ALTURA. CABE SEÑALAR QUE EN LA ACTUALIDAD ESTE TERRENO SE ENCUENTRA EN ZONA L DEL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE, LA CUAL PERMITE UNA ALTURA DE EDIFICACIÓN DE 5 PISOS PARA EL USO DE EQUIPAMIENTO.

En atención a la Observación 3.14: Solicita aumento densidad y altura en zona mixta ZM-4, José Alcalde Delano.

ACUERDO N° 6493-94) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, INCREMENTANDO LA ALTURA A 6 PISOS Y ACLARANDO QUE LA DENSIDAD SERÁ DEFINIDA EN ETAPA DE ANTEPROYECTO. SE DEBERÁN REVISAR EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO LOS DISTANCIAMIENTOS ADECUADOS QUE PERMITAN MANTENER LA PRIVACIDAD DEL SECTOR COLINDANTE (CERRO PAN DE AZÚCAR).

En atención a la Observación 3.15: Área Verde Av. El Rodeo, sector Fundación CAZ.

ACUERDO N° 6493-95) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE, EN RELACIÓN A LO SIGUIENTE: EL FRENTE PREDIAL DE LOS TERRENOS DE LA FUNDACIÓN CAZ HACIA LA AV. JOSÉ ALCALDE DELANO, NO SE ENCUENTRA CEDIDO NI MATERIALIZADO EN LO QUE RESPECTA A SU ESPACIO PÚBLICO, LO QUE REDUNDA EN LA DISCONTINUIDAD DE ACERAS PEATONALES, LA AUSENCIA DE DISPOSITIVOS DE MOVILIDAD NO MOTORIZADA Y ALTO NIVEL INSEGURIDAD VIAL Y DE DETERIORO URBANO. EN ESTE CONTEXTO, EL CONCEJO CONSIDERA ADECUADO OTORGAR ZONA HABITACIONAL PREFERENTE ZHP-4 EN UNA FRANJA DE ANCHO CONCORDANTE CON LA ZONA MIXTA UBICADA AL PONIENTE DEL PREDIO; DE TAL MANERA DE POSIBILITAR LA MATERIALIZACIÓN DEL ENSANCHE DE AV. JOSÉ ALCALDE DÉLANO.

En atención a la Observación 3.15-1: Área Verde Av. El Rodeo, sector Fundación CAZ.

ACUERDO N° 6493-96) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA LA OBSERVACIÓN, EN CONFORMIDAD CON LA RESPUESTA DE LA OBSERVACIÓN 3.15.

En atención a la Observación 3.16: Solicita uso comercial, habitacional o mixto de forma indistinta, como el que se ha desarrollado en este sector de la comuna.

ACUERDO N° 6493-97) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, EN CONCORDANCIA CON EL ACUERDO DE LA OBSERVACIÓN 3.14, QUE CONCEDE AUMENTO DE ALTURA A 6 PISOS, ACLARANDO QUE LA DENSIDAD SERÁ DEFINIDA EN ETAPA DE ANTEPROYECTO.

En atención a la Observación 3.17: Asimilar todo el terreno a la zona normativa ZM-4 propuesta por la misma imagen objetivo.

ACUERDO N° 6493-98) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN Y SE ACLARA QUE LA PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO HA ESTABLECIDO PARA ESTE TERRENO LA ZONA ÁREA VERDE NUEVA (AVN), TOMANDO EN CONSIDERACIÓN QUE, PESE A TRATARSE DE UN TERRENO QUE PRESENTA UNA MESETA PLANA SIN PRESENCIA DE RIESGO, ÉSTE SE ENCUENTRA COLINDANTE A UN NODO VIAL DE ALTA COMPLEJIDAD DE TRÁNSITO, LO QUE COMPLEJIZA LA ACCESIBILIDAD AL PREDIO. POR LO TANTO, NO SE RECOMIENDA UN USO INTENSIVO DE CARGA DE OCUPACIÓN PARA ESTE TERRENO.

En atención a la Observación 3.18: Solicita condiciones establecidas para zona ZM-4, sector Av. José Alcalde Délano.

ACUERDO N° 6493-99) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, ESTABLECIENDO COMO CRITERIO LA DELIMITACIÓN QUE YA ESTÁ ESTABLECIDA PARA LA ZONA L EN EL PLAN REGULADOR COMUNAL VIGENTE.

En atención a la Observación 3.19: Solicita se asigne zona ZM-4 en borde de Av. Camino Los Trapenses.

ACUERDO N° 6493-100) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, EN CONFORMIDAD A LOS ACUERDOS ANTERIORES (ATENERSE A LA RESPUESTA DE LA OBSERVACIÓN 3.1)

En atención a la Observación 3.19-1: Solicita se asigne zona habitacional de 4 pisos entre El Golf de Manquehue y Pedro Lira Urquieta.

ACUERDO N° 6493-101) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN.

En atención a la Observación 3.19-2: Se opone a aumento de altura y mixtura de usos de suelo en Av. Camino Los Trapenses.

ACUERDO N° 6493-102) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN Y SE INFORMA QUE, EN CONCORDANCIA AL ACUERDO DE LA OBSERVACIÓN 3.1, SE RESUELVE ELIMINAR SUBCENTRO DE ZONA MIXTA ZM-4, EN LAS 4 ESQUINAS DE AV. PEDRO LIRA URQUIETA – AV. CAMINO LOS TRAPENSES, QUEDANDO DESDE AV. CAMINO REAL AL NORTE, ALTURA DE 2 PISOS HABITACIONAL EXCLUSIVO.

En atención a la Observación 3.20: Propone ZM-4 en Av. Camino los Trapenses con Av. Golf de Manquehue. Se objeta Áreas Verdes Nuevas y Zona Desarrollo Controlado en su predio.

ACUERDO N° 6493-103) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACUERDA LO SIGUIENTE: RESPECTO DEL PUNTO 1) NO SE ACOGE; RESPECTO AL PUNTO 2) SE ACLARA QUE LA EXISTENCIA DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN NO EXIME DE LA RESPONSABILIDAD Y POTESTAD PLANIFICADORA DE LA MUNICIPALIDAD, ACORDE A LA RESPUESTA DE LA OBSERVACIÓN 1.4); RESPECTO AL PUNTO 3), NO SE ACOGE Y SE MANTIENE LA ZONA DE DESARROLLO CONTROLADO; Y RESPECTO AL PUNTO 4), SE AGRADECE COMENTARIO.

En atención a la Observación 3.21: Cuestiona cambio de uso respecto de zona L del Plan Regulador Comunal vigente.

ACUERDO N° 6493-104) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE PARCIALMENTE LA OBSERVACIÓN, OTORGANDO ZONA HABITACIONAL PREFERENTE ZHP-4, SUPEDITADO A SOLUCIÓN DE MEJORAS DEL ESPACIO PÚBLICO Y ACCESO AL ÁREA VERDE EXISTENTE, MEDIANTE INCENTIVOS NORMATIVOS, LOS CUALES SERÁN TRABAJADOS EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO.

En atención a la Observación 3.22: Solicita aclarar normas técnicas como altura, constructibilidad y ocupación de uso de suelo.

ACUERDO N° 6493-105) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA LO SOLICITADO DE ACUERDO A LO SIGUIENTE: 1) LA ALTURA DE EDIFICACIÓN SE DEBE EXPRESAR EN METROS EN LA ORDENANZA DE LOS PLAN REGULADOR COMUNAL (3,5 M POR PISO); PARA FACILITAR LA COMPRENSIÓN EN LA IMAGEN OBJETIVO SE EXPRESA EN NÚMERO DE PISOS; 2) LA IMAGEN OBJETIVO NO ESTABLECE OCUPACIÓN DE SUELO, ÉSTA ES UNA MATERIA QUE SERÁ ABORDADA EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO; 3) LA IMAGEN OBJETIVO NO ESTABLECE COEFICIENTE DE CONSTRUCTIBILIDAD, ÉSTA ES UNA MATERIA QUE SERÁ ABORDADA EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO; 4) LA IMAGEN OBJETIVO NO ESTABLECE DISTANCIAMIENTO, PORQUE ASIMISMO, TAMBIÉN ES UNA MATERIA QUE SERÁ ABORDADA EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO; 5) LAS DISPOSICIONES NORMATIVAS DE USOS DE SUELO SERÁN ABORDADAS EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO; 6) LA ESCALA DE LOS EQUIPAMIENTOS SE ENCUENTRA DETERMINADA EN LA ORDENANZA GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES Y NO ES UNA MATERIA QUE SEA DETERMINADA POR EL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN COMUNAL. LOS USOS DE SUELO Y SUS RESPECTIVAS CLASES, DESTINOS O ACTIVIDADES, SE DETERMINAN A PARTIR DEL PLAN REGULADOR COMUNAL.

En atención a la Observación 3.23: Solicita que el uso mixto integre el comercio a la vivienda e intensificar uso de suelo en torno a Av. Camino Los Trapenses.

ACUERDO N° 6493-106) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA LO SOLICITADO DE ACUERDO A LO SIGUIENTE: 1) LA PROPUESTA DE IMAGEN OBJETIVO RECONOCE LOS DESARROLLOS EXISTENTES, DEVOLVIENDO EL CARÁCTER MIXTO QUE TIENE EL SECTOR, A TRAVÉS DE LA ZONA ZM-4; 2) INCORPORA EL USO MIXTO DE TERRITORIO, A TRAVÉS DE LA CONSOLIDACIÓN DE SUBCENTROS, QUE ESTÁ EN CONSONANCIA CON LOS OBJETIVOS DE LA POLÍTICA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO; 3) RESPECTO DE LA INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL TERRITORIO, ES IMPORTANTE SEÑALAR QUE EL DESARROLLO URBANO PROPUESTO RESPONDE A DISTINTOS DESAFÍOS ENTRE LOS QUE DESATACAN, LUGARES CON IDENTIDAD Y CALIDAD DE VIDA, QUE PROMUEVE EL RECONOCIMIENTO DE LOS BARRIOS EXISTENTES, EN DONDE SE VALORA EL ENTORNO SIN DEJAR DE RECONOCER LOS DESAFÍOS QUE APELAN A LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y ESPACIAL ASÍ COMO LA NECESIDAD DE APALANCAR PROCESOS DE REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, SEGÚN CORRESPONDA A CADA

TERRITORIO; 4) CONFIGURAR EL ACCESO SUR PONIENTE: A) RESPECTO DE EXTENDER ÁREA CON EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS CAMINO LOS TRAPENSES, ESTARSE A LO SEÑALADO EN LA OBSERVACIÓN 3.3; B) EN CONCORDANCIA CON LO SEÑALADO EN RESPUESTA 3.3, SE PROPONE ZHP-4; C) EL RESUMEN EJECUTIVO YA RECONOCE EL CARÁCTER DE VÍA PRÓSPERA DEL PRIMER TRAMO DE AV. CAMINO LOS TRAPENSES.

El presidente señor Lira: le quería proponer lo siguiente: dada la hora, son las 14:33 horas, suspender la Sesión por una hora y ver el tema Jardines de La Dehesa, que es el Sector 7, el último que nos queda, a las 15:30 horas y, a continuación, tipo 16:30 horas, continuar con el nuevo Concejo Extraordinario, que tenemos citado a las 15:30. Es decir, si Uds. están de acuerdo, podríamos correr en una hora el Concejo Extraordinario N°271, que teníamos citado hoy día a las 15:30.

¿Estamos de acuerdo con eso, señora Juanita Mir?

La señora Mir: de acuerdo, gracias

El presidente señor Lira: muy bien

¿Don Cristián Daly?

El señor Daly: de acuerdo, Alcalde

El presidente señor Lira: gracias, don Cristián.

¿Don Michael Conber?

El señor Conber: yo, lamentablemente, tendría que ausentarme del Concejo que venga después de esto, pero podré estar en la última parte, a las 15:30 horas.

El presidente señor Lira: perfecto, gracias, don Michael.

¿Señora María Teresa Urrutia?

La señora Urrutia: de acuerdo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora María Teresa.

¿Señorita Paulette?

La señorita Guiloff: de acuerdo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señorita Paulette.

¿Don Benjamín Errázuriz?

El señor Errázuriz: de acuerdo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Benjamín.

¿Don Rodrigo Arellano?

El señor Arellano: de acuerdo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Rodrigo.

¿Don Francisco Madrid?

El señor Madrid: también de acuerdo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias

hasta las 15:30 horas.

Estamos, entonces; levantamos la Sesión momentáneamente

Gracias

El presidente señor Lira: se reanuda este Concejo Extraordinario, donde estamos revisando todas las Observaciones fundadas a la Imagen Objetivo de nuestro Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea.

Nos toca ver el Sector 7: Jardín de La Dehesa

Señora Francisca

Señora Valencia: Observación 7.1: Solicita se asigne zonificación ZHE-2, propuesta para el entorno (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Uniformar normativa uso/densidad suelo/por diferentes construcciones existentes/ Casas y Edificios.

Aclaración técnica: 1) Considerando que el sitio en cuestión se encuentra en las faldas del Cerro Isla Alvarado, razón por la cual la imagen objetivo propone mantener la vocación de uso e intensidad de ocupación asociada a la zona K del PRC vigente, con la finalidad de proteger el valor ambiental y paisajístico del sector; 2) Los predios que enfrentan a Camino Turístico presentan, en su sección interior, muy alta susceptibilidad de procesos de ladera

y pendientes, que superan el 46%. Aunque se observa, la parte baja no presenta grandes restricciones; 3) El Tramo de Camino Turístico entre Raúl Labbé y Contralmirante Fernández Vial presentan niveles de saturación de tránsito entre 60% y 90% para la situación proyectada en la alternativa 1 y supera el 90% para la alternativa 2, lo que requiere de medidas que posibiliten la ampliación de la capacidad.

Por consiguiente, el **Acuerdo sugerido es:** Se recomienda no acoger la observación.

Observación 7.2: Solicita cambio de zonificación propuesta, de ZHE-2-DC a ZHP-4 (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Propiedad rol 3597-077, ubicado en el sector Jardín de La Dehesa, en Camino Turístico esquina con Avda. Raúl Labbé; 2) La superficie de la propiedad (3,61 ha) se divide en 1,56 ha de zona Cerro Isla y 1,93 ha en zona K del PRC vigente; 3) Se descuentan 0,12 ha de AUP expropiada por MOP en 2001, para ejecutar Concesión Internacional Sistema Oriente-Poniente, Pte. La Dehesa-Pte. Tabancura; 4) Área K tiene 35% de área plana conectada directamente con Camino Turístico y 25% con pendientes de 10 a 30%; 5) Predio conforma la puerta de entrada a esta zona de la comuna, con infraestructura vial metropolitana.

Aclaración técnica: 1) Considerando que el sitio en cuestión se encuentra en las faldas del Cerro Isla Alvarado, razón por la cual la imagen objetivo propone mantener la vocación de uso e intensidad de ocupación asociada a la zona K del PRC vigente, con la finalidad de proteger el valor ambiental y paisajístico del sector; 2) Los predios que enfrentan a Camino Turístico presentan, en su sección interior, muy alta susceptibilidad de procesos de ladera y pendientes, que superan el 46%. Aunque se observa la parte baja no presenta grandes restricciones; 3) El Tramo de Camino Turístico entre Raúl Labbé y Contralmirante Fernández Vial, presenta niveles de saturación de tránsito entre 60% y 90% para la situación proyectada en la alternativa 1 y supera el 90% para la alternativa 2, lo que requiere de medidas que posibiliten la ampliación de la capacidad.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la Observación.

Observación 7.3: Solicita uso habitacional exclusivo, prohibiendo destino "hogares de acogida", o mixto, sólo permitiendo tiendas y cafés de barrio (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Habitacional exclusivo o Mixto con restricciones al tipo de equipamiento y destinos y también de la escala de los mimos, usando para ello la recalificación de vías; 2) Eliminar destino de “hogares de acogida”; 3) No más malls ni centros comerciales, solo tiendas y cafés de barrio.

Aclaración técnica: 1) La zona ZHE-2 propuesta en el barrio Jardín de La Dehesa, reconoce y mantiene tanto la vocación de uso de suelo residencial asociado a la zona J del PRC vigente; 2) La imagen objetivo sólo propone uso mixto en torno al eje Avda. José Alcalde Délano, correspondiendo a la etapa de Anteproyecto la definición de destinos permitidos y prohibidos de uso del suelo.

Acuerdo sugerido: Se aclara que la definición de destinos permitidos y prohibidos corresponde a la etapa de Anteproyecto.

Observación 7.4: Solicita definir una densidad de 30 hab/ha y alturas que no superen los 3 pisos (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Densidad habitacional de 30 hab/ha asociada a vivienda unifamiliar; 2) Alturas de edificación de no más de 3 pisos.

Aclaración técnica: La zona ZHE-2 propuesta en el barrio Jardín de La Dehesa, considera un rango de densidad que varía entre 30 y 60 hab/ha,, correspondiendo a la etapa de Anteproyecto la definición de la densidad específica asociada a cada zona; 2) La zona ZHE-2 propuesta en el barrio Jardín de La Dehesa considera una altura máxima de 2 pisos.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger la observación para la zona ZHE-2, aclarando que las densidades son materia del anteproyecto.

Observación 7.5: Solicita se prohíba construcción de centro comercial en terreno mencionado (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Proyecto Comercial de Mall: existe proyecto de Mall comercial de gran tamaño en proceso de aprobación, que no se ajusta al uso de suelo propuesto. Por lo tanto, no debe aprobarse. Razones: Producirá mayor congestión vial en el cruce de José Alcalde Délano con Santa Teresa y Gran Vía; 2) Ya existen 6 stripcenters y un mall en Avda. José Alcalde Délano, por lo que no es necesario más equipamiento.

Aclaración técnica: 1) La zona ZHE-2 propuesta en el sector en cuestión, corresponde a una zona habitacional exclusiva, cuya altura máxima son los 2 pisos y considera un rango de densidad que varía entre 30 y 60 hab/ha.; 2) La imagen objetivo sólo

propone una zona ZM-4 de uso mixto, de un ancho que varía entre los 35 y 75 m aproximadamente, en torno a la Avda. José Alcalde Délano; 3) Corresponde a la etapa de Anteproyecto la definición de los destinos permitidos y prohibidos en cada una de las zonas del Plan.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger la observación, otorgando zona habitacional exclusiva ZHE-2 de la propuesta de imagen Objetivo, eliminando la zona mixta ZM4 aludida y se aclara que las densidades serán precisadas en la etapa de anteproyecto.

Observación 7.6: Solicita revisar coherencia de proyecto habitacional en aprobación con normas propuestas en imagen objetivo (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: Proyecto habitacional en etapa de aprobación debe revisarse de acuerdo a las normas propuestas.

Aclaración técnica: La zona ZHE-2 propuesta en el sector en cuestión, corresponde a una zona habitacional exclusiva, cuya altura máxima son los 2 pisos y considera un rango de densidad que varía entre 30 y 60 hab/ha.

Acuerdo sugerido: Se Aclara que la revisión y aprobación de permisos de edificación son materia de la Dirección de Obras Municipales y deben ser revisados según la norma vigente al momento del ingreso de la solicitud. No es materia de la actualización del Plan Regulador Comunal.

Observación 7.7: Solicita asignar zona ZHP-4 o ZHE-4 a sector al oriente de calle Los Portones de La Dehesa (5 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Es una zona de construcciones antiguas que requieren de renovación; 2) Existe en toda la cuadra, en su lado oriente, una zona de área verde intercomunal AVI, denominada Club Ecuestre La Dehesa, que limita en forma contigua con los sitios de este lado de la calle; 3) El aprovechamiento de esta área requiere una condición de altura que en el PRC actual no existe, con construcciones de hasta 4 pisos; 4) Esta calle empalma directamente con la Avda. El Tranque, que considera una apertura hacia el oriente, lo que permite un adecuado manejo del flujo de tráfico y aumenta la conectividad del sector.

SOLICITAMOS:

- Primera opción: definir el lado oriente de la calle Los Portones de la Dehesa como ZHP-4, con capacidad de ser un sector residencial para adulto mayor, en complemento con el AVI en todo el tramo correspondiente a la cuadra.
- Segunda opción: mantener la zonificación actual reconociendo que nuestro lugar de residencia es y permanecerá como ZHE-4.

Aclaración técnica: 1) La zona ZHE-2 propuesta en el barrio Jardín de La Dehesa, reconoce y mantiene tanto la vocación de uso de suelo residencial asociado a la zona J del PRC vigente; 2) La zona ZHE-2 corresponde a una zona habitacional exclusiva, cuya altura máxima son los 2 pisos y considera un rango de densidad que varía entre 30 y 60 hab/ha.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la observación.

Observación 7.8: Solicita no aumentar la intensidad de ocupación en el sector, para evitar mayor congestión vehicular (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) En el sector y entorno a las calles Contralmirante. Fernández Vial, Santa Blanca y Camino Turístico, se produce una gran congestión vehicular, en especial en las mañanas y tarde, razón por la cual solicitamos evitar cualquier aumento en la edificación de casas y/o edificios, por ir en contra del problema antes mencionado; 2) Cabe destacar la importancia de la ecología, proteger lo poco que aún queda de naturaleza alrededor del sector.

Aclaración técnica: 1) La zona ZHE-2 propuesta en el barrio Jardín de La Dehesa, reconoce y mantiene tanto la vocación de uso de suelo residencial asociado a la zona J del PRC vigente; 2) La zona ZHE-2 corresponde a una zona habitacional exclusiva, cuya altura máxima son los 2 pisos y considera un rango de densidad que varía entre 30 y 60 hab/ha.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger la observación.

Observación 7.9: Solicita revisar zonificación de área verde nueva asignada a sitios de su propiedad (2 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) La Imagen Objetivo propone área verde nueva en terreno que comprende 5 roles:

- a) Sendero Entre Lomas 1257, Sitio 19 A1 Loteo Parque San Rafael, Manzana B, Plano SB-118
- b) Sendero del Monte 1278, Sitio 24 A1, Loteo Parque San Rafael, Manzana B, Plano SB-118

- c) Camino Entre Lomas 10.329, Sitio 20 A, Loteo Parque San Rafael, Manzana B, Plano L-751-B
- d) Camino Entre Lomas 10.337, Sitio 21 A1, Loteo Parque San Rafael, Manzana B, Plano SB-118
- e) Camino Entre Lomas 10.341, Sitio 22 A1, Loteo Parque San Rafael, Manzana B, Plano SB-118.
- Roles 332-03707-002, 014, 003, 004, 005 respectivamente, de carácter residencial.

Aclaración técnica: 1) La imagen objetivo establece un área verde nueva (AVN) en los sitios 20 A y 21 A1, según plano SB-118-94; 2) Corresponde corregir reemplazando zona AVN por zona habitacional exclusiva ZHE-2.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger la observación, eliminando zona área verde nueva AVN.

Observación 7.10: Solicita se revise, reconozca e incorpore la densidad aplicada en las construcciones existentes en el sector, correspondiente a 80 hab/ha (6 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) El Loteo Jardín de La Dehesa fue aprobado por la Municipalidad de Las Condes, con el plano L-576-A y cuenta con la aprobación de la Seremi Minvu mediante el ORD 826 del 19 de Mayo de 1981; 2) El Loteo de aproximadamente 85 ha. contaba con 266 predios y manzanas de la A a la K, cediendo 101,308 m² como BNUP bajo tuición municipal; 3) Los propietarios de viviendas de la Manzana K han visto afectado el valor de sus propiedades desde la compraventa, producto de sucesivos instrumentos normativos; 4) La Manzana K se ha visto afectada en temas asociados a seguridad, calidad de vida, acceso a áreas verdes, plusvalía, constructibilidad y densidad habitacional, producto de la zonificación Z-K del PRC de Lo Barnechea actual y propuesto; 5) El Plan Regulador Comunal vigente desde el 2002, zonificó el área de estudio como Z-K, otorgándole una densidad de 19 Hab./ha., sin reconocer preexistencias en el área de estudio; 6) Los terrenos en cuestión se enfrentan a Camino Turístico, vía intercomunal con una faja de 30 m de ancho, que constituye la vía de mayor envergadura del sector con capacidad para soportar mayor densidad en sus bordes; 7) En 2012 la municipalidad realizó modificación al PRC mediante Plano Seccional "PS-PRCLB-01 Precisión de Trazado de Vía T350 Camino Turístico", desplazando 30 m al sur el trazado de la vía, aumentando su altura en 10 m. e incrementando el terreno normado como zona J; 8) Solicita se revise el carácter de Camino Turístico y se proyecten zonificaciones de uso de suelo adyacentes que dialoguen con la intensidad y los nuevos usos aprobados, desarrollando un nuevo plan seccional; 9) Solicitamos se revise,

reconozca e incorpore la densidad aplicada en las construcciones existentes en la Manzana K, donde existen proyectos de edificación en altura ejecutados con una densidad de 80 hab./ha. Esto, en particular, para los terrenos que quedaron aislados entre edificios.

Aclaración técnica: 1) El plan regulador vigente identifica el sector como parte de la zona K de baja densidad, en relación a la pendiente promedio que se observa, con uso de suelo exclusivo y densidad de 19 hab/ha.; 2) Tal como se puede constatar, la porción superior del polígono sujeto a observación, se encuentra emplazado en un área de muy alto riesgo, asociados a procesos de laderas y el resto en un área de susceptibilidad alta; 3) El polígono presenta alto de nivel de intervención en sus laderas, las pendientes que se observan superan el 46%, consideradas altas; 4) Considerando que el sitio en cuestión se encuentra en las faldas del Cerro Isla Alvarado, la imagen objetivo propone mantener la vocación de uso e intensidad de ocupación asociada a la zona K del PRC vigente, con la finalidad de proteger el valor ambiental y paisajístico del sector; 5) 80 hab/ha. supera incluso las densidades proyectadas para el sector Jardín de la Dehesa, que se ha consolidado sobre la base de densidades de 43 hab/ha.; 6) Se recomienda mantener como criterio la definición de zonas de desarrollo controlado, en atención a que es un sector que presenta consolidación urbana.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la Observación.

Observación 7.11: Solicita mantener densidad y altura existente actualmente en el sector (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: Rechazo cualquier modificación al plano regulador que implique densificar la zona de Jardín de La Dehesa y rechazo que se permita construir en altura en toda la extensión de la avenida Camino Turístico.

Aclaración técnica: La zona ZHE-2 propuesta en el barrio Jardín de La Dehesa, considera un rango de densidad que varía entre 30 y 60 hab/ha, y una altura máxima de 2 pisos, con lo cual se mantiene la vocación de uso e intensidad de ocupación asociadas a la zona J establecida por el PRC vigente para el sector.

Acuerdo sugerido: Se recomienda acoger la Observación.

Observación 7.12: Solicita asimilar todo el terreno a zona ZHE-2 propuesta para el entorno, la cual propone una densidad de 30 a 60 hab/ha. (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Terreno ubicado en Avda. Camino Turístico S/N, Rol 3597-457, denominado "Resto de Lote 3B; 2) Normativa propuesta restringe desarrollo futuro del proyecto habitacional aprobado para el terreno y define un área

verde que no podrá materializarse; 3) La inminente aprobación del Lote DFL-2 con construcción simultánea en el terreno, que materializará un proyecto de viviendas, evita la materialización del área verde nueva propuesta.

Aclaración técnica: 1) Considerando que el sitio en cuestión se encuentra en las faldas del Cerro Isla Alvarado, razón por la cual la imagen objetivo propone mantener la vocación de uso e intensidad de ocupación asociada a la zona K del PRC vigente, con la finalidad de proteger el valor ambiental y paisajístico del sector.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la Observación. No obstante, se revisará, manteniendo como criterio que las áreas no consolidadas de muy alto riesgo de exposición a procesos de laderas, se mantengan como áreas especiales área verde nueva AVN; asignando zona habitacional exclusiva con desarrollo controlado ZHE-2-DC a los terrenos que presenten alta exposición al riesgo.

Observación 7.13: Solicita asegurar el acceso a las áreas verdes y Cerro Isla Alvarado (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: Solicita asegurar el acceso a las áreas verdes y cerro isla Alvarado.

Aclaración técnica: 1) Tanto el PRC vigente como la Imagen Objetivo propuesta, reconocen el área verde intercomunal (AVI) Cerro Isla "Parque del Cerro Alvarado", definida por el PRMS, que cuenta con dos sectores colindantes con la vía Camino Turístico, lo que garantiza el acceso a dicho cerro isla. Caso similar se observa en relación a la AVN propuesta, la cual bordea y limita con Camino Turístico; 2) Debe aclararse, sin embargo, que la generación de rutas de acceso y gestión de un plan de manejo del Cerro Isla escapan de las atribuciones asociadas al Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea.

Acuerdo sugerido: Se aclarar que no es facultad del Plan Regulador Comunal el generar proyectos de implementación y acceso a las áreas verdes existentes.

Observación 7.14: Solicita se restaure el uso original con el cual fue cedida esta superficie por los loteos, correspondiente a Área Verde (5 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) El Loteo Jardín de La Dehesa fue aprobado por la Municipalidad de Las Condes con el plano L 576-A y cuenta con la aprobación de la Seremi Minvu, mediante el ORD 826, del 19 de Mayo de 1981; 2) El Loteo de aproximadamente

85 has. contaba con 266 predios y manzanas de la A a la K, cediendo 77.944 m² como área verde en el Cerro Alvarado; 3) Adicional a éstas, el Oficio Administración Municipal N°322 del año 2014, complementa la superficie de cesiones de área verde al municipio en el Cerro Alvarado, por una superficie de 212.164 m², equivalente al Parque Araucano de Las Condes; 4) Las cesiones de áreas verdes ubicadas en el Cerro Alvarado están clasificadas como "Cerro Isla" por el PRMS actual y como predio eriazos por el SII. Estas clasificaciones complementarias no son sustitutivas de las condiciones de área verde pública mediante la cual pasaron a ser Bien Nacional de Uso Público; 5) Actualmente el predio se encuentra concesionado a privados y no cuenta con acceso público de ningún tipo; 6) La situación de abandono del Cerro Alvarado ha traído consigo la disminución de la calidad de vida de los vecinos, riesgo de incendio e inseguridad; 7) Solicitamos se restaure el uso original con el cual fue cedida esta superficie por los loteos, correspondiente a Área Verde, por lo que su condición debiera ser reconocida y la clasificación debiera ser la de Z-AV y contar con accesos, riego, mantención, equipamiento básico y vigilancia.

Aclaración técnica: 1) Tanto el PRC vigente como la Imagen Objetivo propuesta, reconocen el área verde intercomunal (AVI) Cerro Isla "Parque del Cerro Alvarado", definida por el PRMS, de conformidad con lo señalado en el artículo 5.2.3 del PRMS, y que integra tanto las áreas verdes de uso público como privado; 2) La imagen objetivo señala como AVI el área verde del nivel intercomunal (metropolitano) de planificación, sin hacer distinción si el terreno se encuentra cedido como Bien Nacional de Utilidad Pública, o aún es una declaratoria de utilidad pública; 3) La superficie correspondiente a BNUP bajo administración municipal aparece graficada en ilustración de página siguiente. Las condiciones de administración de los BNUP, no son materia de consulta en el marco de la Imagen Objetivo del Plan; 4) La habilitación y materialización de dicha área verde como parque, puede lograrse mediante la aplicación de la ley de aportes al espacio público o la implementación de beneficios e incentivos normativos, lo cual será estudiado con mayor profundidad en la etapa de Anteproyecto.

Acuerdo sugerido: Se aclara que no es facultad del Plan Regulador Comunal generar proyectos de implementación y acceso a las áreas verdes existentes.

Observación 7.15: Solicita prohibir circulación de transporte público al interior del barrio (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: No permitir la circulación de transporte público al interior del barrio.

Aclaración técnica: 1) Se aclara que definición de rutas de transporte público escapa de las competencias de los planes reguladores comunales; 2) Sin embargo, de acuerdo con el artículo 2.3.2 de la OGUC, las Vías Troncales y de Servicio,

corresponden a vías diseñadas para acoger flujo predominante de locomoción colectiva; 3) En ese sentido, la Imagen Objetivo propuesta considera dos Vías de Servicio norte-sur al interior del barrio, correspondientes a la Avda. Felipe Cubillos Sigall y Manuel Guzmán Maturana, las cuales conectan el eje troncal Avda. José Alcalde Délano al norte con Camino de la Aguada, que es de Servicio y Avda. Contralmirante Fernández Vial, que es Colectora, al sur; 4) En coherencia con el modelo de ciudad de 15 minutos, la imagen objetivo propuesta busca garantizar una alta accesibilidad y conectividad a los distintos barrios que forman parte del área urbana, para asegurar que sus habitantes tengan diversas alternativas de movilidad motorizada y no motorizada.

Acuerdo sugerido: Se aclara que la implementación de recorridos de transporte público no es materia del Plan Regulador Comunal.

Observación 7.16: Solicita eliminar apertura de Avda. El Tranque, reclasificándola como Vía de Servicio (2 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Eliminar la apertura hacia el oriente, ya que potencia flujos de paso a través del barrio, aumentando riesgos de accidentes e inseguridad; 2) Avda. El Tranque como calle de Servicio para reducir velocidad de autos, ampliar espacios peatonales y condicionar la existencia de comercio menor de barrio.

Aclaración técnica: 1) De acuerdo con el artículo 2.3.2 de la OGUC, las Vías Troncales y de Servicio corresponden a vías diseñadas para acoger flujo predominante de locomoción colectiva; 2) La solicitud de reclasificar Avda. El Tranque (actual Colectora) como Vía de Servicio, se contrapone con la solicitud de prohibir circulación de transporte público al interior del barrio, realizada en la misma carta; 3) Es relevante destacar, que la mencionada apertura de Avda. El Tranque (L19) se encuentra consignada en el PRC vigente, siendo reconocida por la imagen objetivo propuesta; 4) En coherencia con el modelo de ciudad de 15 minutos, la imagen objetivo propuesta busca garantizar una alta accesibilidad y conectividad a los distintos barrios que forman parte del área urbana, para asegurar que sus habitantes tengan diversas alternativas de movilidad motorizada o de otros modos.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la Observación.

Aquí también hay una Recomendación del Concejo que dice relación con: se sugiere estudiar nuevos trazados que permitan la materialización de esta vialidad.

Observación 7.17: Solicita establecer zona 30 en el sector, así como mejorar y habilitar veredas e incorporar ciclovías donde corresponda (3 observaciones).

Antecedentes y fundamentos: 1) Recuperar espacios para el peatón dentro de los perfiles viales de avenidas más generosas; 2) Habilitar veredas y pasos peatonales en respuesta a gran afluencia peatonal de trabajadores en ingresos y egresos a este sector; 3) Zona 30 y regulación de velocidades vía arquitectura (angostamiento de calles, un sentido, etc); 4) Ciclovía, donde debieran ir.

Aclaración técnica: 1) La imagen objetivo propuesta incluye una red de ciclovías que considera ciclovías segregadas y compartidas al interior del barrio Jardín de La Dehesa; 2) Las calles emplazadas al interior del barrio se definen como “calles habitables”, reconociendo su vocación residencial preferente y dando la prioridad a las personas, constituyéndose en la base para lograr comunidades saludables e incentivar vida social y urbana; 3) Las calles habitables procuran la reducción de los efectos del tránsito motorizado (ruido, contaminación, etc.), colocando el foco en la seguridad de las calles y del tránsito (zonas 30), para constituirse en espacios públicos con confiabilidad y promoción de interacciones sociales; 4) En coherencia con el modelo de ciudad de 15 minutos, la imagen objetivo propuesta busca garantizar una alta accesibilidad y conectividad, asegurando que sus habitantes tengan diversas alternativas de desplazamiento motorizado y otros modos.

Acuerdo sugerido: Se aclaran los conceptos en relación a las atribuciones del Plan Regulador Comunal.

Observación 7.18: Solicita eliminar afectación a utilidad pública para apertura de Contralmirante Fernández Vial (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Terreno ubicado en Avda. José Alcalde Délano N° 10.253, rol 3709-022 denominado Lote F; 2) Imagen objetivo establece una afectación a utilidad pública que no podrá materializarse debido a la pendiente del terreno, imponiendo restricciones a los futuros propietarios de las viviendas aprobadas para el predio (PE N° 020/2021 – 19.03.21); 3) Solicita eliminar la afectación a utilidad pública para la apertura de la continuación de Contralmirante Fernández Vial, que conecta desde Camino de la Aguada con Camino Turístico sobre el predio.

Aclaración técnica: 1) La imagen objetivo propuesta propone la mencionada vialidad con la finalidad de conectar el sector consolidado del barrio Jardín de La Dehesa con la vía Camino Turístico, buscando generar una alternativa de acceso a dicho barrio; 2) En coherencia con el modelo de ciudad de 15 minutos, la imagen objetivo propuesta busca

garantizar una alta accesibilidad y conectividad, asegurando que sus habitantes tengan diversas alternativas de desplazamiento motorizado y de otros modos; 3) **Considerando la existencia de un Permiso de Edificación para el predio, correspondiente al Permiso N°020, del año 2021, que no consideró dicha apertura vial, se considera poco factible la materialización de la misma, recomendándose eliminarla.**

Aquí voy a hacer una aclaración posterior a la redacción de esta aclaración técnica: se discutió el tema con los Concejales en reuniones de trabajo y también tuvimos antecedentes de la Dirección de Obras que, efectivamente, a veces los proyectos se caen o no se materializan y, posiblemente, este proyecto no se materialice tal cual como había sido aprobado.

Por lo tanto, en ese sentido, **la propuesta de Acuerdo es:** Se recomienda No acoger la Observación, indicando que se evaluará el trazado más viable, considerando las pendientes del territorio.

Observación 7.19: Solicita mayor protección al Cerro Alvarado (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: Solicita mayor protección al Cerro Alvarado.

Aclaración técnica: 1) Tanto el PRC vigente como la Imagen Objetivo propuesta, reconocen el área verde intercomunal (AVI) Cerro Isla "Parque del Cerro Alvarado", definida por el PRMS; 2) Adicionalmente, la imagen objetivo propone un área verde nueva en un terreno no consolidado, emplazado a las faldas del Cerro Alvarado, con la finalidad de aumentar la preservación del valor natural y paisajístico asociado a éste, evitando nuevas intervenciones en su entorno inmediato; 3) Debe aclararse, sin embargo, que escapa de las competencias de los planes reguladores, la definición de áreas de protección de valor natural, siendo sólo posible reconocer aquellas aprobadas por los organismos competentes, por ejemplo, en el caso de los Humedales urbanos, que son protegidos por leyes específicas.

Acuerdo sugerido: Se aclara que la materia escapa de las competencias del Plan Regulador Comunal.

Observación 7.20: Solicita reconocer zonas de riesgo asociadas a esteros y flujos de agua (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: Solicita reconocer zona de riesgo asociada a esteros y el peligro de la construcción sobre los flujos de agua.

Aclaración técnica: 1) El estudio de actualización del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, considera el desarrollo de un Estudio Fundado de Riesgos en el cual se establecen áreas de riesgo o zonas no edificables y las condiciones para ser utilizadas, de acuerdo a las disposiciones contempladas en los artículos 2.1.17 y 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 2) En el caso particular del sector Jardín de La Dehesa, el estudio identificó la presencia de: Alta y muy alta susceptibilidad por procesos de laderas, asociados a las pendientes presentes en el Cerro Alvarado; y Alta susceptibilidad por flujos tanto en la ladera norte del Cerro Alvarado como en torno al estero Las Hualtatas. Además, muy alta susceptibilidad de inundación, por desborde de cauces, asociado al Estero Las Hualtatas y alta susceptibilidad en la ladera norte del Cerro Alvarado y en torno al estero antes mencionado.

Acuerdo sugerido: Se aclara que el Estudio Fundado de Riesgos reconoce zonas de riesgo y establecerá las áreas inundables y/o potencialmente inundables.

Observación 7.21: Solicita que se reconozca el riesgo presente en el terreno mencionado (1 observación).

Antecedentes y fundamentos: 1) Sector no construido entre Cerro Alvarado por el sur, José Alcalde Délano por el poniente, Camino La Aguada, por el sur límite con terreno no construido zonificado como ZHE-2; 2) El lugar es Zona de Riesgo: El lugar está conformado por una hondonada a la cual llegan aguas provenientes del Cerro Alvarado y lomajes cercanos que lo inundan en épocas de temporales. En la proposición debe reconocerse esta situación en forma parcial o total.

Aclaración técnica: 1) El estudio de actualización del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, considera el desarrollo de un Estudio Fundado de Riesgos, en el cual se establecen áreas de riesgo o zonas no edificables y las condiciones para ser utilizadas, de acuerdo a las disposiciones contempladas en los artículos 2.1.17 y 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; 2) En el caso particular del sector en cuestión, el Estudio de Riesgos identificó la presencia de: Alta y muy alta susceptibilidad por procesos de laderas asociados a las pendientes presentes en el Cerro Alvarado; y Alta susceptibilidad por flujos de inundación por desborde de cauces en la ladera norte del Cerro Alvarado.

Acuerdo sugerido: Se aclara que el Estudio Fundado de Riesgos reconoce las zonas de riesgo y establecerá las áreas inundables y/o potencialmente inundables.

Con esto hemos terminado el Sector 7

El presidente señor Lira: muy bien

Hemos terminado, entonces, el Jardín de La Dehesa.

Se ofrece la palabra en este Punto del Sector 7

El señor Comber: Alcalde, yo tengo un punto solamente.

El presidente señor Lira: ya, don Michael

El señor Comber: el 7.5: solicita se prohíba construcción de centro comercial en terreno mencionado. Habla sobre esto y, finalmente, en el Acuerdo se habla que se va a eliminar la ZM4 de borde de José Alcalde Délano, cosa que tal vez apunta a la conservación de su borde, temiendo que, incluso ahí hay un permiso de edificación de un condominio, pero más allá de eso, la franja ZM4, por los dos lados de José Alcalde Délano tenía esta lógica de consolidar este borde y aquí se estaría eliminando y tampoco sé si es la Observación pertinente para poner esa respuesta. Por ahí va....

La señora Celis: aquí, efectivamente, la observación tenía que ver con el proyecto que se iba a hacer ahí de centro comercial, que es el proyecto conocido como Terrazas del Valle, que no se va a hacer. Nosotros ya tenemos conocimiento, ya la arquitecto ha informado a la Dirección de Obras que, si bien ese permiso está otorgado, ese permiso no se va a ejecutar. O sea, lo van a dejar morir y van a aprobar otro permiso ahí, que tiene relación con un proyecto netamente residencial. En función a eso, entonces por eso que la propuesta de esa zonificación y un poco para dar la tranquilidad a los vecinos de que ahí no va a haber desarrollos comerciales y de equipamiento, era proponer una zona de desarrollo de vivienda exclusiva de dos pisos.

El señor Comber: atendiendo el punto de los vecinos y compartiendo también el nervio de que ahí se desarrollen equipamientos muy grandes y todo esto, pero también atendiendo el punto que ya mencioné de la zona anterior, de que esta calle tenga algo de vitalidad en su borde y se consolide con algo de vía peatonal y atendiendo también a lo que se ha mencionado en esta revisión, insistentemente, que a pesar de que haya permisos de edificación, eso no exime de la capacidad de planificar. Creo que, tal vez, el borde podría ser un ZHE4, habitacional exclusivo de 4 pisos y porqué propongo esto, cosa de que el primer piso tenga algo de vitalidad. Yo entiendo la intención de muchos de nosotros, porque también la insistí constantemente en los Concejos, de proteger, específicamente este terreno. Ahora, yo no sé si dejándolo solamente habitacional de dos pisos se protege. Yo creo que solamente se va a consolidar un condominio, el cual va a tener como frente ciego. Entonces, vamos a tener edificaciones bajas, es cierto, pero al mismo tiempo, no vamos a tener ningún tipo de aporte urbano, lo cual lo considero malo para una de las esquinas más importantes de la comuna. Entonces, ese punto yo creo que habría que reflexionarlo y tal vez trabajarlo, incluso con

comunidades de vecinos, para ver cómo poder afrontar este punto, pero creo que no es bueno dejarlo en dos pisos, porque se va a transformar en un condominio. Ahí no va a haber nunca una casa que da directamente contra José Alcalde Délano. Entonces, va a ser un condominio y no va a aportar en nada, entendiendo que es lo que quieren desarrollar hoy día los propietarios, pero si se cayera nuevamente este permiso, bueno, ahí tenemos la oportunidad, entonces, de tener una esquina un poco mejor consolidada en el futuro, si es que nosotros nos adelantamos y planificamos bien esa zona. Ésa sería mi única observación, Directora. No sé si les parece acogerla también como una vuelta de tuerca que se pueda dar después.

El presidente señor Lira: ahora, para aclararlo, el Acuerdo sugerido en este caso, porque lo que se solicita es que se prohíba la construcción de un centro comercial en el terreno mencionado y eso se acoge. ¿Al decir después que se le otorga el ZHE2, estamos diciendo que a todo el lugar le otorgamos eso o dejamos la franja de 4?

La señora Celis: en algún minuto, en las reuniones se acordó, finalmente, dejarlo completo con ZH2, pero entendiendo también la propuesta y, finalmente también, la propuesta de la imagen objetivo era consolidar ese eje y por eso, en el fondo, era darle una franja de mayor altura, para que pudiera tener una consolidación y también aportar al desarrollo del espacio público. Ésa fue la propuesta de la imagen objetivo. En ese sentido también y apuntando a lo que dice el Concejal Comber, se entiende que podamos evaluar, quizás, el hecho de que sea, por ejemplo, evaluar las alturas en esa franja y la densidad en función a preservar el desarrollo de uso de suelo residencial preferente.

El presidente señor Lira: claro, porque, a lo mejor, este proyecto de condominio tipo B, en el borde de la calle puede dejar un área verde también, justamente para que sea más armónico, más bonito el lugar, si después son puras casas de dos pisos. Entonces, sería bueno dejarlo para plantearlo y para discutirlo, incluso con los vecinos.

El señor Comber: y junto con eso, que yo creo que es el fondo del asunto, tema de forma, me parece que el acuerdo no está bien puesto, porque impide, prohíbe la construcción de un centro comercial y la verdad que eso no es función del plan regulador en trámite hacer eso. Entonces, yo creo que la verdad es un no acoger, o un se aclara y luego, todo este fondo que estamos hablando, yo creo que es súper valioso y es a lo que me gustaría llegar, pero creo que, como forma, la respuesta que está aquí no corresponde. No sé si está de acuerdo, Alcalde, pero me parece que, incluso un acoger, viendo el titular, se ve curioso. Un plan regulador no prohíbe en este proceso.

El presidente señor Lira: no, se acoge el cambio de uso de suelo a zona habitacional exclusiva. Eso podríamos aclararlo, una cosa así y sí podríamos dejar revisar el tema de la franja. No sé cuántos metros hay aquí o no, serán 40 metros, la franja que bordea la calle José Alcalde Délano para ver si le damos una armonía con todo el resto de la cuadra.

La señora Celis: podríamos dejar el acuerdo: se recomienda acoger la Observación, otorgando zona habitacional exclusiva y revisar, para la etapa de anteproyecto, las alturas asociadas al eje José Alcalde Délano.

El presidente señor Lira: eso. Ahí está muy claro.

votar: Muy bien, pues, si no hay más observaciones, procedemos a

¿Señora Juanita Mir?

La señora Mir: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora Juanita.

¿Don Cristián Daly?

El señor Daly: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Cristián.

¿Don Michael Comber?

El señor Comber: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Michael.

¿Señora María Teresa Urrutia?

La señora Urrutia: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora María Teresa.

¿Señorita Paulette Guilloff?

La señorita Guilloff: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señorita Paulette.

¿Don Benjamín Errázuriz?

El señor Errázuriz: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Benjamín.

¿Don Rodrigo Arellano?

El señor Arellano: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Rodrigo.

¿Don Francisco Madrid?

El señor Madrid: de acuerdo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Francisco.

El presidente señor Lira: yo también apruebo el Punto.

Por lo tanto, se adoptan los siguientes Acuerdos:

En atención a la Observación 7.1: Solicita se asigne zonificación ZHE-2, propuesta para el entorno.

ACUERDO N° 6493-107) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN.

En atención a la Observación 7.2: Solicita cambio de zonificación propuesta, de ZHE-2-DC a ZHP-4.

ACUERDO N° 6493-108) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN.

En atención a la Observación 7.3: Solicita uso habitacional exclusivo, prohibiendo destino "hogares de acogida", o mixto, sólo permitiendo tiendas y cafés de barrio.

ACUERDO N° 6493-109) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE LA DEFINICIÓN DE DESTINOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS CORRESPONDE A LA ETAPA DE ANTEPROYECTO.

En atención a la Observación 7.4: Solicita definir una densidad de 30 hab/ha y alturas que no superen los 3 pisos.

ACUERDO N° 6493-110) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN PARA LA ZONA ZHE-2, ACLARANDO QUE LAS DENSIDADES SON MATERIA DEL ANTEPROYECTO.

En atención a la Observación 7.5: Solicita se prohíba construcción de centro comercial en terreno mencionado.

ACUERDO N° 6493-111) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, OTORGANDO ZONA HABITACIONAL EXCLUSIVA, ADEMÁS SE ACUERDA QUE SE REVISARÁ EN LA ETAPA DE ANTEPROYECTO LAS ALTURAS ASOCIADAS AL EJE AV. JOSÉ ALCALDE DELANO.

En atención a la Observación 7.6: Solicita revisar coherencia de proyecto habitacional en aprobación con normas propuestas en imagen objetivo.

ACUERDO N° 6493-112) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE LA REVISIÓN Y APROBACIÓN DE PERMISOS DE EDIFICACIÓN SON MATERIA DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES Y DEBEN SER REVISADOS SEGÚN LA NORMA VIGENTE AL MOMENTO DEL INGRESO DE LA SOLICITUD. NO ES MATERIA DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL.

En atención a la Observación 7.7: Solicita asignar zona ZHP-4 o ZHE-4 a sector al oriente de calle Los Portones de La Dehesa.

ACUERDO N° 6493-113) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGER LA OBSERVACIÓN.

En atención a la Observación 7.8: Solicita no aumentar la intensidad de ocupación en el sector, para evitar mayor congestión vehicular.

ACUERDO N° 6493-114) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN.

En atención a la Observación 7.9: Solicita revisar zonificación de área verde nueva asignada a sitios de su propiedad.

ACUERDO N° 6493-115) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN, ELIMINANDO ZONA ÁREA VERDE NUEVA AVN.

En atención a la Observación 7.10: Solicita se revise, reconozca e incorpore la densidad aplicada en las construcciones existentes en el sector, correspondiente a 80 hab/ha.

ACUERDO N° 6493-116) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN.

En atención a la Observación 7.11: Solicita mantener densidad y altura existente actualmente en el sector.

ACUERDO N° 6493-117) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACOGE LA OBSERVACIÓN.

En atención a la Observación 7.12: Solicita asimilar todo el terreno a zona ZHE-2 propuesta para el entorno, la cual propone una densidad de 30 a 60 hab/ha.

ACUERDO N° 6493-118) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN. NO OBSTANTE, SE REVISARÁ, MANTENIENDO COMO CRITERIO QUE LAS ÁREAS NO CONSOLIDADAS DE MUY ALTO RIESGO DE EXPOSICIÓN A PROCESOS DE LADERAS, SE MANTENGAN COMO ÁREAS ESPECIALES ÁREA VERDE NUEVA AVN; ASIGNANDO ZONA HABITACIONAL EXCLUSIVA CON DESARROLLO CONTROLADO ZHE-2-DC A LOS TERRENOS QUE PRESENTEN ALTA EXPOSICIÓN AL RIESGO.

En atención a la Observación 7.13: Solicita asegurar el acceso a las áreas verdes y Cerro Isla Alvarado.

ACUERDO N° 6493-119) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE NO ES FACULTAD DEL PLAN REGULADOR COMUNAL EL GENERAR PROYECTOS DE IMPLEMENTACIÓN Y ACCESO A LAS ÁREAS VERDE EXISTENTES.

En atención a la Observación 7.14: Solicita se restaure el uso original con el cual fue cedida esta superficie por los loteos, correspondiente a Área Verde.

ACUERDO N° 6493-120) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE NO ES FACULTAD DEL PLAN REGULADOR COMUNAL GENERAR PROYECTOS DE IMPLEMENTACIÓN Y ACCESO A LAS ÁREAS VERDE EXISTENTES.

En atención a la Observación 7.15: Solicita prohibir circulación de transporte público al interior del barrio.

ACUERDO N° 6493-121) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE LA IMPLEMENTACIÓN DE RECORRIDOS DE TRANSPORTE PÚBLICO NO ES MATERIA DEL PLAN REGULADOR COMUNAL.

En atención a la Observación 7.16: Solicita eliminar apertura de Av. El Tranque, reclasificándola como vía de servicio.

ACUERDO N° 6493-122) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN. NO OBSTANTE, SE ESTUDIARÁN NUEVOS TRAZADOS QUE PERMITAN LA MATERIALIZACIÓN DE ESTA VIALIDAD.

En atención a la Observación 7.17: Solicita establecer zona 30 en el sector, así como mejorar y habilitar veredas e incorporar ciclovías donde corresponda.

ACUERDO N° 6493-123) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARAN LA OBSERVACIÓN E INFORMA QUE: 1) LA IMAGEN OBJETIVO PROPUESTA INCLUYE UNA RED DE CICLOVÍAS QUE CONSIDERA CICLOVÍAS SEGREGADAS Y COMPARTIDAS AL INTERIOR DEL BARRIO JARDÍN DE LA DEHESA; 2) LAS CALLES EMPLAZADAS AL INTERIOR DEL BARRIO SE DEFINEN COMO "CALLES HABITABLES", RECONOCIENDO SU VOCACIÓN RESIDENCIAL PREFERENTE Y DANDO LA PRIORIDAD A LAS PERSONAS, CONSTITUYÉNDOSE EN LA BASE PARA LOGRAR COMUNIDADES SALUDABLES E INCENTIVAR VIDA SOCIAL Y URBANA; 3) LAS CALLES HABITABLES PROCURAN LA REDUCCIÓN DE LOS EFECTOS DEL TRÁNSITO MOTORIZADO (RUIDO, CONTAMINACIÓN, ETC.), COLOCANDO EL FOCO EN LA SEGURIDAD DE LAS CALLES Y DEL TRÁNSITO (ZONAS 30), PARA CONSTITUIRSE EN ESPACIOS PÚBLICOS CON CONFIABILIDAD Y PROMOCIÓN DE INTERACCIONES SOCIALES; 4) EN COHERENCIA CON EL MODELO DE CIUDAD DE 15 MINUTOS, LA IMAGEN OBJETIVO PROPUESTA BUSCA GARANTIZAR UNA ALTA ACCESIBILIDAD Y CONECTIVIDAD, ASEGURANDO QUE SUS HABITANTES TENGAN DIVERSAS ALTERNATIVAS DE DESPLAZAMIENTO MOTORIZADO Y OTROS MODOS.

En atención a la Observación 7.18: Solicita eliminar afectación a utilidad pública para apertura de Contralmirante Fernández Vial.

ACUERDO N° 6493-124) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, NO SE ACOGE LA OBSERVACIÓN. SE EVALUARÁ EL TRAZADO MÁS VIABLE, CONSIDERANDO LAS PENDIENTES DEL TERRITORIO.

En atención a la Observación 7.19: Solicita mayor protección al Cerro Alvarado.

ACUERDO N° 6493-125) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE LA MATERIA ESCAPA DE LAS COMPETENCIAS DEL PLAN REGULADOR COMUNAL.

En atención a la Observación 7.20: Solicita reconocer zonas de riesgo asociadas a esteros y flujos de agua.

ACUERDO N° 6493-126) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE EL ESTUDIO FUNDADO DE RIESGOS RECONOCE ZONAS DE RIESGO Y ESTABLECERÁ LAS ÁREAS INUNDABLES Y/O POTENCIALMENTE INUNDABLES.

En atención a la Observación 7.21: Solicita que se reconozca el riesgo presente en el terreno mencionado.

ACUERDO N° 6493-127) POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES, SE ACLARA QUE EL ESTUDIO FUNDADO DE RIESGOS RECONOCE LAS ZONAS DE RIESGO Y ESTABLECERÁ LAS ÁREAS INUNDABLES Y/O POTENCIALMENTE INUNDABLES.

El presidente señor Lira: bien, pasamos, entonces, a las Observaciones.

Decir que las Observaciones Generales que vienen a continuación, no corresponde.

La señora Celis: no corresponde tratarlas en esta Sesión, ya que son temas más generales, que pueden ser respondidos por la Unidad Técnica y no son cosas que tenga que acoger o no acoger el Concejo Municipal. Igualmente, serán todas respondidas, serán parte del Informe y también serán respondidas a todos los interesados y este material, una vez que se redacte y queden los acuerdos adoptados y estemos en condiciones, será subido también a la Página Web Municipal.

El presidente señor Lira: perfecto.

Entonces, estas Observaciones Generales son respondidas, pero no necesariamente tienen que someterse al Concejo, porque son, tal como dice la palabra, no son específicas a un territorio, sino que son generales.

Y con esto hemos dado Respuesta a la totalidad de las Observaciones fundadas a nuestra imagen objetivo del plan regulador de Lo Barnechea.

Por lo tanto, corresponde ahora pasar al Punto 2 de la Tabla:

SOLICITA APROBACIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL RESPECTO A LOS TÉRMINOS EN QUE SE PROCEDERÁ A LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL, EN CONFORMIDAD A LOS ACUERDOS ADOPTADOS SOBRE LA IMAGEN OBJETIVO, A PARTIR DE LAS RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES RECIBIDAS POR PARTE DE LA COMUNIDAD Y A LAS RECOMENDACIONES DEL MISMO CONCEJO MUNICIPAL, DE CONFORMIDAD AL NUMERAL 5 DEL ARTÍCULO 28 OCTIES DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

El presidente señor Lira: señora Francisca

La señora Celis: muchas gracias, Alcalde.

En ese sentido, ya habiendo revisado todas las Respuestas a las Observaciones efectuadas por la comunidad y quedando acordados y adoptados los Acuerdos para cada una de estas respuestas, lo que se somete a su consideración es si Uds. están de acuerdo que todas estas Respuestas pasan a formar, íntegramente, parte de los términos con los cuales desarrollaremos la Etapa de Anteproyecto. Y, por otro lado, es si, además, Uds. consideran efectuar una Recomendación adicional a las que ya no se hayan efectuado en las Sesiones de hoy y del 23 de diciembre.

El presidente señor Lira: perfecto

Se ofrece la palabra en este Punto, si alguien tiene alguna Recomendación adicional que quiera dejar por escrito en el Acta.

Señor Comber: yo quiero agradecer primero al Concejo por haber aceptado muchos de los puntos que ya se trataron dentro de la presentación anterior. O sea, la mayoría de los Acuerdos ya están incorporados.

Quedan unos pocos que no están dentro de la presentación y voy a mencionarlos:

Punto 1: creo que debiera evaluarse en la Etapa de Anteproyecto, sobre todo ahora que se van a evaluar los incentivos normativos, en donde podríamos desarrollar, mediante incentivos normativos, alguna colaboración con los privados, para generar más acceso a las montañas. Se ha mencionado que no es materia del Plan Regulador, pero también sabemos que, a través de incentivos normativos, podríamos generar una estrategia de colaboración, que sea transparente y súper clara en sus términos y cómo es el aporte a la comunidad, entendiendo que es parte de la función social de la propiedad también poder dar acceso a los predios circundantes, sobre todo cuando dan un servicio como el acceso a las montañas. Eso es lo primero; me imagino el barrio Alpino, o sea, Sector La Invernada de Los Nogales, que es un sector que se va a desarrollar en extensión, si bien no intensivamente, podría ser uno de esos puntos, pero también hay muchos otros sectores. Incluso, algunos que ya revisamos en estas Observaciones. Ése es el primer punto. Es como un criterio general, si se pudiera evaluar.

La Plaza San Enrique se mencionó. Creo que vale la pena investigarla también en un tema de incentivos normativos para desarrollo de un aporte cultural gastronómico, de estacionamientos con mayor intensidad. Hay distintos factores que podrían aportar a ese sector, incluso, condicionando también estos lineamientos visuales, materiales, para coincidir con una mirada patrimonial.

El sector de Avda. Las Condes, que estaba el Estadio Sudamericano y otros terrenos como el Colegio Hebreo. Creo que toda esa zona se debiera evaluar, en el sentido de dar una norma que genere un entorno coherente. Ahí había algunos puntos que creo que, debido a la conectividad vehicular, a la accesibilidad que tienen, puede darse una nueva vuelta Yo pediría, Directora y Alcalde, si es que pudiéramos volver a revisar ese sector, sobre todo dentro de estos dos grandes terrenos, que sabemos que hay intención de desarrollo, para que quede bien consolidado, bien precisado y también, incluso, con incentivo normativo podríamos lograr que ahí haya una buena relación entre el desarrollo que ellos puedan obtener, junto con las prestaciones urbanas y sociales que podríamos tener en ese sector. Creo que ésa es una zona a volver a revisar.

Zona Portal de La Dehesa que es todo incluido, que es bien interesante el proyecto, pero tiene que estar súper bien afinado.

Acá hay un punto importante: el Ordinario N°3447, de 16 de noviembre de 2021, de la Seremi MINVU, que habla sobre las áreas verdes intercomunales, que lo hablamos, específicamente, sobre el terreno del ex Estadio Sudamericano. Esa información que estamos pidiendo y precisando, finalmente también se va a tener que aplicar a otras áreas verdes intercomunales de la misma condición. Por nombrar algunos, el Club Las Condes, el Club Caleuche, los Clubes de Golf, el Club Ecuestre La Dehesa. Son distintas zonas. Nuestra comuna tiene muchas áreas verdes intercomunales que están bajo esta Categoría de Equipamiento y que, finalmente, de cierta forma, gravan la planificación comunal, porque congelan, en cierta forma, la planificación más fina y no siempre responden a lo que se está ocupando. O sea, hoy día ahí tenemos centros culturales, centros religiosos, viviendas y ahí hay ciertas cosas que yo creo que debiéramos regularizar. Entonces, obteniendo esa información, pediría una revisión extensiva y en profundidad, también de las oportunidades que se podrían generar de planificación más fina en estos terrenos.

Bueno la ZHP3 en el Sector Los Bravos, que lo mencionamos hoy día, que quedó para revisar. Evaluar si es que se van a establecer algunos criterios exigentes creo yo, pero pueden ser súper pertinentes en zonas más tradicionales como en el Pueblo, en que tal vez no se exija solamente altura o densidades, sino tal vez también una materialidad, una expresión de fachadas, algo que condicione también a futuros desarrollos en el sector a tener una expresión material más cercana a la visión patrimonial y tradicional que hay en la zona.

Esos serían, al menos, los puntos que a mí me gustaría traer y en torno a los cuales me encantaría que se aprobara la siguiente etapa, Alcalde.

El presidente señor Lira: muchas gracias, don Michael Comber.

Igual informarle que la Plaza San Enrique la tenemos como uno de los proyectos a desarrollar durante este año 2022, para lo cual hemos destinado en el Presupuesto recursos al Área de Espacio Urbano, para, justamente con especialistas ver cuáles son las distintas opciones que podríamos desarrollar, basándonos en el tema de estacionamientos, como lo que se hizo en la Plaza Perú, o como se ha hecho en otras partes. Así que eso está contemplado dentro del Presupuesto y creo que va a ser muy importante para el desarrollo de esa zona tan importante en la comuna.

El señor Daly: ¿Alcalde?

El presidente señor Lira: don Cristián Daly

El señor Daly: gracias, Alcalde

Yo me quería referir a nada técnico, Alcalde, pero sí quería destacar y esto es algo que los vecinos no lo ven, el trabajo que hay detrás de esto, la Conclusión de esta etapa que estamos cerrando hoy día, que es la Respuesta a las indicaciones que hicieron los vecinos y es el trabajo que hizo la municipalidad, la Dirección de Espacio Público y todos aquellos que están viendo este proceso y, por otro lado también, el Concejo Municipal que está hoy día aquí presente y todo el trabajo que se hizo en esta etapa. A nosotros nos tocó asumir este nuevo período por ahí por junio y hemos tenido, muchas, muchas reuniones viendo este tema, Alcalde. Yo solamente quería destacar el tono, el nivel de profesionalismo en que se está llevando a cabo este proceso, pero sobre todo el tono, como dije antes y la buena voluntad de los Concejales de siempre llegar a acuerdos, de siempre velar por el bien superior de los vecinos y el bienestar general de la población y creo que eso se está haciendo de manera muy responsable en este Concejo Municipal y yo lo quería destacar, porque me pone muy contento también saber que estamos trabajando de esta manera. Solamente quería resaltar eso, Alcalde, porque creo que es justo hacerlo, creo que los funcionarios municipales han hecho un trabajo muy responsable, muy profesional y por otro lado también, que tengamos 2.000 Observaciones, también nos habla de que los vecinos de Lo Barnechea están interesados en este tema que es tan importante para ellos. Así que, Alcalde, espero que como en este punto estamos hablando de los términos en que se procederá a la elaboración del anteproyecto, creo yo que uno de los términos que yo podría pedir también es que se sigan haciendo las cosas como las hemos estado haciendo, que yo creo que ha sido muy destacable.

Eso nada más, Alcalde, quería decir

El presidente señor Lira: muchas gracias, don Cristián Daly

El señor Madrid: ¿Alcalde?

El presidente señor Lira: ¿don Francisco?

El señor Madrid: sólo un punto respecto al Sector 19 de Avda. Las Condes, donde está emplazada la Juan Pablo II. Se propone, en el sector que está al frente, Zona Mixta 6. Me gustaría dejarlo como Recomendación, para que lo estudiemos posteriormente, porque en vez, quizás de zona mixta, sea habitacional preferente, para que de esta forma no le cambie tanto el sector a los vecinos de la Juan Pablo y así también queda concordante con lo que se está proponiendo para el sector de la Juan Pablo, que es zona habitacional preferente de 6 pisos. Eso solamente, Alcalde.

Muchas gracias

El presidente señor Lira: perfecto, muchas gracias, don Francisco.

Bien, pues, si no hay más observaciones, procedemos a votar:

¿Señora Juanita Mir?

La señora Mir: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora Juanita.

¿Don Cristián Daly?

El señor Daly: de acuerdo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Cristián.

¿Don Michael Comber?

El señor Comber: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Michael.

¿Señora María Teresa Urrutia?

La señora Urrutia: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señora María Teresa.

¿Señorita Paulette Guilloff?

La señorita Guilloff: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, señorita Paulette.

¿Don Benjamín Errázuriz?

El señor Errázuriz: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Benjamín.

¿Don Rodrigo Arellano?

El señor Arellano: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Rodrigo.

¿Don Francisco Madrid?

El señor Madrid: apruebo, Alcalde.

El presidente señor Lira: gracias, don Francisco.

El presidente señor Lira: yo también apruebo.

Quisiera dejar en claro también que si en algunos de los puntos no voté, apruebo todos los puntos que hemos tratado en este Concejo Extraordinario.

Por lo tanto, se adopta el siguiente Acuerdo:

ACUERDO N° 6494: POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES SE APRUEBAN LOS TÉRMINOS EN QUE SE PROCEDERÁ A LA ELABORACIÓN DEL ANTEPROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL, EN CONFORMIDAD A LOS ACUERDOS ADOPTADOS SOBRE LA IMAGEN OBJETIVO, A PARTIR DE LAS RESPUESTAS A LAS OBSERVACIONES RECIBIDAS POR PARTE DE LA

COMUNIDAD, TRATADAS EN LAS SESIONES 269 Y 270, REALIZADAS LOS DÍAS 23 Y 30 DE DICIEMBRE RESPECTIVAMENTE; Y LAS RECOMENDACIONES DEL MISMO CONCEJO MUNICIPAL, DE CONFORMIDAD AL NUMERAL 5 DEL ARTÍCULO 28 OCTIES DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES, SEGÚN EL SIGUIENTE DETALLE:

- 1) EVALUAR EN ETAPA DE ANTEPROYECTO, MEDIANTE DESARROLLO DE INCENTIVOS NORMATIVOS, COMO GENERAR UNA COLABORACIÓN DE PRIVADOS PARA GENERAR SERVICIOS A LA COMUNIDAD, EN TERRENOS COMO LA INVERNADA, BARRIO ALPINO Y OTROS LUGARES A ABORDAR EN CONJUNTO CON LA COMUNIDAD.
- 2) PARA SECTOR PLAZA SAN ENRIQUE, RESCATAR SU APORTE CULTURAL, GASTRONÓMICO Y APORTE DE ESTACIONAMIENTO. A SU VEZ REVISAR LA POSIBILIDAD DE UN DESARROLLO PATRIMONIAL.
- 3) REVISAR LA NORMATIVA DEL SECTOR (INSTITUTO HEBREO, BANCO SUDAMERICANO), EVALUANDO INCENTIVOS NORMATIVOS PARA MEJORAR SUS CONDICIONES Y CONSIDERAR LOS DESARROLLOS QUE ESTÁN PENSADOS PARA ESTOS GRANDES PAÑOS.
- 4) SE DEBERÁ CONSIDERAR EL ORDINARIO N°3447, DE 16 DE NOVIEMBRE DE 2021, DE LA SEREMI MINVU, RESPECTO DEL TERRENO EX ESTADIO BANCO SUDAMERICANO, CRITERIO QUE DEBIESE APLICARSE PARA TODAS LAS ÁREAS VERDES COMPLEMENTARIAS.
- 5) REVISAR EN EL PUEBLO DE LO BARNECHEA UNA NORMATIVA QUE PUEDA REFORZAR LA VISIÓN PATRIMONIAL DE LA ZONA (COMO POR EJEMPLO FACHADAS).
- 6) REVISAR LA ZONA MIXTA ZM-6, FRENTE AL SECTOR DEL PROYECTO HABITACIONAL JUAN PABLO II, DE MANERA DE CONSIDERAR UN USO HABITACIONAL PREFERENTE.
- 7) REVISAR LA MANZANA ORIENTE DE CALLE RUBÉN BARRALES DENTRO DE LA ESTRATEGIA DE RENOVACIÓN URBANA PROPUESTA. *(RECOMENDACIÓN REALIZADA EN SESIÓN 269)
- 8) SE DEJA CONSTANCIA QUE EN EL ACTO ADMINISTRATIVO NO EXISTE MODIFICACIÓN AL LÍMITE URBANO COMUNAL, CONFORME AL ARTÍCULO 28 OCTIES DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES.

El presidente señor Lira: quiero terminar el Concejo agradeciendo, especialmente, a todo el Equipo de Espacio Público y Asesoría Urbana. La verdad que han hecho un trabajo increíble, como dice el Concejal Daly. Han sido muy largas jornadas y mucho recorrido en terreno y mucha reunión.

Y, por lo tanto, también agradecer a los Concejales. La verdad que hemos tenido estas largas reuniones y han estado estudiando muy a fondo cada sector de la comuna, lo cual nos asegura que podemos tener, nunca va a ser perfecto, pero, por lo menos, vamos a tener un Plan Regulador que no ha sido hecho a la rápida, sino que, muy por el contrario, ha sido desarrollado con un gran profesionalismo y con muchas horas invertidas.

Así que muchas gracias a todo el Equipo Municipal; muchas gracias a los Concejales y muchas gracias a los vecinos por la paciencia en esta reunión.

No habiendo más Puntos que tratar, se levanta la Sesión.

SIENDO LAS 16:22 HORAS, SE LEVANTA LA SESIÓN.



MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA
ALCALDE
JUAN CRISTÓBAL LIRA IBÁÑEZ
PRESIDENTE

Vivian Barra
VIVIAN BARRA PEÑALOZA
SECRETARIO