



ADOPCIÓN DE ACUERDOS DEL CONCEJO SOBRE IMAGEN OBJETIVO

PLAN REGULADOR COMUNAL

Lo Barnechea - 23 de diciembre 2021

CALENDARIO CONSULTA PÚBLICA IMAGEN OBJETIVO ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL



IMAGEN OBJETIVO

Conoce la propuesta de visión a futuro, los temas clave, objetivos y lineamientos propuestos para nuestra comuna.



LUGARES CON IDENTIDAD
Y CALIDAD DE VIDA



SISTEMA DE MOVILIDAD
URBANA SOSTENIBLE



GESTIÓN DEL RIESGO
Y REDUCCIÓN DE
LA VULNERABILIDAD



RESGUARDO AMBIENTAL
Y PAISAJÍSTICO



INTEGRACIÓN SOCIOESPACIAL
Y SOCIOECONÓMICA







REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANA

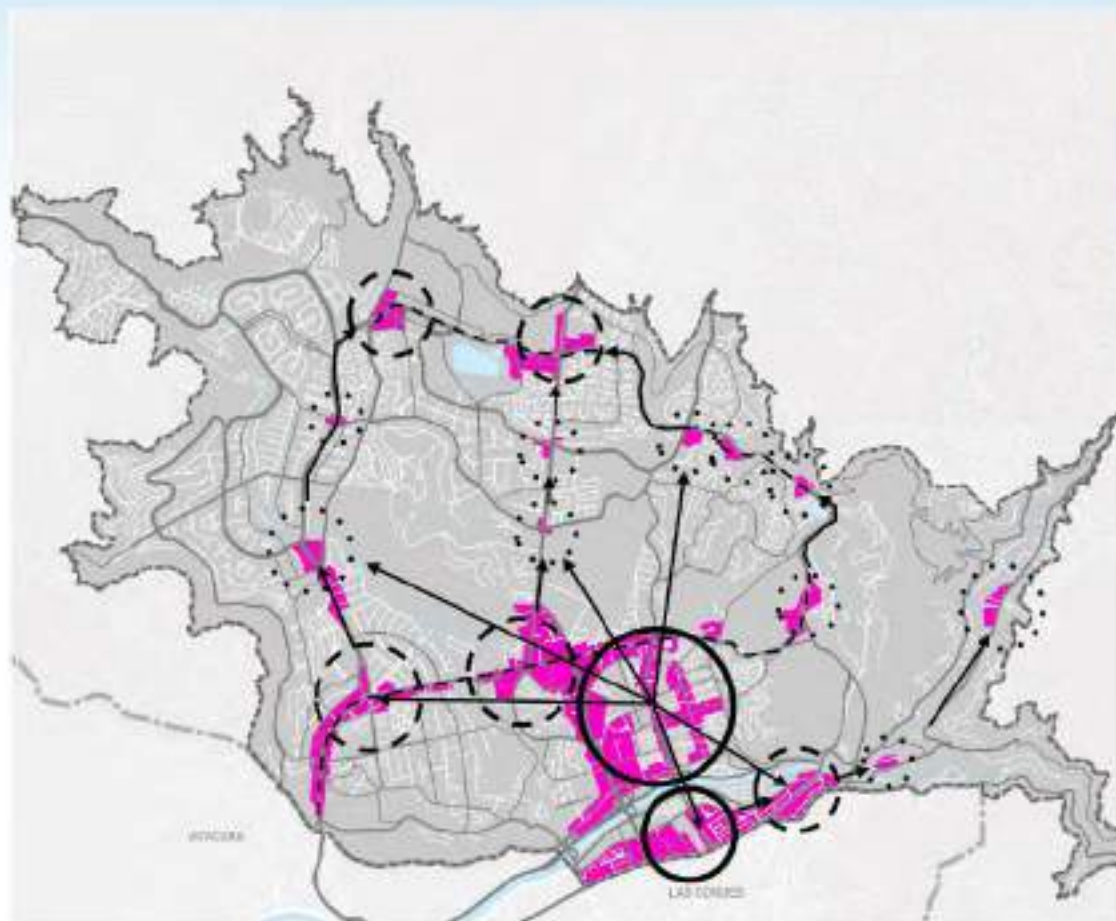
IMAGEN

OBJETIVO

Creación y consolidación de subcentros de distintas jerarquías.

INTENSIDAD DE OCUPACIÓN

-  Zonas con Mixtura de uso
-  Subcentro de primera jerarquía Intercomunal
-  Subcentros de segunda jerarquía Comunal
-  Subcentros de tercera jerarquía Vecinal o local

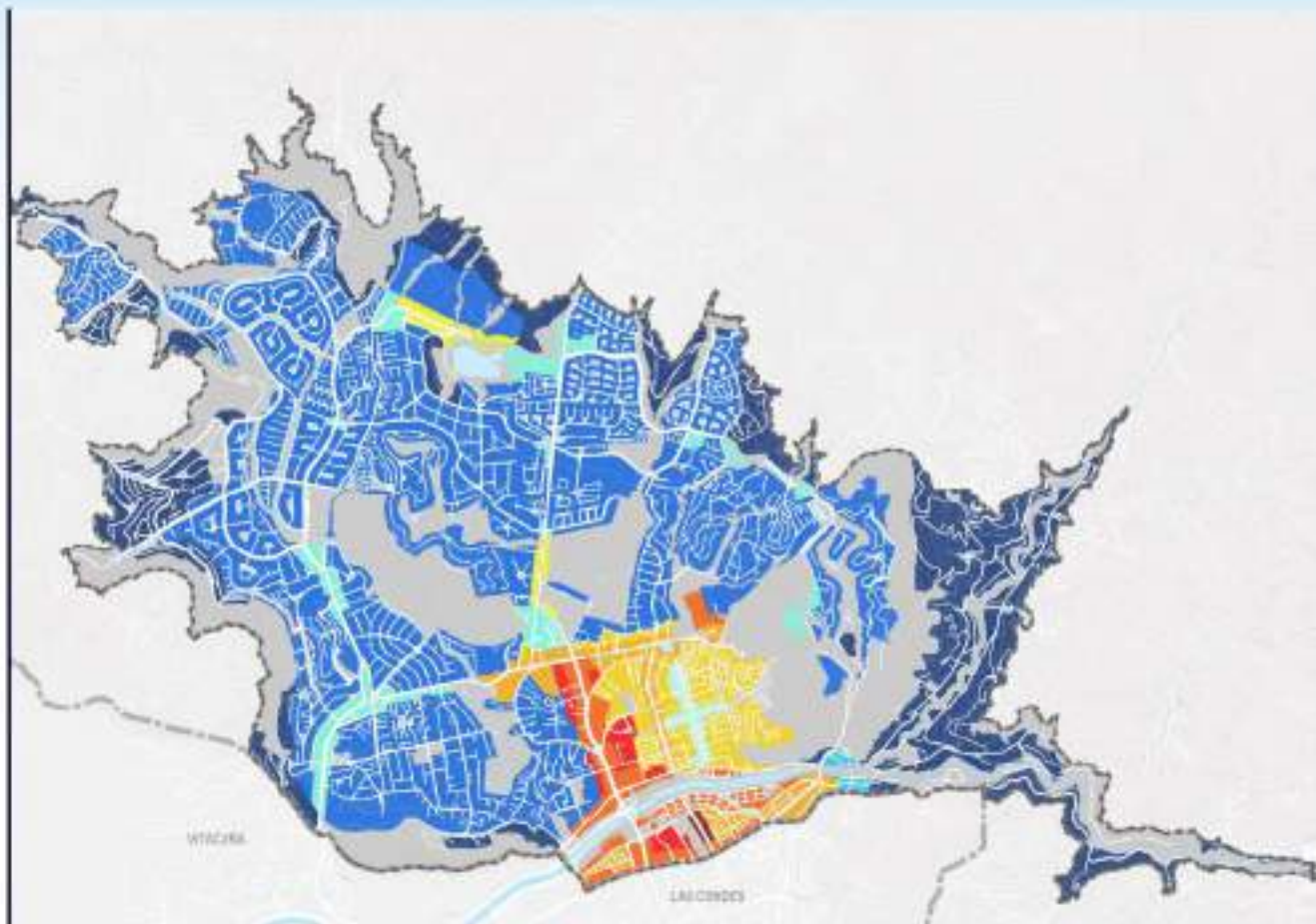


IMAGEN

OBJETIVO

Mantiene los usos de suelo actuales en un 63%, redistribuyendo las densidades en los sectores mejor conectados y disminuyendo las densidades en el borde periurbano.

DENSIDAD



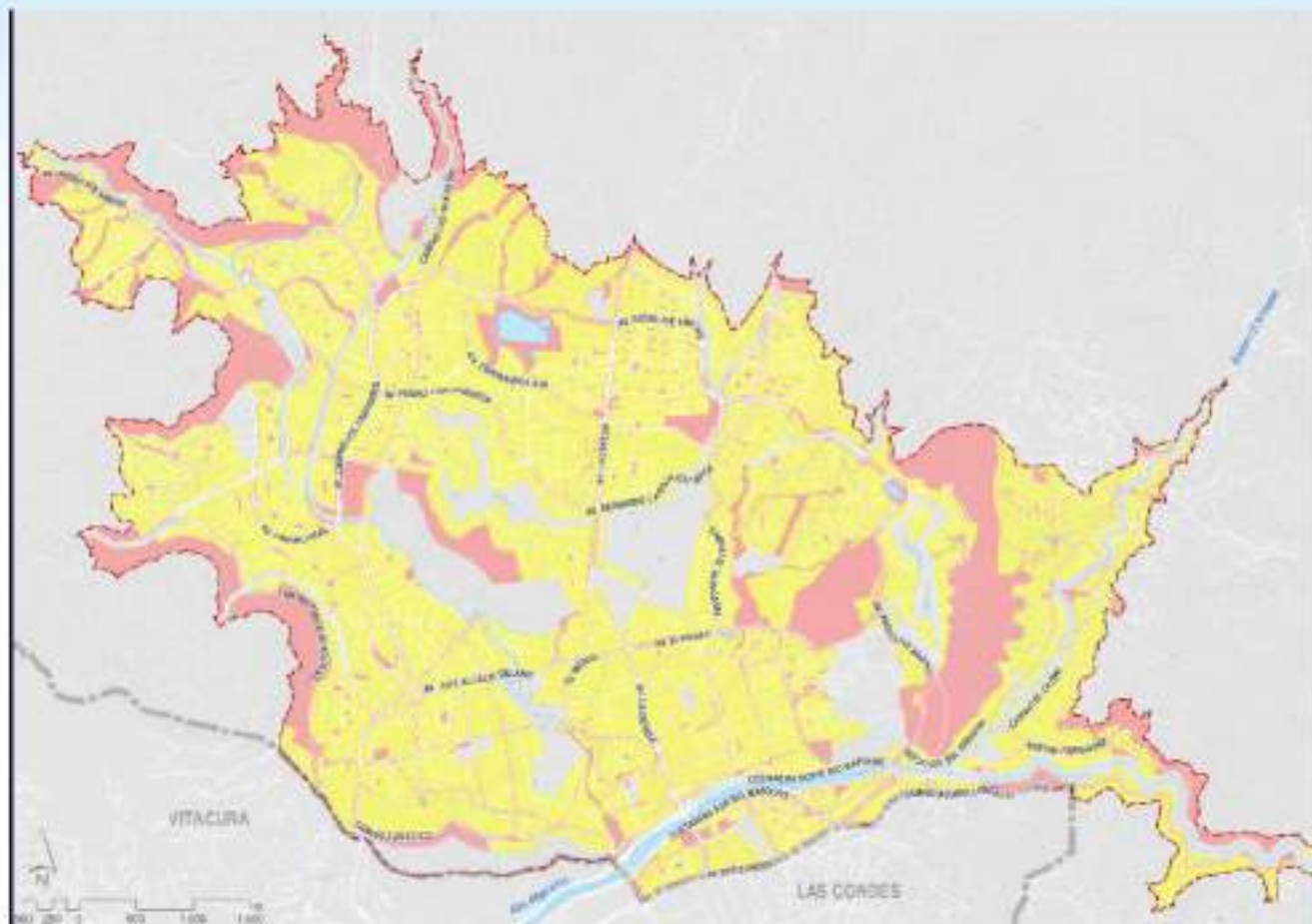
IMAGEN

OBJETIVO

Disminuye la superficie residencial en un 21%.

PRC vigente
3.136 ha

Alternativas
Sugeridas
2.485 ha



IMAGEN

OBJETIVO

Reduce la cabida de población proyectada en un 7,8%.

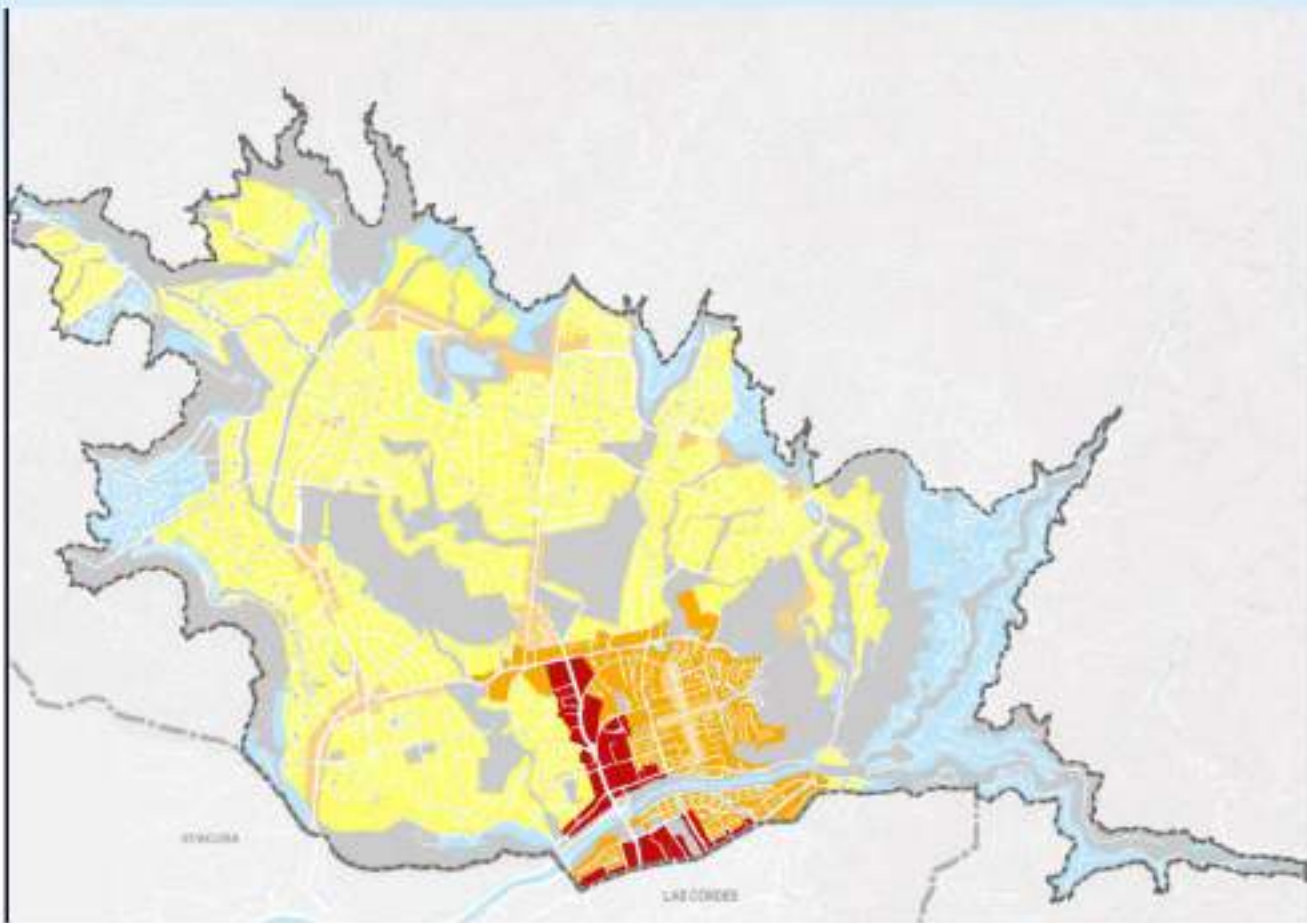
Reduce la cantidad de población nueva

42.851 hab. PRC vigente → 30.867 hab. Alternativa Sugerida

154.817 hab. PRC vigente → 142.833 hab. Alternativa Sugerida

INTENSIDAD DE OCUPACIÓN

- Alta (8 a 12 pisos)
- Media (4 a 7 pisos)
- Media Baja (2 a 4 pisos)
- Baja (2 a 3 pisos)
- Muy Baja (1 a 2 pisos)






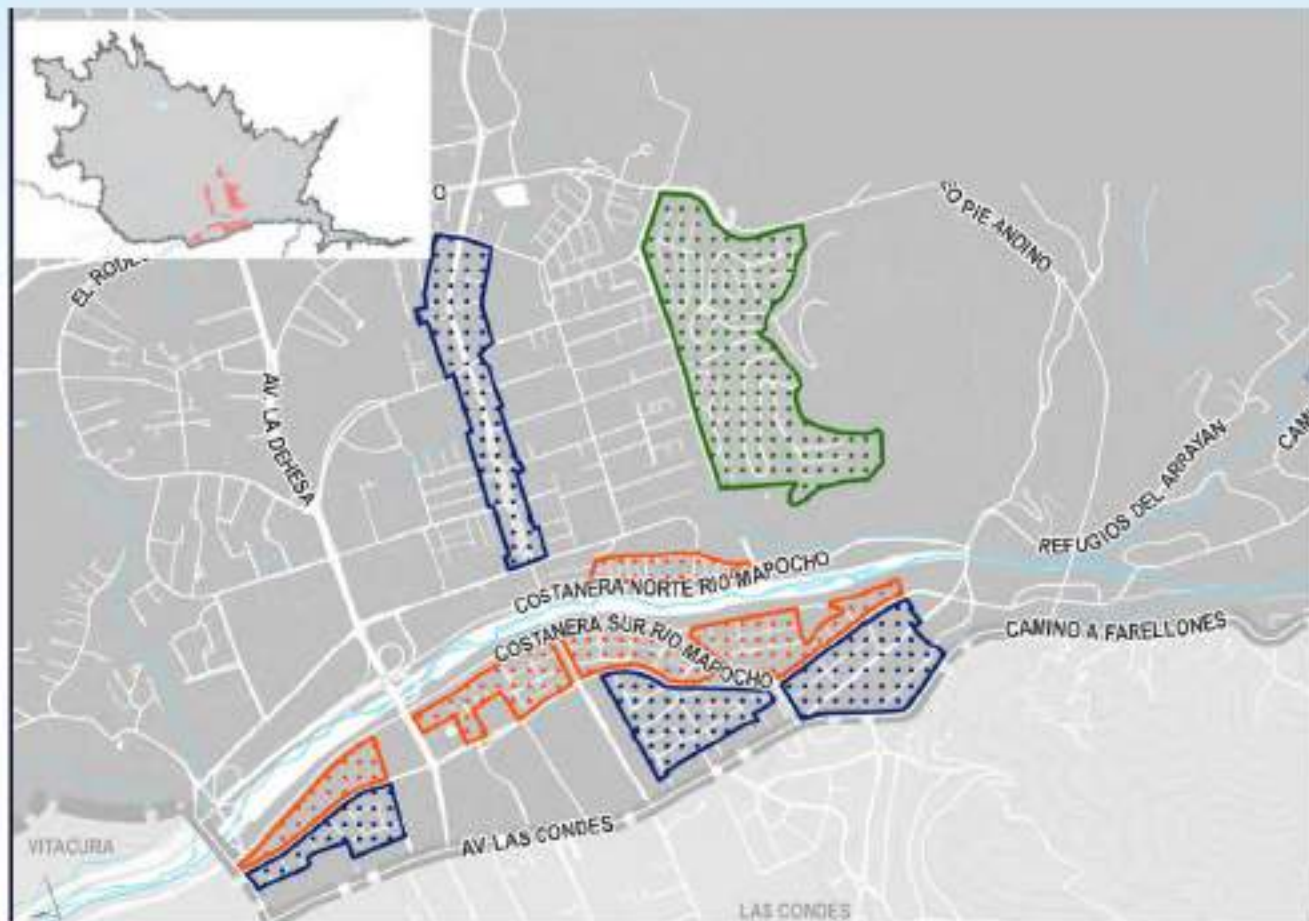
IMAGEN

OBJETIVO

Da cabida aprox.
a 2.400 viviendas
nuevas para estratos
medios y bajos.

ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN

-  Renovación Urbana
(Av. Padre Alfredo Artésaga Barros -
Av. Las Condes)
-  Mejoramiento Urbano
(Cerro 18)
-  Regeneración Urbana
(Las Lomas - La Ermita - Bicentenario)



IMAGEN

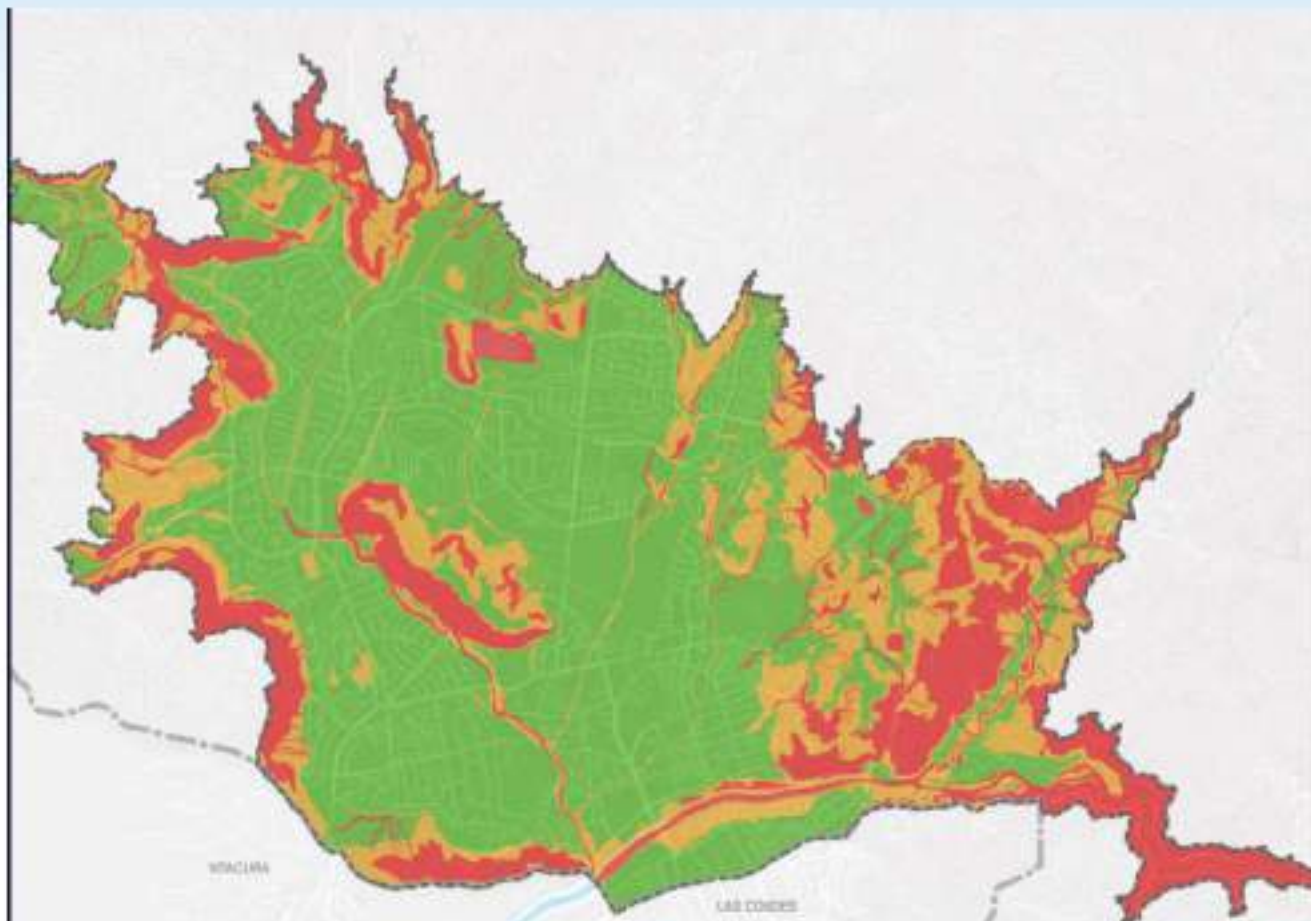
OBJETIVO

Precisa e incorpora áreas de riesgo y protección, condicionando el emplazamiento en sectores con mayor exposición.

 Riesgo Muy Alto
22%
903 Ha

 Riesgo Alto
21%
893 Ha

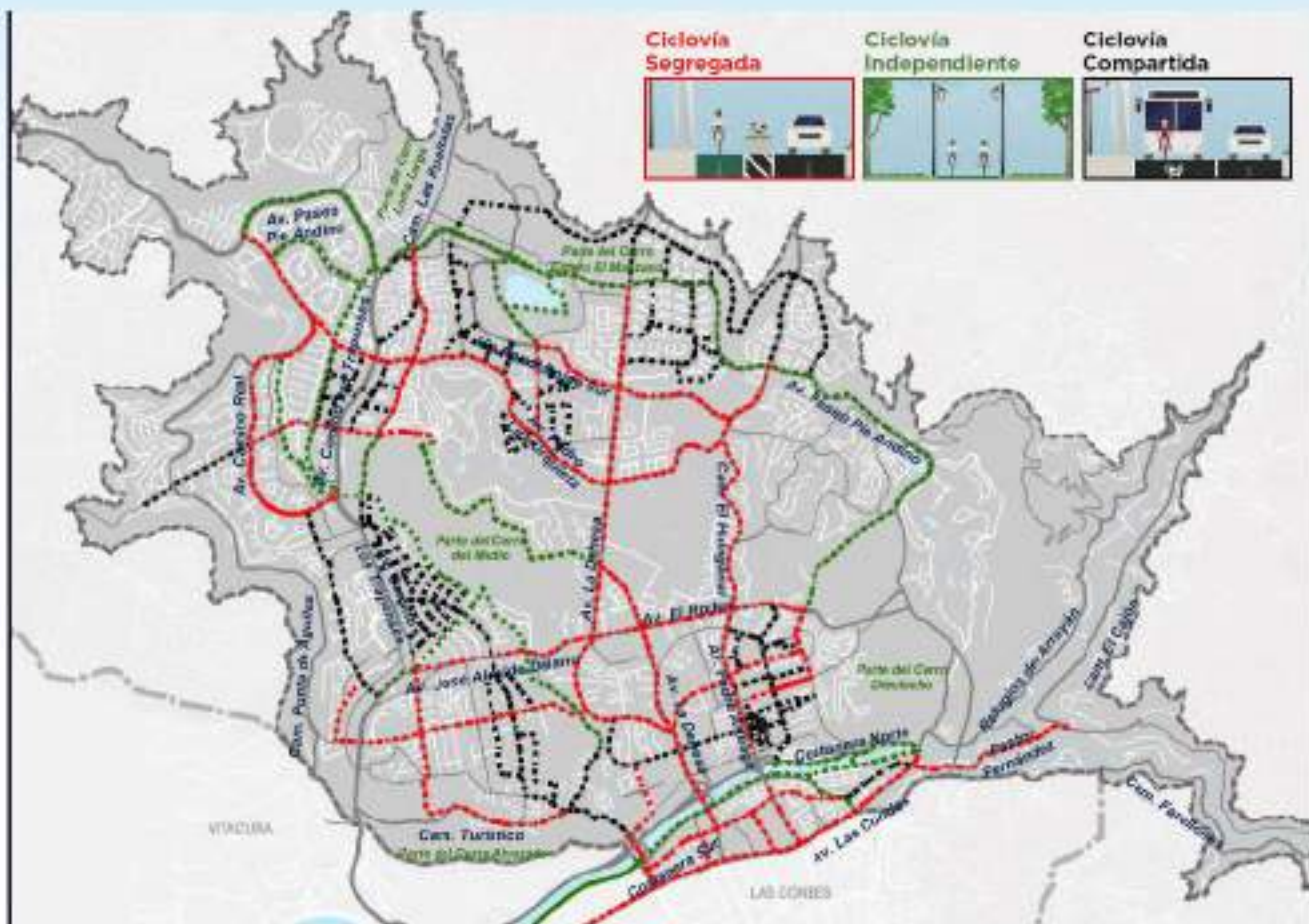
 Sin Riesgo
57%
2.390 Ha



IMAGEN

OBJETIVO

Propone nuevas aperturas vehiculares, aumentando la conectividad y reduciendo la congestión vehicular e incentiva la movilidad sostenible a través de una red de ciclo vías que interconecta el área urbana.

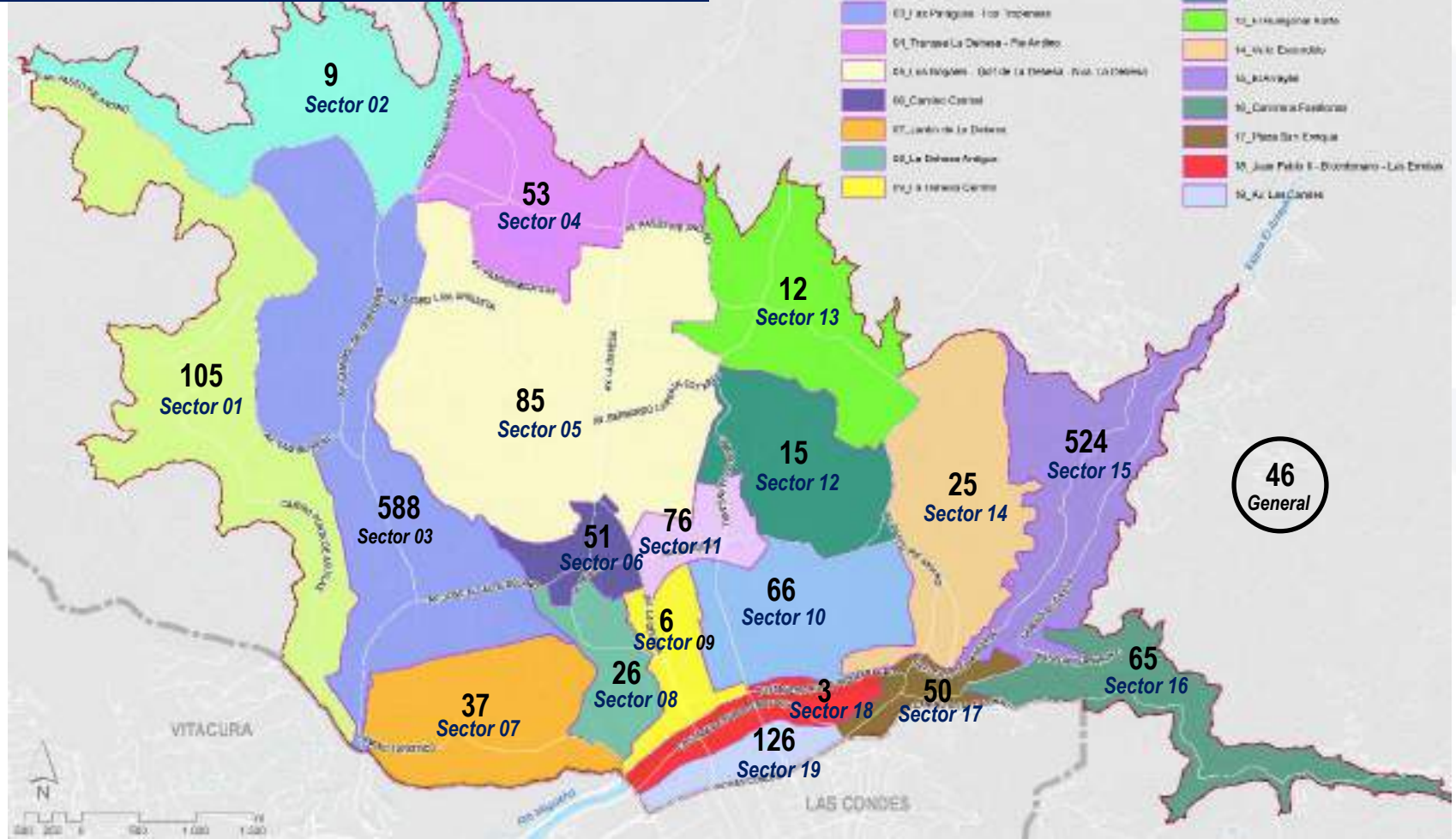


El presente documento corresponde al **Informe de Respuesta a Observaciones** que sintetiza las observaciones ingresadas en el marco de la Consulta Pública de Imagen Objetivo de la Actualización del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, realizada entre los días 29 de julio y 12 de septiembre de 2021, dando cumplimiento a lo establecido en el numeral 5 del art. 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC).

En total se recibieron 1.968 cartas, cada una contentiva de una o más observaciones, cuyo análisis y respuesta fundada se presenta a continuación.

Cartas recibidas: 1.968

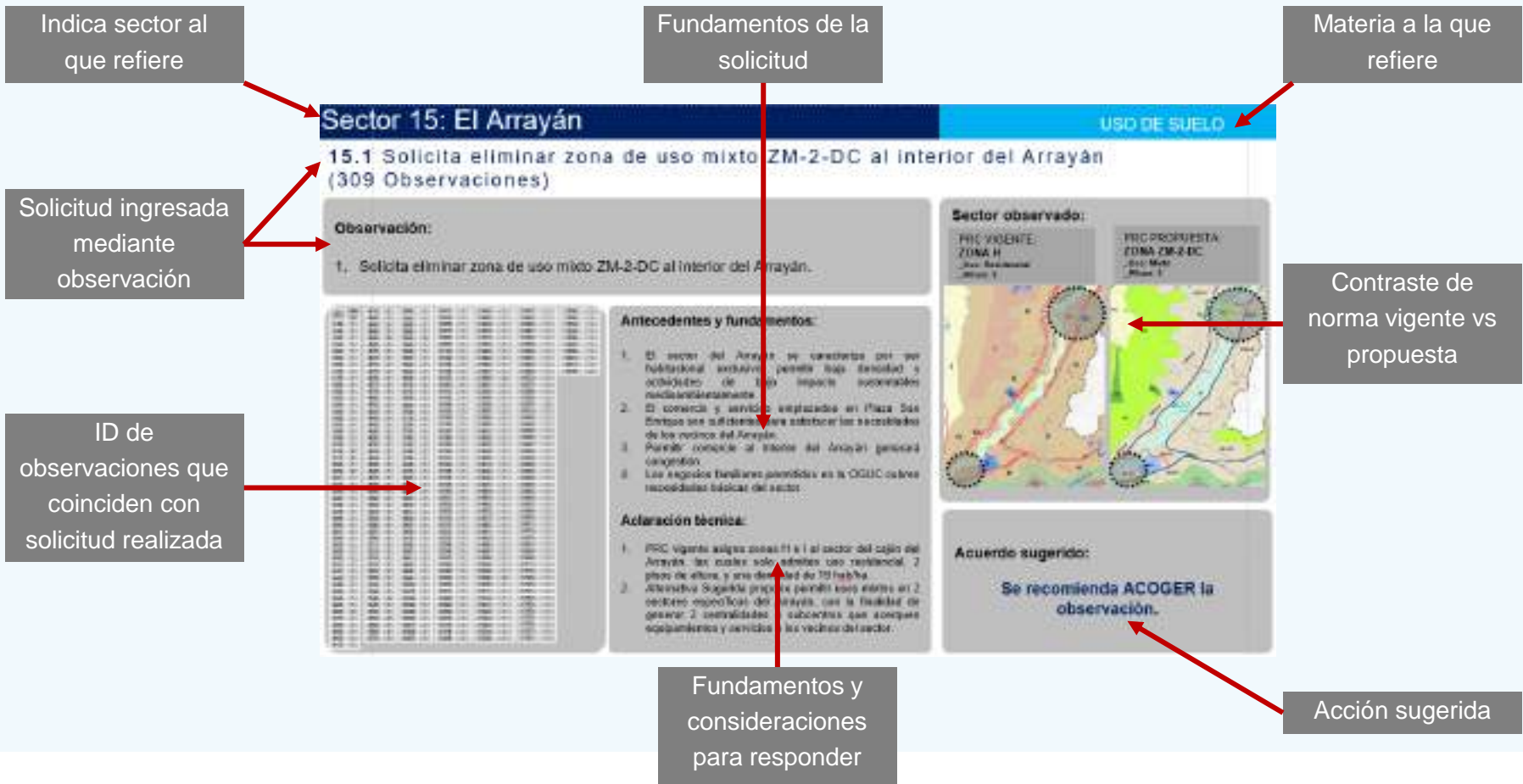
- Zonas de análisis
- 01_Los Riscos - El Valle de Atacama - Barro Alto - Cerro Colorado
 - 02_Los Uros
 - 03_Los Peligros - Los Incas
 - 04_Thames La Dama - Pie Ancho
 - 05_Los Peligros - Valle de La Dama - Pico La Dama
 - 06_Cerro Central
 - 07_Cerro de La Dama
 - 08_La Dama Antigua
 - 09_La Dama Central
 - 10_Puerto de La Barroca - Cerro 18
 - 11_Los El Rodeo
 - 12_El Huelmo Sur
 - 13_El Huelmo Norte
 - 14_Villa Esmeralda
 - 15_Arroyo
 - 16_Cerro de Fiestas
 - 17_Paso San Enrique
 - 18_Juan Pablo II - Buzón - Los Ermitos
 - 19_Ar Los Canales



Criteria de clasificación de temas

TEMA	TIPO DE RESPUESTA
Observación clasificada por área temática	Se sugiere respuesta y se analiza con concejo si: ACOGER, ACOGER PARCIALMENTE o NO ACOGER
Aclaración	Se aclara lo solicitado
Comentarios	Se acusa recibo y agradece participación
Sin competencias	Se informa que escapa de competencias del PRC
Anteproyecto	Se informa que se revisará en Etapa 4 Anteproyecto

Criterios de clasificación



An aerial photograph of a city, likely Bogotá, Colombia, showing a dense urban landscape with numerous buildings, streets, and green spaces. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. Two text boxes are present: a teal box on the left containing the text 'PARTE 1' and a dark blue box below it containing 'Sector 15 El Arrayán'.

PARTE 1

Sector 15 El Arrayán

Sector 15: El Arrayán

15.1 Solicita eliminar zona de uso mixto ZM-2-DC al interior del Arrayán (310 Observaciones)

ID	TEMA	466	1	593	1	1119	1	1382	1	1562	1
148	1	468	2	596	1	1152	1	1384	1	1569	1
149	1	469	1	597	1	1154	1	1387	1	1573	1
150	1	470	1	602	1	1155	1	1390	2	1577	1
153	1	472	1	604	1	1157	1	1391	1	1586	1
160	1	473	1	606	1	1160	1	1393	1	1599	1
162	1	475	1	612	1	1161	1	1394	1	1607	2
168	1	476	1	613	1	1163	1	1395	1	1613	1
178	1	477	1	626	1	1164	1	1397	1	1626	1
179	1	479	1	663	1	1165	1	1398	1	1629	1
180	1	480	1	706	1	1169	1	1400	1	1630	1
182	1	482	1	719	1	1178	1	1401	1	1639	1
183	1	483	1	724	1	1180	1	1402	1	1647	1
184	1	484	1	733	1	1186	1	1403	1	1650	1
185	1	485	1	740	1	1189	1	1404	1	1654	1
186	1	489	1	743	1	1190	1	1409	1	1655	1
193	1	490	1	746	1	1191	1	1413	1	1659	1
198	1	492	1	756	1	1193	1	1432	1	1660	1
199	1	493	1	835	1	1194	1	1435	1	1662	1
216	1	494	1	874	1	1195	1	1437	1	1663	1
216	2	495	1	882	1	1198	1	1444	1	1664	1
217	2	496	1	888	1	1199	1	1445	1	1667	1
220	1	497	1	889	1	1201	1	1449	1	1669	1
220	2	498	1	897	1	1203	1	1475	1	1670	1
221	1	499	1	900	1	1205	1	1477	1	1671	1
223	1	500	1	901	1	1213	1	1485	1	1676	1
228	1	502	1	904	1	1217	1	1491	1	1679	1
247	1	503	1	907	1	1221	1	1493	1	1691	1
248	1	504	1	908	1	1222	1	1496	1	1693	1
278	1	506	1	912	1	1224	1	1497	1	1696	1
289	1	507	1	929	1	1228	1	1498	1	1711	1
290	1	508	1	947	1	1239	1	1505	1	1733	1
291	1	511	1	961	1	1241	1	1505	1	1720	1
294	1	512	1	963	1	1243	1	1508	2	1724	1
302	1	514	1	985	1	1245	1	1509	1	1731	1
304	1	515	1	994	1	1253	1	1511	1	1748	1
325	1	523	1	1020	1	1255	1	1519	1	1763	1
326	1	526	1	1027	1	1261	1	1521	1	1765	1
331	1	534	1	1040	1	1295	1	1522	1	1770	1
342	1	536	1	1048	1	1296	1	1523	1	1776	1
346	1	546	3	1049	1	1299	1	1528	1	1777	1
355	1	547	1	1060	1	1303	1	1534	1	1781	1
341	1	553	1	1061	1	1313	1	1536	1	1789	1
358	1	563	2	1064	1	1314	1	1537	1	1790	1
362	1	564	1	1067	1	1324	1	1540	1	1794	1
365	2	565	1	1071	1	1330	1	1545	1	1795	1
377	1	575	1	1073	1	1363	1	1547	1	1796	1
382	1	580	1	1075	1	1364	1	1550	1	1797	1
405	1	583	1	1077	1	1370	1	1556	1	1799	1
413	1	586	1	1090	1	1378	1	1558	1	1801	1
415	1	589	1	1097	1	1380	1	1561	1	1813	1
460	1	592	2							1936	1
465	1									1938	2

Antecedentes y fundamentos:

1. El sector del Arrayán se caracteriza por ser habitacional exclusivo, permitir baja densidad y actividades de bajo impacto sustentables medioambientalmente.
2. El comercio y servicios emplazados en Plaza San Enrique son suficientes para satisfacer las necesidades de los vecinos del Arrayán.
3. Permitir comercio al interior del Arrayán generará congestión.
4. Los negocios familiares permitidos en la OGUC cubren necesidades básicas del sector.

Aclaración técnica:

1. Alternativa Sugerida propone permitir usos mixtos en 2 sectores específicos del Arrayán, con la finalidad de generar 2 centralidades o subcentros que acerquen equipamientos y servicios a los vecinos del sector.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA H

Uso: Residencial

Altura: 2 pisos

Densidad: 19 hab/ha

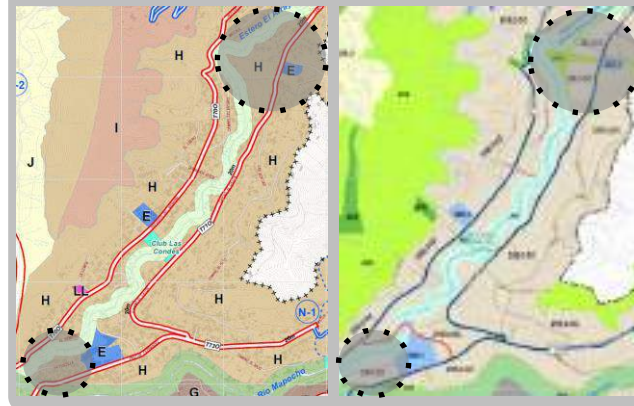
PRC PROPUESTO:

ZONA ZM-2-DC

Uso: Mixto

Altura: 2 pisos

Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación.

Sector 15: El Arrayán

15.2 Solicita uso mixto y densidad media en intersección de calles El Remanso con Camino Los Refugios del Arrayán (3 Observaciones).

ID	TEMA
159	1
1421	1
1472	1

Antecedentes y fundamentos:

1. El sector contiene sitios planos con grandes frentes a 2 calles, amplias veredas, lo que facilita el aumento de la densidad y el desarrollo de equipamiento.
2. Es un sector comercial donde funciona un café desde hace 60 años (Hansel y Gretel).

Aclaración técnica:

1. Los comercios ya existentes en el sector podrán seguir funcionando si cuentan con los permisos correspondientes, sin importar que la zona propuesta en la Alternativa Sugerida prohíba el uso comercial.
2. Respecto de permitir densidad media, el criterio general en el sector Arrayán es mantener bajos niveles de ocupación fundado en los siguientes aspectos:
 - Existencia de una limitada capacidad vial que soporte incremento en flujos vehiculares (ver cambios solicitados a PRMS)
 - Existencia de áreas de riesgo y limitaciones topográficas.

Sector observado:

PRC VIGENTE:
ZONA H
_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 19 hab/ha

PRC PROPUESTO:
ZONA ZHE-2-DC
_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

15.3 Solicita permitir equipamiento comercial de escala local y de esparcimiento en El Arrayán (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos:

1. Vocación turística del Arrayán es innegable, como lo demuestran las múltiples viviendas convertidas en cabañas de fin de semana, la Hostería Vogel, el café Hansel y Gretel, el Club con la gran piscina, arriendo de Caballos, oferta de excursiones a la Cordillera, la Tina, etc.
2. Corresponde que en El Arrayan se repongan los espacios de uso público para el Turismo y Entretención, es éste un valioso patrimonio de la Naturaleza, que no pertenece solo a los que allí habitan.
3. Corresponde se autorice la actividad comercial a escala local, ya que se evitaría una gran cantidad de viajes, y de paso, se estaría contribuyendo a reducir la huella de carbono.

Aclaración técnica:

1. Respecto al equipamiento comercial y de esparcimiento, la Alternativa Sugerida propone permitir usos mixtos en 2 sectores específicos del Arrayán, con la finalidad de generar 2 centralidades o subcentros que acerquen equipamientos y servicios a los vecinos del sector.

ID	TEMA
1695	1

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA H

Uso: Residencial

Altura: 2 pisos

Densidad: 19 hab/ha

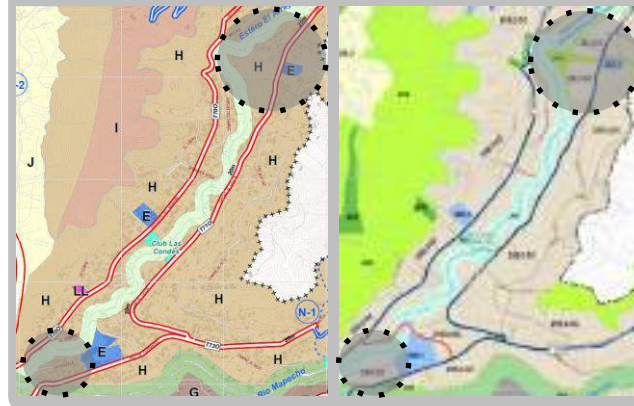
PRC PROPUESTO:

ZONA ZM-2-DC

Uso: Mixto

Altura: 2 pisos

Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

15.4 Solicita se asigne zona ZM-2-DC a su predio, en reemplazo de zona ZHE-2-DC propuesta (1 Observación)

ID	TEMA
73	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Predio colinda con Colegio Anglo American, lo que lo expone a ruidos, alta concurrencia de autos, basura, estacionamiento irregular en antejardines de casas del sector.
2. Se busca acercar el comercio a los vecinos del Arrayán, evitando que deban acudir a Plaza San Enrique.

Aclaración técnica:

1. En coherencia con lo solicitado en las observaciones 15.1, 15.2 y 15.3, se recomienda NO ACOGER la presente solicitud considerando que refiere a un solo predio dentro de los cajones cordilleranos, con lo cual no se cumple con la intención expresada en la propuesta de Imagen Objetivo, de crear 2 centralidades o subcentros que acerquen equipamientos y servicios a los vecinos de sector.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA H

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 19 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

15.5 Solicita eliminar uso de Culto asignado a su predio por PRC vigente (Zona LL) (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos:

1. La propiedad, cuyo rol es el 3090-10, esta identificada con la Zona LL en el PRC vigente (Equipamiento de Culto).
2. Actualmente la propiedad se encuentra proceso de desahucio, esperando ser restituida a los dueños, momento a partir del cual dejará de existir una iglesia en dicho predio.

Aclaración técnica:

1. PRC vigente asigna zona LL, que admite equipamiento de culto y cultura asociado a templos, santuarios, sinagogas mezquitas, museos y bibliotecas.
2. Alternativa Sugerida considera la eliminación de la asignación del mencionado predio a un uso de equipamiento exclusivo, homologando su zonificación a la predominante en el entorno, que corresponde a una zona habitacional exclusiva ZHE-2-DC.

ID	TEMA
645	1

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA LL

_Uso: Equipamiento Culto Cultura

_Altura: 2 pisos

_Densidad: N/A

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial

_Altura: 2 pisos

_Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACLARAR la observación, indicando que la propuesta incluye lo solicitado.

15.6 Solicita prohibir centros de eventos en El Arrayan (ex Club Las Condes) (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos:

1. La habilitación del ex Club Las Condes como un centro de eventos no es compatible con las características del vecindario, lo cual se destaca por su tranquilidad y armonía con la naturaleza.
2. Cualquier centro de eventos con permiso de hacer ruido y generar congestión, representa una amenaza a nuestro estilo de vida e incluso podría afectar el valor de las viviendas.
3. Favor dar prioridad a un lugar deportivo, recreativo, conferencias u otro que no arruine lo que tenemos.

ID	TEMA
288	1

Aclaración técnica:

1. PRC vigente reconoce el predio en cuestión como un Área Verde Complementaria “Club Las Condes”.
2. Alternativa Sugerida mantiene el reconocimiento de dicho predio como Área Verde Complementaria, la cual se define como “terrenos públicos o privados con uso de suelo de área verde, y por tanto se rigen por lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la OGUC, se encuentran relacionadas a la recreación y la mejor calidad del medio ambiente, considerando tipologías de uso de: equipamiento recreacional y deportivo, cementerios parque, áreas de interés histórico o cultural, y áreas recreativas de interés ecológico y cultural”.
3. El PRMS considera las Áreas Verdes Complementarias (AVC) como equipamientos, por lo que es competencia del Plan Regulador Comunal establecer que tipo de equipamientos se permite y prohíbe en cada caso.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA AVC

_Uso: Área Verde

_Altura: N/A

_Densidad: N/A

PRC PROPUESTO:

ZONA AVI, Áreas Verdes Complementarias

_Uso: Área Verde

_Altura: N/A

_Densidad: N/A



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación. Sin embargo deberá evaluarse en particular, especialmente respecto a términos legales y actividades que puedan ser compatibles.

15.7 Solicita mantener densidad en 19 hab/ha y subdivisión predial mínima en 2000 m2 (33 Observaciones).

ID	TEMA
341	3
463	1
467	1
474	2
529	1
546	4
565	2
578	1
586	2
596	3
609	1
688	1
1045	1
1068	1
1086	1
1129	1
1130	1
1267	1
1268	1
1508	3
1619	1
1622	1
1623	1
1635	1
1640	1
1642	1
1644	1
1648	1
1710	1
1936	3
1938	4

Antecedentes y fundamentos:

1. Mantener la densidad actual de 19 hab/ha una subdivisión predial de 2.000 m2 permite el desarrollo de proyectos familiares y el cuidado de jardines de tamaño medido, considerando que 4 hab/ha implican lotes de 10.000 m2.

Aclaración técnica:

1. La propuesta de la Imagen Objetivo considera un rango de densidad bajo de población para el sector de los cajones precordilleranos.
2. La propuesta de baja densidad para el sector de los cajones precordilleranos responde a:
 - Limitadas condiciones de accesibilidad, que dificultan una evacuación en caso de emergencia;
 - Presencia de muy altas pendientes, lo que deriva en una alta exposición al riesgo (art. 2.1.20 OGUC);
 - Escasez hídrica y ausencia de drenajes y tuberías de recolección de aguas servidas; entre otros.
3. Sin embargo, la definición de la densidad máxima que permitirá la zona ZHE-2-DC, así como la subdivisión predial mínima que se exigirá en esta zona corresponde a la Etapa 4 de Anteproyecto.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA H

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 19 hab/ha
_Sup. Predial Mín: 2000 m2

ZONA I

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 19 hab/ha
_Sup. Predial Mín: 4000 m2

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha

ZONA ZM-2-DC

_Uso: Mixta
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación. Sin embargo, deberá abordarse en la etapa Anteproyecto, con énfasis en densidades (dejar máximos posibles donde sea pertinente) y superficie predial mínima.

15.8 Solicita no aumentar la densidad de población en la zona. (3 Observaciones)

Antecedentes y fundamentos:

1. El sector ya se encuentra muy saturado y no está preparado para recibir más gente.

Aclaración técnica:

1. La propuesta de la Imagen Objetivo considera un rango de densidad bajo de población para el sector de los cajones precordilleranos.
2. La propuesta de baja densidad para el sector de los cajones precordilleranos responde a:
 - Limitadas condiciones de accesibilidad, que dificultan una evacuación en caso de emergencia;
 - Presencia de muy altas pendientes, lo que deriva en una alta exposición al riesgo (art. 2.1.20 OGUC);
 - Escasez hídrica y ausencia de drenajes y tuberías de recolección de aguas servidas; entre otros.
3. Sin embargo, la definición de la densidad máxima que permitirá la zona ZHE-2-DC, así como la subdivisión predial mínima que se exigirá en esta zona corresponde a la Etapa 4 de Anteproyecto.

ID	TEMA
247	4
1687	1
1697	1

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA H

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 19 hab/ha

ZONA I

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 19 hab/ha

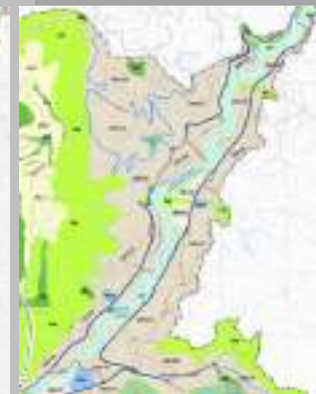
PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha

ZONA ZM-2-DC

_Uso: Mixta
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACLARAR en relación al criterio de densidad propuesta en la imagen objetivo que acoge lo señalado en la solicitud.

15.9 Solicita precisar definición de Áreas Verdes Intercomunales asociadas a Parque del Río Mapocho y Parque Estero El Arrayán y sus implicancias sobre las propiedades que afectan (81 Observaciones).

ID	TEMA
148	3
150	3
178	3
215	1
217	1
222	1
225	1
227	1
247	3
298	1
300	1
307	1
329	1
333	1
346	2
349	1
350	1
359	1
400	1
464	1
471	1
513	1
527	1
539	1
546	2
569	1
576	1
610	1
611	1
763	1
839	1
939	1
953	1
964	1
1023	1
1052	1
1063	1
1072	1
1080	1
1092	1
1095	1
1100	1
1238	1
1247	1
1258	1
1270	1
1287	1
1300	1
1301	1
1308	1

ID	TEMA
1310	1
1321	1
1336	1
1365	1
1372	1
1481	1
1488	1
1494	1
1527	1
1542	1
1544	1
1551	1
1557	1
1560	1
1568	1
1570	1
1575	1
1586	1
1592	1
1601	1
1603	1
1605	1
1607	1
1617	1
1631	1
1634	1
1636	1
1638	1
1643	1
1835	1
1909	2

Antecedentes y fundamentos:

1. Buscar que las áreas verdes de protección de las cuencas hídricas, funcionen como áreas de protección y no como parques, haciendo la diferencia entre zonas expropiables y zonas privadas de protección del cauce, tanto para el Estero El Arrayán como para el río Mapocho.
2. Generar un parque en el Arrayán sin infraestructura vial para soportarlo es inviable.
3. De materializarse como parque, la seguridad se vería tremendamente afectada por un nuevo flujo de extraños circulando por el estero.

Aclaración técnica:

1. Tanto el PRC vigente como la Alternativa Sugerida reconocen lo establecido por el instrumento de jerarquía superior (PRMS), que define **dos áreas verdes intercomunales** para el sector:

- **Parque Metropolitano “Parque del Río Mapocho”** (art. 5.2.2): puede acoger actividades relacionadas con lo recreacional, deportivo, de culto, cultural, científico, de esparcimiento y turismo al aire libre, deben ser complementarios y compatibles con el carácter de área verde de uso público, su valor paisajístico o su equilibrio ecológico. Se puede destinar un 1% de la superficie total del predio a instalaciones complementarias, edificaciones y estacionamientos.

- **Avenida Parque (Parques adyacentes a cauces) “Parque Estero El Arrayán”** (art. 5.2.3) pueden acoger actividades recreacionales, deportivas, de culto, culturales, científicas de esparcimiento y turismo al aire libre. Considera una faja de protección de 25 m a cada lado del eje del estero.

2. No obstante, se revisará en la Etapa 4 de Anteproyecto el **Oficio N°2289 de fecha 26.07.2021 de la SEREMI MINVU RM** que remite pronunciamiento técnico relativo a las disposiciones del PRMS que afectan a la comuna.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA AVI

_Uso: Área Verde

_Altura: N/A

_Densidad: N/A

PRC PROPUESTO:

ZONA AVI

_Uso: Área Verde

_Altura: N/A

_Densidad: N/A



Acuerdo sugerido:

Se recomienda **NO ACOGER** la observación, aclarando que la delimitación precisa de las AVI corresponde a la Seremi Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

15.10 Solicita revisar las áreas verdes nuevas propuestas en El Arrayán (36 Observaciones)

ID	TEMA
462	1
474	3
518	1
569	2
577	1
751	1
770	1
917	1
1001	1
1042	1
1066	1
1082	1
1091	1
1100	2
1196	1
1238	2
1247	2
1308	2
1321	2
1488	2
1494	2
1527	2
1542	2
1544	2
1551	2
1557	2
1568	2
1586	2
1592	2
1601	2
1701	1
1750	1
1783	1
1830	1
1936	4
1938	3

Antecedentes y fundamentos:

1. Resguardar la propiedad de los vecinos que ven afectados sus terrenos como Áreas Verdes Nuevas (AVN) bajo la Cota 1.000.
2. Éstas AVN suman hectáreas a un número total para nuevas áreas verdes, pero en realidad no son de acceso ni uso público, permitiendo además usos como educación, turismo y salud en un 20% de la superficie.
3. Los usos que permiten tienen mayor impacto que una vivienda de un hijo de una de nuestras familias en un lote de 2.000 m².

Aclaración técnica:

1. PRC vigente no considera la definición de áreas verdes proyectadas o “nuevas”.
2. Se deben precisar los criterios considerados para establecer AVN en la propuesta de Imagen Objetivo: (a) Existencia de áreas de riesgos, (b) Existencia de pendientes superiores a 27,1%, (c) Presencia de especies de alto valor natural y paisajístico; y (d) baja accesibilidad, lo que repercute en las medidas adoptadas (el criterio es que sigan siendo privadas)
3. Para la definición de las áreas verdes nuevas se tuvo en consideración el grado de consolidación o urbanización del territorio, sus pendientes, nivel de exposición a los riesgos, valor natural y paisajístico, y borde de contacto urbano-rural.
4. Corresponderá a la Etapa 4 de Anteproyecto la definición de cuales serán declaratorias de utilidad pública (art. 2.1.30 OGUC) y cuales áreas verdes privadas (art. 2.1.31).
5. No todas las áreas verdes nuevas o propuestas corresponden a áreas verdes mantenidas, ya que en la mayoría de los casos lo que se busca con ellas es resguardar el territorio de futuras intervenciones conservándolo en su estado natural.
6. Se aclara que la revisión y precisión de las áreas verdes existentes y nuevas, se realizará en la Etapa 4 de Anteproyecto.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA AVI

_Uso: Área Verde
_Altura: N/A
_Densidad: N/A

PRC PROPUESTO:

ZONA AVI

_Uso: Área Verde
_Altura: N/A
_Densidad: N/A



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER 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.

15.11 Solicita proteger y preservar el valor natural del Arrayán. (11 Observaciones)

ID	TEMA
228	1
491	1
505	1
509	1
535	1
537	1
581	1
1396	1
1431	1
1530	1
1677	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Zona compleja de accidentes geográficos
2. Reserva natural ecológica, que aporta a la descontaminación de Santiago a través de su entorno natural, vegetación y cerros isla.
3. Reserva natural de aves, flora y fauna declarado incluso por organismos mundiales.
4. Mantener la flora y fauna nativa que cada día está amenazada por el crecimiento del comercio y habitaciones.

Aclaración técnica:

1. Alternativa Sugerida propone incrementar en un 70% la superficie destinada a áreas verdes dentro del área urbana de Lo Barnechea, siendo una de las principales finalidades de dicho incremento el resguardo del valor natural y paisajístico presente en el territorio.
2. Copulativamente la Imagen Objetivo propone un desarrollo controlado en todo el sector de los cajones cordilleranos que se encuentra consolidado, expresado en la zona ZHE-2-DC.
3. Según el art. 2.1.18 de la OGUC, los instrumentos de planificación territorial (entre ellos los Planes Reguladores Comunales), sólo pueden reconocer las áreas de protección de recursos de valor natural estableciendo condiciones urbanísticas que sean compatibles con la protección oficialmente establecida para dichas áreas.
4. Los elementos que queden contenidos en áreas de protección durante el desarrollo del proceso de planificación serán incorporados en conformidad con el mencionado art 2.1.18.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA AVI

_Uso: Área Verde

_Altura: N/A

_Densidad: N/A

PRC PROPUESTO:

ZONA AVI, AVN y AVE

_Uso: Área Verde

_Altura: N/A

_Densidad: N/A



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación.

15.12 Solicita mantener propuesta de áreas verdes nuevas en El Arrayán. (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos:

1. Las laderas de los cerros deberían ser áreas verdes para preservar la identidad del sector El Arrayán.
2. La construcción en las laderas puede afectar la estabilidad del terreno y por consiguiente aumenta los riesgos de derrumbes.

ID	TEMA
720	1

Aclaración técnica:

1. PRC vigente no considera la definición de áreas verdes proyectadas o “nuevas”.
2. Se deben precisar los criterios considerados para establecer AVN en la propuesta de Imagen Objetivo: (a) Existencia de áreas de riesgos, (b) Existencia de pendientes superiores a 27,1%, (c) Presencia de especies de alto valor natural y paisajístico; y (d) baja accesibilidad, lo que repercute en las medidas adoptadas (el criterio es que sigan siendo privadas)
3. Para la definición de las áreas verdes nuevas se tuvo en consideración el grado de consolidación o urbanización del territorio, sus pendientes, nivel de exposición a los riesgos, valor natural y paisajístico, y borde de contacto urbano-rural.
4. Corresponderá a la Etapa 4 de Anteproyecto la definición de cuales serán declaratorias de utilidad pública (art. 2.1.30 OGUC) y cuales áreas verdes privadas (art. 2.1.31).
5. No todas las áreas verdes nuevas o propuestas corresponden a áreas verdes mantenidas, ya que en la mayoría de los casos lo que se busca con ellas es resguardar el territorio de futuras intervenciones conservándolo en su estado natural.
6. Se aclara que la revisión y precisión de las áreas verdes existentes y nuevas, se realizará en la Etapa 4 de Anteproyecto.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA AVI

_Uso: Área Verde

_Altura: N/A

_Densidad: N/A

PRC PROPUESTO:

ZONA AVI, AVN y AVE

_Uso: Área Verde

_Altura: N/A

_Densidad: N/A



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER 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)

15.13 Solicita reclasificar vías troncales Camino El Cajón y Camino Los Refugios como vías comunales (111 Observaciones)

ID	TEMA	1251	1
148	2	1260	1
149	2	1297	1
150	2	1298	1
153	2	1324	1
169	1	1309	1
178	2	1326	1
213	1	1333	1
217	3	1367	1
228	2	1383	1
237	1	1387	2
291	2	1390	1
293	1	1391	2
306	1	1393	2
341	2	1394	2
356	1	1416	1
365	1	1479	1
379	1	1486	1
399	1	1492	1
405	2	1495	1
461	1	1500	1
468	1	1502	1
474	1	1507	1
478	1	1508	1
501	1	1525	1
538	1	1529	1
546	1	1533	1
563	1	1535	1
566	1	1549	1
579	1	1553	1
592	1	1554	1
596	2	1565	1
607	1	1566	1
614	1	1580	1
683	1	1583	1
757	1	1587	1
937	1	1593	1
956	1	1607	3
968	1	1610	1
1031	1	1621	1
1032	1	1624	1
1033	1	1627	1
1038	1	1632	1
1047	1	1704	1
1053	1	1706	1
1062	1	1714	1
1070	1	1754	1
1076	1	1767	1
1088	1	1769	1
1099	1	1771	1
1161	2	1786	1
1163	2	1798	1
1164	2	1806	1
1165	2	1850	1
1225	1	1936	2
1240	1	1938	5

Antecedentes y fundamentos:

1. Ambas calles no conectan con ningún otro centro ni vía principal de otras comunas (son calles "sin salida"), por lo que su condición de vialidad intercomunal es absolutamente injustificada.
2. Las vías troncales son para grandes velocidades y flujos vehiculares (según OGUC de 50 a 80 km/h, 2.000 autos por hora y 30 m. de ancho recomendado), lo que contradice la propuesta de reducción de viajes y la reducción de la densidad en el Arrayán.
3. La ejecución de estas vías produciría una terrible intervención paisajística y geológica en el Cajón del Estero -con grandes cortes en las laderas-, perjudicando además el patrimonio de muchos vecinos.

Aclaración técnica:

1. Tanto el PRC vigente como la Alternativa Sugerida reconocen lo establecido por el instrumento de jerarquía superior (PRMS), que define dos vías troncales en el sector:
 - Camino El Cajón, vía Troncal definida por el PRMS como T710 con 20 m de ancho. Comprende desde Pastor Fernández hasta límite urbano (Cam. Las Higueras).
 - Camino Los Refugios (Refugios del Arrayán), vía Troncal definida por el PRMS como T700 con 20 m de ancho. Comprende desde Av. Paseo Pie Andino hasta límite urbano (Cam. Las Higueras).
2. Se aclara que, con fecha 14 de diciembre 2020, en ORDINARIO ALCALDICIO N° 0665 / 2020 se responde a solicitud de información para modificar y actualizar la Infraestructura de Transporte planificada en el PRMS, reformulando el listado de ejes de vías expresas y troncales reguladas.

Sector observado:

PRC VIGENTE



PRC PROPUESTO



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACLARAR la observación informando que la reclasificación de las vías metropolitanas escapa de las competencias del Plan Regulador Comunal.

15.14 Solicita estudiar viabilidad técnica y perjuicio de conexión entre Camino Las Higueras y Refugios del Arrayán (7 Observaciones).

ID	TEMA
838	1
1266	1
1535	2
1554	2
1580	2
1842	1
1909	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Conexión carece de viabilidad técnica por presencia de altas pendientes y gran desnivel entre ambas calles.
2. Implica afectar zona de gran valor medioambiental.
3. Camino Las Higueras es de uso residencial y tiene 3,8 m de ancho.
4. Conexión implica la eventual expropiación de 2 terrenos privados, y cualquier ensanche propuesto implica una franja de expropiación que afectaría a todas las propiedades aledañas a dicha vía.

Aclaración técnica:

1. PRC vigente reconoce la calle La Higuera como una vía local de 12 m de ancho entre líneas oficiales, con un tramo existente entre Camino Los Refugios y La Higuera, y uno proyectado entre La Higuera y Camino El Cajón.
2. Alternativa Sugerida reconoce la calle La Higuera consignada en el PRC vigente, invirtiendo los tramos en relación a la situación materializada en la actualidad y modificando el trazado el tramo proyectado (entre Camino Los Refugios y La Higuera).
3. El eje La Higuera puede ser considerado como "circulación" (art. 59) inserta en una estrategia de prevención y evacuación en caso de emergencias.

Sector observado:

PRC VIGENTE



PRC PROPUESTO



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación, eliminando el tramo de apertura entre el Camino Las Higueras y Refugios del Arrayán .

15.15 Solicita reconsiderar extensión de Av. Paseo Pie Andino al sur. (1 Observación)

Antecedentes y fundamentos:

1. Se persiste, y esta modificación del PRC margina, en la propuesta de la extensión de camino Pie Andino con la consiguiente afectación por expropiación a muchos lotes incluido el de mi propiedad.
2. Por topografía esta extensión de Pie Andino es inviable técnicamente considerado el relieve adecuado y vía natural existente por Valle Escondido.
3. La proposición de vía troncal hoy considerada pasa justamente por el mayor desnivel de diferencia entre cumbres del cerro y cauce del río Mapocho, lo que además de exigir obras viales monumentales, altera absolutamente las características y ambientales del sector del Arrayán en cuestión.

Aclaración técnica:

1. Tanto el PRC vigente como la Alternativa Sugerida reconocen lo establecido por el instrumento de jerarquía superior (PRMS), que define la Av. Paseo Pie Andino como vía Troncal T29O, proyectada con 40 m de ancho entre líneas oficiales, en el tramo comprendido entre Av. Paseo Pie Andino y Limite comuna sur.
2. **Se aclara que, con fecha 14 de diciembre 2020, en ORDINARIO ALCALDICIO N° 0665 / 2020 se responde a solicitud de información para modificar y actualizar la Infraestructura de Transporte planificada en el PRMS, reformulando el listado de ejes de vías expresas y troncales reguladas.**

ID	TEMA
751	2

Sector observado:

PRC VIGENTE



PRC PROPUESTO



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACLARAR la observación, informando que la eliminación de las vías metropolitanas escapa de las competencias del Plan Regulador Comunal.

15.16 Solicita eliminar conexión vial a Camino del Estero por afectar su propiedad.

(1 Observación)

Antecedentes y fundamentos:

1. La apertura para conecta Camino Los refugios con Camino El Cajón a través del Camino del Estero afecta la propiedad del solicitante.

Aclaración técnica:

1. Se aclara que ni el PRC vigente ni la Alternativa Sugerida consideran la conexión vial o apertura vial mencionada, correspondiendo la propuesta de conexión vial aludida a las alternativas 1 y 2.

ID	TEMA
1938	1

Alternativa 1



Alternativa 2



Sector observado:

PRC VIGENTE



PRC PROPUESTO



Acuerdo sugerido:

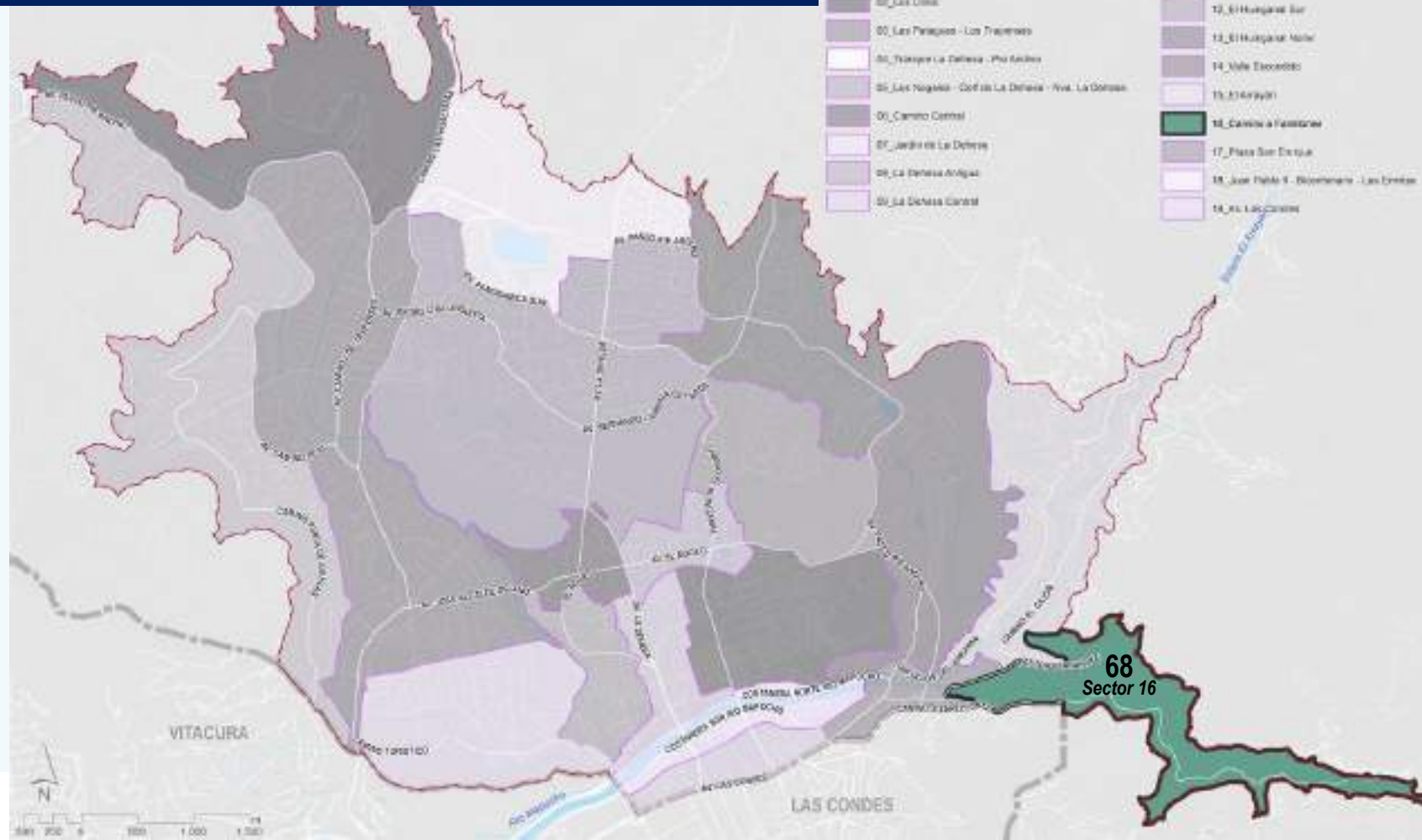
Se recomienda ACLARAR la observación, indicando que la propuesta incluye lo solicitado.



PARTE 1

Sector 16 Camino a Farellones

Sector 16: Camino a Farellones



Sector 16: Camino a Farellones

16.1 Solicita reemplazar zona de Áreas Verdes Nuevas (AVN) por zona con uso suelo residencial, conservando normas de urbanización de plan regulador vigente (50 Observaciones).

ID	TEMA
257	2
258	2
259	2
260	2
261	2
277	1
279	1
280	1
282	1
283	1
284	1
285	1
287	1
404	1
408	1
410	1
420	1
910	1
1278	1
1282	1
1283	1
1286	1
1289	1
1293	1
1294	1
1305	1
1311	1
1318	1
1319	1
1323	1
1327	1
1328	1
1331	1
1338	1
1340	1
1342	1
1343	1
1344	1
1346	1
1349	1
1351	1
1352	1
1355	1
1356	1
1357	1
1361	1
1412	1
1414	1
1925	1
1929	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Resguardar la propiedad de los vecinos que ven afectados sus terrenos como Áreas Verdes Nuevas (AVN) bajo la Cota 1.000.
2. Estas AVN suman hectáreas a un número total para nuevas áreas verdes, pero en realidad no son de acceso ni uso público, permitiendo además usos como educación, turismo y salud en un 20% de la superficie.
3. Desvincular la zonificación de riesgo natural del gravamen de área verde, manteniendo el uso residencial y densidad actual acotado según la norma vigente

Aclaración técnica:

1. PRC vigente no considera la definición de áreas verdes proyectadas o “nuevas”.
2. Se deben precisar los criterios considerados para establecer AVN en la propuesta de Imagen Objetivo: (a) Existencia de áreas de riesgos, (b) Existencia de pendientes superiores a 27,1%, (c) Presencia de especies de alto valor natural y paisajístico; y (d) baja accesibilidad, lo que repercute en las medidas adoptadas (el criterio es que sigan siendo privadas)
3. Para la definición de las áreas verdes nuevas se tuvo en consideración el grado de consolidación o urbanización del territorio, sus pendientes, nivel de exposición a los riesgos, valor natural y paisajístico, y borde de contacto urbano-rural.
4. Corresponderá a la Etapa 4 de Anteproyecto la definición de cuales serán declaratorias de utilidad pública (art. 2.1.30 OGUC) y cuales áreas verdes privadas (art. 2.1.31).
5. Se aclara que la revisión y precisión de las áreas verdes existentes y nuevas, se realizará en la Etapa 4 de Anteproyecto.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA H

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 19 hab/ha

ZONA G

_Uso: Mixta
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 38 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA AVN y AVI

_Uso: Áreas Verdes
_Altura: N/A
_Densidad: N/A

ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha



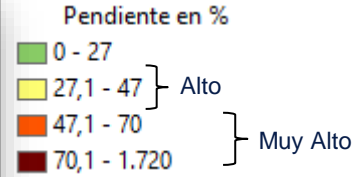
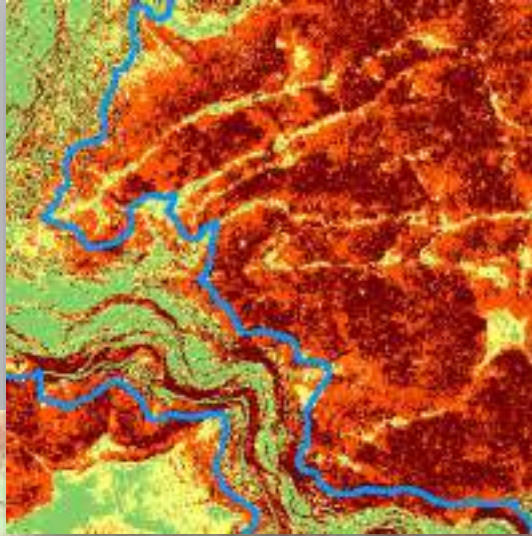
Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación, haciendo mención que las normas utilizadas por el PRC vigente no son materia de observación y que las AVN serán analizadas en la etapa de anteproyecto, manteniendo como criterio que las áreas no consolidadas de muy alto riesgos de exposición a procesos de laderas se mantengan como áreas especiales AVN. (En concordancia con Observación 15.10)

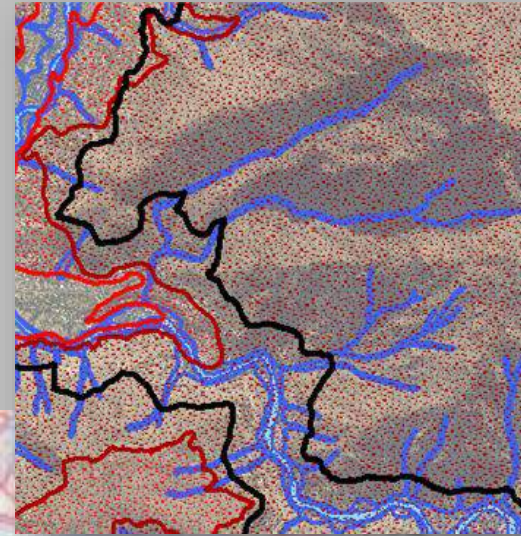
Sector 16: Camino a Farellones

16.1 Solicita reemplazar zona de Áreas Verdes Nuevas (AVN) por zona con uso suelo residencial, conservando normas de urbanización de plan regulador vigente (50 Observaciones).

Modelo de pendientes de terreno



Exposición al riesgo



Susceptibilidad Procesos de Ladera

Muy Alta (>35° o 70%)
(25-35° o 47-70%)
Formación Abanico*

Alta (25-35° o 47-70%)
(15-25° o 27-47%)
Formación Abanico*

(*) **Formación Abanico**
Peor calidad geotécnica
y mayor susceptibilidad
a nuevos deslizamientos

Susceptibilidad Inundación y Flujos de Barro y/o Detritos

Muy Alta
 Alta

16.2 Solicita mantener densidad y altura de zona G (PRC vigente), en reemplazo de propuesta asociada a zona ZHE-2-DC (7 Observaciones).

Observación:

1. Solicita mantener densidad y altura de zona G (PRC vigente), en reemplazo de propuesta asociada a zona ZHE-2-DC.

ID	TEMA
151	1
257	1
258	1
259	1
260	1
261	1
1215	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Se produce un menoscabo al patrimonio bajando la densidad máxima de 38 a 16 hab/ha, y permitiendo 2 pisos en vez de los 3 pisos que actualmente se permiten.

Aclaración técnica:

1. La propuesta de la Imagen Objetivo de mantener, y de hecho reducir ligeramente, la densidad de población permitida para el sector de los cajones precordilleranos responde a: bajas condiciones de accesibilidad, que dificultan una evacuación en caso de emergencia; presencia de muy altas pendientes, lo que deriva en una alta exposición al riesgo; escasez hídrica y ausencia de drenajes y tuberías de recolección de aguas servidas; entre otros.
2. En vista de lo anterior, la Imagen Objetivo propuesta posibilita una leve reducción de la densidad actual dependiendo de la cifra que se elija dentro del rango propuesto, decisión que corresponde a la Etapa 4 de Anteproyecto.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA H

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 19 hab/ha

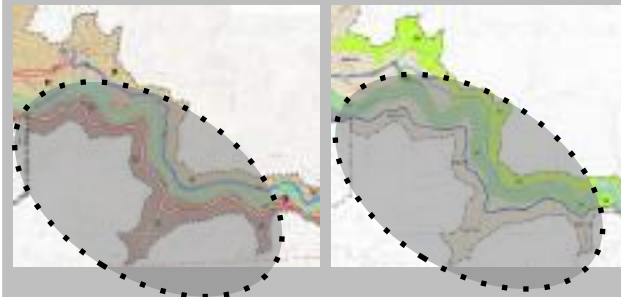
ZONA G

_Uso: Mixta
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 38 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

16.3 Solicita evitar edificación en altura en el sector (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos:

1. Mantener vida tranquila y resguardo de la naturaleza.
2. No queremos departamentos el lugar no es apto para este proyecto, nuestro terreno es relleno y un edificio necesita un terreno firme.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propuesta no considera edificación en altura en el sector de Camino a Farellones.
2. Entre las medidas que adopta la Imagen Objetivo sugerida se encuentran el control de la densidad o intensidad de ocupación en el sector, lo que será desarrollado con mayor profundidad en la etapa de anteproyecto y responde a las siguientes condiciones:
 - Limitadas condiciones de accesibilidad, que dificultan una evacuación en caso de emergencia;
 - Presencia de muy altas pendientes, lo que deriva en una alta exposición al riesgo (art. 2.1.20 OGUC);
 - Escasez hídrica y ausencia de drenajes y tuberías de recolección de aguas servidas; entre otros.

ID	TEMA
457	1

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA H

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 19 hab/ha

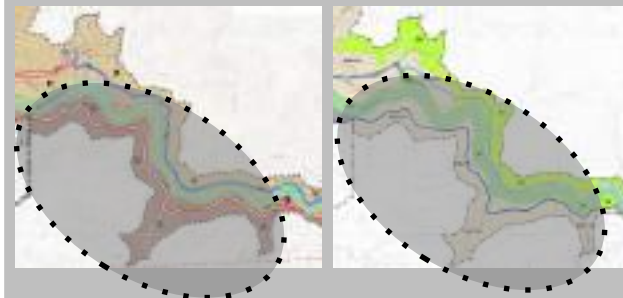
PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha

ZONA G

_Uso: Mixta
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 38 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación.

16.4 Solicita zona ZHE-2-DC en AVI Parque Metropolitano del Río Mapocho. (2 Observaciones).

ID	TEMA
1956	1
1957	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Zonificación propuesta excede enormemente la norma vigente, gravando a los propietarios de un sector consolidado residencial con un parque de uso público de una faja aproximada de 100 m.
2. Definición del Parque Metropolitano Río Mapocho corresponde a 20 m del eje geométrico del cauce según lo informado en Oficio DOM N° 460/2019.

Aclaración técnica:

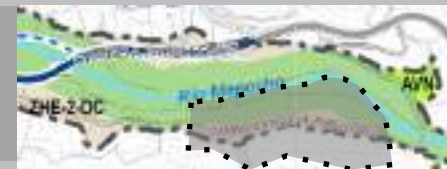
1. PRC vigente y Alternativa Sugerida reconocen Área Verde Intercomunal Parque Río Mapocho establecida por el PRMS.
2. Art. 8.2.1.1 de Ordenanza PRMS permite a la DOM reducir ancho de franjas de restricción a 20 m respecto de cada uno de sus bordes, en el caso de ÁREAS DE INUNDACIÓN DE QUEBRADAS (letra a.1.3).
3. El ancho final asociado al Parque Río Mapocho dependerá del Plano Normativo Intercomunal interpretado y aprobado por la SEREMI MINVU RM.

Sector observado:

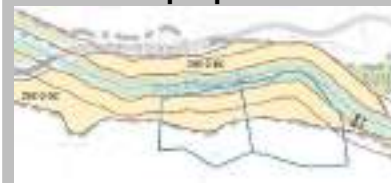
PRC
VIGENTE:
ZONA AVI
_Uso: Área Verde
_Altura: N/A
_Densidad: N/A



PRC
PROPUESTO:
ZONA AVI
_Uso: Área Verde
_Altura: N/A
_Densidad: N/A



Situación propuesta:



Acuerdo sugerido:

Se sugiere ACLARAR la observación, indicando que la determinación de las Áreas Verdes Intercomunales AVI no es competencia del Plan Regulador Comunal.

Sector 16: Camino a Farellones

16.5 Solicita eliminar conexión propuesta de calle Pastor Fernández con Ruta G-21 (Camino a Farellones) (8 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos:

1. Aumento de las velocidades y riesgo de atropellos para residentes.
2. Deterioro de la vida tranquila del barrio por tránsito de buses y camiones con destino a la mina.
3. Flujo vehicular desmedido en temporada de nieve.

Aclaración técnica:

1. PRC vigente reconoce la calle Pastor Fernández (Camino San Alfonso) como una vía local proyectada en 12 m de ancho entre líneas oficiales, en el tramo comprendido entre Plazuela Pastor Fernández y Puente Corral Quemado.
2. Alternativa Sugerida mantiene la apertura vial consignada en el PRC vigente.
3. La red vial proyectada responde a una estrategia de prevención de riesgos y puede ser considerada como "circulación", su materialización al igual que el eje Higueras permite la evacuación en emergencias.

ID	TEMA
25	1
1142	1
1174	1
1535	3
1554	3
1580	3
1742	1
1764	1

Sector observado:

PRC VIGENTE:



PRC PROPUESTO:



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación.

16.6 Solicita reemplazar tramo proyectado de calle Pastor Fernández por Camino Los Palquis (1 Observación)

ID	TEMA
42	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Aumento de las velocidades y riesgo de atropellos para residentes.
2. Deterioro de la vida tranquila del barrio por tránsito de buses y camiones con destino a la mina.
3. Flujo vehicular desmedido en temporada de nieve.

Aclaración técnica:

1. PRC vigente reconoce la calle Pastor Fernández (Camino San Alfonso) como una vía local proyectada en 12 m de ancho entre líneas oficiales, en el tramo comprendido entre Plazuela Pastor Fernández y Puente Corral Quemado.
2. Alternativa Sugerida mantiene la apertura vial consignada en el PRC vigente.

Sector observado:

PRC VIGENTE:



PRC PROPUESTO:



Acuerdo sugerido:

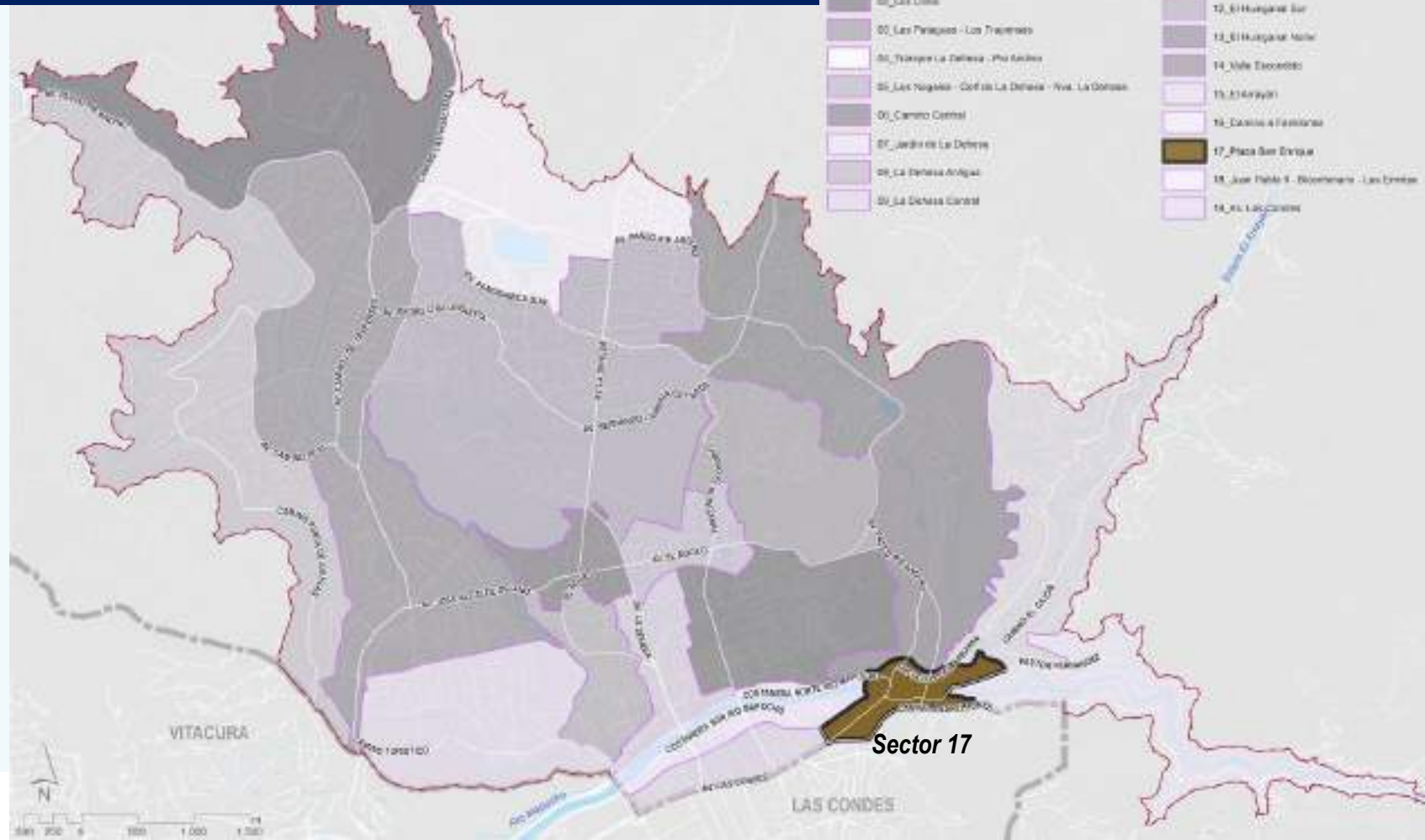
Se recomienda NO ACOGER la observación.



PARTE 1

Sector 17 Plaza San Enrique

Sector 17: Plaza San Enrique



17.1 Solicita fortalecer comercio vecinal en Plaza San Enrique (16 Observaciones)

ID	TEMA
149	3
187	1
220	4
221	2
247	2
304	2
365	3
747	1
961	2
963	2
1522	2
1540	2
1569	2
1573	2
1596	2
1599	2

Antecedentes y fundamentos:

1. En torno a la Plaza San Enrique se han emplazado numerosos y variados tipos de equipamiento comercial (discotecas, restaurantes, supermercados, etc).
2. Actualmente es un sector deteriorado, donde el principal conflicto es la ausencia de puestos de estacionamiento.
3. Se propone recuperar y fortalecer la vocación comercial del sector, incentivando el desarrollo de comercio de escala vecinal, que satisfaga las necesidades de los habitantes de los cajones cordilleranos.
4. Renovar y fortalecer la plaza San Enrique emplazando comercio vecinal en su entorno, aprovechando su buena conectividad con los cajones cordilleranos (sector El Arrayán y Camino a Farellones).

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propone mantener vocación de uso del suelo y coincide con lo planteado por los vecinos en sus observaciones en relación a conformar la Plaza San Enrique y su entorno en un subcentro comunal que dote de equipamientos y servicios a los habitantes de los cajones cordilleranos, al tiempo que funciona como puerta de entrada para el turismo desarrollado en torno a los centros de esquí y la cordillera.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA C1

Uso: Mixto
_Altura: 5 pisos
_Densidad: 456 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZM-6

Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación, aclarando que los destinos se definirán en el Anteproyecto, al igual que los incentivos normativos.

17.2 Solicita eliminar zona de uso mixto ZM-6 en Plaza San Enrique y entorno inmediato. (3 Observaciones)

Antecedentes y fundamentos:

1. Actualmente el sector está saturado de comercio.
2. La mayoría de los comercios instalados hasta la actualidad, quiebran a los 6 meses.
3. Poca disponibilidad para estacionarse en el sector, lo que deriva en la incorrecta ocupación de las veredas y antejardines de las viviendas por parte de los autos, afectando la calidad de vida y tranquilidad de los residentes.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propone mantener vocación de uso del suelo y se orienta a conformar la Plaza San Enrique y su entorno en un subcentro comunal que dote de equipamientos y servicios a los habitantes de los cajones cordilleranos, al tiempo que funciona como puerta de entrada para el turismo desarrollado en torno a los centros de esquí y la cordillera.

ID	TEMA
292	1
296	1
570	1

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA C1

_Uso: Mixto
_Altura: 5 pisos
_Densidad: 456 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

17.3 Solicita mantener altura y densidad actuales en torno a Pastor Fernández. (1 Observación)

ID	TEMA
351	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Pastor Fernández constituye una de las pocas vías de escape en caso de incendio o aluvión, es inoportuno la aprobación de proyectos de edificios y aumento de densidad poblacional en esta misma calle o en plaza San Enrique.
2. El flujo vehicular debe mantenerse expedito para vehículos de emergencia, en todo ese entorno hasta Avenida Las Condes.

Aclaración técnica:

1. Alternativa Sugerida propone una zona ZM-6 en tramo de Pastor Fernández aledaño a Plaza San Enrique, lo que implica un leve incremento de la altura y densidad. En el resto del tramo, se propone una considerable reducción de la altura y densidad (ZHP-3).

Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA C1

_Uso: Mixto
_Altura: 5 pisos
_Densidad: 456 hab/ha

PRC VIGENTE:

ZONA H

_Uso: Residencial
_Altura: 2
_Densidad: 19 hab/ha



PRC PROPUESTO:

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha

ZONA ZHP-3

_Uso: Residencial
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2
_Densidad: 4 a 16 hab/ha

ZONA ZM-2-DC

_Uso: Mixto
_Altura: 2
_Densidad: 4 a 16 hab/ha



17.4 Solicita eliminar 6 pisos de altura asociados a zonas ZM-6 y ZHP-6 en torno a Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer (1 Observación).

ID	TEMA
35	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Colapso de la capacidad vial en el sector, ya que en la actualidad existe un alto flujo de vehicular, sobre todo en horario peak o punta, por presencia de colegios Bicentenario, Betterland y Southland.
2. Pérdida de visuales hacia la cordillera y desconexión con entorno natural por construcción en altura.

Aclaración técnica:

1. La legislación actual permite alcanzar 6 pisos aplicando incentivos normativos de Conjunto Armónico (art. 2.6.4 OGUC).
2. En vista de lo anterior, la Imagen Objetivo propuesta mantiene la altura permitida en el PRC vigente y posibilita un leve incremento de la densidad actual dependiendo de la cifra que se elija dentro del rango propuesto, decisión que corresponde a la Etapa 4 de Anteproyecto.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA C1

Uso: Mixto
Altura: 5 pisos
Densidad: 456 hab/ha

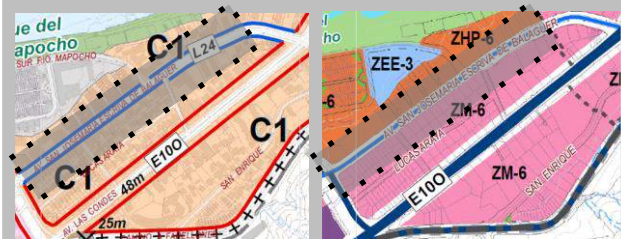
PRC PROPUESTO:

ZONA ZM-6

Uso: Mixto
Altura: 6 pisos
Densidad: 350 a 500 hab/ha

ZONA ZHP-6

Uso: Residencial
Altura: 6 pisos
Densidad: 350 a 500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

Sector 17: Plaza San Enrique

17.5 (17.6) Solicita abordar ausencia de estacionamientos en el sector. (2 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos:

1. Algunos comercios existentes carecen de estacionamiento y otros no cuentan con suficientes puestos de estacionamiento para acoger la demanda existente.
2. Poca disponibilidad para estacionarse en el sector deriva en la incorrecta ocupación de las veredas y antejardines de las viviendas por parte de los autos, afectando la calidad de vida y tranquilidad de los residentes.

Aclaración técnica:

1. El artículo 19 de la Ordenanza del PRC vigente establece las exigencias de estacionamiento por cada uno de los destinos permitidos.
2. La definición de las exigencias de estacionamiento asociadas al Plan Regulador propuesto será abordada en la Etapa de Anteproyecto.
3. Hasta la fecha se ha solicitado mantener los anchos de las vialidades comunales y eliminar aperturas viales, con lo cual el único mecanismo restante para reducir la demanda de estacionamientos guarda relación con la reducción de la intensidad de ocupación.

ID	TEMA
292	2
296	2

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA C1

_Uso: Mixto
_Altura: 5 pisos
_Densidad: 456 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda **ACOGER** la observación, aclarando que es materia de Anteproyecto.

Sector 17: Plaza San Enrique

17.6 (17.7) Solicita ciclovía en Pastor Fernández. (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos:

1. Hace falta ciclovía o veredas más anchas para bajar hacia la plaza desde mi casa en bicicleta, ya que es peligroso.

Aclaración técnica:

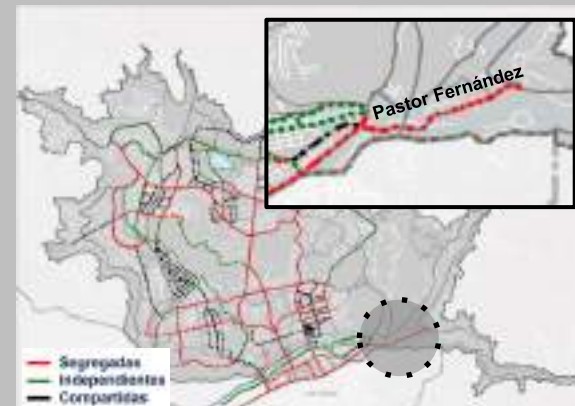
1. Actualmente no existe una red de ciclovías en la comuna.
2. La Alternativa Sugerida incluye dentro de sus estudios especiales, un Estudio de Movilidad Urbana Sustentable que busca diagnosticar y servir de sustento para la propuesta de un sistema de movilidad no motorizada (ciclovías, ciudad 15 min, peatón) que complemente la red vial del área en estudio y desincentive el uso del auto para desplazamientos cortos dentro del área urbana.
3. La Imagen Objetivo incluye la propuesta de una red de ciclovías segregadas, compartidas e independientes que permitan el desplazamiento en modos no motorizados (bicicleta, scooter y otros ciclos) al interior del área urbana de Lo Barnechea. Dentro de dicha red, se plantea una ciclovía segregada por calle Pastor Fernández, que conecte el sector del Arrayán con Plaza San Enrique.

ID	TEMA
1668	1

Sector observado:



Red de Ciclovías



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación.

Sector 17: Plaza San Enrique

17.7 (17.8) Solicita incorporar el inmueble “Casas de San Enrique” y su entorno como zona de conservación histórica para su protección como patrimonio comunal (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos:

1. Las “Casas de San Enrique” constituyen un hito o puente geográfico en torno a las cuales dialogan el valle y la montaña.
2. Guardan valor patrimonial, por lo que se solicita sean consideradas para su posible protección efectiva.

Aclaración técnica:

1. PRC vigente no reconoce las casas como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) ni define una Zona de Conservación Histórica (ZCH) en el sector.
2. Alternativa Sugerida reconoce el valor patrimonial de los sectores del Pueblo de Lo Barnechea y el entorno de la Plaza San Enrique, donde aún es posible identificar diversos elementos asociados al patrimonio cultural de la comuna, con la presencia de 27 inmuebles y 6 zonas de interés patrimonial, que deberán evaluarse en la Etapa 4 de Anteproyecto para determinar si reúnen las condiciones para ser declarados como Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Zona de Conservación Histórica (ZCH).

ID	TEMA
1859	1

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA C1

_Uso: Mixto

_Altura: 5 pisos

_Densidad: 456 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto

_Altura: 6 pisos

_Densidad: 350 a 500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

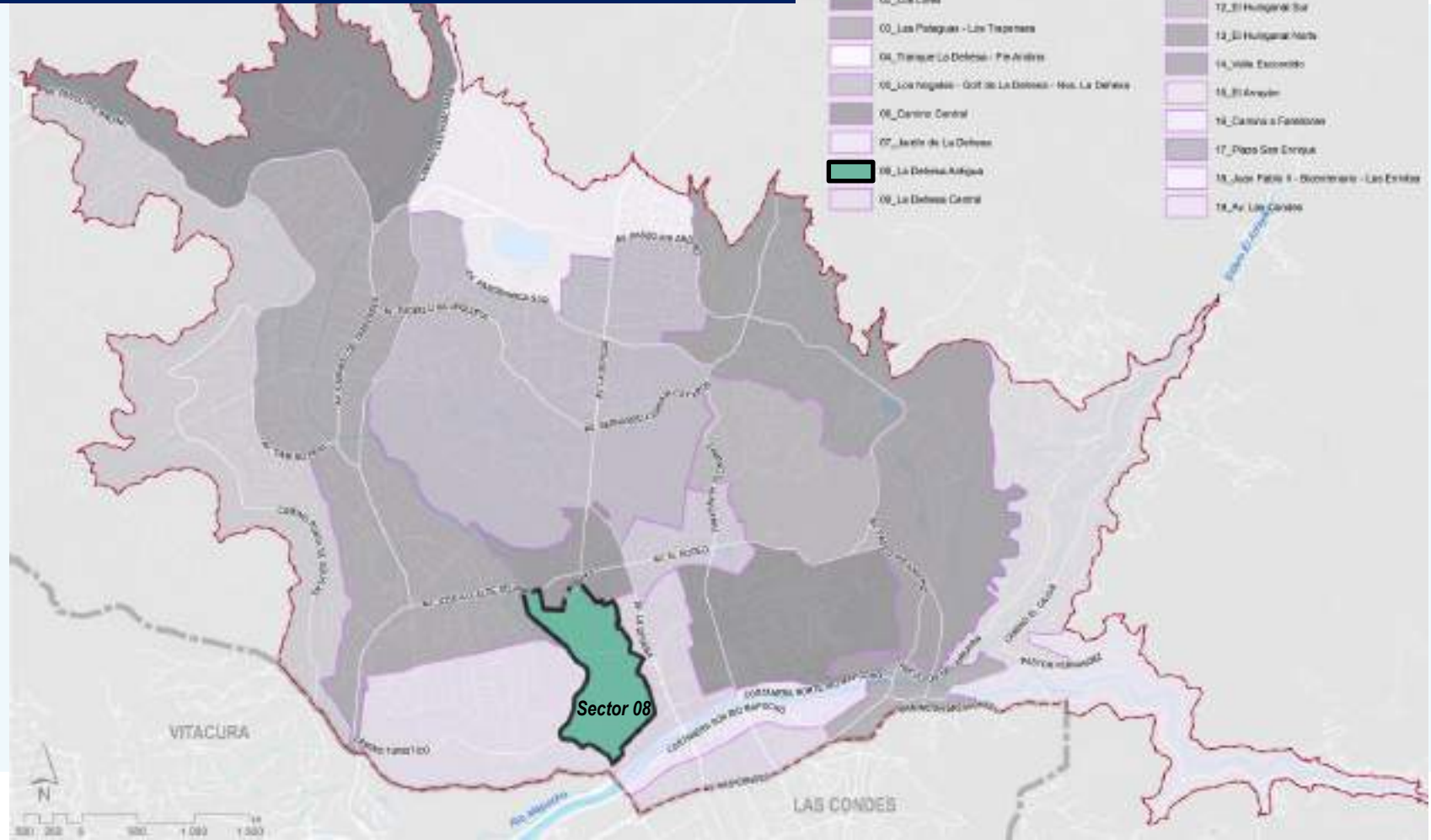
Se recomienda ACLARAR la observación, indicando que la discusión sobre inmuebles y zonas de conservación histórica es materia de Anteproyecto.



PARTE 2

Sector 08 La Dehesa Antigua

Sector 08: La Dehesa Antigua



PLAN REGULADOR VIGENTE



ZONA J1

- Uso: Residencial
- Altura: 4 pisos
- Densidad: 304 hab/ha

ZONA M

- Uso: Residencial y equipamiento.
- Altura: 6 pisos
- Densidad: 456 hab/ha

IMAGEN OBJETIVO



ZONA ZHE-2

- Uso: Habitacional exclusiva
- Altura: 2 pisos
- Densidad: 30 - 60 hab/ha

ZONA ZM-6

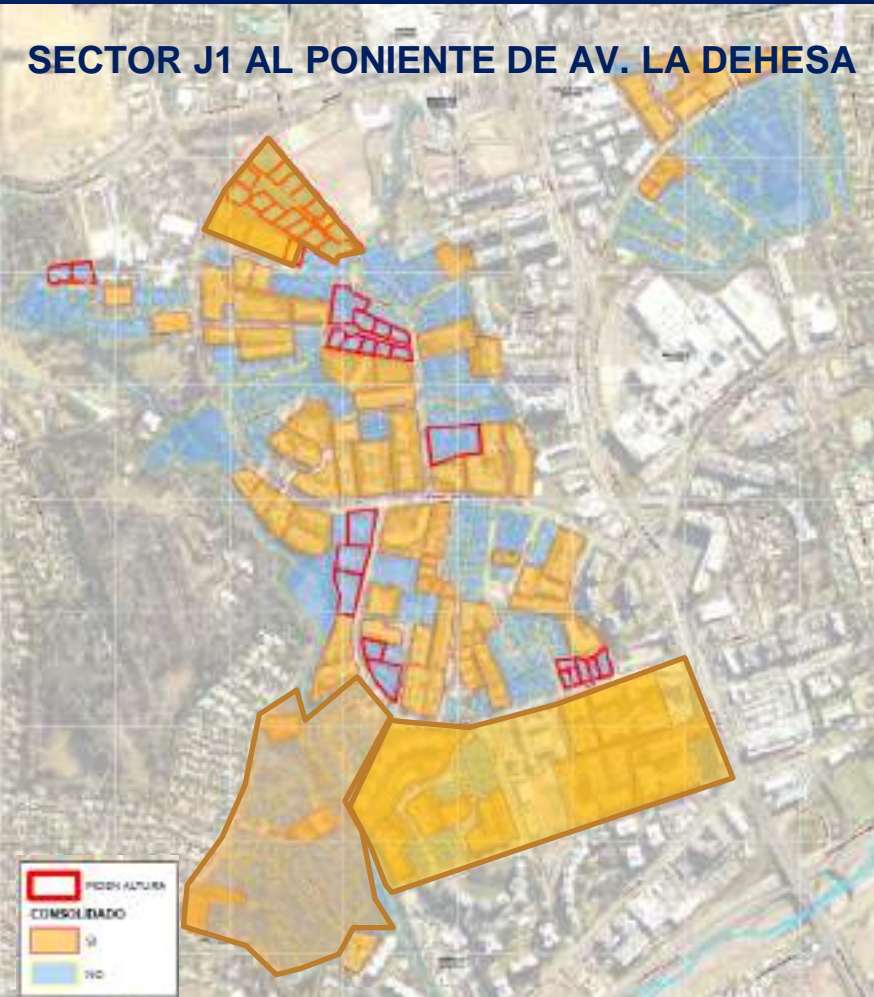
- Uso: Mixto
- Altura: 6 pisos
- Densidad: 300-500 hab/ha

ZONA ZM-8

- Uso: Mixto
- Altura: 8 pisos
- Densidad: 550 - 900 hab/ha

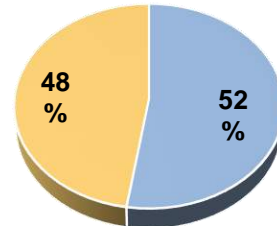
Sector 08: La Dehesa Antigua

SECTOR J1 AL PONIENTE DE AV. LA DEHESA



SUPERFICIE PREDIAL M2 CONSOLIDADA

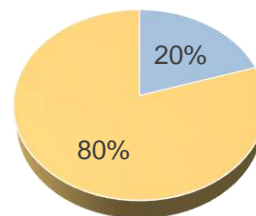
Poniente de Av. La Dehesa



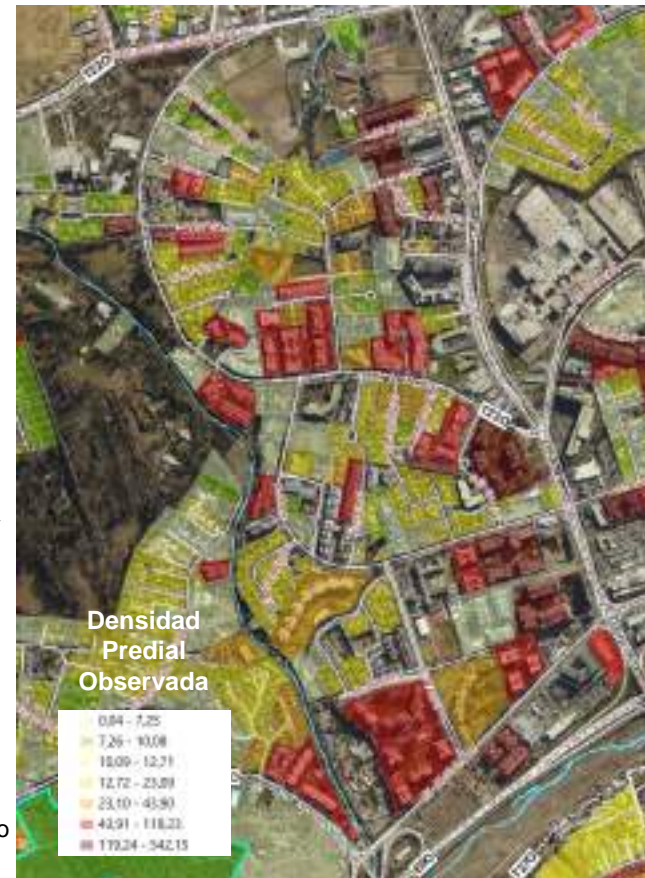
- No Consolidado 311.418 M2
- Consolidado 281.960 M2

NÚMERO DE VIVIENDAS

Poniente de Av. La Dehesa



- No Consolidado 388
- Consolidado 1.548



El 52% del sector no se encuentra consolidado con norma J1, es decir, se mantienen predios con viviendas unifamiliares de 1 a 2 pisos de altura.

Sector 08: La Dehesa Antigua

8.1 Solicita se asigne zona ZM-8 a su predio, en reemplazo de zona ZHE-2 propuesta. (1 Observación)

Observación:

1. Solicita se asigne zona ZM-8 a su predio, en reemplazo de zona ZHE-2 propuesta.

ID	TEMA
369	1

Antecedentes y fundamentos:

1. La propuesta de imagen objetivo divide el sitio, fusionado desde el año 2017, con dos zonas de edificación muy disimiles: la ZM-8 y la ZHE-2.
2. El tamaño del terreno (2.848 m²) impide el correcto desarrollo armonioso de un proyecto de arquitectura.
3. El pasaje interior que se ubica a continuación por el deslinde poniente del sitio sería un límite más razonable para comenzar con la zona ZHE-2 de dos pisos de altura.

Aclaración técnica:

1. La normativa vigente ya establece la división del lote en dos zonas, J1 con 4 pisos y zona M con una altura proyectada de 6 pisos que puede alcanzar 8 pisos mediante la aplicación de los incentivos de normas.
2. El artículo 2.1.21 de la OGUC ya prescribe claramente la situación que afecta a aquellos predios que presentan con dos o más zonas.
3. Téngase presente Permiso 70/2018 que aprueba altura 4 pisos con una densidad de 443 hab/ha y 38 deptos; y circular DDU 429 de 03/04/2020 que suspende los plazos del art. 1.4.17 OGUC referido a vigencia de permisos de urbanización y edificación.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J1

- _Uso: Residencial
- _Altura: 4 pisos
- _Densidad: 304 hab/ha

ZONA M

- _Uso: Mixto
- _Altura: 6 pisos
- _Densidad: 456 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZM-8

- _Uso: Mixto
- _Altura: 8 pisos
- _Densidad: 550 a 900 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

Sector 08: La Dehesa Antigua

8.2 Solicita restituir y mantener mismas características urbanísticas de uso de suelo, densidad, constructibilidad y altura de edificación que han prevalecido en el sector (17 Observaciones).

ID	TEMA
20	1
50	1
76	1
125	1
142	1
173	1
264	1
542	1
549	1
574	1
635	1
807	1
1050	1
1582	1
1931	1
1933	1
1942	1

Antecedentes y fundamentos:

1. El sector se ha consolidado con edificaciones de 4 pisos o más, cumpliendo con el PRC vigente.
2. Cercanía a subcentro cívico comercial y acceso principal de la comuna.
3. Cercanía a vialidad intercomunal, lo que genera alto tránsito por el sector.
4. De clasificarse como sector de "ocupación baja", los sitios que no se han desarrollado quedarán como "islas" entre edificaciones de mayor altura.
5. Congestión actual se debe a Colegio Los Alerces y Sinagoga.
6. Perjuicio económico por reducción de intensidad de ocupación.

Aclaración técnica:

1. En la actualidad, el sector zonificado como J1 por el PRC vigente, se encuentra consolidado en un 48% con edificaciones en altura.
2. La red vial actual presenta pocas posibilidades para acoger nuevos ensanches o aperturas viales que mejoren la capacidad vial del sector.
3. Respecto al uso de suelo, la Imagen Objetivo propuesta mantiene la vocación residencial presente en el sector.
4. Respecto a la densidad y altura, es posible observar sectores de 2 pisos que quedan contenidos o rodeados de edificación de 4 pisos.
5. Respecto a la constructibilidad y otras normas urbanísticas, se indica que las mismas serán precisadas en etapa de Anteproyecto.

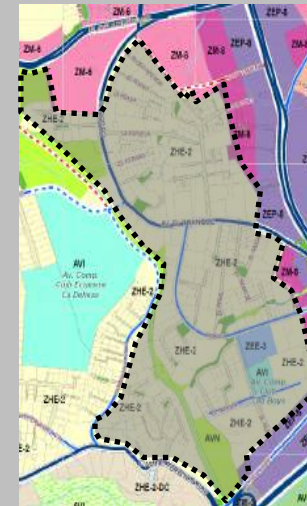
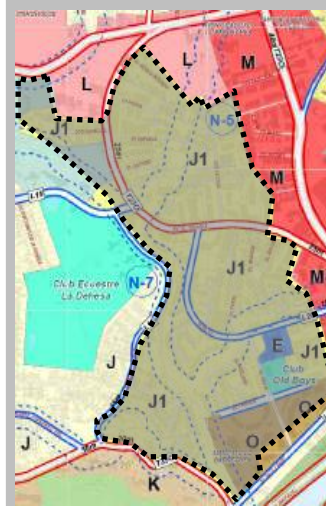
Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER solicitud, manteniendo altura de 4 pisos y se aclara que para la Imagen Objetivo sólo se están considerando las normas de altura y rango de densidades, no se han desarrollado prescripciones específicas respecto del resto de las normas urbanísticas las cuales se verán en anteproyecto.

Sector observado:

PRC VIGENTE:
ZONA J1
_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 304 hab/ha

IMAGEN OBJETIVO
ZONA ZHE-2
_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha



Recomendación del Concejo: Se recomienda acoger la observación condicionada a distanciamiento y ensanche de calles con incentivos normativos que se determinarán la etapa de anteproyecto.

Sector 08: La Dehesa Antigua

8.2-1 Vecinos de Calle Los Ciruelos señalan que la densidad baja propuesta en imagen objetivo del Plan Regulador produce pérdida de valor importante en sus propiedades(3 Observaciones).

ID	TEMA
655	1
681	1
699	1

Antecedentes y fundamentos:

1. El cambio de suelo propuesto atenta contra el patrimonio de los vecinos al ver disminuido el valor de sus terrenos con un cambio de uso de suelo.
2. Las viviendas que sigan como casa habitación ya sufrieron el daño producto de la construcción en altura, y nadie quiere vivir en casas en las que son observados desde todos lados y ya no se pueden usar los jardines que pasaron a ser públicos.

Aclaración técnica:

1. Respecto al uso de suelo, la Imagen Objetivo propuesta mantiene la vocación residencial presente en el sector.
2. Respecto a la densidad y altura, la calle los Ciruelos se encuentra rodeada de área verde privada
3. Del área que representa la totalidad de las propiedades que enfrentan calle El Ciruelo, sólo el 16% se encuentra consolidado con edificios.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda **NO ACOGER**, no obstante se estudiará en la etapa de anteproyecto en concordancia con la recomendación de concejo.

Recomendación del Concejo: Se recomienda dar altura a franja con frente a calle El Rodeo, con el objetivo de posibilitar la materialización del ensanche proyectado.

PRC VIGENTE:

ZONA J1

- _Uso: Residencial
- _Altura: 4 pisos
- _Densidad: 304 hab/ha



IMAGEN OBJETIVO

ZONA ZHE-2

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: 30 a 60 hab/ha



Sector 08: La Dehesa Antigua

8.3 Solicita se asigne zona ZM-4 a porción norte de su predio, en reemplazo de zona ZEE-3 propuesta (1 Observación).

ID	TEMA
692	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Reconocer la evolución y condiciones de consolidación actuales del contexto urbano en que nuestro terreno se emplaza.
2. Predio se emplaza en sector de alto potencial para desarrollo de usos residenciales mixtos, con vivienda en alta densidad y equipamientos compatibles.
3. Excelentes condiciones de acceso y conectividad por fácil conexión con Av. Raúl Labbé y Av. La Dehesa mediante calles El Radal y Robles.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propuesta optó por mantener criterio de PRC vigente, de asignar zonas de equipamiento exclusivo a determinados establecimientos educacionales del área urbana, dentro de los que se encuentra el Colegio Los Alerces.
2. Si bien se puede reevaluar la zona asignada al predio en comento, no corresponde asignar una zona ZM-4 al interior de un sector habitacional exclusivo donde predomina una zona habitacional exclusiva ZHE-2.

Acuerdo sugerido:

Se sugiere **NO ACOGER** la observación.

Recomendación del Concejo: Evaluar la condición de equipamiento exclusivo para las zonas ZEE propuestas en la Imagen Objetivo, para cada caso, dejando presente que las condiciones normativas como alternativas al uso existente, deberán ser asimiladas a la condición predominante de las zonas que conforman el entorno de cada zona ZEE.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA E

_Uso: Equipamiento

_Altura: 3 pisos

_Densidad: N/A

PRC PROPUESTO:

ZONA ZEE-3

_Uso: Equipamiento

_Altura: 3 pisos

_Densidad: N/A



Sector 08: La Dehesa Antigua

8.4 Solicita ampliar tipos de equipamientos permitidos en AVI asignada a porción sur de su predio (1 Observación).

ID	TEMA
692	2

Antecedentes y fundamentos:

1. Ampliar las opciones y tipos de equipamientos permitidos en Zona de Equipamiento Recreacional y Deportivo, graficada sobre la porción sur de nuestro terreno (acorde a lo dispuesto en el último inciso del artículo 5.2.4.1. del PRMS), permitiendo con ello una mayor diversidad de equipamientos que mejoren la dotación de servicios del sector y reconozcan los potenciales de desarrollo urbano de este sector.

Aclaración técnica:

1. PRC vigente reconoce el predio en cuestión como un Área Verde Complementaria “Club Old Boys”.
2. Alternativa Sugerida mantiene el reconocimiento de dicho predio como Área Verde Complementaria, la cual se define como “terrenos públicos o privados con uso de suelo de área verde, y por tanto se rigen por lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la OGUC, se encuentran relacionadas a la recreación y la mejor calidad del medio ambiente, considerando tipologías de uso de: equipamiento recreacional y deportivo, cementerios parque, áreas de interés histórico o cultural, y áreas recreativas de interés ecológico y cultural”.
3. El PRMS considera las Áreas Verdes Complementarias (AVC) como equipamientos, por lo que es competencia del Plan Regulador Comunal establecer que tipo de equipamientos se permite y prohíbe en cada caso.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación. Se aclara que los usos del suelo específicos serán materia de revisión en etapa de anteproyecto. Se aplica criterio empleado para AVC Club Las Condes, dejando la posibilidad de definir el tipo de equipamiento que se permite en el predio.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

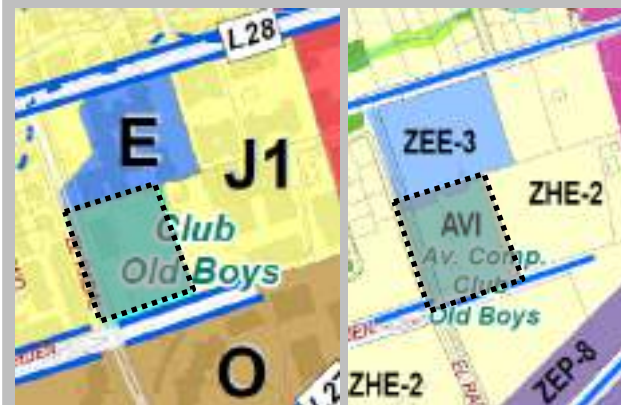
ZONA AVI

_Uso: Áreas Verdes
_Altura: N/A
_Densidad: N/A

PRC PROPUESTO:

ZONA AVI

_Uso: Áreas Verdes
_Altura: N/A
_Densidad: N/A



Sector 08: La Dehesa Antigua

8.5 Solicita se asigne zona ZEP-8 a su predio, en reemplazo de zona AVN propuesta.
(2 Observaciones).

ID	TEMA
737	1
1916	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Asignación de AVN por exposición al riesgo es arbitraria, considerando que a otros terrenos que presentan igual o mayor exposición al riesgo, se les propone zonas con intensificación de uso de suelo o desarrollo controlado.
2. Terreno no presenta riesgo de inundación y cuenta con obras de defensa fluvial ejecutadas, lo que ha llevado a la reducción de su faja de restricción de 40 a 10 m.
3. Condiciones de alta conectividad y accesibilidad del terreno favorecen la intensificación del uso de suelo para vivienda y/o equipamiento.

Aclaración técnica:

1. El plan regulador vigente reconoce el terreno donde se emplaza el centro de entretenimientos Mampato, como **Zona O** de carácter residencial con 6 pisos de altura permitida y 329 hab/has.
2. El PRMS establece un área de riesgos asociada quebradas. Se aclara que los estudios fundados en que se definen las obras de mitigación, no modifican las áreas de riesgo de un plan, por cuanto sólo se concentran en el predio.
3. El Estudio Fundado de Riesgos detecta un área de susceptibilidad alta de inundación por desborde de cauce a partir de un modelo numérico de inundación en 2D que considera las obras hidráulicas existentes.
4. Considerando el carácter consolidado del área con equipamiento de esparcimiento, se considera pertinente establecer los criterios de ocupación una vez que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones, y adoptar en consecuencias las disposiciones normativas una vez que se cumplan los mencionados requisitos.
5. Para estos efectos se debe considerar los antecedentes señalados precedentemente a objeto de determinar la norma urbanística en este caso y en todos los casos similares.

Sector observado:



PRC VIGENTE:
ZONA O
_Uso: Residencial
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 329 hab/ha



IMAGEN OBJETIVO:
ZONA AVN
_Uso: Área Verde
_Altura: N/A
_Densidad: N/A

8.5 Solicita se asigne zona ZEP-8 a su predio, en reemplazo de zona AVN propuesta.
(2 Observaciones).

Estudio de Riesgos Plan Regulador

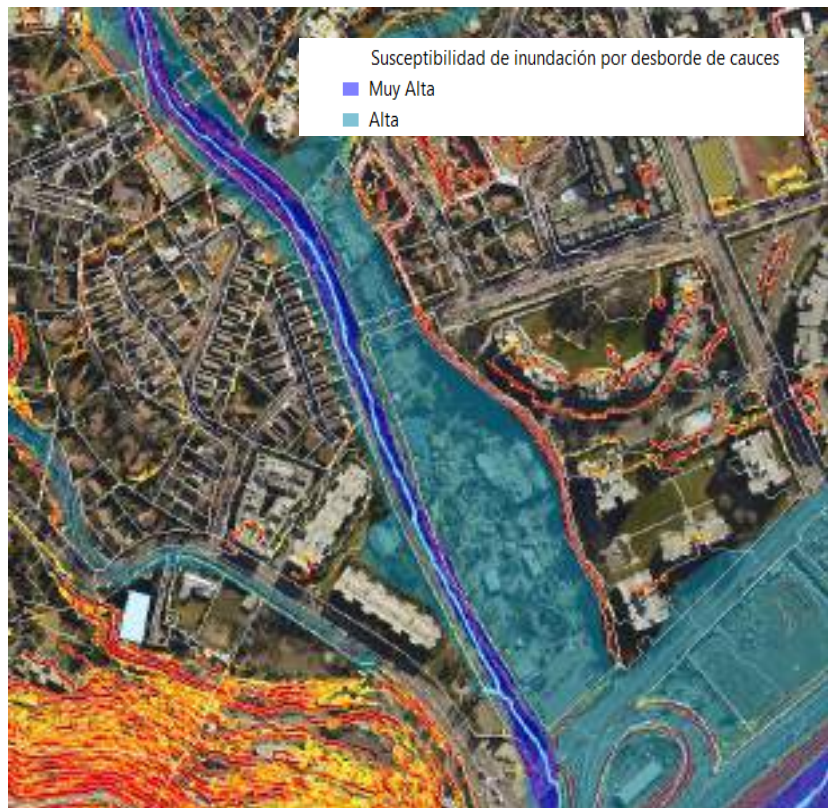


IMAGEN OBJETIVO



Acuerdo sugerido:

Se recomienda **ACOGER PARCIALMENTE** la observación, manteniendo como criterio que las áreas no consolidadas de muy alto riesgos de inundación se mantengan como áreas especiales AVN.

Recomendación de Concejo: Se recomienda **REVISAR** en concordancia con observaciones relativas a zonas AVN, en caso de detectarse áreas habitables, asígneseles la zona contigua proporcionalmente según sea el caso (zona habitacional exclusiva ZHE-2 y zona equipamiento preferente ZEP-8).

Sector 08: La Dehesa Antigua

8.6 Solicita se permita vivienda exclusiva o equipamiento comercial exclusivo, evitando permitir la combinación de ambos (1 Observación).

ID TEMA

1057 2

Antecedentes y fundamentos:

Se debe definir si se permite vivienda o comercio, pero no ambos combinados ya que se prestará para armar cualquier arreglo en el cual los vecinos saldrán perjudicados.

Aclaración técnica:

1. Se aclara que en el sector comprendido entre El Radal, Av. Raúl Labbé al sur y Av. La Dehesa por el oriente, la Imagen Objetivo propuesta considera una zona habitacional exclusiva ZHE-2.
2. Colindantes con este sector habitacional exclusivo, se proponen zonas de equipamiento preferente (ZEP-8) y zonas mixtas (ZM-8) enfrentando Av. La Dehesa y Av. Raúl Labbé, las cuales admiten uso residencial y de equipamiento respondiendo a la jerarquía y rol de ambas vías.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda **NO ACOGER**, en atención a que el sector distingue distintas zonas que acogen normas que se ajustan a la jerarquía de las avenidas.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J1

_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 304 hab/ha

ZONA O

_Uso: Residencial
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 329 hab/ha

ZONA M

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 456 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZEP-8

_Uso: Equipamiento
_Altura: 8 pisos
_Densidad: 550 a 900 hab/ha

ZONA ZM-8

_Uso: Mixto
_Altura: 8 pisos
_Densidad: 550 a 900 hab/ha



8.7 Solicita mantener un máximo de 8 pisos de altura (1 Observación).

ID	TEMA
1057	1

Antecedentes y fundamentos:

Entendiendo que la zona tiene la posibilidad de densidad de 12 pisos, y que se estima sería comercial y de vivienda, no estoy de acuerdo en la densidad, pues por un subterfugio u otro se elevarán a más. Deben ser 8 pisos máximo como la mayor altura.

Aclaración técnica:

1. Se aclara que en el sector comprendido entre El Radal, Av. Raúl Labbé al sur y Av. La Dehesa por el oriente, la Imagen Objetivo propuesta considera una zona habitacional exclusiva ZHE-2 cuya altura máxima corresponde a 2 pisos.
2. Colindantes con este sector, se proponen zonas de equipamiento preferente (ZEP-8) y zonas mixtas (ZM-8) enfrentando Av. La Dehesa y Av. Raúl Labbé, cuya altura máxima es de 8 pisos respondiendo a la jerarquía y rol de ambas vías.

Acuerdo sugerido:

Se ACLARA que en sector no se proponen alturas de 12 pisos.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J1

_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 304 hab/ha

ZONA O

_Uso: Residencial
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 329 hab/ha

ZONA M

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 456 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZEP-8

_Uso: Equipamiento
_Altura: 8 pisos
_Densidad: 550 a 900 hab/ha

ZONA ZM-8

_Uso: Mixto
_Altura: 8 pisos
_Densidad: 550 a 900 hab/ha



Sector 08: La Dehesa Antigua

8.8 Solicita mantener un máximo de 2 pisos de altura (1 Observación).

ID	TEMA
17	1

Antecedentes y fundamentos:

1. En acuerdo con la propuesta de la municipalidad de nuestro sector (J1), calle La Huasa, respecto a la baja en la densidad del área.
2. Sector no tiene más capacidad vial ni urbana.
3. Hay dos edificios que están construidos (no habitados) y al menos dos más por construir, lo que afectará aún más el sector, por lo que lo mejor es quedarse con un máximo de construcción de 2 pisos.

Aclaración técnica:

1. El Estudio de Capacidad Vial arroja que el tramo de Av. La Dehesa comprendido entre Camino Central y Av. Raúl Labbé, presenta problemas de congestión en la actualidad, con un grado de saturación mayor al 80%.
2. Considerando lo anterior, se recomienda mantener una baja intensidad de ocupación en el sector al poniente de Av. La Dehesa, al que el PRC vigente asigna zona J1.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER y se informa que acorde a observación 8.2, se mantienen 4 pisos de altura en el sector.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J1

_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 304 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha



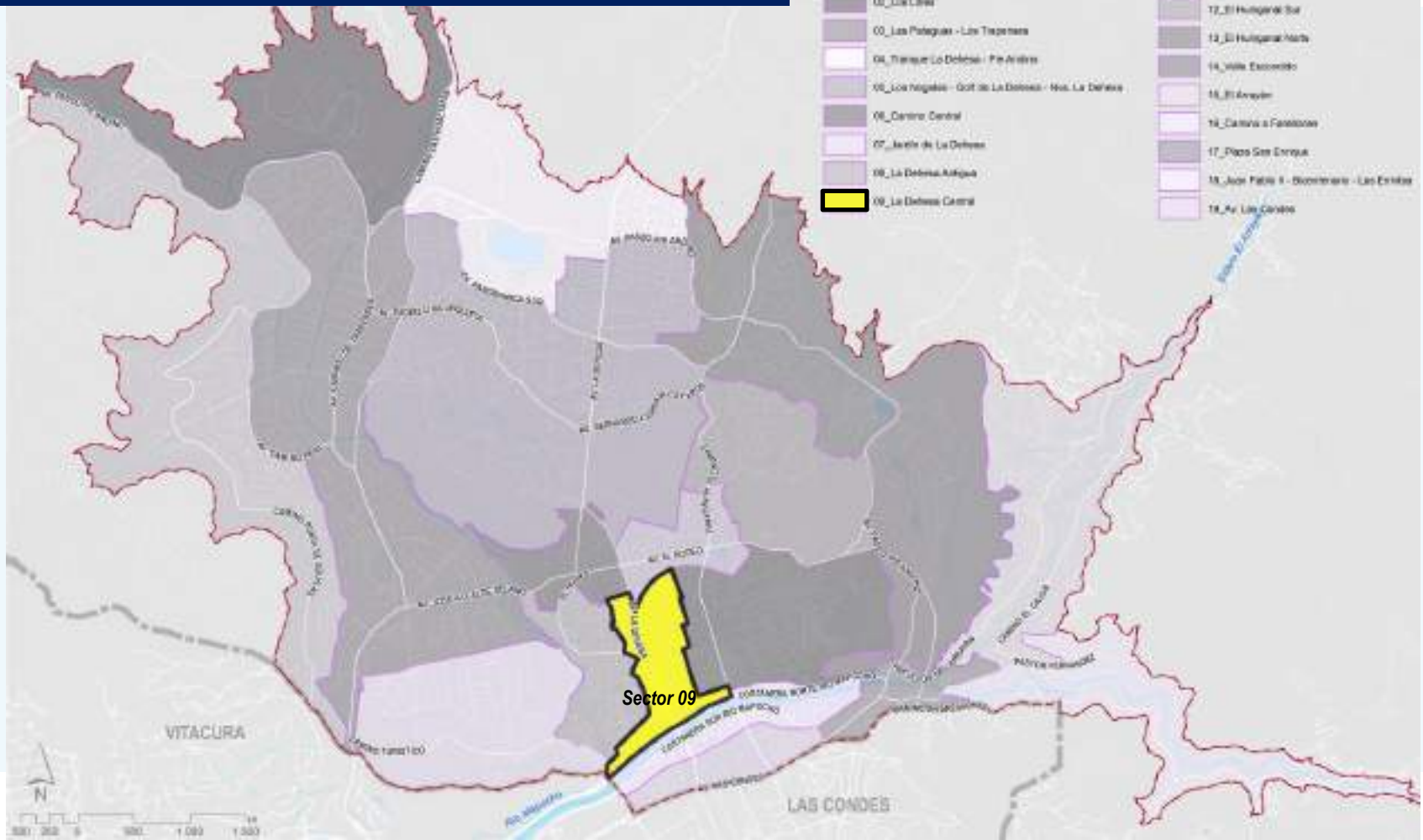


PARTE 2

Sector 09 La Dehesa Central

Sector 09: La Dehesa Central

- Zonas de análisis
- | | |
|---|--|
| 01_Los Bravos - El Cid de Manquehue - Manquehue Oriente | 10_Puerto de la Barnechea - Cerro 14 |
| 02_Los Libres | 11_Av. El Rodio |
| 03_Los Pataguas - Los Trapenses | 12_El Húngaro Sur |
| 04_Transversal La Dehesa - Pie Andino | 13_El Húngaro Norte |
| 05_Los Nogales - Got de La Dehesa - Nva. La Dehesa | 14_Villa Escondido |
| 06_Centro Central | 15_El Arroyo |
| 07_Avenida de La Dehesa | 16_Camino a Famborán |
| 08_La Dehesa Antigua | 17_Piña San Enrique |
| 09_La Dehesa Central | 18_José Pablo II - Bismarck - Las Entradas |
| | 19_Av. Los Carvén |



9.1 Solicita integrar su predio a normas de uso mixto y alta intensidad, acogiendo las condiciones de las zonas ZEP-8 y ZM-8 (2 Observaciones).

ID	TEMA
752	1
1917	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Establecer un perfil urbano simétrico para la calle C. Malbec en sus primeros 500 metros, con alturas y morfologías similares.
2. Fortalecer la condición de usos mixtos, facilitando el diseño de un proyecto integral, que pueda acoger mediante condicionamientos: viviendas, equipamientos de servicios, comercio y cultura.
3. Asegurar mediante condicionamientos la existencia de viviendas con diversidad de tamaños y precios, espacio público de calidad en al menos un 30% del predio prohibiendo estacionamientos en superficie, usos y actividades abiertas en las aceras de Av. La Dehesa y Cmte. Malbec ensanchando veredas y arborización, existencia de programas culturales y cívicos asegurando actividades en distintos horarios, entre otros.
4. Elaborar posteriormente un "Plan Maestro" para esta zona especial, que garantice que las normas propuestas permitan un proyecto urbano consistente con las expectativas de la comunidad.

Aclaración técnica:

1. En relación a la asignación de uso mixto a la porción de su predio zonificada como ZHP-4, se recomienda acoger la solicitud en coherencia con el criterio de gradualidad de uso aplicado en el resto de la Av. La Dehesa, donde se define una zona de equipamiento preferente (ZEP-8) enfrentando a la avenida, seguida por una zona de uso mixto ZM-8.
2. Respecto a los condicionamientos, estos serán considerados en la definición y aplicación de incentivos normativos que se desarrollará en la etapa de Anteproyecto.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA M

- _Uso: Mixto
- _Altura: 6 pisos
- _Densidad: 456 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZEP-8

- _Uso: Equipamiento
- _Altura: 8 pisos
- _Densidad: 550 a 900 hab/ha

ZONA ZM-8

- _Uso: Mixto
- _Altura: 8 pisos
- _Densidad: 550 a 900 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER PARCIALMENTE, en el sentido de aumentar la altura de la zona ZHP-4 a 8 pisos. La densidad será estudiada para el anteproyecto.

9.2 Solicita mantener un máximo de 6 pisos de altura (3 Observaciones).

ID	TEMA
859	1
868	1
1013	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Actualmente el valor agregado de La Dehesa y otros barrios de la comuna se funda en el entorno natural, las áreas verdes y las vistas que cada propiedad puede tener.
2. Tener una regulación con una altura de 8 pisos va a dañar esta situación, perjudicar el valor de nuestras propiedades y afectar el entorno.
3. Cambia las reglas del juego a los propietarios que elegimos este sector con la confianza que no se construirían edificios más altos que los nuestros. Además que más altura implica más gente, más autos, más congestión.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propuesta aplica un criterio de gradualidad de uso e intensidad de ocupación en torno a la Av. La Dehesa, donde se define una zona de equipamiento preferente (ZEP-8) enfrentando a la avenida, seguida por una zona de uso mixto ZM-8 y posteriormente se despliegan zonas habitacionales preferentes que reconocen la vocación residencial del sector.
2. La propuesta de mayor altura y densidad en torno a la Av. La Dehesa responde a su rol como principal arteria vial de la comuna, de carácter intercomunal (troncal) y donde hoy día se observa un predominio de equipamientos y servicios de diversa índole.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA M

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 456 hab/ha

ZONA J1

_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 304 hab/ha

ZONA B

_Uso: Mixto
_Altura: 5 pisos
_Densidad: 456 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZEP-8

_Uso: Equipamiento
_Altura: 8 pisos
_Densidad: 550 a 900 hab/ha

ZONA ZM-8

_Uso: Mixto
_Altura: 8 pisos
_Densidad: 550 a 900 hab/ha

ZONA ZHP-4

_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



9.3 Solicita mantener un máximo de 4 pisos de altura (1 Observación).

ID	TEMA
865	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Que se restrinja máximo a 4 pisos la construcción en altura

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propuesta aplica un criterio de gradualidad de uso e intensidad de ocupación en torno a la Av. La Dehesa, donde se define una zona de equipamiento preferente (ZEP-8) enfrentando a la avenida, seguida por una zona de uso mixto ZM-8 y posteriormente se despliegan zonas habitacionales preferentes que reconocen la vocación residencial del sector.
2. La propuesta de mayor altura y densidad en torno a la Av. La Dehesa responde a su rol como principal arteria vial de la comuna, de carácter intercomunal (troncal) y donde hoy día se observa un predominio de equipamientos y servicios de diversa índole.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA M

- _Uso: Mixto
- _Altura: 6 pisos
- _Densidad: 456 hab/ha

ZONA J1

- _Uso: Residencial
- _Altura: 4 pisos
- _Densidad: 304 hab/ha

ZONA B

- _Uso: Mixto
- _Altura: 5 pisos
- _Densidad: 456 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZEP-8

- _Uso: Equipamiento
- _Altura: 8 pisos
- _Densidad: 550 a 900 hab/ha

ZONA ZM-8

- _Uso: Mixto
- _Altura: 8 pisos
- _Densidad: 550 a 900 hab/ha

ZONA ZHP-4

- _Uso: Residencial
- _Altura: 4 pisos
- _Densidad: 350 a 500 hab/ha

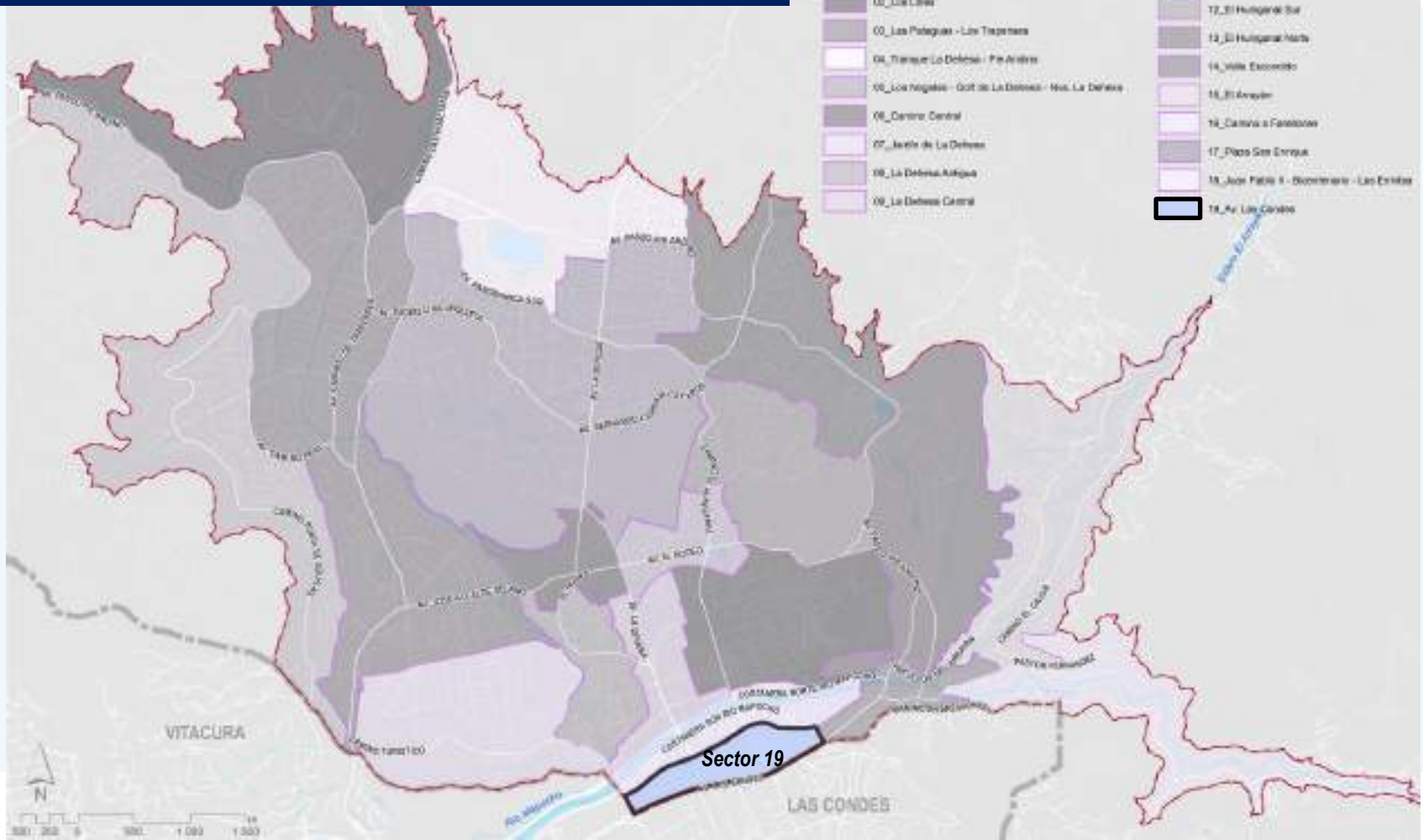




PARTE 2

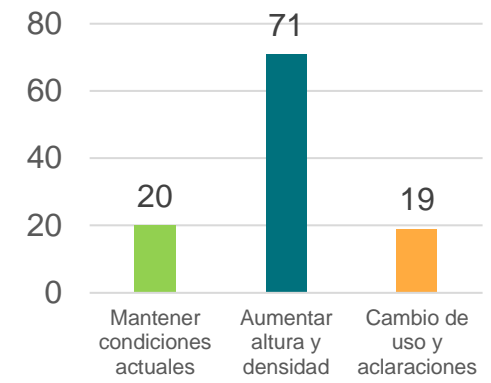
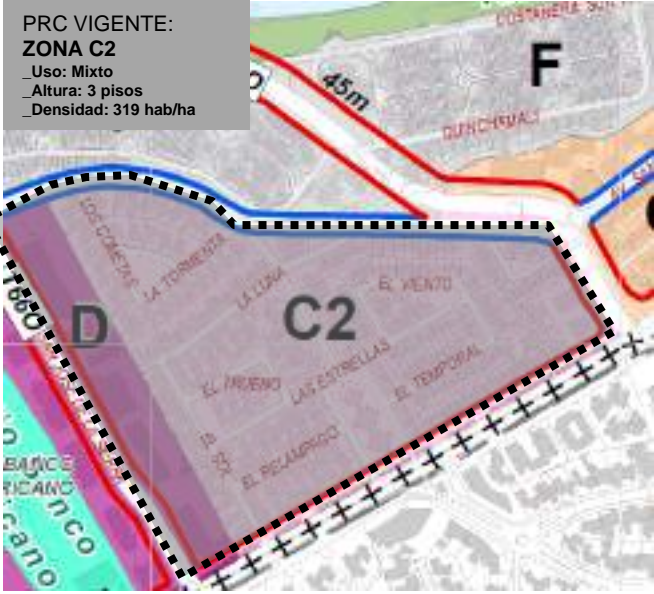
Sector 19 Av. Las Condes

Sector 19: Av. Las Condes



Sector 19

SECTOR AL ORIENTE DE CALLE SAN JOSÉ DE LA SIERRA



20 cartas (16%) solicitan mantener de altura y densidad en el sector (se incluye carta de 106 vecinos/47 viviendas del sector 15C)

71 cartas (58%) solicitan aumento de altura y densidad en el sector (se incluye Junta de Vecinos Los Prados de Maiecura)

89% de las cartas del sector 19 (19.1 a 19.11) refieren al sector emplazado al oriente de calle San José de la Sierra (110 de 123 cartas)

45 cartas (37%) solicitan eliminar definición del sector como "Zona de Integración" o de "Regeneración Urbana"

19.2 Solicita asignar zona ZEP-12 a sector comprendido entre calle Las Estrellas y El Temporal (1 Observación).

ID TEMA

72 1

Antecedentes y fundamentos:

Ya hay una experiencia de dejar sólo la primera manzana aledaña a la Av. Las Condes y el negativo impacto provocado al resto de la población en cuanto a congestión de los accesos, privacidad y estacionamientos en toda el área que genera sólo una manzana en desmedro de las otras que le siguen de la misma población.

Aclaración técnica:

1. El PRC vigente reconoce este sector como zona C2 de usos mixtos y altura de edificación de 3 pisos.
2. La Imagen Objetivo propone conformar un borde de mayor altura y densidad ZEP-12 en el área que enfrenta a la Av. Las Condes considerando la buena accesibilidad y conectividad existente en el sector, así como las externalidades negativas (ruido, contaminación) asociadas a vivir colindando con una vía de carácter intercomunal o metropolitana como lo es Av. Las Condes.
3. No se considera el incremento de la altura de edificación y densidad en relación a la jerarquía de la vialidad (proporción altura espacio público) que enfrentaría y en particular los distanciamientos respecto de las propiedades.
4. La propuesta de imagen objetivo mantiene una zona mixta ZM-6 de menor altura y densidad al interior del sector, con un criterio de gradiente en la intensidad de ocupación del suelo.

Acuerdo sugerido:

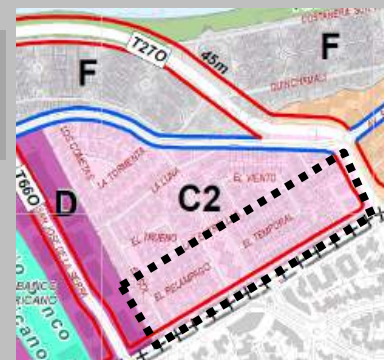
Se recomienda NO ACOGER la observación.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA C2

_Uso: Mixto
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 319 hab/ha



PRC

PROPUESTO:

ZONA ZEP-12

_Uso: Equipamiento
_Altura: 12 pisos
_Densidad: 550 a 900 hab/ha



19.3 Solicita reconsiderar la zona al oriente de calle San José de La Sierra como una Zona Habitacional Preferente (ZHP) (1 Observación).

ID TEMA
1385 1

Antecedentes y fundamentos:

1. Se solicita reconsiderar la zona como ZHP, o sea, tener mixtura pero con preferencia habitacional y no ZM como se presenta hoy.
2. Se espera de esa forma que, de haber desarrollo inmobiliario en altura, el conflicto o externalidades negativas respecto de las casas unifamiliares sea menor.

Aclaración técnica:

1. El PRC vigente reconoce este sector como zona C2 de usos mixtos.
2. La propuesta de imagen objetivo mantiene el uso mixto permitido actualmente, con una zona mixta ZM-6 de menor altura y densidad al interior del sector, con un criterio de gradiente en la intensidad de ocupación del suelo.
3. El sector es predominantemente residencial, con una trama de vías locales y pasajes.
4. De no optar por un proceso de renovación urbana, se recomienda mantener las características del barrio, que cuenta con calles locales y pasajes de poca capacidad viaria.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación, no obstante atenerse a respuesta 19.1.

Sector observado:

PRC VIGENTE:
ZONA C2
_Uso: Mixto
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 319 hab/ha

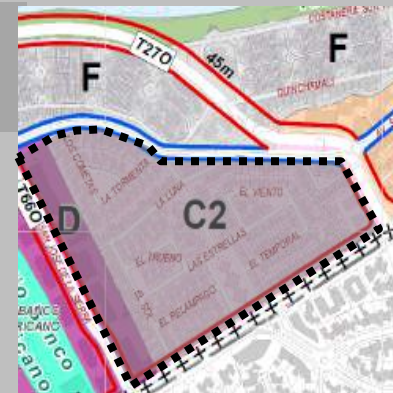


IMAGEN OBJETIVO
ZONA ZM-6
_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



19.4 Solicita permitir uso residencial y no solo de oficinas (1 Observación).

ID TEMA

1473 3

Antecedentes y fundamentos:

Permitir construcción de viviendas habitacional no solo oficinas y equipamiento comercial

Aclaración técnica:

1. En el PRC vigente se reconoce como un área que admite usos mixtos C2.
2. La Imagen Objetivo propone una zona mixta ZM-6, que admite uso residencial y de equipamientos diversos.
3. Los usos de suelo específicos prohibidos y permitidos quedará definidos en la etapa de anteproyecto .

Acuerdo sugerido:

Se ACLARA que la zona mixta ZM-6 admite uso residencial, no obstante atenerse a respuesta 19.1.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA C2

_Uso: Mixto
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 319 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



19.5 Solicita aclarar los fundamentos de Zona de Equipamiento Preferente en Av. Las Condes. (2 Observaciones)

ID TEMA

1865	1
1954	1

Antecedentes y fundamentos:

1. No se entienden los fundamentos por los cuales se desarrollará como sector de oficinas un sector que no tiene las características para ello, generándose una segregación respecto del resto del barrio y generando problemáticas sobre el mismo. Ello resulta más evidente aún, si se compara con el sector de Avenida La Dehesa, en los entornos del Mall, el que sin lugar a duda se ha desarrollado como uno de los principales núcleos contando con oficinas, comercio, hotelería y servicios.
2. Menos aún se entiende en el contexto derivado de la pandemia y por los cuales las formas de trabajo ON LINE han producido un cambio en cuanto a la ocupación de oficinas, afectando tanto el arriendo como la venta, generándose un exceso de oficinas.

Aclaración técnica:

1. La Alternativa 2 propuesta, consideraba una zona mixta ZM-12 frente a Av. Las Condes; mientras que, al interior del sector, comprendido entre calles Las Estrellas y Av. San José María Escrivá de Balaguer, se asignaba una zona mixta ZM-8.
2. La Imagen Objetivo mantiene la altura propuesta por la Alternativa 2 (12 pisos) en el área que enfrenta a la Av. Las Condes. Sin embargo, se plantea una vocación de uso de equipamiento preferente considerando la buena accesibilidad y conectividad existente en el sector, así como las externalidades negativas (ruido, contaminación) asociadas a vivir colindando con una vía expresa como lo es Av. Las Condes.

Acuerdo sugerido:

Se aclaran los fundamentos de la propuesta, no obstante, se informa que en concordancia con la respuesta 19.1 se mantiene la altura de 3 pisos existente en el sector, con excepción de los predios con frente a Av. Las Condes donde se proponen 8 pisos de altura.

Sector observado



IMAGEN OBJETIVO SUGERIDA



IMAGEN OBJETIVO ALTERNATIVA 2

19.6 Solicita más información sobre Densidad, Constructibilidad y Ocupación de suelo. (3 Observaciones)

ID TEMA

204	2
205	2
212	2

Antecedentes y fundamentos:

1. No se nos ha entregado una tabla con las implicancias de densidad, constructibilidad, ocupación de suelo, como debe tener cualquier proyecto o plan para determinar si la medida es perjudicial para nosotros.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propone un incremento en la altura máxima a 6 pisos considerando la buena accesibilidad y conectividad del sector por su cercanía a vialidad intercomunal (Av. Las Condes), lo que además apunta a la incorporación de incentivos normativos que motiven la generación de una oferta diversificada de vivienda.
2. De esta forma, se propone una zona ZM-6 cuya densidad varía entre 350 y 500 hab/ha y permite una altura máxima de 6 pisos.
3. El resto de las normas urbanísticas, dentro de las que se encuentran la constructibilidad y ocupación del suelo, serán definidas en la etapa de Anteproyecto.

Acuerdo sugerido:

Se ACLARA que la propuesta de Imagen Objetivo plantea un rango de densidades de entre 350 y 500 hab/ha y permite una altura máxima de 3 pisos. La densidad específica, así como constructibilidad, ocupación de suelo y demás normas urbanísticas serán trabajadas en la etapa de Anteproyecto. No obstante, atenerse a respuesta 19.1.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA C2

- _Uso: Mixto
- _Altura: 3 pisos
- _Densidad: 319 hab/ha

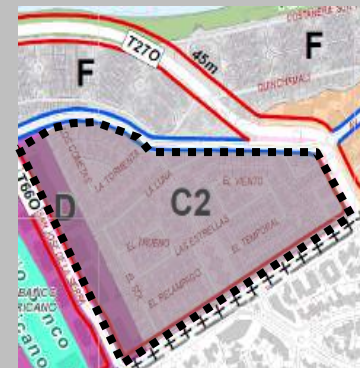


IMAGEN OBJETIVO

ZONA ZM-6

- _Uso: Mixto
- _Altura: 6 pisos
- _Densidad: 350 a 500 hab/ha



19.7 Solicita aumentar densidad y altura de edificación a 16 pisos en actual zona ZM-6 (El Sauce) (9 Observaciones).

ID	TEMA
1473	2
1598	2
1944	2
1945	2
1946	2
1947	2
1948	2
1949	2
1952	2

Antecedentes y fundamentos:

1. Aumentar constructibilidad, densidad y altura a 16 pisos.
2. Elevar índice de constructibilidad hasta 16 pisos y densidad dada la conectividad (autopistas Costanera Sur y Norte).
3. No aceptaremos edificios menores a 16 pisos de altura u 12 según ejes de las calles y nuevas edificaciones en calles angostas como Shimon Peres y David Ben Gurión u otras, debido a la grave necesidad de mantener y aumentar el valor de nuestro patrimonio

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propone una zona mixta ZM-6 de menor altura y densidad al interior del sector, considerando los tamaños prediales predominantes y el ancho de sus vías para resguardar una proporción equilibrada altura-espacio público.
2. De igual forma se busca mantener un perfil homogéneo a ambos costados de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, admitiendo una altura máxima de 6 pisos.
3. El resto de las normas urbanísticas, dentro de las que se encuentran la constructibilidad y ocupación del suelo, serán definidas en la etapa de Anteproyecto.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA C2

_Uso: Mixto
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 319 hab/ha



IMAGEN OBJETIVO

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



19.8 Solicita aumentar altura de edificación a 15 pisos y densidad a 1500 hab/ha en actual zona ZM-6 (1 Observación).

ID TEMA

348 1

Antecedentes y fundamentos:

1. El sector puede administrar tránsito sin problema para edificios de 15 pisos, similar a sectores cercanos donde se están construyendo edificios en calles mas angostas.
2. Necesitamos que nuestros hijos vivan aquí y para ello necesitamos densificar con lo que lograremos viviendas de valor mas razonable, si dejamos 6 pisos, no podremos construir nada por lo caro del sector.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propone una zona mixta ZM-6 de menor altura y densidad al interior del sector, considerando los tamaños prediales predominantes y el ancho de sus vías para resguardan una proporción equilibrada altura-espacio público.
2. De igual forma se busca mantener un perfil homogéneo a ambos costados de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, admitiendo una altura máxima de 6 pisos.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA C2

_Uso: Mixto
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 319 hab/ha



IMAGEN OBJETIVO

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



19.9 Solicita aumentar altura de edificación a 12 pisos en zona ZM-6 al oriente de San José de la Sierra (27 Observaciones).

ID	TEMA
201	2
171	1
212	1
233	1
276	1
286	1
299	1
364	1
366	2
380	1
516	1
519	1
623	1
649	2
764	1
766	1
767	1
1003	1
1058	1
1277	1
1567	1
1576	1
1591	1
1865	2
1873	2
1875	2
1955	2

Antecedentes y fundamentos:

1. El sector indicado es ideal para densificar en la comuna, es necesario aumentar la cantidad de pisos que se puede construir.
2. No desvalorizar las propiedades existentes, tener mas ingresos municipales con los permisos de edificación y lograr que definitivamente el metro llegue hasta Plaza San Enrique.
3. Igualar a condiciones de ZM-12 o bien que se acerque a normativas que permitieron edificar edificios en la calle angosta que es Shimon Peres (Zona D)
4. La baja altura de la edificación y además la gran cantidad de obras de mitigación implicadas, podrían incidir negativamente en el interés que pudieran tener constructoras que desearan invertir en esta zona.
5. La eventual devaluación de nuestras propiedades impediría adquirir una vivienda de características similares a las que ya poseemos, lo que inhibiría a los vecinos a vender sus propiedades. Esta eventualidad, unida a la devaluación de nuestros terrenos, provocaría un retraso en el desarrollo del sector de por lo menos 10 años, hasta el siguiente PRC.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propone una zona mixta ZM-6 de menor altura y densidad al interior del sector, considerando los tamaños prediales predominantes y el ancho de sus vías para resguardan una proporción equilibrada altura-espacio público.
2. De igual forma se busca mantener un perfil homogéneo a ambos costados de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, admitiendo una altura máxima de 6 pisos.

Sector observado:



PRC VIGENTE:
ZONA C2
_Uso: Mixto
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 319 hab/ha

IMAGEN OBJETIVO
ZONA ZM-6
_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda **NO ACOGER** la observación.

19.10 Solicita aumentar altura de edificación a 10 pisos en actual zona ZM-6 al oriente de San José de la Sierra (1 Observación).

ID	TEMA
1861	2

Antecedentes y fundamentos:

Si van a incorporar la Integración social a lo menos deben permitir construcción de más de 10 pisos para que las inmobiliarias que se interesen no ofrezcan pagar menos del valor de la casa que compré hace recién 3 años, que compré sin deseos de irme si no que de quedarme en el barrio.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propone una zona mixta ZM-6 de menor altura y densidad al interior del sector, considerando los tamaños prediales predominantes y el ancho de sus vías para resguardar una proporción equilibrada altura-espacio público.
2. De igual forma se busca mantener un perfil homogéneo a ambos costados de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, admitiendo una altura máxima de 6 pisos.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda **NO ACOGER** la observación.

Sector observado:



PRC VIGENTE:

ZONA C2

- _Uso: Mixto
- _Altura: 3 pisos
- _Densidad: 319 hab/ha

IMAGEN OBJETIVO

ZONA ZM-6

- _Uso: Mixto
- _Altura: 6 pisos
- _Densidad: 350 a 500 hab/ha



19.11 Solicita se asigne zona ZM-8 en sector emplazado al oriente de San José de la Sierra, en reemplazo de zona ZM-6 propuesta (32 Observaciones).

ID	TEMA
----	------

310	1
311	1
367	1
354	1
357	1
360	1
371	1
388	1
389	1
390	1
391	1
392	1
414	1
421	2
425	1
426	1
427	1
428	1
429	1
430	1
431	1
432	1
433	2
728	1
729	1
771	1
805	1
1337	1
1849	1
1874	2
1950	1
1951	1

Antecedentes y fundamentos:

1. El sector indicado cumple con las mismas características geoespaciales de aquellas ubicadas al poniente de San José de la Sierra, constituyendo el área entre Av. La Dehesa por el poniente y calle las Lluvia / Las Brumas por el oriente, un todo homogéneo, no encontrándose fundamento alguno, tanto en la imagen objetivo ni en los lineamientos que las haga ser diferentes.
2. La Ley General de Urbanismo y Construcciones, permite sobrepasar ciertas normas urbanísticas contenidas en los planes reguladores, en tanto, los proyectos cumplan con los requisitos para acogerse a los artículos 63 (de Fusión de Terrenos) y a las de los artículos 107 y siguientes (sobre Conjuntos Armónicos) por lo que no se cumpliría con la supuesta imagen objetivo que tuvo el planificador al proponer esta zona, como de densidad media de hasta 6 pisos.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propone una zona mixta ZM-6 de menor altura y densidad al interior del sector, considerando los tamaños prediales predominantes y el ancho de sus vías para resguardar una proporción equilibrada altura-espacio público.
2. De igual forma se busca mantener un perfil homogéneo a ambos costados de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, admitiendo una altura máxima de 6 pisos.
3. En relación a los incentivos normativos contemplados en la LGUC, se aclara que los mismos quedan eliminados en el caso de que el nuevo Plan Regulador incorpore nuevos incentivos normativos en las zonas propuestas, lo cual será definido en la etapa de Anteproyecto.

Sector observado:



PRC VIGENTE:
ZONA C2
_Uso: Mixto
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 319 hab/ha

IMAGEN OBJETIVO
ZONA ZM-6
_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda **NO ACOGER** la observación.
Atenerse a la respuesta 19.1.

19.12 Solicita bajar altura máxima a 4 pisos en sector frente a Pob. Juan Pablo II. (4 Observaciones).

ID	TEMA
1766	1
1780	1
1846	1
1866	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Inquietud sobre proyectos de construcción de torres que superen los 4 pisos.
2. Las viviendas sociales deben tener mismo reglamento y derecho a una vista digna del entorno.
3. Los edificios que serán ubicados al frente de nosotros no debieran superar los 4 pisos, para así no vernos tan afectados por esta construcción, puesto que como mencioné antes es un sueño para mí vivir ahí y no quiero que se vea afectada mi calidad de vida que he esperado por tantos años.

Aclaración técnica:

- 1) El PRC vigente considera para el costado sur de Av. José María Escriba de Balaguer una zona D que admite altura de edificación de 12 pisos (42 m).
- 2) La Imagen Objetivo propone una zona habitacional ZHP-6 para el sector donde se emplaza el proyecto de vivienda Juan Pablo II, mientras que al sur se propone una zona mixta ZM-6 con una altura máxima de 6 pisos 21 metros, buscando mantener un perfil homogéneo a ambos costados de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, que tiene un perfil proyectado de 20 metros de ancho, vale decir una proporción de 1:1 en la relación altura de edificación y el espacio público proyectado, que corresponde a uno de los criterios que se está aplicando para garantizar condiciones de habitabilidad y asoleamiento.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA F

_Uso: Mixto
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 420 hab/ha

ZONA D

_Uso: Mixto
_Altura: 12 pisos
_Densidad: 760 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHP-6

_Uso: Residencial
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

19.13 Solicita bajar altura máxima a 5 pisos en sector frente a Pob. Juan Pablo II. (1 Observación).

ID	TEMA
1829	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Edificios de más de 5 pisos tapan la vista de nuestras viviendas

Aclaración técnica:

- 1) El PRC vigente considera para el costado sur de Av. José María Escriba de Balaguer una zona D que admite altura de edificación de 12 pisos (42 m).
- 2) La Imagen Objetivo propone una zona habitacional ZHP-6 para el sector donde se emplaza el proyecto de vivienda Juan Pablo II, mientras que al sur se propone una zona mixta ZM-6 con una altura máxima de 6 pisos 21 metros, buscando mantener un perfil homogéneo a ambos costados de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, que tiene un perfil proyectado de 20 metros de ancho, vale decir una proporción de 1:1 en la relación altura de edificación y le espacio público proyectado, que corresponde a uno de los criterios que se está aplicando para garantizar condiciones de habitabilidad y asoleamiento.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA F

- _Uso: Mixto
- _Altura: 3 pisos
- _Densidad: 420 hab/ha

ZONA D

- _Uso: Mixto
- _Altura: 12 pisos
- _Densidad: 760 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHP-6

- _Uso: Residencial
- _Altura: 6 pisos
- _Densidad: 350 a 500 hab/ha

ZONA ZM-6

- _Uso: Mixto
- _Altura: 6 pisos
- _Densidad: 350 a 500 hab/ha



19.14 Solicita bajar altura máxima a 6 pisos en sector frente a Pob. Juan Pablo II. (6 Observaciones).

ID	TEMA
1207	1
1229	1
1274	1
1788	1
1800	1
1834	1

Antecedentes y fundamentos:

1. No queremos edificios de más de 6 pisos porque nos quitaría luminosidad, obstaculizaría nuestras vistas, perderíamos la privacidad de nuestros patios y aumentaría la congestión vehicular en el sector.
2. Las torres de mas de 6 pisos deberían ir ubicadas más al sector de Las Condes y no tan al borde de Av. Escrivá de Balaguer.

Aclaración técnica:

- 1) El PRC vigente considera para el costado sur de Av. José María Escriba de Balaguer una zona D que admite altura de edificación de 12 pisos (42 m).
- 2) La Imagen Objetivo propone una zona habitacional ZHP-6 para el sector donde se emplaza el proyecto de vivienda Juan Pablo II, mientras que al sur se propone una zona mixta ZM-6 con una altura máxima de 6 pisos 21 metros, buscando mantener un perfil homogéneo a ambos costados de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, que tiene un perfil proyectado de 20 metros de ancho, vale decir una proporción de 1:1 en la relación altura de edificación y le espacio público proyectado, que corresponde a uno de los criterios que se está aplicando para garantizar condiciones de habitabilidad y asoleamiento.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA F

_Uso: Mixto
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 420 hab/ha

ZONA D

_Uso: Mixto
_Altura: 12 pisos
_Densidad: 760 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHP-6

_Uso: Residencial
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se **ACLARA** que la Imagen Objetivo propuesta considera un máximo de 6 pisos en el sector.

19.15 Solicita bajar altura máxima a 8 pisos en sector frente a Pob. Juan Pablo II. (2 Observaciones).

ID	TEMA
1392	1
1823	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Garantizar la tranquilidad, privacidad y visibilidad del sector donde se construyen nuestras viviendas.
2. Las construcciones de edificios de hasta 8 pisos permitirán no dañar nuestro entorno, evitando el aislamiento del sector y su segregación y separación del entorno.

Aclaración técnica:

- 1) El PRC vigente considera para el costado sur de Av. José María Escriba de Balaguer una zona D que admite altura de edificación de 12 pisos (42 m).
- 2) La Imagen Objetivo propone una zona habitacional ZHP-6 para el sector donde se emplaza el proyecto de vivienda Juan Pablo II, mientras que al sur se propone una zona mixta ZM-6 con una altura máxima de 6 pisos 21 metros, buscando mantener un perfil homogéneo a ambos costados de Av. San Josemaría Esquivá de Balaguer, que tiene un perfil proyectado de 20 metros de ancho, vale decir una proporción de 1:1 en la relación altura de edificación y le espacio público proyectado, que corresponde a uno de los criterios que se está aplicando para garantizar condiciones de habitabilidad y asoleamiento.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA F

_Uso: Mixto
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 420 hab/ha

ZONA D

_Uso: Mixto
_Altura: 12 pisos
_Densidad: 760 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHP-6

_Uso: Residencial
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER y aclarar que la Imagen Objetivo propuesta considera un máximo de 6 pisos en el sector.

19.16 Solicita que altura máxima en sector Cantagallo y La Cabaña no supere los 10 pisos (1 Observación).

ID	TEMA
1766	2

Antecedentes y fundamentos:

1. Nuevo barrio con edificios mucho más altos que los nuestros, afecta nuestra privacidad y vistas profundamente.
2. Genera contaminación acústica afectando calidad de vida y tranquilidad con alto tráfico vehicular.
3. Los edificios que enfrentan Av. Escrivá de Balaguer por el sur no deben superar los 4 pisos y el sector de Cantagallo y La Cabaña 10 pisos.

Aclaración técnica:

1. El PRC vigente considera para el costado sur de Av. José María Escriba de Balaguer una zona D que admite altura de edificación de 12 pisos (42 m).
2. La Imagen Objetivo propone una zona de equipamiento preferente ZEP-12 en la franja que enfrenta Av. Las Condes, entre calles San Francisco de Asís (sector Cantagallo) y calle La Cabaña, reconociendo la vocación de uso e intensidad de ocupación asociada a la zona D del PRC vigente.
3. La mayor altura e intensidad de ocupación de la zona ZEP-12 responde a la categoría de Vía Expresa asociada a Av. Las Condes que tiene un perfil existente y proyectado de 48 m.
4. Sin embargo, se debe aclarar que existe distancia suficiente entre el proyecto habitacional de Juan Pablo II y dicho eje, evitándose afectar la privacidad, vistas y tranquilidad de sus futuros habitantes.
5. Con todo es importante consignar que en la Etapa de anteproyecto se establecerán las disposiciones normativas que especifique los distanciamientos proyectados.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA D

_Uso: Mixto
_Altura: 12 pisos
_Densidad: 760 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZEP-12

_Uso: Equipamiento
_Altura: 12 pisos
_Densidad: 550 a 900 hab/ha

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se sugiere NO ACOGER y se aclara que la zona que enfrenta Av. Escrivá de Balaguer corresponde a ZM-6 con una altura de 6 pisos 21 m.

19.17 Solicita aclaración sobre los conceptos "renovación urbana" e "integración social". (2 Observaciones)

ID	TEMA
74	1
242	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Dentro de un gran plano colgado en la reunión de ayer martes 31 de agosto 2021, efectuada en el Centro Lector de Avenida Lo Barnechea 1.174, aparece un pequeño recuadro con el título "Estrategias". Ahí aparecen 4 sectores individualizados con puntos de diferentes colores, uno de esos sectores es indicado como "RENOVACION URBANA", consulto si este concepto esta relacionado con "Integración Social".

Aclaración técnica:

1. Se aclara que la Imagen Objetivo propuesta considera 3 estrategias de intervención sobre el territorio de planificación, que se encuentran asociadas a la zonificación propuesta pero que serán desarrolladas en mayor detalle en la etapa de Anteproyecto:
 - Estrategia de Renovación Urbana: asociada a aquellos sectores donde se busca producir un cambio cualitativo a través de un mejoramiento de las condiciones de ocupación, respecto de las actuales.
 - Estrategia de Mejoramiento Urbano: apunta al mejoramiento de los espacios públicos en el sector de Cerro 18.
 - Estrategia de Regeneración Urbana: orientada al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de los habitantes de las villas sociales de Las Lomas, Bicentenario y La Ermita.
2. La integración social en el marco del presente instrumentos de planificación es una categoría transversal que puede estar presente en distintas estrategias urbanas, y procura la generación de una oferta diversificada de viviendas que permite acceder a familias de diferentes realidades económicas, posibilitando una mayor cohesión social, que es uno de los objetivos de la política nacional de desarrollo urbano.

Sector observado:



Acuerdo sugerido:

SE ACLARAN los conceptos mencionados.

19.18 Solicita eliminar definición del sector como "Zona de Integración" o de "Regeneración Urbana" (44 Observaciones)

ID	TEMA
163	1
165	1
166	1
190	1
201	1
204	1
205	1
208	1
252	1
295	2
297	1
312	1
319	1
348	2
364	1
421	1
433	1
649	1
972	2
973	2
1003	2
1131	1
1236	2
1281	2
1329	2
1473	1
1598	1
1741	2
1809	2
1849	2
1861	1
1873	1
1874	1
1875	1
1944	1
1945	1
1946	1
1947	1
1948	1
1949	1
1952	1
1953	1
1955	1
271	1

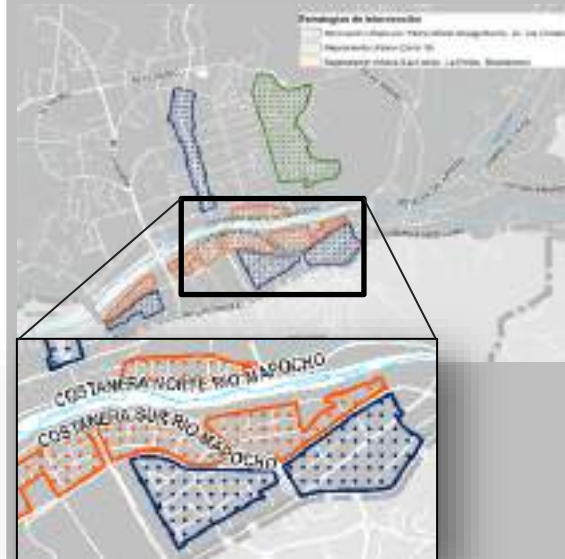
Antecedentes y fundamentos:

1. Se opone a declaración de su barrio como "Zona de Integración", dada su consolidación actual como área de ingresos medio-altos.

Aclaración técnica:

1. Se aclara que la Imagen Objetivo no contempla la definición de sector alguno como "Zona de Integración".
2. La propuesta considera 3 estrategias de intervención sobre el territorio de planificación, que se encuentran asociadas a la zonificación propuesta pero que serán desarrolladas en mayor detalle en la etapa de Anteproyecto:
 - Estrategia de Renovación Urbana: asociada a aquellos sectores donde se busca producir un cambio cualitativo a través de un mejoramiento de las condiciones de ocupación, respecto de las actuales.
 - Estrategia de Mejoramiento Urbano: apunta al mejoramiento de los espacios públicos en el sector de Cerro 18.
 - Estrategia de Regeneración Urbana: orientada al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y calidad de vida de los habitantes de las villas sociales de Las Lomas, Bicentenario y La Ermita.
3. En el sector observado, se proponía una estrategia de renovación urbana, asociada al incremento de la densidad y altura en relación a lo permitido en la zona C2 del PRC vigente esto posibilitaba una oferta más diversificada de viviendas, sin embargo, no se está haciendo uso de lo prescrito en el artículo 6.1.2 de la OGUC.

Sector observado:



Acuerdo sugerido:

Se ACLARA que dicha definición de acuerdo a lo señalado en la normativa de urbanismo y construcciones no ha sido utilizada en el marco de la propuesta de imagen objetivo.

19.19 Solicita cambiar AVI por zonas colindantes (ZM-8 y ZEP-12) (3 Observaciones)

ID	TEMA
447	1
456	1
1389	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Incorporar el terreno del Ex Estadio del Banco Sudamericano al nuevo Sub-centro de primera jerarquía, formulado en la Imagen Objetivo para este sector de la comuna.
2. Reemplazar el Área Verde Complementaria graficada en el terreno del Ex Estadio del Banco Sudamericano, por una zonificación equivalente a las zonas inmediatas, definidas en la Imagen Objetivo, reconociendo así los potenciales de desarrollo urbano del predio y dando soporte legal a la modificación del instrumento de jerarquía superior.

Aclaración técnica:

1. El PRC vigente reconoce el predio en cuestión como un Área Verde Complementaria "Estadio Banco Sudamericano".
2. Alternativa Sugerida mantiene el reconocimiento de dicho predio como Área Verde Complementaria, la cual se define como "terrenos públicos o privados con uso de suelo de área verde, y por tanto se rigen por lo dispuesto en el artículo 2.1.31 de la OGUC, se encuentran relacionadas a la recreación y la mejor calidad del medio ambiente, considerando tipologías de uso de: equipamiento recreacional y deportivo, cementerios parque, áreas de interés histórico o cultural, y áreas recreativas de interés ecológico y cultural".
3. El PRMS considera las Áreas Verdes Complementarias (AVC) como equipamientos, por lo que es competencia del Plan Regulador Comunal establecer que tipo de equipamientos se permite y prohíbe en cada caso.

Recomendación de Concejo: Se recomienda estudiar el Área Verde Complementaria del Estadio Banco Sudamericano, en virtud del pronunciamiento de la SEREMI M INVU Ord. N°3447 de fecha 156.11.2021.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

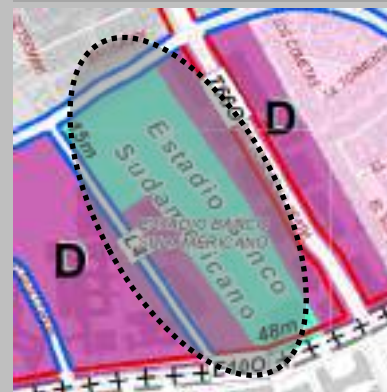
ZONA AVI

_Uso: Áreas Verdes
_Altura: N/A
_Densidad: N/A

PRC PROPUESTO:

ZONA AVI

_Uso: Áreas Verdes
_Altura: N/A
_Densidad: N/A



Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación. Sin embargo, se deben estudiar usos de suelo específicos que podrían ser compatibles, los cuales serán revisados en etapa de Anteproyecto.

19.20 Solicita eliminar afectación de AVN de su predio (1 Observación).

ID	TEMA
253	1

Antecedentes y fundamentos:

1. El PRC en desarrollo contempla una nueva expropiación en límite norte de 538 m².
2. Esta superficie sujeta a expropiación afecta aproximadamente a un 10% de la superficie del sitio indicado.
3. El área propuesta impide el posible acceso por límite norte a vía pública.
4. Esta propiedad ya fue afectada a una expropiación en el año 1998 en una superficie de 415 m² sin ninguna compensación.
5. De prosperar el PRC propuesto significará la disminución de aproximadamente un 15% de la superficie.

Aclaración técnica:

1. La definición de la zona AVN consideraba la posibilidad de transformar un predio actualmente eriazó en una nueva área verde para el sector que se materialice a partir de cesiones de suelo.
2. Se recomienda descartar afectación.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda **ACOGER** la observación.

Sector observado:



Sector 19: Av. Las Condes

19.21 Solicita considerar ampliación y conexión de la costanera sur con Av. Las Condes y ruta a Farellones (1 Observación).

ID TEMA
1473 4

Antecedentes y fundamentos:

Considerar la ampliación y conexión de la costanera sur con Av. Las Condes y ruta a Farellones.

Aclaración técnica:

1. Tanto PRC vigente como Imagen Objetivo propuesta reconocen la vialidad intercomunal definida por el PRMS para la comuna de Lo Barnechea.
2. Dentro de dicha vialidad, se incluye la vía troncal T270 Costanera Sur Río Mapocho /Av. Andrés Bello, que abarca desde el Puente Lo Saldes (Vitacura) hasta Av. Las Condes con un ancho entre líneas oficiales de 45 m.
3. Sin embargo, debe aclararse que, si bien la conexión vial se encuentra definida, escapa de las competencias del Plan Regulador la materialización de dicha vialidad en aquellos tramos que todavía no se construyen.

Acuerdo sugerido:

Se **ACLARA** que la red vial intercomunal considera la conexión solicitada y corresponde a lo establecido por el PRMS.

Sector observado:





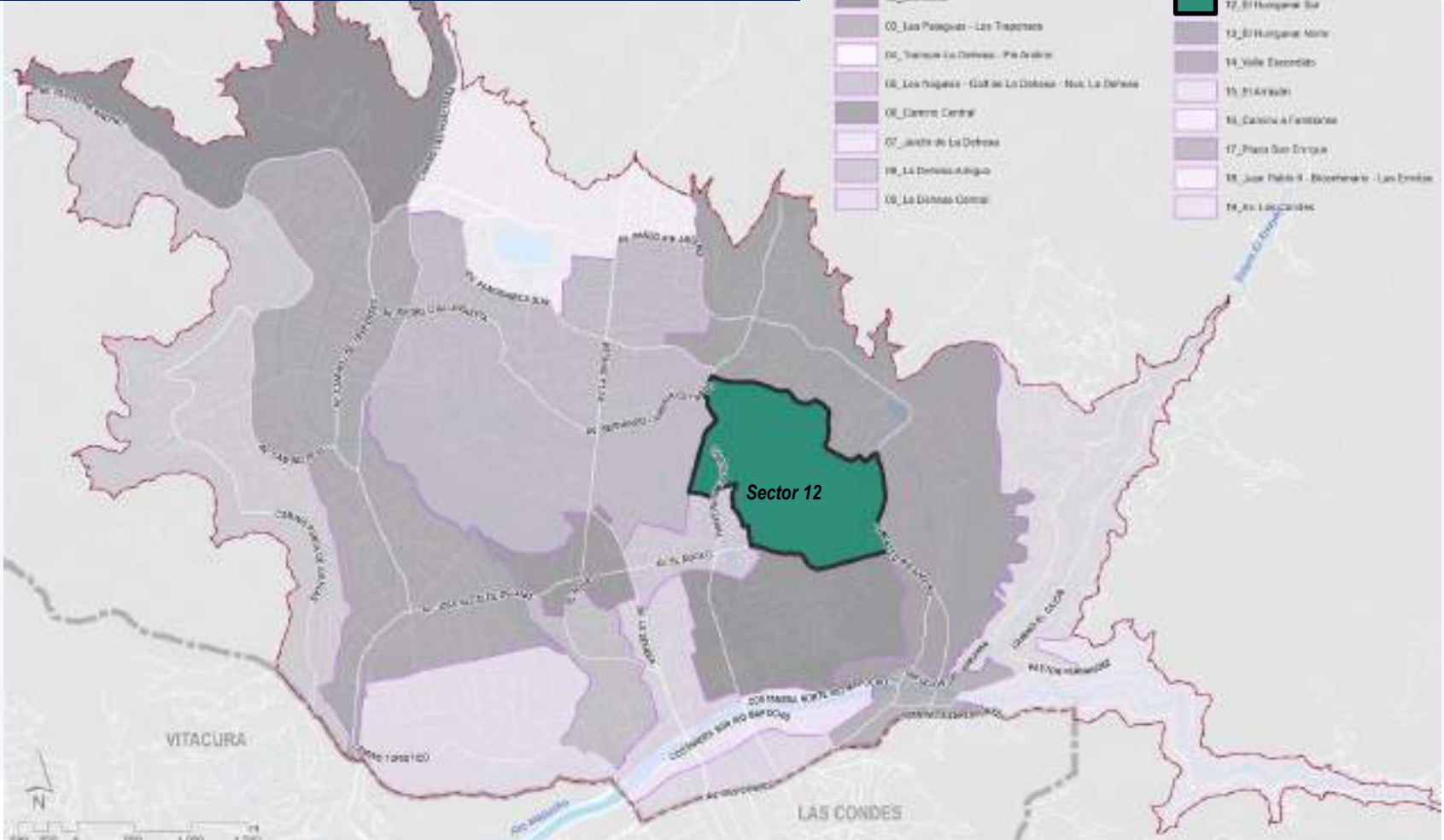
PARTE 3

Sector 12 El Huinganal Sur

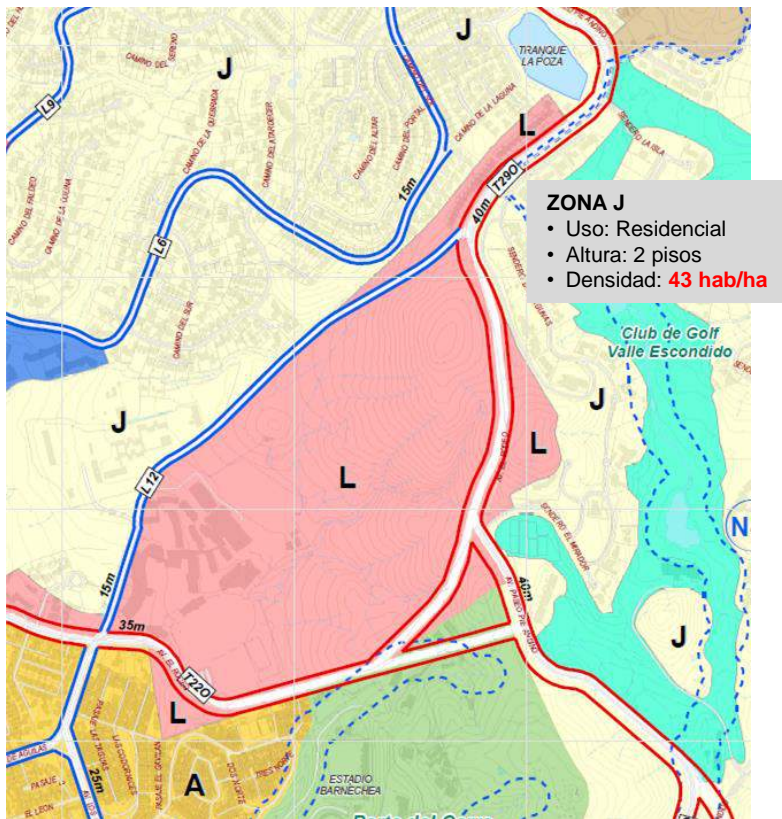
Sector 12: El Huinganal Sur

Zonas de análisis

01, Los Breves - El Golf de Maripueh - Maripueh 2 de 16	10, Piedra de La Barnechea - Cerro 14
02, Los Lirios	11, Av. El Huevo
03, Las Pasajeras - Los Trucheros	12, El Huinganal Sur
04, Tronco La Delfina - Pie de Anil	13, El Huinganal Norte
05, Los Nogales - Golf de La Delfina - Nub. La Delfina	14, Villa Escondido
06, Centro Central	15, El Arbol
07, Jardín de La Delfina	16, Casita a Fantasma
08, La Delfina Antiguo	17, Plaza San Enrique
09, La Delfina Central	18, José Pablo II - Bloques de - Las Ermitas
	19, Av. Las Condes



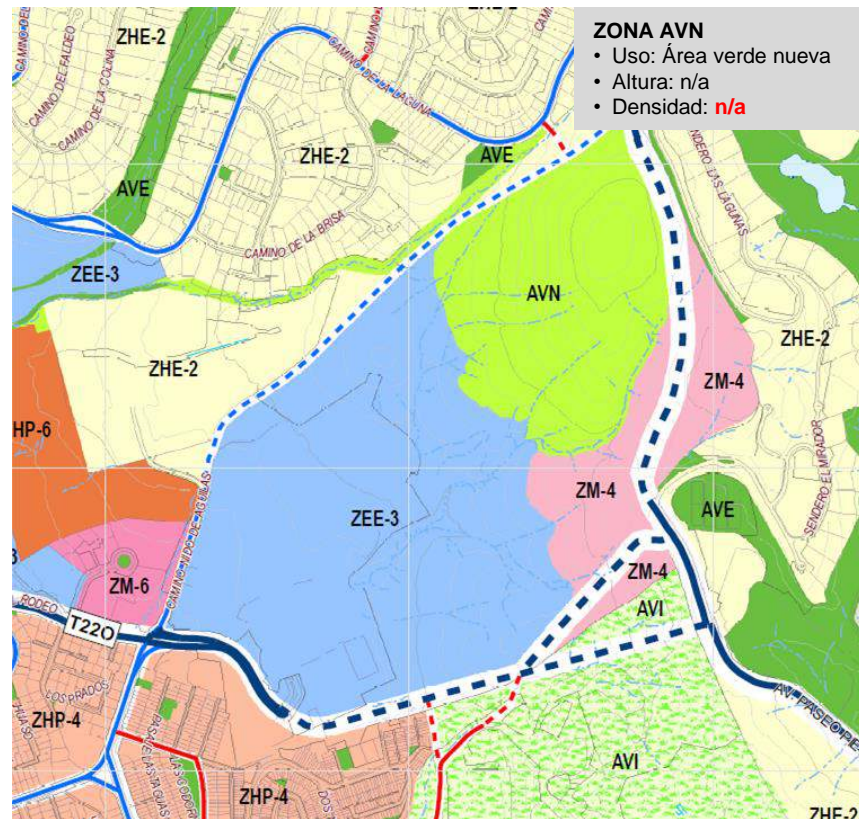
PLAN REGULADOR VIGENTE



ZONA L

- Uso: Residencial, Equipamiento, Actividades productivas
- Altura: 2 pisos residencial y equipamiento (predio menor a 1 ha)
- Densidad: **43 hab/ha**

IMAGEN OBJETIVO PROPUESTA



ZONA ZM-4

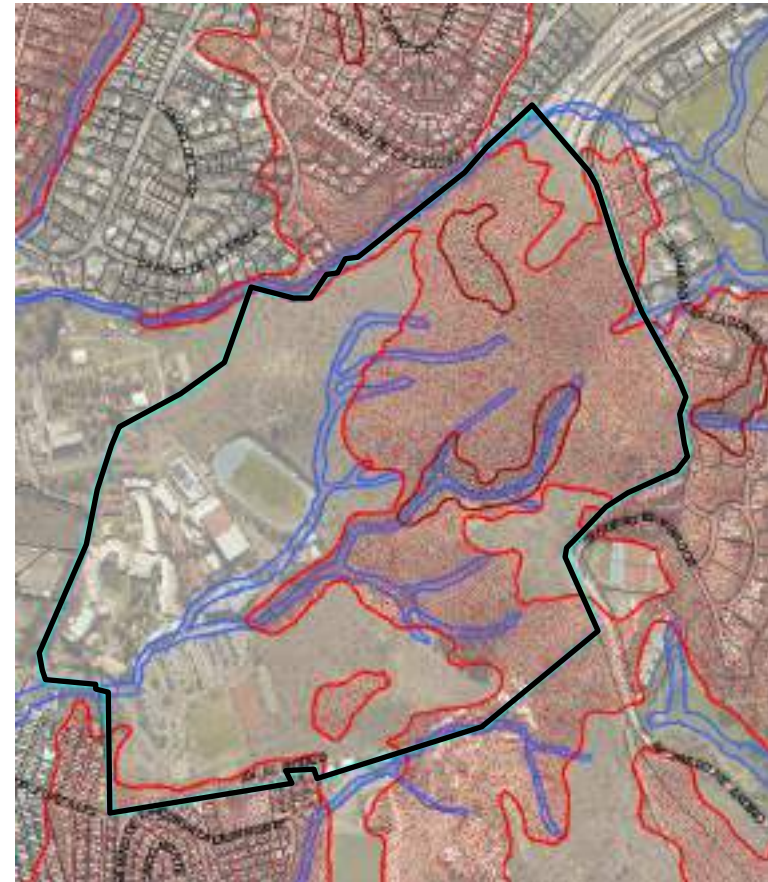
- Uso: Mixto
- Altura: 4 pisos
- Densidad: **100-250 hab/ha**

ZONA ZEE-3


- Uso: Equipamiento Exclusivo
- Altura: 3 pisos
- Densidad: **n/a**


EXPOSICIÓN AL RIESGO

PENDIENTES DEL TERRENO



Susceptibilidad Procesos de Ladera

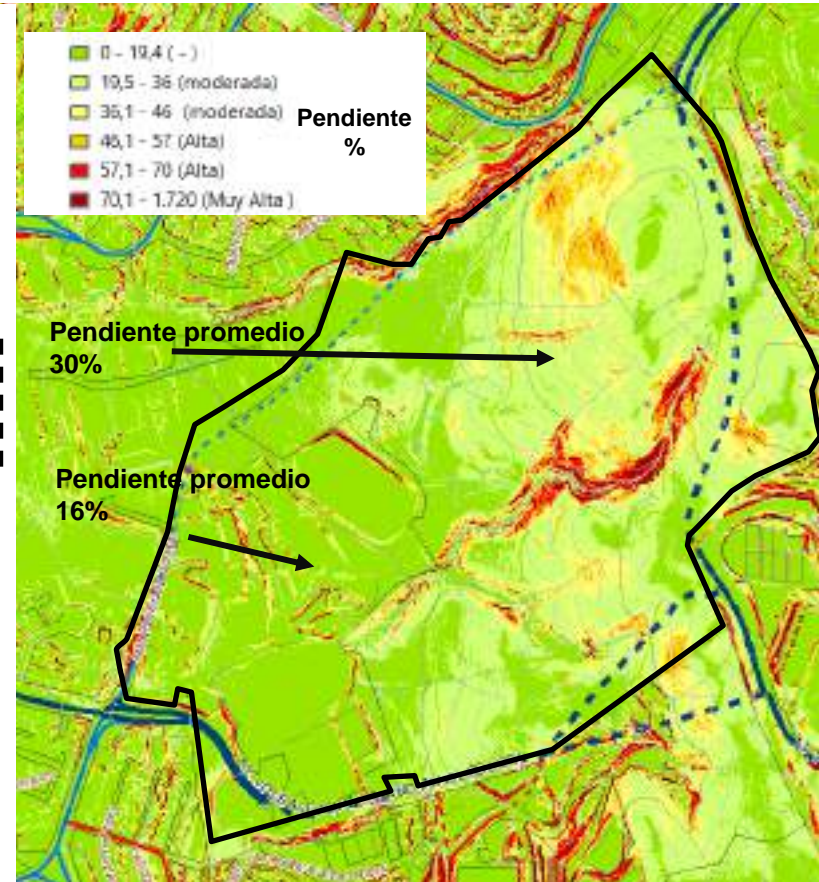
 **Muy Alta** (>35° o 70%)
(25-35° o 47 a 70%)
Formación Abanico*

 **Alta** (25-35° o 47 a 70%)
(15-25° o 27-47%)
Formación Abanico*

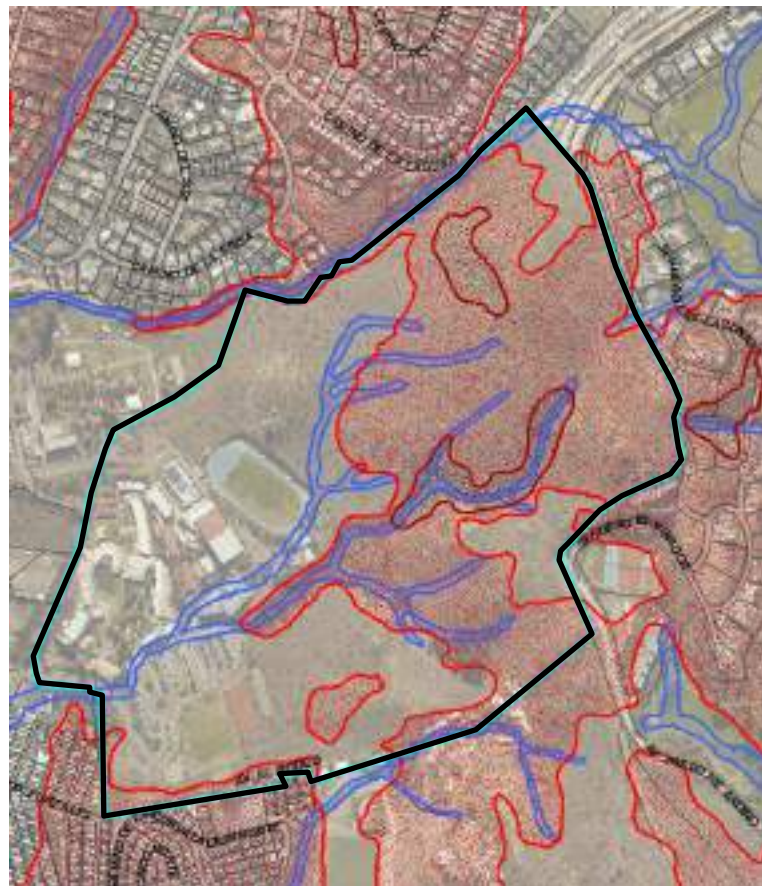
(*) **Formación Abanico**
Peor calidad geotécnica
y mayor susceptibilidad
a nuevos deslizamientos

Susceptibilidad Inundación y Flujos de Barro y/o Detritos


 **Alta**




EXPOSICIÓN AL RIESGO



Susceptibilidad Procesos de Ladera

 **Muy Alta** (>35° o 70%)
(25-35° o 47 a 70%)
Formación Abanico*

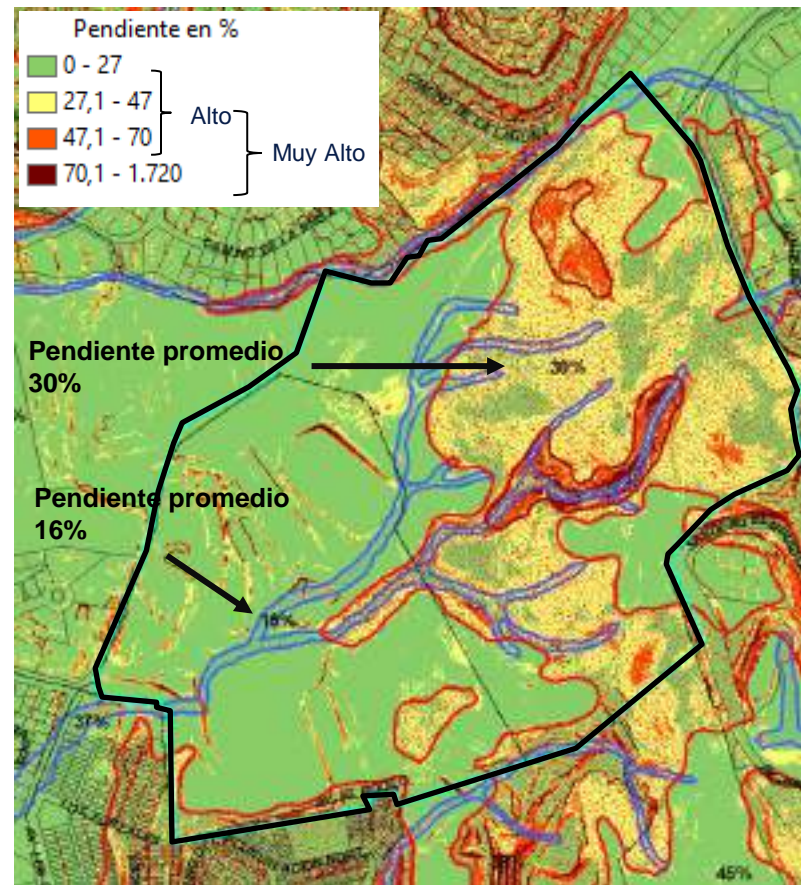
 **Alta** (25-35° o 47 a 70%)
(15-25° o 27-47%)
Formación Abanico*

(*) **Formación Abanico**
Peor calidad geotécnica
y mayor susceptibilidad
a nuevos deslizamientos

Susceptibilidad Inundación y Flujos de Barro y/o Detritos

 **Alta**

PENDIENTES Y RIESGO



Sector 12: El Huinganal Sur

12.1 Solicita reemplazar zona equipamiento exclusivo ZEE-3 por zona equipamiento preferente ZEP con densidad media-baja en Sitio 4, plano S-1120 (Colegio Nido de Águilas). (2 Observaciones)

ID TEMA

540 1

1926 1

Antecedentes y fundamentos:

Se propone recuperar su carácter mixto, toda vez que, sin este cambio, sería imposible poder llevar adelante las iniciativas de residencia para internado de alumnos de intercambio, de regiones o del extranjero (uso de suelo residencial, destino hospedaje), así como un proyecto de residencias para profesores extranjeros y sus familias, lo que también requiere del uso de suelo residencial (en este caso con destino vivienda).

Aclaración técnica:

1. Se aclara que las zonas ZEP corresponden a zonas de equipamiento preferente y se proponen en torno a vías metropolitanas como Av. La Dehesa y Av. Las Condes con la finalidad de consolidar subcentros de servicios y equipamientos diversos de mayor jerarquía, (la zona en cuestión abarca 29 has aproximadamente).

2. Colindante a la zona en cuestión es posible observar vías de nivel metropolitano, sin embargo, por las características del contorno preferentemente residencial de baja densidad y con bajo nivel de consolidación de vialidad, no es recomendable consolidar una zona de equipamiento preferente ZEP.

Acuerdo sugerido: Se recomienda **NO ACOGER** la observación.

Imagen Objetivo Municipal



Solicitud Nido de Águilas



Sector observado

PRC VIGENTE:

ZONA L

_Uso: Mixto

_Altura: 2 pisos

_Densidad: 43 hab/ha



IMAGEN
OBJETIVO

ZONA ZEE-3

_Uso: Equipamiento

_Altura: 3 pisos

_Densidad: N/A

ZONA ZM-4

_Uso: Mixto

_Altura: 4 pisos

_Densidad: 100 a 250
hab/ha



Recomendación del Concejo: Revisar los usos complementarios al uso educacional que permita residencia y recreación en la etapa de anteproyecto

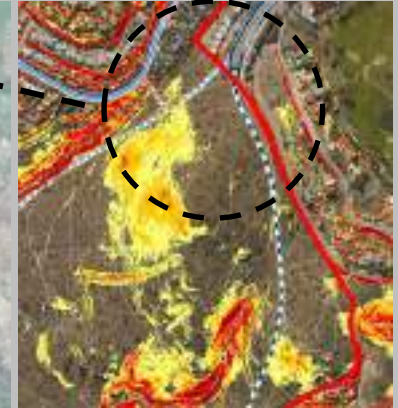
12.2 Solicita incorporar dos nuevos sectores de su terreno a la zona ZM-4.(2 Observaciones)

ID	TEMA
540	2
1926	2

Propuesta de Imagen Objetivo

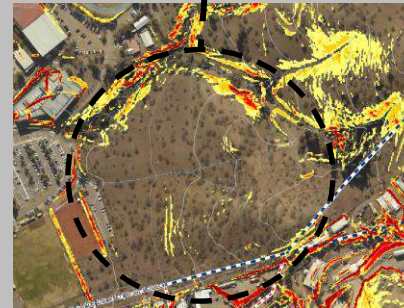


Solicitud Colegio Nido de Águilas



Pendiente %

- 36,1 - 46 (moderada)
- 46,1 - 57 (Alta)
- 57,1 - 70 (Alta)
- 70,1 - 1.720 (Muy Alta)



12.2 Solicita incorporar dos nuevos sectores de su terreno a la zona mixta ZM-4. (2 Observaciones)

ID	TEMA
540	2
1926	2

Antecedentes y fundamentos:

1. Estos nuevos sectores mixtos, el primero de los cuales tiene un gran frente a Av. El Rodeo, en tanto que el segundo enfrenta un tramo de Camino Pie Andino en el vértice nororiente de la propiedad de la Fundación, permitirá desarrollar proyectos que contribuyan a financiar los costos de urbanización de dichas vías, así como implementar actividades que, a la vez, complementen la oferta de servicios y comercio del sector en su conjunto, ambos puntos de directo beneficio para la vecina comunidad de Cerro 18.

Aclaración técnica:

1. La definición de la zona AVN responde a la presencia de altas pendientes y susceptibilidad alta y muy alta de procesos de ladera.
2. La definición de la zona ZEE-3 reconoce el campus educativo actual, así como el terreno sobre el cual se proyectan sus expansiones al norte y al sur.

Sector Observado:

PRC VIGENTE:

ZONA L

_Uso: Mixto
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha

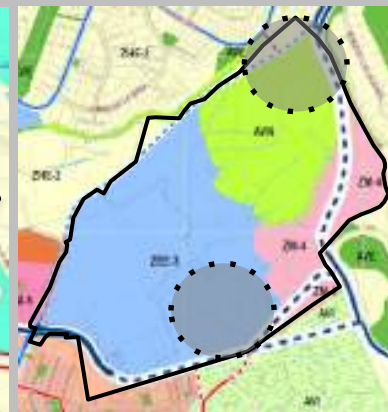
PRC PROPUESTO:

ZONA ZEE-3

_Uso: Equipamiento
_Altura: 3 pisos
_Densidad: N/A

ZONA ZM-4

_Uso: Mixto
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 100 a 250 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda **ACOGER** la observación, definiéndose con precisión las áreas y usos en etapa de Anteproyecto.

12.3 Solicita aumentar la densidad en sector triangular contiguo a Cerro 18.(2 Observaciones)

ID	TEMA
540	3
1926	3

Antecedentes y fundamentos:

Se solicita concretamente que se aumente a 500 habitantes por hectárea la densidad bruta máxima y se mantenga la altura en 4 pisos máximo, toda vez que por su localización próxima a Cerro 18, acceso a comercio, servicios, educación y transporte público, hace evidente dichas condiciones para el desarrollo de proyectos que benefician al sector circundante.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propuesta asigna una zona ZHP-4 al sector en cuestión, el cual considera una altura máxima de 4 pisos y un rango de densidad de 350 a 500 hab/ha, dentro del cual se incluye la densidad solicitada.
2. Se aclara que la definición de la densidad específica correspondiente a cada una de las zonas propuestas, corresponde a la etapa de Anteproyecto.
3. Se recomienda aplicar beneficios normativos supeditados a integración social de conformidad con lo señalado en el artículo 184 y 184 bis LGUC.

Sector observado:

PRC VIGENTE:
ZONA L
_Uso: Mixto
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha



IMAGEN OBJETIVO
ZONA ZHP-4
_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha

Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación, aclarando que la definición de la densidad específica se realizará en anteproyecto.

Sector 12: El Huinganal Sur

12.4 Solicita reemplazar zona AVN por zona ZM-4 reconociendo condiciones de zona L del PRC vigente en el Sitio 4, plano S-1120 (Colegio Nido de Águilas).(2 Observaciones).

ID	TEMA
540	4
1926	4

Antecedentes y fundamentos:

1. La zonificación propuesta constituye una “expropiación normativa” o “expropiación regulatoria” por afectar excesivamente alguna de las facultades o atributos esenciales del dominio.
2. La zonificación propuesta para el terreno de 14 ha priva al Colegio de la totalidad del valor económico de esa tierra, el cual queda reducido al uso de área verde, sin compensación alguna respecto del gravamen generado.
3. No se presentan los antecedentes técnicos ni científicos asociados a flora y fauna que pudieren justificar o respaldar la decisión de modificar el uso del suelo para esta zona.

Aclaración técnica:

1. La definición de la zona AVN propuesta responde a la presencia de susceptibilidad alta y muy alta de procesos de ladera principalmente en su ladera poniente.
2. La necesaria apertura de Avenida Pie Andino por el Oriente es un factor de relevancia a considerar respecto de su materialización.

Sector observado:

PRC VIGENTE:
ZONA L
_Uso: Mixto
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha



IMAGEN OBJETIVO:
ZONA AVN
_Uso: Área Verde
_Altura: N/A
_Densidad: N/A

Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

12.5 Solicita ajustar norma del terreno CPEIP al proyecto que se desarrollará en dicho sector (2 Observaciones)

ID	TEMA
176	1
1732	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Se debe ajustar el área con norma al proyecto que finalmente se desarrollará en el sector, sino habrá problemas de ajustes luego.
2. Se ruega analizar petición para cambio de uso de suelo de área verde a zona residencial para llevar a cabo proyecto de viviendas sociales elaborado por los comités de allegados "Cerro 18" y "Movimiento de pobladores por la dignidad" en conjunto con Municipalidad de Lo Barnechea, con cabida para 500 familias.

Aclaración técnica:

La Imagen Objetivo propuesta consideró un proyecto de loteo de 9,9 has. que contempla 377 viviendas y se subdivide en 2 lotes o terrenos:

- Terreno I de 7 ha, se divide en 7 lotes (condominios tipo A casas y torres), reconocido con una zona ZHP-6.
- Terreno II de 2,9 ha, destinado a área verde nueva (AVN) por valor natural y paisajístico, pendientes y presencia de riesgo de inundación por desborde de cauces.

Sector observado:

PRC VIGENTE:
ZONA J
_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha



IMAGEN OBJETIVO:

ZONA ZHP-6
_Uso: Residencial
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha

ZONA AVN
_Uso: Área Verde
_Altura: N/A
_Densidad: N/A

Acuerdo sugerido:

Se recomienda **ACoger** la observación, considerando proyecto a desarrollar en el predio.

12.6 Solicita congelamiento de permisos de edificación en el sector El Huinganal, tanto bajo como sobre la cota 1000 (2 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos:

1. Solicita garantías formales, legales y explícitas con respecto al congelamiento efectivo y real de los permisos de edificación en el sector de El Huinganal, en torno a calles Camino El Huinganal, Camino La Laguna y vías aledañas.

Aclaración técnica:

1. Se aclara que, en el marco de la presente actualización, se pueden congelar los permisos de edificación por un plazo máximo de un año, en una única oportunidad.
2. La decisión respecto al momento en el cual decretar el congelamiento de los permisos de edificación en el área urbana de Lo Barnechea corresponde al Municipio.

Acuerdo sugerido:

Se ACLARA que, en el marco de la presente actualización se pueden congelar los permisos de edificaciones por un plazo máximo de un año y en una única oportunidad, conforme al Art.117 de la LGUC. Por consiguiente, esta gestión deberá realizarse una vez elaborado el Informe Ambiental que sustenta la propuesta.

ID	TEMA
1817	3
1841	1

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA AVN

_Uso: Área Verde
_Altura: N/A
_Densidad: N/A



12.7 Solicita mantener entorno de calles Camino El Huinganal y Camino La Laguna como zona ZHE-2 de densidad baja (3 Observaciones).

ID	TEMA
1817	1
1828	1
1833	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Solicitan garantizar que el sector se mantendrá ahora y a futuro como ZHE-2 (Zona Habitacional Exclusiva con altura máxima 2 a 3 pisos), de densidad baja (con 30 a 60 habitantes por hectárea) y además como calles habitables (no completas ni prósperas), ya que si cambiasen su zonificación, densidad y tipificación de calles, a lo que nos oponemos terminantemente, llevarían a externalidades negativas que no queremos para nuestro sector.

Aclaración técnica:

1. Se aclara que la Imagen Objetivo propuesta para el sector en cuestión asigna una zona habitacional exclusiva ZHE-2 con una altura máxima de 2 pisos y una densidad ubicada en un rango de 30 a 60 hab/ha.
2. Esta situación es reconocida en el texto de las observaciones fundadas ingresadas respecto a la presente solicitud.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

Uso: Residencial
Altura: 2 pisos
Densidad: 43 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

Uso: Residencial
Altura: 2 pisos
Densidad: 30 a 60 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se sugiere ACLARAR que la Imagen Objetivo propuesta asigna zona habitacional exclusiva ZHE-2 al sector, coincidiendo con lo solicitado.

Sector 12: El Huinganal Sur

12.8 Solicita proteger la vegetación existente, nativa o no.(2 Observaciones)

ID	TEMA
1817	9
1862	1

Antecedentes y fundamentos

1. Solicitamos que en el sector El Huinganal no se tale, saque o destruya de ninguna forma la vegetación existente, nativa o no, y sobre todo que no se toquen los añosos y hermosos árboles de gran tamaño que existen.
2. Las arboledas se constituyen en uno los sellos distintivos más hermosos y medioambientalmente más importantes de Camino El Huinganal y calles aledañas, en comunión perfecta con las casas estilo chileno y colonial que existen en toda la zona.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propuesta reconoce las áreas verdes públicas existentes en torno a quebrada El Gabino – El Garín, con la finalidad de resguardar el valor natural y paisajístico presente en el territorio.
2. Copulativamente establece disposiciones normativas que limitan la ocupación en sus áreas aledañas generando área verdes nuevas AVN o zonas especiales aledañas a los cursos señalados.

Sector observado: AVE



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación.

12.9 Solicita eliminar declaratoria de utilidad pública de calle Nido de Águilas, tramo entre CPEIP y Av. Paseo Pie Andino (2 Observaciones).

ID	TEMA
540	5
1926	5

Antecedentes y fundamentos:

1. La vía no cumple ninguna funcionalidad dentro del sistema de movilidad de la comuna, lo cual es refrendado por los estudios de Capacidad Vial realizados para la misma I. Municipalidad de Lo Barnechea.
2. La mencionada afectación de utilidad pública compromete ambientalmente la Quebrada Las Zorras, ya que la ejecución de esta calle en el trazado en que está proyectado destruiría sus riberas y dañaría gran cantidad de vegetación nativa.
3. El tramo que se solicita eliminar impide al Colegio desarrollar nuevas infraestructuras deportivas, las que nuestro Plan Maestro de Desarrollo ubica parcialmente en esa zona dada su favorable topografía.
4. La afectación de utilidad pública para calle Nido de Águilas está vigente desde hace casi 20 años, período en el cual no sólo no se ha implementado por falta de prioridad.

Aclaración técnica:

1. La apertura vial en cuestión corresponde a la vía L12 definida en el PRC vigente, cuyo trazado se reconoce y mantiene en la Imagen Objetivo propuesta.
2. La vía metropolitana Av. Paseo Píe Andino, existente y propuesta, es una conexión vial suficiente la cual debe ser priorizada para su ejecución.

Sector observado:

PRC VIGENTE:



PRC PROPUESTO:



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación.

Sector 12: El Huinganal Sur

12.9 Solicita eliminar declaratoria de utilidad pública de calle Nido de Águilas, tramo entre CPEIP y Av. Paseo Pie Andino (2 Observaciones).

ID	TEMA
540	5
1926	5

Propuesta de Imagen Objetivo



Solicitud Colegio Nido de Águilas



12.10 Solicita apertura vial que conecte acceso del CPEIP con Av. El Rodeo. (2 Observaciones)

ID	TEMA
540	6
1926	6

Antecedentes y fundamentos:

1. Esta nueva vialidad propuesta permitirá dar continuidad de flujo al tramo que quedará vigente como afectación a utilidad pública de calle Nido de Águilas, entre el punto de acceso al Centro de Perfeccionamiento del Magisterio y Avenida El Rodeo. El diseño que se propone al efecto hace uso de una rotonda y calle existente.
2. Esta nueva conexión permitirá dar una segunda posibilidad de acceso y salida al futuro proyecto de vivienda con integración que proyecta desarrollar esa I. Municipalidad en el terreno inmediatamente contiguo al Centro de Perfeccionamiento del Magisterio.

Aclaración técnica:

1. El nuevo trazado propuesto no garantiza una segunda alternativa de acceso y salida al futuro proyecto a desarrollar en el CPEIP, toda vez que ambas vialidades desembocan en Av. El Rodeo, separadas entre ellas por menos de 150 m.
2. La eventual materialización de la vía L12 en su trazado original, permitirá generar una segunda alternativa de conectividad al proyecto de vivienda previsto para el terreno del CPEIP, al enlazar con Av. Paseo Pie Andino.

Sector observado:

PRC VIGENTE:



PRC PROPUESTO:



Acuerdo sugerido:

Se ACOGE la observación.

Sector 12: El Huinganal Sur

12.11 Solicita mantener calles Camino El Huinganal y Camino La Laguna como calles habitables (1 Observación).

ID	TEMA
1817	2

Antecedentes y fundamentos:

1. Camino El Huinganal y Camino La Laguna se categorizan como “**calles habitables**”, siendo sectores:
 - Residenciales preferentes que admiten exclusivamente el uso residencial.
 - Donde se reconoce la vocación residencial que ha dominado la urbanización histórica de Lo Barnechea, supeditando el resto de los usos de suelo para privilegiar el uso residencial.
 - Donde la prioridad en su diseño la tienen las personas, constituyéndose en la base para lograr comunidades saludables e incentivar vida social y urbana.
 - Donde se procura la reducción de los efectos del tránsito motorizado (ruido, contaminación, etc.) colocando el foco en la seguridad de las calles y del tránsito, para constituirse en espacios públicos con confiabilidad y promoción de interacciones sociales.

Aclaración técnica:

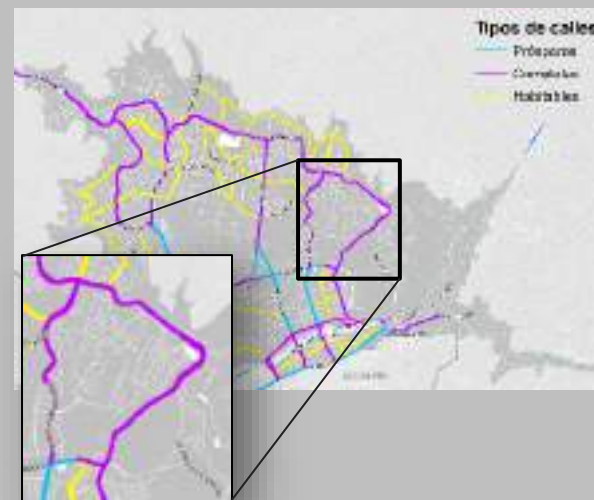
1. Se aclara que la propuesta de Camino El Huinganal como vía completa guarda relación con incentivar su conformación como eje multimodal que privilegie el desplazamiento y la conectividad norte-sur en el sector oriente del área urbana, reconociendo la jerarquía troncal (intercomunal) de dicha vialidad.
2. En relación a Camino La Laguna, se aclara que a la misma no se asigna ninguna categoría de calle, pudiendo sin embargo considerarse una “calle habitable”.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda **ACOGER PARCIALMENTE** la observación, aclarando que la propuesta de Camino el Huinganal como una vía completa, guarda relación con incentivar su confirmación como eje multimodal, privilegiando el desplazamiento y la conectividad norte sur en el sector oriente del área urbana, reconociendo la jerarquía intercomunal (vía troncal de dicha vialidad).

Sector observado:

PRC PROPUESTO



Sector 12: El Huinganal Sur

12.12 Solicita evitar definir ciclovías en el sector, reservando su implementación a territorios más planos, anchos y menos agrestes de la comuna (2 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos:

1. Las ciclovías en pendientes pronunciadas, como sería el caso de Camino El Huinganal, vía sinuosa y angosta naturalmente por su geografía y ubicación montañosa, serán de difícil uso y reservada sólo para los más expertos, perdiendo por ende su objetivo de conectividad, de cambio en el patrón de movilidad vecinal y de ser inclusivas a todo público (nadie las usará sólo unos pocos).

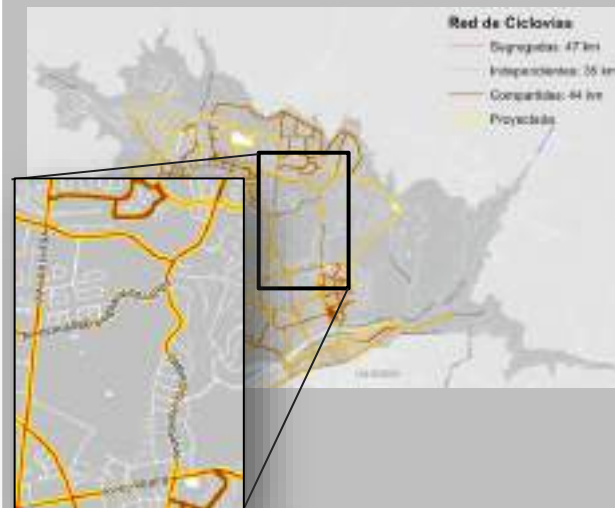
ID	TEMA
1817	8
1857	1

Aclaración técnica:

1. La red de ciclovías que forma parte de la Imagen Objetivo propuesta para el área urbana de Lo Barnechea, considera la proyección de una ciclovía segregada en Camino El Huinganal con la finalidad de conectar el sector con Av. El Rodeo al sur, Av. Paseo Pie Andino al norte y Av. La Dehesa a través de Av. Bernardo Larraín Cotapos al poniente.
2. Como ha quedado demostrado en diversas experiencias internacionales, en la actualidad la movilidad no motorizada eléctrica (scooters y bicicletas) permite superar con facilidad y a un costo cada vez menor, el desplazamiento por sectores en pendiente.
3. El Plan Maestro de Ciclovías considera una ciclovía en Camino El Huinganal.

Sector observado:

PRC PROPUESTO



Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación.

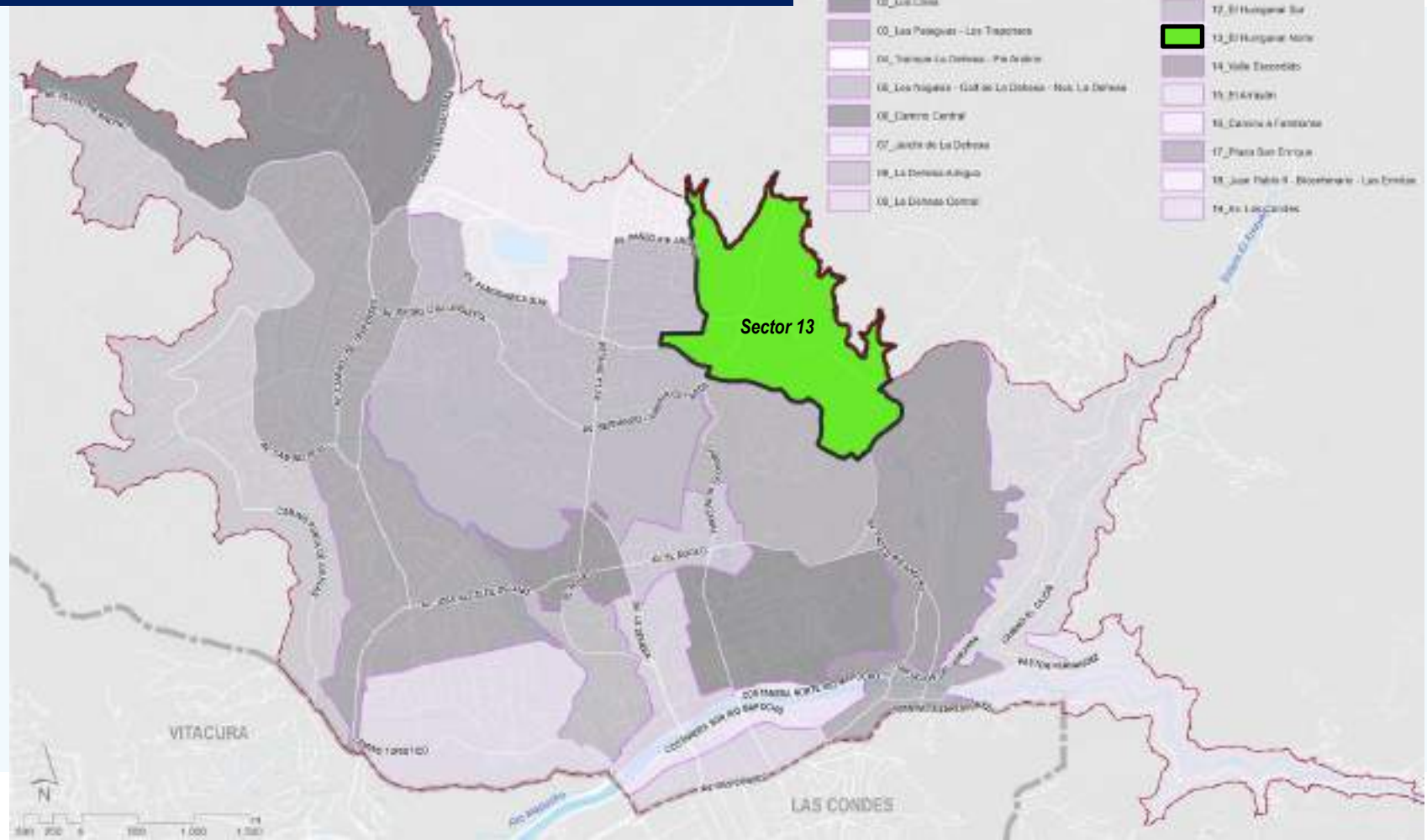


PARTE 3

Sector 13 El Huinganal Norte

Sector 13: El Huinganal Norte

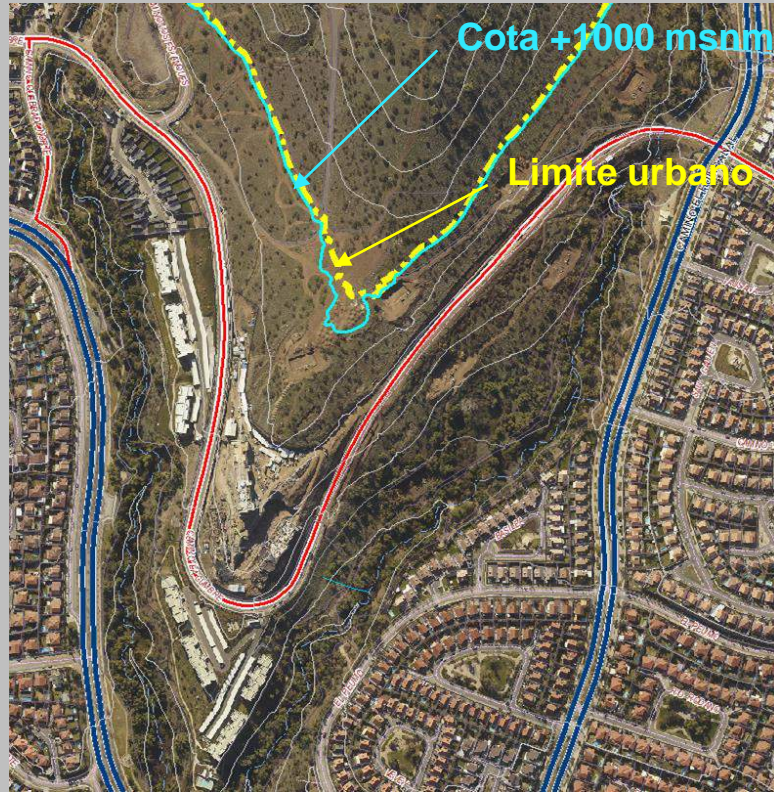
- Zonas de análisis
- | | |
|--|---|
| 01, Los Breves - El Golf de Maripueh - Maripueh 2 de 6 | 10, Piedra de La Barnechea - Cerro 14 |
| 02, Los Lirios | 11, Av. El Huevo |
| 03, Las Pasajeras - Los Trucheros | 12, El Huinganal Sur |
| 04, Tronco La Dársena - Pta. de Arce | 13, El Huinganal Norte |
| 05, Los Nogales - Golf de La Dársena - Nub. La Dársena | 14, Villa Escocida |
| 06, Centro Central | 15, El Arroyo |
| 07, Junta de La Dársena | 16, Casita a Faltante |
| 08, La Dársena Antiguo | 17, Plaza San Enrique |
| 09, La Dársena Central | 18, José Pablo II - Bloques 1 - Las Ermitas |
| | 19, Av. Las Condes |



Sector 13: El Huinganal Norte

13.1 Solicita no permitir la construcción de edificios sobre la cota mil (2 Observaciones).

ID	TEMA
27	1
82	1



Sector 13: El Huinganal Norte

13.1 Solicita no permitir la construcción de edificios sobre la cota mil (2 Observaciones).

ID	TEMA
27	1
82	1

Antecedentes y fundamentos:

En el sector del Tranque Las Rosas se está incorporando a urbanizar una nueva área que esta sobre la cota 1000, ladera del cerro Oriente. Antiguamente se trató de construir ahí y no se pudo por el plano regulador.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propuesta reduce considerablemente la intensidad de ocupación en el borde periurbano mencionado, asignando una zona habitacional exclusiva de desarrollo controlado ZHE-2-DC por presencia de altas pendientes, corresponder a suelo no consolidado y alto valor paisajístico.
2. Se aclara que el límite urbano de planificación urbana se encuentra determinado por el Plan Metropolitano de Santiago, lo que quedó ratificado en interpretación normativa desarrollada por la SEREMI Metropolitana a través de ORD N° 2289 de fecha 26/7/2021.
3. En el sector aludido, el límite urbano corresponde a la cota 1000.
4. Se aclara que las condiciones de edificación y ocupación del suelo asociadas a aquellos permisos de edificación aprobados con anterioridad a la aprobación del nuevo Plan Regulador Comunal, conservan su validez, en tanto se encuentren vigentes como permisos de edificación.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha

ZONA L

_Uso: Mixto
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha

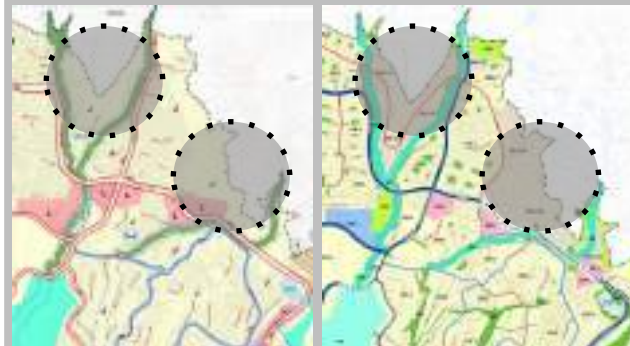
PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se sugiere ACLARAR reducción de intensidad de ocupación en el sector y vigencia de permisos de edificación ya aprobados.

Sector 13: El Huinganal Norte

13.2 Solicita no permitir la construcción de edificios al norte de Camino La Cumbre.
(2 Observaciones).

ID	TEMA
640	1
677	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Me opongo a la construcción de edificios en esta zona, ya que es un barrio principalmente de casas y así es como queremos que se mantenga.
2. La construcción de Edificios Enaco sobre el cerro influiría negativamente en la luz del sol que entra a las casas de nuestro condominio. Un edificio de 5 pisos igualmente dificulta la luz solar.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propuesta reduce considerablemente la intensidad de ocupación en el borde periurbano mencionado, asignando una zona habitacional exclusiva de desarrollo controlado ZHE-2-DC por presencia de altas pendientes, corresponder a suelo no consolidado y alto valor paisajístico.
2. Las condiciones de edificación propuestas en la imagen objetivo proponen la reducción ostensible de la altura y densidad en las zonas de desarrollo controlado.
3. Las condiciones de edificación y ocupación del suelo asociadas a aquellos permisos de edificación aprobados con anterioridad a la aprobación del nuevo Plan Regulador Comunal, conservan su validez, en tanto se encuentren vigentes como permisos de edificación.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido:

SE ACLARA reducción de intensidad de ocupación en el sector y vigencia de permisos de edificación ya aprobados.

Sector 13: El Huinganal Norte

13.3 Solicita se asigne zona ZM-4 a Lote Dos-A, en reemplazo de zona ZEE-3 propuesta.
(3 Observaciones).

ID	TEMA
696	1
1912	1
1943	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Reemplazar la Zona de Equipamiento Exclusivo (ZEE) graficada sobre el Lote Dos-A, por una Zona Mixta (ZM-4); permitiendo la consolidación de un centro de usos mixtos, con equipamientos y servicio que resuelvan las necesidades de los habitantes de este sector de la comuna.
2. En su defecto, ampliar las opciones y tipos de equipamientos permitidos en Zona de Equipamientos Exclusivos (ZEE-3).
3. Se pide mantener vocación de uso del suelo mixta, en concordancia con actual zona L del PRC vigente.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propuesta optó por mantener criterio de PRC vigente, de asignar zonas de equipamiento exclusivo a determinados establecimientos educacionales del área urbana, dentro de los que se encuentra el Colegio Huinganal.
2. Si bien se puede reevaluar la zona asignada al predio en comento, no corresponde asignar una zona ZM-4 al interior de un sector habitacional exclusivo donde predomina una zona habitacional exclusiva ZHE-2.

Recomendación de Concejo: Ante las numerosas solicitudes recibidas relativas a flexibilizar criterios normativos de las zonas destinadas a la localización de equipamientos exclusivos consideradas en el PRC vigente y ratificadas en la imagen objetivo como zonas ZEE, se resuelve que durante la etapa de anteproyecto deberán estudiarse normativas de uso y edificación que permitan el desarrollo de proyectos alternativos a los ya localizados, salvaguardando que la norma propuesta se asimile a las disposiciones establecidas para el entorno o contexto donde se localiza la zona.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA L

_Uso: Mixto
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha

ZONA AVI

_Uso: Área Verde
_Altura: N/A
_Densidad: N/A



PRC PROPUESTO:

ZONA ZEE-3

_Uso: Equipamiento
_Altura: 3 pisos
_Densidad: N/A

ZONA AVI

_Uso: Área Verde
_Altura: N/A
_Densidad: N/A



Acuerdo sugerido:

Se recomienda **ACOGER PARCIALMENTE** la observación, sin embargo, se evaluará en el Anteproyecto condiciones de uso de suelo y edificación alternativas al equipamiento exclusivo.

Sector 13: El Huinganal Norte

13.4 Solicita se asigne zona ZM-4 (o ZHE-2) a Lote Dos-B, en reemplazo de zona AVN propuesta.
(3 Observaciones).

ID	TEMA
696	2
1912	2
1943	2

Antecedentes y fundamentos:

1. Resulta excesivo, inequitativo y altamente gravoso afectar con uso de “área verde nueva”
2. Eliminar el Área Verde Nueva (AVN) graficada sobre el Lote Dos-B, reemplazándola por una Zona Mixta (ZM-4), acorde con el ajuste solicitado para el Lote Dos-A; o en su defecto por una Zona Habitacional Exclusiva (ZHE-2), asimilando las condiciones graficadas para los terrenos emplazados en sectores inmediatamente vecinos a nuestro predio.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propuesta asigna una zona de área verde AVN con la finalidad de consolidar el corredor ecológico en torno al estero Las Rosas, al tiempo que se genera una importante área verde que resguarda el valor paisajístico y natural que otorga dicho terreno al entorno residencial en el que inserta.
2. Si bien se puede reevaluar la zona asignada al predio en comento, no corresponde asignar una zona ZM-4 al interior de un sector habitacional exclusivo donde predomina una zona habitacional exclusiva ZHE-2.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda **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)

Sector observado:

PRC VIGENTE:
ZONA L
_Uso: Mixto
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha

ZONA AVI
_Uso: Área Verde
_Altura: N/A
_Densidad: N/A



PRC PROPUESTO:
ZONA AVI y AVN
_Uso: Área Verde
_Altura: N/A
_Densidad: N/A



13.5 Solicita mantener uso residencial exclusivo en su barrio. (1 Observación).

Observación:

1. Solicita mantener uso residencial exclusivo en su barrio

ID	TEMA
1200	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Quiero que mi barrio (calle El Peumo) siga siendo un barrio únicamente residencial, respetando el entorno de montaña y las opciones de ocio sostenible y en armonía con la naturaleza.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propuesta reconoce la vocación residencial exclusiva del sector en cuestión, asignando una zona habitacional exclusiva ZHE-2.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha



PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación, aclarando que la Imagen Objetivo propuesta mantiene sector como habitacional exclusivo.

Sector 13: El Huinganal Norte

13.6 Solicita reconsiderar asignación de zona de desarrollo controlado de baja densidad ZHE-2-DC a sector indicado (norte de Av. Paseo Pie Andino en el contorno de camino La Cumbre, Camino el Chin y Camino Faldeos del Cerro) (1 Observación).

ID	TEMA
1932	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Los terrenos emplazados al norte de Av. Paseo Pie Andino en el contorno de camino La Cumbre, Camino el Chin y Camino Faldeos del Cerro cuentan con permisos de edificación aprobados y obras de urbanización ejecutadas en el sector.
2. Solicitamos reconsiderar el gravamen de desarrollo controlado en el sector, que otorga densidades muy bajas, restringiendo en un sector ya habilitado como urbano y con infraestructura ejecutada, la adecuada construcción de proyectos inmobiliarios de hasta 4 pisos de altura.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propuesta reduce considerablemente la intensidad de ocupación en el borde periurbano mencionado, asignando una zona **habitacional exclusiva de desarrollo controlado ZHE-2-DC** por presencia de altas pendientes, riesgos altos y muy altos, y alto valor natural y paisajístico.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha

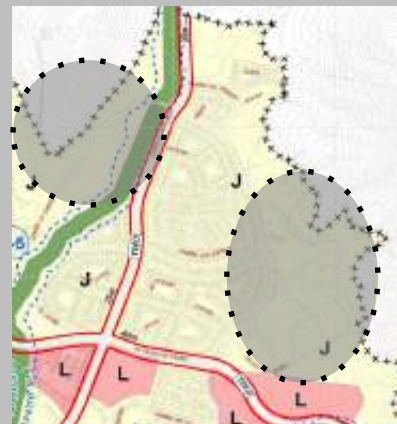
PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda **NO ACOGER** la observación.

Sector 13: El Huinganal Norte

13.7 Solicita mantener la densidad que fija el PRC vigente el loteo Parque del Sol (1 Observación).

ID	TEMA
1903	1

Antecedentes y fundamentos:

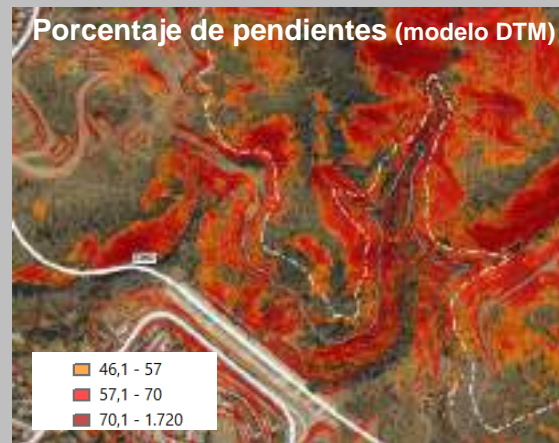
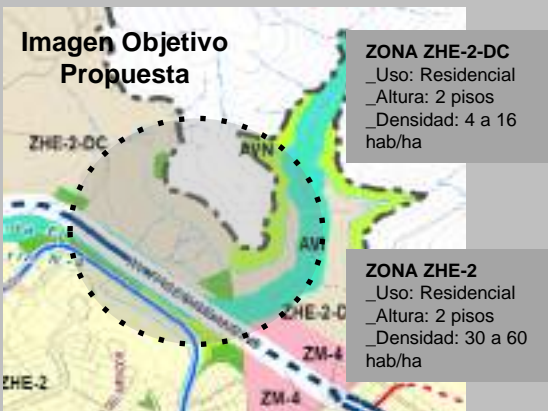
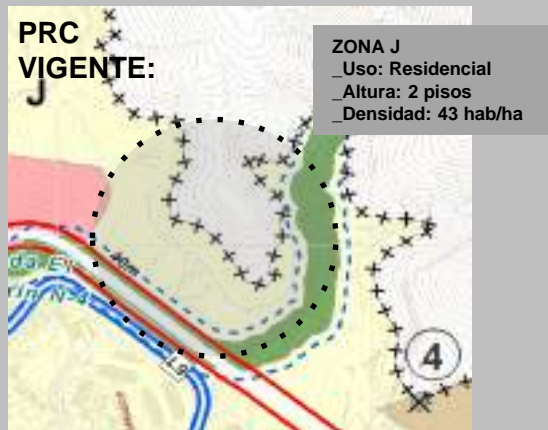
Nueva zonificación propuesta para la actual Zona J, específicamente en el Loteo Parque del Sol, afecta gravemente el potencial de desarrollo del Lote 16 del Plano Lb-027C al cambiar la densidad vigente de 43 hab/ha por 11 hab/ha para una nueva zona denominada ZHE-2-DC.

Aclaración técnica:

1. La Imagen Objetivo propuesta reduce considerablemente la intensidad de ocupación en el borde periurbano mencionado, asignando una zona habitacional exclusiva de desarrollo controlado ZHE-2-DC por presencia de altas pendientes, riesgos altos y muy altos, y alto valor natural y paisajístico.
2. El sector muestra niveles de alta exposición a riesgos asociados a procesos de laderas y pendientes que superan 46%.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda **NO ACOGER** la observación. No obstante, para el desarrollo del anteproyecto, se debe revisar cartografía y áreas verdes definidas en la zona.



13.8 Se opone a trazado proyectado de Av. Paseo Pie Andino (1 Observación).

Antecedentes y fundamentos:

1. Obligación de continuar Av. Paseo Pie Andino por terreno de la Inmobiliaria San Sebastián Ltda. que represento.
2. La propuesta cercena fuertemente las capacidades actuales del terreno, dejando sin uso la parte del terreno que queda hacia el norte.
3. El gravamen de pavimentar Av. Paseo Pie Andino no se financia con el nuevo PRC, por lo tanto es natural que objete esta propuesta.

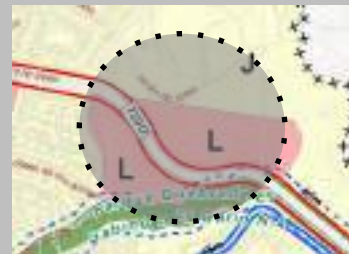
ID	TEMA
1469	1

Aclaración técnica:

1. Tanto PRC vigente como Imagen Objetivo propuesta reconocen la vialidad intercomunal definida por el PRMS para la comuna de Lo Barnechea.
2. Dentro de dicha vialidad, se incluye la vía troncal T290 Av. Paseo Pie Andino con un ancho entre líneas oficiales de 40 m.
3. Sin embargo, debe aclararse que si bien la conexión vial se encuentra definida, escapa de las competencias del Plan Regulador la materialización de dicha vialidad en aquellos tramos que todavía no se construyen.
4. Se aclara que la Imagen Objetivo propuesta asigna una zona habitacional exclusiva de desarrollo controlado ZHE-2-DC por presencia de altas pendientes, riesgos altos y muy altos, y alto valor natural y paisajístico.
5. De igual informar que el PRC vigente asigna una zona L al sector, que admite usos mixtos y hasta 5 pisos de altura en terrenos mayores a 1 ha, no habiendo sido aprovechado dicho potencial hasta el momento.

Sector observado:

PRC VIGENTE:



PRC PROPUESTO:



Acuerdo sugerido:

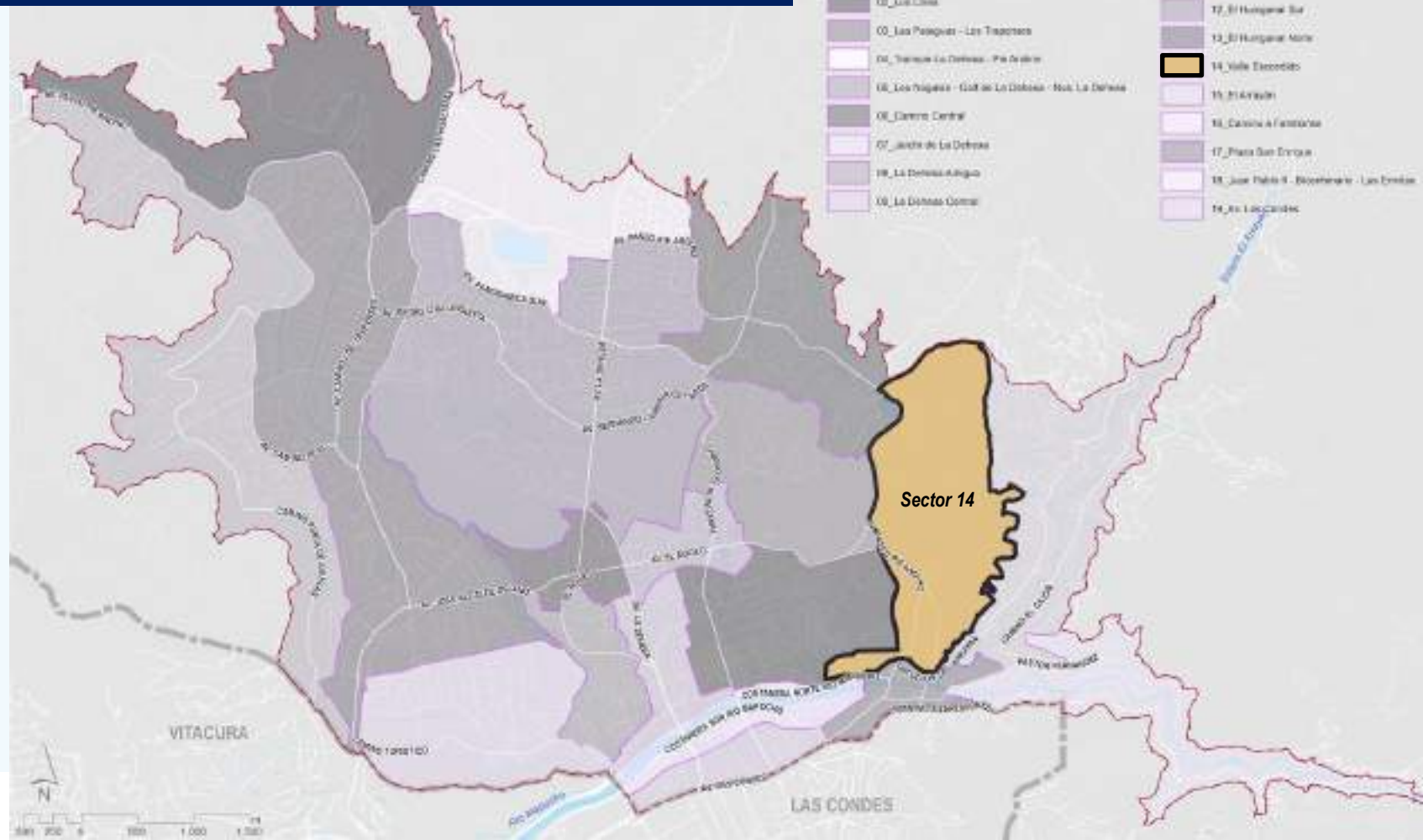
Se recomienda ACLARAR que la vialidad intercomunal corresponde a una competencia del PRMS, debiendo ser reconocida por el Plan Regulador Comunal.



PARTE 3

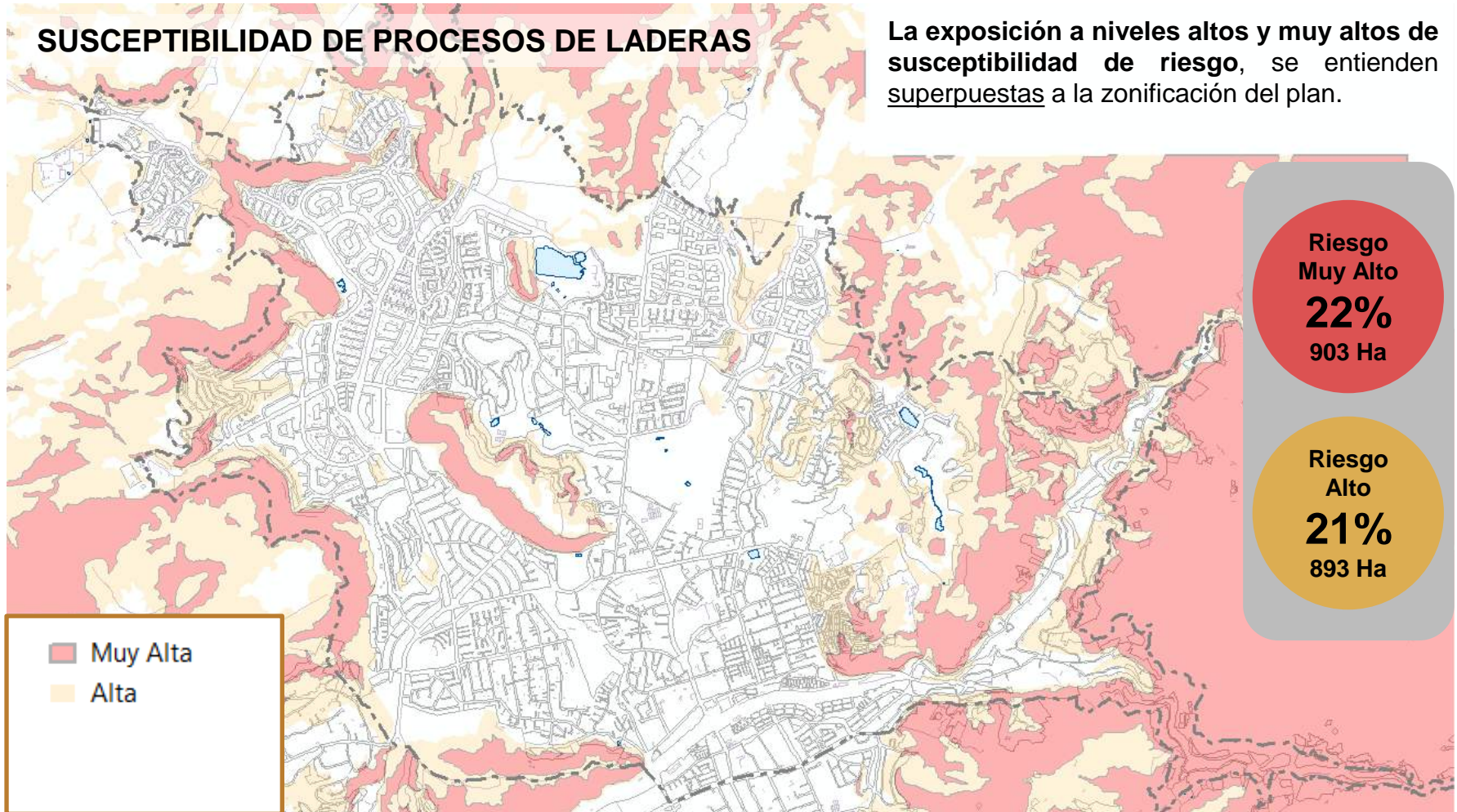
Sector 14 Valle Escondido

Sector 14: Valle Escondido



SUSCEPTIBILIDAD DE PROCESOS DE LADERAS

La exposición a niveles altos y muy altos de susceptibilidad de riesgo, se entienden superpuestas a la zonificación del plan.



DEFINICIÓN DE NIVELES DE SUSCEPTIBILIDAD

PELIGRO GEOLÓGICO ESTUDIADO EN ESTE TRABAJO	SUSCEPTIBILIDAD	DESCRIPCIÓN
Procesos de Ladera	MUY ALTA	Zonas con laderas naturales o taludes con pendientes por encima de 35°. También incluye las laderas naturales o taludes con pendientes entre 25° y 35° , que se desarrollen sobre la Formación Abanico o los depósitos de megadeslizamientos.
	ALTA	Zonas con laderas naturales o taludes cuyas pendientes en el intervalo entre 25°y 35°. También incluye las laderas naturales o taludes con pendientes entre 15°-25° , que se desarrollen sobre la Formación Abanico o los depósitos de megadeslizamientos.
	MODERADA	Zonas con laderas naturales o taludes con pendientes en el intervalo entre 15°y 25°. También incluye las laderas naturales o taludes con pendientes inferiores a 15° que se desarrollen sobre la Formación Abanico o los depósitos de megadeslizamientos.

Fuente: Estudio Fundado de Riesgos

CONSIDERACIONES BÁSICAS

1. **Restricción al desarrollo:** Corresponde a aquellas áreas en que se restringe o limita la urbanización y/o construcción en el territorio. Las disposiciones normativas del PRC una vez que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17, promueven la conservación del carácter predominantemente rústico de los suelos, mediante la habilitación de zonas de área verdes o zonas especiales que permitan albergar usos complementarios al área verde, en cuyo caso deberán ejecutarse las obras de mitigación según corresponda al tipo de riesgo.
2. **Desarrollo controlado:** Corresponde a acciones destinadas a controlar el desarrollo urbano, mediante la disminución o control de la intensidad de uso y construcción del territorio, sin perjuicio de las acciones complementarias de mitigación que deban desarrollar los particulares en cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC.
3. **Habilitación condicionada:** Se orienta a los sectores expuestos a algún tipo de peligro, en los cuales se permiten habilitación condicionada a la ejecución de obras de mitigación, por parte de los particulares urbanizadores, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC

Áreas consolidadas: corresponde a sectores localizados al interior del área urbana, que cuentan con construcciones y/o urbanizaciones habilitadas dentro de los parámetros establecidos de tamaño predial mínimo que se aplica para los planos reguladores, según lo señalado en el artículo 2.1.20 de la Ordenanza General de urbanismo y construcciones, loteos o subdivisiones con tamaño prediales mínimos de 2500 m² aproximadamente y/o entre 2500 y 5000m² aproximadamente como parámetro general de subdivisión de predios que se encuentran edificados. Se incluyen en esta categoría todos los condominios tipo A y B, independiente del tamaño predial, que cuenten con las obras de urbanización ejecutadas y recibidas.

Áreas no consolidadas: corresponde a la porción del territorio desprovista de edificaciones cualquiera sea su caso y/o que no presente urbanizaciones debidamente recepcionadas. En esta categoría es posible observar terrenos eriazos o con predominancia del carácter rústico de los suelos.

Los anteproyectos y los permisos de edificación y/o urbanización aprobados por la Dirección de Obras, por su carácter transitorio no se consideran como área urbana consolidada.

Restricción al desarrollo Urbano

> 46%
35°

Restricción al desarrollo Urbano

> 57%
30°

ALTERNATIVA SUGERIDA

Pendientes	Estado de Ocupación		Susceptibilidad
	Consolidado	No consolidado	
<26,7% <15°	Urbanizable	Urbanizable	Moderada
26,7% - 36,4% 15° - 20°	Habilitación condicionada	Habilitación condicionada	Alta (formación abanico)
36,4% - 46,6% 20° - 25°	Habilitación condicionada	Habilitación condicionada	Alta (formación abanico)
46,6% - 57,7% 25° - 30°	Desarrollo Controlado	Restricción al desarrollo.	Muy Alta (formación abanico)
57,7% - 70,1% 30° - 35°	Desarrollo Controlado	Restricción al desarrollo.	Muy Alta (formación abanico)
+ 70,1% + 35°	Restricción al desarrollo.	Restricción al desarrollo.	Muy Alta

Fuente: Elaboración propia.

Alternativa 2

Pendientes	Estado de Ocupación		Susceptibilidad
	Consolidado	No consolidado	
<26,7% <15°	Urbanizable	Urbanizable	Moderada
26,7% - 36,4% 15° - 20°	Habilitación condicionada	Habilitación condicionada	Alta (formación abanico)
36,4% - 46,6% 20° - 25°	Habilitación condicionada	Habilitación condicionada	Alta (formación abanico)
46,6% - 57,7% 25° - 30°	Desarrollo Controlado	Desarrollo Controlado	Muy Alta (formación abanico)
57,7% - 70,1% 30° - 35°	Desarrollo Controlado	Restricción al desarrollo.	Muy Alta (formación abanico)
+ 70,1% + 35°	Restricción al desarrollo.	Restricción al desarrollo.	Muy Alta

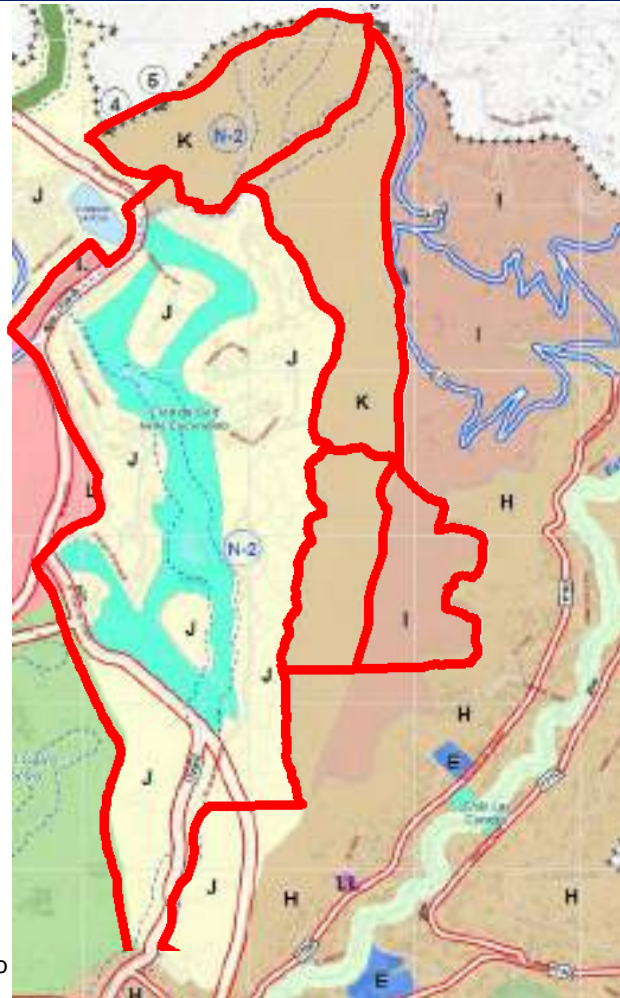
Fuente: Elaboración Propia

COMPARACIÓN ZONAS DE BORDE CONTACTO ALTERNATIVAS 1 Y 2



Sector 14: Valle Escondido

Plan Regulador Comunal vigente



PRC VIGENTE:

ZONA J

- _Uso: Residencial (exclusivo)
- _Altura: 2 pisos (10,5 m)
- _Densidad: 43 hab/ha

PRC VIGENTE:

ZONA K

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos (7m)
- _Densidad: 19 hab/ha

PRC VIGENTE:

ZONA I

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: 19 hab/ha

Área verde privada

□ Límites planos de Loteo

Imagen objetivo propuesta

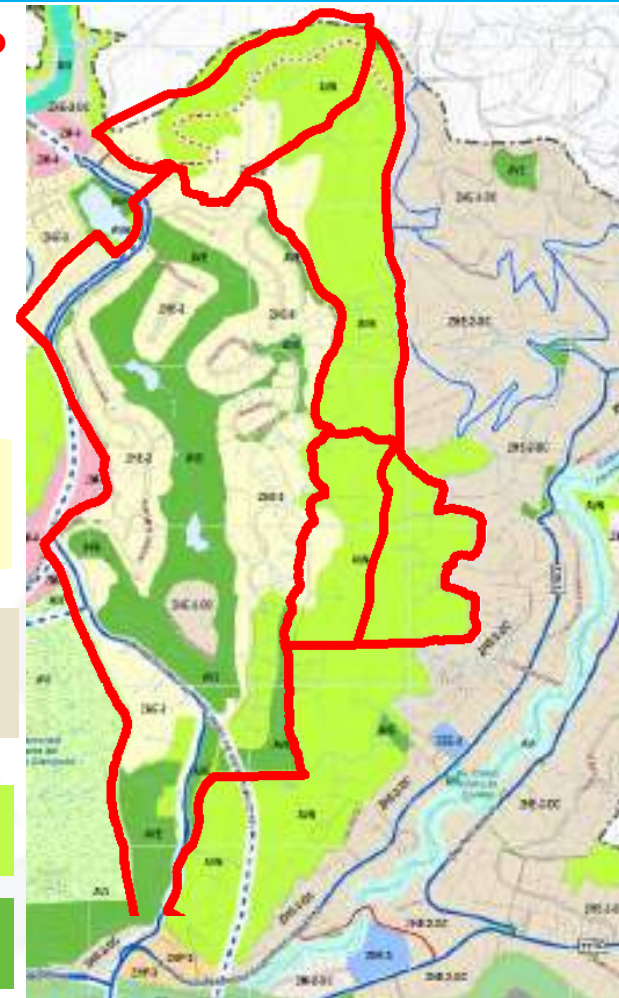


Imagen Objetivo

ZONA ZHE-2

- _Uso: Residencial (exclusivo)
- _Altura: 2 pisos (10,5 m)
- _Densidad: 32 hab/ha

Imagen Objetivo

ZONA ZHE-2-DC

- _Uso: Residencial (exclusivo)
- _Altura: 2 pisos (7 m)
- _Rango Densidad: 4-16 hab/ha

Imagen Objetivo :

ZONA AVN

- _Uso: Área verde privada

Imagen Objetivo

ZONA AVE

- _Área verde privada

Sector 14: Valle Escondido



Sector 14: Valle Escondido

Elaboración propia

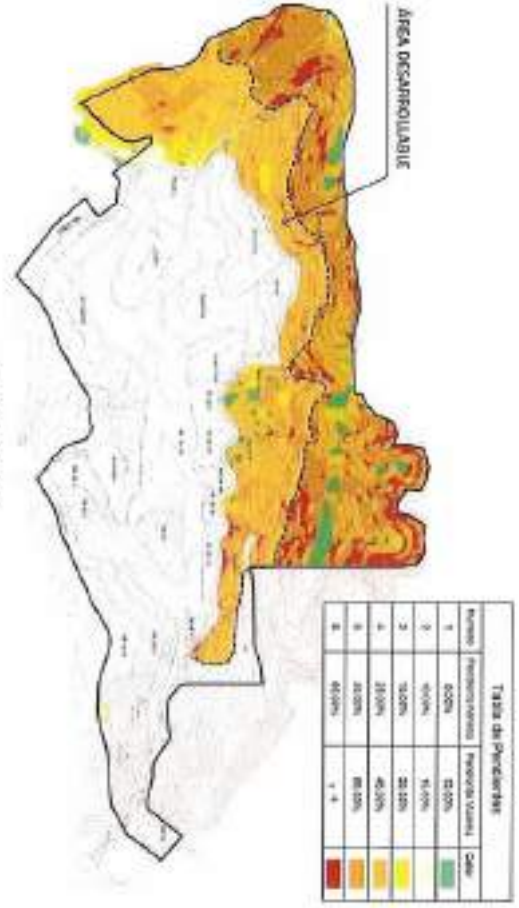


Imagen satelital de pendientes del sector Valle Escondido



Sector 14: Valle Escondido



← Zona de Conservación

14.1 Solicita mantener la densidad que fija el PRC vigente al sector de Valle Escondido. (9 Observaciones).

ID	TEMA
315	1
320	1
321	3
394	3
395	1
396	2
760	1
772	2
773	3

Antecedentes y fundamentos:

1. Adjunta antecedentes relativos a estudio de capacidad vial (MHO Consultores) que acreditan la mitigación de los potenciales impactos que genera la densidad proyectada por los proyectos programados.
2. Para la evaluación se consideró la normativa vigente y resta relevancia al argumento derivados de los efectos en la capacidad vial.
3. El proyecto considera un total de 820 viviendas, 260 viviendas en el área consolidada y 560 por desarrollar con una total de 2714 estacionamientos.
4. Señala que el proyecto no genera efectos sobre el sistema vial de Lo Barnechea.

Aclaración técnica:

1. Las conclusiones del informe permiten corroborar la capacidad vial de Av. Valle Escondido, que en distintos escenarios de ocupación presenta efectos sobre los accesos controlados a la vialidad privada, derivados de los tiempos de espera en hora punta, los que se evaluaron con distintos proyectos de ampliación de la capacidad existente. El mismo informe advierte la situación generada en la capacidad del **Puente San Enrique**.
2. La evaluación corresponde a una **modelación táctica** que mide los flujos generados por el propio proyecto, no aporta antecedentes claros que permitan evaluar con certeza la situación proyectada considerando el flujo generado en las vías externas al conjunto considerando el incremento global en el flujo que podría sustentarse a partir de la implementación de las aperturas de Av. Paseo Pie Andino y la prolongación de Av. El Rodeo.
3. Se debe señalar sin embargo que los criterios considerados para la reducción de la densidad y limitaciones de ocupación respecto de la situación establecida en el PRC Vigente, se sustentan en **factores de riesgo y resguardo ambiental**.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda **NO ACOGER** la observación. Sin embargo, atenerse a los criterios de densidad que se establecerán en el anteproyecto.

14.2 Solicita eliminar o acotar la afectación de Área Verde Nueva (Zona AVN). (5 Observaciones).

ID	TEMA
321	1
322	1
394	1
396	1
772	1
773	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Eliminar la afectación de Área Verde Nueva (Zona AVN).
2. Acotar las áreas verdes nuevas

Aclaración técnica:

1. Se aclara que el área verde nueva no ha sido definida en la imagen objetivo como un **gravamen de utilidad pública**. Sin embargo, las áreas verdes nuevas serán revisadas en la Etapa de Anteproyecto (en concordancia con la respuesta 15.10).
2. Se hace alusión a un área especial cuyas limitantes de uso y ocupación se fundan en los siguientes criterios:

a) Existencia de pendientes superiores a 20% de conformidad con lo señalado en el artículo 2.1.20 de la OGUC, (dispone que las subdivisiones del suelo pueden superar los máximos permitidos para PRC con 2500 m² de tamaño predial (máx. 16 hab/ha).

b) Existencia de área de alta y muy alta exposición a riesgos que de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.1.17, justifican a partir del estudio fundado de riesgos, que se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes.

c) Son sectores localizados en serranías con remanentes importantes de vegetación nativa y colindantes con área de protección ecológica señaladas en el PRMS.

d) No cuentan con redes de infraestructura sanitaria o de accesibilidad (estarse a lo señalado en el artículo 2.1.20 de la OGUC).

Consideraciones:

El sector en cuestión se encuentra cubierto por un **área de muy alto riesgo** asociada a procesos de ladera:

- Con pendientes por encima de 35°
- Laderas naturales o taludes con pendientes entre 25° y 35° que se desarrollan sobre la formación Abanico.



Muy alto riesgo de procesos de laderas

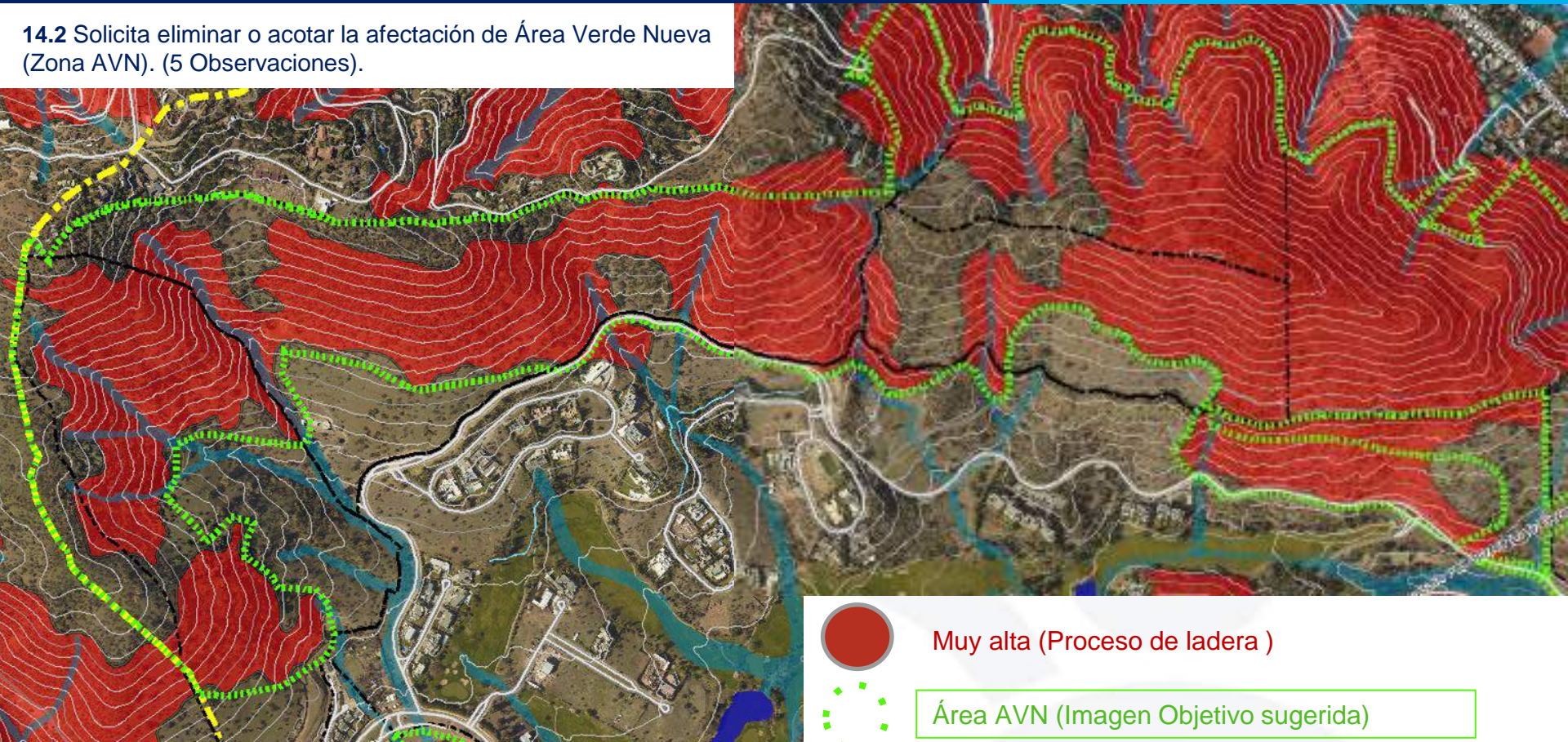


Acuerdo sugerido:

Se recomienda **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. (En concordancia con Observación 15.10)

Sector 14: Valle Escondido

14.2 Solicita eliminar o acotar la afectación de Área Verde Nueva (Zona AVN). (5 Observaciones).



Muy alta (Proceso de ladera)



Área AVN (Imagen Objetivo sugerida)



Macro-lotes
Proyecto Valle Escondido y Puerta del Sol

Sector 14: Valle Escondido

14.3 Solicita ajustar la Zona Habitacional Exclusiva (ZHE-2). (3 Observaciones).

Antecedentes y fundamentos:

1. Solicita ajustar zona habitacional ZHE-2 extendiéndola sobre sectores de pendiente menor a **45%** emplazados al oriente de Av. Valle Escondido permitiendo la concentración de edificaciones en las áreas inmediatas a las obras de urbanización ejecutadas y garantizadas.

Aclaración técnica:

1. En plan regulador vigente reconoce los sectores aledaños a Av. Valle Escondido como zona K con limitadas condiciones de ocupación.
2. Se aclara que el umbral de 45% es correspondiente con los criterios establecidos por el PRMS para la urbanización en laderas y el PRC tiene la facultad de precisarlos en relación a lo señalado en el artículo 2.1.7 de la OGUC.
3. El sector en cuestión presenta zonas de muy alta susceptibilidad a proceso de laderas y secciones importantes con pendientes que superan el 46%, señalados en la observación.

ID	TEMA
321	2
394	2
773	2

Límite urbano



Límites lotes Valle Escondido



Pendientes sobre 46% (45% PRMS)

- 46,1 - 57
- 57,1 - 70
- 70,1 - 1.720



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. (En concordancia con Observación 15.10).

Sector 14: Valle Escondido

14.4 Solicita establecer áreas de riesgo en base a estudio de mayor precisión disponible. (3 Observaciones).

(1)



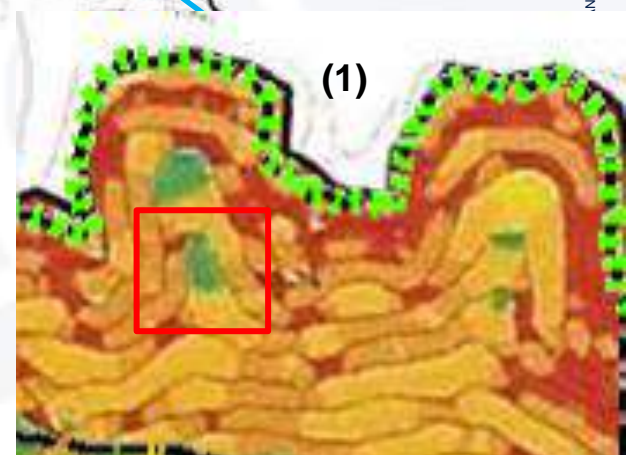
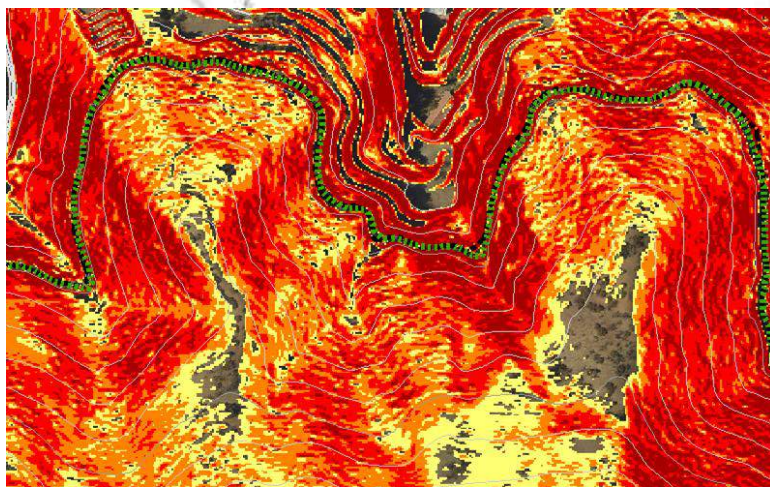
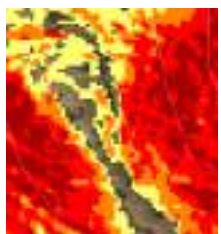
Numero	Pendiente Minima	Pendiente Maxima	Color
1	0.00%	10.00%	
2	10.00%	15.00%	
3	15.00%	25.00%	
4	25.00%	45.00%	
5	45.00%	65.00%	
6	65.00%	y +	

(1)

(1) Imágenes extractadas de observación presentada

Cartografía escala 1:1000
DTM 1*1 m de resolución.

Actualización
Plan
Regulador



(1)

14.4 Solicita establecer áreas de riesgo en base a estudio de mayor precisión disponible. (3 Observaciones).

ID	TEMA
321	4
394	4
773	4

Antecedentes y fundamentos:

1. Objeta escala de precisión (resolución) del estudio.
2. Objeta el modelo digital de terreno y presenta una ilustración con una modelación de pendiente del que no se tiene otros antecedentes.

Aclaración técnica:

1. La definición de las áreas de riesgos se sustenta en un estudio fundado de riesgos suscrito por profesionales especialistas el que recurre a numerosas fuentes que sirven de fundamento.
2. Los parámetros cartográficos utilizados son de público conocimiento y se ajustan e incluso mejoran los requerimientos establecidos en la normativa vigente (art. 2.1.10 OGUC).
3. La Cartografía digital utilizadas en el desarrollo de la actualización del plan regulador y su estudio de riesgo, es de escala 1:1000 con un modelo digital de terreno de precisión DTM 1*1 m de resolución, obtenida a partir de vuelo LIDAR actualizado año 2019.
4. Las precisiones utilizadas para los proyectos de urbanización y/o construcción deben ser más detalladas que las establecidas en los IPT, estarse a lo señalado en la normativa vigente.
5. Los criterios técnicos utilizados para la determinación de los niveles de susceptibilidad no solamente consideran como factor la pendiente, tal como se puede colegir del título 3.3.2 del informe fundado de riesgos.
6. No corresponde ajustar los parámetros cartográficos de manera parcial y en base a antecedentes de los cuales no se tiene claridad en su origen.

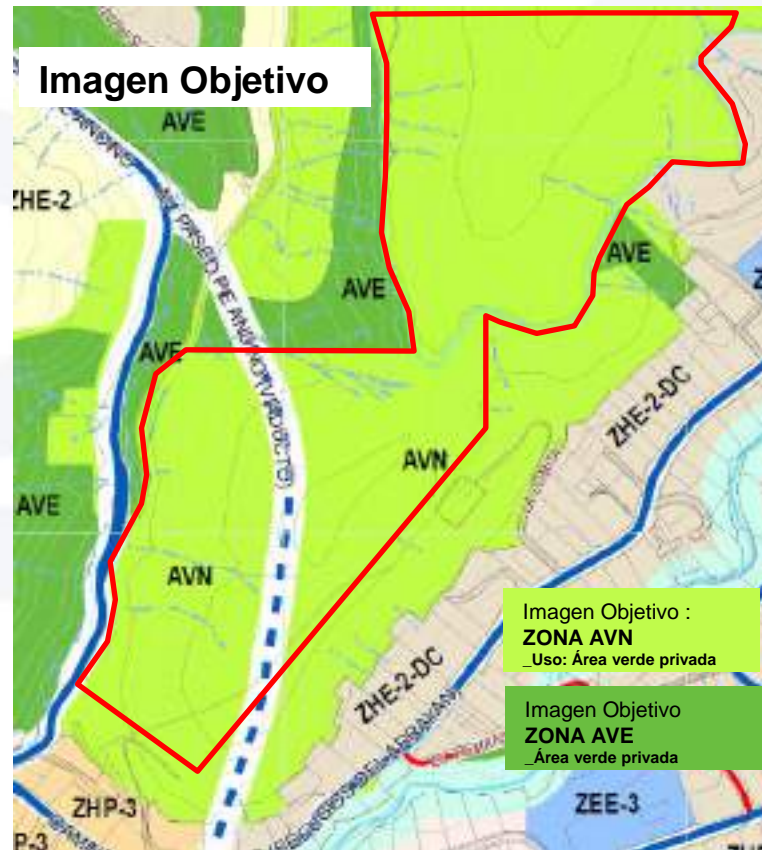
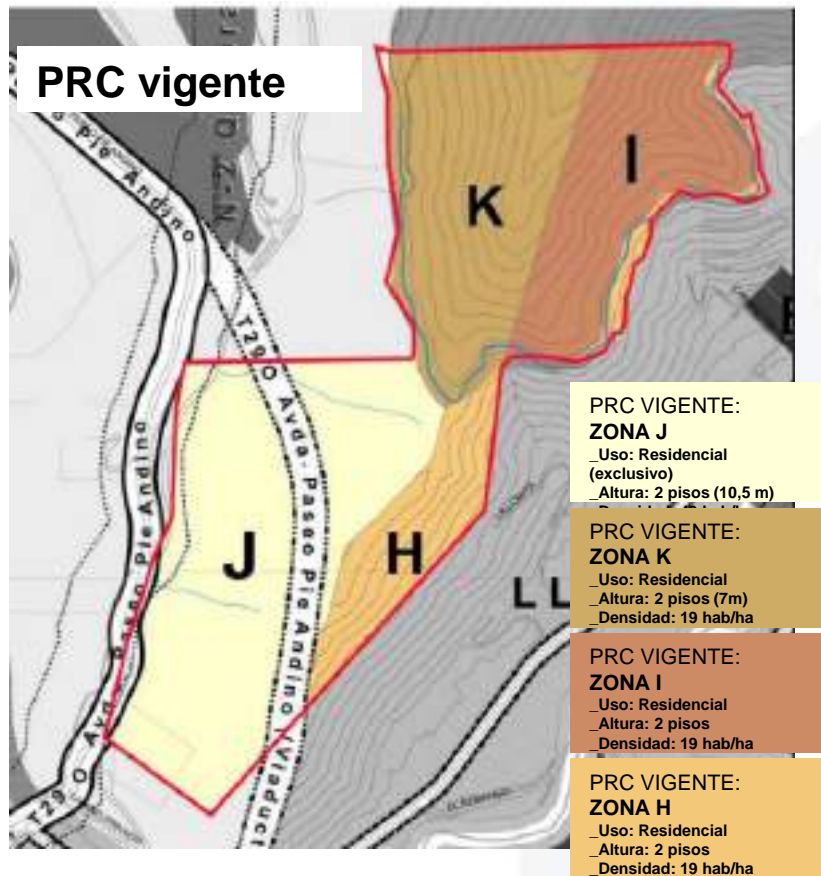
Consideraciones:

Respecto de la consideración del artículo 3.3.2.2 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS y la diferencia entre 45% y 46,6% señalado como criterios para la definición de áreas de susceptibilidad alta, es importante señalar en concordancia con lo señalado en el literal h) del artículo 2.1.7 de la OGUC que los planes reguladores comunales pueden precisar o disminuir las áreas de riesgo de nivel intercomunal. Por razones de transformación de unidades de pendientes 25° equivale a 46,63 %

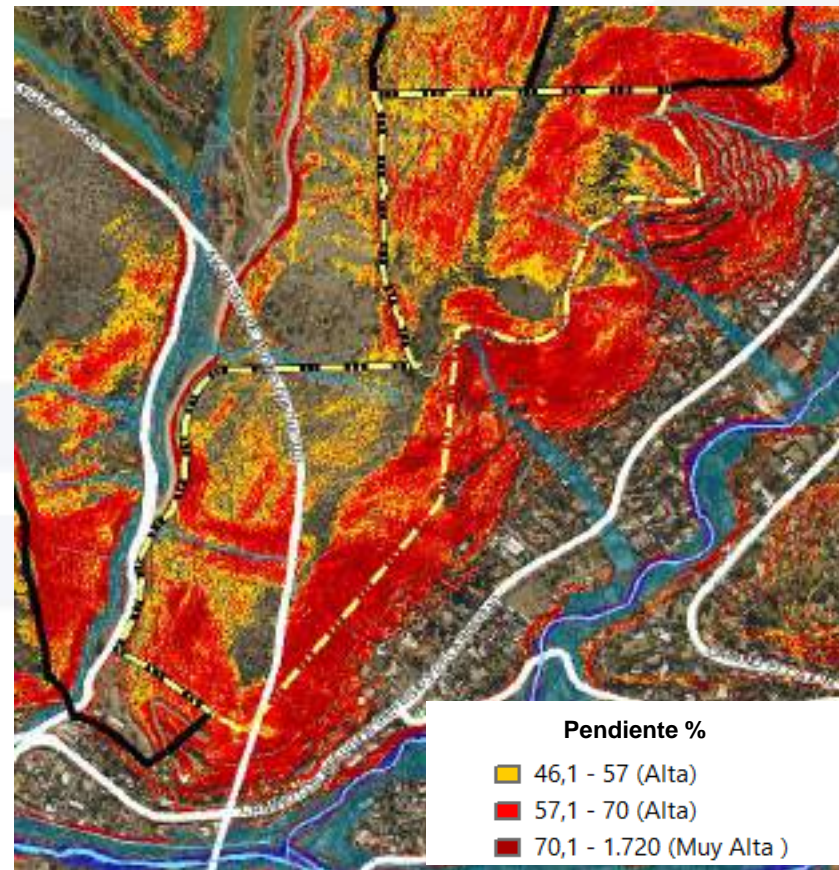
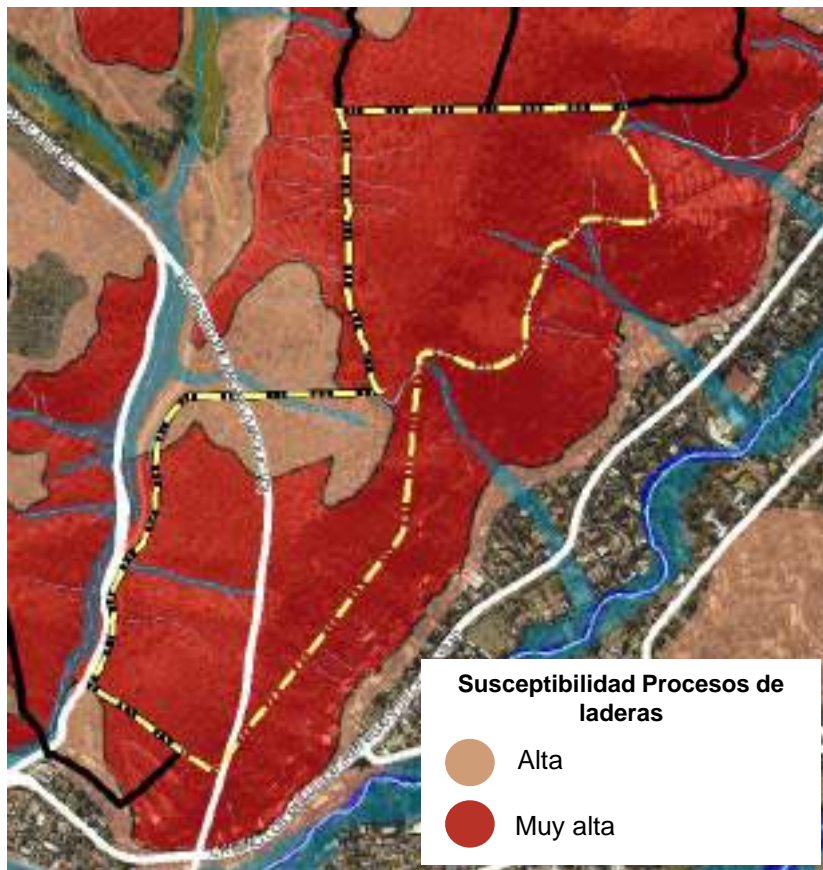
Acuerdo sugerido:

Se recomienda **NO ACOGER** 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. (En concordancia con Observación 15.10)

14.5 Solicita reconsiderar la proyección del gravamen de uso de suelo área verde proyectado en su predio (9 Observaciones).



14.5 Solicita reconsiderar la proyección del gravamen de uso de suelo área verde proyectado en su predio (9 Observaciones).



14.5 Solicita reconsiderar la proyección del gravamen de uso de suelo área verde proyectado en su predio. (9 Observaciones).

ID	TEMA
1136	1
1138	1
1140	1
1141	1
1143	1
1411	1
1415	1
1424	1
1429	1

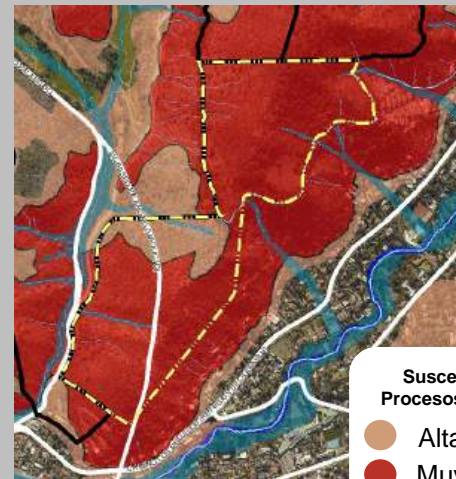
Antecedentes y fundamentos:

1. Cuestiona área verde que afecta el potencial uso del predio.
2. Considera que la normativa vigente garantiza condiciones de sustentabilidad tal como se ha podido observar en proyecto Valle Escondido.
3. Cuestiona baja participación sector 5 El Huinganal 39 presenciales y 183 en cuestionario online.
4. Señala diferencia en el tratamiento de su predio en las alternativas estudiadas donde se considera su predio como área verde lo que es cuestionable por no apreciarse déficit.

Aclaración técnica:

1. El plan regulador vigente no cuenta con un estudio de riesgo que haya analizado en profundidad los procesos de laderas, tales como remoción en masa o flujos de barros y detritos, e incluye el predio como área urbanizable de distinta categoría "J" y "H", .
2. El predio presenta Muy Alto nivel de susceptibilidad a procesos de ladera de acuerdo a lo consignado en el estudio fundado de riesgos.
3. La pendiente que se observa en gran parte del predio supera los márgenes establecidos en el artículo 3.3.2.2 del PRMS de 45%.
4. Con relación a los procedimientos de participación y consulta estos se ajustan a la normativa vigente.

Sector observado:



**Susceptibilidad
Procesos de laderas**

- Alta
- Muy alta

Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER observación. Se establece como criterio que las áreas no consolidadas de muy alto riesgos de exposición a procesos de laderas se mantengan como áreas especiales o AVN (En concordancia con Observación 15.10).

14.5 Solicita reconsiderar la proyección del gravamen de uso de suelo área verde proyectado en su predio (9 Observaciones).

Solicita responder preguntas de Anexo Inmobiliaria Gran Valle S.A.

1. Marco del proceso de participación

- ¿Cuáles son los parámetros de participación ciudadana que fueron considerados en la Etapa de Imagen Objetivo con el fin de elaborar la propuesta final?

Respuesta: Corresponden a lo indicado en el artículo 28 octies de la LGUC.

- ¿Cómo se respaldará una propuesta emanada del 2% de la población comunal?

Respuesta: La legislación urbana no contempla representatividad en la aprobación de la imagen objetivo (art. 28 octies LGUC)

2. Definición de áreas verdes nuevas

- ¿Cuál es el sustento o justificación del gravamen definido?

Respuesta: Se reitera que no se ha establecido gravamen de utilidad pública en la propuesta de Imagen Objetivo.

- ¿Por qué no se ha considerado en la propuesta de imagen objetivo el continuar con el desarrollo de oferta inmobiliaria controlada, teniendo en consideración que ésta se releva como una fortaleza y no como una amenaza para el sector?.

Respuesta: La propuesta de imagen objetivo no descarta el desarrollo de la oferta inmobiliaria en las áreas que ofrezcan condiciones de seguridad frente a riesgos.

3. Se solicita fundamentar cuales han sido los criterios para no considerar el gravamen de área verde en la zona colindante a nuestro predio?

Respuesta: Se reitera que no se ha establecido gravamen de utilidad pública. Las áreas que consideran zona AVN se establecen en relación a la condición de muy alto riesgo de procesos de laderas y son similares a los predios colindantes.

4. ¿Cómo se define un área verde afectando a un privado, si el Organismo promotor de la Modificación no tiene algún objeto específico de desarrollo?.

Respuesta: Las áreas AVN corresponden a zonas que por su especial naturaleza presentan muy alta susceptibilidad de riesgo valores ambientales y paisajísticos que justifican de acuerdo a la normativa vigente “áreas restringidas al desarrollo urbano”, entre las que se encuentra las áreas de riesgos donde se establecen limitaciones a la construcción por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes.

14.5 Solicita reconsiderar la proyección del gravamen de uso de suelo área verde proyectado en su predio (9 Observaciones).

Solicita responder preguntas de Anexo Inmobiliaria Gran Valle S.A.

5. ¿Cuáles serán las gestiones y de dónde provendrá el financiamiento para realizar estas urbanizaciones? Av. Pie Andino (T290) y Av. Paseo Pie Andino (T720)?

Respuesta: Las gestiones para obtener financiamiento no es una materia que haya sido sometida a consideración en el marco de la consulta pública de imagen objetivo.

6. ¿Como una comuna que ya goza de tener un alto estándar en calidad de vida puede, además, sin sustento, definir aumentar la superficie de áreas verdes en un 70% y disminuir la superficie residencial en un 21%?

Respuesta: El incremento asociado a las áreas verdes responde a criterios de resguardo ambiental y de riesgos. La disminución de la superficie residencial señalada no representa un menoscabo ostensible de la densidad promedio.

7. ¿Qué propósito cumpliría gravar terrenos como áreas verdes privadas si éstas nunca serían de libre tránsito para la comunidad?, ¿qué estrategias o mecanismos de financiamiento se están contemplando para la adquisición de estas futuras áreas verdes?

Respuesta: Se reitera que no se establece gravamen. El propósito responde a los factores críticos de decisión (desafíos) impulsados por la municipalidad y expuestos en el documento de resumen de la imagen objetivo. Respecto del financiamiento no es una materia que haya formando parte de los contenidos sujetos a consulta en el marco de la imagen objetivo del plan regulador.

14.5 Solicita reconsiderar la proyección del gravamen de uso de suelo área verde proyectado en su predio (9 Observaciones).

Solicita responder preguntas de Anexo Inmobiliaria Gran Valle S.A.

8. Se solicita aclarar la denominación en trazado de áreas verdes nuevas (AVN) y áreas verdes existentes (AVE) ya que entre los Planos de Alternativa 1, Alternativa 2 y la Alternativa sugerida se detectan diferencias y errores en estas definiciones.

Respuesta: Las áreas verdes existentes son aquellas áreas que en su distinta categoría ya se encuentra reconocida en la planificación vigente. Respecto de las áreas verdes nuevas con aquellos territorios del plan que se propone integrar a partir de distintos criterios que las justifican, sin que se encuentre determinada en esta etapa de imagen objetivo su naturaleza jurídica definitiva, vale decir, un área verde privada o una declaratoria de utilidad pública.

9. ¿Cómo se sustenta la determinación en la Alternativa Sugerida de considerar el gravamen en todo nuestro predio como área verde y no la determinación del gravamen como lo establece la Alternativa N°2, afectando sólo a parte del predio en asunto?. Qué elementos y/o fundamentos permiten definir esta como la alternativa final.

Respuesta: La diferencia que se establece entre las alternativas, deviene de los criterios utilizados para abordar la norma urbanística, una vez que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17 de la OGUC a saber:

1. Restricción al desarrollo: Corresponde a aquellas áreas en que se restringe o limita la urbanización y/o construcción en el territorio. Las disposiciones normativas del PRC una vez que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 2.1.17, promueven la conservación del carácter predominantemente rústico de los suelos, mediante la habilitación de zonas de área verdes o zonas especiales que permitan albergan usos complementarios al área verde, en cuyo caso deberán ejecutarse las obras de mitigación según corresponda al tipo de riesgo.
2. Desarrollo controlado: Corresponde a acciones destinadas a controlar el desarrollo urbano, mediante la disminución o control de la intensidad de uso y construcción del territorio, sin perjuicio de las acciones complementarias de mitigación que deban desarrollar los particulares en cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC.
3. Habilitación condicionada: Se orienta a los sectores expuestos a algún tipo de peligro, en los cuales se permiten habilitación condicionada a la ejecución de obras de mitigación, por parte de los particulares urbanizadores, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 2.1.17 de la OGUC.

14.6 Solicita revisar limite de área urbanizable definido por PRMS. (2 Observaciones).

ID	TEMA
----	------

1516	1
------	---

1539	1
------	---

Antecedentes y fundamentos:

1. Solicita aclaración respecto de la urbanización sobre la cota +1000 la cual tiene como objetivo la preservación de los bosques esclerófilos y pie de monte.
2. Indica que la urbanización en esa zona provoca daño a la ecología y el medio ambiente en el contexto de crisis climática.
3. Se indica que es el único sector donde un área sobre la cota +1.000 aparece urbanizable.

Aclaración técnica:

1. El límite del área potencialmente urbanizable se encuentra señalado en el PRMS y ratificada mediante Plano Interpretativo RM- PRMS - 20-78 enviado por la SEREMI Metropolitana de Vivienda y urbanismo ORD N° 2289 de fecha 26/7/2021.
2. El PRC vigente incluye la totalidad del área urbanizable definida por el PRMS,.
3. Es efectivo que el único sector del área urbana que presenta urbanización sobre la cota +1000 msnm.
4. Los puntos 4 al 7 del límite urbano del PRC vigente se encuentran sobre la cota +1000



Acuerdo sugerido:

Se ACLARA la observación.

RM-PRMS-01-43 Limite extensión
Urbana Falda Larga-Lomas Suaves

Ord. SEREMI N°4221.01



14.7 Solicita eliminar calle proyectada en terreno del proyecto Parque del Sol (2 Observaciones).

ID	TEMA
321	5
394	5
773	5

Antecedentes y fundamentos:

1. Corresponde a un trazado que presenta altas pendientes.
2. Generará efectos sobre la vegetación aledaña.
3. No se considera en el PRC Vigente

Aclaración técnica:

1. Se considera una conexión que permita unir al interior del límite urbano con Camino La Quebrada como alternativa de accesibilidad al Loteo Lo Quillayes.
2. Se observa la presencia de una huella habilitada que permite interconexión fuera del límite urbano a través de Quebrada Los Quillayes.
3. Se concuerda con las condiciones restrictivas de pendiente y presencia de vegetación se recomienda.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación.

Sector observado:



14.8 Solicita eliminar tramo de Av. Paseo Pie Andino proyectado como viaducto (2 Observaciones).

ID TEMA

560 1

572 1

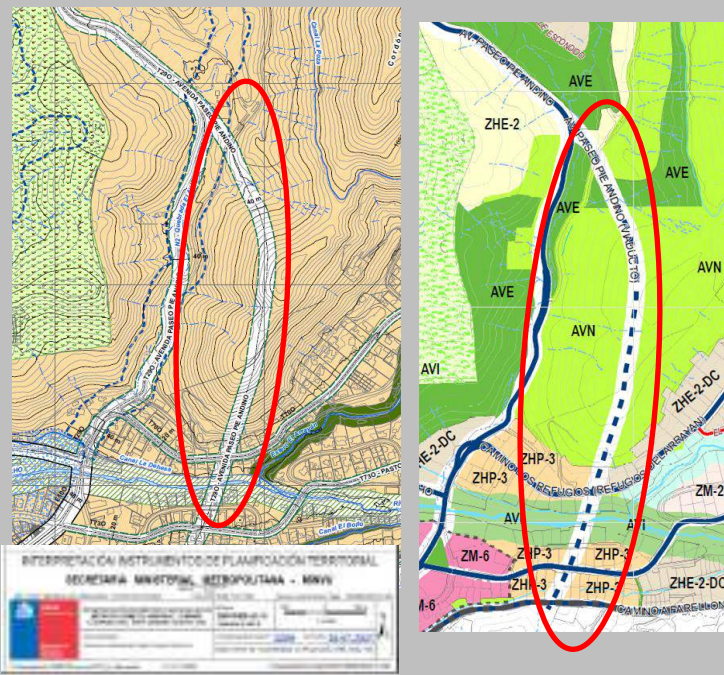
Antecedentes y fundamentos:

1. No se entiende la razón por la propuesta "Viaducto Pie Andino". Ese viaducto pasa por encima a cerros verdes y, en caso de ser realizado, devastará todo el medioambiente del Arrayán, con tráfico y contaminación. ¿O se propone de hacerlo subterráneo?
2. Este camino, como está dibujado en el plan "PLANO_ALTERNATIVA_SUGERIDA.pdf" llegará hasta Camino a Farellones, pasando por áreas verdes del Arrayán y destruyéndolas. Además destruyendo o dañando manzanas habitacionales establecidas entre Camino los refugios - Camino Pastor Fernández - Camino Farellones. Se sugiere no ejecutar este viaducto, lo que no está justificado en ninguno de los documentos, y dejar que el Paseo Pie' Andino se empalme naturalmente con Camino los Refugios. El costo que uno puede estimar de dicho viaducto no aparece justificar en absoluto el beneficio.

Aclaración técnica:

1. El trazado de "Viaducto Pie Andino" se encuentra señalado en el PRMS y corresponde a la vía T 290 Avenida Paseo Pie Andino de clasificación troncal.
2. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.1.7 de la OGUC corresponde al nivel intercomunal de planificación establecer las prescripciones normativas relativas a los trazados de jerarquía troncal.
3. Se aclara que, con fecha 14 de diciembre 2020, en ORDINARIO ALCALDICIO N° 0665 / 2020 de la Municipalidad de Lo Barnechea se solicitó la eliminación definitiva de la vía en cuestión.

Sector observado:



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACLARAR la observación en relación a la preeminencia del PRMS sobre la materia (observación 15.15).

An aerial photograph of a city, likely Bogotá, Colombia, showing a dense urban landscape with numerous buildings, streets, and green spaces. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter. In the foreground, there are several large, multi-story buildings and a wide road with traffic. The background shows more residential and commercial buildings, interspersed with trees and smaller structures.

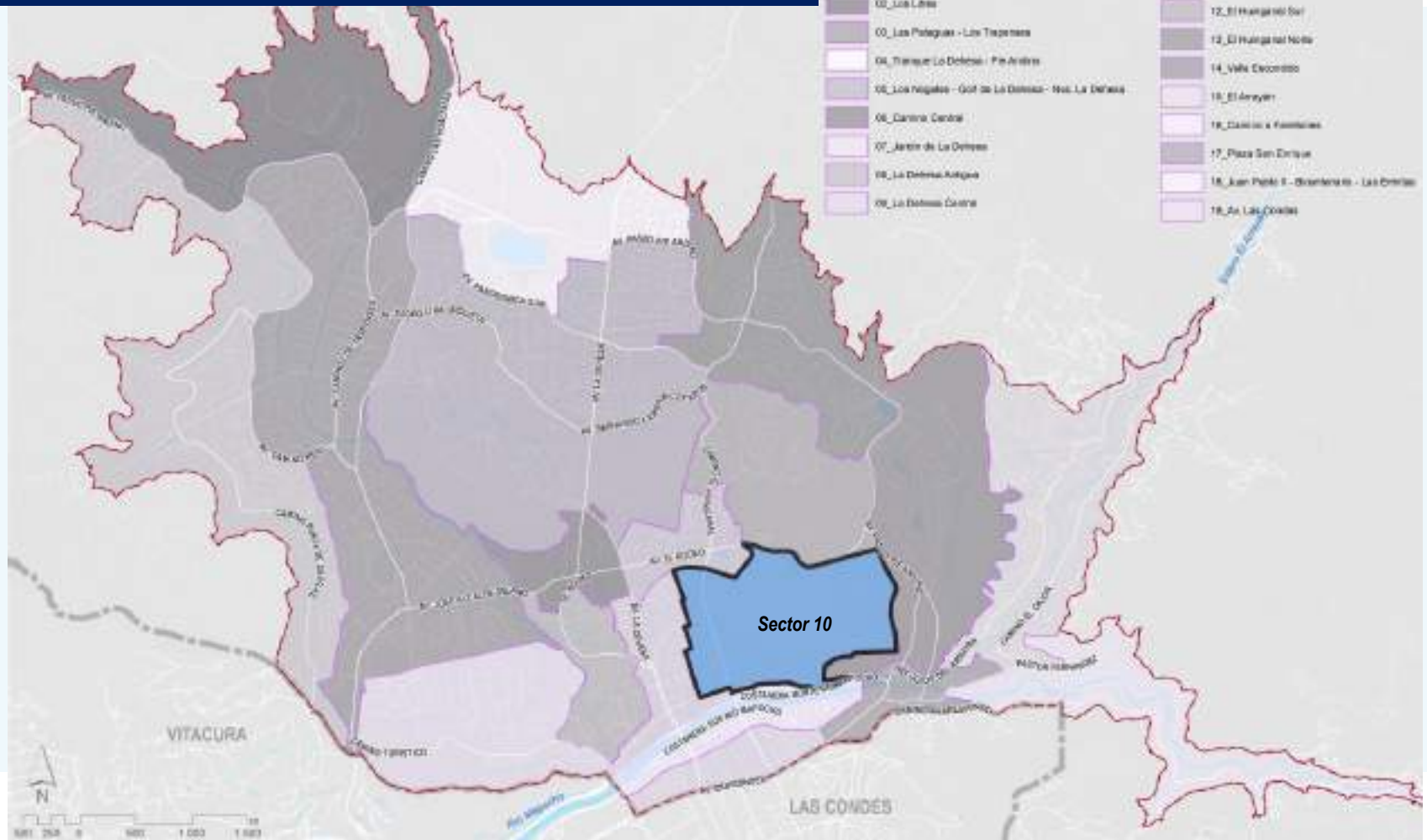
PARTE 4

Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

Zonas de análisis

01_Los Bravos - El Golf de Mariposas - Manquehue Oriente	11_Ar El Roble
02_Los Libres	12_El Huinganillo Sur
03_Los Pataques - Los Trapenses	13_El Huinganillo Norte
04_Tianguel La Delfina - Pío Andrés	14_Valle Escondido
05_Los Nogales - Golf de La Delfina - Nue. La Delfina	15_El Arroyo
06_Camino Central	16_Casas y Familias
07_Antin de Los Osmos	17_Plaza San Enrique
08_La Delfina Antigua	18_Juan Pablo II - Brumaria II - Las Encinas
09_La Delfina Nueva	19_Ar Los Coihues



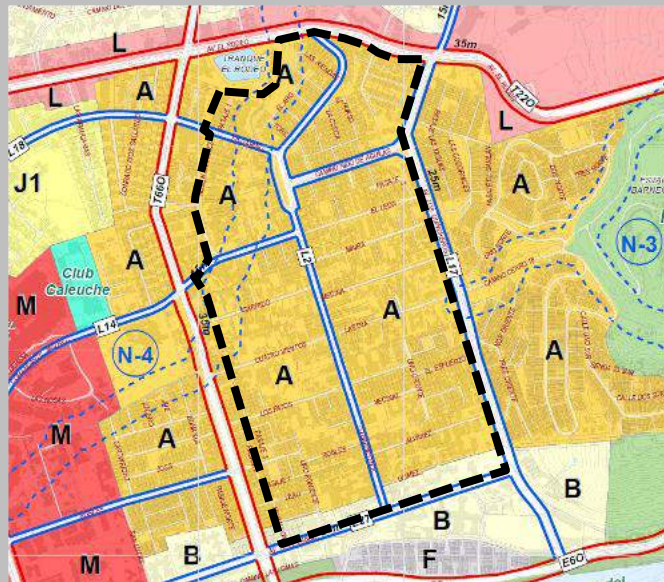
Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.1 Solicita que altura no supere 2 pisos en sector del Pueblo de Lo Barnechea.
(44 Observaciones).

ID	TEMA	ID	TEMA
71	1	1897	1
206	1	1900	1
207	1	1901	1
209	1	1902	1
210	1	1922	1
211	1		
214	1		
240	1		
243	1		
244	1		
335	1		
403	1		
411	1		
571	1		
616	1		
617	1		
930	1		
955	1		
986	1		
1025	1		
1028	1		
1102	1		
1128	1		
1132	1		
1134	1		
1571	1		
1852	1		
1867	1		
1889	1		
1890	1		
1891	1		
1892	1		
1893	1		
1894	1		
1895	1		
1896	1		

Sector:

Plan Regulador Comunal vigente



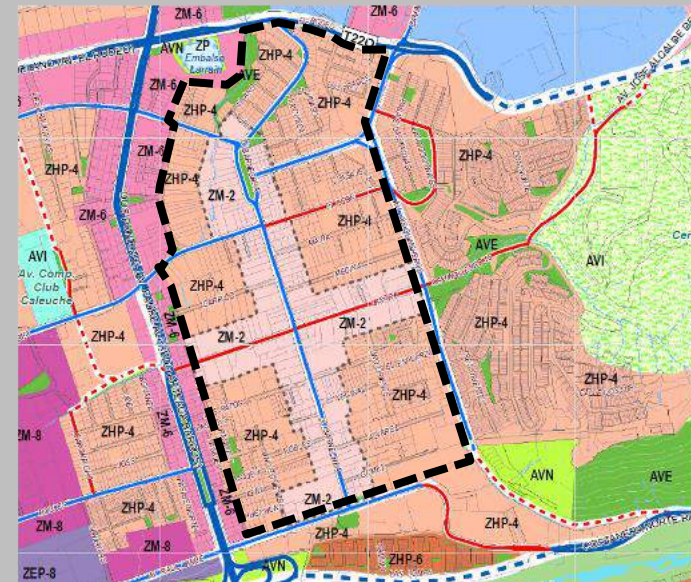
ZONA A

_Uso: Residencial y equipamientos
_Altura: 3 pisos para uso residencial y 2 pisos para equipamiento
_Densidad: 456 hab/ha

ZONA B

_Uso: Residencial y equipamientos
_Altura: 5 pisos para uso residencial y 2 pisos para equipamiento
_Densidad: 456 hab/ha

Imagen Objetivo Propuesta



ZONA ZHP 4

_Uso: Residencial preferente
_Altura: 4 pisos
_Densidad: media 350 - 500 hab/ha (364)

ZONA ZM-2

_Uso: Mixto
_Altura: 2 pisos
_Densidad: media baja 200 hab/ha

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 300-500 hab/ha

10.1 Solicita que altura no supere 2 pisos en sector del Pueblo de Lo Barnechea. (44 Observaciones).

ID	TEMA	ID	TEMA
71	1	1897	1
206	1	1900	1
207	1	1901	1
209	1	1902	1
210	1	1922	1
211	1		
214	1		
240	1		
243	1		
244	1		
335	1		
403	1		
411	1		
571	1		
616	1		
617	1		
930	1		
955	1		
986	1		
1025	1		
1028	1		
1102	1		
1128	1		
1132	1		
1134	1		
1571	1		
1852	1		
1867	1		
1889	1		
1890	1		
1891	1		
1892	1		
1893	1		
1894	1		
1895	1		
1896	1		

Antecedentes y fundamentos:

1. Oposición a cambiar a una zona de 4 pisos que atenta con la estructura tradicional del sector.
2. Atochamientos: las calles no soportan congestión que producirá el aumento de densidad.
3. Hacinamiento urbano: La comuna tiene la calidad de comuna dormitorio y el aumento de población en un espacio acotado contribuirá al colapso y pérdida de calidad de vida (por las razones que se expone)
4. Segregación: El plan promueve segregación socioespacial concentrando la integración social en sólo algunos sectores, promueve que la integración se distribuya equitativamente a otros sectores de la comuna (Trapenses, La Dehesa).
5. Contaminación: Provocada por emisiones en el proceso de construcción que generará la renovación del sector. Perjudicará el medioambiente y calidad de vida de las personas.
6. Calidad de vida: Efectos sobre la privacidad, impacto visual de las construcciones, la pérdida de iluminación sobre propiedades vecinas y en general la tranquilidad de las personas. Pérdida de la identidad reconocida y valorada.
7. Crisis Hídrica: Aumento de población genera mayor presión sobre napas subterráneas.
8. Desplazamiento de familias o vecinos históricos: Alude al desplazamiento y pérdida de redes sociales por desplazamiento.

Aclaración técnica:

1. El plan regulador vigente establece una norma de altura de edificación para uso residencial de 3 pisos en la zona A y 5 pisos para uso residencial en la zona B.
2. La densidad establecida 456 hab/ha para la zona A excede enormemente las densidades que habitualmente se utilizan para viviendas unifamiliares de 2 o 3 pisos, lo que ha posibilitando la localización de proyectos que se acogen a las disposiciones para construcción de viviendas económicas contenidas en el artículo 6.1.8 de la OGUC que exime de la mayor parte de las normas urbanísticas de los PRC excepto la densidad que se puede incrementar en un 25%. Lo que ha permitido la construcción de edificios de departamento de 4 pisos (similar a la situación la Dehesa Antigua).
3. La propuesta planteada en la imagen objetivo procura establecer un tope máximo de 4 pisos.

10.1 Solicita que altura no supere 2 pisos en sector del Pueblo de Lo Barnechea. (44 Observaciones).

Argumentación técnica:

- 1) Sin cambios sustanciales a la normativa vigente ya se han materializado proyectos de 3 y 4 pisos (6.1.8 UGUC)
- 2) La trama urbana del sector presenta restricciones de ancho de vías para acoger incremento en la densificación. En efecto la sección común para calles de 300 m de largo (entre Av. Padre Alfredo Arteaga y Av. Los Quincheros) es de 10 a 12 m asimilables a una vía local, sin considerar la existencia de pasajes que tampoco cumplen con los requisitos para soportar la densificación.
- 3) Se evidencian sectores con una subdivisión predial menor y alto nivel de ocupación de suelo, lo que no permite desarrollar distanciamientos respecto de propiedades vecinas.
- 4) El sector presenta condiciones de deterioro y predios eriazos y/o utilizados como estacionamiento.
- 5) El eje de Av. Padre Alfredo Arteaga Barros presenta condiciones para la densificación, sin embargo, hay conjuntos habitacionales con atomización predial.

Imagen situación actual



Comentario:

Se debe avanzar a una repartición equitativa de las cargas derivadas de la integración social.

Acuerdo sugerido:

Se sugiere acoger parcialmente la observación en el Pueblo de Lo Barnechea y establecer un máximo de 4 pisos en torno a Av. Padre Alfredo Arteaga.

Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.2 Solicita que altura máxima en torno a Av. Padre Alfredo Arteaga Barros no debe superar los 3 o 4 pisos (1 Observación)

ID	TEMA
71	3

Antecedentes y fundamentos:

1. Las edificaciones en altura afectan al sector y su identidad y tradición.
2. La densificación no genera beneficios directos para los habitantes porque no acceden a vivienda para habitantes.
3. La edificación en altura genera efectos adversos en iluminación y distanciamiento.
4. Pérdida del patrimonio.
5. Incremento de la congestión vehicular y contaminación acústica .
6. Presión inmobiliaria que fuerce la venta de viviendas y desplazamiento de población residente.
7. El aumento de altura planteado demandará aumento del ancho de vías perjudicando las áreas verdes.

Aclaración técnica:

1. El plan regulador vigente establece una norma de altura de edificación para uso residencial de 3 pisos en la zona A.
2. La propuesta de imagen objetivo consideró el ancho existente de Av. Padre Alfredo Arteaga Barros como eje en el que se puede concentrar densidad asociada a proyectos que permitan integración social como condición para su desarrollo.
3. La delimitación de la zona procura ajustarse a la existencia de vías que permitan distanciamientos adecuados respecto de propiedades vecinas.
4. Las primeras cuadras entre Av. Raúl Labbé y calle Cuatro Vientos hacia el oriente corresponden a Villa Nebraska, presentando mayor nivel de atomización predial lo que dificulta los distanciamientos.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA A

Uso: Habitacional mixto
Altura: 3 p (resid), 2 p (equip.)
Densidad: 456 hab/ha



PRC PROPUESTO:

ZONA ZM-6

Uso: Mixto
Altura: 6 pisos
Densidad: 350 a 500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se sugiere acoger la observación y avanzar a una propuesta de 4 pisos.

Recomendación del Concejo: Se recomienda que los 4 pisos sean de zona habitacional preferente ZHP- 4 eliminando usos mixtos.

Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.3 Solicita reducir altura y densidad en torno a Av. Padre Alfredo Arteaga Barros, pasando de ZM-6 a ZHP-4 (1 Observación)

ID	TEMA
1858	1

Antecedentes y fundamentos:

1. El cambio propuesto en la imagen objetivo es demasiado agresivo, tanto en altura como en densidad de población.
2. Incremento de la congestión vehicular y deterioro de la calidad de vida de los vecinos colindantes con el sector (villas San Lucas y La Ponderosa).
3. Edificación en altura generará un encajonamiento del sector emplazado entre Av. La Dehesa y Av. Padre Alfredo Arteaga Barros.
4. Se debe resguardar la poca identidad que queda del Pueblo de Lo Barnechea.

Aclaración técnica:

1. El plan regulador vigente establece una norma de altura de edificación para uso residencial de 3 pisos en la zona A.
2. La propuesta de imagen objetivo consideró el ancho existente de Av. Padre Alfredo Arteaga Barros como eje en el que se puede concentrar densidad asociada a proyectos que permitan integración social como condición para su desarrollo.
3. La delimitación de la zona procura ajustarse a la existencia de vías que permitan distanciamientos adecuados respecto de propiedades vecinas.
4. Las primeras cuadras entre Av. Raúl Labbé y calle Cuatro Vientos hacia el oriente corresponden a Villa Nebraska, presentando mayor nivel de atomización predial lo que dificulta los distanciamientos.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA A

Uso: Habitacional mixto
Altura: 3 p (resid), 2 p (equip.)
Densidad: 456 hab/ha



PRC PROPUESTO:

ZONA ZM-6

Uso: Mixto
Altura: 6 pisos
Densidad: 350 a 500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se sugiere acoger la observación y avanzar a una propuesta de 4 pisos.

Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.3-1 (10.4-1) Altura de edificación de 8 pisos afecta barrios San Lucas, Robles y Ponderosa y genera externalidades negativas (1 Observación).

ID	TEMA
1257	1

Antecedentes y fundamentos:

Se observa que los actuales barrios de San Lucas, Robles y Ponderosa quedarán en una zona entre edificios. Con 8 pisos por Av. La dehesa y 6 por Av. Padre Alfredo Arteaga, esta zona de normativa de 4 pisos (y lotes muy pequeños) presenta baja posibilidad de renovación urbana pudiendo quedar como un intermedio poco apropiado entre edificios que generarían innumerables externalidades negativas, sin ser directamente un aporte a dichos barrios.

Aclaración técnica:

- 1) El plan regulador vigente considera el entorno como Zona M con una altura de 6 pisos y por el sur una Zona B con altura de edificación para uso residencial de 5 pisos.
- 2) El contorno de las villas y/o poblaciones ya se encuentra avanzado en su consolidación con altura de 6 pisos.
- 3) Los efectos de la norma urbanística propuesta por la imagen objetivo del plan tiene mayor efectos sobre predios que colindan terrenos libres de edificación.
- 4) Se recomienda trabajar una gradiente de altura que considere de mejor forma la transición de altura o generar espacio público que permita establecer esta transición .

Sector observado:

ZONA M

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 456 hab/ha

ZONA A

_Uso: Residencial y equipamientos
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 456 hab/ha

ZONA B

_Uso: Residencial y equipamientos
_Altura: 5 pisos (residencial)
_Densidad: 456 hab/ha

PRC VIGENTE



ZONA ZHP 4

_Uso: Residencial preferente
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 350 - 500 hab/ha (364)

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 300-500 hab/ha

ZONA ZM-8

_Uso: Mixto
_Altura: 8 pisos
_Densidad: 550 - 900 hab/ha

IMAGEN OBJETIVO



Acuerdo sugerido:

Se sugiere acoger observación. Atenerse a lo señalado en observación 10.3.

Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.4 (10.3-1) Solicita altura de 6 pisos para zonas de integración social en sector entre calles: Raúl Labbé, Avenida Los Quincheros, Padre Arteaga, Malbec y El León (1 Observación).

ID	TEMA
309	1

Antecedentes y fundamentos:

1. ¿Por qué no se definen ahí zonas de Integración Social elevando la altura a 6 pisos y respetando las casas con valor histórico que no son muchas ya que los sismos las han ido destruyendo?

Aclaración técnica:

1. Estarse a lo indicado como argumentación en Observación 10.1 anterior:
 - La trama urbana del sector presenta restricciones de ancho de vías para acoger incremento en la densificación. En efecto la sección común para calles de 300 m de largo (entre Av. Padre Alfredo Arteaga y Av. Los Quincheros) es de 10 a 12 m asimilables a una vía local, sin considerar la existencia de pasajes que tampoco cumplen con los requisitos para soportar la densificación.
 - Se evidencian sectores con una subdivisión predial menor y alto nivel de ocupación de suelo, lo que no permite desarrollar distanciamientos respecto de propiedades vecinas.
 - El sector presenta condiciones de deterioro y predios eriazos y/o utilizados como estacionamiento.
 - El eje de Av. Padre Alfredo Arteaga Barros presenta condiciones para la densificación, sin embargo, hay conjuntos habitacionales con atomización predial, por lo que se ha sugerido mantener alturas de edificación que no superen 4 pisos.

Acuerdo sugerido:

Se sugiere no acoger la observación, aclarando que el sector no considera altura superior a 6 pisos.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA A

- _Uso: Habitacional mixto
- _Altura: 3 pisos (resid)
2 pisos (equip.)
- _Densidad: 456 hab/ha



ZONA ZHP 4

- _Uso: Residencial preferente
- _Altura: 4 pisos
- _Densidad: media 350 - 500 hab/ha (364)

ZONA ZM-2

- _Uso: Mixto
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: media baja 200 hab/ha

ZONA ZM-6

- _Uso: Mixto
- _Altura: 6 pisos
- _Densidad: 300-500 hab/ha



Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.5 Solicita aclaración sobre altura máxima propuesta en torno a Comandante Malbec, entre Av. La Dehesa y Av. Padre Alfredo Arteaga Barros (1 Observación).

ID TEMA

853 1

Antecedentes y fundamentos:

1. Nuevo Plan contempla altura máxima de 8 pisos cuando ya casi todo está construido en 6 pisos. Solo quedan un par de paños disponibles. ¿Cual es la idea de generar esa diferenciación que tiene impacto estético que perjudica a los vecinos que ya están en 6 pisos máximo?

Aclaración técnica:

- 1) El plan regulador vigente establece para la Zona M altura máxima de 6 pisos.
- 2) La propuesta de Imagen Objetivo considera tramos de 8 y 4 pisos en calle Comandante Malbec.
- 3) Comandante Malbec es una vía que se ha materializado con un perfil de 15 a 20 m. lo que de acuerdo al artículo 2.3.2 de la OGUC corresponde a una vía de servicio.
- 4) La mayor parte del tramo de la zona ZM-8 ya se encuentra materializado con construcciones de 6 pisos o que han hecho uso de los incentivos normativos ya contemplados en la legislación (artículos 63, 107, 108 y 109 de la LGUC).



PRC VIGENTE:

ZONA M

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 456 hab/ha

ZONA A

_Uso: Residencial y equipamientos
_Altura: 3 pisos
_Densidad: 456 hab/ha

IMAGEN OBJETIVO

ZONA ZHP-4

_Uso: Residencial preferente
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 350 - 500 hab/ha

ZONA ZM-8

_Uso: Mixto
_Altura: 8 pisos
_Densidad: 550 - 900 hab/ha

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350-500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se ACLARA la observación en relación a la propuesta, la cual asignó ZEP-8 al borde de Av. La Dehesa. No obstante, se acoge la propuesta de modificar la zona mixta en Comandante Malbec y disminuir a 6 pisos. Sin embargo, atenerse a respuesta 9.1.

Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.6 (10.5) Solicita aumento de áreas verdes en Cerro 18 en terrenos públicos cedidos (1 Observación).

ID	TEMA
29	1

Terrenos Municipales en Cerro 18:



Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA A

_Uso: Residencial – Equip.

_Altura: 3 pisos

_Densidad: 456 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHP-4

_Uso: Residencial Preferente

_Altura: 4 pisos

_Densidad: 350- 500 hab/ha



Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.6 (10.5) Solicita aumento de áreas verdes en Cerro 18 en terrenos públicos cedidos (1 Observación)

ID	TEMA
29	1

Antecedentes y fundamentos:

1. En el Cerro 18 Sur no se consideran áreas verdes más allá de la Plaza La Cumbre en la Villa Cerro 18, no hay plazas para las sendas del Cerro 18 Sur y el ingreso al Parque de la Chilenidad solo está al final de la Uno Sur, lejos para la mayoría de quienes viven en el sector. Debiesen recuperarse terrenos municipales que hoy están ocupados como estacionamientos o cedidos a personas particulares.

Aclaración técnica:

1. El plan regulador vigente reconoce el sector como zona A, la zonificación vigente no precisa la ubicación de las áreas verdes públicas existentes.
2. La imagen objetivo propuesta reconoce las áreas verdes existentes a partir del reconocimiento de sectores cedidos por loteos.
3. Las condiciones de emplazamiento en alta pendiente de Cerro 18 determinaron que la provisión de espacios públicos áreas verdes se organizara de manera fragmentada en pocos retazos sobrantes de terreno con malas condiciones topográficas y de riesgo.
4. Hay un problema evidente de estacionamientos en Cerro 18, que no está resuelto en los predios, lo que ha llevado a la apropiación irregular del espacio público que no se encuentra debidamente habilitado.
5. Finalmente es importante señalar la ocupación de terrenos intersticiales en área de riesgos.

Acuerdo sugerido:

Se aclara que la generación de proyectos que beneficien áreas verdes y esparcimiento en este sector son materia de gestión y desarrollo que escapan a los alcances del Plan Regulador Comunal.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

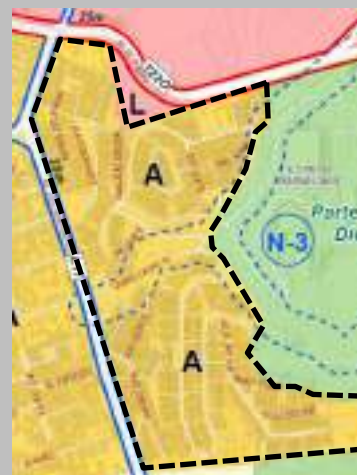
ZONA A

- _Uso: Residencial – Equip.
- _Altura: 3 pisos
- _Densidad: 456 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHP-4

- _Uso: Residencial Preferente
- _Altura: 4 pisos
- _Densidad: 350- 500 hab/ha



Recomendación concejo: Revisar terrenos disponibles de propiedad municipal donde puedan desarrollarse futuros proyectos.

10.7 (10.6) Solicita aumento de espacios públicos y áreas verdes en el sector (3 Observaciones).

ID	TEMA
936	1
955	2
1128	2

Antecedentes y fundamentos:

1. Vecinos y vecinas de la Villa Robles hemos perdido espacios públicos para el desarrollo de carreteras y otros espacios públicos que finalmente no han sido un beneficio para la calidad de vida, son terrenos y espacios que ya se han perdido y serán difícil de reparar como el impacto de la Costanera Norte y queremos que el PRC nos respete como personas y podamos recuperar nuestros espacios de barrio como las áreas verdes.
2. El sector del pueblo de Barnechea ya ha sufrido modificaciones unilateralmente, más que modernidad, comercio y edificios en altura, el sector necesita mejoras en calles, veredas, espacios verdes y seguridad. La gente que vive en el sector que mayoritariamente es de hace muchos años y queremos calidad de vida, tranquilidad, mantener la identidad de pueblo.

Aclaración técnica:

1. El sector del Pueblo de Lo Barnechea está conformado por una trama de calles de escaso perfil 10-12 m, ha correspondido a un proceso de fraccionamiento predial de una subdivisión original no ha conformado áreas verdes de esparcimiento.
2. La propuesta de imagen objetivo si bien posibilita un aumento en la altura de 3 a 4 pisos este incremento debe estar condicionado a la generación de espacios públicos y/o área de libre circulación, de lo contrario no sería recomendable.

Acuerdo sugerido:

Se aclara que en la etapa de Anteproyecto se revisarán incentivos normativos que propicien mejoras en el espacio público

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA A

_Uso: Habitacional mixto
_Altura: 3 pisos (resid)
2 pisos (equip.)
_Densidad: 456 hab/ha



ZONA ZHP-4

_Uso: Residencial preferente
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 350 - 500 hab/ha



ZONA ZM-2

_Uso: Mixto
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 100 a 250 hab/ha

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350-500 hab/ha

Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.8 (10.7) Solicita incluir manzana al oriente de calle Rubén Barrales dentro de la estrategia de renovación urbana propuesta, asignándole zona ZM-6. (2 Observaciones).

ID TEMA

1271 1

1405 1

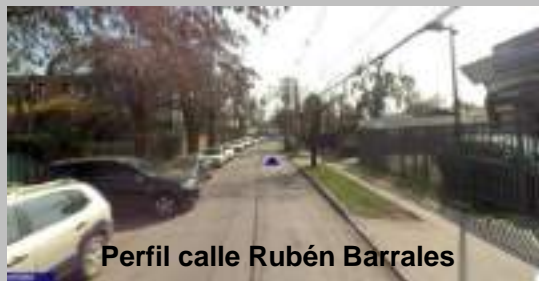
Antecedentes y fundamentos:

1. Manzana al oriente de calle Rubén Barrales presenta deterioro urbano, ocupación informal y usos molestos y de poco valor urbano.
2. La imagen objetivo propone una normativa que genera poco incentivo a su desarrollo y renovación urbana, a diferencia de lo que ocurre con la manzana emplazada al poniente de la calle Rubén Barrales.
3. Posibilidad de revalorizar un curso de agua (hoy oculto) que corre por los fondos de predio de dicha manzana.

Aclaración técnica:

1. El plan regulador vigente establece una norma de altura de edificación para uso residencial de 3 pisos en la zona A.
2. La zona ZM-6 corresponde a una zona mixta de mayor altura que se reserva para vías de mayor jerarquía y capacidad de circulación que acoja la centralidad de servicios.
3. No es recomendable incrementar altura ni densidad en sectores que presentan una trama de escasa capacidad de circulación.

Rubén Barrales es una vía de carácter residencial con escaso perfil donde no es recomendable impulsar una zona mixta ZM-6. Para ello se proyecta el desarrollo en torno al eje Av. Padre Alfredo Arteaga.



Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA A

Uso: Habitacional mixto

Altura: 3 pisos (resid), 2 pisos (equip.)

Densidad: 456 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHP-4

Uso: Residencial Preferente

Altura: 4 pisos

Densidad: 350 a 500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se sugiere no acoger la observación. Atenerse a la respuesta 10.1

Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.9 (10.8) Solicita mayor precisión frente a la zona de desarrollo ZM-4 proyectada en la zona norte del cerro 18 (1 Observación).

ID	TEMA
1745	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Desarrollo debe permitir subdivisión razonable y mantener el carácter natural del sector.

Aclaración técnica:

1. El sector corresponde en la actualidad a una zona mixta residencial y equipamientos.
2. Tiene una proyección de apertura de una vía Troncal Metropolitana T290 de gran relevancia para la accesibilidad del sector cuyo tramo no se ha materializado.
3. La proyección de una zona ZM-4 conserva en términos generales la normativa vigente y otorga factibilidad a dicha apertura brindando alternativas de conexiones hacia el sur por Av. Paseo Pie Andino y su prolongación con Av. El Rodeo.
4. Tal como se puede observar, la propuesta de imagen objetivo a diferencia de lo que ocurre con el PRC vigente, concentra la urbanización de la Zona L y libera espacios de relevancia como área verde AVN.

Acuerdo sugerido:

Se aclara lo solicitado en la observación, sin embargo, se recomienda revisar los límites de la zona en el Anteproyecto.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA L

_Uso: Mixto residencial y equipamientos.
_Altura: Residencial
2 pisos predios menores a 1 ha.
3 pisos predios mayores a 1 ha
Equipamiento
>10000 m² 20 (5p)
<10.000 m² 10,5 (2p)
_Densidad: 43 hab/ha

IMAGEN OBJETIVO:

ZONA ZM-4

_Uso: Mixto
_Altura: 4 pisos
_Densidad Media Baja: 100 a 250 hab/ha.



10.10 (10.9) Solicita un proyecto mas inclusivo y participativo que no perjudique a los vecinos del Pueblo de Lo Barnechea (1 Observación).

ID	TEMA
1102	2

Antecedentes y fundamentos:

1. Los vecinos y vecinas de la Villa Robles se reunieron e hicieron llegar sus observaciones sobre el impacto de la propuesta del Plan Regulador Comunal sobre la comunidad respecto a la presión inmobiliaria y cómo puede significar que los vecinos se vean obligados a vender sus casas, sobre el impacto de los espacios del barrio, como las áreas verdes y sobre la importancia de que los asesores y consultores de la municipalidad se apersonen en nuestras villas y conozcan la realidad de las personas que habitan esta comuna y su forma de vivir. Los Vecinos y vecinas de la villa Robles hacen presente su voluntad de seguir viviendo en la comuna y que el desarrollo comunal no sacrifique la vida comunitaria.

Aclaración técnica:

1. Los mecanismos de participación han sido ampliamente difundidos.
2. Estamos en una etapa preliminar de plan en la cual se consulta su Imagen Objetivo. A partir de las observaciones recibidas se establecerán las condiciones para el desarrollo del anteproyecto del plan.
3. Quedando muchas instancias de participación en las cuales será nuevamente revisada la propuesta del plan.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA A

_Uso: Habitacional mixto
_Altura: 3 pisos (resid)
2 pisos (equip.)
_Densidad: 456 hab/ha

ZONA ZHP-4

_Uso: Residencial preferente
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 350 - 500 hab/ha

ZONA ZM-2

_Uso: Mixto
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 100 a 250 hab/ha

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350-500 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se aclara lo señalado en la observación.

Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.11 (10.10) Solicita apertura de calle Los Quincheros hacia Av. Raúl Labbé (2 Observaciones).

ID	TEMA
71	2
1921	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Exigimos la apertura de la calle Los Quincheros hacia Raúl Labbé, para descomprimir las saturadas calles del pueblito de la carga automotriz del Cerro 18.

Aclaración técnica:

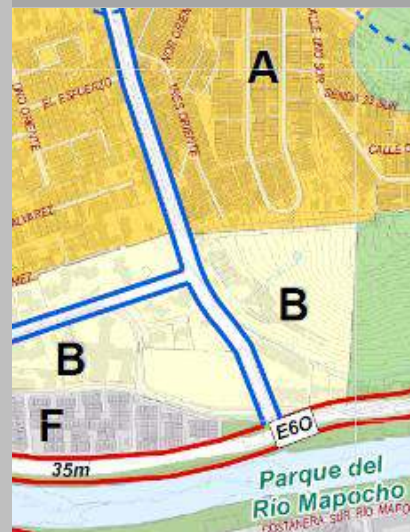
1. El Plan regulador vigente considera la conexión de calle Los Quincheros y Raúl Labbé.
2. El sector presenta fuertes restricciones topográficas de pendientes que dificultan la prolongación del trazado,
3. Se estudiaron distintas opciones de trazados con los costos asociados.
4. En etapa de anteproyecto se incorporará el estudio de opciones de trazado y su respectiva faja.

Acuerdo sugerido:

Se aclara la observación y se señala que se seguirán estudiando opciones de trazado, en relación a estudio de ingeniería en desarrollo.

Sector observado:

PRC VIGENTE:



Considera prolongación en línea recta de calle Los Quincheros hasta intersectar con Av. Raúl Labbé

PROPUESTA:



Consideró tramo de apertura adaptándose a condiciones topográficas.

Recomendación concejo: Se recomienda evaluar dar altura a franja con frente a Av. Los Quincheros con el objetivo de posibilitar la materialización del ensanche proyectado. Así mismo se recomienda estudiar la factibilidad de conectar las calles perpendiculares a Av. Los Quincheros con dicha avenida, de forma vehicular y/o peatonal.

Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.12 (10.11) Solicita reconocer como AUP las sendas y escaleras de Cerro 18 (1 Observación).

ID	TEMA
1730	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Se observa que los deslindes de las construcciones del Cerro 18' con el resto del Cerro Isla no quedan claros,
2. tampoco se reconocen como AUP las sendas y escaleras de este, manteniendo una condición que no es favorable para la intervención futura en el sector.

Aclaración técnica:

- 1) La delimitación de zonas de Población de Cerro 18' respecto del área se encuentra establecida en el PRMS como parte del Parque Cerro Dieciocho se encuentra contenida en plano interpretativo de la SEREMI Metropolitana.
- 2) En la Etapa de anteproyecto se revisará toda delimitación de Zonas.
- 3) Respecto de la calidad de BNUP o bienes comunes, debe revisarse en relación a los planos de loteo originales.

No es recomendable que los planos reguladores comunales establezcan precisiones de tanto detalle.

Acuerdo sugerido:

Se sugiere acoger la observación aclarando que la calidad de bienes comunes o BNUP están descritas en los planos de loteo.

Recomendación concejo: Revisar el plano de loteo y definir las zonas residuales del Cerro 18 como áreas verdes en la etapa de anteproyecto.



Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.13 (10.12) Solicita conexión entre Av. El Rodeo y sector ya desarrollado del Cerro 18 norte.
(1 Observación).

ID TEMA
1745 2

Antecedentes y fundamentos:

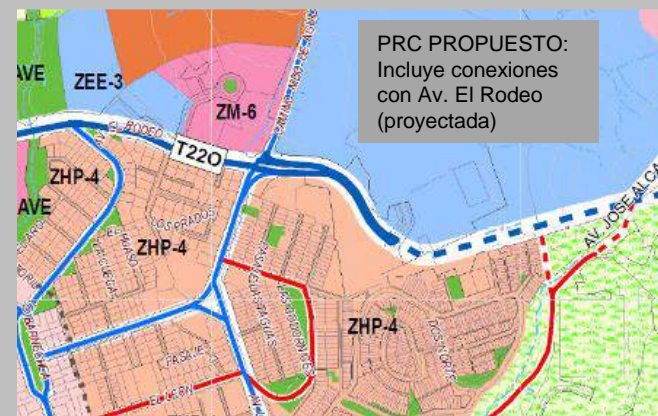
Extensión de El Rodeo hacia el oriente no contempla espacio de conexión con sector ya desarrollado del Cerro 18 norte, generando un entremedio poco apropiado para el flujo, cuidado y consolidado de dicho borde urbano.

Aclaración técnica:

- 1) La propuesta de estructuración de la Imagen Objetivo considera alternativas de conexión con la parte norte de Cerro 18 y Avenida El Rodeo.
- 2) Se debe considerar las condiciones topográficas existentes en el sector que hacen inviable el desarrollo de trazados para flujos vehiculares, si que se descarte la posibilidad de habilitar sendas peatonales.
- 3) En la etapa de anteproyecto se revisará en detalle los trazados viales y los respectivos anchos entre líneas oficiales.



Sector observado:



Acuerdo sugerido:

Se sugiere acoger la observación.

Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.15 (10.14) Solicita conocer mecanismos de mitigación para congestión vial en Av. Padre Alfredo Arteaga Barros (1 Observación).

ID	TEMA
335	2

Antecedentes y fundamentos:

- 1) La casa de mi vecina esta una altura de edificación de 6 pisos y mi casa con 4 pisos, afectando la cantidad de horas de sol y sombra.
- 2) El PRC propuesto no indica EL COMO y EL CUANDO se mitigarán los problemas de tráfico y tránsito que tenemos en el eje Alfredo Arteaga. ¿Se realizarán expropiaciones?.

Aclaración técnica:

1. El Plan Regulador vigente admite una altura de 3 pisos para uso residencial en zona A, sin embargo, permite 456 hab/ha.
2. La propuesta de imagen objetivo en la Zona ZM-6 mantiene el criterio de densidad proyectada máxima entre 300- 500 hab/has, supeditando la posibilidad de la aplicación de incentivos normativos que apunten a mejorar estándares urbanos (artículo 184 y 184 bis LGUC), con lo cual no se proyecta un incremento sustancial de la densidad permitida (número de viviendas permitidas respecto del PRC vigente).
3. La modelación de capacidad vial en la situación base proyectada para alternativa 1 y 2 muestran incrementos en los grados de saturación de tránsito derivado principalmente de la reasignación de flujo de Costanera Norte.
4. No se ha establecido en el contexto de la Imagen Objetivo una definición precisa de posibles declaratorias de utilidad pública que generen ensanches de vías. Será materia a abordar en el marco del Anteproyecto.

Acuerdo sugerido:

Se aclara en relación a la propuesta.

PRC VIGENTE:

ZONA A

_Uso: Habitacional mixto
_Altura: 3 pisos vivienda 2 pisos eq.
_Densidad: 456 hab/ha



PRC PROPUESTO:

ZONA ZM-6

_Uso: Mixto
_Altura: 6 pisos
_Densidad: 350 a 500 hab/ha



Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.15 (10.14) Solicita conocer mecanismos de mitigación para congestión vial en Av. Padre Alfredo Arteaga Barros (1 Observación).

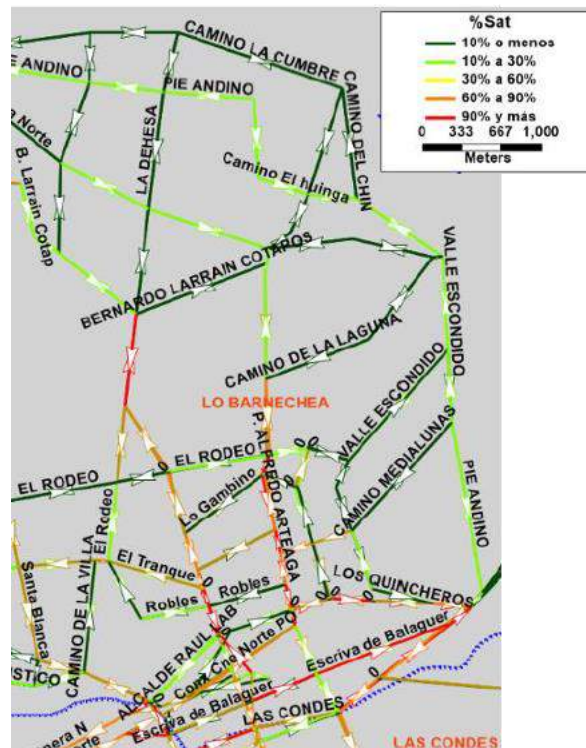
ID TEMA

335 2

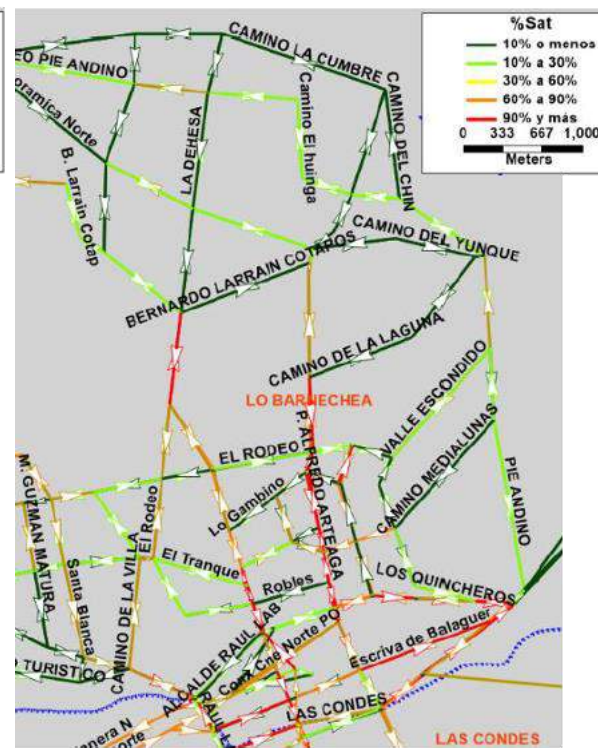
Grados de saturación mayor a 80% de la red en la situación calibrada



Grados de saturación Alternativa 1



Grados de saturación Alternativa 2



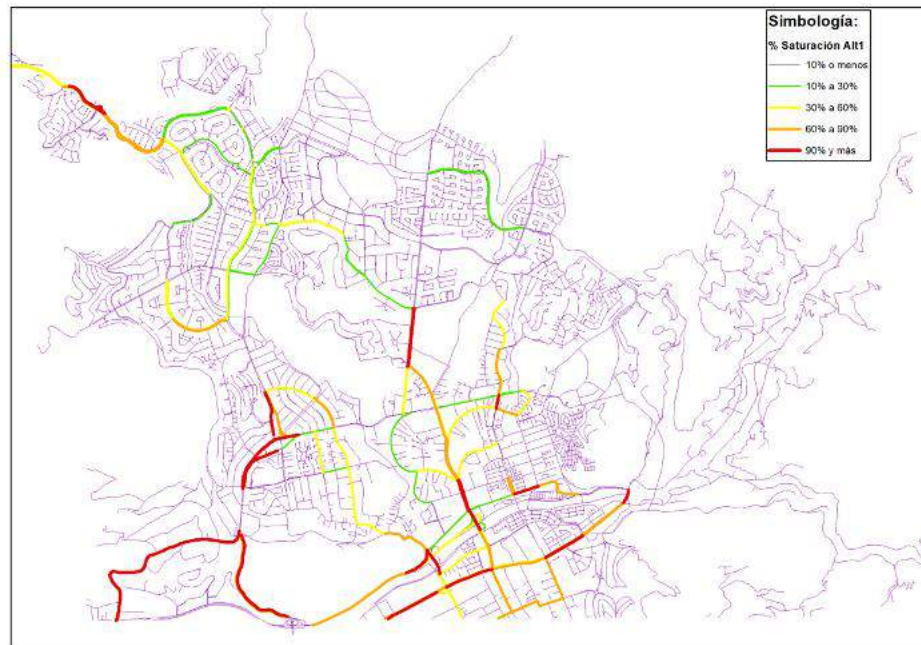
Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.15 (10.14) Solicita conocer mecanismos de mitigación para congestión vial en Av. Padre Alfredo Arteaga Barros (1 Observación).

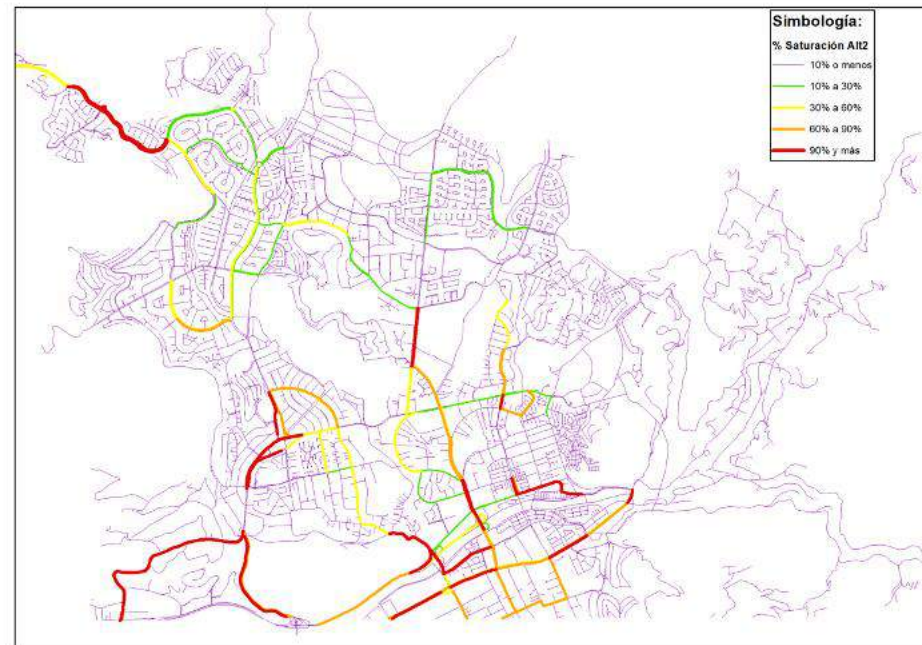
ID TEMA

335 2

ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

- 10.16** (10.14) Solicita no considerar inmueble en calle Lastra 14.093 (IIP11) como ICH (1 Observación).
10.17 (10.17) Solicita no considerar inmueble en calle Maira 13.868 como ICH (1 Observación).

Inmueble IIP11

ID	TEMA
533	1

Inmueble IIP3

ID	TEMA
1665	1

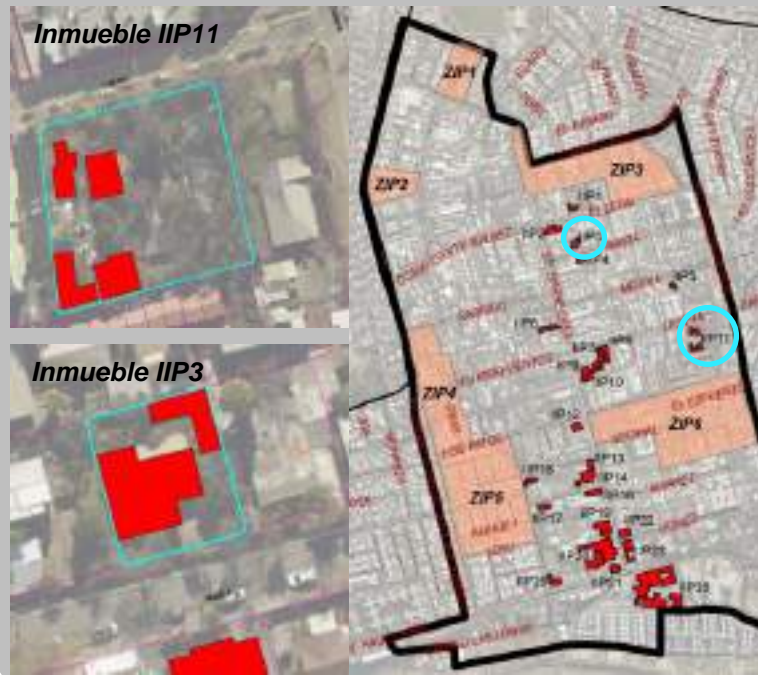
Antecedentes y fundamentos:

- 1) Inmueble en calle Lastra 14.093, rol 4059-15, corresponde al inmueble de interés patrimonial IIP11 identificado como "Casa de Alicia Dell Orto".
- 2) Inmueble en calle Maira 13.868, rol 4093-6, corresponde al inmueble de interés patrimonial IIP3 identificado como "Vivienda".
- 3) Se señala menoscabo respecto del patrimonio.
- 4) Se constituye como una expropiación encubierta.
- 5) No queda claro los beneficios para el propietario (exenciones tributarias).
- 6) Contraviene derecho de propiedad, se señala posibles acciones legales.

Aclaración técnica:

- 1) Tal como se ha señalado en el resumen ejecutivo de la imagen objetivo, no hay acto administrativo que declare dichos inmuebles como ICH, esto se evaluará en el Etapa de anteproyecto. El objetivo de la consulta es precisamente abrir una discusión sobre el tema, donde sea posible a modo muy preliminar conocer el parecer de los vecinos.
- 2) Es menester señalar que de conformidad con lo señalado en el artículo 60 de la LGUC, a través del Plan Regulador Comunal es posible declarar inmuebles de conservación. Para estos efectos estarse a lo señalado en la circular DDU 400 de la división de desarrollo urbano del MINVU.

Sector observado:



Acuerdo sugerido:

Se aclara en relación a la propuesta.

Sector 10 Pueblo de Lo Barnechea

10.18 (10.15) Solicita el desarrollo de un estudio específico que fundamente la definición de ICH y ZCH. (1 Observación).

ID	TEMA
1246	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Se solicita que el PRC en desarrollo incorpore la definición de zonas típicas e inmuebles de conservación historia según sus competencias mediante un estudio e informe específico para tal materia.
- 2) De esta forma se pretende que el municipio pueda elaborar un plan de desarrollo en torno a dichos inmuebles y zonas. La normativa proyectada deberá ser coincidente con los criterios extraídos de este estudio.

Aclaración técnica:

- 1) De conformidad con lo señalado en el artículo 60 de la LGUC, a través del Plan Regulador Comunal es posible declarar inmuebles de conservación y zonas de conservación. Para estos efectos estarse a los señalado en la circular DDU 400 de la división de desarrollo urbano del MINVU.
- 2) Los planes reguladores comunales no están facultados para establecer Zonas Típicas puesto que estas corresponden a una atribución del Consejo de Monumentos Nacionales de acuerdo a lo señalado en la Ley de Monumentos Nacionales 17.288 de educación del 4/2/1971.
- 3) Con relación al estudio solicitado, respecto de un estudio específico de patrimonio, de proceder con la declaración de inmuebles y/o zonas de conservación, tal como se señala en el artículo 2.1.10 de la OGUC el expediente del plan regulador debe acompañarse de un estudio de patrimonio. Para estos efectos estarse a los señalado en el circular DDU 400 MINVU

Comentario: El resumen ejecutivo de la imagen objetivo no ha procedido con acto administrativo que determine la declaración de Inmuebles o Zonas de conservación. Esta materia será abordada en la etapa de Anteproyecto del plan.

Acuerdo sugerido:

Se aclara en relación a la propuesta.

10.19 (10.16) Solicita conocer como la Imagen Objetivo propuesta aborda el reconocimiento y protección del patrimonio presente en el área urbana (5 misivas suscrita por 650 personas).

ID	TEMA
----	------

1684	1
------	---

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Observa que la definición de un polígono de interés patrimonial no se ajusta a la denominación que establece la normativa de urbanismo y construcciones.
- 2) Señala que no es posible identificar un informe técnico que respalde a la definición del polígono de interés patrimonial.
- 3) No se considera el patrimonio intangible en la definición y su relación con el contexto mayor y más complejo que justifique ampliar el polígono patrimonial.
- 4) Señala la importancia del patrimonio cultural intangible.

Aclaración técnica:

- 1) De conformidad con lo señalado en el artículo 60 de la LGUC, a través del Plan Regulador Comunal es posible declarar inmuebles de conservación y zonas de conservación. Para estos efectos estarse a lo señalado en la circular DDU 400 de la división de desarrollo urbano del MINVU que establece claramente los requisitos técnicos (urbano, arquitectónicos, históricos y sociales) que se deben evaluar para poder declarar zonas e inmuebles de conservación, estableciendo un procedimiento técnico claro que se debe cumplir. Entre estos requisitos se encuentra la valoración social que de viabilidad a la declaración.
- 2) Con relación al estudio solicitado, respecto de un estudio específico de patrimonio, de proceder con la declaración de inmuebles y/o zonas de conservación, tal como se señala en el artículo 2.1.10 de la OGUC el expediente del plan regulador debe acompañarse de un estudio de patrimonio. Para estos efectos estarse a lo señalado en el circular DDU 400 MINVU.
- 3) La imagen objetivo no ha declarado inmuebles ni zonas de conservación, el diagnóstico sólo aporta antecedentes recabados en base a estudios fundados entre los que se cuenta Zonas e inmuebles de interés patrimonial y basadas en el proyecto Memoria y Territorio: ruta patrimonial de Lo Barnechea (2014).

Comentario: El resumen ejecutivo de la imagen objetivo no ha procedido con acto administrativo que determine la declaración de Inmuebles o Zonas de conservación. Esta materia será abordada en la etapa de Anteproyecto del plan.

Acuerdo sugerido:

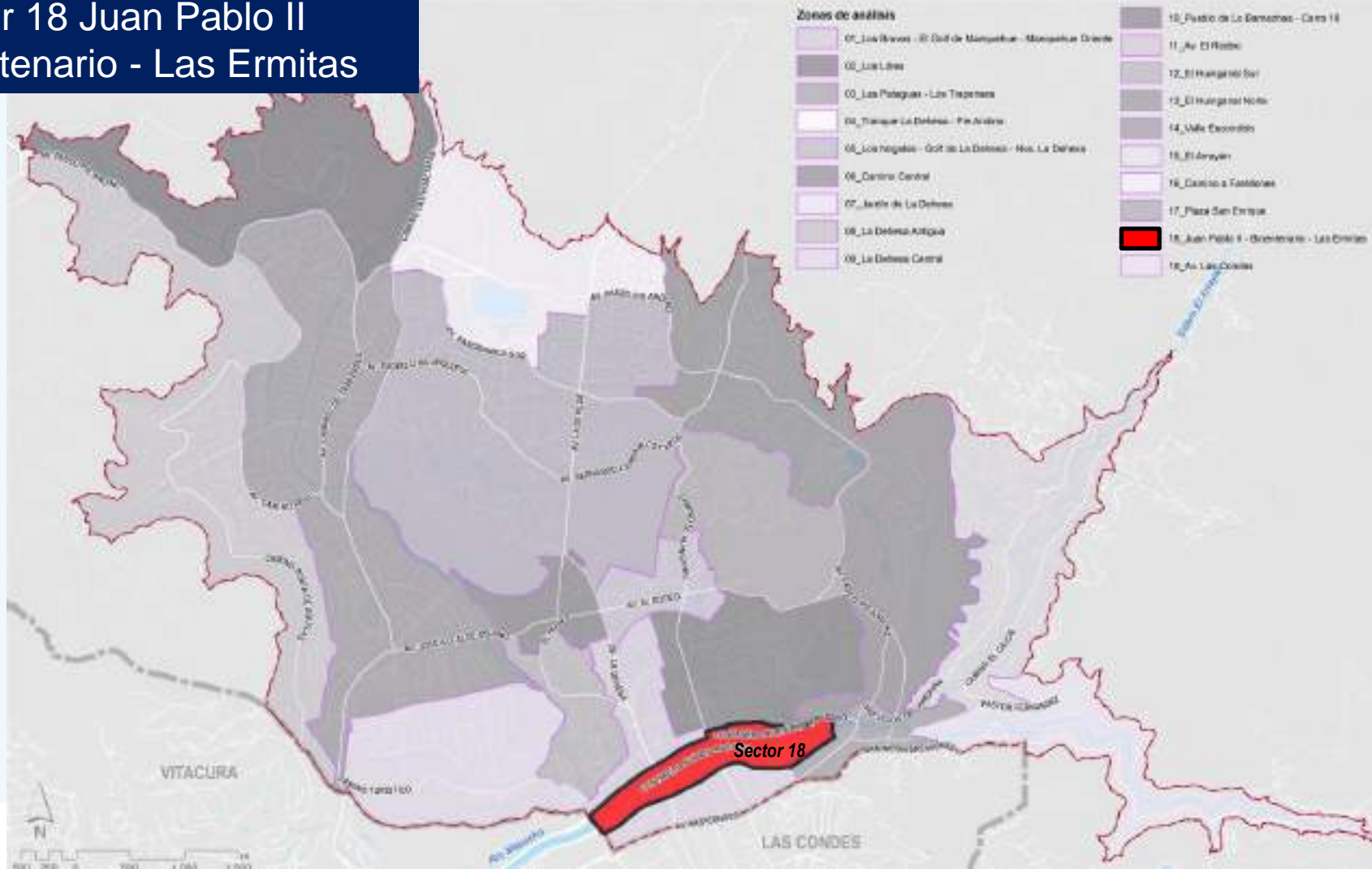
Se aclara en relación a la propuesta.

An aerial photograph of a city, likely Bogotá, Colombia, showing a dense urban landscape with numerous multi-story buildings, streets, and green spaces. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter. In the lower-left quadrant, there is a teal rectangular box containing the text 'PARTE 4'. Below this, a dark blue rectangular box contains the text 'Sector 18 Juan Pablo II – Bicentenario – Las Ermitas'. On the right edge, there is a vertical text label.

PARTE 4

Sector 18 Juan Pablo II – Bicentenario – Las Ermitas

Sector 18 Juan Pablo II Bicentenario - Las Ermitas



18.1 Solicita reemplazar la Zona de Equipamiento Exclusivo (ZEE-3) graficada sobre su predio, por una Zona ZHP-6 similar a la de su entorno (2 Observaciones).

ID	TEMA
694	1
1918	1

ID relacionados Sector 13

ID	TEMA
696	1
1912	1
1943	1

ID relacionados Sector 19

ID	TEMA
447	1
456	1
1389	1

ID relacionados Sector 8

ID	TEMA
692	1
692	2

Antecedentes y fundamentos:

1. Escuela de párvulos Cantagallo cuenta con 558 alumnos baraja alternativa de traslado de su operación dejando el terreno de 10.539 m².
2. Solicita reemplazar la Zona de Equipamiento Exclusivo (ZEE), por una Zona Habitacional Preferente (ZHP-6), homologándola a la zona que rodea a nuestro terreno en Imagen Objetivo.
3. En su defecto, ampliar las opciones y tipos de equipamientos permitidos en Zona de Equipamientos Exclusivos (ZEE-3), permitiendo actividades complementarias al nuevo sub-centro propuesto en la Imagen Objetivo para este sector de la comuna.

Aclaración técnica:

1. El plan regulador vigente no establece una normativa específica para el terreno como ocurre con otras zonas donde se emplazan establecimientos educacionales. Es una facultad utilizada en el PRC Vigente.
2. La imagen Objetivo reconoció los establecimientos educacionales y aplicó similar criterio al señalado en el PRC Vigente.
3. Se sugiere revisar esta situación que ya ha sido planteada en otros casos a objeto de proponer opciones de usos que complementen la función educativa o directamente establecer normas urbanísticas que sean compatibles con el entorno zonificado.

Sector Observado



PRC VIGENTE:
ZONA F
 _Uso: Habitacional mixto
 _Altura: 3 pisos
 (residencial)
 2 pisos para equipamiento
 _Densidad: 420 hab/ha



IMAGEN OBJETIVO
 PROPUESTA:
ZONA ZEE-3
 _Uso: Educacional exclusivo
 _Altura: 3 pisos
 _Densidad: no aplica

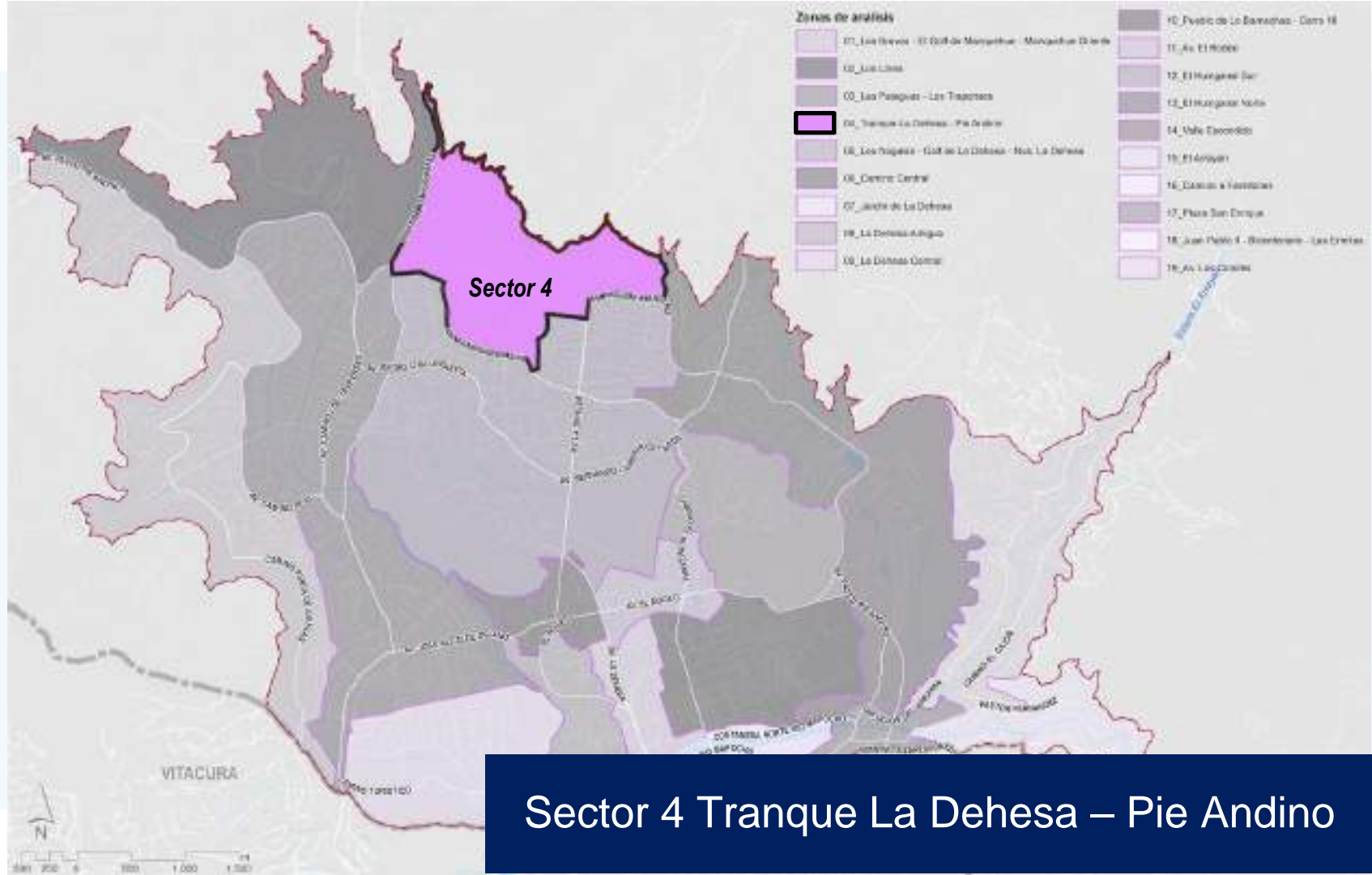
Acuerdo sugerido:

Se sugiere acoger la observación. Estudiando una solución integral para este tipo de establecimientos educacionales de conformidad con observación 13.3.

An aerial photograph of a city, likely Santiago, Chile, showing a dense urban landscape with numerous multi-story buildings, streets, and green spaces. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter. A dark teal horizontal bar is positioned in the lower-left quadrant, containing the text 'PARTE 5'. Below this bar, a dark blue horizontal bar contains the text 'Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino'. On the far right edge, there is a vertical text label.

PARTE 5

Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.1 Expresan desacuerdo con tipo de vía y cambio de aptitud de residencial a comercial propuesta para calle Paseo de Alcalá. (1 Observación)

ID	TEMA
521	1

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 mixto 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 de Cid y evaluar como se procede con el cuadrante inmediatamente al norte.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA L

_Densidad: 43 hab/ha

Res_	Predio >10.000 m2: 10,5m (2p)
Alt_Max	Predio <10.000 m2: 10,5m (2p)
Equi_	Predio >10.000 m2: 20 (5p)
Alt_Max	Predio <10.000 m2: 10,5m (2p)



IMAGEN OBJETIVO :

ZONA ZM4

_Uso: Mixto

_Altura: 4 pisos

_Densidad: 100 - 250 hab/ha



Recomendación de Concejo: Terrenos que enfrentan Av. Paseo Pie Andino otorgar zona habitacional exclusiva ZHE-4 y el cuadrante hacia Av. Paseo Alcalá otorgar zona habitacional exclusiva ZHE-2

Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.2 Solicita mantener y potenciar el rol del subcentro de servicios Av. Paseo Pie Andino con la Hualtatas (2 Observaciones).

ID	TEMA
459	1
1930	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) La zona ZM-4 planteada para el sector en la imagen objetivo se considera adecuada, solicita que la densidad debería concentrarse en el rango superior alcanzando 185 hab/ha.
- 2) Se considera adecuado mantener y potenciar el rol de subcentro.
- 3) Adjunta anexo con imagen proyectada para el sector.



Imágenes Extractada observación ID 459-1930

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 /ha.
3. La propuesta de imagen objetivo fija un rango de densidades de 100 a 250 hab/ha.
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.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA L

_Densidad: 43 hab/ha

Res_	Predio >10.000 m2: 10,5m
Alt_Max	(2p)
Predio <10.000 m2: 10,5m	(2p)
Equi_	Predio >10.000 m2: 20 (5p)
Alt_Max	Predio <10.000 m2: 10,5m
	(2p)



IMAGEN OBJETIVO :

ZONA ZM4

_Uso: Mixto

_Altura: 4 pisos

_Densidad: 100 - 250 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación, incluyendo criterios de mayor gradualidad en conformidad con lo respondido a Observación 4.1, aclarando que la densidad se definirá en anteproyecto.

Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

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

ID	TEMA
123	1
134	1

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/ha) o a 15 viviendas por hectárea (60hab/ha). 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/ha a 40 hab/ha.

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 alto y muy alto como áreas sensibles, así como el borde de contacto con el límite urbano y la presencia de masa de vegetación. De acuerdo al DTM del estudio 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.

Sector
Piscicultura,
Santa Teresa y
San Bernardo /
Los Nogales



Sector La
Invernada



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

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

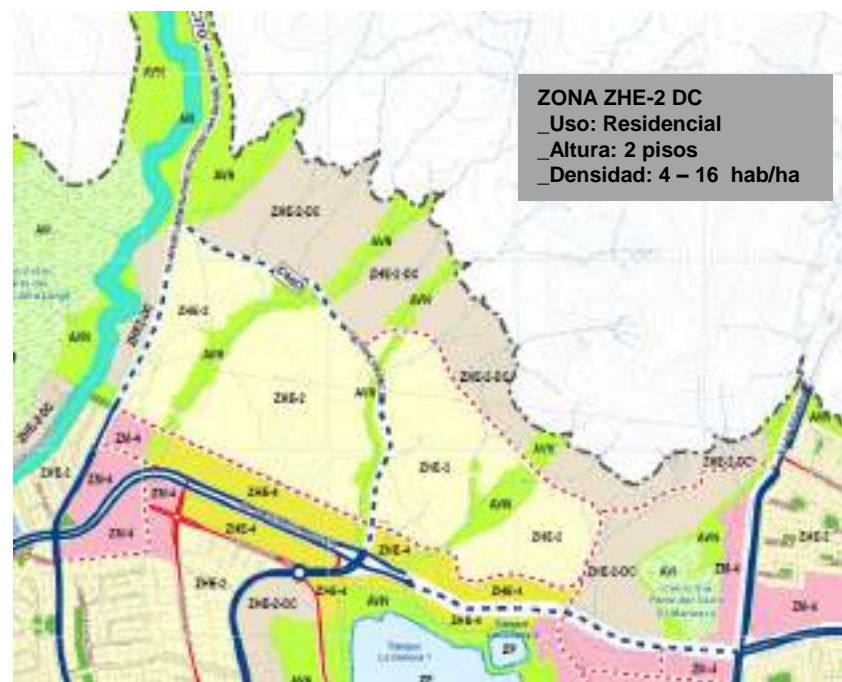
PRC Vigente



ZONA L1
_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos (14 m)
_Densidad: 260 hab/ha

ZONA J
_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos (7 m)
_Densidad: 43 hab/ha

Imagen Objetivo



ZONA ZHE-2 DC
_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 – 16 hab/ha

ZONA ZHE-2
_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 – 60 hab/ha

ZONA ZHE-4
_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 100 – 250 hab/ha

ID	TEMA
123	1
134	1

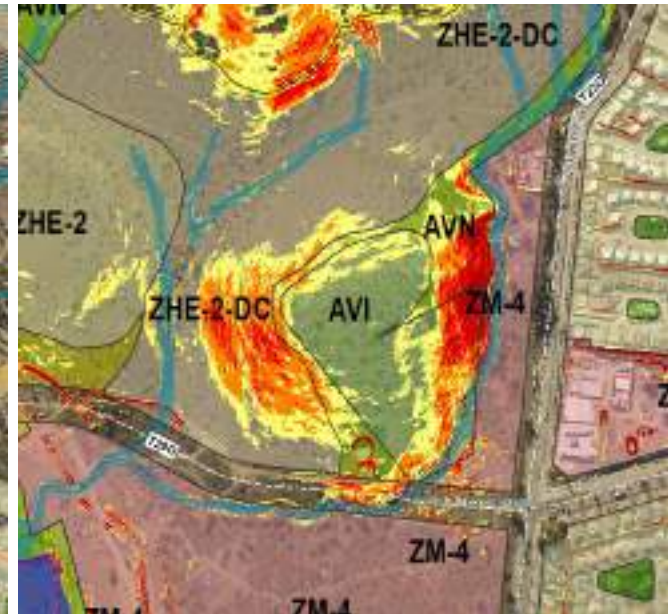
Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

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

Susceptibilidad de procesos de laderas

Porcentaje de pendientes

ID	TEMA
123	1
134	1



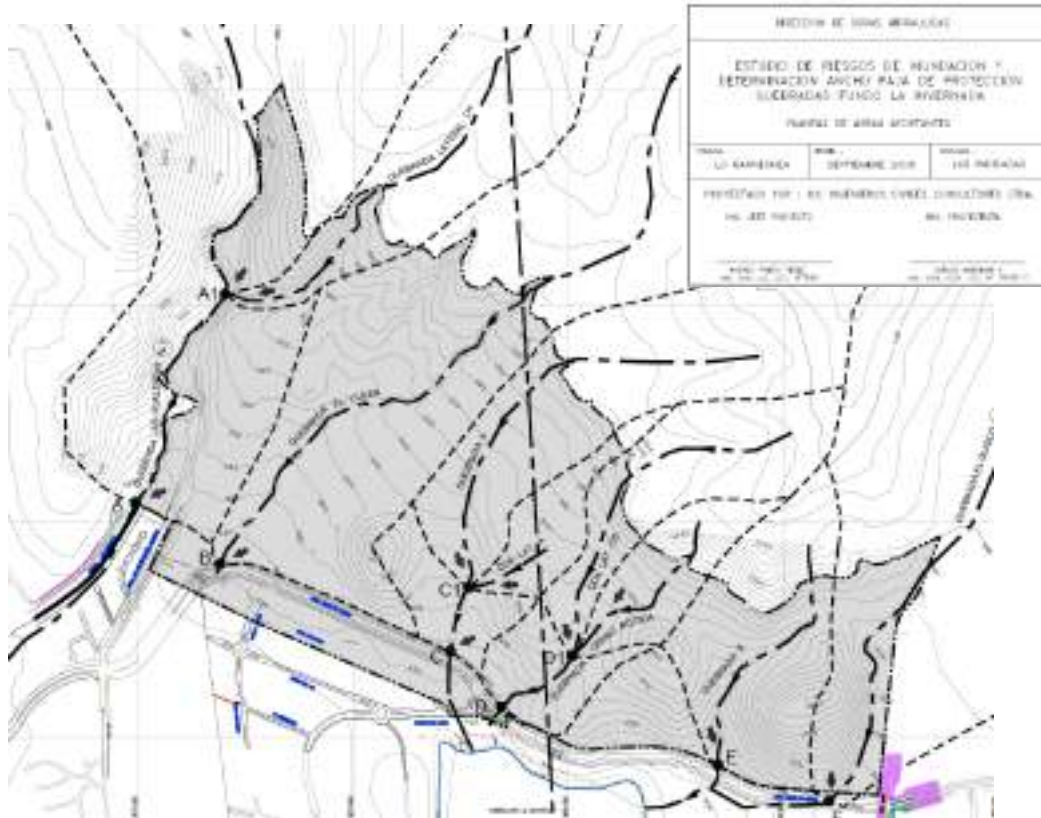
Rango de pendiente (%)

- 36,1 - 46 (moderada)
- 46,1 - 57
- 57,1 - 70
- 70,1 - 1.720

Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

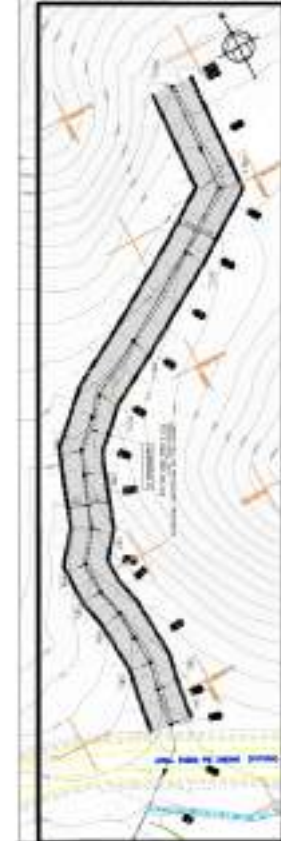
4.3 Solicita mantener densidad establecida en el plan vigente para zona J o precisar rango de densidad (2 Observaciones).

ID	TEMA
123	1
134	1



Antecedentes extractados de observación ID 123 y 134

Faja de protección Quebrada B



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.3-1 Cuestiona propuesta de zona ZHE-2-DC frente norte de Av. Paseo Pie Andino entre cerro isla El Manzano y Prolongación de Av. 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 Av. Paseo Pie Andino.
- 2) El área presenta riesgo alto de proceso de ladera con pendientes en Cerro El Manzano.
- 3) Las pendientes observadas superan 46 % en la ladera poniente del cerro, sin embargo, en el área aledaña a la proyección de Av. Paseo Pie Andino, decrecen ostensiblemente.
- 4) Destaca también la presencia del área inundable o potencialmente inundable asociada a la Quebrada B.

Acuerdo sugerido:

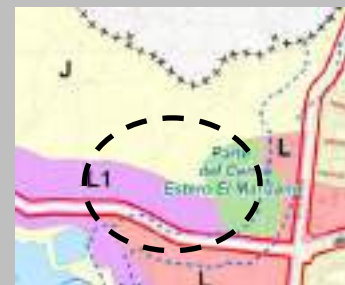
Se recomienda **ACOGER PARCIALMENTE** incluyendo criterios de mayor gradualidad en el área de contacto con el límite urbano y los sectores aledaños a Cerro Isla. Se estudiará normativa aledaña a Av. Paseo Pie Andino.

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 del equipamiento en Av. La Dehesa con Av. Paseo Pie Andino (Grupo Patio), el cual mantiene su condición mixta ZM-4.

Sector observado:

ZONA L1

_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos (14 m)
_Densidad: 260 hab/ha



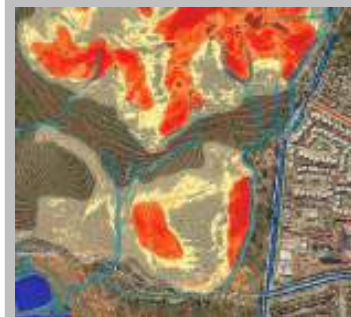
ZONA ZHE-2 DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 – 16 hab/ha

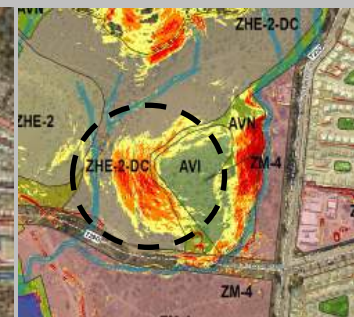


ID	TEMA
133	1

Susceptibilidad de procesos de laderas



Rango de Pendientes (%)



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

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

ID	TEMA
12	1


Antecedentes y fundamentos:

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

Aclaración técnica:

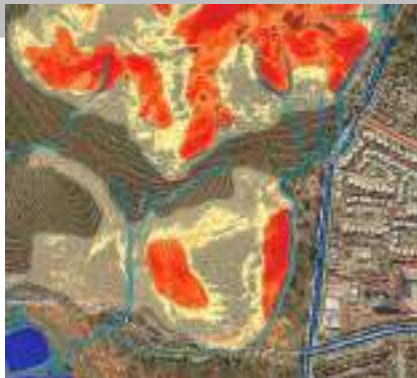
- 1) El Plan Regulador vigente reconoce al poniente de Av. La Dehesa una zona “L” que admite 4 pisos y 43 hab/ha.
- 2) La imagen objetivo reconoce dicha franja y asigna una zona ZM-4.
- 3) En el sector se identifica el cerro isla El Manzano (PRMS) cuya ladera poniente presenta una zona de desarrollo controlado que integra el sector con la quebrada.
- 4) 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 a los factores físicos y de riesgos existentes en el sector.
- 5) Ver imagen de riesgos.

Procesos de Laderas

-  Muy Alto Riesgo
-  Alto Riesgo

Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER PARCIALMENTE, modificando su uso a zona habitacional exclusiva ZHE-4.



Sector observado:

ZONA J

_Uso: Residencial
_Densidad: 43 hab/ha
_Altura: 2 Pisos

ZONA L

_Uso: Residencial
_Densidad: 43 hab/ha

Residencial_Alt_Max

Predio >10.000 m2: 10,5m (2p)
Predio <10.000 m2: 10,5m (2p)

Equipamiento_Alt_Max

Predio >10.000 m2: 20 (5p)
Predio <10.000 m2: 10,5m (2p)

ZONA ZHE-2 DC

_Uso: Desarrollo controlado Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 – 16 hab/ha

ZONA ZM-4

_Uso: Mixto:
_Altura: 4 pisos
_Densidad: hab/ha

PRC VIGENTE



IMAGEN OBJETIVO



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.5 Quebrada las Hualtatas objeto zona ZHE-2-DC y solicita cambio a zona ZHE-2 (1 Observación)

ID **TEMA**

128 1

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 observa 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 la densidad se realiza en la etapa de anteproyecto; la cual será acorde con las limitaciones topográficas del terreno.

Sector observado:

PRC VIGENTE:
ZONA J

_Uso: Residencial
_Densidad: 43 hab/ha
_Altura: 2 Pisos



IMAGEN OBJETIVO:

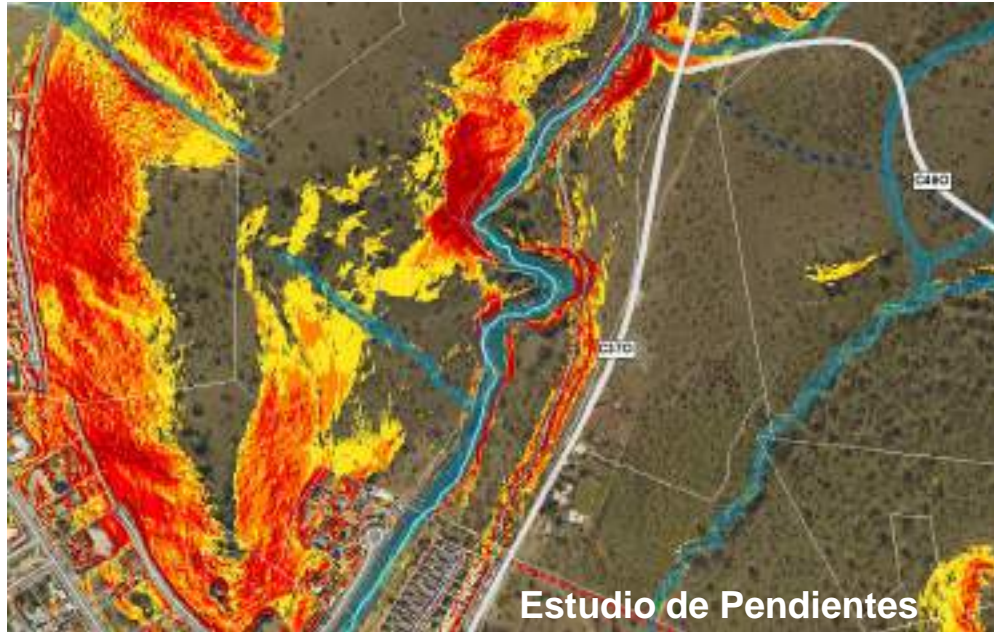
ZONA ZHE-2 DC
_Uso: Desarrollo controlado
_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 – 16 hab/ha



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.5 Quebrada las Hualtatas objeto zona ZHE-2-DC y solicita cambio a zona ZHE-2 (1 Observación)

ID	TEMA
128	1



Inundación por desborde de cauces



Alto Riesgo

Procesos de Laderas



Muy Alto Riesgo



Alto Riesgo

Estudio de Pendientes

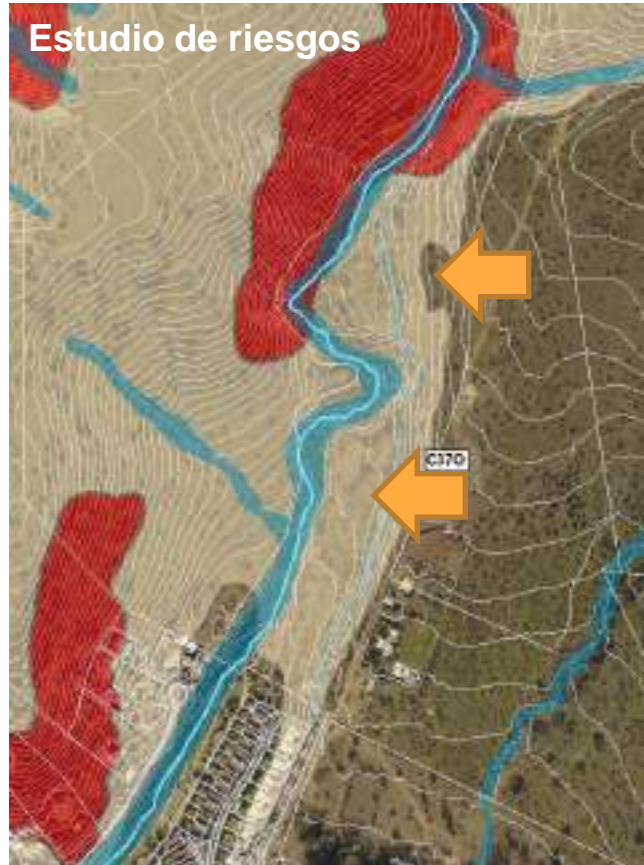
36,1 - 46 (moderada)

46,1 - 57 (Alta)

57,1 - 70 (Alta)

70,1 - 1.720 (Muy Alta)

Sector observado:



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

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

ID	TEMA
1751	1

Antecedentes y fundamentos:

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 este. 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 alto y muy alto.
- 3) Se recomienda ajustar los sectores de mayor pendiente que no se encuentran consolidados en concordancia con lo señalado en plano interpretativo intercomunal.

Acuerdo sugerido:

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).

Sector observado:

PRC VIGENTE:
ZONA J
_Uso: Residencial
_Densidad: 43 hab/ha
_Altura: 2 Pisos

PRC VIGENTE:
ZONA L1
_Uso: Residencial
_Densidad: 260 hab/ha
_altura: 14m 4 pisos



IMAGEN OBJETIVO:
ZONA ZHE-2 DC
_Uso: Desarrollo controlado Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 – 16 hab/ha



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

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

ID	TEMA
1751	1

Pendientes (%)



Estudio de Riesgos



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.7 Solicita la eliminación de 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)

ID	TEMA
621	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) 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 de 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 en torno al tranque, con un ancho aproximado de 20 m.
- 3) De no poder avanzar en esta medida se sugiere incorporar por la vía de beneficios o incentivos de norma cesiones gratuitas de libre circulación controlada.

Acuerdo sugerido:

Se sugiere ACOGER la solicitud y explorar la posibilidad de ocupar beneficios o incentivos normativos (art. 184 LGUC).

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

_Uso: Residencial
_Densidad: 43 hab/ha
_Altura: 2 Pisos

ZONA L1

_Uso: Residencial
_Densidad: 260 hab/ha
_Altura: 14m 4 pisos



IMAGEN OBJETIVO:

ZONA ZHE-2 DC

_Uso: Desarrollo controlado Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 – 16 hab/ha



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

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).

ID	TEMA
130	1
135	1

Antecedentes y fundamentos:

1) Sugerimos que estas se definan en función de las fajas de protección aprobadas para estas quebradas según el ORD. DOH RM N°1817, de fecha 11 de diciembre del 2009, y que determina que las fajas de las quebradas de “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.

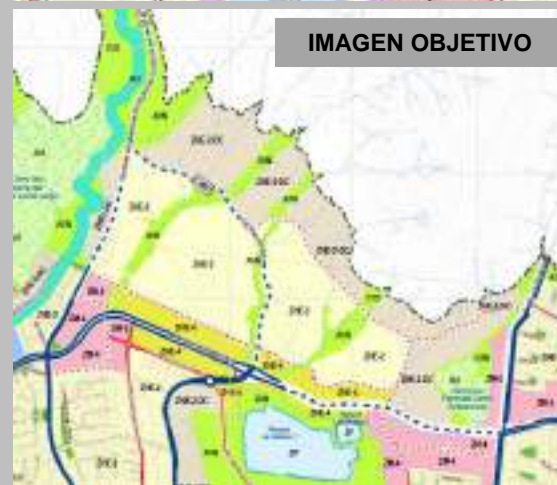
Aclaración técnica:

1. La delimitación de áreas verdes nuevas asociadas a cauces se debe establecer en relación al estudio de riesgos y los actos administrativos que sobre la materia se hayan dictado que pasan a ser antecedentes que permiten fundamentar las decisiones de planificación.
2. Entre estos se pueden incluir obras de mitigación, pronunciamientos de órganos competentes y/o proyectos de urbanización recepcionados, lo cuales serán debidamente analizados en relación al alcance del estudio.

Acuerdo sugerido:

Se sugiere acoger parcialmente, 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).

Sector observado:



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

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

ID	TEMA
7	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) En la calle Berna Norte, ser 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**.

ZONA J

_Uso: Residencial
_Densidad: 43 hab/ha
_Altura: 2 Pisos

ZONA L

_Uso: Mixtos
_Densidad: 43 hab/ha
_Altura : 2 Pisos (hab)
5 Pisos (Eq)



ZONA ZHE-2 DC

_Uso: Desarrollo controlado Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 – 16 hab/ha

ZONA ZM-4

_Uso: Mixto
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 100-250 hab/ha



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.9 (5.1) Solicita que sector solo sea residencial con alturas que no superen los 4 pisos. No aceptar comercio, oficinas u otras actividades (2 Observaciones).

ID	TEMA
1009	1
1012	1

Antecedentes y fundamentos:

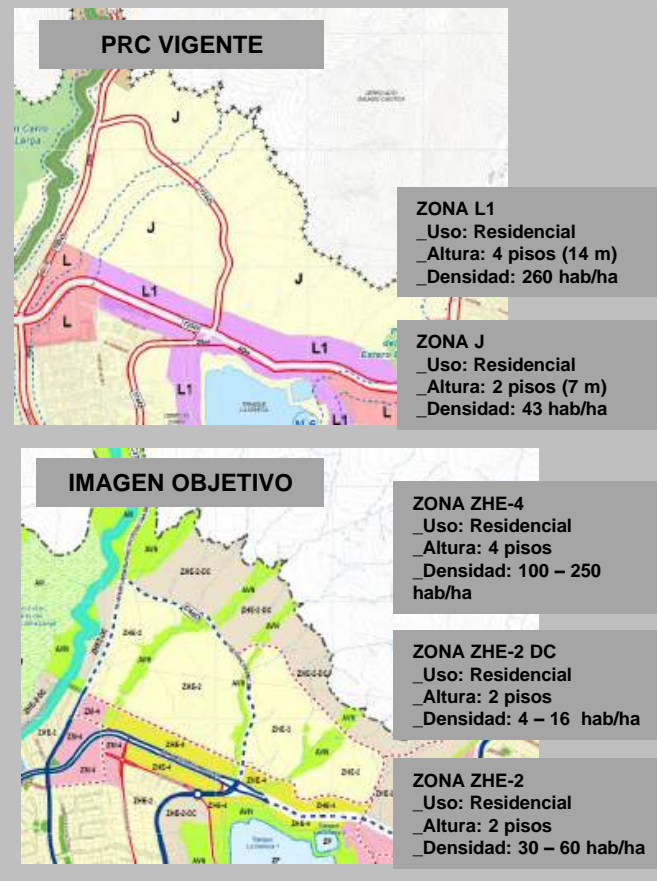
1. Que solo sea residencial máx. 4 pisos y 1 retirado.
2. No aceptar Comercio, Oficinas u otras actividades, que perturben la vida familiar.

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 5 p 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. Atenerse a la respuesta 4.1.



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.10 (5.2 y 5.4) Solicita modificar propuesta de edificación en altura en intersección de Av. La Dehesa con Av. Paseo Pie Andino, reemplazándola por casas (20 Observaciones)

ID TEMA

15	1
16	1
31	1
32	1
34	1
41	1
43	1
46	1
47	1
48	1
568	1
573	1
795	1
1487	1
1682	1
1723	1
1772	1
1787	1
1802	1
1831	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Se cuestiona uso de los terrenos eriazos localizados en la esquina de Av. La Dehesa y Av. 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 ZHE-2 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 ZHE-2.

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 que serán abordados en la etapa de anteproyecto.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda 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.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA L

_Uso: Mixtos
_Densidad: 43
hab/ha
_Altura:



Res_Alt_Max

Predio >10.000 m2: 10,5m (2p)
Predio <10.000 m2: 10,5m (2p)

Eq_Alt_Max

Predio >10.000 m2: 20 (5p)
Predio <10.000 m2: 10,5m (2p)

IMAGEN

OBJETIVO:

ZONA ZM-4

_Uso: Mixto
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 100-250
hab/ha



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.10 (5.2 y 5.4) Solicita modificar propuesta de edificación en altura en intersección de Av. La Dehesa con Av. Paseo Pie Andino, reemplazándola por casas (20 Observaciones)

ID	TEMA
----	------

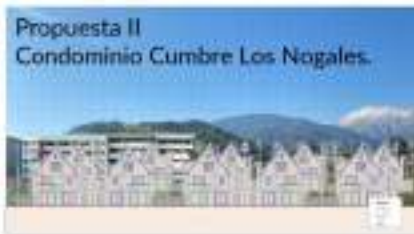
15	1
16	1
31	1
32	1
34	1
41	1
43	1
46	1
47	1
48	1
568	1
573	1
795	1
1487	1
1682	1
1723	1
1772	1
1787	1
1802	1
1831	1

Resumen Impacto Visual

Vista al 9 de Septiembre de 2021



Informe anexo presentado por agrupación de vecinos



Propuesta extractada de observaciones recibidas.

Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.11 (5.3) Cuestiona construcción de edificios y usos mixto 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. (1 Observación).

ID	TEMA
3	1
14	1
49	1
615	1
1657	1

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 combine 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 zona ZHE-4, acorde a las respuestas 4.3-1 y 4.10.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA L

_Uso: Mixtos
_Densidad: 43
hab/ha
_Altura:



Res_Alt_Max	Predio >10.000 m2: 10,5m (2p) Predio <10.000 m2: 10,5m (2p)
Eq_Alt_Max	Predio >10.000 m2: 20 (5p) Predio <10.000 m2: 10,5m (2p)

IMAGEN OBJETIVO: ZONA ZM-4

_Uso: Mixto
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 100-250
hab/ha



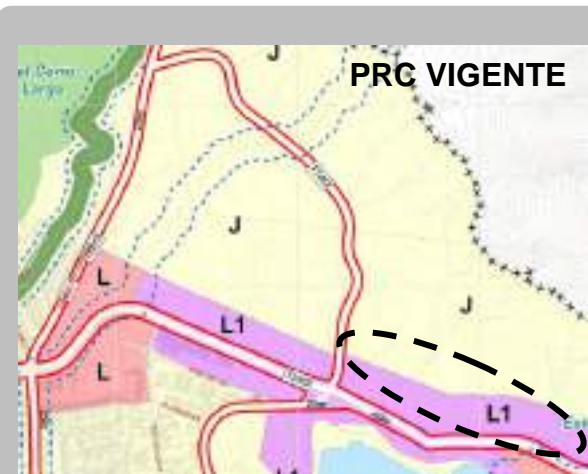
Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.12 (4.13) Solicita eliminación de vía comunal nueva paralela a Av. Paseo Pie Andino (3 Observaciones).

ID	TEMA
119	1
131	1
136	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) En el plano de la actualización del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea se grafica una "Vía Comunal Nueva" de estado "propuesta" al norte y paralela a Avenida Paseo Pie Andino, separando las zonas ZHE-4 y ZHE-2.
- 2) En el tramo comprendido entre Avenida Las Hualtatas al poniente y Vía Panorámica al oriente, esta calle se encuentra proyectada y aprobada en plano de loteo Lb-124, aprobado por Res. Secc.3° N°005 de fecha 31/01/19 (Se adjunta copia del plano respectivo).



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.12 (4.13) Solicita eliminación de vía comunal nueva paralela a Av. Paseo Pie Andino (3 Observaciones).

ID	TEMA
119	1
131	1
136	1

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 o 90 mts de distancia de Av. Paseo Pie Andino.

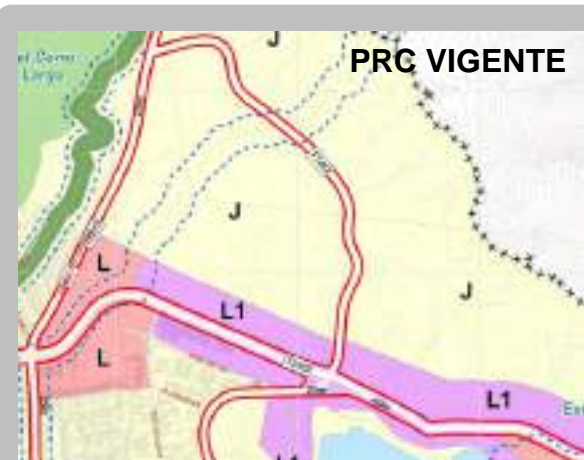
Aclaración técnica:

- 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 Teresa Vial .



Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.13 (4.10) Solicita eliminar tramo de vía en terreno de centro comercial aprobado y colindante a Condominio Los Frailes (1 Observación).

4.14 (4.11) Solicita eliminar tramo de vía proyectada entre Av. Pie Andino y Camino Las Hualtatas (1 Observación)

ID	TEMA
120	1
120	2



Sector observado:



Acuerdo sugerido:

4.13 (4.10) Se sugiere ACOGER lo observado.

4.14 (4.11) Se sugiere ACOGER, eliminando tramo y evitando cauce y arboleda.

Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.15 (4.12) Solicitamos que la gráfica se ajuste a los planos de loteo aprobados y a la urbanización materializada (Ordinario SEREMI 4610/2021) (1 Observación)

ID	TEMA
124	1

IMAGEN OBJETIVO



PLANO DE LOTEO APROBADO



Acuerdo sugerido

Se recomienda ACOGER, aclarando que la imagen objetivo no ha definido líneas oficiales, por lo que corresponde sea revisado en Anteproyecto del plan.

Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.16 (4.14) Solicita eliminación de vía comunal nueva que conecta prolongación al norte de calle Teresa Vial con Av. La Dehesa (1 Observación).

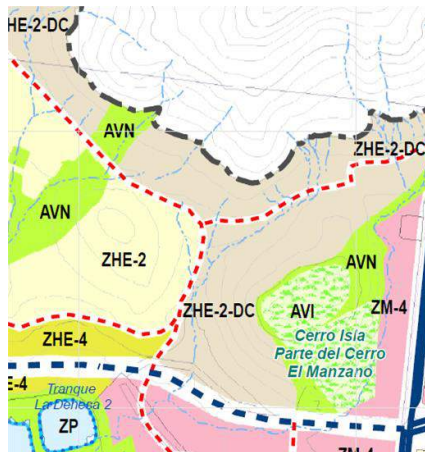
ID	TEMA
132	1

Antecedentes y fundamentos:

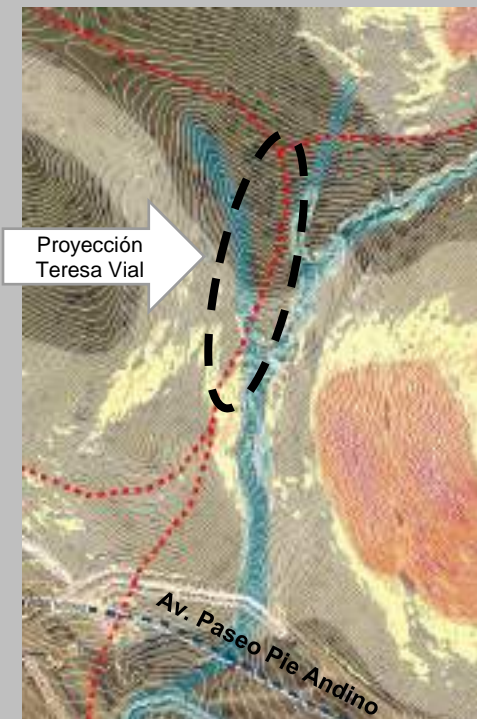
- 1) Objeta una conexión entre la prolongación de la calle Teresa Vial con Avenida La Dehesa, por detrás del cerro isla El Manzano, y atravesando la quebrada El Quisco.
- 2) Obliga a proyectar un nuevo puente para atravesar la quebrada de El Quisco, y su único fin es conectar Avenida La Dehesa con Paseo 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 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 La Cumbre.



Sector observado:



Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER la observación, ajustando trazado en relación a condiciones topográficas y quebrada existente.

Sector 4 Tranque La Dehesa – Pie Andino

4.17 (4.15) Lote 4A-1 esquina Av. La Dehesa y Av. Pie Andino se solicita al Municipio desestimar estas dos vialidades propuestas dentro de nuestro terreno (2 Observaciones).

ID	TEMA
486	1
1914	1

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 por desarrollarse íntegramente dentro de nuestro terreno.
- 3) Terreno con AUP por Av. Paseo Pie Andino (20 m) y Av. La Dehesa (20 m. ya ejecutada). Propuesta de Imagen Objetivo agrega AUP 460 m. lineales por calle nueva, con lo cual la superficie AUP alcanza a un tercio de la superficie total del terreno.

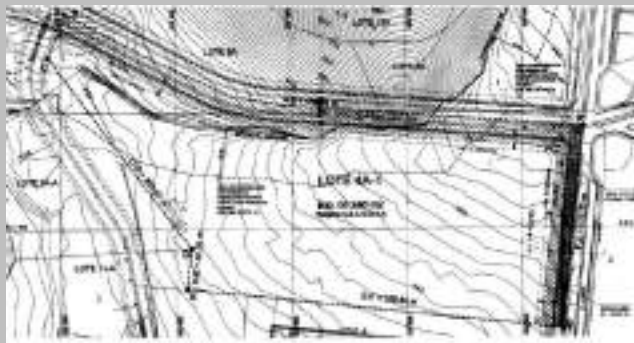
Aclaración técnica:

- 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 LGUC.
- 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 Av. Paseo Pie Andino. Atenerse a la respuesta 4.3-1 y 4.10.

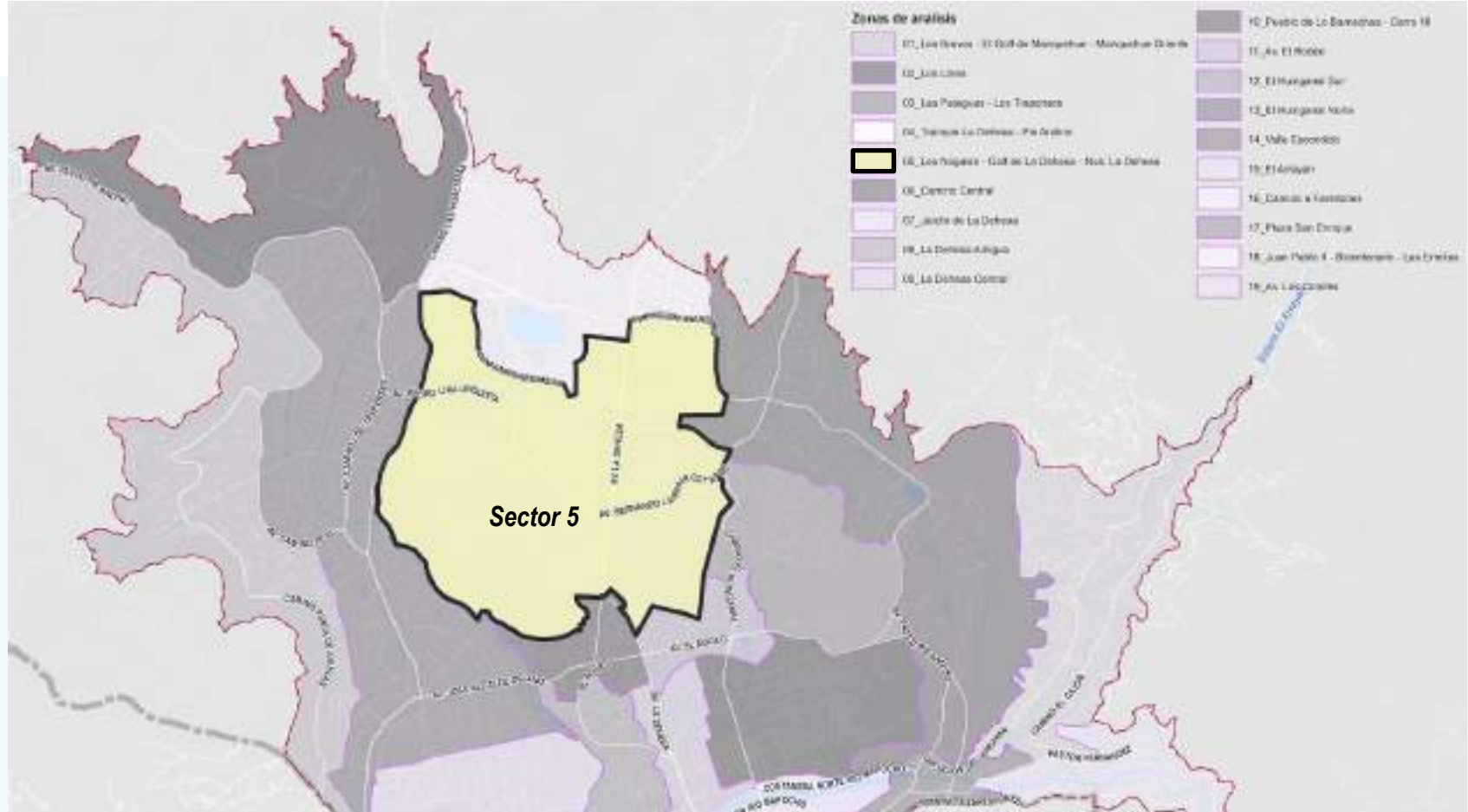
Sector observado:



An aerial photograph of a city, likely San José, Costa Rica, showing a dense urban landscape with numerous multi-story buildings, parking lots, and roads. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter. A teal rectangular box is positioned on the left side, containing the text 'PARTE 5'. A dark blue horizontal bar at the bottom contains the text 'Sector 5: Los Nogales – Golf de La Dehesa – Nva. La Dehesa'.

PARTE 5

Sector 5: Los Nogales – Golf de La Dehesa – Nva. La Dehesa



Sector 5: Los Nogales – Golf de La Dehesa – Nva. La Dehesa

5.1 (5.6) Se opone a edificación en altura en Av. La Dehesa, entre Bernardo Larraín Cotapos y Camino Central (44 Observaciones).

ID	TEMA
85	1
87	1
88	1
89	1
90	1
91	1
94	1
96	1
97	1
100	1
101	1
102	1
103	1
104	1
104	2
105	1
106	2
107	1
111	1
112	2
345	2
548	1
556	1
744	1
1280	1
1388	1
1419	1
1420	1
1546	1
1581	1
1588	1
1726	1
115	1
116	1
117	1
127	1
137	2
138	1
139	1
146	1
152	1
155	2
229	1
270	1

Sector observado:

SITUACIÓN ACTUAL



Cerro
Sierra
Bella

PRC VIGENTE

ZONA J2
_Uso: Residencial
_Densidad: 456 hab/ha
_Altura: 5 pisos



ZONA ZHE-4
_Uso: Residencial
_Densidad: 100 a 250 hab/ha
_Altura: 4 pisos

ALTERNATIVA SUGERIDA



5.1 (5.6) Se opone a edificación en altura en Av. La Dehesa, entre Bernardo Larraín Cotapos y Camino Central (44 Observaciones).

ID	TEMA
85	1
87	1
88	1
89	1
90	1
91	1
94	1
96	1
97	1
100	1
101	1
102	1
103	1
104	1
104	2
105	1
106	2
107	1
111	1
112	2
345	2
548	1
556	1
744	1
1280	1
1388	1
1419	1
1420	1
1546	1
1581	1
1588	1
1726	1
115	1
116	1
117	1
127	1
137	2
138	1
139	1
146	1
152	1
155	2
229	1
270	1

Sector observado:

ALTERNATIVA 1



ZONA ZHE-2
 _Uso: Residencial
 _Densidad: 30 a 60 hab/ha
 _Altura: 2 pisos

ALTERNATIVA 2



ZONA ZM-6.2
 _Uso: Mixto
 _Densidad: 350 a 500 hab/ha
 _Altura: 6 pisos

ALTERNATIVA SUGERIDA



ZONA ZHE-4
 _Uso: Residencial
 _Densidad: 100 a 250 hab/ha
 _Altura: 4 pisos

5.1 (5.6) Se opone a edificación en altura en Av. La Dehesa, entre Bernardo Larraín Cotapos y Camino Central (44 Observaciones).

ID	TEMA
85	1
87	1
88	1
89	1
90	1
91	1
94	1
96	1
97	1
100	1
101	1
102	1
103	1
104	1
104	2
105	1
106	2
107	1
111	1
112	2
345	2
548	1
556	1
744	1
1280	1
1388	1
1419	1
1420	1
1546	1
1581	1
1588	1
1726	1
115	1
116	1
117	1
127	1
137	2
138	1
139	1
146	1
152	1
155	2
229	1
270	1

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 Av. La Dehesa, pérdida de vista y privacidad de predios colindantes.
- 4) Se señala problemas con las pistas de viraje y trazado de ciclovía.
- 5) (Obs 548) 18 propiedades se verán directamente afectadas propone alternativa de solución con zona ZHE-4 polígono: Av. La Dehesa, Nva. 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.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda no acoger la observación, manteniendo la propuesta de 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 y revisar la densidad, de manera de promover el desarrollo y ejecución del ensanche de Av. La Dehesa.

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 Alt 1 no consideraba incremento en altura.
- 3) La propuesta de IO considera primer frente de 60m que incluye dos líneas de predios que acceden directamente sobre Av. La Dehesa.
- 4) La propuesta original justificaba la posibilidad de conformar un frente más dinámico sobre Av. 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 Av. La Dehesa 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 (obs 548) en atención a que es un condominio, no cuenta con bienes públicos que factibilicen el desarrollo y generaría un polo de alta concentración.

Recomendación del Concejo: se sugiere incrementar la altura en la Zona Habitacional Exclusiva al Oriente de Av. La Dehesa a 6 pisos (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.

5.1-1 (5.6-1) Solicita incorporar altura de ZM-4 (4 pisos) y densidad de zona J2 (456 hab/ha) en costado poniente de Av. La Dehesa (2 Observaciones).

ID	TEMA
177	1
366	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Solicita se aplique densidad de J2 a Av. La Dehesa, entre Bernardo Larrain Cotapos y Camino Central (ver Imagen propuesta). Se concuerda con altura de edificación 4 pisos.
- 2) La propuesta de imagen objetivo no considera uso residencial.
- 3) Se señala considerar los inmuebles destacados en el plano.
- 4) (ID 177) 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 Av. 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 suficiente respecto de propiedades colindantes.



Sector observado:



Imagen Extractada de observación

Acuerdo sugerido:

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

5.2 (5.7) Reconocer densidad y altura de zona J2 en costado oriente de Av. La Dehesa (5 pisos) (1 Observación).

ID	TEMA
19	1

Antecedentes y fundamentos:

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:

- 1) La propuesta de imagen objetivo procura generar un frente homogéneo en términos de altura y usos de suelo sobre Av. 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 uso de los beneficios normativos de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

Recomendación de Concejo: Se sugiere incrementar la altura en la Zona Habitacional Exclusiva al Oriente de Av. La Dehesa a 6 pisos (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.



Perfil Av. La Dehesa

Sector observado:

PRC VIGENTE



ZONA J2

_Uso: Residencial
_Altura: 5 pisos - 17,5m
_Densidad: 456 hab/ha

IMAGEN OBJETIVO



ZONA ZHE-4

_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 100-250 hab/ha

Acuerdo sugerido:

Se recomienda acoger parcialmente la observación, incrementando la altura de la Zona Habitacional Exclusiva al Oriente de Av. La Dehesa a 6 pisos. Aclarando que la densidad específica será definida en la siguiente etapa de anteproyecto.

5.2-1 (5.9) Solicita similares condiciones a J2 en vereda poniente de Av. La Dehesa entre Camino Central y Bernardo Larraín (2 Obs.)

ID	TEMA
1911	1
1919	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Vecinos de Av. La Dehesa vereda poniente tramo desde Camino Central y Bdo. 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 en la vereda 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 Av. La Dehesa vereda poniente tramo desde Camino Central y Bdo. Larraín.

Aclaración técnica:

- 1) El plan regulador vigente reconoce el frente de Av 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 Av. La Dehesa de 4pisos con uso residencial preferente.
- 3) La zona J2 permite 5 pisos y se han materializado proyectos de edificación en 6 pisos.
- 4) La relación con los predios colindantes es diametralmente diferente entre ambos frentes prediales de Av. La Dehesa.
- 5) Av. La Dehesa tiene un perfil proyectado de 40 m de acuerdo a PRMS.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda **NO ACOGER** la observación, manteniendo la propuesta de la imagen objetivo en vereda poniente de Av. La Dehesa y atenerse a la respuesta 5.1.

Sector observado:

PRC VIGENTE



ZONA J2

_Uso: Residencial
_Altura: 5 pisos - 17,5m
_Densidad: 456 hab/ha

IMAGEN OBJETIVO



ZONA ZHE-4

_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 100-250 hab/ha

5.3 (5.10) Solicita se le asigne zona ZHE-4 o ZM-4 (3 Observaciones)

ID TEMA

118	1
121	1
713	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) (ID 118) 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) (ID 121) Solicita se asigne usos de suelo mixto ZM-6 asociada a propiedad Av. La Dehesa 3250
- 3) (ID 713) Solicita extender uso mixto ZM-4 en esquina sur poniente de intersección de Avenidas Bernardo Larraín y La Dehesa. (predios con dirección Av. Bdo. Larraín Cotapos N°12.384 y N°12.397)

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 Av. Bernardo Larraín con Av. 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.
- 5) 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 con base al plano de loteo. Sin embargo, **NO SE ACOGE** la solicitud 713 que solicita incorporar un polígono mayor en altura la interior del loteo.

**Sector observado:
IMAGEN OBJETIVO**

5.4 (5.8) Se opone a incremento de densidad en Av. La Dehesa, entre Bernardo Larraín Cotapos y Camino Central (5 Observaciones).

ID	TEMA
95	1
156	1
157	1
231	1
1381	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Hoy en día es imposible desde la calle Cerro Sierra Bella, tanto hacia la derecha como hacia la izquierda de Av. 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 Av. 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 Av. La Dehesa de 4pisos con un rango de 100 – 250 hab/ha.
- 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 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 (5.6)

Sector observado:

PRC VIGENTE



ZONA J2

_Uso: Residencial
_Altura: 5 pisos - 17,5m
_Densidad: 456 hab/ha

IMAGEN OBJETIVO



ZONA ZHE-4

_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 100-250 hab/ha

5.5 (5.11) Propone uso mixto en baja altura en Av. La Dehesa, entre Bernardo Larraín Cotapos y Camino Central (6 Observaciones)

ID	TEMA
18	1
85	2
91	3
117	2
137	4
347	3

Antecedentes y fundamentos:

1. 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 solo 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 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 Av. 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 Urbanismos 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 Av. La Dehesa. Atenerse a la respuesta 5.1.

Sector observado:

PRC VIGENTE



ZONA J2

_Uso: Residencial
_Altura: 5 pisos - 17,5m
_Densidad: 456 hab/ha

IMAGEN OBJETIVO



ZONA ZHE-4

_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 100-250 hab/ha

5.6 (5.12) 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)

ID	TEMA
363	1

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 alternativa sugerida congelaría predios que hoy tienen destino distinto al residencial asignado art. 62 LGUC.

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 congelada actividades ya emplazadas.
5. Por otro lado es importante atender la situación de borde que presenta el cierre del equipamiento del estadio del COLMED respecto del espacio público y la necesidad de materializar el perfil proyectado de Av. La Dehesa.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda ACOGER la observación, otorgando zona mixta de 4 pisos (ZM-4) en atención al frente predial sur poniente.

Sector observado:

PRC VIGENTE



ZONA J

_Uso: Residencial
_Altura 2p
_Densidad: 43 hab/ha

IMAGEN OBJETIVO



ZONA ZHE-4

_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 100-250 hab/ha

5.7 (5.13) Solicita extender ZM-4 hasta Nueva La Dehesa (1 Observación)

ID	TEMA
851	1

Antecedentes y fundamentos:

- NUEVA LA DEHESA tiene un perfil (ancho) de 20 metros; es un límite lógico para un cambio de condiciones de edificación.
- Naturalmente, el lado poniente de CAMINO CENTRAL llega hasta NUEVA LA DEHESA, conformando una "manzana" con las propiedades hacia el sur.
- 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.

**Sector observado:
IMAGEN OBJETIVO**

5.8 (5.13-1) Objeta Área verde nueva en predio asociado a Cerro del Medio asociado a Condominio Golf Lomas de La Dehesa (1 Observación)

ID	TEMA
172	1

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 esta 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 A.V.N. (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.

Acuerdo sugerido:

Se sugiere 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)

Aclaración técnica:

- 1) El plan regulador vigente reconoce la porción nororiental del Cerro del Medio como Zona J que admite usos de suelo residencial y 43 hab/ha, o 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 riesgos.
- 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 AVN.
- 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.

5.8 (5.13-1) Objeta Área verde nueva en predio asociado a Cerro del Medio asociado a Condominio Golf Lomas de La Dehesa (1 Observación)

ID	TEMA
172	1

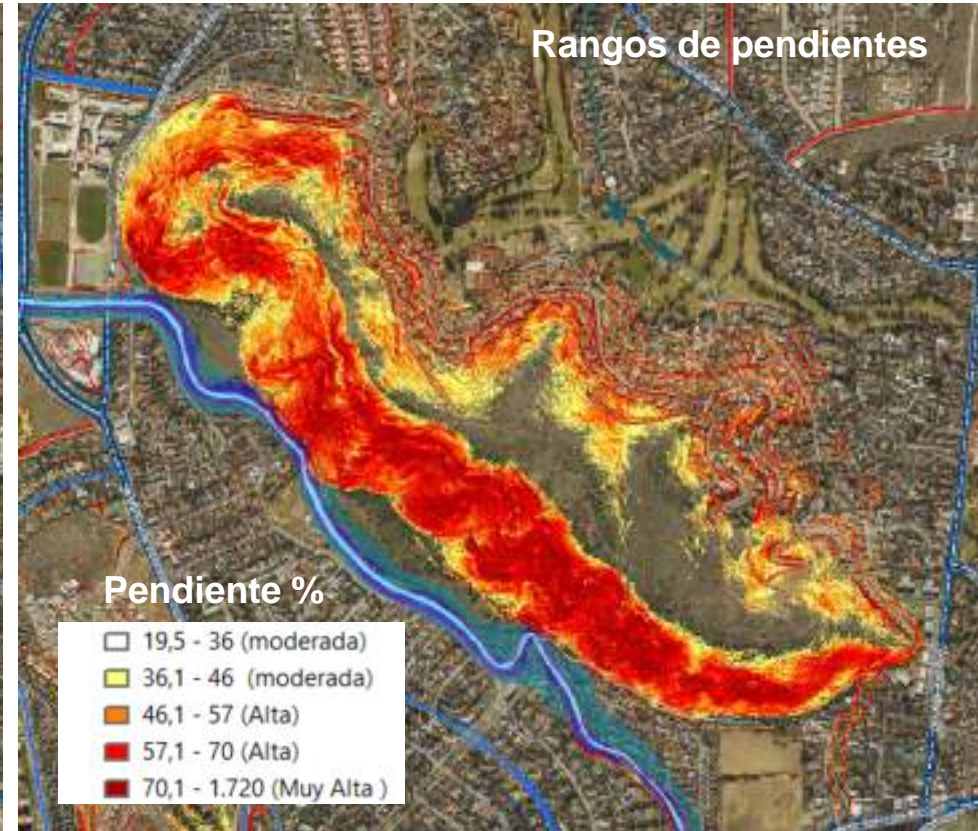
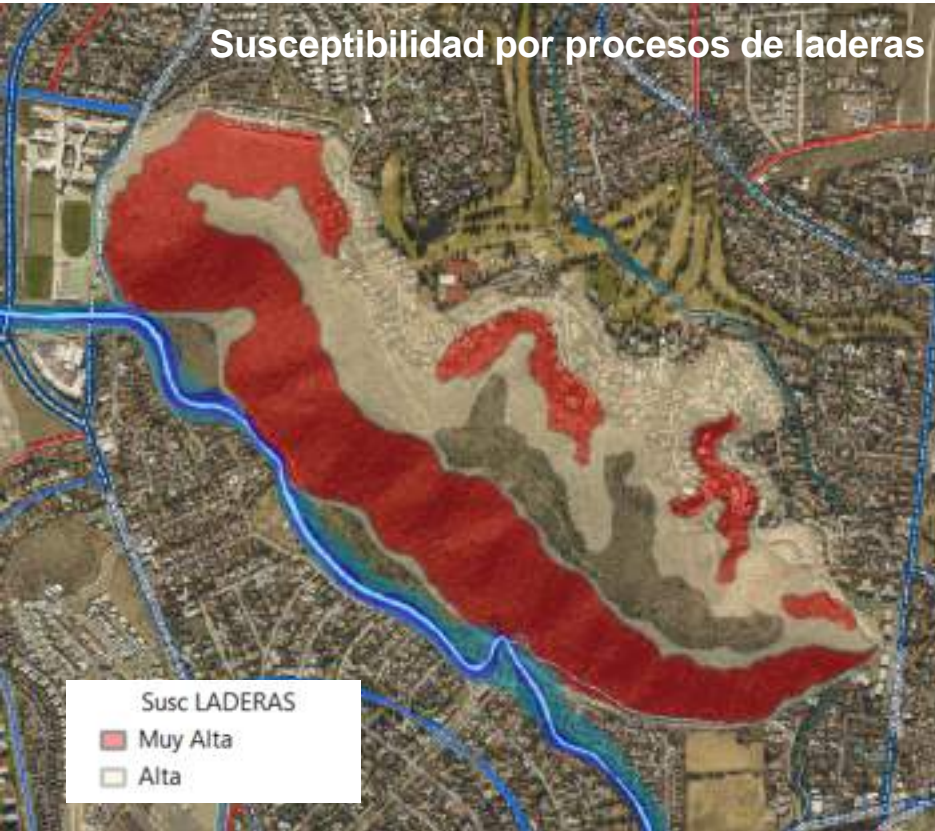
Sector observado:
PRC VIGENTE



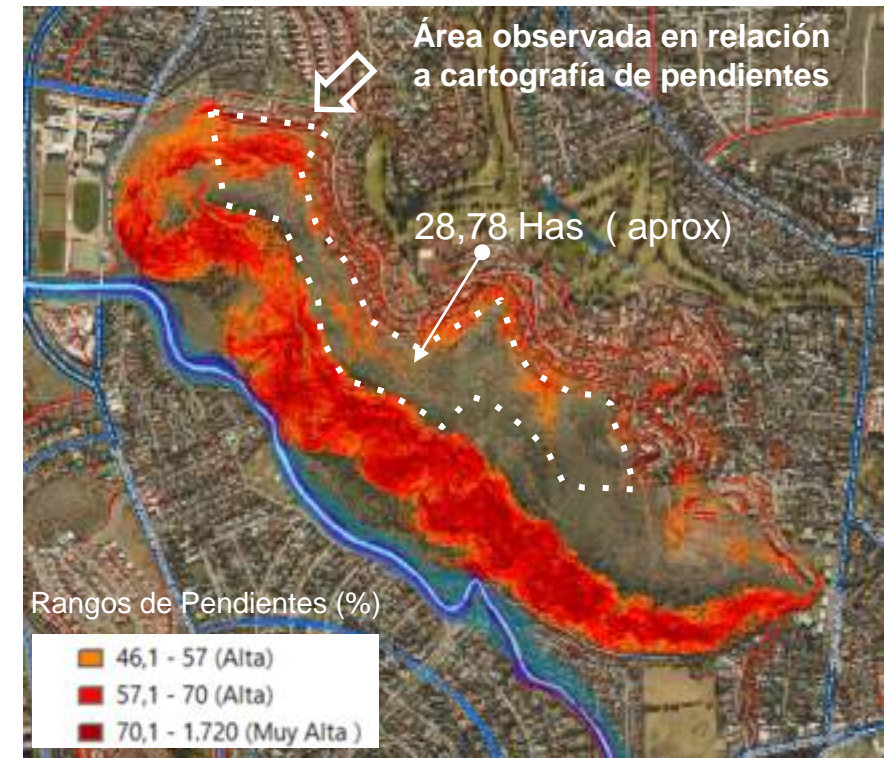
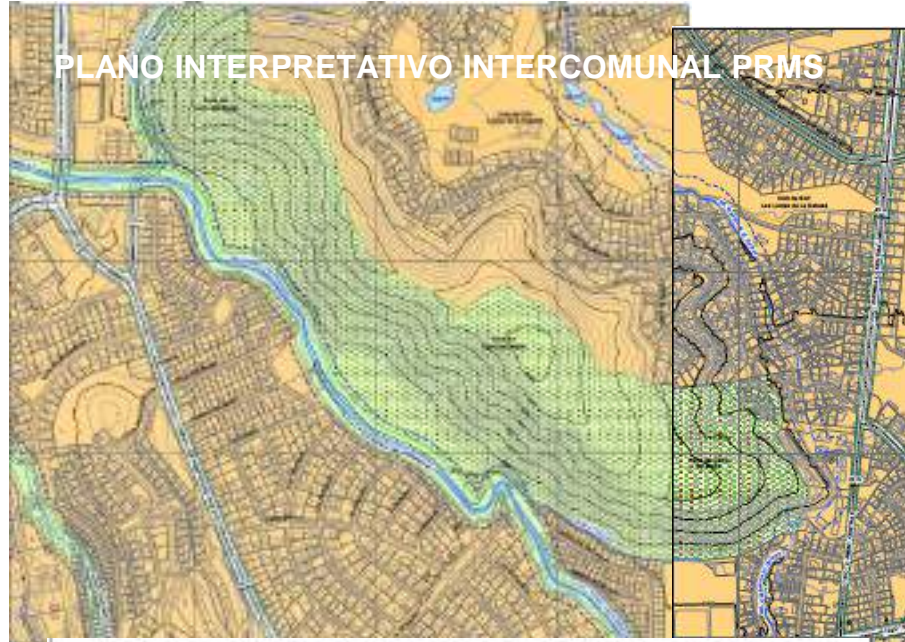
IMAGEN OBJETIVO



5.8 (5.13-1) Objeta Área verde nueva en predio asociado a Cerro del Medio asociado a Condominio Golf Lomas de La Dehesa (1 Observación)



5.8 (5.13-1) Objeta Área verde nueva en predio asociado a Cerro del Medio asociado a Condominio Golf Lomas de La Dehesa (1 Observación)



INTERPRETACIÓN INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA - MINVU

ART. 1º DEL TÍTULO GENERAL DE ORGANIZACIÓN Y CONDICIONES DE EJERCICIO DE LAS FUNCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA LOCAL (L.O. 1/2007) y Ley 17/2011 de 21 de mayo de 2011

INTERPRETACIÓN NOMINATIVA PLAN REGULADOR DE METROCUADROS DE SANTIAGO, COMUNA DE SANBOSCHER, ÁREA URBANA METROPOLITANA

Escala: 1:20.000

Fecha: 26.07.2021

Datum WGS 84, Coordenadas en Proyección UTM, Huso 18a

Cartografía/Edición Digital: CIRC/DIRREMI/AMAU/AB

5.9 (5.14) Solicita eliminar propuesta de prolongación de Calle Los Halcones en Condominio El Nosedal (2 Observaciones).

ID	TEMA
620	1
1924	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Observa apertura de proyección Calle Los Halcones sobre Av. La Dehesa.

Aclaración técnica:

- 1) El plan Regulador vigente no proyecta calles entre Av. Panorámica y Av. Pedro Lira Urquieta, de aproximadamente 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 es impracticable.
- 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.

**5.10 (5.15)** Modificar el tipo de vía de Paseo de Alcalá, de color rojo en plano IO, ya que significaría aumento de tráfico en nuestra calle (1 Observación)

ID	TEMA
1927	2

Antecedentes y fundamentos:

Modificar el tipo de vía de Paseo de Alcalá, de color rojo en plano IO, 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 OGUC. Está 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 vía local o de servicios.



5.11 (5.16) Tráfico: Según estudios de tránsito de la Municipalidad de Lo Barnechea, el tramo Bernardo Larraín/Camino Central ya está colapsado. (8 Observaciones)

ID	TEMA
8	1
84	1
92	1
93	1
99	1
108	1
328	1
330	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Plantea la contraposición entre el incremento de la densidad en Av 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 a 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 agrega 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 EISTUs) “Estudio de Impacto sobre el Transporte Urbano”)

5.12 (5.17) Sector Los Nogales antiguo solicita aumento de altura en el sector. (1 Observación)

ID	TEMA
22	1

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 conjunto 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.



PRC VIGENTE: ZONA J

_Uso: Residencial
_Densidad: 43 hab/ha
_Altura: 2 Pisos



ZONA ZHE-2

_Uso: Residencial
_Densidad: 30-60 hab/ha
_Altura: 2 Pisos



Acuerdo sugerido: Se sugiere no acoger

5.13 (5.18) Solicita Eliminar afectación AVN sector Quebrada El Manzano Av. Bernardo Larraín Cotapos no es coincidente con PRMS. (1 Observación)

ID	TEMA
768	1

Antecedentes y fundamentos:

1. La propuesta de Imagen Objetivo incorpora como AVN 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 C.
4. La porción de terrenos no es coincidente con lo establecido en el Art. 5.2.3.3. del PRMS, N-5 Parque Quebrada El Manzano 25 M 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 de entre Av. Bernardo Larraín y la zonificación del Parque Quebrada el Manzano.
- 2) Si bien se observa escarpes naturales de terreno estos no alcanzan a constituirse como área de riesgos.
- 3) No se observa beneficios de mantener el AVN para el sector.



Acuerdo sugerido:

Se sugiere acoger lo observado y eliminar AVN.



PRC VIGENTE

Imagen Objetivo

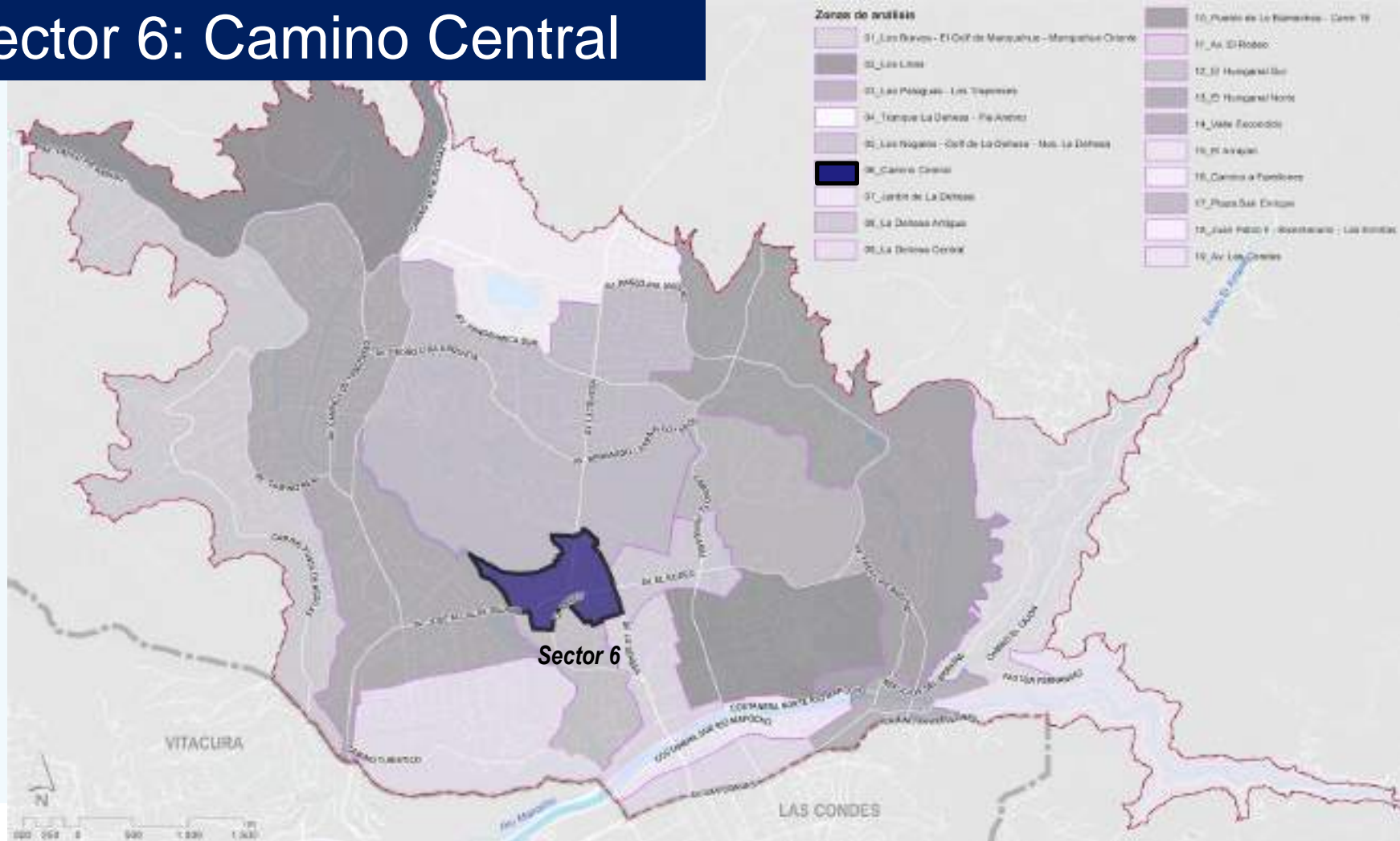


An aerial photograph of a city street grid, showing a mix of multi-story buildings, parking lots, and roads with traffic. The image is overlaid with a semi-transparent teal banner on the left side containing text.

PARTE 6

Sector 6: Camino Central

Sector 6: Camino Central



Sector 6 Camino Central

PRC VIGENTE

PRC VIGENTE: ZONA J

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: 43 hab/ha



ZONA L

- _Uso: Mixto
- _Altura: 4 pisos
- _Densidad: 43 hab/ha

Altura Edificación Zona L

Residencial	Predio >10.000 m2: 10,5m (2p)
	Predio <10.000 m2: 10,5m (2p)
Equipamiento	Predio >10.000 m2: 20 (5p)
	Predio <10.000 m2: 10,5m (2p)

IMAGEN OBJETIVO



ZONA ZM4

- _Uso: Mixto
- _Altura: 4 pisos
- _Densidad: 100 - 250 hab/ha

ZONA ZM6

- _Uso: Mixto
- _Altura: 4 pisos
- _Densidad: 100 - 250 hab/ha

Sector 6 Camino Central

6.1 Observa altura de edificación en zona ZM4 (ID 21) solicita incremento a 6 pisos.(10 Observaciones).

ID	TEMA
21	1
45	1
407	1
409	1
654	1
716	1
1081	1
1885	1
1887	1
1888	1

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 AV. Central, Av. La Dehesa y Av. El Rodeo.
- 3) Según lo observado (ID 1888) identifica 50 propiedades de uso comercial en la manzana Av. Rodeo, Av. La Dehesa y Av. 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 Av La Dehesa y Av. Central.
- 4) Los antecedentes de tránsito constatan los altos niveles de saturación por Av La Dehesa y Av. 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 mejora 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.

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

IMAGEN OBJETIVO



Acuerdo sugerido:

Se recomienda **NO ACOGER** la observación, mantener límite de Zona Mixta de 6 pisos (ZM-6) y Zona Mixta de 4 pisos (ZM-4) propuesta

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

ID	TEMA
60	1
64	1
81	1
175	1
1081	1
1886	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Antes la zona era residencial, ahora hay muchos locales comerciales. Sector rodeado de avenidas estructurantes (Av. 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 2,21 veces la superficie del sitio.
- 2) El sector ya no tiene ese carácter residencial con el cual estábamos acostumbrados y agradaos, 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 PRC debiera proyectarse apuntando a renovación urbana con construcciones de calidad y en altura, que eviten el deterioro que este triangulo sufre. Solicitamos: Altura de 8 que se le da al tramo Av. La Dehesa - Av. El Rodeo ZEP-8 y en el peor de los casos ZM-6 en lugar de ZM-4 que plantean.

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 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 Av. La Dehesa y Av Central.
- 4) Los antecedentes de tránsito constatan **los altos niveles de saturación por Av La Dehesa** y Av. 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 mejora 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.

IMAGEN OBJETIVO



Acuerdo sugerido:

Se recomienda **NO ACOGER** la observación, mantener límite de Zona Mixta de 6 pisos (ZM-6) y Zona Mixta de 4 pisos (ZM-4) propuesta. Atenerse a la recomendación de la respuesta 6.1.

Perfil Av. La Dehesa



Perfil Av. Central



- 1) La ampliación de la capacidad de las vías metropolitana tiene un alto costo y se desarrolla hacia la acera oriente de Av. La Dehesa y en el caso de Av. Central se encuentra proyectada para el ancho existente de 20 m con tres pistas habilitadas.

Sector 6 Camino Central

6.3 Solicita incremento de altura y densidad cuestionan quedar como isla urbana pasaje El Puente y calle La Higuera. (26 Observaciones).

ID	TEMA	ID	TEMA
263	1	445	1
416	1	446	1
417	1	1870	1
435	1	1871	1
436	1	1872	1
437	1	1877	1
438	1	1878	1
439	1	1879	1
440	1	1880	1
441	1	1881	1
442	1	1882	1
443	1	1883	1
444	1	1884	1

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 a prohibirnos construir en altura a futuro. Todos los vecinos queremos altura y estamos de acuerdo.
- 4) Me cuesta entender que 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 PRC de mayor altura ya que los vecinos concordamos que es para el bien de todos armonizar con el nuevo entorno.

Aclaración técnica:

- 1) El PRC Vigente reconoce el sector como zonas L en los terrenos aledaños a J. Alcalde Delano y J en los terrenos interiores lo que determina que el sector se encuentra confinado entre la quebrada y las canchas de 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 tres criterios:
 - a) Contraprestaciones urbanas que permitan habilitar mejorar los niveles de accesibilidad y conectividad mediante aperturas de nuevos trazados, que permitan mejora 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.

PRC VIGENTE



IMAGEN OBJETIVO



Acuerdo sugerido:

Se sugiere ACOGER la observación, supeditado a condiciones de gradualidad, mixtura de usos y escala adecuada. (borde zona mixta ZM-6)

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

ID	TEMA
488	1
1913	1
1928	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Terreno ubicado frente a Clínica Alemana actual zona L. IO 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, lo que restringe considerablemente el desarrollo urbano de equipamiento del terreno y no va en sintonía con la Prop. Estruct. mencionada. Solicita zona 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 Av. José Alcalde Délano 2. Se extienda la Zona Mixta densidad Alta a todos los terrenos ubicados en calle El Puente.

Aclaración técnica:

- 1) El PRC Vigente reconoce la diferencia a través de dos **zonas L que permite diversidad de equipamientos y 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 a 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 (borde zona mixta ZM-6) y distanciamiento respecto de propiedades vecinas.

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

6.5 Solicita extender ZM-8 (ex Colegio Craighouse).(1 Observaciones)

ID	TEMA
618	1

Antecedentes y fundamentos:

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 PRC 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 Av. 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.

Acuerdo sugerido:

Se sugiere NO ACOGER observación y mantener zona mixta ZM-6.

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

ID	TEMA
1703	1

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 lo 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 LGUC 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 que 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.

An aerial photograph of a city street grid, overlaid with a semi-transparent blue filter. The image shows a dense network of buildings, roads, and parking lots. A prominent road runs diagonally from the bottom left towards the top right. In the center-left, there is a large, multi-story building complex. The overall scene is a typical urban environment.

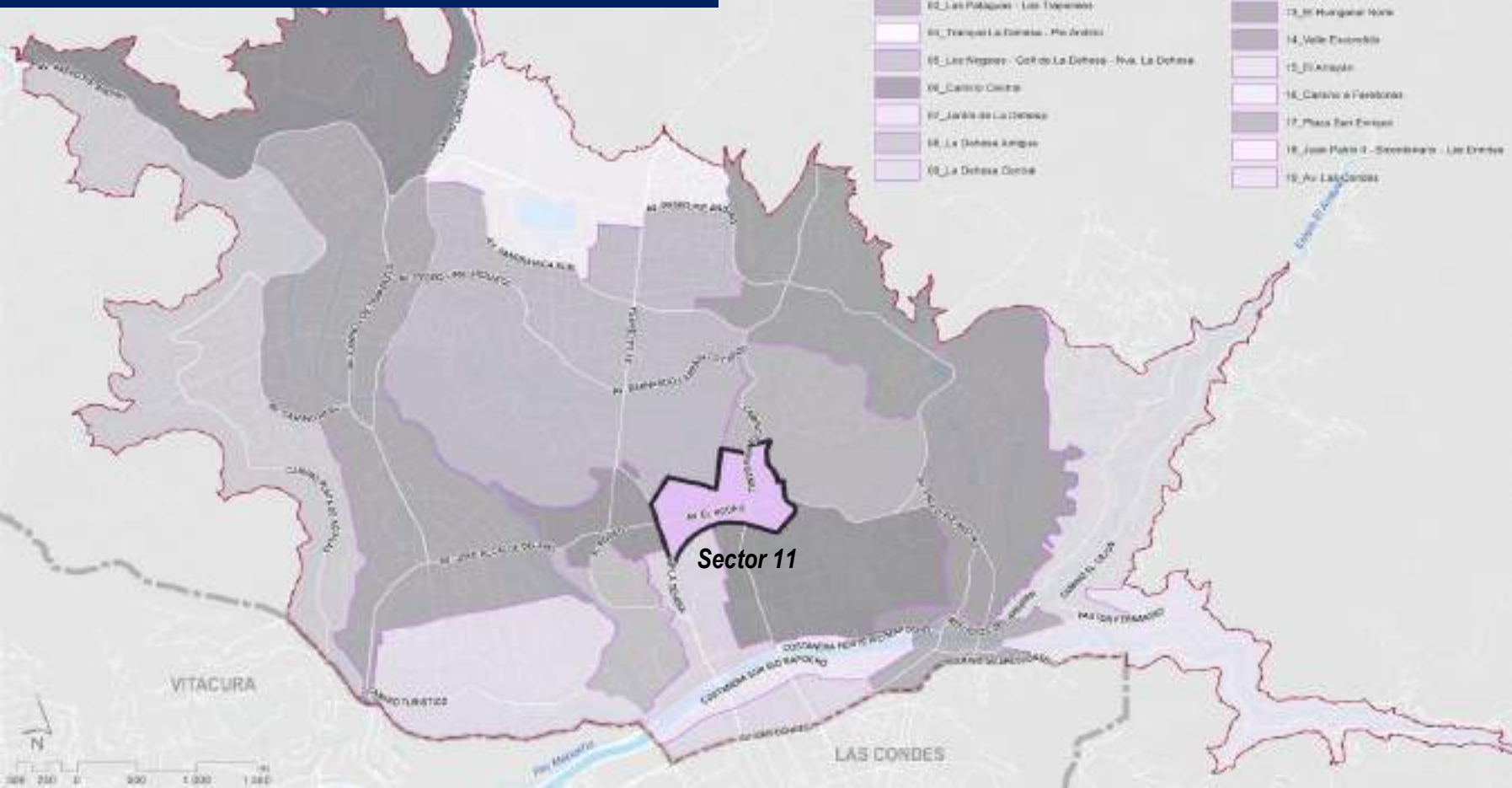
PARTE 6

Sector 6: Camino Central

Sector 11: Av. El Rodeo

Zonas de análisis

01_Los Brincos - El Golfo Mariposa - Mariposa Oriente	10_Pueblo de La Barnechea - Com. 11
02_Los Lirios	11_Av. El Rodeo
03_Los Paliques - Los Toponim	12_Di Mariposa Sur
04_Tranqui La Condesa - Pe. Andrés	13_Di Mariposa Norte
05_Los Negros - Golf de La Condesa - Iva. La Condesa	14_Milla Escuelas
06_Centro Oeste	15_Di Arroyo
07_Jardín de La Condesa	16_Centro a Ferreteras
08_La Condesa Amparo	17_Paseo San Enrique
09_La Condesa Dorada	18_Juan Pablo II - Secretarías - Los Deportes
	19_Av. Las Condes



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 ZHE-2 a ZM-6. (10 Observaciones)

ID	TEMA
----	------

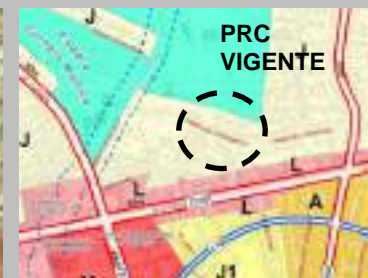
224	1
230	1
241	1
255	1
386	1
387	1
452	1
453	1
454	1
455	1

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 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 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 ZHE-2 a 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.
- 3) La subdivisión predial observada en el área posibilitaría dicho ensanche, sin embargo, su operatoria es compleja.



Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER

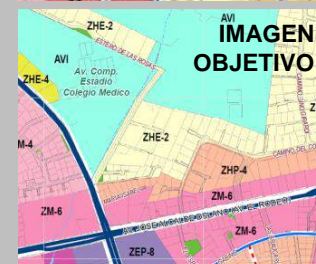
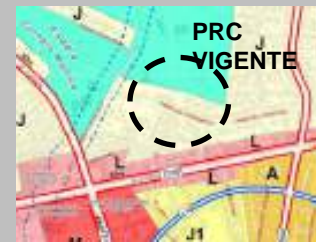
Recomendación de Concejo: Se propone revisar y modificar zona ZHP-4 a ZHE-2 desde Camino del Ayuntamiento hasta Camino del Corregidor

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

ID	TEMA
36	1
37	1
68	1
398	1
627	1
700	1
749	1
750	1
758	1
784	1
1399	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Por calidad de vida y estrechez de calle y 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 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 residencia (ID 36).
- 5) Sebe permanecer residencial y en baja densidad Calle del Ayuntamiento se opone a ZHP-4 (ID 398 adjunta anexo).



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.
- 3) La subdivisión predial observada en el área posibilitaría dicho ensanche, sin embargo, su operatoria es compleja.
- 4) La propuesta de Imagen Objetivo establece 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

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

ID	TEMA
1934	1
1958	1
1959	1
1960	1
1961	1

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 depto. 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 (14 m) 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 las zonas ZHE-2 y ZHP-4 son de carácter residencial.



Acuerdo sugerido:

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

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

ID	TEMA
401	1
402	1
600	1
1334	1
1373	1
1915	1

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 propone 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 separado 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.

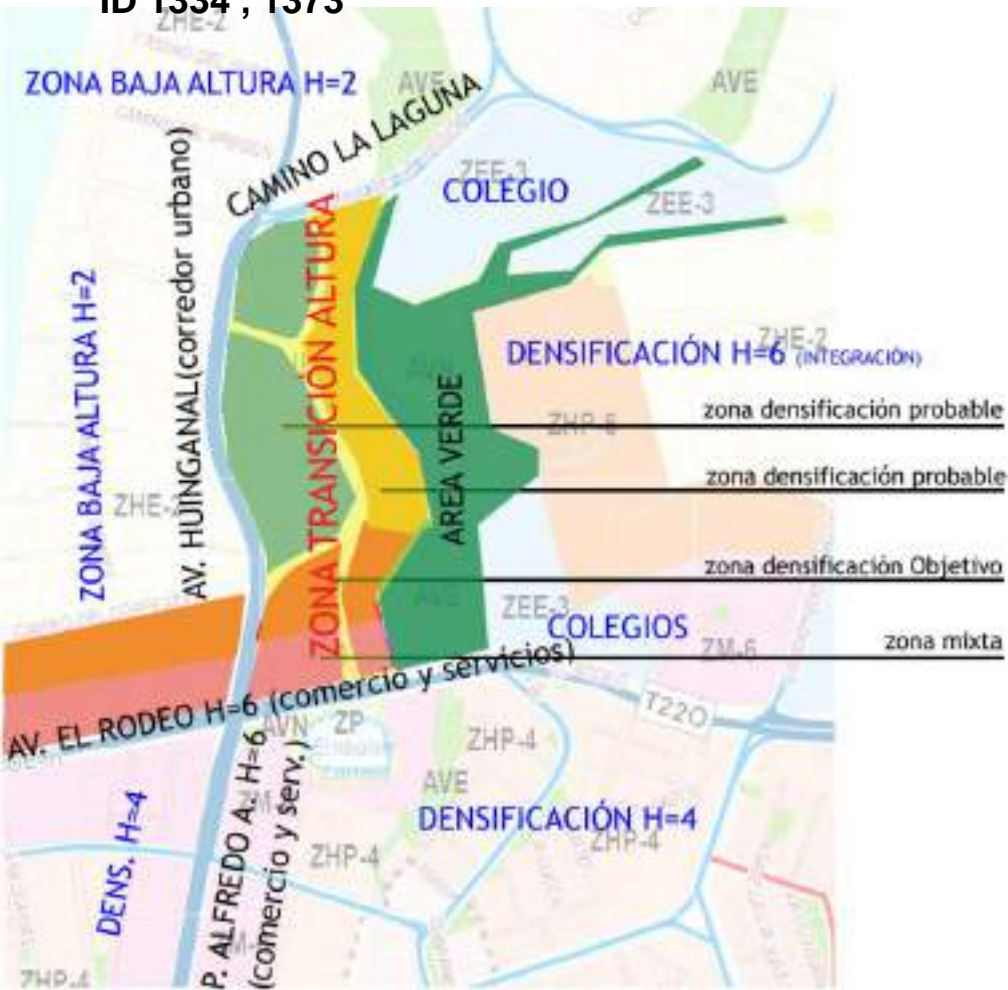
Aclaración técnica:

- 1) El plan regulador vigente reconoce la diferencia en la zonificación entre los predios que conforman el frente de Av. 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 aprox. 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 es 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



Manifiestan estar de acuerdo con la propuesta de imagen objetivo.

Anexo 1



Aumento explosivo de casas y edificios han cambiado el sector: Comercio y servicios impactan con estacionamientos.

Anexo 2



Vialidad principal en el sector otorga una ubicación privilegiada en términos de accesibilidad lo que permite aumentar la densidad del sector

Anexo 3



Sin embargo, me aboqué a sólo a reunir a los vecinos a favor de mayor densidad de la manzana ante mencionada, para que sea ZM-6 como mínimo o ZM-8

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

ID	TEMA
262	1
265	1
397	1
526	1
601	1
1442	1
1815	1*
1845	1*
1845	2

* Adjunta informe

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 el Av 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 Av. 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 aprox.
- 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 es la vocación de usos de suelo la cual está directamente emparentada con la jerarquía de las vías.



Acuerdo sugerido:

Se recomienda no acoger solicitud, se mantiene la gradualidad de la propuesta.

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

ID	TEMA
52	1
608	1
637	1
630	1
691	1
1738	1
1743	1
1744	1
1746	1
1747	1
1749	1
1753	1
1757	1
1758	1
1760	1
1761	1
1762	1
1964	1
1965	1
1966	1
1967	1

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 PRC 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 PRC 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 Av. El Rodeo respecto de las calles interiores diferenciando Zona L de Zona J.
- 2) El perfil que presenta Camino El corregidor es de aproximadamente 21m aprox. Y no cuenta con las aceras materializadas en alguno de sus tramos.
- 3) El criterio adoptado para la propuesta de altura de edificación considera:
 - Generar una gradiente de altura
 - Las características de las vías que enfrenta en términos de jerarquía y una proporción entre ancho de la vía / altura de edificación de 1:1 o 1:1,5.
- 4) Complementa 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.

PRC VIGENTE



IMAGEN OBJETIVO



Perfil Calle del Corregidor
20 mt



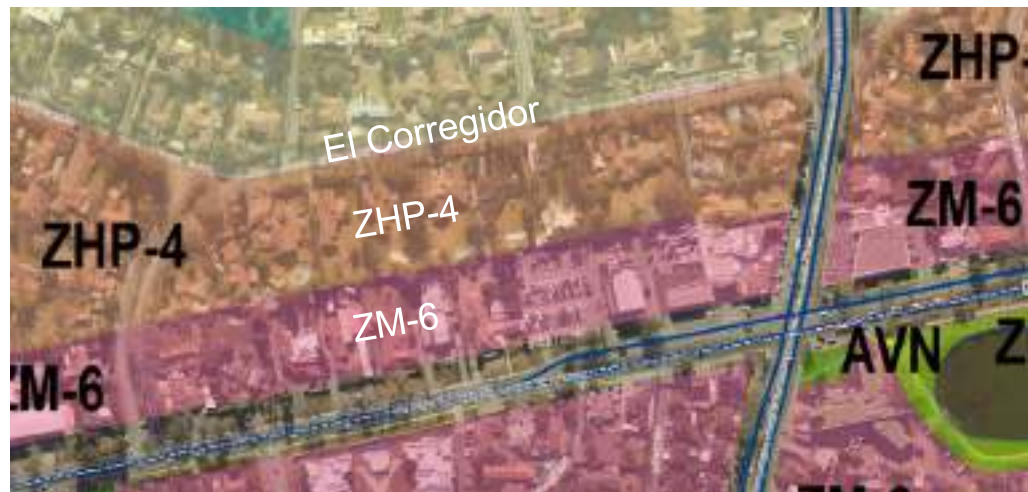
Acuerdo sugerido:

Se sugiere **NO ACOGER** y mantener gradualidad de la propuesta de Imagen Objetivo, zona habitacional preferente ZHP-4. Todo circunscrito a Camino El Corregidor (Respuesta 11.1).

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



IMAGEN OBJETIVO SUGERIDA



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

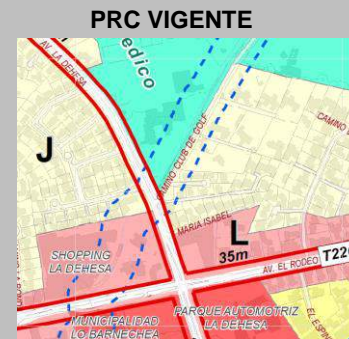
ID	TEMA
13	1
79	1
337	1
550	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) La calle María 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): es incompatible.
- 3) Consideró 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, aumentó 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 deja fuera de la zona L el conjunto de casas que conforma 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 conforman el acceso desde Av. La Dehesa al conjunto habitacional ya cambió de uso de suelo.



Perfil calle María Isabel



Acuerdo sugerido:

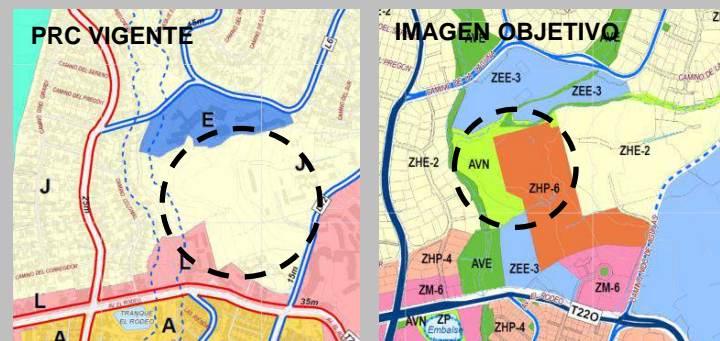
Se recomienda **ACOGER PARCIALMENTE** la observación en el sentido de permitir el uso mixto, pero mantener los 4 pisos de altura, conservando la gradualidad hacia el interior de la zona.

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

ID	TEMA
1815	1
1845	3
1963	3

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 Aguilas N°14.520.
 - Se solicita considerar todo el terreno como un AVN 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 de su 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 solo cuenta con una estrecha y única vía de evacuación.



- 5) Con relación a los permisos sectoriales del proyecto de viviendas integradas, de conformidad con lo establecido en la legislación este deberá ser sometido a los estudios y evaluación ambiental según corresponda a lo señalado en la Ley 19.300 de bases de medio ambiente.

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 circunda el sector los cuales se encuentran integrados a la planificación y/o a las área 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 -0,5 en el sector central del predio y sobre 0,5 – 1 corresponde a un parche de vegetación concentrada.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda **NO ACOGER** la observación (en relación a Obs. 12.5). La delimitación precisa del área se establecerá en la Etapa de Anteproyecto.

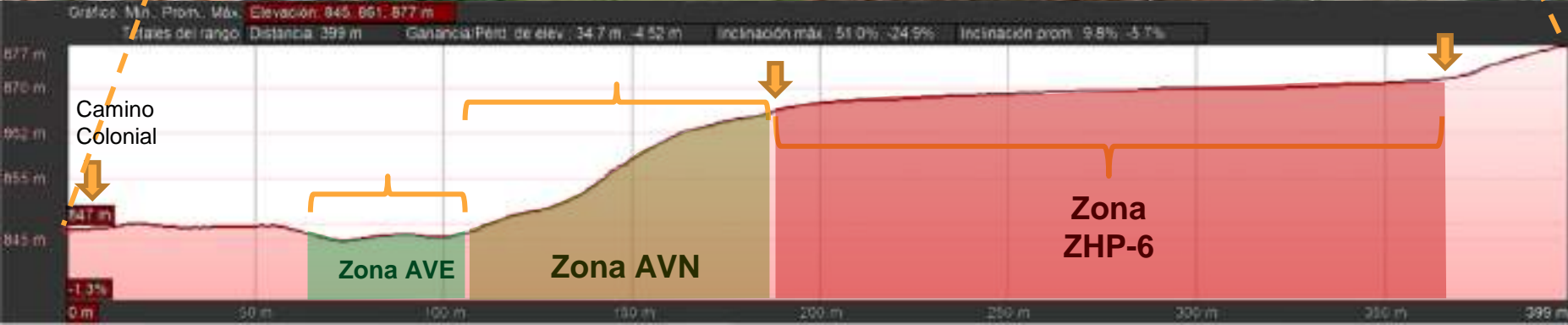


Pendiente sobre 36%



Parche Vegetación nativa

Sector 11 Av. El Rodeo



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

ID	TEMA
110	1
262	3

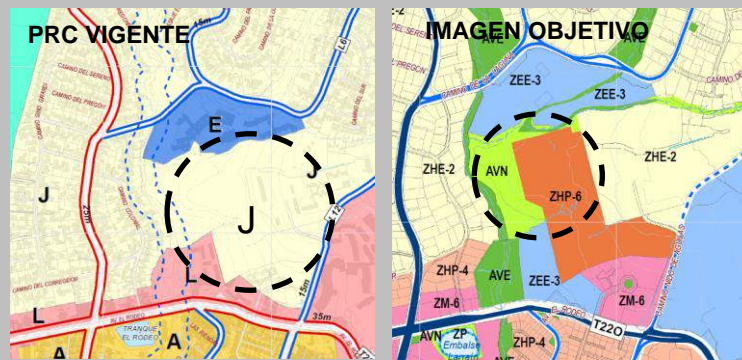
Antecedentes y fundamentos:

Según el plano regulador mi barrio se vera altamente afectado ya que según lo que ha 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 esta 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 en la comuna tiene mas terrenos, me preocupa mucho la seguridad, la plusvalia 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 cual será el manejo de la seguridad y cual es el estimativo de población que llegara. 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 esta muy perjudicada. Ruego reevaluar.

Aclaración técnica:

- 1) El plan vigente considera el sector en zona J residencial de baja densidad 43 Hab/has.
- 2) Tal como se ha señalado el proyecto de integración social, comprende la urbanización del **10 has aprox.** de terrenos de propiedad del fisco destinado a absorber la demanda habitacional 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.

Sector Observado



Comentario:

No es homologable la situación del terreno destinado a vivienda de integración con los sectores aledaños, puesto que es un terreno eriaz, de propiedad del fisco.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda no acoger la observación de igualar la situación normativa a todo el entorno y se revisará el AVN en conformidad a los criterios de las respuestas 15.10 y 11.5.

11.6 Proponen Densificar Calle Huinganal desde El Rodeo hasta Camino La Laguna. (3 Observaciones)

ID	TEMA
323	1
361	1
996	1

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 transformo 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 identificar el sector creo que también se debería densificar Av 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% (alt 1 N-S).
- 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** la observación.

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

ID	TEMA
1803	1
1803	2

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 construirlas que son igualmente accesibles y con mejor geografía.
- 4) Considera qué, de aprobarse el proyecto de integración social, los sectores que no tendrán cambios sustanciales en su normativa que darán 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 tiene 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 del 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% (alt 1 N-S).
- 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.

PRC VIGENTE



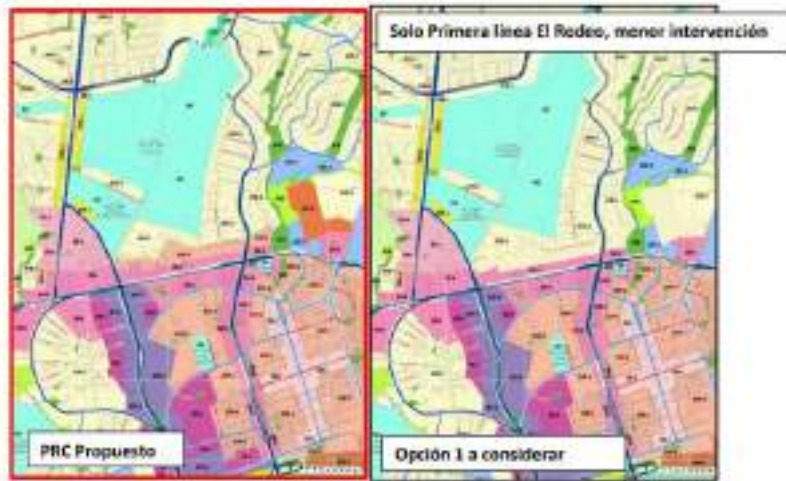
IMAGEN OBJETIVO



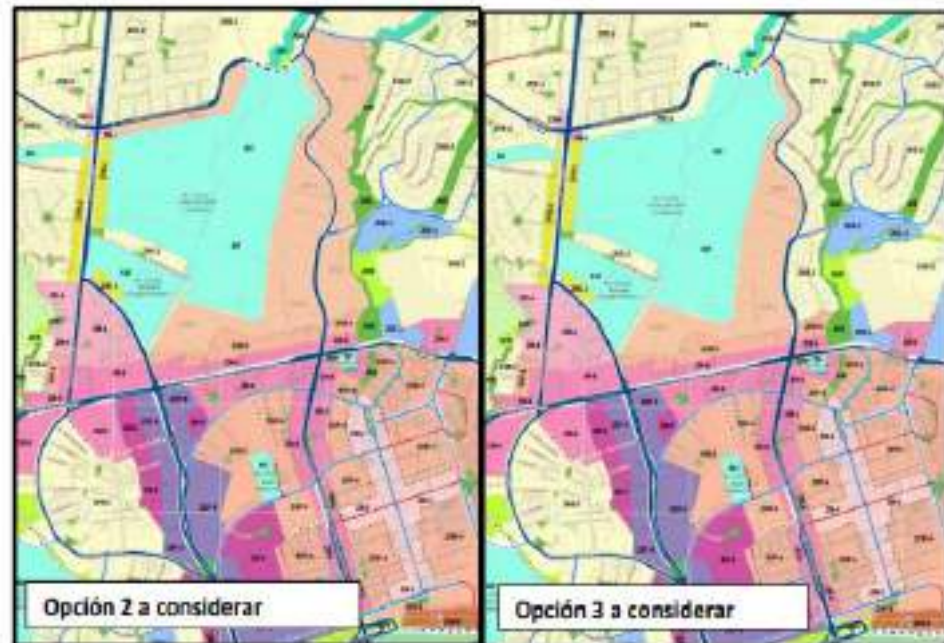
Acuerdo sugerido:

Se recomienda NO ACOGER

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



ID	TEMA
1803	1
1803	2



Áreas Verdes o Naturales como límites (cancha golf, quebrada) y densificación para todos o nadie

Densificación para zona afectada, Calle Camino el Huinganal es ancha, viviendas podrían tener edificios de baja altura al frente y edificios que miren a Cancha de Golf como existe hoy en zona ZHE-4 Av la Dehesa

11.8 Se oponen a incremento de densidad sector Huinganal Bajo (JJVV). (3 Observaciones)

Observaciones

Presentan una misiva que contiene documento anexo que se resume en los siguientes puntos generales:

- 1) Ausencia de información solicita tener claridad respecto de zonas del PRC vigente que señalan altura máxima 2 a 3 pisos, sin embargo, hay construcciones autorizadas de 4 pisos. Solicita tener mapeada la situación actual.
- 2) Cuestiona la velocidad en que se desarrollará el plan y las dinámicas de cambio de los desarrolladores inmobiliarios. Señala que para cuando el plan esté aprobado ya estará todo sujeto a permisos de edificación.
- 3) Mensaje del proyecto de Imagen Objetivo. Disminución de la densidad total / concentración de la densidad en un solo punto de la comuna.
- 4) Revaluación de impactos de densificación: No es real entre lo que permitirá la norma en cuanto a densidad Hab/ha y su real viabilidad.
- 5) Ensanches y probables y/o necesarias expropiaciones: Exige conocer indicación de los ensanches que se requerirán para vías que se verán afectadas con las mayor constructibilidad y altura.
- 6) Visión de futuro: No se aprecia en imagen objetivo solución a problemas viales.
- 7) La ciudad de 15 minutos: Considera que las condiciones topográficas hacen inviable la propuesta que permita desplazamientos seguros.
- 8) Ausencia de estudio de Impacto vial y ambiental.
- 9) Generar un master plan que recoja la sostenibilidad y nuevas tendencias:
- 10) Repensar la conectividad de nudos viales críticos: No se aprecia en la IO solución a algunos nudos viales considerados críticos.
- 11) Áreas verdes efectivas: Se debe incorporar a la imagen objetivo previo a las observaciones vecinales los proyectos con permisos de edificación ya otorgados por la municipalidad.
- 12) Ciclovías y velocidad: Repensar las ciclovías con un sentido útil y social respecto de la comunidad. Hay tecnología que permitiría realizar esto incorporando visión de usuarios.
- 13) Integración social.

Respuestas Observaciones generales:

- 1) Construcciones autorizadas de 4 pisos, estarse a las normativas generales en particular artículo 6.1.8 de la OGUC (reglamento de viviendas económicas).
- 2) Artículo 117 de la LGUC y congelamiento de permisos de edificación. Actuar en base a modificaciones parciales no invalida el proceso.
- 3) No se comparte apreciación la propuesta de IO incorpora ajustes a la densidad vigente.
- 4) Idem respuesta anterior N°3 .
- 5) Ensanches y afectaciones derivadas de circulación vial será abordados en Etapa de Anteproyecto.
- 6) Visión de futuro; los problemas de circulación vial están abordados en la imagen objetivo a partir de planteamientos generales que resuelven principalmente temas de demanda y se complementa la red de circulación con trazados proyectados (aperturas) y clasificación.
- 7) Desplazamientos en modos no motorizados a partir de una reorganización de las actividades en subcentros, resuelven desplazamientos a grandes distancias (analizar electromovilidad).
- 8) NO es efectivo el estudio de Capacidad vial y ambiental se están desarrollando a través de una EAE (ver publicación pág. Web).
- 9) Masterplan, la municipalidad desarrolló un master plan, sin embargo, se hace necesario actualizar la normativa urbanística.
- 10) Respecto de conectividad se reitera que en la etapa de anteproyecto será abordada integralmente.
- 11) Se han integrado proyectos recepcionados los permisos de edificación en estricto rigor caducan de conformidad con los señalado en el artículo 1.4.17 de la OGUC.
- 12) La municipalidad cuenta con un Plan de Ciclovías que está integrado en la Imagen Objetivo.
- 13) Integración social: El uso de las facultades prescritas en el artículo 184 y 184 bis de la LGUC, está contemplado en el desarrollo del anteproyecto del Plan.

ID	TEMA
1856	1
1962	1
1963	1

PRC VIGENTE



IMAGEN OBJETIVO



11.8 Se oponen a incremento de densidad sector Huinganal Bajo (JJVV). (3 Observaciones)

ID	TEMA
1856	1
1962	1
1963	1

Observaciones específicas Junta de vecinos Huinganal Bajo

- 1) Área verde sector CPEIP: Observamos que se debe mantener y corregir el área verde nueva propuesta, respetando la zona de protección demarcada por los informes de Flora y Vegetación Lomas de La Dehesa e informe de Caracterización de la Fauna Vertebrada Terrestre del Terreno Las Lomas de La Dehesa y la topografía del terreno.
 - Evitando abalanzamiento de las futuras construcciones, sobre camino Candil y Camino Colonial.
 - Incluir en futuro proyecto Plan de Manejo según artículo 2º de la ley 20.283 de 2008. y permisos ambientales.
- 2) Sector Potencial de Integración social, solicita definir altura máxima 4 pisos (ZHP-4) como está en proyecto consensuado. antes de designar esta zona como de integración social, se presente estudios, abiertos a la comunidad, en lo relativo al costo financiero del proyecto para la comuna, fuentes de financiamiento, ROI, así como Estudio de Impacto Ambiental (EIA) y Estudio de Impacto Vial (EIV)...
- 3) Altura y usos de suelo Avenida El Rodeo entre Av. La Dehesa y Parque Huinganal. Restringir a 4 pisos en primera línea de predios ojalá ZHE-4.
- 4) Se solicita explicar por qué se establece usos de suelo preferente residencial en camino El Corregidor, Camino El Ayuntamiento y Camino del Candil ZHP-4 y no ZHE-4 tal como se propone para avenida Central.
- 5) Reevaluar Problemática Vial: Favor contestar si hay franjas de expropiación consideradas en la imagen objetivo y cuáles serían, y cuál sería el impacto/manejo en los majestuosos árboles de Avenida el Rodeo y plan de infraestructura pública vial.
- 6) Solicita pronunciamiento sobre Terminal clandestino en Av Huinganal con Av El Rodeo, propuesta para nuevos terminales, solución de estacionamientos.
- 7) Transiciones entre diferentes alturas: Establecer transiciones de altura de edificación en base a espacios públicos. .
- 8) Terreno colindante a CPEIP: Este terreno se encuentra rodeado por tres quebradas las que tienen riesgo de remoción en masa según estudio de riesgo del PRC, aclarar consideraciones adoptadas para proponer una zona de alta densidad, si el terreno además tiene acceso por un punto.

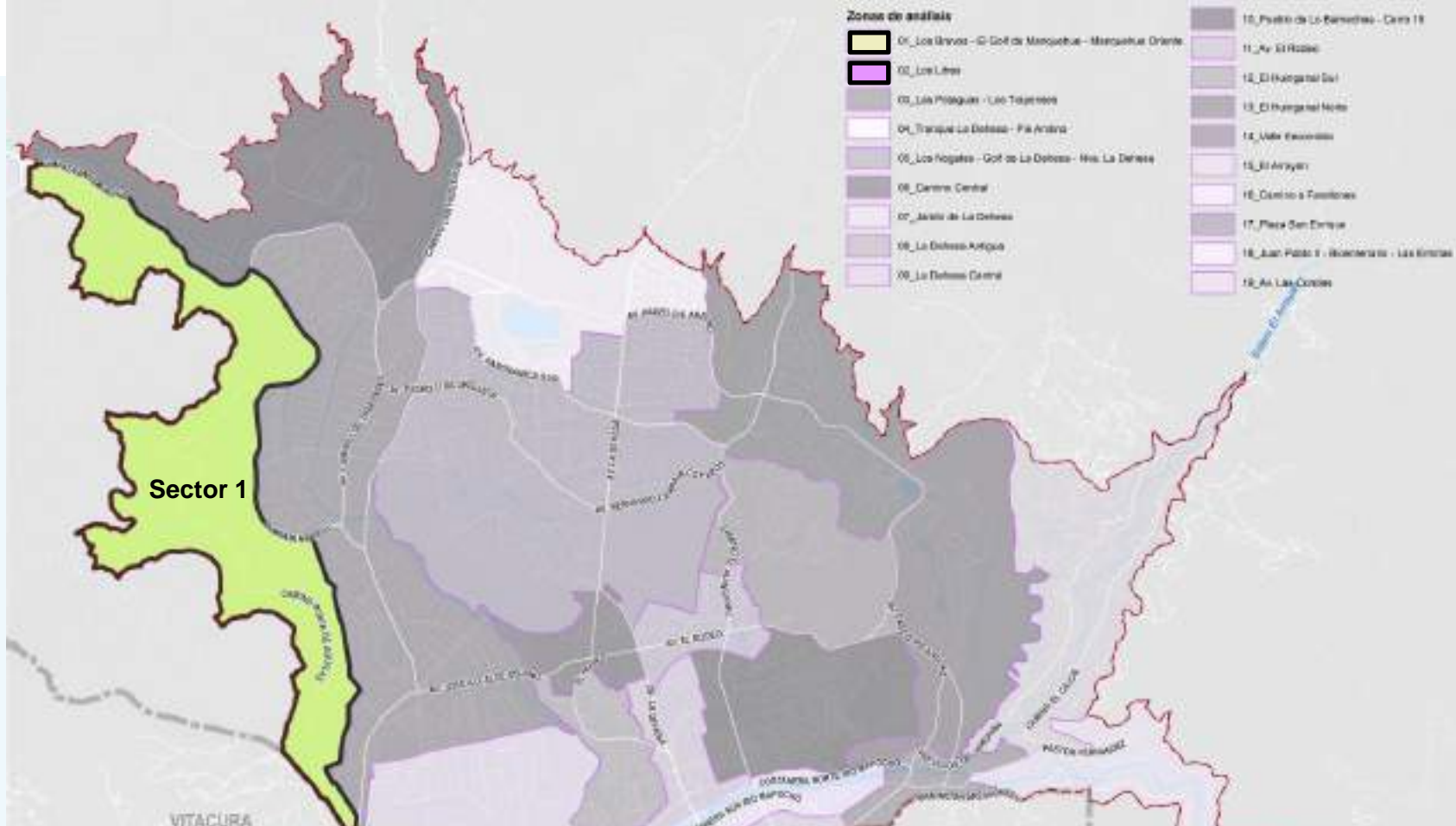
Respuestas observaciones específicas

- 1) La Zona AVN de la Imagen Objetivo en el terreno sector CPEIP, se encuentran definida a partir de los límites establecidos por el proyecto de urbanización desarrollado por la Municipalidad.
- 2) La altura máxima permitida para la zona está determinada por el proyecto referencial y su cabida de viviendas proyectada, considerando que para departamentos la altura máxima sin ascensor es 5 pisos. Respecto de los estudios específicos solicitados dependen de la ejecución del proyecto.
- 3) La propuesta de Imagen objetivo plantea una altura de edificación de 6 pisos para el primer frente hacia Av. El Rodeo en relación a la proporcionalidad de la vía que enfrenta, se promueve la habilitación del primer nivel con equipamiento controlado por la norma de uso de suelo.
- 4) En el caso de las calles interiores como Camino El Corregidor, las zonas ZHP-4 son preferentemente residenciales, sin que esté establecido aún los destinos específicos que se admiten en cada caso, los cuales se supeditan al uso de suelo preferente residencial.
- 5) No se han considerado franjas de expropiación en la Imagen Objetivo, las vías de nivel troncal (intercomunal PRMS) son las únicas que tienen establecido su perfil y es obligatorio para el PRC. El Rodeo tiene declaratoria de utilidad pública.
- 6) No es un terminal es una parada para regular tiempos de desplazamiento.
- 7) Es posible adoptar un criterio de estas características, sin embargo, las gradientes de altura se proyectan en relación al perfil de la vía que enfrenta, también se establecen transiciones de uso de suelo.
- 8) Respecto del terreno CPEIP, en la propuesta de imagen objetivo se encuentran reconocidos los cauces principales y con sus respectivas áreas de riesgos inundables o potencialmente inundables art. 2.1.17 OGUC, no corresponde a área de remoción en masa. La zona ZHP-6 presenta sectores con pendientes moderadas y parches de vegetación nativa.

An aerial photograph of a city, likely Santiago, Chile, showing a dense urban area with various buildings, roads, and green spaces. A teal-colored rectangular overlay is positioned at the bottom left, containing the text 'PARTE 7'. Below this, a dark blue rectangular overlay contains the text 'Sector 1 : Los Bravos – El Golf Manquehue – Manquehue oriente.'. On the right side of the image, there is a vertical text label.

PARTE 7

Sector 1 : Los Bravos – El Golf Manquehue – Manquehue oriente.



Sector 1 : Los Bravos – El Golf Manquehue – Manquehue oriente.

1.1 Soy vecino y solicito se revisen las franjas correspondientes A.U.P. y Franja de riesgo por el Parque Quebrada Estero El Carrizo. (49 Observaciones).

ID	TEMA
38	1
249	1
250	1
272	1
273	1
274	1
314	1
316	1
317	1
318	1
334	1
340	1
625	1
797	1
1054	1
1133	1
1176	1
1177	1
1179	1
1183	1
1204	1
1211	1
1232	1
1233	1
1235	1
1263	1
1269	1
1292	1
1302	1
1341	1
1348	1
1350	1
1354	1
1358	1
1369	1
1490	1
1595	1
1645	1
1652	1
1656	1
1716	1
1722	1
1725	1
1740	1
1792	1
1824	1
1832	1
1839	1
305	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Art 5.2.3.3 estas franjas son 40 metros desde el borde del estero para franja de riesgo y 25 metros desde el eje de dicho estero para Parque y por eso tiene A.U.P.
- 2) El Estero el Carrizo fue encauzado frente al condominio y su obra ha sido recibida por la D.G.A.
- 3) En Estero El Carrizo, solicito se reevalúen las franjas de riesgo y A.U.P. que afectan al condominio, disminuyendo estas 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 PRC 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 PRMS; (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 OGUC, los planes reguladores Comunales están facultados para ajustar las áreas de riesgos establecidas en el nivel de 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 Complemento ORD 2289 del 26/7/2021 la SEREMI de vivienda (art. 4 LGUC).
- 3) La construcción de una obra hidráulica de mitigación de un proyectó, 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 merito técnico.
- 4) Se ha tomado conocimiento de las obras de encauce indicadas en DGA RMS (exenta) 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 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 PRMS que el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para ajustar. De conformidad con ORD 2289 26/7/2021 corresponde identificar como AVI..

Sector observado:

PRC VIGENTE



IMAGEN OBJETIVO :



Artículo 5.2.3.3 Parque Quebradas : Son áreas verdes adyacentes a los cauces de las quebradas....

En estas áreas se deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Artículo 8.2.1.1., a.1.3. Quebradas, de esta Ordenanza. 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.

Se exceptuará de esta disposición el Parque Quebrada Lo Hermida de la comuna de Peñalolén.....

El Artículo 8.2.1.1. c. Cauces Artificiales, señala: “En los Planes Reguladores Comunales se deberá graficar estos cauces artificiales y sus fajas de restricción y establecer los usos de suelo para estas últimas”.



1.1-1 Solicita limitar condición de riesgo de eventuales inundaciones o elimina la condición para declarar este sector como AVN sobre Tranque Punta de Águila (4 Observaciones)

ID	TEMA
590	1
591	1
594	1
776	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Adjunta certificado de recepción de obras de encauce proyecto “Canalización quebrada El Carrizo Embalse Punta de Águilas” DGA RMS (exenta) N°483.
- 2) Este encauce levanta el riesgo de inundación y lo limita a las fajas de protección que deberá definir la DGA. 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 AVN, 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 PRC, 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 D.O. 43.009 de 23/07/2021 y declarada admisible mediante Resolución Exenta N°727 de 19/07/2021.
- 5) Lote 20B2 Solicita se asigne uso de suelo terreno de ex Tranque Los Trapenses.

Aclaración técnica:

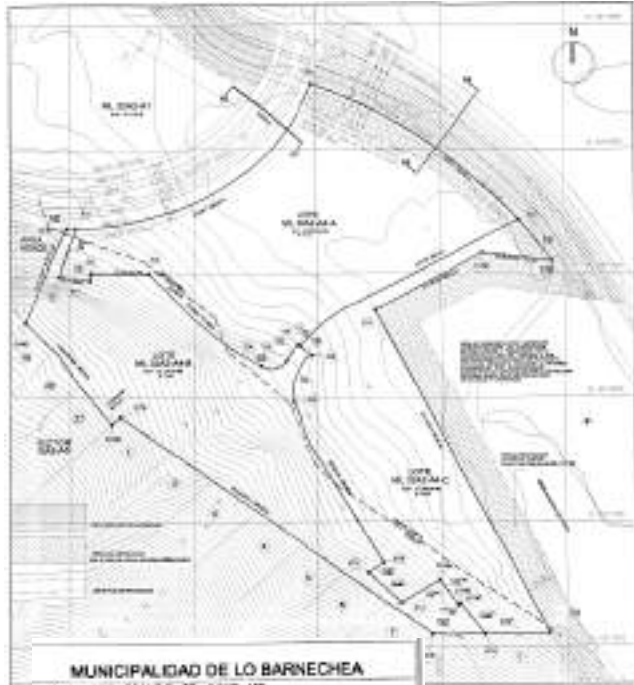
- 1) Es importante aclarar que el área de riesgo establecida en concordancia con lo prescrito en el artículo 5.2.3.3 del PRMS establecen un área de 40 m de ancho medidos a cada borde de la quebrada estarse a lo señalado en art. 8.2.1.1 Letra a 1.3 PRMS.
- 2) El Plan Regulador Comunal puede ajustar las 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 DGA RMS (exenta) 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 ORD 2289 de 26/7/2021 de la SEREMI Metropolitana que interpreta de conformidad con las facultades establecidas en el artículo 4 de la LGUC, de delimitación del Parque Estero El Carrizo N8.

Acuerdo sugerido:

Se sugiere acoger parcialmente puesto que ya se han evaluado y serán ajustadas las áreas de riesgos, sin embargo, los Parques Quebradas corresponden a una prerrogativa del PRMS que el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para ajustar, estarse a lo indicado en ORD 2289 26/7/2021.

Sector observado:





MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA
 ORDENANTE URBANO N° 00 - JUNIO - 1988
 PLANO APROBADO CON EL N° 55-007
 DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

23 DE JUNIO DE 1988
 FECHA
 DEPTO. DE DESARROLLO URBANO

RESOLUCION SECC. 3° N° 007 DE FECHA 20.09.04
 ESTA RESOLUCION FORMA PARTE INTEGRANTE DE LA APROBACION DEL PRESENTE PLANO, Y SU CUMPLIMIENTO SERA REQUISITO PREVIO PARA CUALQUIER TRAMITE RELACIONADO CON ESTE.

15 DE AGOSTO DE 1988
 FECHA
 DIRECTOR(A) DE OBRAS
 ARCHIVADO EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAICES BAJO EL N° DE FECHA



MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA
 ORDENANTE URBANO SEÑORALDIN
 PLANO APROBADO CON EL N° 55-007
 DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO

15 DE AGOSTO DE 1988
 FECHA
 DEPTO. DE DESARROLLO URBANO

RESOLUCION SECC. 3° N° 007 DE FECHA 20.09.04
 ESTA RESOLUCION FORMA PARTE INTEGRANTE DE LA APROBACION DEL PRESENTE PLANO, Y SU CUMPLIMIENTO SERA REQUISITO PREVIO PARA CUALQUIER TRAMITE RELACIONADO CON ESTE.

15 DE AGOSTO DE 1988
 FECHA
 DIRECTOR(A) DE OBRAS
 ARCHIVADO EN EL CONSERVADOR DE BIENES RAICES BAJO EL N° DE FECHA

Aclaración Técnica:

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.

El CIP se encuentra bien emitido

1.1-2 Preservación Humedal frente a Loteo Punta Piedra y rechazo a franjas de riesgos y AUP que afecta a Condominio Punta Piedra (3 Observaciones) .

ID	TEMA
1729	1
854	1
1026	1

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 PRMS; (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 OGUC, los planes reguladores Comunes están facultados para ajustar las áreas de riesgos establecidas en el nivel de 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 Complemento ORD 2289 del 26/7/2021 la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (art. 4 LGUC).
- 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 merito técnico.
- 4) Se ha tomado conocimiento de las obras de encauce indicadas en DGA RMS (exenta) 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 ORD 2289 del 26/7/2021 la SEREMI de vivienda (art. 4 LGUC) que considera todo el terreno del ex tranque.

Acuerdo sugerido:

Se sugiere acoger parcialmente, se evaluarán las áreas de riesgos. Se aclara que los Parques Quebradas corresponden al ámbito de competencia del PRMS, el Plan Regulador Comunal no tiene facultades para ajustar. El humedal se encuentra protegido según su declaratoria, conforme a la Ley 21.202.

Sector observado:

PRC VIGENTE



IMAGEN OBJETIVO



Sector 1

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 (2 Observaciones) .

ID	TEMA
624	1
779	1

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).

Aclaración técnica:

- 1) El sector aparece identificado como zona J en el PRC 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 en el DTM.
- 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, ML 32 A2-A6 indica ancho de faja de restricción de 20 m Quebrada 2 Las Lechuzas según estudio de Riesgos de ICC Ingenieros Civiles.
- 5) El objetivo de establecer AVN 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 AVN en borde de contacto). Atenerse a la revisión de los criterios para establecer Zonas AVN según respuesta 15.10.

Sector observado:



1.3 NO ESTAMOS DE ACUERDO con la Proposición del Nuevo Plano Regulador de Lo Barnechea, en relación el Uso de Suelo y la densidad (10 Observaciones) .

ID	TEMA
551	1
554	1
557	1
558	1
584	1
587	1
599	1
603	1
721	1
730	1
1844	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Se Observa el cambio de las condiciones normativas de subdivisión de zona J a ZHE-2 – DC.
- 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 solo 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 alledaño a mi sitio (de 1 hás) que 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/has.
- 2) La propuesta de Imagen Objetivo incluye este sector como **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 PRMS.
- 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 AVN 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/has 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/has que permite la Zona J.

Acuerdo sugerido:

Se recomienda acoger observación y asignar norma zona habitacional exclusiva de dos pisos ZHE-2.

Sector observado:



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. (14 Obs)

ID	TEMA
652	1
980	1
1035	1
1173	1
1226	1
1426	1
1518	1
1531	1
1563	1
1602	1
1618	1
1641	1
1860	1
51	1

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 esta 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 riesgos. *Queremos protección de las áreas verdes. ¿Existe real intención de proteger las zonas de riesgo?, de Jua 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 OGUC tiene una vigencia de tres años desde el momento que se extiende, y caducará automáticamente si no se hubiere iniciado las obras.
- 2) En este contexto, se entiende como iniciadas las obras, una vez que se han realizado los trazados, y comenzadas las excavaciones contempladas en los planos de proyecto.
- 3) Los permisos otorgados considerando la norma del PRC actual, mientras se encuentre vigente 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 artículo 28 decies LGUC, 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.

Sector observado:



■ Permisos solicitados/ aprobados en áreas definidas como AVN (Áreas Verdes Nuevas)



1.5. Mantener la actual zona K o reconsiderar la zonificación propuesta AVN 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 Obs)

ID	TEMA
113	1
219	1

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 a 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°022/2017.
- 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/has.
- 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% -70% considerada como alta o muy alta pendiente.
- 4) Destaca la presencia de áreas potencialmente inundables (2.1.17 de la OGUC) asociados a cauces de quebradas.

Nota: Sector con AVN no aparece en registro de permisos solicitados u otorgados informado por DOM

Acuerdo sugerido:

Se sugiere revisar en relación a los criterios que se adopten respecto de la definición de umbrales admisibles para zonas AVN. (Atenerse a respuesta 15.10)

Sector observado:





Susceptibilidad Procesos de Ladera

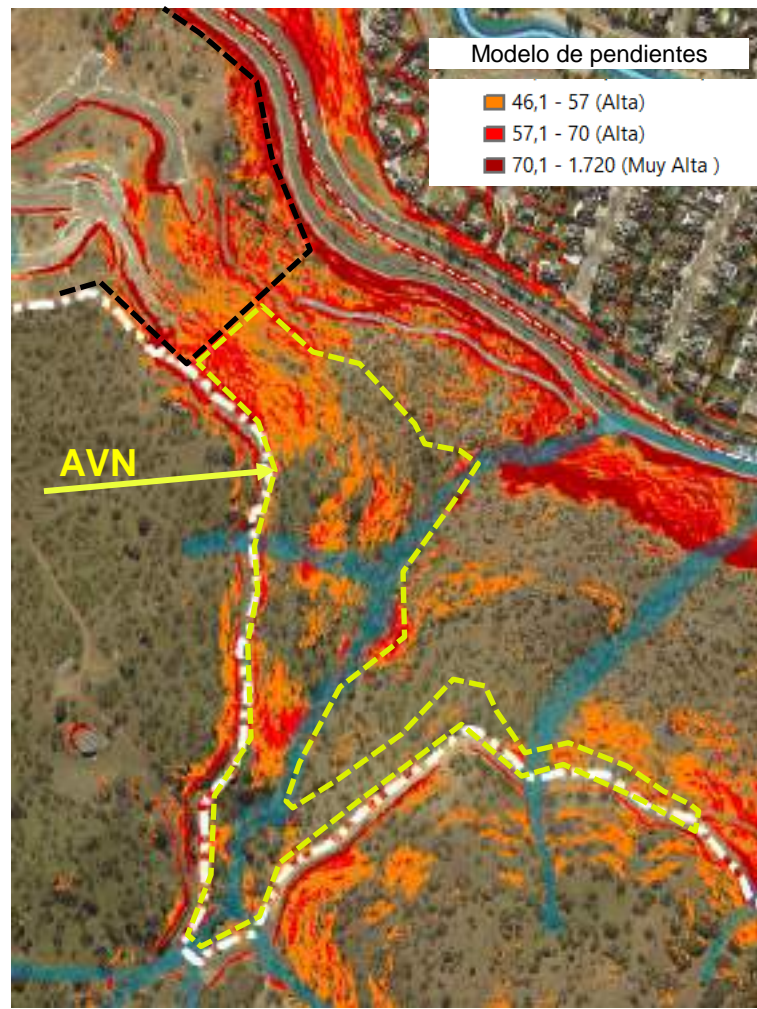
Muy Alta (>35° o 70%)
(25-35° o 47 a 70%)
Formación Abanico*

Alta (25-35° o 47 a 70%)
(15-25° o 27-47%)
Formación Abanico*

(*) Formación Abanico
Peor calidad geotécnica y mayor susceptibilidad a nuevos deslizamientos

Susceptibilidad Inundación y Flujos de Barro y/o Detritos

Alta



1.6. Objeta AVN área verde 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)

ID	TEMA
113	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) En la propuesta de la actualización del plan regulador, se presentan dos alternativas de estructuración del territorio, (alt. 1 ciudad integra y policéntrica) (alt. 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, es 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/has.
- 2) El sector presenta **muy alta susceptibilidad** de procesos de ladera de acuerdo a estudio de riesgos.
- 3) Presenta sectores con pendientes que superan el 46% y secciones sobre 57% y 70% lo que se considera muy alto.
- 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 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)

Sector observado:



1.6-1 Objeta AVN área verde en la zona de Camino Punta de Águila lote 19-a3-2. Inmobiliaria Ladera Oriente SA. (1 Observación).

ID	TEMA
450	1

Antecedentes y fundamentos:

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

Aclaración técnica:

- El plan regulador vigente reconoce el sector en zona K con densidad de 19 hab/has.
- **Observación 1:** Se aclara que los permisos de edificación tienen un periodo de vigencia y de estar vigentes al momento de aprobar una modificación de un IPT, tiene 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 PRC, viene a corroborar que el predio se encuentra emplazado en un área de alta exposición.
- **Observación 3:** respecto del cuestionamiento sobre la creación de AVN para mitigar riesgos, el artículo 2.1.17 señala expresamente que el PRC podrá establecer las normas urbanísticas una vez que se cumplan con los requisitos de mitigación, para estos efectos se puede cotejar la Circular DDU 440 ORD 325 7/8/2020.
- Es importante señalar que el requisito establecido en el artículo 2.1.17 OGUC, se puede cumplir simplemente con establecer la norma urbanística. No existe jurisprudencia administrativa que imposibilite establecer una zona especial o una AVN, no obstante, en las alternativas estudiadas se exploró la opción de zonas de desarrollo controlado.

Sector observado:



Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger 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 AVN. Será revisado en la etapa de anteproyecto (En concordancia con Observación 15.10).

Comentario: Cabe señalar que el factor de pendiente no es el único considerado en la definición de susceptibilidad, tal como se indica en el estudio fundado de riesgos que acompaña la propuesta..

1.6-1 Objeta AVN área verde en la zona de Camino Punta de Águila lote 19-a3-2. Inmobiliaria Ladera Oriente SA.



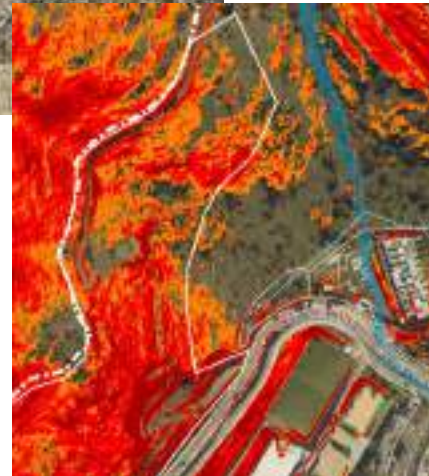
Procesos de laderas

- Muy Alta
- Alta

Áreas inundables

- Muy Alta
- Alta

- 46,1 - 57 (Alta)
- 57,1 - 70 (Alta)
- 70,1 - 1.720 (Muy Alta)



1.7. Objeta AVN área verde Condominio Los Guindos (1 Observación)

ID TEMA
448 1**Antecedentes y fundamentos:**

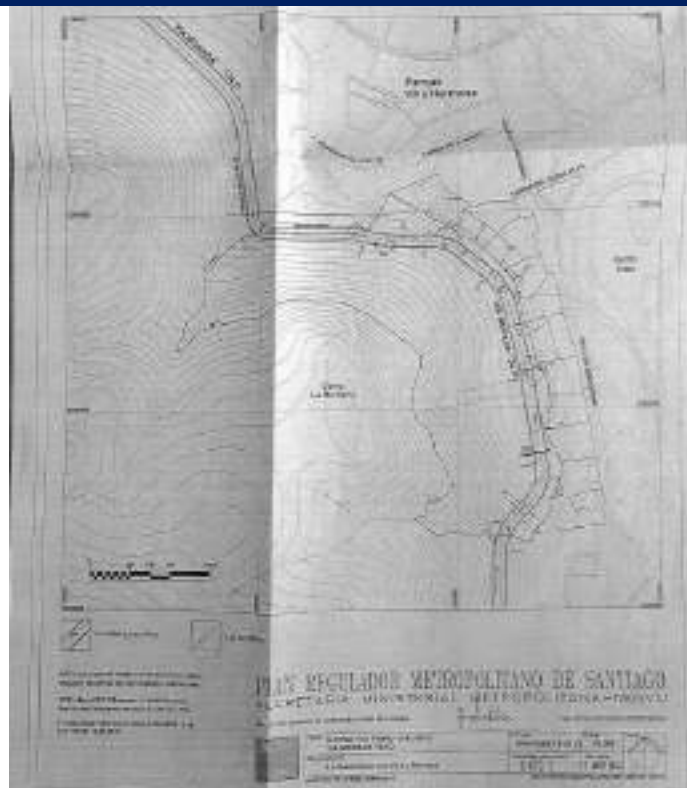
- 1) **Observación 1:** Rechazamos la declaración de la totalidad de nuestro predio como área verde nueva. Señala que terrenos presenta pendientes promedios menos a 25° equivalentes a 46,6% (según plano que se adjunta).Las que podrán ser ajustadas en base a cartografía y estudio detallado para conformar las zonas ocupables del terreno.
- 2) **Observación 2:** La afectación vial de Camino Punta de Aguilas debiera reducirse a 20 mts de perfil y asociarse a potencial desarrollo. Trazado corregido en plano RM-PRMS 13-35 de fecha 11/4/2014. Señala ajustes de trazados a topografía en proyecto para lograr mayor eficiencia en su materialización (señala Dialogo con DOM respecto de reducción de perfil). Señala posibilidad de asimilación de vías al menor ancho establecido sin perder la categoría.
- 3) **Observación 3:** La imagen objetivo identifica sobre el predio zona AVE lo que no corresponde a la realidad normativa. Señala acuerdo de cesiones de área verdes consignadas en loteo de la propiedad.
- 4) **Adjunta observaciones legales N°4, 5, 6 y 7.**
- 5) Solicitan Eliminar AVN 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:

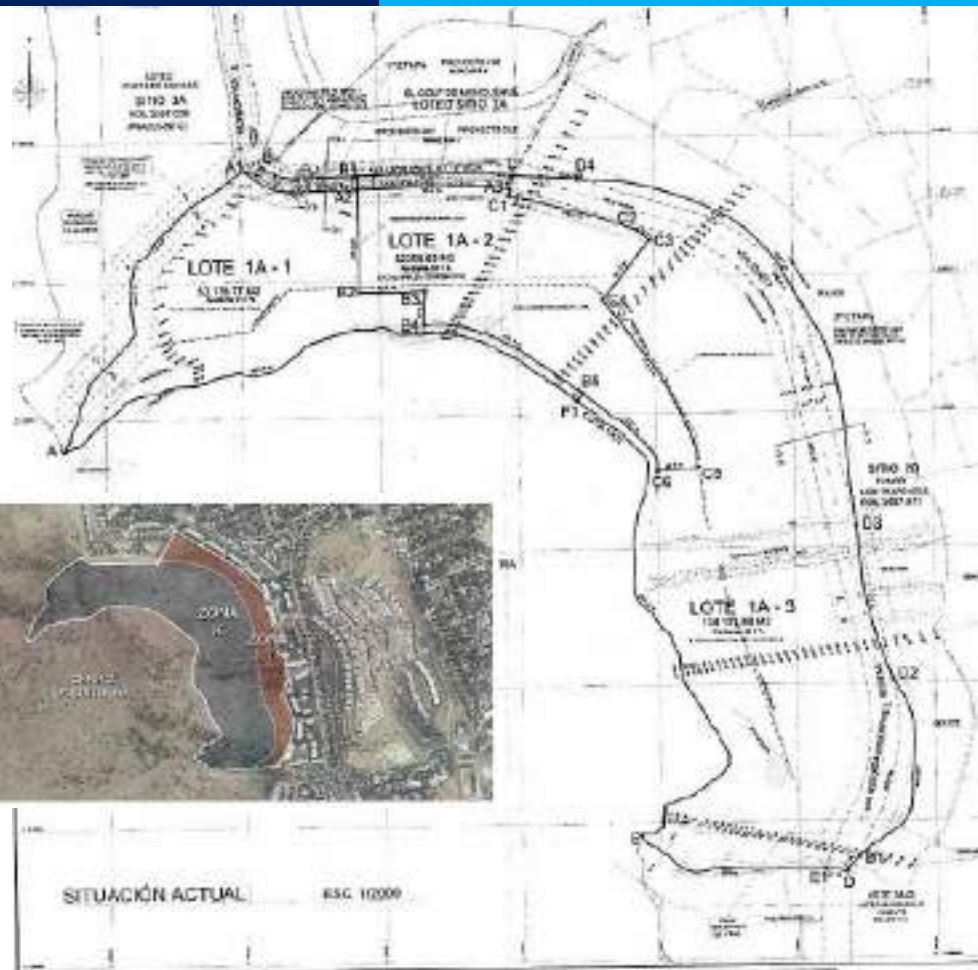
- 1) Observación 1: De acuerdo a la imagen que se adjunta las pendientes del terreno superan 46,1% sobre modelo DTM 1*1m obtenido con cartografía LIDAR actualizada 1:1000 (año 2019).
- 2) Observación 2 La imagen objetivo **no establece los terrenos afectos a declaratorias de utilidad pública**, estos será materia a ser desarrollada en Etapa de Anteproyecto.
- 3) Observación 3: Respecto de 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 AVN se establecerán en detalle.
- 6) IDEM anterior.
- 7) **La imagen objetivo ya considera que las áreas con pendientes inferiores a 46% son aptas para la ocupación.**
- 8) La norma de tamaño predial no ha sido una materia abordada como criterio en el marco de la imagen objetivo, se evaluará en anteproyecto.
- 9) Respecto del criterio para otorgar permisos de edificación en base a la normativa vigente. El PRC 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.

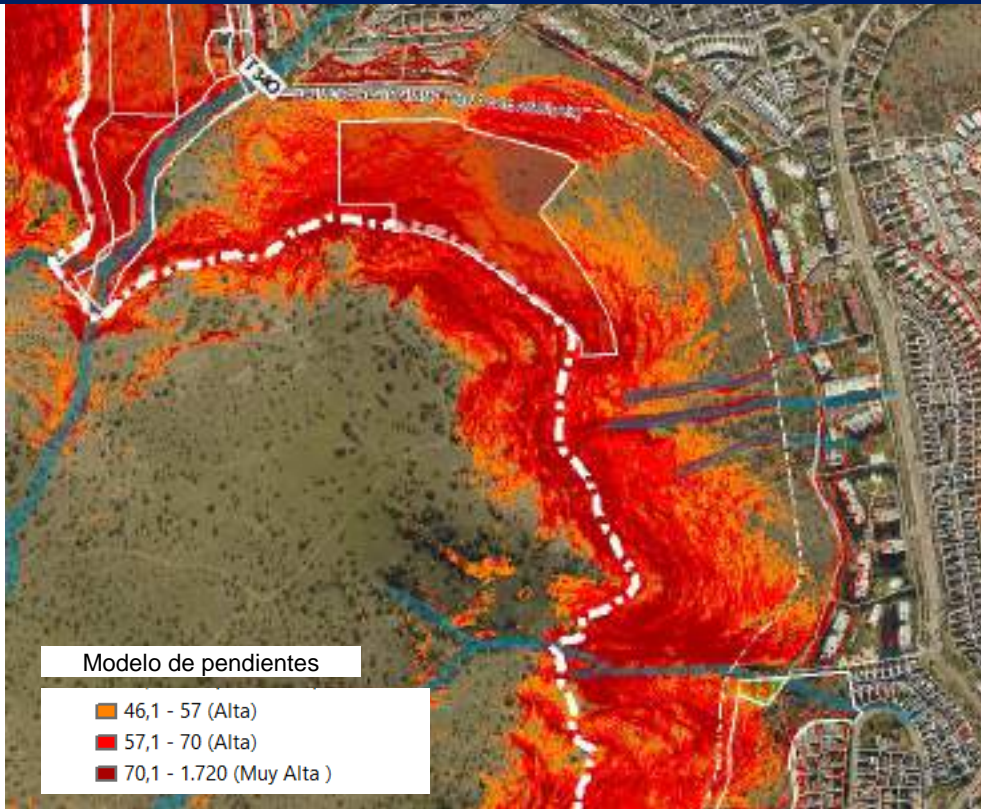
Acuerdo sugerido:

Se sugiere acoger 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).



Por su parte, debe consignarse nuevamente que, en relación a la creación de nuevas afectaciones de áreas verdes, los lotes resultantes del loteo Los Trapenses, por acuerdo con la municipalidad de Lo Barnechea, ya cedieron sus correspondientes áreas verdes. Esto consta en el plano del loteo, su resolución y es de conocimiento de la DOM. Se señala este aspecto en relación con la facultad de imponer nuevas áreas verdes sobre lotes urbanos resultantes de subdivisiones que YA cedieron y desarrollaron las áreas verdes requeridas por la ley. Se estaría en los hechos, ante un doble gravamen.





Por su parte, debe consignarse nuevamente que, en relación a la creación de nuevas afectaciones de áreas verdes, los lotes resultantes del loteo Los Trapenses, por acuerdo con la municipalidad de Lo Barnechea, ya cedieron sus correspondientes áreas verdes. Esto consta en el plano del loteo, su resolución y es de conocimiento de la DOM. Se señala este aspecto en relación con la facultad de imponer nuevas áreas verdes sobre lotes urbanos resultantes de subdivisiones que YA cedieron y desarrollaron las áreas verdes requeridas por la ley. Se estaría en los hechos, ante un doble gravamen.

1.8. Objeta AVN área verde Manquehue Oriente 2301 (1 Observación)

ID TEMA

1110 1

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 4A, 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° 026/2019.
- 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 de 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 en terreno.
- 3) El modelo de pendientes indica rangos que superar el 46% en gran parte del terreno considerado como alto, y sobre el camino T 340 Piedra 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 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)

Sector observado

PRC Vigente



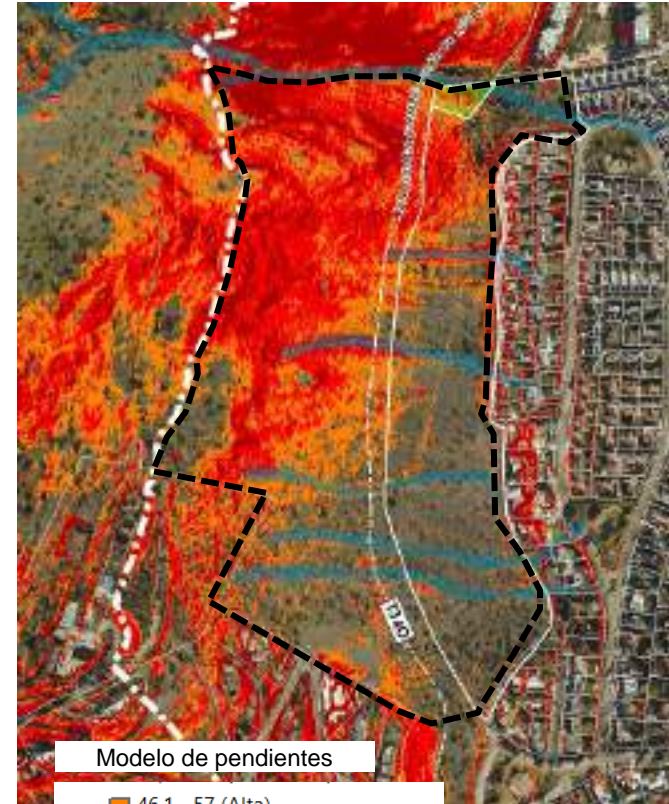
IMAGEN OBJETIVO



1.8. Objeta AVN área verde Manquehue Oriente 2301



Captura imagen Google Earth



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

ID	TEMA
1935	1

Antecedentes y fundamentos:

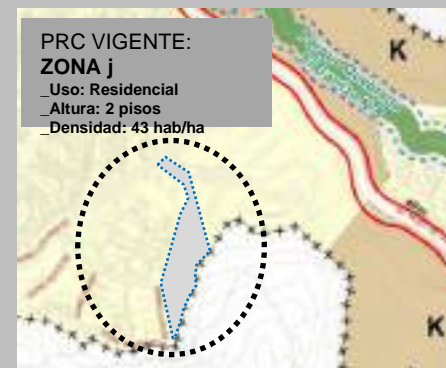
- 1) Plantea diferencia respecto del cambio proyectado para el sitio de su propiedad, Av. Paseo Los Bravos 4525 Rol : 3814-150 3814-003 (matriz) que corresponde al Lote 32ª2- A6a4a del plano SB 965 (Adjunta CIP 611 2021).
- 2) Cuestiona inclusión como AVN como conservación de valores paisajísticos y condición de riesgos.
- 3) El terreno está rodeado de viviendas por lo que de pasar a AVN quedará como terreno eriazos 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 de PRC Vigente.

Aclaración técnica:

- 1) El PRC Vigente reconoce el terreno emplazado en zona J con una densidad de 43 Hab/has.
- 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 de que el sector colinde con el límite urbano cota +1000 msnm lo que se recomienda que quede expresado en el borde de contacto del limite.

Acuerdo sugerido:

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



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

3.3.1 Diagnóstico: La caída de bloques se asocia a la existencia de discontinuidades en la roca, con condiciones de estabilidad favorables para que los fragmentos caigan a través de él talud.

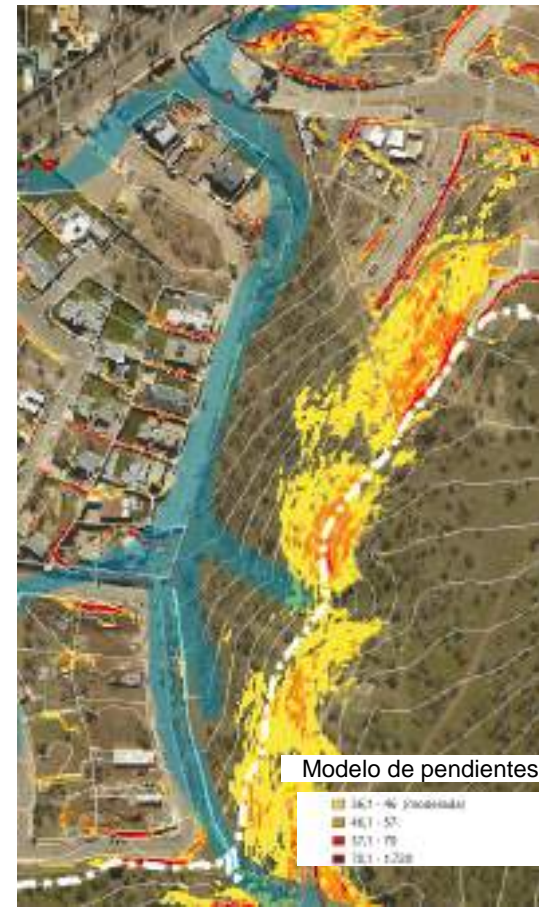
- Hay factores condicionantes que determinan la probabilidad de ocurrencia de esta caída de bloques como la existencia de afloramientos de rocas, la orientación, la frecuencia de discontinuidades y la pendiente del talud formado por roca frías empinadas.

- Otros factores como orografía que controlan el daño generado, se considera el tamaño de bloque que cae y la distancia vertical caída por estos, por lo que a mayor pendiente y relieve, los bloques presentarían una mayor inercia a la inestabilidad. Se destaca que en la zona, el sistema de los deslizamientos se encuentra fuertemente controlado por el relieve entre el punto de generación y el cauce al fondo de las cuencas.

Para determinar las zonas afectadas por este peligro, se tomaron en consideración los resultados de las líneas de base geología y geomorfología y de hidrología de cuencas de remoción en masa, que por lo demás no registra eventos en la zona del sitio en cuestión.

3.3.2 Susceptibilidad: Los Criterios de verificación para el análisis de susceptibilidad de procesos de laderas usados, que principalmente es un programa digital que aplica algoritmos para clasificar pendientes, zona en cuanto solo eso... las clasificaciones de las pendientes dentro de una ladera, pero como no conoce la realidad, no aplica otros factores, como si existen o no rocas, o rocas aflorescidas o si tiene una pendiente ancha y eso no tiene mayor riesgo, o si no apunta a una cuenca significativa... si tiene o no construcciones o los taludes... y así muchas otras variables que pueden aumentar o disminuir prácticamente el valor puesto por un algoritmo en base a muy pocas variables. Aunque el resultado del programa digital, se haya auxiliado como se indica en el informe, está, tiempo atrás se hizo con el conocimiento real de los terrenos, sino que fue una suavesación automatizada como se nombra y que deriva a dar el catálogo de pendientes, en el punto 5 de este tema se dice que se procedió a una edición final de carácter manual, pero las zonas que son presentaban ruido innecesario o anchos reducidos a 100 mt.

Los adjuntamos fotos de este sitio, ya que observo que la foto es un talud manual y de ojo humano, para clasificar el riesgo de proceso de ladera, ya que, a pesar de tener una parte con mayor pendiente, no concuerda con ningún factor para "la caída de bloques" y los deslizamientos, determinados por las características geológicas del terreno, las pendientes y el relieve de las laderas, puesto que es una franja muy pequeña la con mayor pendiente y que por sobre ella hay una gran masa de, de sobre 10 Ha, por lo que no existe ninguna posibilidad de subir rocas ni deslizamientos de rocas hacia el terreno en cuestión; no hay nada que se pueda desprender y no hay rastros de antiguos deslizamientos, ni si quiera pequeños, por ninguna parte.



1.10 (1.11.) Condominio, puente nuevo (Camino Real esquina Pie Andino) señala una muy importante expropiación y/o nueva vialidad que pasa sobre nuestras propiedades (1 observación)

ID	TEMA
1202	1

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 PRMS.

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

Sector observado:



1.11. (1.12.) Calle Padre Ted Huard, se discute clasificación. (3 observaciones).

ID	TEMA
1272	1
1079	1
1153	1

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.



An aerial photograph of a city, likely Bogotá, Colombia, showing a dense urban landscape with numerous multi-story buildings, streets, and green spaces. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter. In the lower-left corner, there is a dark teal rectangular box containing the text 'PARTE 7'. Below this box is a dark blue rectangular box containing the text 'Sector 2 : Los Litres.'. On the right edge of the image, there is a vertical white text label.

PARTE 7

Sector 2 : Los Litres.

2.1. Zonificación de AVN en el sector de Los Litres, en lugares donde hoy aplica zona J y zona K. (2 Observaciones).

ID	TEMA
1074	1
1633	1

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 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/has 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 (artículo 24 / 19) establece para dar cumplimiento a la función social, en determinadas circunstancias prescritas en leyes generales, establecer 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 complementario 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 extingue 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 alledaños 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.

Sector observado:

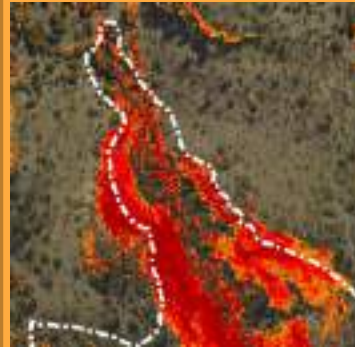


Acuerdo sugerido:

Se acoge parcialmente para lote C-1; manteniendo como criterio que las áreas no consolidadas de muy alto riesgos de exposición a procesos de laderas se mantengan como áreas especiales o AVN. Será revisado en la etapa de anteproyecto (En concordancia con Observación 15.10)



LOTE D1



LOTE C1



LOTE E1



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)

ID	TEMA
1115	1
717	1
717	2
1107	1
1107	2

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Inmobiliaria RE SPA Resalta en su línea de argumentación la importancia de la promoción de la integración social en los IPT's 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 señalado en la PNDU.
- 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.
 - 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) Lo expuesto establecen la relevancia que tiene 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 terreno 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 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)

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)

Situación del terreno

Extracto de observación ID 1115



Observación ID 1107

Debido a que la Normativa Urbana propuesta por la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal al terreno ubicado en Av. Los Litres N° 1.615, **Rol 3538-022**, denominado Lote N° 1-K, restringe el desarrollo futuro del proyecto habitacional aprobado para el terreno que prontamente 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.



2.3. Cuestiona AVN sobre terreno Lote C-2 Rol 3538-006. (2 Observaciones)

ID	TEMA
1078	1
1078	2

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 Av. 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.
- 1) El terreno en cuestión presenta en los sectores altos exposición susceptibilidad alta de procesos de ladera y los cauces asociados a la quebrada El Carrizo.
- 2) El terreno colinda en su borde superior con el área de preservación PRMS y el sitio priorizado de biodiversidad Colina.

Acuerdo sugerido:

Se sugiere acoger parcialmente la solicitud reconociendo en el plan 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.



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

ID	TEMA
1104	1
1104	2

Antecedentes y fundamentos:

Debido a que la Normativa Urbana propuesta por la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal al terreno ubicado en Av. 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 susceptibilidad muy alta de procesos de ladera y los cauces asociados a quebradas.
- 3) El terreno colinda en su borde superior con el área de preservación PRMS y 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 definidos para zonas AVN, (respuesta 15.10)
- Se elimina apertura de Camino Santa Martina en el predio.



Sector 2

Zonas Normativas de la Imagen Objetivo del PRC para el terreno
(Plano PRC (B-01))



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).

ID	TEMA
702	1

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 há y forma parte de un predio mayor de 1.390 há 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 (ver a continuación) 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 que el fondo de 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 pajo 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 art 5.2.3.2 PRM y el Parque Estero Las Hualtatas N-7 art 5.2.3.3 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 ORD 2289 de 26-7-2021 desarrollado por la SEREMI METROPOLITANA MINVU.
- 3) Razón por la cual sólo es posible someter a análisis la opción normativa 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 ZHE2-DC y condicionar a beneficios de incentivos normativos asociados a sustentabilidad (acceso a la montaña).

PRC VIGENTE:



IMAGEN OBJETIVO:



Plano interpretativo RM-PRMS 20-78 Lamina 1-5 del ORD 2289 de 26-7-2021 desarrollado por la SEREMI METROPOLITANA MINVU



PARTE 8

Sector 3 Las Pataguas – Los Trapenses

Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

3.1 Pedro Lira- Los Trapenses rechaza uso mixto y altura de edificación (342 observaciones).

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 deterior 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 genera inseguridad en este barrio.
- 6) Existe comercio cercano a Av. 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 5p equipamiento y 2 pisos residencial.
- 2) La imagen objetivo propuso avanzar sobre un modelo de usos mixto (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 Av. Pedro Lira – Av. Camino Los Trapenses, eliminándose el sub centro zona mixta ZM-4 en las 4 esquinas de esta intersección.

Sector observado:



Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

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)

1375	1
1733	1
1821	1
1821	2
1822	1
1822	2
1827	1
1827	2
1838	1
1838	2

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 polo 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 incentiva la localización de equipamiento al otorgar altura diferenciada 5p equipamiento y 2 pisos residencial.
- 2) La imagen objetivo propuso avanzar sobre un modelo de usos mixto (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 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 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 de jardín infantil Rainbow: es importante aclarar que este tipo de establecimientos educacionales siempre están admitidos en usos de suelo residencial.

Sector observado:



Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

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

831	1
-----	---

786	1
-----	---

893	1
-----	---

1441	1
------	---

Antecedentes y fundamentos:

1) Que las avenidas y calles del norte de la rotonda Petrobras sean habitacionales solamente. No mas compraventa autos o showroom como disfraz , no mas market 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 El Golf de Manquehue (Rotonda) hasta Pedro Lira U. en que se establece zona ZHE-2.
- 2) Solo propuso cambiar la condición de uso en la intersección de Pedro Lira U y Av. Los Trapenses, generando un subcentro de servicios.
- 3) Respecto de la situación del subcentro señalado estarse a lo indicado en el acuerdo 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 Av. Pedro Lira Urquieta – Av. Camino Los Trapenses

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

1219	1
------	---

1434	1
------	---

Antecedentes y fundamentos:

1) 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 y conjunto arquitectónico acorde con el sector y evitar el establecimiento de oficinas de propiedades, C/V 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 quedan generar proyectos de departamentos de tamaños menores, que permitan que la generación de hijos nuestros puedan optar a vivir en lo Barnechea, y no deba migrar a otras comunas por precio de los departamentos, ya que 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 El Golf de Manquehue (Rotonda) hasta Pedro Lira U. en que se establece zona ZHE-2.
- 2) Solo propuso cambiar la condición de uso en la intersección de Pedro Lira U y Av Los Trapenses, generando un subcentro de servicios.

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 Av. Pedro Lira Urquieta – Av. Camino Los Trapenses.



Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

3.2 Sector Las Pataguas se oponen a establecer Zona Mixta ZM-4. (12 Observaciones)

303	1
344	1
423	1
735	1
1261	1
1680	1
1702	1
1713	1
1836	1
1908	1
1940	1
1315	1

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 Av. José Alcalde Delano fueron construidas en primera y segunda línea, a sabiendas de la reglamentación especial que tiene nuestro loteo. No se debe cambiar nada y exigimos que 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 Av. José Alcalde Delano ni la vereda oriente de Av. 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 y 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 J.A Delano y Av. Los Trapenses.

Aclaración técnica:

- 1) El plan Regulador vigente establece zona J exclusiva residencial de 43 Hab/has para el sector la Pataguas.
- 2) La propuesta de habilitación de zona L en los frentes prediales 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 Av. Los Trapenses entre Valle Apacible y el frente predial sur de calle Del Abad y también la esquina de José Alcalde Delano 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:
 - 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 caso de Av. José Alcalde Delano en su acera norte se observan predios eriazos y habilitados como aparcaderos de vehículos lo que acrecientan el deterioro.

Acuerdo sugerido: No se acoge lo solicitado, ya que se debe tener presente el **acuerdo 3.3**

Sector observado:



PRC VIGENTE



IMAGEN OBJETIVO

Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

3.3 Sector Borde Av. Los Trapenses y J. A. Delano solicita Zona Mixta ZM-4 o mas altura . (39 Obs.)

44	1
56	1
58	1
59	1
61	1
62	1
63	1
65	1
75	1
77	1
83	1
174	1
238	1
239	1
266	1
393	1
520	1
598	1
777	1
788	1
801	1
810	1
842	1
1018	1
1167	1
1181	1
1182	1
1450	1
1810	1
1818	1
1904	1
1905	1
1906	1
1907	1
1939	1
1941	1
1941	2
1118	1
1717	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Viviendas que enfrentan Av. 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 está compense el deterioro sufrido por las externalidades negativas de la 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 D. y vereda oriente de Av. 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 de Las PATAGUAS de frenar y no admitir el cambio del plan regulador, en vista que 2 cuadras arriba si se han permitido regulaciones de permisos comerciales.
- 6) Dicho 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 solo 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 de 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 la Avenida José Alcalde Delano.
- 8) Hay una arbitrariedad inentendible, ya que en mi misma cuadra hay edificaciones de uso comercial y otras, cómo la mía, que están restringidas a solo a uso residencial.
- 9) Solicita ZM-4 para las casas que enfrentan Av. 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".

Sector observado:



Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

3.3 Sector Borde Av. Los Trapenses solicita Zona Mixta ZM-4 o más altura . (39 Obs.)

Aclaración técnica:

- 1) El plan Regulador vigente establece zona J exclusiva residencial de 43 Hab/has para el sector la Pataguas.
- 2) La propuesta de habilitación de zona L en los frentes prediales 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 Av. Los Trapenses entre Valle Apacible y el frente predial sur de calle Del Abad y también la esquina de Av. José Alcalde Delano 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 de usos de suelo ni altura a los frentes prediales de Av. Camino Los Trapenses y Av. José Alcalde Délano en el sector Las Pataguas, sin embargo, es posible constatar:
 - 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 caso de Av. 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:

Recomendación de Concejo:

- 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 aprox. de 40 m, desde calle El Pelero hacia el norte hasta encontrarse con la zona mixta ZM-4 de la propuesta.
- 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 Pataguas como zona mixta ZM-4.
- Para los predios que enfrentan Av. Jose Alcalde Delano, desde la Zona mixta ZM-4 Centro Comercial las Pataguas, hasta Camino de la Fragua, se propone una franja de 40 m aprox. de zona habitacional preferente ZHP-4.



Sector 1 (3)

3.3-2 Observa zonas ZM-4 con cambio de condiciones de edificación y uso de suelo, por ejemplo Av. Los Trapenses con Av. Camino Real .(3 observaciones)

126 1

126 2

585 1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) En el sector correspondiente al Loteo El Golf de Manquehue se ha indicado zonas ZM-4 con cambio de condiciones de edificación y uso de suelo, por ejemplo Av. Los Trapenses con Av. 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 Av. Los Trapenses con Av. 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 de los propietarios involucrados, en perjuicio de quienes vivimos en el sector.

Aclaración técnica:

- 1) El PRC Vigente reconoce el Sector de la Intersección de Av. Los Trapenses y AV Camino Real como una zona L que admite usos de suelo mixto con equipamiento 5 pisos y residencial de 2 pisos,
- 2) Se ha permitido la construcción de centros comerciales Strip Center en los bordes de Av. Los Trapenses e incluso un mall que no aportan a la configuración del espacio urbano.
- 3) Actualmente Av. 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 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 los observado, se revisará su condición en la etapa de anteproyecto.

Sector observado



Acuerdo sugerido:

Se recomienda acoger parcialmente, atenerse a la respuesta 3.3 de cambiar las zonas mixtas de Av. Camino Los Trapenses por zona habitacional preferente desde Av. Camino Real al Sur hasta El Pelero, exceptuando el Mall los Trapenses

3.4. JJVV Los Trapenses y Santuario del Valle plantean varias observaciones (5 observaciones).

639	1
686	1
690	1
806	1
913	1

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 el objetivo de estas vías y la clasificación que le quieren dar, para poder definir su tamaño e implicancias, dato 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 strips 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 sub centralidades, 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.
- 2) **Vialidad Nueva:** En concordancia con respuestas 1.12 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 (**respuesta 1.4**) Se aclara que la existencia de permisos de edificación no exime de la responsabilidad y potestad planificadora de la municipalidad.
- 4) La inclusión en 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.

Niveles de saturación modelados para Alternativa 2



Imagen Objetivo

Con relación a los niveles de congestión que se observa 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

Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

3.5 Los Trapenses con Av. Valle del Monasterio, cuestiona uso mixto ZM-4. (3 Observaciones)

588	1
1347	1
1559	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Observan aumento propuesto de la zona definida como ZM-4 para la vereda poniente y oriente de Av. 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 de los Trapenses con Av. 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 alternatively 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 vigente establece zona L preferentemente destinada a equipamientos en el sector vereda oriente (hasta calle Del Abad aproximadamente) y poniente de Av. Los Trapenses todo el sector que abarca el condominio Loma La Cruz, lo que permite 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 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 Av. 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..

Sector observado:



Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

3.5-1 Av. Valle del Monasterio, solicita uso mixto. (7 Observaciones)

1590	1
1597	1
1609	1
1007	1
954	1
69	1
1499	1

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 que llegamos. Se transformó en calle de salida alternativa a Alcalde Delano, 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 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 el barrio.
- 3) Ya no es una calle residencial desde que comenzaron a instalarse automotoras, hoy en construcción otro centro comercial. Esto a traído consecuencias negativas como barrio residencial, donde las calles son utilizada 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 adecue a las exigencias de la zona, como estacionamiento por edificios o por área comercial 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) Av. Valle del Monasterio contiene un canal abovedado Quebrada El Guindo.
- 3) Av. 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 Av. Los Trapenses y José Alcalde Delano.

Sector observado:



Acuerdo sugerido:

Se sugiere no acoger, atenerse a la respuesta de la observación 3.3.

3.5-2 Av. Valle del Monasterio, solicita uso mixto. (3 Observaciones)

517	1
1007	1
1029	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Mi propiedad esta 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 que 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 el barrio.
- 3) 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 el 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.

3.5-3 Av. Valle del Monasterio, se opone a usos mixto e incremento de altura. (2 observaciones)

1430	1
70	1

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 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/has.
- 2) Av. Del Monasterio a pesar de su perfil mantiene su vocación predominantemente residencial en la imagen objetivo.
- 3) La imagen Objetivo sólo propone cambios en los cabezales de intersección de esta calle con Av. Los Trapenses y José Alcalde Delano, 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 3.3

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

639	3
642	2
676	1
690	3
715	1
727	1
806	3
829	1
856	2
864	2
870	2
872	2
933	2
975	3
1008	1
1021	3
1024	3
1146	1
1307	2
1366	1
1368	3
1447	3
1448	1
1462	1
1470	1
1483	1
1510	3
1690	3
1937	3

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Solicitan proteger los cerros y mantener el carácter de áreas verdes.
- 2) JV 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 finamente no representa la realidad de las zonas que serán destruidas para el desarrollo inmobiliario y no se convertirán en áreas verdes.
- 4) Solicito se preserven las áreas 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) 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:

- 1) Respecto de área 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 respuesta 1.4).

3.7 Sobre nueva Vialidad comunal señalada en la Imagen Objetivo. (36 Observaciones)

711	1
783	1
803	1
830	1
870	1
872	1
913	4
919	1
932	2
952	2
975	2
988	1
989	1
1021	2
1024	2
1145	1
1150	1
1218	1
1252	1
1306	1
1332	1
1359	1
1368	2
1386	2
1446	1
1459	1
1466	1
1480	1
1514	1
1524	1
1552	1
1594	1
1578	2
1690	2
1785	1
806	2

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Rechazamos la propuesta de la Imagen Objetivo llamada "Nueva Vialidad Comunal" (denominada "Vialidad Nueva" en calles existentes y 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) Rechazó 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 que 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 a estas 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 **BNUP**.
- 4) Se aclara que Avenida Padre Ted Huard, Monte Carmelo, Valle La Unión y Boulevard 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 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.

Sector observado:



Extractado de observación ID 711

Acuerdo sugerido:

Se aclara son vías existentes de clasificación local del ámbito de planificación comunal (Acorde a respuesta 1.12)

3.8 Plantea eliminar propuesta de puente en Pedro Lira Urquieta (5 Observaciones)

1606	1
1615	1
1628	1
1759	1
1578	2

Antecedentes y fundamentos:

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 de puente señalado se encuentra considerado en el PRC vigente L 26.
- 2) La prolongación de Pedro Lira entre Av. 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.

3.8-1 Plantea necesidad de puente en Pedro Lira Urquieta (3 Observaciones)

144	1
642	1
1279	1

Antecedentes y fundamentos:

Actualmente para cruzar desde camino real por Pedro Lira Urquieta solo 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 de puente señalado se encuentra considerado en el PRC vigente L 26. La prolongación de Pedro Lira entre Av. Camino Los Trapenses y Parque Estero Las Hualtatas se ha materializado con un perfil de vía de 20m absolutamente residencial.

Acuerdo sugerido: Se sugiere no acoger en concordancia con la respuesta 3.8 que acoge la eliminación de la prolongación de Av. Pedro Lira Urquieta en el tramo.

Sector observado:



Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

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)

850	1	651	1
990	1	693	1
1223	1	787	1
1231	1	880	1
1256	1	909	1
1819	1	999	1
		1005	1
		1172	1
		1439	1
		1458	1
		1755	1

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: Ver respuesta 3.7

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

3.10. Boulevard de los pájaros sur y norte Santuario Del Valle (18 Observaciones)

383	1
822	1
945	1
1230	1
1290	1
1360	1
1467	1
1482	1
1515	1
1666	1
1689	1
1698	1
1709	1
1719	1
1773	1
1825	1
1851	1
1923	1

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: Ver respuesta 3.7

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



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 Av. El Parque, Camino Los Cazadores, Valle la Unión, Monte Carmelo, Padre Ted Huard. Eliminar de la imagen objetivo del PR L B. Pedro Lira, termina en el parque que bordea el estero las Hualtatas, su protección esta sobre las casas y significa interrumpir el parque peatonal.

1727	2
1728	2
1784	2
1791	2

Aclaración técnica: Ver respuesta 3.7

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

Sector observado:



Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

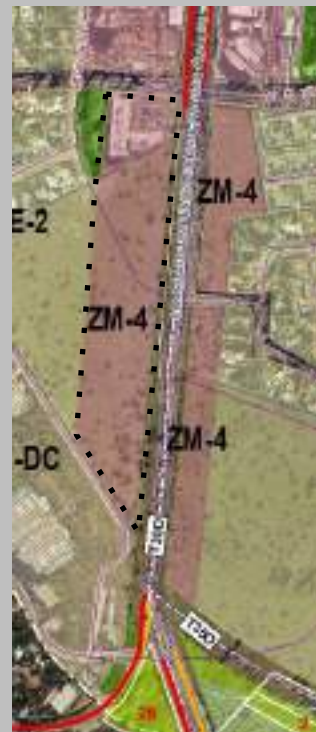
3.12. Se opone a Zona ZM4 Accesos al Sector Manquehue Oriente (15 Observaciones)

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 Déllano 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 utilizados como estacionamientos de los usuarios y trabajadores este.
- 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 Déllano 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 está mayor congestión traería al sector.
- 5) Observa accesibilidad a frente comercial de ZM-4 por características y velocidad de diseño de José Alcalde Delano (autopista) ¿Existirá caletería?

531	1
531	2
532	1
532	2
543	1
543	2
545	1
545	2
552	1
552	2
595	1
595	2
708	1
525	1
1538	1

Sector observado:



PRC Vigente :



Imagen Objetivo



3.12. Se opone a Zona ZM4 Accesos al Sector Manquehue Oriente (15 Observaciones)

Aclaración técnica:

- 1) El plan regulador vigente reconoce el sector como Zona J residencial con una densidad de 43 hab/has .
- 2) La propuesta de imagen objetivo otorga normativa urbana mixta ZM-4 a una franja aledaña a Camino Los Trapenses Oriente. (Av. 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, permite corroborar altos los niveles de congestión que se reflejan en saturaciones que superar el 90% en Camino Los Trapenses dirección norte-sur José Alcalde Delano entre Av. Santa Blanca y Manquehue Oriente (El Tranque).
- 4) La proyección Pan de Azúcar hasta el empalmar con Av. José Alcalde Delano 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 parcialmente 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.

Recomendación del Concejo:

Se recomienda revisar el trazado de la prolongación de calle Cerro Pan de Azúcar.

Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

3.12-1 (3.12-2) Solicita aumento densidad y altura en zona mixta ZM-4 J. Alcalde Delano Oriente. (1 Observación)

555	1
555	2

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Inequidad urbana planteada para el sector, respecto a los predios del desarrollo de José Alcalde Delano hacia el Este de la comuna en particular al oriente de Av 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/has .
- 2) La propuesta de imagen objetivo otorga normativa urbana mixta ZM-4 a una franja aledaña a Camino Los Trapenses Oriente. (Av. 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 de transporte existentes y proyectados en el estudio de capacidad vial, permite corroborar altos los niveles de congestión que se reflejan en saturaciones que superar el 90% en Camino Los Trapenses dirección norte-sur José Alcalde Delano entre Av. Santa Blanca y Manquehue Oriente (El Tranque).
- 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.

Sector observado:



PRC Vigente :



Imagen Objetivo



Acuerdo sugerido: Se sugiere no acoger lo solicitado.

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

24 1

Antecedentes y fundamentos:

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

Aclaración técnica:

1. El terreno corresponde a un terreno de equipamiento municipal cedido por el loteo, en la zonificación corresponde 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.

Sector observado:



Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

3.14 Solicita aumento densidad y altura en zona mixta ZM-4 J. Alcalde Delano. (6 Observaciones)

332	1
1501	1
628	1
1187	1
1734	1
1275	1

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 solo tienen a sus espaldas viviendas de entre 2 y 4 pisos existentes.

Aclaración técnica:

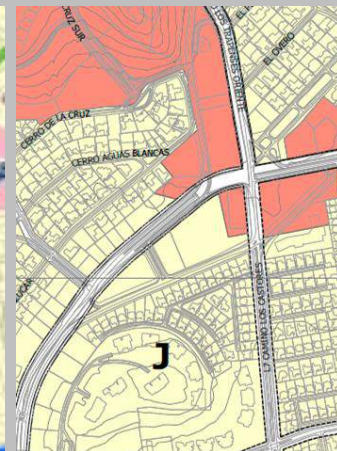
- 1) El plan regulador vigente reconoce el sector como **Zona J** residencial con una densidad de 43 hab/has .
- 2) La propuesta de imagen objetivo otorga normativa urbana mixta ZM-4 a una franja aledaña a Camino Los Trapenses Oriente. (Av. José Alcalde Delano), lo que permite consolidar el primer frente 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 de congestión que se reflejan en saturaciones que superan el 90% en Camino Los Trapenses dirección norte-sur José Alcalde Delano entre Av. Santa Blanca y Manquehue Oriente (El Tranque).
- 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.

Sector observado

Imagen Objetivo



PRC Vigente



Acuerdo sugerido:

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

3.15 Área Verde Av. El Rodeo sector Fundación CAZ (3 obs.)

Antecedentes y fundamentos de la observación:

- 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 hás, 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 requiera 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 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,

218	1
1712	1
1712	2

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 verdes 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 AVN que de conformidad con lo prescrito en el artículo 2.1.31 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 el acuerdo del Concejo Sesión Ordinaria N°1007 de 16/5/2019, **no corresponde pronunciamiento** del equipo técnico.

Recomendación de Concejo: 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 redundaría 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.

Acuerdo sugerido: Se sugiere acoger parcialmente en concordancia con la recomendación de Concejo.

Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses



3.15-1. Área Verde Av. El Rodeo sector Fundación CAZ. (1 observación)

26

1

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 mas edificios en la zona.
- 2) Se que es un lugar que muchas constructoras intentaran 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.)
- 3) Por lo que mi inquietud es que 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 controlaran 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 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 (AV. J A Delano), 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 se valor natural, el artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones mandata a los instrumentos de planificación territorial a reconocer las área o elementos sujetos a protección por la legislación vigente. Para estos efectos se recomienda consultar lo que señala la nutrida jurisprudencia administrativa.

Sector observado:



A través de la legislación urbana no es posible declarar área de protección de recursos se valor natural, el artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y construcciones mandata a los instrumentos de planificación territorial a reconocer las área 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

Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

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)

725 1

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 lo que no se debe establecer el usos obligado simultáneo de ambos usos.
- 4) El aumento de la altura no se condice con incrementos en la constructibilidad
- 5) Solicita se amplie la diversidad de usos de suelo.

Aclaración técnica:

- 1) El plan regulador vigente establece para el sector Zona J preferentemente residencial de 43 Hab/has.
- 2) La imagen objetivo reestablece usos mixtos ZM-4, sin precisar en esta etapa el detalle de los usos permitido 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. Es un 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 en concordancia con acuerdo 3.14 que concede aumento de altura a 6 pisos y aclarando que la densidad será definida en etapa de anteproyecto.

Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

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

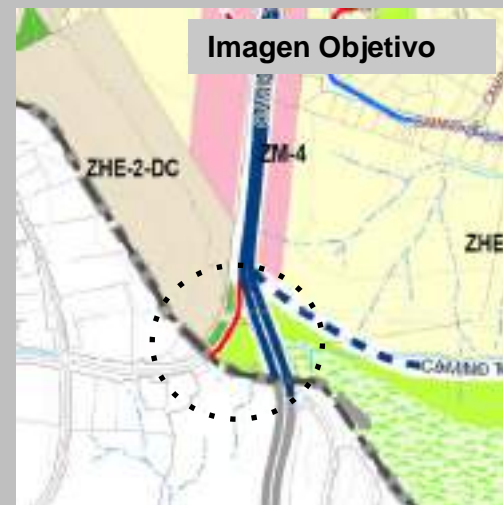
1113 1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Debido a que la Normativa Urbana propuesta por la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal al terreno ubicado en Gran Vía N° 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:
- 2) 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/has.
- 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 puede 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.

3.18. Solicita condiciones establecidas para zona ZM-4 sector Av. José Alcalde Delano (1 Observación) .

269 1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) En esta cuadra hay cuatro propiedades signadas con los números 11.115, 11.111, 11.213 y 11.229, cuyo único acceso es por la avenida José Alcalde Delano.
- 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) 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.

Sector observado:



Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

3.19 (3.20) Solicita se asigne zona ZM-4 en borde de Av. Los Trapenses. (2 observaciones)

232	1
327	1

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 cambio a uso habitacional.
- 2) Señala falta de normativa vial
- 3) Solicito que mi terreno y casa situada en camino de 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.



ACTUALIZACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LO BARNECHEA



Aclaración técnica:

- 1) Todo el costado poniente de Av. Los Trapenses se encuentra identificado como Zona J en el PRC vigente.
- 2) Se observa que la primera línea de predios que enfrenta el 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 eriaz.

Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger

Sector 03: Las Pataguas – Los Trapenses

3.19-1 (3.20-1) Solicita se asigne zona habitacional de 4 pisos entre El Golf de Manquehue y Pedro Lira. (2 observaciones)

703	1
1093	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Av. Los Trapenses, entre Golf de Manquehue y Lira Urquieta, considerar altura 4 pisos.
- 2) El tramo de Av. Los Trapenses, entre Golf de Manquehue y Lira Urquieta, que tiene 3 pistas por lado y un alto flujo vehicular, además de la importancia estratégica que une 2 comunas, debiera considerar construcción en altura.

Aclaración técnica:

- 1) El plan regulador vigente reconoce este sector como zona J de 43 hab/has.
- 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 recomienda no acoger.

3.19-2 (3.20-2) Se opone a aumento de altura y mixtura de usos de suelo en Av. Los Trapenses. (2 obs)

849	1
1051	1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) 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 vigente reconoce este sector como zona J de 43 hab/has.
- 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 sub centro 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.

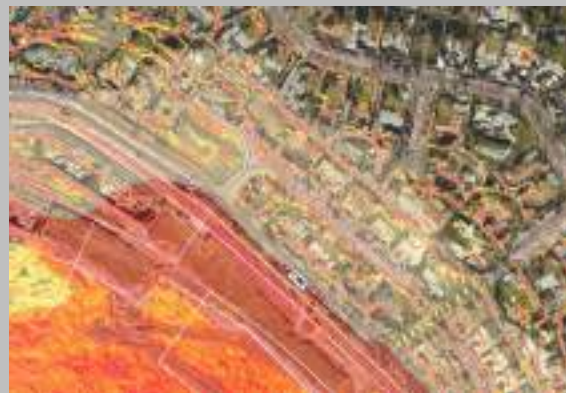


3.20 (3.21) Propone ZM-4 en Av. Camino los Trapenses con Av. Golf de Manquehue - Objeta Áreas Verdes Nuevas y Zona Desarrollo Controlado en su predio (1 observación)

412 1

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/hec. 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. 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 Av. Los Trapenses esta opción fue evaluada en el desarrollo de las alternativas, fue descartada por la preeminencia del uso residencial y la posición de los vecinos del sector. Sin duda tiene mejores condiciones que la esquina de Av. Los Trapenses con Pedro Lira U.
- 2) Respecto de los permisos de edificación otorgados, estarse a **Respuesta 1.4**,
- 3) Respecto específicamente de terreno en Punta de Águila, efectivamente 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:

- 1) Se recomienda no acoger
- 2) Se aclara que la existencia de permisos de edificación no exime de la responsabilidad y potestad planificadora de la municipalidad. (Acorde a respuesta 1.4)
- 3) Se recomienda no acoger y ajustarse a zona de desarrollo controlado
- 4) Se agradece comentario

3.21 (3.22) Cuestiona cambio de uso respecto de zona L del PRC Vigente. (1 observación)

1096 1

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 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, es importante considerar el espacio que conforma la esquina, que actualmente es intersticial y no se conecta con área verde existente.



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

3.22 (3.24) Solicita aclarar normas técnicas como altura, constructibilidad y ocupación de uso de suelo. (1 Observación)

326 1

Antecedentes y fundamentos:

- 1) Solicitar que la altura de las edificaciones que estipulada en metros, no en pisos, es decir para 4 pisos x 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 involucran 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, esta es una materia que será abordada en la etapa de anteproyecto.
- 3) La imagen Objetivo no establece coeficiente de constructibilidad, esta es una materia que será abordada en la etapa de anteproyecto.
- 4) La imagen Objetivo no establece distanciamientos, esta 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 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.

Sector observado:



Acuerdo sugerido:
Se aclara lo solicitado.

3.23 (3.25) Solicita que el uso mixto integre el comercio a la vivienda e intensificar uso de suelo en torno a Av. Camino Los Trapenses. (1 observación)

742 1

Antecedentes y fundamentos:

La Imagen Objetivo de este sector, no es concordante con el diagnóstico ni los objetivos planteados. Para el sector 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 Delano) acorde a su condición de acceso comunal y a los desarrollos adyacentes, considerando los siguientes aspectos:

- Reconocer y extender el concepto de corredores de equipamiento en eje estructurante, Camino Los Trapenses (ex Alcalde Delano), promoviendo un acceso equitativo a equipamientos y servicios.
- 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.
- Incrementar la intensidad de uso de suelo en Camino los Trapenses, en especial en los bordes de acceso a esta, reconociendo su condición de “vía prospera”
- 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:

- La propuesta de imagen objetivo reconoce los desarrollos existentes devolviendo el carácter mixto que tiene el sector a través de la zona ZM-4.
- Incorporar el uso mixto de territorio** a través de la consolidación de subcentros que está en consonancia con los objetivos de la PNDU.
- Respecto de la intensificación de la utilización del territorio**, es importante señalar que el desarrollo urbano propuesto responde a distintos desafíos entre los que desataca Lugares con identidad y calidad de vida, que promueve el reconocimiento de los barrios existentes donde se valora el entorno sin dejar de reconocer desafíos que apelan a la integración social y espacial a si como la necesidad de apalancar proceso de regeneración y renovación urbana según corresponda a cada territorio.
- Configurar el acceso sur poniente:**
 - Respecto de extender área con equipamientos y servicios Camino Los Trapenses, estarse a lo señalado en 3.3
 - 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 (ZHPE-4).
 - El resumen ejecutivo ya reconoce el carácter de vía próspera del primer tramo de Camino Los Trapenses.
 - La propuesta sugerida reconoce el carácter de puerta incorporando una zona ZM-4 que integra los equipamientos y la vivienda.

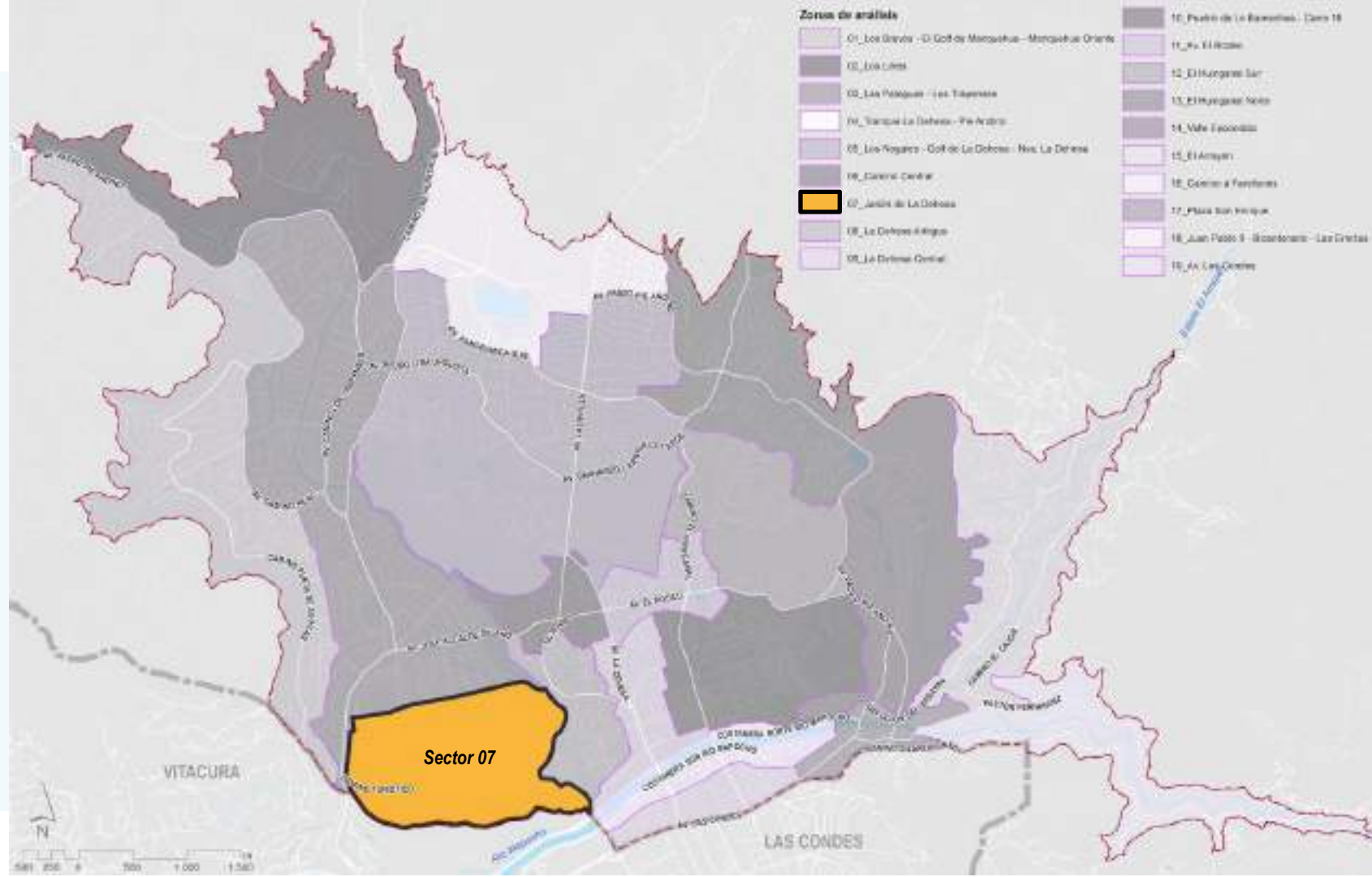
Acuerdo sugerido:

Se aclara lo solicitado.

An aerial photograph of a city, likely Bogotá, Colombia, showing a dense urban landscape with numerous multi-story buildings, parking lots, and roads. A teal-colored rectangular overlay is positioned on the left side of the image, containing the text 'PARTE 8' in white, bold, sans-serif font. Below this, a dark blue rectangular overlay contains the text 'Sector 7 Jardín de La Dehesa' in white, sans-serif font. The background image is semi-transparent, allowing the city details to be visible through the overlays.

PARTE 8

Sector 7 Jardín de La Dehesa



7.1 Solicita se asigne zonificación ZHE-2 propuesta para el entorno. (1 Observación)

ID	TEMA
10	1

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 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 Labbe y Contralmirante Fernandez 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.



Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la observación.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: 43 hab/ha

ZONA K

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: 19 hab/ha



PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZHE-2-DC

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: 4 a 16 hab/ha



7.2 Solicita cambio de zonificación propuesta, de ZHE-2-DC a ZHP-4. (1 Observación)

ID	TEMA
39	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Propiedad rol 3597-077 ubicado en el sector Jardín de La Dehesa, en Camino Turístico esquina con Av. 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 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.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J1

_Uso: Residencial
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 304 hab/ha

ZONA K

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 19 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha

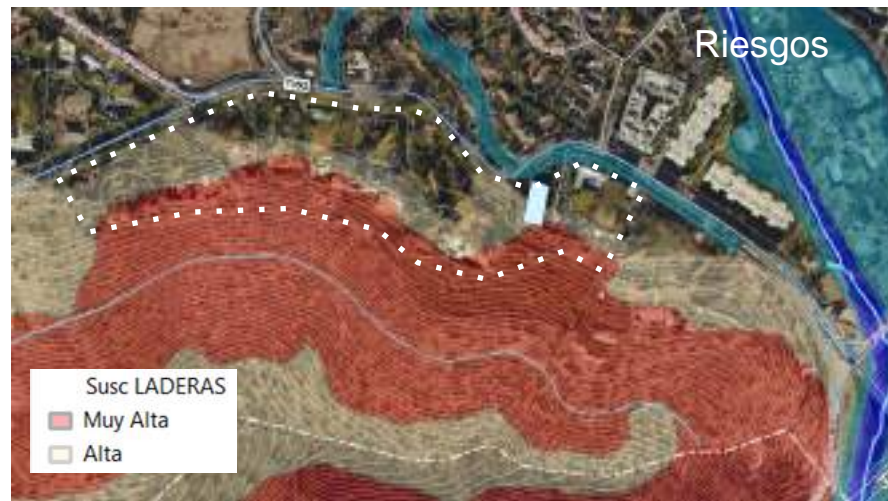
ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido: Se recomienda no acoger la observación.

MODELACIÓN DE CAPACIDAD VIAL ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACIÓN



7.3 Solicita uso habitacional exclusivo, prohibiendo destino "hogares de acogida", o mixto sólo permitiendo tiendas y cafés de barrio (1 Observación).

ID	TEMA
78	1

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 mas 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 Av. José Alcalde Délano, correspondiendo a la etapa de Anteproyecto la definición de destinos permitidos y prohibidos de uso del suelo.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

— Uso: Residencial
— Altura: 2 pisos
— Densidad: 43 hab/ha

ZONA K

— Uso: Residencial
— Altura: 2 pisos
— Densidad: 19 hab/ha



PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

— Uso: Residencial
— Altura: 2 pisos
— Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZHE-2-DC

— Uso: Residencial
— Altura: 2 pisos
— Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se aclara que la definición de destinos permitidos y prohibidos corresponde a la etapa de Anteproyecto.

7.4 Solicita definir una densidad de 30 hab/ha y alturas que no superen los 3 pisos. (1 Observación).

ID	TEMA
78	5

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:

1. 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.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

Uso: Residencial
Altura: 2 pisos
Densidad: 43 hab/ha

ZONA K

Uso: Residencial
Altura: 2 pisos
Densidad: 19 hab/ha



PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

Uso: Residencial
Altura: 2 pisos
Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZHE-2-DC

Uso: Residencial
Altura: 2 pisos
Densidad: 4 a 16 hab/ha



7.5 Solicita se prohíba construcción de centro comercial en terreno mencionado. (1 Observación).

ID	TEMA
86	2

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 D. con Santa Teresa y Gran Vía.
2. Ya existen 6 stripcenters y un mall en Av. José Alcalde, por lo que no es necesario mas 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 Av. 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 zona mixta ZM4 aludida y se aclara que las densidades serán precisadas en la etapa de anteproyecto.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZM-4

_Uso: Mixto
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 100 a 250 hab/ha



7.6 Solicita revisar coherencia de proyecto habitacional en aprobación con normas propuestas en imagen objetivo (1 Observación).

ID	TEMA
86	3

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, 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.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha

PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZM-4

_Uso: Mixto
_Altura: 4 pisos
_Densidad: 100 a 250 hab/ha



7.7 Solicita asignar zona ZHP-4 o ZHE-4 a sector al oriente de calle Los Portones de La Dehesa (5 Observaciones).

ID	TEMA
324	1
370	1
481	1
1422	1
1427	1

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 Av. 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.

Sector observado:

PRC VIGENTE:
ZONA J
_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha



PRC PROPUESTO:
ZONA ZHE-2
_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda no acoger la observación.

7.8 Solicita no aumentar la intensidad de ocupación en el sector para evitar mayor congestión vehicular (1 Observación).

ID	TEMA
419	1

Antecedentes y fundamentos:

1. En el sector y entorno a las calles C. 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.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: 43 hab/ha

ZONA K

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: 19 hab/ha



PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZHE-2-DC

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: 4 a 16 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda acoger la observación.

Sector 07: Jardín de La Dehesa Antigua

7.9 Solicita revisar zonificación de área verde nueva asignada a sitios de su propiedad. (2 Observaciones).

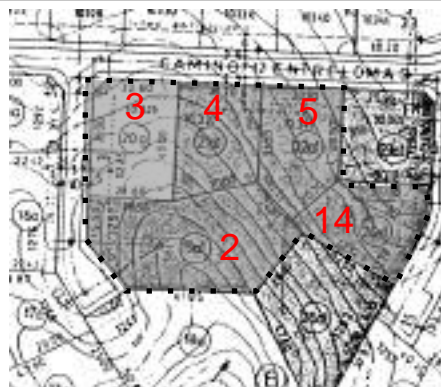
ID	TEMA
30	1
33	1

Antecedentes y fundamentos:

1. La Imagen Objetivo propone área verde nueva en terreno que comprende 5 roles:
 - a) Sendero Entre Lomas 1257, Sitio 19a1 Loteo Parque San Rafael, Mz B, Plano sb-118
 - b) Sendero del Monte 1278, Sitio 24a1, Loteo Parque San Rafael, Mzna B, Plano sb-118
 - c) Camino Entre Lomas 10.329, Sitio 20a, Loteo Parque San Rafael, Mz B, Plano L-751-B
 - d) Camino Entre Lomas 10.337, Sitio 21a1, Loteo Parque San Rafael, Mz B, Plano sb-118
 - e) Camino Entre Lomas 10.341, Sitio 22a1, Loteo Parque San Rafael, Mz 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 20a (003) y 21a1 (004) según plano Sb-118-94.
2. Corresponde corregir reemplazando zona AVN por zona habitacional exclusiva ZHE-2.



Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: 43 hab/ha



PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

- _Uso: Residencial
- _Altura: 2 pisos
- _Densidad: 30 a 60 hab/ha



Acuerdo sugerido:

Se recomienda acoger la observación, eliminando AVN.

Sector 07: Jardín de La Dehesa Antigua

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).

ID	TEMA
567	1
1428	1-3
1433	1-3
1436	1-3
1440	1-3
1443	1-3

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 MZ-K han visto afectado el valor de sus propiedades desde la compraventa producto de sucesivos instrumentos normativos.
4. La MZ-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" (13.12.12) 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 MZ-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.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha

ZONA K

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 19 hab/ha



PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha



Sector 07: Jardín de La Dehesa Antigua

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).

Situación actual:

En la manzana K, se compone por 10 lotes de los cuales 7 (70%) se han desarrollado bajo las condiciones normativas asociadas a la zona K del PRC vigente (19 hab/ha – 2 pisos de altura). En razón de ello, se observa que el sector se ha materializado mayormente como una zona K, cuya vocación de uso e intensidad de ocupación es reconocida por la zona ZHE-2-DC.



Sector 07: Jardín de La Dehesa Antigua

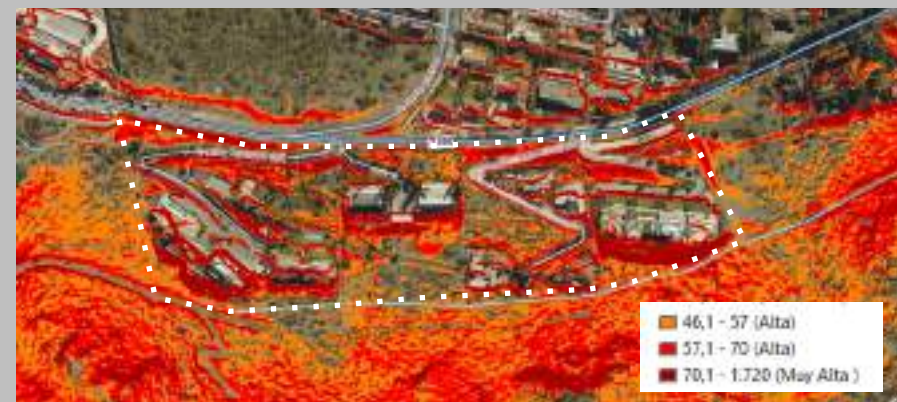
7.10 Solicita se revise, reconozca e incorpore la densidad aplicada en las construcciones existentes en el sector, correspondiente a 80 hab/ha (6 Observaciones).

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/has.
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 superar 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/has supera incluso las densidades proyectadas para el sector Jardín de la Dehesa que se ha consolidado sobre la base de densidades de 43 hab/has.
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.



7.11 Solicita mantener densidad y altura existente actualmente en el sector. (1 Observación).

ID	TEMA
----	------

902	1
-----	---

Antecedentes y fundamentos:

1. 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:

- 1) 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.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

— Uso: Residencial
— Altura: 2 pisos
— Densidad: 43 hab/ha

ZONA K

— Uso: Residencial
— Altura: 2 pisos
— Densidad: 19 hab/ha



PRC PROPUESTO:

ZONA ZHE-2

— Uso: Residencial
— Altura: 2 pisos
— Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZHE-2-DC

— Uso: Residencial
— Altura: 2 pisos
— Densidad: 4 a 16 hab/ha



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).

ID	TEMA
1089	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Terreno ubicado en Av. 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 (*Exp. AP LO C/S.JUL.615/2021*).
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 riesgos 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 no presenten alta exposición al riesgo.

Sector observado:

PRC VIGENTE:

ZONA J

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 43 hab/ha

ZONA K

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 19 hab/ha

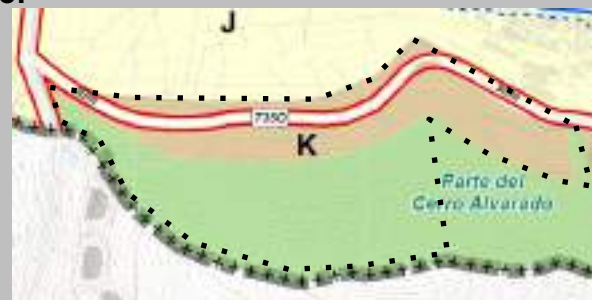


IMAGEN OBJETIVO:

ZONA ZHE-2

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 30 a 60 hab/ha

ZONA ZHE-2-DC

_Uso: Residencial
_Altura: 2 pisos
_Densidad: 4 a 16 hab/ha



Sector 07: Jardín de La Dehesa Antigua

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).

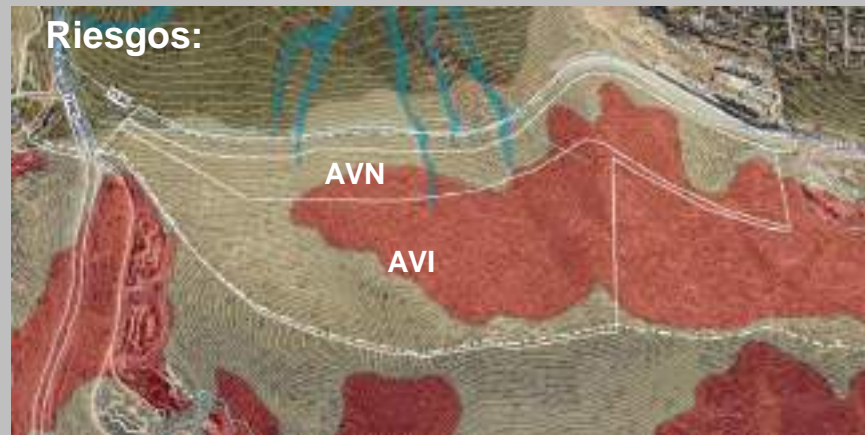
Ubicación del resto Lote 3B, Rol 3597-457



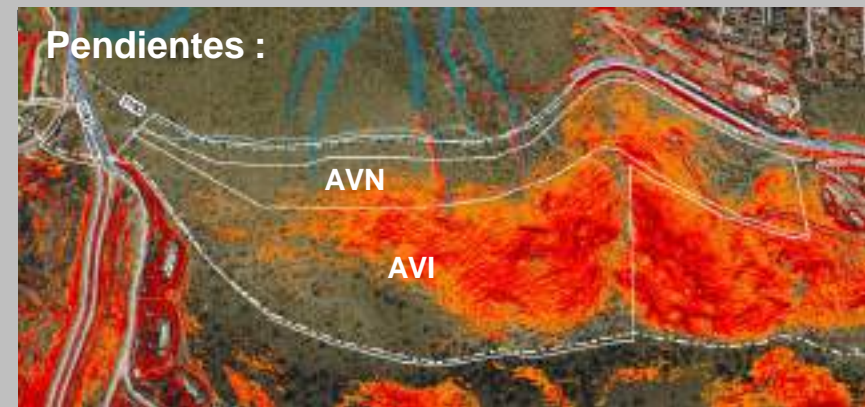
Zona AVI: Sin uso de vivienda permitido

Zona AVN: Sin uso de vivienda permitido

Riesgos:



Pendientes :



7.13 (7.14) Solicita asegurar el acceso a las áreas verdes y cerro isla Alvarado. (1 Observación).

ID	TEMA
78	6

Antecedentes y fundamentos:

1. 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.



Sector observado:



Acuerdo sugerido:

Se aclarar que no es facultad del Plan Regulador Comunal el generar proyectos de implementación y acceso a las áreas verdes existentes.

7.14 (7.15) Solicita se restaure el uso original con el cual fue cedida esta superficie por los loteos, correspondiente a Área Verde (5 Observaciones).

ID	TEMA
1428	2
1433	2
1436	2
1440	2
1443	2

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 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 BNUP.
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:

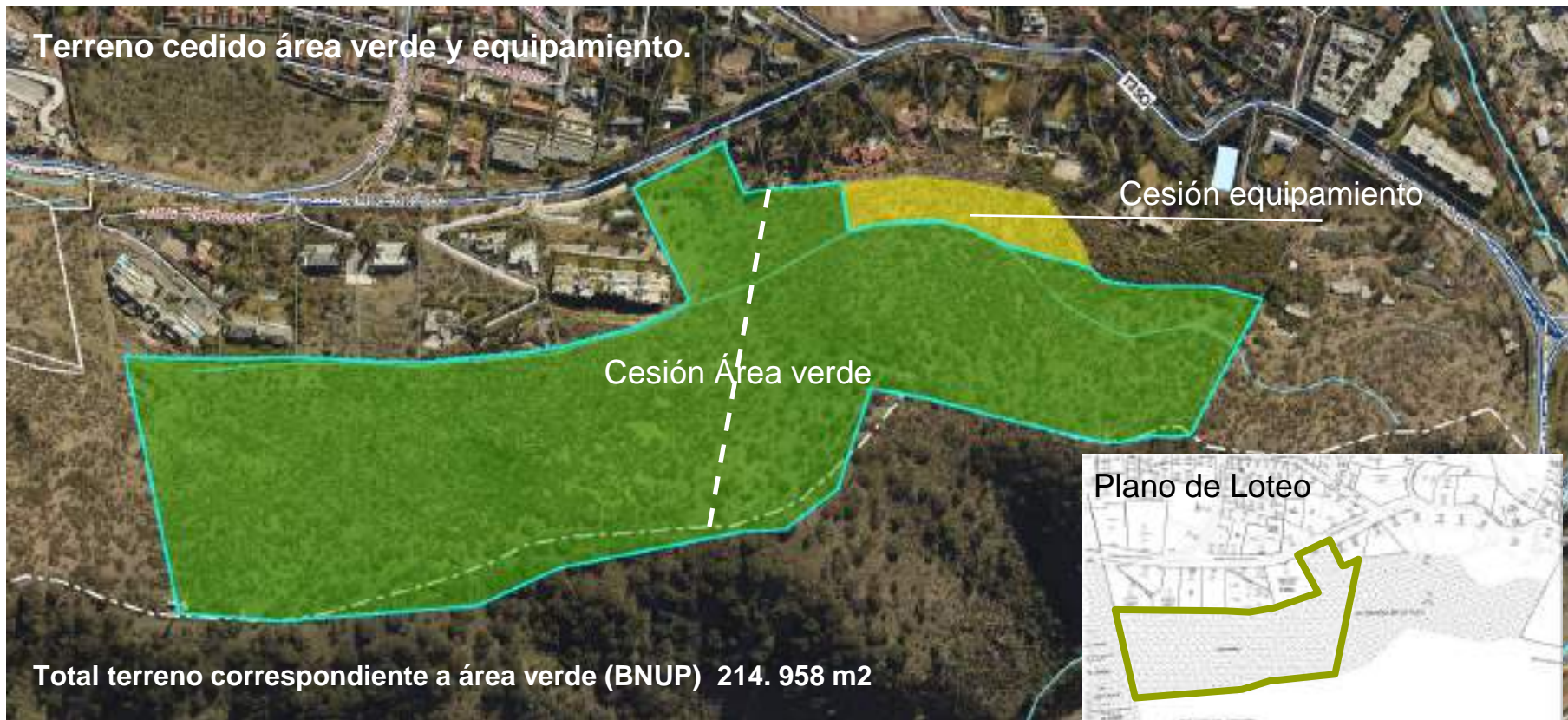
1. Tanto el PRC vigente como la Imagen Objetivo propuesta reconocen el área verde intercomunal (AVI) Cerro Isla "Parque del Cerro Alvarado" definida por el PRMS de conformidad con lo señalado en el artículo 5.2.3 del PRMS, y que integra tanto las áreas verdes de uso público como privado.
2. La imagen objetivo señala como AVI el área verde del nivel intercomunal (metropolitano) de planificación, sin hacer distinción si el terreno se encuentra cedido como BNUP o aún es una declaratoria de utilidad pública.
3. La superficie correspondiente a BNUP bajo administración municipal aparece graficada en ilustración de pagina 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 el generar proyectos de implementación y acceso a las áreas verde existentes.

7.14 (7.15) Solicita se restaure el uso original con el cual fue cedida esta superficie por los loteos, correspondiente a Área Verde (5 Observaciones).



7.16 (7.17) Solicita eliminar apertura de Av. El Tranque, reclasificándola como vía de servicio. (2 Observaciones)

ID	TEMA
78	3
1651	1

Antecedentes y fundamentos:

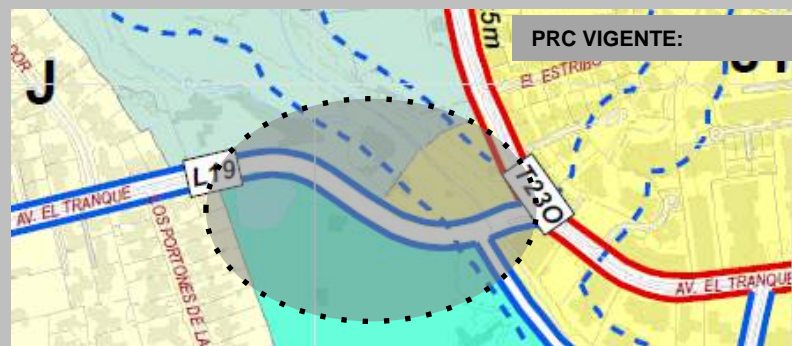
1. Eliminar la apertura hacia el oriente ya que potencia flujos de paso a través del barrio, aumentando riesgos de accidentes e inseguridad.
2. Av. El Tranque como calle de Servicio para reducir velocidad de autos, ampliar espacios peatonales y condicionar la existencia de comercio menor de barrio.

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 Av. 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 Av. 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 min, 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 recomienda no acoger la observación.



Recomendación de Concejo: Se sugiere estudiar nuevos trazados que permitan su materialización.

7.17 (7.18) Solicita establecer zona 30 en el sector, así como mejorar y habilitar veredas e incorporar ciclovías donde corresponda (3 Observaciones).

ID	TEMA
78	4
419	2
422	1

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 min, la imagen objetivo propuesta busca **garantizar una alta accesibilidad y conectividad, asegurando que sus habitantes tengan diversas alternativas de desplazamiento motorizado y no motorizado.**

Sector observado:



Acuerdo sugerido:

Se aclaran los conceptos en relación a las atribuciones del PRC.

7.18 (7.19) Solicita eliminar afectación a utilidad pública para apertura de Contralmirante Fernández Vial (1 Observación).

ID	TEMA
1083	1

Antecedentes y fundamentos:

1. Terreno ubicado en Av. 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 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 min, la imagen objetivo propuesta busca **garantizar una alta accesibilidad y conectividad, asegurando que sus habitantes tengan diversas alternativas de desplazamiento motorizado y no motorizado.**
3. **Considerando la existencia de un Permiso de Edificación para el predio** (PE N° 020/2021 – 19.03.21), que no consideró dicha apertura vial, se considera poco factible la materialización de la misma, recomendándose eliminarla.

Sector observado:



Acuerdo sugerido:

Se recomienda no acoger indicando que se evaluará el trazado más viable, considerando las pendientes del territorio.

7.19 (7.20) Solicita mayor protección al Cerro Alvarado (1 Observación).

ID	TEMA
10	2

Antecedentes y fundamentos:

1. 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 este, 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 (ej. Humedales urbanos).

Acuerdo sugerido:

Se aclara que la materia escapa de las competencias del Plan Regulador Comunal.

Sector observado:



7.20 (7.21) Solicita reconocer zonas de riesgo asociadas a esteros y flujos de agua (1 Observación).

ID	TEMA
78	7

Antecedentes y fundamentos:

1. 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 OGUC.
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.
 - Alta susceptibilidad por flujos tanto en la ladera norte del Cerro Alvarado como en torno al estero Las Hualtatas.
 - 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.

Sector observado:



7.21 (7.22) Solicita que se reconozca el riesgo presente en el terreno mencionado (1 Observación).

ID	TEMA
86	1

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 OGUC.
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.
 - Alta susceptibilidad por flujos y de inundación por desborde de cauces en la ladera norte del Cerro Alvarado.

Sector observado:



Acuerdo sugerido:

Se aclara que el Estudio Fundado de Riesgos reconoce zonas de riesgo y establecerá las áreas inundables y/o potencialmente inundables.

