

**CONSEJO COMUNAL DE ORGANIZACIONES DE LA SOCIEDAD CIVIL
SESION EXTRAORDINARIA
MARTES 05 ABRIL 2022**

En Las Condes, a 05 abril de 2022, siendo las 15:30 horas, se da inicio a la sesión extraordinaria del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Las Condes, siendo presidida por don José María Eyzaguirre, Vicepresidente del COSOC, con la presencia de los siguientes Consejeros:

Representantes de Entidades Relevantes para el Progreso Económico, Social y Cultural

Sergio Huidobro Corbet, Nicolás Trujillo Valenzuela, Andrés Young Barrueto, Marianne Stein Calderón y Lorenzo Solano Pérez.

Representantes de Asociaciones Gremiales y Organizaciones Sindicales

Antonio Gutiérrez Prieto, Felipe Cádiz Bouch y María Carolina Rodríguez Pinochet.

Representantes de Organizaciones Comunitarias Territoriales

Jaime Figueroa Unzueta, Alejandra Alonso Ilardi, Claudio Kerravcic Betancourt, Leonor Cabrera Báez, Ruth Chávez Dotte, María Angélica Ortiz Sobarzo, Mónica Gana Valladares, Gertrud Stehr Hott y Harold Fritz Balzer.

Representantes de Organizaciones Comunitarias Funcionales

Francesca Gorrini Tesser, María Patricia Fuentes Muñoz, Betania Fernández-Niño Gallardo, Juan Pérez García y Gabriel Zeballos Romero.

Representantes de Organizaciones de Interés Público

Nadia Serrano Valencia, Mireya Pérez Rojas, María Eugenia Cuadra Lainez, Santiago Torrejón Silva y Luis Fontecilla Meléndez.

Excusan su asistencia los siguientes consejeros, señores: Wilfrida Ojeda Arango y Carmen Gloria Sanhueza Dueñas.

Asisten los siguientes funcionarios municipales, señores: Pablo de la Llera, Director de Asesoría Urbana y Mario Torres, Asesor Asesoría Urbana.

Actúan como Secretarios don Jorge Vergara Gómez, Secretario Municipal y doña Andrea Godoy Garín, Coordinadora del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil.

ORDEN DEL DÍA

1. PROYECTO DE MODIFICACIÓN N° 11 PLAN REGULADOR COMUNAL

El Vicepresidente del COSOC, señor José María Eyzaguirre, informa que, en cumplimiento del Artículo 2.1.11 N° 5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, corresponde que don Pablo de La Llera, Director de Asesoría Urbana, informe respecto de las observaciones que se han formulado al Proyecto de Modificación N° 5 al Plan Regulador Comunal.

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, agradece a los señores consejeros por adelantar la sesión del COSOC, dado que entiende que sería convocada para el 12 de marzo. El objetivo de realizar la sesión, con fecha 05 de marzo, es producto que el plazo para observar el Proyecto de Modificación N° 5 al Plan Regulador vence el 8 de abril de 2022. Por tanto, esta sesión está dentro del plazo que establece la ley para que cualquier vecino, miembro del COSOC o como Cuerpo Colegiado haga llegar sus observaciones a la modificación propuesta al instrumento

regulador. Además, de acuerdo a la ley, dicha materia debe ser tratada en una sesión especial convocada al efecto, por lo que también agradece que se haya citado a una sesión extraordinaria del COSOC.

La presentación será dividida en tres partes. En primer término, va a abordar algunos contenidos de la modificación en forma sucinta y posteriormente, don Mario Torres, Arquitecto, va a explicar las observaciones que se han hecho llegar, a la fecha, a la Modificación N° 11 al Plan Regulador. Además, se compromete enviar al COSOC, a comienzos de la próxima semana, un resumen de todas las observaciones que se hayan recibido a esa fecha. Por último, una vez que se haya expuesto la presentación, solicita que se realicen todas las consultas que existan respecto de la materia.

Las metas de crecimiento, en términos de densificación, servicios y equipamientos de la comuna de Las Condes, están vinculadas a una política metropolitana, vale decir, al Plan Intercomunal de Santiago (PIS), aprobado en 1960 y al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) aprobado en 1994. Por consiguiente, la comuna de Las Condes está inserta en la intercomuna de Santiago, que es un plan general que congrega a las comunas del sector oriente y asume un rol de cabecera intercomunal, en cuanto a abastecer de servicios y funcionalidad a las comunas de Lo Barnechea, Vitacura y La Reina (oficinas, comercio, educación, universidades, entre otros servicios). Por lo tanto, Las Condes posee un rol mixto, a diferencia de las comunas aledañas.

El año 1995, en la construcción del Plan Regulador Comunal, se evaluaron distintos esquemas de estructura urbana para distribuir al interior de la comuna de Las Condes los usos de equipamientos, usos residenciales y densidades. Posteriormente, la Municipalidad de Las Condes efectuó un proceso participativo, mediante una Consulta Comunal, donde se exhibieron las distintas alternativas de estructura urbana. La comunidad resolvió proteger el 70% de la comuna en baja altura, uso residencial, para la protección de los barrios y un 30% en altura, uso residencial / equipamiento comercial, como una red de servicios de la intercomuna oriente. Es así como se define la imagen objetivo del territorio de Las Condes y se distribuyen las densidades de la siguiente forma:

- Densidad Alta: Concentrada en sector Apoquindo, Las Condes, Avenida Kennedy, Andrés Bello y ejes Kennedy, Apoquindo y Colón (17, 15 y 12 pisos).
- Densidad Media: En ejes principales (Las Condes, Apoquindo, Manquehue, Bilbao y parte de Vespucio (9, 7 y 5 pisos).
- Densidad Baja: Intersticios, entre corredores y barrios residenciales (3 y 4 pisos). El objetivo era proteger los barrios que estaban emplazados entremedio de zonas de altura, por ejemplo, Presidente Errázuriz, Estadio español, Estadio Italiano, etcétera.

Es así como la comuna de Las Condes queda conformada en zonas de baja altura (3 a 4 pisos), media altura (5 a 9 pisos) y alta altura (7

Del mismo modo, los usos de suelo se distribuyen al interior de Las Condes. Por ejemplo, en el perímetro comunal, se establecen distintas actividades de manera de abastecer de servicios a las comunas aledañas y así evitar un mayor número de viajes al interior del territorio. Vale decir, las actividades se distribuyen en el territorio de acuerdo a lo siguiente:

- Usos comerciales y oficinas, los cuales se concentran en el cuadrante Apoquindo, Las Condes, Kennedy/Eje Las Condes y Apoquindo.
- Usos Mixtos, los cuales se concentran en Ejes Manquehue, Vespucio y Bilbao.
- Usos Residenciales: Barrios Interiores.

- Zonas mixtas vinculadas a los ejes principales y zonas de usos residenciales, de acuerdo se visualiza en los siguientes planos.

De igual forma, para proteger el interior de la comuna, se establecen los siguientes usos de suelo:

- U-C : Zona Uso Comercial.
- U-V0 : Zona Uso Vivienda y Oficinas (mixtas).
- U-V : Zona Uso Vivienda.
- U-Ee1 a U-Ee4 : Zona Uso Especial (Equipamiento, estadios, parques).
- U-Ee5 : Zona Conservación Histórica. Para proteger ciertos barrios, por ejemplo, Presidente Errázuriz y Gertrudis Echeñique).

El objetivo de esta planificación urbana (70% / 30%) era proteger barrios de la comuna de Las Condes con una cierta diversidad y heterogeneidad, tales como: La Foresta, Presidente Errázuriz, Latadía, San Carlos de Apoquindo, Los Domínicos, San Damián, Las Cooperativas, Colón 8000, Estadio Español, entre otros.

Como también, el Plan Regulador protege una estructura verde, como son: quebradas, parques cerro islas, parques/quebradas, tales como: Parque Pie Andino, Parque Intercomunal, Parque Araucano, Estadios de Colonia, Cerro Calán, Cerro Apoquindo, Cerros Los Piques, Campos de Golf, etcétera. La estructura verde permite crear una imagen objetivo de ciudad jardín, la que debe ser potenciada a futuro.

El proyecto de modificación N° 11 está compuesto por los siguientes documentos:

- Plano de Edificación
- Plano de Uso de Suelo.
- Plano de Vialidad.
- Memoria Explicativa.
- Texto Normativo.

El estudio del Proyecto de Modificación N° 11 se inicia el año 2017, mediante Decreto Alcaldicio N° 6559, de septiembre del mismo año. Entre los años 2018 y 2020, se contratan los servicios profesionales externos de la arquitecta Marisol Rojas, para que asesore al municipio en el desarrollo de estudios externos del proyecto de modificación.

En enero de 2020, mediante Ord. Alcaldicio N° 14/15, el municipio envía a la Seremi de Vivienda el Proyecto de Modificación N° 11, para efecto que colabore en la asesoría técnica del mismo.

El año 2021, mediante Ord. Alcaldicio N° 14/222 y 14/261, agosto y septiembre, se envía el proyecto de modificación a la Seremi de Medio Ambiente, a quien se solicita su pronunciamiento respecto de la aplicación de Evaluación Ambiental Estratégica. La Seremi de Medio Ambiente indica que el proyecto de modificación no requiere someterse al Sistema de Evaluación Ambiental Estratégica.

En octubre de 2021, mediante Acuerdo N° 196, el Concejo Municipal aprueba dar inicio al trámite administrativo de la Modificación N° 11 al Plan Regulador Comunal.

Con fecha 03 de noviembre de 2021, se expone el proyecto de modificación al COSOC.

A la fecha, se han realizado tres Audiencias Públicas, con fecha 11 de noviembre de 2021, 20 de enero de 2022 y 24 de marzo de 2022, todas las cuales se han efectuado vía streaming.

El Proyecto de Modificación N° 11 al Plan Regulador se fundamenta por las observaciones que se han formulado al cuerpo legal por parte de la Contraloría General de la República y por la Seremi de la Vivienda. A modo de ejemplo, el año 2009, se modifica el Artículo 2.1.22 del DS (MINVU) N° 47, de 1992, que establece que establece que:

“Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4. El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo residencial”.

En el Plan Regulador Comunal la densidad se encuentra expresada en neta, la cual se calcula en el predio sin considerar los ejes de calles. A diferencia de la densidad bruta, que se calcula hasta los ejes de las calles. Por lo tanto, corresponde reconvertir la densidad establecida en el plan regulador vigente, de neta a bruta, en términos de medirla hasta el eje de la calle.

El año 2014, la Ley N° 20.791 modifica el DFL N° 458, de 1976. La Ley General de Urbanismo y Construcciones reestablece todas las afectaciones a utilidad pública contenidas en los planes reguladores al año 2004. Por lo tanto, dichas afectaciones (vialidades, ensanches de vías, entre otras) deben incorporarse en el Plan Regulador vigente, de manera que sea concordante con las disposiciones establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Entre los años 2015 y 2017, la Contraloría General de la República ha emitido varios dictámenes observando distintas disposiciones del Plan Regulador vigente, asociadas a incentivos, antejardines, usos de suelo, entre otras. Por ejemplo, el plan regulador vigente otorga un incentivo a los proyectos de densificación que contribuyen el mejoramiento del espacio público. Sin embargo, dado que el año 2016, se establece un Sistema de Aporte al Espacio Público, mediante Ley N° 20.958, la contraloría objeta la normativa del plan regulador vigente por considerar que dicho incentivo está fuera del marco legal, a pesar que se aplicaba, desde el año 1995, en la comuna de Las Condes, como una forma de incentivar a los privados a que participaran en el desarrollo urbanístico de la comuna.

Afortunadamente, el año 2018 se promulga la Ley N° 21.078 de Transparencia del Mercado de Suelo, que modifica el DFL N° 458, de 1976. El artículo 5 transitorio establece “que son válidos los incentivos o condiciones que hubieran contemplado los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales con anterioridad a la vigencia de la ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público. Con todo, no se aplicará en estos casos la limitación contenida en el inciso tercero del artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones”. Por consiguiente, a través de esta modificación, se propone mantener y reorganizar los incentivos y condiciones de las normas urbanísticas existentes en el Plan Regulador Comunal, de manera de contar con un texto único validado y no exista una discusión respecto de las disposiciones contenidas en el instrumento regulador con anterioridad al año 2016.

El objetivo general del Proyecto de Modificación N° 11 es actualizar y compatibilizar el Plan Regulador de Las Condes con el marco normativo vigente.

Y los objetivos específicos del proyecto de modificación se indican a continuación:

1. Mantener y reorganizar los incentivos de normas urbanísticas y las condiciones existentes en el Plan Regulador Comunal.
2. Ajustar las disposiciones del artículo 38°, dejándolas en concordancia con el resto del instrumento.
3. Identificar y denominar subzonas y sectores de edificación para mantener disposiciones específicas.
4. Actualizar, modificar o derogar aquellos artículos que no se ajustan al marco regulatorio vigente o sean redundantes respecto del marco legal.
5. Graficar en plano zonas de conservación histórica descritas en la Ordenanza y precisar las normas de edificación.
6. Actualizar y detallar el artículo 40 de la Ordenanza sobre usos de suelo permitidos y prohibidos por zonas.
7. Convertir la densidad neta establecida en el Plan Regulador Comunal vigente de viviendas por hectáreas a densidad bruta en habitantes por hectáreas.
8. Ajustar Plano de Edificación y Plano de usos de suelo en acuerdo con las modificaciones.
9. Ajustar el plano de vialidad comunal a las disposiciones de la Ley N° 20.791 de 2014.
10. Disponer a partir de la aprobación del proyecto de un texto refundido, sistematizado y ordenado.

Le interesa transmitir que lo más importante es que se están recuperando los incentivos que estaban vigentes anterior al año 2016. Muestra en pantalla cómo se reorganizan los incentivos y condiciones vigentes en la Modificación N° 11 al Plan Regulador.

Nuevo Artículado de Incentivos y Condiciones

Capítulo IV. De los Incentivos...

Artículo 17.	Incentivo al uso eficiente del suelo por incremento de la superficie predial mínima
Artículo 18.	Incentivo al uso eficiente del suelo para la vivienda colectiva en altura
Artículo 19.	Incentivo por cableado subterráneo
Artículo 20.	Incentivos al desarrollo de proyectos comunitarios o con subsidio estatal o municipal
Artículo 21.	Incentivo al uso eficiente del suelo en predio entre edificaciones de mayor altura y densidad
Artículo 22.	Incentivo al uso eficiente del suelo, incremento de altura máxima
Artículo 23.	Incentivo al agrupamiento de edificación continua

Capítulo V. De las Condiciones...

Artículo 24.	Exigencias de condiciones para los proyectos de densificación
Artículo 25.	Condición de destinar un porcentaje de área libre con cobertura vegetal
Artículo 26.	Condiciones de accesibilidad en los antejardines
Artículo 27.	Condición de transparencia de los cierros exteriores
Artículo 28.	Condición de desarrollo de cableado subterráneo
Artículo 29.	Condición de desarrollo de obras en el espacio público
Artículo 30.	Condición de accesibilidad respecto al terreno natural
Artículo 31.	Condición de distanciamientos y rasantes mínimos aplicables entre Zonas
Artículo 32.	Condición de asoleamiento
Artículo 33.	Condición de conformación de terreno frente a calle ciega o pasaje
Artículo 34.	Condición de tamaño predial mínimo para proyectos de densificación
Artículo 35.	Condiciones especiales de estacionamiento para proyectos de densificación
Artículo 36.	Condición de uso mixto del territorio
Artículo 37.	Condición de ocupación del suelo en predio con pendientes

Artículo 19. Incentivo por Cableado Subterráneo

Hasta un 10% de constructibilidad adicional (ex artículo 38, inciso primero). Los proyectos de densificación emplazados en zonas de edificación alta con o sin continuidad, aislada media y las zonas Eab4 y Eab4' que incluya el tendido subterráneo de todo el cableado aéreo, cualquiera sea su naturaleza en todos sus frentes, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad hasta en un 10%. En todo caso, el propietario podrá optar al incremento de constructibilidad antes señalado ejecutando un cableado subterráneo equivalente, de al menos 30 metros lineales, en otra ubicación definida por la Dirección de Obras Municipales o aportando a la Municipalidad el costo del mismo mediante convenios de carácter general. Lo anterior, será también aplicable en caso de proyectos cuyo frente ya cuenta con cableado subterráneo.



Los proyectos de densificación reciben un estímulo de un 10% de constructibilidad si soterran los cables en su frente predial, lo cual hace que el proyecto sea más transparente, limpio, seguro, iluminado, etcétera.

Artículo 20. Incentivos al desarrollo de proyectos comunitarios o subsidio estatal o municipal.

Los proyectos de servicios municipales con destino equipamiento de la clase salud, educación, social o recreacional deportivo, podrán adicionar hasta un 0.3 a los coeficientes señalados en las tablas de densificación; lo mismo para los proyectos de viviendas sociales o sus ampliaciones.

Los proyectos con subsidio estatal o municipal de viviendas y de equipamiento, así como sus ampliaciones, no le será exigible antejardín mínimo.



Por ejemplo, a los proyectos de integración social no se les exige un antejardín mínimo. Las viviendas de Las Condesas y las sedes comunitarias Diaguaitas y Santa Zita reciben ciertos beneficios urbanísticos o ciertas condiciones particulares, por considerarse proyectos de bien común para la comunidad.

Artículo 22. Incentivo al uso eficiente del suelo, incremento de altura máxima.

Este incentivo incrementa la altura máxima permitida. Sin perjuicio de las normas de altura máxima aplicables para los proyectos de densificación reglamentados en las diferentes zonas de edificación alta y media, se permitirá sobre dichas alturas máximas la construcción de un piso retirado habitable, de hasta 4,0 metros de altura, conformado por planos verticales de fachada, inscrito dentro de la rasante respectiva de la zona en que se emplaza y cuya superficie construida será equivalente como máximo a un 65% de la superficie de la planta inmediatamente inferior. El piso retirado no se contabilizará como parte de la altura total de la edificación. Sobre este piso retirado solo se permitirá el piso mecánico.



Este incentivo permite a los proyectos de densificación a construir un piso retirado en la edificación, si el primer piso es destinado a área verde. Este incentivo permitirá crear más jardines en contacto con el espacio público.

Artículo 23. Incentivo al agrupamiento de edificación continua.

Este incentivo incrementa los coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo. En los proyectos que se acojan a las condiciones de edificación continua, en las zonas E-Aa+cm, E-Aa+ca y Ee1, para efecto de la construcción del cuerpo continuo los coeficientes de constructibilidad y de ocupación de suelo se incrementarán en la medida suficiente y se adicionarán sobre aquellos autorizados en la zona en la que se emplaza el proyecto. La ejecución de dicho agrupamiento no permitirá aumentar la altura máxima establecida para la zona de edificación en que se emplaza.



Este incentivo otorga un incentivo a los proyectos de densificación que se desarrollen en Avenida Apoquindo, que cuenten con una placa comercial en los primeros pisos, de manera que la vereda cuenten con buena iluminación y mayor seguridad.

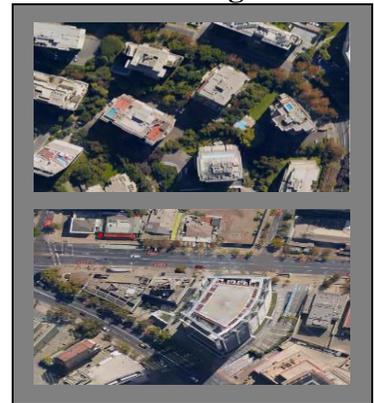
DE LAS CONDICIONES PARA APLICAR LOS INCENTIVOS

Artículo 25. Condición de destinar un porcentaje de Área Libre con cobertura vegetal.

Estas disposiciones establecen exigencias o condiciones que se enmarcan en lo establecido en el artículo 184 de la LGUC y 5° Ley N° 21.078/2018, como condición de sustentabilidad urbana, cuyo objetivo es resguardar al interior de los predios superficie libre no construida con cobertura vegetal.

Los proyectos de densificación deberán cumplir con un mínimo de metros cuadrados destinados a área libre con cobertura vegetal de al menos 0.40 metros de profundidad. Para calcular el mínimo de superficie se aplicará un coeficiente de área libre según la zona en que se emplace el proyecto correspondiente al número que, multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública.

Al menos una superficie equivalente a 60% de estas áreas debe construirse como jardín y cumplir con la condición de capa de tierra vegetal indicada según la zona.

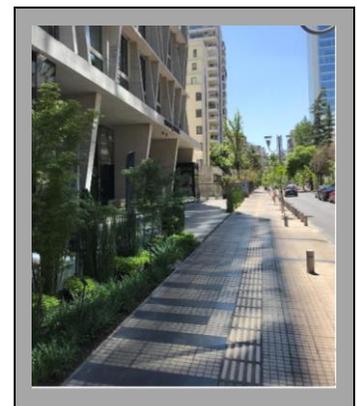


Muestra en pantalla una fotografía del sector de Navidad y una fotografía de un sector más comercial, en la cuales se visualiza la diferencia que se genera cuando los proyectos de densificación incorporan áreas verdes o jardines en el primer piso de las edificaciones.

Artículo 26. Condiciones de accesibilidad en los antejardines.

Los proyectos de densificación que se emplacen en zonas EAa, Eam y en las zonas Eab4 y Eab4', respecto de los antejardines deberán cumplirlas siguientes condiciones:

- Aquellos terrenos con pendiente promedio inferior al 10%, perteneciente a las zonas EAa o Eam, deberán dar una solución tal a los niveles del antejardín, que en ningún punto se produzca una diferencia de nivel mayor a 0,60 metros, entre el antejardín y la acera que enfrenta.
- No contemplar la ventilación de los pisos subterráneos, cámaras o instalaciones, sobre el nivel natural del terreno. El ducto de evacuación de gases de los grupos electrógenos no podrá situarse en el antejardín. Se exceptúan de lo anterior los conjuntos de viviendas o equipamientos con subsidio estatal o municipal.



Corresponde a una condición de sustentabilidad y mejora del espacio público.

Artículo 27. Condición de transparencia de los cierros exteriores.

Los cierros exteriores de los proyectos de densificación, tendrán una altura máxima de 2.5 metros medidos en el plano paralelo al suelo natural hacia el espacio público.

Los cierros exteriores, además, deberán ser transparentes o de cerco vivo en un 40% de su longitud, como mínimo.



La Ordenanza General no permite que los planes reguladores establezcan transparencia de cierros, los cuales se consideran muy importantes, dado que permite controlar el espacio público desde el hall de los edificios. Por lo tanto, a través de esta modificación, se define como una condición para los proyectos de densificación y no como una normativa expresa del plan regulador.

Artículo 30. Condición de accesibilidad respecto al terreno natural.

Esta disposición establece exigencia de emplazamiento del nivel de piso terminado, con respecto al terreno natural a los proyectos de densificación. Es una condición de sustentabilidad, cuyo objetivo es asegurar la accesibilidad universal.

En los proyectos de densificación, emplazados en terrenos con pendiente promedio inferior al 10%, el nivel de piso terminado del primer piso no podrá situarse a una diferencia superior a 0,60 metros respecto del nivel natural del terreno o del nivel medio de la vereda que enfrenta la edificación, este desnivel deberá salvarse mediante rampas o planos inclinados, de tal manera de asegurar la accesibilidad universal a los proyectos de densificación.

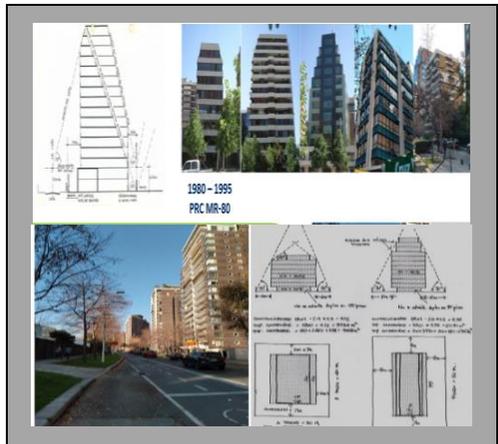


La condición de accesibilidad universal da la posibilidad de dar continuidad, entre el espacio público y los antejardines, como también, mayores posibilidades de acceso a las personas con movilidad reducida. Por lo tanto, esta condición permite una ciudad más inclusiva, lo que contribuye a una mejor calidad de vida de los vecinos de Las Condes.

Artículo 32. Condición de asoleamiento.

Para asegurar el asoleamiento de las edificaciones, en los proyectos de densificación, a partir del punto de encuentro, entre el plano de altura máxima y la rasante respectiva del área de edificación, se bajarán o subirán planos verticales imaginarios que constituirán los planos de fachadas hacia todos los deslindes, los cuales deberán respetar los distanciamientos mínimos estipulados, no pudiendo sobrepasar estos planos ningún elemento constructivo, con excepción de las jardineras, balcones abiertos por tres lados y aquello expresamente señalados en la O.G.U.C., los que podrán sobresalir hasta 2,0 metros del plano de fachada en edificios de uso residencial.

Sin perjuicio de las disposiciones antes señaladas y aquellas que se establecen para el agrupamiento continuo, las edificaciones cuyos planos de fachada, incluyendo balcones o logias, se distancien un mínimo de 8,0 metros, podrán a partir de este distanciamiento realizar un retiro en cada plano de fachada hasta alcanzar la altura máxima.



Muestra dos fotografías en pantalla, diciendo que aquella que está en la parte superior es anterior al año 1995, época en la cual se construían edificios lustrines o inclinados que presentaban bastantes dificultades en la evacuación de gases, por lo que son considerados muy riesgosos, en términos de seguridad. A través de esta condición, se busca la construcción de edificios más rectos, lo cual contribuye a la seguridad de las viviendas.

Artículo 33. Condición de conformación de terreno frente a calle ciega o pasaje.

Esta disposición establece como condición de sustentabilidad para los proyectos de densificación o que opten a un incentivo normativo, contar con todos los lotes, en caso de calle ciega o pasaje cuyo objetivo es el uso eficiente del suelo urbano y resguardar un con texto urbano seguro, desincentivando la formación de predios residual eso remanentes.

Para el uso eficiente del suelo urbano, en los predios que tengan frente a una calle ciega o a un pasaje público o privado, o a una servidumbre de tránsito, sólo se podrán desarrollar proyectos de densificación si se conforma un solo lote, mediante la fusión de la totalidad de los lotes en dicha condición o de los que mantengan su uso residencial, y no les serán aplicables las limitaciones del numeral 2 del artículo 35 de la presente ordenanza.

Lo anterior, no será aplicable a predios que no fueron originados en el mismo proyecto de lote o subdivisión que originó el pasaje o calle ciega.



Esta condición busca que los pasajes sean considerados en su totalidad para la construcción de un edificio. La Seremi de Vivienda ha objetado esta normativa en forma permanente, pero se va a insistir nuevamente a través de esta modificación, puesto que se considera importante que se densifique la unidad completa y no parcialmente.

Condición de tamaño predial mínimo para proyectos de densificación.

Esta disposición establece como condición a los proyectos de densificación cumplir con un tamaño mínimo predial equivalente a la superficie de subdivisión predial mínima. Es una condición de sustentabilidad urbana que tiene por objetivo el uso eficiente del suelo urbano.

Los proyectos de densificación deberán cumplir con un tamaño predial mínimo equivalente a la superficie de subdivisión predial mínima establecidas en las tablas de densificación, según la zona o subzona en que se emplace el proyecto, descontadas las áreas afectas a utilidad pública y podrá tener hasta un 5% menos sin que, por ello, se altere el resto de las normas establecidas en la misma tabla.

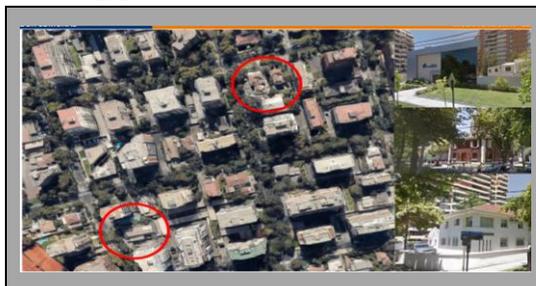


Esta condición busca que los proyectos de densificación cumplan con un tamaño predial mínimo, equivalente a la superficie de subdivisión predial mínima, puesto que eso permite generar jardines en el primer piso y, por lo tanto, contribuye a la mejor calidad de vida de los vecinos.

Predio existente residual de densificación “Predio o Casas Islas”

Predio existente residual de densificación “Predio o Casas Islas”

En el caso de predios existentes o fusionados, ubicado en zonas de edificación aislada alta y edificación aislada media definidas en esta ordenanza, que no cumple con el tamaño predial mínimo de las distintas tablas de densificación aplicables a las diferentes zonas, y no es susceptible de fusión, por cuanto los predios colindantes ya se encuentran densificados, deberán cumplir con las normas de edificación establecidas en las tablas que se indican a continuación:



Hace una semana atrás, la Contraloría General de la República acaba de validar un oficio de la Municipalidad de Las Condes, en términos que objeta que las inmobiliarias dejen predios residuales. En ese contexto, es importante generar condiciones de uso de suelo, lo que fue validado por la Contraloría.

Prosigue diciendo que la Contraloría General ha instruido que se grafiquen en una tabla las distintas zonas, dado que en la ordenanza local vigente sólo se encuentra descritas. En ese contexto, en esta modificación, se propone subdividir las zonas en subzonas en:

- **Zona E-Ab1**: Subzona E-Ab1-A (Edificación Aislada Baja N° 1-A).
- **Zona E-Ab2**: Subzonas E-Ab2-A (Edificación Aislada Baja N° 2-A), E-Ab2-B (Edificación Aislada Baja N° 2-B), E-Ab2-C (Edificación Aislada Baja N° 2-C) y E-AB2-D (Edificación Aislada Baja N° 2-D).
- **Zona E-Ab3**

Todas las zonas y subzonas serán graficadas en un plano, de manera que exista mayor claridad respecto de las normas que corresponden a cada sector. Muestra en pantalla un cuadro, en el cual se muestra la propuesta de “Identificación y denominación de Subzonas y Sectores”.

Identificación y denominación de Subzonas y Sectores					
Vigente...		Propuesto...			
Área E-Ab1	Edificación Aislada Baja N° 1	Zona E-Ab1			Edificación Aislada Baja N° 1
			Subzona E-Ab1-A		Edificación Aislada Baja N° 1 – A
					Edificación Aislada Baja N° 2
Área E-Ab2	Edificación Aislada Baja N° 2	Zona E-Ab2			Edificación Aislada Baja N° 2 – A
			Subzona E-Ab2-A		Edificación Aislada Baja N° 2 – B
			Subzona E-Ab2-B		Edificación Aislada Baja N° 2 – C
			Subzona E-Ab2-C		Edificación Aislada Baja N° 2 – D
			Subzona E-Ab2-D		Edificación Aislada Baja N° 3
Área E-Ab3	Edificación Aislada Baja N° 3	Zona E-Ab3			Edificación Aislada Baja N° 3

Reitera que la Contraloría General de la República solicitó identificar y denominar subzonas y sectores que permitan mantener las disposiciones específicas aplicables a áreas determinadas de la comuna. A modo de ejemplo, muestra un cuadro en pantalla, en el cual se visualiza el texto EAb2 existente en la Ordenanza del Plan Regulador Vigente y el Texto EAb2 propuesto con subzonas.

Área E-Ab2

En el área comprendida entre Camino El Alba, Avda. Plaza, Parque Quebrada Grande y Avda. San Carlos de Apoquindo los proyectos de equipamiento de salud o educación podrán incrementar hasta en 0,3 los coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad señalados en la tabla.

En los deslindes de aquellos predios que pertenezcan parcial o totalmente a esta área E-Ab2 y sean colindantes con áreas de edificación media y alta, se aplicará un rasante de 60° para ambas áreas.

En el área comprendida por la línea poligonal definida; por el eje de la Avda. Francisco Bulnes Correa entre el eje de Avda. Camino El Alba y su intersección con el eje de calle Los Monjes; el eje de calle Los Monjes hasta su intersección con el eje de calle El Convento; el eje de calle El Convento hasta su intersección con el eje de la Avda. San Francisco de Asís; el eje de la Avda. San Francisco de Asís hasta su intersección con la proyección de los fondos prediales de los lotes que enfrentan por el poniente la Avda. Plaza; fondos prediales de los lotes que se ubican en la acera poniente de la Avda. Plaza hasta su intersección con el eje de Avda. Camino El Alba; el eje de Avda. Camino El Alba hasta su intersección con el eje de la Avda. Francisco Bulnes Correa, la densidad neta máxima de los proyectos en esta área no podrá superar las 20 viviendas por hectárea, con excepción del polígono A-B-C-D-E-F-A que enfrenta Av. Francisco Bulnes Correa, graficado en los planos MPRCLC-2010 de edificación y de usos de suelo, en el cual se aplicarán las siguientes normas:

Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de constructibilidad	Coefficiente de ocupación de suelo	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Agrupamiento y Adosamiento
60 viv/ha (1)	1.000 m²	1,6	0,35	70°	5 pisos con altura máxima de 17,5 m (2)	7 m	7 m	Aislado. No se permite adosamiento.

(1) En las áreas ubicada al oriente de calle El Alto y al sur de calle La Portería se aplicará una densidad de 20 viv/ha.
 (2) En proyectos que opten por conjunto armónico la altura máxima será de 4 pisos y 14 m.

En el sector comprendido entre Av. Francisco Bulnes Correa, Camino San Francisco de Asís, calle El Alto y calle La Parroquia, los proyectos destinados a Culto deberán

Zona E-Ab2

Subzona E-Ab2-A

Subzona E-Ab2-B

Subzona E-Ab2-C

DIRECCIÓN DE ASESORÍA URBANA

2.a Subzona E-Ab2-A: edificación aislada baja N° 2-A

En el área comprendida entre Camino El Alba, Avda. Plaza, Parque Quebrada Grande y Avda. San Carlos de Apoquindo y graficada en el Plano MPRCLC-2020, los proyectos de equipamiento de salud o educación podrán acogerse a la siguiente Tabla B).

Tabla B) Proyecto de Densificación de Equipamiento Salud o Educación.

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Sistema de Agrupamiento
500 m²	0,8	0,5	60°	3 pisos con altura máxima de 10,5 m	5 m	O.G.U.C.	O.G.U.C.	Aislado y Paredado

2.b) Subzona E-Ab2-B: edificación aislada baja N° 2-B

En la subzona E-Ab2-B graficada en el Plano MPRCLC-2020, comprendida por la línea poligonal definida por el eje de la Avda. Francisco Bulnes Correa entre el eje de Avda. Camino El Alba y su intersección con la prolongación de la línea de fondos prediales situada al norte de calle Los Monjes; la línea de fondos prediales situada al norte de calle Los Monjes hasta su intersección con la línea de fondos prediales situada al poniente de calle El Convento; la línea de fondos prediales situada al poniente de calle El Convento hasta su intersección con el eje de la Avda. San Francisco de Asís; el eje de la Avda. San Francisco de Asís hasta su intersección con la Avda. Plaza; el eje de Avda. Camino El Alba hasta su intersección con el eje de la Avda. Francisco Bulnes Correa, la densidad neta máxima de los proyectos en esta zona no podrá superar las 60 hab/ha, con excepción del sector A-B-C-D-E-F-A que enfrenta Av. Francisco Bulnes Correa y graficado en los planos MPRCLC-2020 de edificación y de usos de suelo, podrán optar a la densificación cumpliendo con las siguientes normas:

Tabla C) Proyectos de Densificación

Densidad Neta Máxima (Hab/ha)	Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Sistema de Agrupamiento
90 hab/ha (1)	1000 m²	1,6	0,35	70°	5 pisos con altura máxima de 17,5 m (2)	7 m	7 m	No se permite	Aislado

(1) En las áreas ubicada al oriente de calle El Alto y al sur de calle La Portería se aplicará una densidad de 60 hab/ha.
 (2) En proyectos que opten por Conjunto Armónico, la altura máxima será de 4 pisos y 14 m.

2.c) Subzona E-Ab2-C: edificación aislada baja N° 2-C

En la subzona comprendida entre Av. Francisco Bulnes Correa, Camino San Francisco de Asís, fondos prediales de calle El Convento, fondos prediales de calle El Alto y calle La Parroquia, graficada en el Plano

De igual forma, en el Proyecto de Modificación N° 11, se incorpora en un cuadro de densificación y se grafican en un plano las zonas de baja, media y alta altura.

En relación a la zona E-e5, en esta modificación, se grafican las zonas de conservación histórica descritas en la Ordenanza del plan regulador y se precisa sus normas de edificación. Vale decir, se inserta un cuadro urbanístico para los proyectos de densificación que afecten a los edificios declarados monumentos históricos o zonas típicas (Presidente Errazuriz, Gertrudis Echeñique, entre otros), los cuales deben considerar una densidad de 8 Hab/há, una superficie predial mínima de 2.500 m², un coeficiente de constructibilidad 0.6 y 2 pisos de altura (10,50 metros), con lo cual se asegura que se mantiene las condiciones actuales que rigen en el Plan Regulador. Esta modificación obedece a que la Seremi de la Vivienda instruyó aplicar la Ordenanza General, dado que el Plan Regulador Comunal no contaba con una normativa al respecto.

10

Área E-e5

20. Área E-e5: Edificación Especial N° 5
Áreas de Interés Patrimonial.

Áreas e inmuebles de propiedad fiscal, municipal o privada, descritos en el Artículo 34 de la presente Ordenanza, que constituyen valores arquitectónico - culturales.

Los proyectos de construcción que puedan afectar edificios declarados Monumentos Históricos o Zonas Típicas, para su aprobación deberán atender lo dispuesto en la Ley N° 17.288, sobre Monumentos Nacionales, asimismo, aquellos proyectos de obras que afecten a Inmuebles o Zonas declarados por esta Ordenanza como de Conservación Histórica, requerirán para su aprobación la autorización previa de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, conforme lo establece el Artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Zona E-e5

20. Zona E-e5: Edificación Especial N° 5
Zonas de Protección de Recurso de Valor Patrimonial Cultural

Áreas e inmuebles de propiedad fiscal, municipal o privada, descritos en el Artículo 3, numeral 3.3 de la presente Ordenanza, que constituyen valores arquitectónico - culturales.

Los proyectos de construcción que puedan afectar edificios declarados Monumentos Históricos, Zonas Típicas, Inmuebles o Zonas declarados por esta Ordenanza como de Conservación Histórica, deben considerar el siguiente cuadro de normas urbanísticas:

Densidad Fija Mínima/hab/ha	Superficie de Suelo de Protección Patrimonial	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Resalte	Altura máxima	Altillo	Dilatación	Almuerzo	Sistema de Alapamiento
8 hab/ha	2.500 m ²	0,6	0,4	60°	2 pisos y mansarda con altura máxima de 10,5 m	Existente	O.G.U.C.	O.G.U.C.	Aislado Pareado

Los proyectos de construcción que puedan afectar edificios declarados Monumentos Históricos o Zonas Típicas, para su aprobación deberán atender lo dispuesto en la Ley N° 17.288, sobre Monumentos Nacionales, asimismo, aquellos proyectos de obras que afecten a Inmuebles o Zonas declarados por esta Ordenanza como de Conservación Histórica, requerirán para su aprobación la autorización previa de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, conforme lo establece el Artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

El o los predios colindantes por el oriente con la Zona de Conservación Histórica Presidente Errázuriz, deberán acogerse a las disposiciones de las normas urbanísticas de la Zona E-Am1, incrementándose los coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo en un 30%, en acuerdo a las disposiciones del Artículo 2.113. de la OGUC, reflejado en la siguiente Tabla:

Densidad Fija Mínima/hab/ha	Superficie de Suelo de Protección Patrimonial	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Resalte	Altura máxima	Altillo	Dilatación	Sistema de Alapamiento
320 hab/ha	800 m ²	1,3	0,4	60°	4 pisos con altura máxima de 14 m	7 m	6 m	Aislado. No se permite adosamiento

Vigente...

Propuesto...

En relación a los usos de suelo, a través de la Modificación N° 11, se propone actualizar y detallar el artículo 40 de la Ordenanza del Plan sobre usos de suelo permitidos por zonas. A modo de ejemplo, actualmente, la zona U-V1 es una zona exclusivamente residencial, a la cual se incorpora una zona U-V1' (Uso de Suelo Vivienda 1 Prima). El objeto de esta modificación es proteger los barrios residenciales, dadas todas las interpretaciones que se han realizado, tanto por la Seremi de la Vivienda, como por el SESMA y Dirección de Obras, respecto de una serie de actividades. A modo de ejemplo, de acuerdo a la Seremi, las cocinerías y bodegas se entienden como servicios artesanales, lo que claramente impacta un barrio residencial. Por consiguiente, a través de esta modificación, se están reordenando los usos de suelo en la comuna de Las Condes, manteniendo una Zona UV1 y una Zona UV2, ambas exclusivamente residenciales e incorporando una Zona UV1' en algunas calles de la comuna, por ejemplo, Tomás Moro, en las cuales se permite algo más de uso. Como también, se están reordenando las zonas comerciales, zonas especiales, etcétera, como se visualiza en el siguiente cuadro.

SIGLA	DESCRIPCION
U-V1'	U uso de suelo V vivienda 1'
U-V2'	U uso de suelo V vivienda 2 prima
U-C1'	U uso de suelo C comercial 1 prima
U-C2'	U uso de suelo C comercial 2 prima
U-Ee1-SE-M	U uso de suelo E especial 1 Sub zona Equipamiento Metropolitano
U-Ee1-SE-C	U uso de suelo E especial 1 Sub zona Equipamiento Comunal Comercio y de Servicios
U-Ee1-SE-E	U uso de suelo E especial 1 Subzona Equipamiento Educativo, Culto y Cultura.

La Contraloría General de la República ha señalado que sólo se pueden establecer actividades permitidas y prohibidas, y no pueden existir condiciones asociada al uso de suelo. Sin embargo, en el Plan Regulador vigente las actividades están reguladas por tipos de calle (local, servicio, colectora, troncal y expresa). Por ejemplo, en el cuadro de uso de suelo de la zona U-M (Uso Metropolitano), se establece que los consultorios pueden emplazarse en vías que cumplan con el ancho mínimo de una vía de servicio o superior, o sea, 15 o 20 metros. No obstante, si se perdiera esa condición, los consultorios podrían emplazarse libremente en la zona.

Muestra en pantalla la actualización de los usos de suelo permitidos y prohibidos.

Actualización del Uso del Suelo Permitido y Prohibido					
Vigente...			Propuesto...		
U-V	Uso de Suelo Vivienda		U-V	Uso de Suelo Vivienda	
U-V1	Uso de Suelo Vivienda 1	Equipamiento en baja intensidad	U-V1	Uso de Suelo Vivienda 1	Equipamiento en baja intensidad
			U-V1'	Uso de Suelo Vivienda 1 Prima	Equipamiento en baja intensidad
U-V2	Uso de Suelo Vivienda 2	Equipamiento en media intensidad	U-V2	Uso de Suelo Vivienda 2	Equipamiento en media intensidad
			U-V2'	Uso de Suelo Vivienda 2 Prima	Equipamiento en media intensidad
U-V3	Uso de Suelo Vivienda 3	Equip. Instal. y Oficina en media intensidad	U-V3	Uso de Suelo Vivienda 3	Equip. Instal. y Oficina en media intensidad
U-VO	Uso de Suelo Vivienda y Oficina	Equip. Instal. y Oficina en media intensidad	U-VO	Uso de Suelo Vivienda y Oficina	Equip. Instal. y Oficina en media intensidad
U-C1	Uso de Suelo Comercial 1	Comercio e Instituciones Comerciales	U-C1	Uso de Suelo Comercial 1	Comercio e Instituciones Comerciales
			U-C1'	Uso de Suelo Comercial 1 Prima	Comercio e Instituciones Comerciales
U-C2	Uso de Suelo Comercial 2	Comercio e Instituciones Metropolitanas	U-C2	Uso de Suelo Comercial 2	Comercio e Instituciones Metropolitanas
			U-C2'	Uso de Suelo Comercial 2 Prima	Comercio e Instituciones Metropolitanas
U-C3	Uso de Suelo Comercial 3		U-C3	Uso de Suelo Comercial 3	Comercio
U-M	Uso de Suelo Metropolitano		U-M	Uso de Suelo Metropolitano	Metropolitano
U-Ee1	Uso de Suelo Especial 1	Equipamientos Metropolitanos Comunes	U-Ee1-SE-M	Uso de Suelo Especial 1 Subzona Equipamiento	Metropolitano
			U-Ee1-SE-CC	Uso de Suelo Especial 1 Subzona Equipamiento	Comunal Comercio y de Servicios
			U-Ee1-SE-CE	Uso de Suelo Especial 1 Subzona Equipamiento	Comunal Educativa, Cultural y Recreativa
U-Ee2	Uso de Suelo Especial 2	Área Verde Complementaria	U-Ee2	Uso de Suelo Especial 2	Equipamiento Recreacional Deportivo
U-Ee3	Uso de Suelo Especial 3	Parques Intercomunales	U-Ee3	Uso de Suelo Especial 3	Áreas Verdes: Intercomunales y Comunes
U-Ee4	Uso de Suelo Especial 4	Parques Metropolitanos	U-Ee4	Uso de Suelo Especial 2	Parques Metropolitanos
U-Ee5	Uso de Suelo Especial 5	Zonas Patrimoniales	U-Ee5	Uso de Suelo Especial 5	Zonas de Protección de Recursos Valor Patrimonial Cultural

Lo anterior, los obliga a ser sumamente estrictos en desarrollar un desglose detallado de las actividades permitidas y prohibidas. En ese contexto, el proyecto de modificación homologa los usos de suelo permitidos en cada zona y elimina las condiciones en los respectivos cuadros de uso de suelo e incorporan nuevas zonas o subzonas. Independiente de este desglose, en la parte inferior de los cuadros de uso de suelo, se agrega una nota que señala: Para las distintas clases de equipamiento, toda otra actividad, excluidas las permitidas, se entienden prohibidas.

A continuación, muestra en pantalla un cuadro, en el cual se visualiza la reconversión de la densidad neta de vivienda por hectárea a densidad bruta habitante por hectárea.

PLAN REGULADOR COMUNAL		MODIFICACIÓN Nº 11				
Reconversión de Densidad Neta viv/ha a Densidad Bruta hab/ha						
Tabla Resumen Densidad Neta a Bruta por Zonas						
Zona	Sup. Neta	Densidad Neta Hab/ha	Total Hab/ha	Sup. Bruta	Densidad Bruta Hab/ha	Densidad Bruta Propuesta Hab/ha
E-Ab1	604,6	40	24184	695,23	35	40
	604,6	68	41122,8	695,23	59	60
	195,18	160	31228,8	212,3	147	150
E-Ab2	112,65	80	9012	156,96	57	60
	396,12	160	63379,2	496,69	128	130
	6,85	240	1644	8,71	189	190
E-Ab3	390,88	160	62534,4	528,5	118	120
E-Ab4	227,3	8	1818,4	274,18	7	10
	227,3	100	22730	274,18	83	90
	118,7	8	949,6	154,57	6	10
E-Ab4 prima	118,7	68	8071,6	154,57	52	60
	118,7	120	14244	154,57	92	100
	21,48	40	859,2	23,56	36	40
E-Am1	13,06	360	4701,6	15,1	311	320
	8,42	240	2020,8	8,46	239	240
	64,89	16	1038,24	70,76	15	20
E-Am1 prima	64,89	860	55805,4	70,76	789	Libre
	62,05	640	39712	69,37	572	580
	11,09	1200	13308	11,43	1166	1170
E-Am2	120,21	960	103104	120,21	858	860
E-Aa1	150,47	960	144451,2	172,38	838	840
E-Aa2	51,99	880	45751,2	57,78	792	800
E-Aa3	22,1	880	19448	23,38	832	840
E-Aa4	11,06	1400	15484	12,98	1197	1200
E-Aa +ca	5,19	1400	7266	5,64	1288	Libre
E-Aa +qm	62,43	1660	103633,8	68,93	1503	Libre

Diferencia < 5%, Artículo 2.1.22. de la OGUC

Se descuentan las superficies de las Áreas de Restricción y las destinadas a otros usos urbanos que excluyen el uso residencial, en acuerdo a la Circular Nº 50, de 1998, de la SEREMI Metropolitana del MINVU.

La diferencia que se produce en la reconversión de la densidad neta de vivienda por hectárea a densidad bruta habitante por hectárea es un 5%

Una vez introducidas las modificaciones explicadas precedentemente, se realizó un ajuste en el plano de edificación y plano de usos de suelo, en los cuales se grafican las subzonas y sectores descritos en la ordenanza, con el objeto de controlar con mayor rigor los usos de suelo en las zonas residenciales. Además, a petición de los concejales, se elaboraron 2 planos referenciales, un plano referencial de alturas de edificación y un plano referencial de densidades, los cuales no son parte de los documentos oficiales del proyecto de modificación, pero se elevaron a la página web municipal, para para transparentar las densidades y alturas de construcción establecidas en cada sector de la comuna, de manera que los vecinos pudieran comparar aquello que está vigente en el Plan Regulador y aquello que se propone en esta modificación.

Las modificaciones de usos de suelo persiguen regularizar algunas situaciones puntuales de algunos colegios de la comuna de Las Condes, cuya modificación no se considera sustantiva por la Secretaría Ministerial de Medio Ambiente.

- Colegio San Miguel Arcángel, Campanario 455, Las Condes.
- Colegio Waldorf Gabriela Mistral, Charles Hamilton 10463, Las Condes.
- Colegio The Mayflower School, Avenida Las Condes N° 12167.
- Jardín Infantil Pilai ubicado en Cerro San Ramón N° 1430.
- Policía de Investigaciones – PDI, Vicente Huidobro N° 191, Las Condes.

El colegio San Miguel Arcángel está emplazado en un terreno de 1 hectárea ubicado en la calle Campanario. Los representantes de este colegio están solicitando, desde hace muchos años, ser incorporados dentro de la zona especial (5 pisos de altura), al igual que muchos establecimientos educacionales de la comuna de Las Condes (Villa María, SEK, Monjas Inglesas, Verbo Divino, etcétera). Por lo tanto, para no generar un problema mayor al trasladar este colegio, de una zona de baja a una zona de 5 pisos, se propone realizar a través de una enmienda, cuya figura permite al Plan Regulador manejar un incremento dentro de un rango, por ejemplo, un 20% de densidad, un 30% de constructibilidad y un 20% de altura. Por consiguiente, se propone manejar este cambio con una limitación en la altura y constructibilidad, manteniendo la actual densidad de la zona EAb2. Esta misma situación ocurre en el caso del Jardín Infantil Pilai, colegio Waldorf Gabriela Mistral y con el Cuartel de la Policía de Investigaciones, ubicadas en Vicente Huidobro. Todos estos establecimientos podrán adecuar sus recintos, pero sin alterar las alturas de construcción del entorno circundante.

El caso del colegio The Mayflower School es distinto, dado que interpuso un recurso en contra de la Municipalidad de Las Condes y la Corte Suprema falló a favor del establecimiento. Por lo tanto, se está devolviendo al colegio las condiciones existentes en Avenida Las Condes (Zona UC2, UV, EAm1' y EAb1).

Del mismo modo, la Contraloría General de la República ha indicado que existe una discordancia, entre la Ordenanza del Plan Regulador y el Plan Regulador Comunal. La ordenanza establece que la zona patrimonial de Presidente Errázuriz llega hasta la calle Asturias. Sin embargo, en el Plan Regulador, la calle Asturias está dibujada en la vereda norte y la zona patrimonial en la vereda sur, pasada la calle Asturias. La contraloría indica que se debe poner un límite único para esta zona patrimonial. En ese contexto, se propone reconocer que el límite oriente es la calle Asturias, con lo cual se deja liberado el predio que efectuó el reclamo de la zona patrimonial, pero su altura no podría exceder los cuatro pisos, que es la altura permitida en la zona de baja, con conjunto armónico.

Prosigue diciendo que el plano de vialidad comunal se ajusta a las disposiciones de la Ley N° 20.791, de 2014, en términos que se grafican las declaraciones de utilidad pública en las vías de la comuna, repuestas por la Ley N° 20.791, de 2014; se simplifican los cuadros de vialidad y se coordinan con aquellos declarados en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Los contenidos de la Modificación N° 11 al Plan Regulador son los siguientes:

1. Propuesta de Memoria Explicativa.
2. Propuesta de Texto Aprobatorio.
3. Propuesta de Texto Refundido, que debe ser aprobado por la Contraloría General de la República, mediante una resolución.
4. Plano de zonas, subzonas y sectores de edificación.
5. Plano de zonas de uso del suelo.
6. Plano de vialidad.

El cronograma de la Modificación N° 11 al Plan Regulador Comunal es el siguiente:

Preparación expediente Modificación N° 11 para aprobación			Junio/2021
Presentación al Concejo Comunal para dar inicio proceso de Modificación N° 11 PRC de Las Condes	1	07/10/2021	07/10/2021
Envío cartas certificadas a organizaciones territoriales	14	08/10/2021	08/10/2021
Convocatoria 1ª Audiencia Pública (publicación avisos de prensa)	2 avisos dif. (+ 7 días)	22/10/2021	01/11/2021
Convocatoria a COSOC	1	03/11/2021	03/11/2021
1ª Audiencia Pública	1	11/11/2021	11/11/2021
Información al COSOC (Comisión de Urbanismo)	1	02/12/2021	02/12/2021
Exposición pública Modificación N° 11 PRC Las Condes	133	15/11/2021	28/03/2021
Nueva convocatoria al COSOC	1	04/01/2022	04/01/2022
Convocatoria Nueva Audiencia Pública	1 avisos dif. (+7 días)	04/01/2022	14/01/2022
Nueva Audiencia Pública Informativa	1	20/01/2022	20/01/2022
Convocatoria 2da. Audiencia Pública (publicación avisos de prensa)	2 avisos dif. (+ 7 días)	14/03/2022	22/03/2022
2da. Audiencia Pública	1	24/03/2022	24/03/2022
2da. Consulta al COSOC (presentación síntesis de observaciones)	1	05/04/2022	05/04/2022
Formulación de observaciones a la propuesta	Hasta 15 días después de 2da. Audiencia	25/03/2022	08/04/2022
Análisis y sistematización de observaciones	25	25/03/2022	19/03/2022
Presentación al Concejo de observaciones	25	08/04/2022	23/04/2022
Pronunciamiento del Concejo a las observaciones y ajuste de anteproyecto (máximo 60 días, artículo 43 LGUC)	34 (60 días máximo)	21/04/2022	25/05/2022
Aprobación Concejo Municipal	1	26/05/2022	26/05/2022
Decreto Alcaldicio de aprobación de la modificación	7	27/05/2022	03/06/2022
Preparación de expediente para envío a la SEREMI	24	04/06/2022	28/06/2022
SEREMI Recepción de expediente y observaciones	20 días	28/06/2022	18/07/2022
Corrección Expediente con observaciones SEREMI	30	19/07/2022	18/08/2022
Informe Favorable SEREMI MINVU (plazo restante)	40 máximo	19/08/2022	29/09/2022
Promulgación Decreto Alcaldicio	14	29/09/2022	13/10/2022

A continuación, solicita a don Mario Torres, Arquitecto que explique sucintamente las observaciones que han ingresado a la fecha, cuyo período finaliza el 08 de abril de 2022.

El Arquitecto Mario Torres, informa que, a la fecha, se han recibido 11 observaciones al Proyecto de Modificación N° 11 al Plan Regulador Comunal, las cuales están asociadas a distintos tipos ámbitos, desde de la Memoria Explicativa hasta aspectos bastantes puntuales, por ejemplo, cambios de uso de suelo de un predio determinado, lo cual requiere de una modificación sustancial.

Las observaciones las han hecho llegar las siguientes personas e instituciones:

1. Corporación Ciudad Accesible

La Corporación Ciudad Accesible solicita que, en la Memoria Explicativa y en algunos artículos asociados a las condiciones establecidas en la Ordenanza Local, se haga presente todo lo relacionado con la Ley N° 20.422 del año 2010 y el Decreto Supremo N° 50 del año 2016 del Ministerio de la Vivienda, que hace un énfasis en aspectos de inclusión y accesibilidad universal.

En ese sentido, la institución solicita que se agreguen condiciones de accesibilidad para los antejardines y que se utilice la palabra “universal” en varias de las condiciones establecidas en el proyecto de modificación. Como también, pide que se busquen mecanismos para que dentro del espacio público se establezcan aspectos que lleven a exigencias que no limiten el uso de las aceras por personas que tienen algún tipo de discapacidad.

Concretamente, dicha institución solicita que:

- En los fundamentos de la modificación la Ley N° 20.422, de 2010 y el DS (MINVU) N° 50.
- En las condiciones de accesibilidad vial y peatonal, eliminar la palabra vial y reemplazarla por universal y además, proponen texto.
- Exigencias de arborización en el espacio público, en consonancia con su uso y la circulación de personas.
- En las condiciones especiales de estacionamientos para proyectos de densificación, explicitar las exigencias de pendientes máximas de estacionamientos para personas con discapacidad.
- En las condiciones de ocupación de suelo en predios con pendientes, las exigencias para que no se produzcan diferencias superiores 0,60 m entre nivel natural de terreno y el nivel medio de la vereda, obligándose a salvar las diferencias mediante rampas o planos inclinados.

2. Comisión de Vecinos Cooperativa Adriano Rossi

La Comisión de Vecinos Cooperativa Adriano Rossi solicita modificar la norma de edificación de la zona E-Am2 de la franja comprendida por Avenida Vespucio, entre calle Vasco de Gama y Avenida Francisco Bilbao, por E-Am4. Específicamente, solicita lo siguiente:

- Aumentar densidad bruta máxima de: 580 hab/ha a 860 hab/ha.
- Aumentar coeficiente de constructibilidad de: 1.6 a 1.8.
- Aumentar coeficiente de ocupación de suelo de: 0.3 a 0.4.
- Aumentar altura de edificación de: 7 pisos con altura máxima de 20 metros a 9 pisos con un máximo de 31,5 metros.

Esta solicitud está directamente relacionada con la salida de la autopista Vespucio Oriente, que ha generado un menoscabo en los precios de las viviendas ubicadas en esa zona, disminuyendo el potencial de venta que tienen las mismas, de acuerdo a lo que fundamenta la agrupación de vecinos.

3. Cristián Ibáñez

Solicita modificar la zona U-V1 y E-Ab2, para la Avenida Tomás Moro, entre la Avenida Francisco Bilbao y calle Latadía. Específicamente, pide otorgar mayores condiciones de uso de suelo y de normas urbanísticas, entre ellas, la disminución de los estándares de estacionamientos. Esta observación se realiza por una persona que vive en Torres del Paine N° 7489, Las Condes, cuya zona cuenta con condiciones de edificación EAb2, las cuales se encuentran indicadas en la tabla que se exhibe en pantalla y condiciones de uso de suelo UV1 conforme lo informado por el Director de Asesoría Urbana, quien explicó que se busca proteger de mejor manera los barrios residenciales y otorgar a ciertas calles de la comuna, como Tomás Moro y Manquehue, ciertos usos adicionales. Por esa razón, en Avenida Tomás Moro, entre la Avenida Francisco Bilbao y calle Latadía, existe cierto comercio, culto y cultura, educación, etcétera. Obviamente, con estos tipos de usos, tampoco se puede dar respuesta a todas las solicitudes, dado que también se busca incorporar servicios, centros de oficinas y una serie de cosas adicionales. Al aumentar la norma de edificación, también implica cambiar las constructibilidades, inclusive, las normas de

estacionamientos, lo cual no depende del Plan Regulador Comunal, sino que están regidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

4. Jaime Figueroa

Solicita eliminar el incentivo establecido en el Artículo 18, para la zona de edificación E-Ab4', respecto de la concentración de densidades de proyectos que optan por la Tabla C). En concreto, se solicita eliminar uno de los incisos del Artículo 18 que establece el Incentivo al Uso Eficiente del Suelo para la Vivienda Colectiva en Altura, en el cual se establece que:

“En la zona de edificación E-Ab4' los proyectos de densificación que se acojan a la altura máxima de la Tabla C) y sean destinados en su totalidad a vivienda colectiva, podrán concentrar densidades en el porcentaje necesario hasta alcanzar en algún sector del predio la densidad máxima de 240 Hab/ha, siempre y cuando en todo el predio se mantenga una densidad promedio de 120 Hab/ha”. La norma EAb4 se ubica en la zona alta de la comuna, que tiene dos áreas particulares.

Por otra parte, solicita eliminar la norma urbanística incorporada a la subzona de edificación ZCH Avenida Presidente Errázuriz, establecida en el Artículo 38, numeral 20, Zona E-e5: Edificación Especial N° 5, que establece lo siguiente:

“El o los predios colindantes por el oriente con la zona de conservación histórica Presidente Errázuriz, deberán acogerse a las disposiciones de las normas urbanísticas de la zona EAm1, incrementándose los coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo en un 30%, en acuerdo a las disposiciones del Artículo 2.1.13 de la OGUC”. Ahora bien, en el área EAm1, se permite una constructibilidad máxima de 1.3 y 4 pisos con altura máxima de 14 metros.

5. Inmobiliaria e Inversiones PACIFIC Limitada

Solicita incorporar tipo de usos de suelo Equipamiento, clase Deportes, en la zona U-V1 del sector donde se localiza la calle Patagonia N° 8767, Vilanova 358 y Círculo Apolo 337. Si bien, en la propuesta de modificación, se cambia el uso U-V1 a U-V2, igualmente, la actividad deportiva no está permitida por las características propias que presenta esta actividad, por los tamaños prediales que existen en la zona, etcétera. No obstante, el Proyecto de Modificación incorpora comercio, seguridad, equipamientos sociales y adicionalmente, se aumenta la oferta de educación.

6. Amparo Cerna

Solicita modificar normas de uso de suelo y de edificación en pequeño pasaje que da a Avenida Las Condes, a la altura 9000, ubicado en la zona de edificación EAb2 y la zona de uso de suelo U-C2, por problemas de olores, ruidos, alturas de edificación, etcétera. Hay que entender que esta zona se ubica, específicamente, en la Avenida Las Condes y es la norma que ha regido permanentemente.

7. José Rebolledo Sepúlveda

Solicita eliminar la norma urbanística de la zona ubicada en el sector comprendido entre Avenida Presidente Riesco y Hermanos Cabot, que es una zona especial que se ha denominado E-AM4-A. Específicamente, se solicita que en esta subzona todos los proyectos de densificación para vivienda consideren la manzana completa, en la totalidad de los predios que la conforman, con el fin de no generar predios remanentes y efectos negativos sobre las viviendas existentes. En ese contexto, cabe señalar que esta es una norma respecto de la cual existen bastantes diferencias en la aplicación que ha hecho la Seremi de la Vivienda, lo cual ya fue reseñado por don Pablo de la Llera.

8. Gonzalo Prieto Infante

Observa que Camino de Apoquindo que se extiende fuera de los límites urbanos, incorporándose al Área de Preservación Ecológica, transgrediendo atribuciones del Plan Regulador de Las Condes.

Hace presente que es un dibujo meramente referencial, no es una norma del Plan Regulador, pero dado que el trazado del Pie Andino es relativamente nuevo se hizo una prolongación, que no está inserto en el plano oficial del Plan Regulador.

9. Colegio Internacional SEK Chile

Por cambio de localización solicitan se modifique norma de edificación y uso de suelo para el predio en el cual hoy se emplazan. Piden pasar de área de edificación E-e1 a zona de edificación E-Aa3 y de zona de uso de suelo U-Ee1 a zona de edificación U-C2.

10. NEOSER SpA

Solicitan incorporación en la zona de uso de suelo U-V de equipamiento de la calle salud, referido a actividades, tales como: salas de procedimientos. Expone que dentro de la misma manzana se encuentra operando el Centro de la Visión de la Clínica Las Condes sin restricciones (Camino El Alba N° 9.500).

11. Francisca López

Observa afectación a utilidad pública del Camino Las Lavándulas que pasa de 18 metros a 25 metros.

Reitera que se han recibido 11 observaciones al Proyecto de Modificación N° 11 al Plan Regulador Comunal. No obstante, dado que el proceso finaliza el 8 de abril de 2022, se espera que lleguen bastantes más observaciones.

El Vicepresidente del COSOC, señor José María Eyzaguirre, agradece la presentación de don Pablo de la Llera y Mario Torres. Ofrece la palabra respecto de la materia.

La señora Nadia Serrano, felicita a don Pablo de la Llera, Director de Asesoría Urbana y a todo su equipo, porque realmente ha hecho un trabajo intenso y bastante claro. No obstante, solicita que el tema de las patentes de alcoholes también sean consideradas en los procesos de modificación al Plan Regulador, puesto que, a veces, se otorgan en barrios que no corresponde.

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, aprovecha esta oportunidad, para comentar que existen muchas personas que solicitan cambios normativos del plan regulador, lo cual requiere una modificación sustantiva, todo lo cual será parte de un estudio que se realizará este año.

La señora Gertrud Stehr, consulta si existe la posibilidad que en el Plan Regulador, en el ítem Usos de Suelos, se incluyan los locales de expendio de alcoholes, al igual como están incorporados los locales comerciales de grafitería y otros. Específicamente, que exista una normativa que regule los locales de estas características, considerando que generan problemas importantes en ciertos sectores de la comuna, principales, en los sectores mixtos (comerciales y residenciales), puesto que, al parecer, no se encuentran regulador por la Ley de Alcoholes.

En ese contexto, consulta si existe la posibilidad de incluir los locales de expendio de alcoholes en esta o en una próxima modificación al plan regulador.

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, responde que hasta el año 2017 el Plan Regulador Comunal contaba con un par de artículos que regulaban las calles en las cuales se podían otorgar patentes de alcoholes. Sin embargo, la Contraloría General de la República señaló expresamente que los planes reguladores no pueden normar las patentes de alcoholes, por lo que se tuvo que derogar dos artículos del Plan Regulador Comunal.

El Vicepresidente del COSOC, señor José María Eyzaguirre, entiende que no hay más consultas u observaciones respecto de la exposición del Director de Asesoría Urbana, a quien agradece la presentación, la cual ha sido muy clara.

A continuación, procede a cerrar la sesión extraordinaria, que fue citada con el único objeto de presentar el Proyecto de Modificación N° 11 al Plan Regulador.

JORGE VERGARA GOMEZ
Secretario Municipal

cgce.