

**SESION EXTRAORDINARIA N° 206**  
**JUEVES 20 ENERO 2022**

En Las Condes, a 20 de enero de 2020, siendo las 15:30 horas, en nombre de Dios, se da inicio a la Sesión Extraordinaria N° 206 del Concejo Municipal de Las Condes, mediante Sistema Presencial y Telemático. En ausencia de la alcaldesa, la sesión es presidida por el Concejal Julio Dittborn Cordua, con la asistencia de los Concejales, señores: Isidora Alcalde Egaña, Patricio Bopp Tocornal, Catalina San Martín Cavada, Luis Antonio Hadad Acevedo, Javiera Kretschmer Soruco y Marie Claude Mayo de Goyeneche. Siendo su Secretario, Jorge Vergara Gómez, Secretario Municipal.

Asisten los siguientes funcionarios municipales, señores: Juan Ignacio Jaramillo, Administrador Municipal; Rocío Crisosto, Directora de Obras Municipales; Alejandro Contreras, Director de SECPLAN; Pablo de la Llera, Director de Asesoría Urbana; Bernardita Undurraga, Directora de Educación; Edna Pizarro, Directora de Salud; Francisco Javier Hernández, Coordinador Técnico Concejalía; Andrea Godoy, Coordinadora del COSOC y Cristián Montero, Profesional de la DOM.

Asisten los siguientes representantes del Consejo Comunal de la Sociedad Civil, señores: Antonio Gutiérrez, Gertrud Stehr, María Eugenia Cuadra, Felipe Cádiz y Jaime Figueroa. Además, se encuentran conectados dirigentes vecinales y vecinos de la comuna de Las Condes.

**ORDEN DEL DÍA**

**1. NUEVA AUDIENCIA PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓN N° 11 AL PLAN REGULADOR COMUNAL**

El Concejal Julio Dittborn, señala, en nombre de Dios, se abre la Sesión Extraordinaria de Las Condes, con el único objeto que don Pablo de la Llera, Director de Asesoría Urbana, explique y responda inquietudes u observaciones de toda la comunidad respecto del Proyecto de Modificación N° 11 al Plan Regulador Comunal, que se encuentran en plena tramitación.

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, saluda a todos los presentes en la sala y los que están conectados vía online, a quienes agradece por asistir en esta Audiencia Pública. Del mismo modo, agradece a los señores concejales presentes y conectados, quienes han permitido avanzar en el Proyecto de Modificación N° 11 al Plan Regulador, la que fue prácticamente estudiada en la gestión anterior, pero han tenido la confianza de continuar avanzando en este procedimiento.

Previo a iniciar la presentación, es importante señalar que se está llevando a cabo una nueva Audiencia Pública, de carácter informativo, que complementa aquella que se realizó en noviembre de 2021. Dado que dicha audiencia tuvo muy poca audiencia, se solicitó a la alcaldía la posibilidad de complementarla con una nueva Audiencia Pública. Del mismo modo, los concejales han enviado una comunicación a los vecinos y la municipalidad se ha contactado con los presidentes de las juntas de vecinos, para efecto de dar a este proceso de modificación un marco de mayor participación, lo cual se considera sumamente importante.

De antemano, pide disculpa porque la presentación comprende partes más técnicas y otras más generales. Aquellos que consideren que la presentación es muy general, solicita que coordinen una reunión para efecto de explicarles en mayor detalle la modificación y aquellos que consideren que es muy técnica, lamentablemente, es un tema que tiene un cierto alcance técnico.

La presentación se dividirá en tres cuerpos:

- a) Plan Regulador vigente.
- b) Contexto de la Modificación N° 11 al Plan Regulador.
- c) Contenidos de la Modificación N° 11 al Plan Regulador.

La comuna de Las Condes está inserta en una intercomuna de Santiago, que es un plan general que agrupa a todas las comunas. El Plan Intercomunal de Santiago (PIS) se aprueba en 1960; el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) en el año 1994 y el Plan Regulador Comunal (PRC) en el año 1995. Este último está inscrito normativamente en este marco general que fija esta política intercomunal, establecida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que otorga las líneas rectoras de los planes reguladores.

La política intercomunal establece que Las Condes, comuna que está en la periferia de Santiago, debe cumplir con dos cosas: Que la densidad de la comuna esté por sobre los 150 habitantes por hectáreas, para efecto que ocupe el territorio en forma eficiente y óptima. En segundo término, dado que Las Condes es cabecera de las comunas del sector oriente, debe ser capaz de albergar una cantidad de, al menos, 100 hectáreas en superficie, para instalar los servicios para el sector oriente (comercio, oficinas, educación, universidades, etcétera). Es decir, de acuerdo a la política intercomunal, Las Condes queda condicionada a ser la comuna que abastezca de servicios a las intercomunas oriente, que son más residenciales.

Cuando se habla de planificación urbanística o urbana, lo primero que se debe entender que es el resultado y reflejo de los procesos sociales en el tiempo. Es un elemento complejo con múltiples dimensiones, implica la interrelación de decenas de variables: políticos, técnicos, económicos, sociales, etcétera. En ese contexto, la planificación urbana considera múltiples variables que son posibles condicionar y regular. Del mismo modo, la planificación urbana es un proceso dinámico, porque permite que la ciudad crezca, se desarrolle, evolucione o involucione con las generaciones. Por lo tanto, vistas las tendencias que se van provocando en el tiempo y dados los cambios permanentes, se debe adecuar el Plan Regulador para recoger esas tendencias o cambios que se producen en la ciudad.

En ese contexto, el planeamiento del Plan Regulador implica proponer un futuro posible, teniendo en consideración el pasado y desde el presente, con una mirada de bien común o general. Esas son las líneas que deben motivar las transformaciones o modificaciones de los planes reguladores.

Dado que la comuna de Las Condes posee una gran carga inmobiliaria y una presión importante por el desarrollo, en términos inmobiliarios, es importante que exista un equilibrio, entre el crecimiento (cantidad de viviendas y equipamientos) y el valor cualitativo que presenta el desarrollo. O sea, no es solo crecimiento en unidades, sino cómo se traspasa a una mejora cualitativa que permita que la comunidad que reside mantenga cierta identidad con su territorio, etcétera.

El Plan Regulador Comunal se creó el año 1995, con un gran proceso participativo con la comunidad, en términos que se realizaron encuestas en la fase de estudio, proceso administrativo y validación por amplia consulta comunal. Vale decir, la comunidad orientó a la municipalidad respecto a cómo ordenar el territorio, aprobando o rechazando las condiciones de cada uno de los sectores involucrados en la modificación.

Muestra en pantalla las alternativas que fueron expuestas ante la comunidad en un proceso de participación ciudadana con una Consulta Comunal, en que se diferenciaron los sectores sometidos a cambios.

**Proceso de Participación Ciudadana con una Consulta Comunal en que se diferenciaron los Sectores sometidos a cambios**

**CONSULTA PLAN REGULADOR**

PREGUNTA	APRUBADO	%	RECHAZADO	%	BLANCO	%	NULOS	%	TOTALES
P1.	43,710	80.7	1,845	3.8	2,943	6.0	234	0.5	48,732
P2-A	39,076	80.4	7,077	14.6	2,250	4.6	214	0.4	48,617
P2-B	39,068	80.2	6,982	14.3	2,475	5.1	180	0.4	48,703
P2-C	32,428	66.6	12,592	25.9	3,445	7.1	195	0.4	48,660
P2-D	33,036	67.7	12,713	26.0	2,847	5.8	212	0.4	48,808
P2-E	32,187	66.0	13,373	27.4	2,989	6.1	231	0.5	48,780
P3.	36,101	73.7	11,000	22.4	1,689	3.4	214	0.4	49,004
P4.	38,807	78.9	7,894	16.4	1,592	3.3	187	0.4	48,680
TOTALES	294,471	76.5	72,576	18.9	20,219	5.2	1,627	0.4	388,924
PORC.	76.5		18.9		5.2		0.4		

**DISTRITO**

DISTRITO	0
----------	---

A partir de la Consulta Comunal, se definió la siguiente alternativa de estructura urbana.

1. 70% en baja altura, uso residencial, para protección de barrios.
2. 30% en altura, uso residencial – comercial, para red de servicios de la intercomuna oriente (residencial, oficinas, educacional, etcétera).

En ese contexto, se define en el territorio de Las Condes la siguiente estrategia de distribución de densidades:

1. Densidad Alta: Concentrada en sector Apoquindo, Las Condes, Avenida Kennedy, Andrés Bello y ejes Kennedy, Apoquindo y Colón (17, 15 y 12 pisos).
2. Densidad Media: En ejes principales (Las Condes, Apoquindo, Manquehue, Bilbao y parte de Vespucio (9, 7 y 5 pisos).
3. Densidad Baja: Intersticios, entre corredores y barrios residenciales (3 y 4 pisos).

En términos de usos de suelo, los usos no residenciales (educación, colegios, servicios en general), se establecen en la periferia de la comuna, para que las comunas colindantes (Vitacura, La Reina y Lo Barnechea) puedan acceder a los servicios que entregan, por ejemplo, los centros comerciales, universidades u otros, con lo cual se evita que se realicen viajes al centro de la comuna de Las Condes. Obviamente, se trata de un criterio conceptualizado, pero se definió como política, para establecer la red de servicios en el perímetro de la comuna.

En ese contexto, la estrategia de localización de Usos de Suelo se define de la siguiente forma:

1. Usos Comerciales y Oficinas: Concentrados en el cuadrante Apoquindo, Las Condes, Kennedy, Eje Las Condes y Apoquindo.
2. Usos Mixtos: En ejes Manquehue, Vespucio y Bilbao.
3. Usos Residenciales: Barrios interiores.

Los distintos tipos de zonas se distribuyen en: UC / Uso Comercial; U-VO / Zona Uso Vivienda y Oficinas; UV / Zona Uso de Vivienda; U-Ee1 a U-Ee4 / Zona Uso Especial (equipamiento, estadios, parques) y U-Ee5 / Zona Conservación Histórica.

A través de esta distribución, se buscaba proteger el Mosaico de Barrios, todos de gran valor, que existen en la comuna de Las Condes, que otorgan diversidad y heterogeneidad, tanto al sector de Presidente Errázuriz, como al sector de Latadía, el sector de Las Cooperativas, el sector que está ubicado bajo el Cerro Calán, Los Dominicos, La Foresta, San Damián, etcétera. La idea era fortalecer las identidades de las comunidades con su territorio, equipamiento básico complementario.

Del mismo modo, se buscaba proteger el sistema de áreas verdes, paque quebradas, cerros islas y el contrafuerte cordillerano, a través de una zona excluida de desarrollo urbano. Este último es regulado por el Plan Intercomunal de Santiago.

Este crecimiento debe traducirse en una mejora de calidad urbanística de la comuna. Por esa razón, el Plan Regulador vigente tiene asociado a una serie de proyectos urbanísticos y estratégicos. Entre otros, paseos peatonales del Barrio El Golf, Centro Cívico y Teatro Municipal de Las Condes; renovación de la Plaza de Las Artes de Apoquindo con Vespucio; universidades y centros de educación ubicados en el sector de San Carlos de Apoquindo, vinculados al Pie Andino; centro de eventos o actividades que activan en el Parque Araucano y renovación de Villa San Luis. A la fecha, se han construido todos los proyectos que mencionó precedentemente, los que estaban asociados al plan regulador del año 1995.

En síntesis, la continuidad del Plan Regulador vigente se fundamenta, en lo siguiente:

1. Incluyó una estrategia de distribución en el territorio de nueva población, por vía de la densidad y también de las actividades de equipamiento (colegios, universidades, comercio y oficinas, etcétera), concentrando éstos (30%) y asociándolos a ejes viales principales (funcionalidad como cabecera de la Intercomuna Oriente).
2. Transitó desde la opción sólo de crecimiento a una opción de desarrollo, asociándolo a proyectos estratégicos para la comuna y haciendo partícipe a quien opta por el beneficio de densificar de obligaciones y medidas de mitigación asociadas a esta mayor densidad.
3. Estableció un listado de obras de infraestructura, con costos valorados, en su artículo 39, que dieron factibilidad a la densificación, incluyendo, ensanches, colectores, las que fueron aportadas por quienes densificaban (público – privado).
4. Estableció una regulación para la protección de barrios (70%), además de edificios de conservación histórica y zonas de conservación histórica (ICH, ZCH).
5. Estableció una regulación para la protección de las áreas verdes, parques, cerros isla, parques quebrada, zonas de resguardo de inundación, canales.
6. Diseñó incentivos a la norma urbanística (hoy, validados por Ley N° 21.078, de 2018), entre otros:
  - Beneficio de constructibilidad para favorecer la continuidad comercial en la Avenida Apoquindo.
  - Beneficio de incremento de altura o piso retirado para reemplazar parcialmente el 1 piso y generar jardines.
  - Beneficios de Constructibilidad para el soterramiento de redes aéreas de energía eléctrica y servicios.
  - Beneficio para los predios residuales de densificación o “casas isla”.
  - Beneficio a las ampliaciones de viviendas unifamiliares situadas en zonas de edificios.
  - Beneficio para los equipamientos municipales y ampliaciones en conjuntos de viviendas sociales.

A continuación, procederá a explicar el contexto del Proyecto de Modificación N° 11 al Plan Regulador, de manera que se entienda el trabajo urbanístico que se desea impulsar en la comuna de Las Condes. La alcaldesa y concejo municipal han solicitado incorporar ciertos criterios al plan

regulador, asociados, por ejemplo, a las nuevas tendencias que se han generado en la comuna, producto de la pandemia, con respecto a usos de suelo, desarrollos inmobiliarios, etcétera. Vale decir, promover, a través de una gestión sostenible, vanguardistas, transparente y eficiente el bienestar integral de los vecinos y funcionarios de Las Condes, a partir de un acceso justo a oportunidades y derecho.

Esta nueva gestión alcaldía intenta buscar una orientación sostenible para la comuna de Las Condes, en todo el ámbito del quehacer municipal, la cual se pretende incorporar en un proyecto de modificación más amplio.

La Política de Desarrollo Urbano del año 2014 hace referencia a las ciudades sustentables y a calidad de vida. Vale decir, se logra una mejora en la calidad de vida de las personas, en base al desarrollo sustentable, lo cual también rige en materia de urbanismo.

De igual forma, Chile se suscribió a la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (2015) y Nueva Agenda Urbana 2030, comprometiéndose a implementar acciones en ese ámbito.

Los desafíos, a futuro, son los siguientes:

1. Integrar socialmente la comuna.
2. Desarrollo Económico.
3. Equilibrio Ambiental.
4. Identidad y Patrimonio.
5. Institucionalidad y Gobernanza.

El objetivo de la Modificación N° 11 al Plan Regulador Comunal es tomar el proyecto original y sus posteriores modificaciones, con el objeto de llevarlas a un único documento, adecuándolas al marco legal vigente. Esta modificación no cambia las densidades, ni las alturas, ni las constructibilidades, sino más bien ordena el Plan Regulador vigente, en un solo documento, previa consulta con los vecinos. Además, se incorporan nuevos planos digitales y una normativa más clara.

Paralelamente, se está trabajando en los siguientes documentos:

- Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos (PIIMEP), que es obligatorio para el municipio. Este plan de inversiones va a establecer una imagen objetivo al año 2030 o 2035, que se va a traducir en un listado de proyectos estratégicos.
- Actualización en Desarrollo del Plan Regulador Comunal, a través de una modificación sustantiva al plan regulador. Lo anterior, implica realizar una serie de acciones relacionadas con:
  1. Al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes.
  2. La materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos.
  3. La instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público.
  4. Al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

Los criterios que considera el Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos son los siguientes:

- a) Una comuna integrada a su paisaje: área preservación medio ambiente natural, plan de

- manejo de rutas y paisaje, proyecto cota 1000 m.s.n.m., Parque Pie Andino, integración de parques y quebradas, proyecto de forestación.
- b) Una comuna conectada red inteligente de movilidad: circuitos transporte, continuidad vial, ciclovías, circuito peatones, áreas peatonales integradas, estacionamientos, intercambiadores modales e información usuarios.
  - c) Espacios públicos vitales e inclusivos: espacios amigables, innovadores y creativos. Convocar a la ciudadanía, actividades estacionales, seguridad e iluminación.
  - d) Una comuna verde sustentable 0 huella: integración de parques, rutas verdes, arbolado de calles, recuperación de quebradas, uso de aguas.
  - e) Una comuna con historia (barrios), identidad + memoria: circuitos históricos, turísticos, ruta de museos e inmuebles, actividades culturales en espacios públicos y arte urbano.

La futura modificación busca incorporar en el Plan Regulador incentivos orientados a la sostenibilidad, integración urbana, nuevos espacios públicos, equipamiento urbano y obteniendo recursos para materializar el Plan de Inversiones en Infraestructura de Movilidad y Espacios Públicos (PIIMEP). Esta modificación va a incentivar el reciclaje, va a estimular las fachadas verdes, las energías limpias, la eficiencia energética, el uso eficiente del agua, etcétera. En la actualidad, en la comuna de Las Condes, existen proyectos de desarrollo urbano, en los cuales se han incorporado variables de sostenibilidad. Por ejemplo, el Proyecto Territoria ubicado en Apoquindo con Tobalaba considera una serie de elementos, asociados a la sostenibilidad, en términos de residuos y otras condiciones sumamente interesantes.

En cuanto a los contenidos de la modificación N° 11, cabe informar que este proyecto se inicia el año 2017, a través del Decreto Alcaldicio N° 6559, firmado por el Alcalde Joaquín Lavín. Dicho proceso ha sido bastante largo, dado que se requirió recopilar una serie de estudios y compatibilizar los documentos con las ordenanzas.

Entre los años 2018 y 2020, se contrataron los servicios profesionales de la arquitecta Marisol Rojas, quien trabajó en conjunto con doña Paulina Acuña. La arquitecta Rojas cuenta con alta experiencia en temas urbanísticos, ex Seremi de la Vivienda, quien ayudó al municipio en la elaboración de los estudios y en la configuración del proyecto de modificación N° 11.

El año 2020, una vez que estaba armado el documento, se envió a la Seremi MINVU, mediante Ordinario Alcaldicio N° 14/15.

El año 2021, mediante Decreto Alcaldicio N° 14/222 y 14/261, agosto y septiembre, se solicita el pronunciamiento a la Seremi de Medio Ambiente, respecto a si el proyecto de modificación N° 11 requería la aplicación de Evaluación Ambiental Estratégica, dado que no altera ni los índices de constructibilidad, densidades o altura. Dicho ministerio establece que la modificación no es sustantiva, por tanto, no requiere un Estudio Ambiental o Estudio de Capacidad Vial.

El año 2021, el Concejo Municipal adopta el acuerdo N° 196/2021, a través del cual se da inicio al trámite administrativo de la Modificación N° 11.

Con fecha 03 de noviembre de 2021, se realiza una exposición, ante el COSOC, en el salón plenario del Concejo Municipal y con fecha 11 de noviembre de 2021, se realiza la primera Audiencia Pública, en el mismo salón.

¿Por qué se debe actualizar el Plan Regulador vigente? Porque han transcurrido diez años desde que se realizó la última modificación (2011), en cuyo tiempo han cambiado bastantes cosas en el marco legal vigente. Por ejemplo, se requiere reconvertir la densidad neta a bruta y dar cumplimiento al Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Entre los años 2004 y 2014, las áreas afectas a utilidad

pública contaban con un plazo de caducidad, motivo por el cual el año 2010 caducaron todas las áreas verdes de la comuna de Las Condes, producto de una mala política del Ministerio de la Vivienda, lo cual generó bastantes dificultades. No obstante, el año 2014, se reponen las afectaciones a utilidad pública, áreas verdes, cerros isla, parque quebradas, etcétera, que habían sido caducadas, producto de esta ineficiencia.

Entre los años 2015 y 2017, la Contraloría General de la República emite varios dictámenes objetando el Plan Regulador Comunal. Por ejemplo, observa algunos incentivos que se establecen respecto del cableado subterráneos, indicando que:

“La jurisprudencia administrativa de esta Entidad de Control aplicable a las solicitudes de los permisos de que se trata manifestó, entre otros, en los dictámenes N° 33.853, de 2010 y 2.358, de 2013, que la LGUC y la OGUC no contemplan la posibilidad de que los planes reguladores comunales establezcan beneficios relativos a aumento de coeficiente de constructibilidad sujeto a condiciones determinadas. Por consiguiente, no cabe sino concluir que el incremento a que alude el mencionado inciso primero del singularizado artículo 38, carece de sustento normativo, de lo que se coligue que la aprobación de tales permisos no se ajustó a derecho. Siendo ello así, corresponde que el municipio se abstenga de aplicar esta última disposición”.

Respecto de los permisos especiales otorgados a los restaurantes de la zona El Golf, la Contraloría General indica que:

“En este sentido, cabe hacer presente que esta Contraloría General ha manifestado, entre otros, en sus dictámenes N°s 52.752, de 2014 y 32.310, de 2015, que las normas de antejardín deberán fijarse por zona o por subzona, y no en función de una determinada vía como se dispone en el ante dicho artículo (...). Las afirmaciones tendientes a variar el dictamen en comento carecen de fundamento, por cuanto la eximición de tal norma urbanística se ha efectuado en función de una determinada vía como lo es la avenida El Bosque y no por zona o subzona (...). Instruye abstenerse de aplicar la normativa objetada”.

Lo anterior, va generando ciertos cuestionamientos a las condiciones establecidas en el Plan Regulador, entre los años 2015 y 2017, producto que el año 2016 se dictó la Ley N° 20.958, que modifica el DFL N° 458, de 1976 y establece un Sistema de Aportes al Espacio Público. Según la Contraloría General, el Plan Regulador Comunal no está adecuado a este marco legal.

Sin embargo, el 2018, se dicta la Ley N° 21.078 que Ley N° 21.078 de 2018, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuestos al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano, cuyo artículo quinto establece que los incentivos o condiciones que hubieran contemplado los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales, con anterioridad a la vigencia de esta ley, son válidos. Por lo tanto, valida todas las normas de incentivos que contiene el Plan Regulador Comunal, que fueron cuestionadas por la Contraloría General de la República, entre el 2016 y 2018. Por consiguiente, el Órgano Contralor cambia sus instructivos y dictámenes, indicando que si se inserta en aquello establecido en la Ley N° 21.078, los incentivos instituidos con anterioridad al año 2018, se encuentran vigentes. Esta situación ha generado una situación compleja con la Dirección de Obras, en cuanto a la aplicación de los incentivos, razón por la cual es importante elaborar un texto único, sistematizado y coordinado con los planos, en un nuevo formato.

Del mismo modo, el Ministerio del Interior, mediante Circular Ord. N° 0299 DDU N° 410, indica que lo dispuesto en la Ley N° 21.078 se podrá aplicar, exclusivamente, a los procedimientos de elaboración o modificación de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT), formalmente iniciados, con posterioridad a la entrada en vigencia de tales disposiciones.

El objetivo general del Proyecto de Modificación N° 11 es actualizar y compatibilizar el Plan Regulador de Las Condes con el marco normativo vigente. Los objetivos específicos del proyecto de modificación se enumeran a continuación.

1. Mantener y reorganizar las condiciones e incentivos de normas urbanísticas existentes en el PRC, para su aplicación conforme al artículo 5 de la Ley N° 21.078/2018.
2. Ajustar las demás disposiciones del artículo 38°, dejándolas en concordancia con el resto del instrumento, para efecto que el plan regulador, en su ordenanza y en sus planos, sea coherente y coordinado.
3. Identificar y denominar subzonas y sectores de edificación que permitan mantener las disposiciones específicas aplicables a áreas determinadas de la comuna, dado que, en su momento, la Contraloría General señaló que la ordenanza comprende muchos sectores definidos en un texto, pero no están graficados en un plano, cosa que se está corrigiendo, en términos de graficar en los planos todos los sectores.
4. Actualizar, modificar o derogar aquellos artículos que no se ajustan al marco regulatorio vigente.
5. Graficar en plano las zonas de conservación histórica descritas en la Ordenanza del Plan y precisar sus normas de edificación.
6. Actualizar el artículo 40 de la Ordenanza del plan sobre usos de suelo permitidos por zonas, dado que la Contraloría General señaló que, en el plan regulador comunal, se condicionan los usos de suelo, lo que no es factible. Por tanto, a través de esta modificación, se reordenan todos los usos de suelo en actividades permitidas y prohibidas.
7. Reconvertir la densidad neta establecida en el Plan Regulador Comunal vigente de viviendas por hectáreas a densidad bruta establecida en habitantes por hectáreas.
8. Ajustar Plano de Edificación y Plano de usos de suelo, de acuerdo con las modificaciones introducidas, principalmente, graficando las subzonas y sectores descritas en la Ordenanza del Plan.
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.

Por otra parte, se propone agrupar el índice del Plan Regulador de la siguiente forma:

<b>Cambio en la estructura de la Ordenanza del PRC</b>	
<b>Índice vigente...</b>	<b>Índice propuesto...</b>
Capítulo I. Disposiciones Generales	Capítulo I. Normas de Competencia e Identificación del Instrumento.
Capítulo II. Descripción del Límite Urbano	Capítulo II. Normas de Aplicación General
Capítulo III. Definiciones y Normas Generales	Capítulo III. Normas Generales sobre Estacionamientos
Capítulo IV. Zonificación y Normas Específicas	Capítulo IV. De los Incentivos de Normas Urbanísticas
Capítulo V. Vialidad	Capítulo V. De las Condiciones para Aplicar los Incentivos de Normas Urbanísticas en Proyectos de Densificación
	Capítulo VI. Zonificación y Normas Urbanísticas por Zona, Subzona y Sector
	Capítulo VII. Vialidad



A continuación, muestra en pantalla cómo se reorganizan los incentivos y condiciones vigentes en la Modificación N° 11 al Plan Regulador.

<b>Incentivos y Condiciones</b>				
<b>Vigente...</b>		<b>Propuesto...</b>		
Capítulo III.	Artículo 7, Def. Coeficiente Área Libre	Se ajusta redacción del texto y se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 25.
Capítulo III.	Artículo 9, inciso 5º	Se ajusta redacción del texto y se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 26.
Capítulo III.	Artículo 10	Se ajusta redacción del texto y se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 29.
Capítulo III.	Artículo 10 Bis	Se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 28.
Capítulo III.	Artículo 11	Se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 29.
Capítulo III.	Artículo 12, inciso 1º	Se ajusta redacción del texto y se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 29.
Capítulo III.	Artículo 12 Bis	Se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 28.
Capítulo III.	Artículo 16	Se traslada a	Capítulo IV. De los Incentivos	Artículo 23.
Capítulo III.	Artículo 16, inciso 3º	Se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 25.
Capítulo III.	Artículo 17	Se ajusta redacción del texto y se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 22.
Capítulo III.	Artículo 20	Se traslada a	Capítulo IV. De los Incentivos	Artículo 17.
Capítulo III.	Artículo 21	Se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 25.
Capítulo III.	Artículo 23	Se ajusta redacción del texto y se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 30.
Capítulo III.	Artículo 24	Se ajusta redacción del texto y se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 31.
Capítulo III.	Artículo 27	Se ajusta redacción del texto y se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 37.
Capítulo III.	Artículo 30, inciso 3º	Se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 32.
Capítulo III.	Artículo 32, numerales 4, 5, 7, 8, 9, 10 del inciso 2º	Se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 35.
Capítulo IV.	Artículo 37	Se ajusta redacción del texto y se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 33.
Capítulo IV.	Artículo 38, inciso 1º	Se ajusta redacción del texto y se traslada a	Capítulo IV. De los Incentivos	Artículo 19.
Capítulo IV.	Artículo 38, inciso 3º	Se traslada a	Capítulo IV. De los Incentivos	Artículo 20.
Capítulo IV.	Artículo 38, inciso 6º	Se ajusta redacción del texto y se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 34.
Capítulo IV.	Artículo 38, incisos 7º, 8º, 9º y 10º	Se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 34.
Capítulo IV.	Artículo 38, inciso 11º	Se ajusta redacción del texto y se traslada a	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 34.
Capítulo IV.	Artículo 38, inciso 12º	Se traslada a	Capítulo IV. De los Incentivos	Artículo 18.
Capítulo IV.	Artículo 38, inciso 14º	Se traslada a	Capítulo IV. De los Incentivos	Artículo 18.
Capítulo IV.	Artículo 38, inciso 15º	Se traslada a	Capítulo IV. De los Incentivos	Artículo 21.
Capítulo IV.	Artículo 38, numeral 4,5,6 inciso 2º, 2º, 4º	Se ajusta redacción del texto y se traslada	Capítulo V. De las Condiciones	Artículo 29.

El Artículo 7 definía el coeficiente de área libre, respecto de la edificación de un edificio, se estimula a que el primer piso tenga más área verde, en lugar de estacionamientos en superficie que impermeabilizan el suelo. En este artículo se ajusta la redacción del texto y se traslada al Artículo 25 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 9 establece una relación, entre el antejardín situado en el primer piso del edificio y el espacio público, en términos que no existan desniveles y sea universalmente accesible. En este artículo se ajusta la redacción del texto y se traslada al Artículo 26 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 10 establece el tratamiento del espacio público. Cuando un proyecto se densifica en la comuna, debe adecuar su frente público, de acuerdo a las condiciones que le fija la Dirección de Obras Municipales, en términos de arborización, pavimentos, etcétera. En este artículo se ajusta la redacción del texto y se traslada al Artículo 29 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 10 Bis se refiere a los soterramientos la zona alta de la comuna. Este artículo se traslada al Artículo 28 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 11 y 12, se refieren a la insuficiencia de urbanización, por ejemplo, pavimentos antiguos o pavimentos en mal estado que deben ser modificados, adecuados o corregidos por los proyectos inmobiliarios. En estos artículos se ajusta la redacción del texto y se traslada a los Artículos 28 y 29 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 16 estimula, por ejemplo, a que los primeros pisos de los edificios ubicados en Apoquindo cuenten con una placa comercial, para que el espacio público sea más activos, transparentes e iluminados. En este artículo se ajusta la redacción del texto y se traslada al Artículo 23 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 17 establece un incentivo de piso retirado, si se genera área verde en el primer piso. En este artículo se ajusta la redacción del texto y se traslada al Artículo 22 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 20 estimula a un proyecto que tienen, por ejemplo, dos o tres veces el predial mínimo a no tener que dividir el terreno en varias porciones, sino que puede fusionarlo y obtener un premio que otorga la Ordenanza General. Este artículo se traslada al Artículo 17 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 21 favorece el tema de los pasajes y la conexión entre manzanas. Este artículo se traslada al Artículo 25 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 24 establece la posibilidad de tener una serie de mejoras en el espacio público, respecto de los proyectos. En este artículo se ajusta la redacción del texto y se traslada al Artículo 31 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 27 regula los proyectos en pendiente, en términos que se concentre la densidad y exista una menor ocupación del suelo, de manera de favorecer los taludes naturales. En este artículo se ajusta la redacción del texto y se traslada al Artículo 37 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 30 permite que el subterráneo se vaya retranqueando o retirando de los deslindes cuando más se profundiza, de manera que se pueda plantar en primer piso árboles de mayor magnitud. Este artículo se traslada al Artículo 32 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 37 protege los pasajes, en términos que sólo es posible construir un edificio en un pasaje cuando todos los predios están contemplados dentro de la edificación. En este artículo se ajusta la redacción del texto y se traslada al Artículo 33 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 38, inciso primero, estimula a través de un 10% el soterramiento de cables. En este artículo se ajusta la redacción del texto y se traslada al Artículo 19 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 38, inciso tercero, cuando existe interés municipal por construir un equipamiento, por ejemplo, un centro comunitario o sede social, se otorgan algunos incentivos para poder urbanizar algunos sectores,

El Artículo 38, incisos sexto, séptimo, octavo, noveno y décimo, se refiere al predio residual. En este artículo se ajusta la redacción del texto y se traslada al Artículo 34 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 38, inciso onceavo, favorece para que, en la zona alta de la comuna, se concentre la densidad, para que los taludes de los cerros no se corten en miles de pedazos y se destruya la pendiente natural. En este artículo se ajusta la redacción del texto y se traslada al Artículo 34 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 38, inciso catorce, otorga un incentivo a la residencia en zonas de altura, para que no sólo existan zonas de oficinas, sino que también viviendas. Este artículo se traslada al Artículo 18 (Capítulo V. De las Condiciones).

El Artículo 38, numerales 4, 5 y 6, establece que los proyectos de densificación en la zona alta de la comuna deben ejecutar obras de mejoramiento, tales como: ensanches de calles, colectores, etcétera, para que esta densificación no sólo signifique crecimiento, sino también desarrollo para el resto de la comuna. En este artículo se ajusta la redacción del texto y se traslada al Artículo 29 (Capítulo V. De las Condiciones).

Reitera que las disposiciones del plan regulador vigente fueron revalidadas por la Ley N° 21.078 de 2018 (Sobre Transparencia del Mercado del Suelo), las cuales se están trasladando y ordenando en un nuevo articulado, a través del Proyecto de Modificación N° 11. Es así que el nuevo articulado de Incentivos y Condiciones queda de la siguiente forma:

<b>Nuevo Artículado de Incentivos y Condiciones</b>	
<b>Capítulo IV. De los Incentivos...</b>	
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
<b>Capítulo V. De las Condiciones...</b>	
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 17 Incentivo al uso eficiente del suelo por incremento de la superficie predial mínima.**

Este incentivo incrementa hasta en un 30% la constructibilidad. Aquellos terrenos cuya superficie bruta corresponda a dos o más veces la superficie de subdivisión predial mínima fijada para los

proyectos de densificación en las diferentes zonas de edificación y que no hagan uso de los beneficios que otorga el artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, podrán aumentar su coeficiente de constructibilidad en hasta un 30%. Sin embargo, este beneficio no podrá acumularse a aquél que deriva de la calificación de un proyecto como Conjunto Armónico.

**Artículo 18. Incentivo al uso eficiente del suelo para la vivienda colectiva en altura.**

En la zona de edificación EAb4' 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.

En todas las zonas de Edificación Alta en que se establecen densidades máximas, los proyectos de más de 3 pisos de altura, podrán superar estas densidades establecidas en las tablas correspondientes en hasta un 30%, siempre y cuando consideren para la totalidad del proyecto un estándar de estacionamiento de 1 cada 30 m<sup>2</sup> de superficie útil destinado a vivienda.

**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.

**Artículo 20. Incentivos al desarrollo de proyectos comunitarios o con subsidio estatal o municipal y a la ampliación de viviendas unifamiliares.**

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.

**Artículo 21. Incentivo al uso eficiente del suelo en predio, entre edificaciones de mayor altura y densidad.**

Este incentivo incrementa todas las normas urbanísticas. Aquellos predios existentes con anterioridad al 13 de junio de 1995 y que no sean producto de una fusión predial, localizados en zonas de densidad baja y aquellos que enfrentan zonas de densidad media del territorio comunal y que se encuentren entre dos predios en que existan edificaciones de mayor altura y mayor densidad a la actualmente permitida, podrán optar a las mismas condiciones de edificación de los terrenos adyacentes. Sin embargo, le serán aplicables un distanciamiento mínimo de 8 metros para las zonas EAb y de 5 metros para los que enfrenten zonas EAm y las exigencias de estacionamientos y área libre que correspondan al uso y zona de edificación en que se emplaza.

**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.

**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.

Explica que, con lo anterior, quiere graficar que la normativa vigente establecida en el Plan Regulador permite generar una imagen de ciudad. A través de esta modificación, se está ordenando y reorganizando dicha normativa.

Prosigue diciendo que, para optar a estos incentivos, se deben cumplir las siguientes condiciones:

**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.

A modo de ejemplo, los nuevos edificios de la calle Hamlet y Las Torcasas reflejan cómo operan las normas del Plan Regulador vigente, en términos que toda la parte baja de los edificios fueron destinados a jardines, razón por la cual pudieron optar a un piso retirado. En definitiva, demuestra que los incentivos instituidos en el Plan Regulador funcionan, en la práctica.

**Artículo 26. Condiciones de accesibilidad en los antejardines.** Corresponde a una condición de sustentabilidad y mejora del espacio público.

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:

- a) 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.

- b) 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.

Explica que esta norma busca que exista continuidad, entre el antejardín y el espacio privado, de manera de poder acceder al edificio las personas con movilidad reducida o en sillas de rueda.

**Artículo 27. Condición de transparencia de los cierros exteriores.** Esta es una condición de sustentabilidad y seguridad del espacio público.

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.

**Artículo 28. Condición de desarrollo de cableado subterráneo.** Es una mejora al espacio público.

En conformidad al Decreto Alcaldicio Sección 1ª N° 2125, de 10 de septiembre de 1998, los proyectos de densificación deberán efectuarlas acometidas o conexiones de cables con el tendido aéreo existente en el espacio público, de forma subterránea hasta el poste respectivo. Asimismo, los transformadores, interruptores y demás elementos conexos también deberán instalarse de forma subterránea.

En todo nuevo proyecto de loteo o urbanización de más de 0,5 ha, las líneas de distribución eléctrica deberán ser canalizadas en ductos subterráneos, en conformidad al Decreto Alcaldicio Sección 1ª N° 2125, de 10 de septiembre de 1998.

**Artículo 29. Condición de desarrollo de obras en el espacio público.**

Los proyectos de viviendas y los equipamientos que se emplacen en la zona E-Ab4 podrán optar a la densificación de acuerdo a la tabla B).

Los proyectos de viviendas y los equipamientos que se emplacen en la zona E-Ab4' podrán optar a la densificación de acuerdo a la tabla B) o C).

La subzona EAm1-A - Lo Fontecilla: Edificación Aislada Media N° 1 podrá optar a la tabla de densificación.

Siempre y cuando, se cumpla con lo siguiente:

- a) Concurrir al financiamiento proporcional de las obras establecidas en el artículo 39 de la presente Ordenanza.
- b) Estar ejecutadas parcial o totalmente las obras que dan factibilidad de urbanización y de vialidad al área, conforme al artículo 39 de la presente Ordenanza y al citado decreto alcaldicio.

Los proyectos de densificación que consideren modificar elementos del espacio público que enfrentan, tales como, veredas, rebajes de solera, árboles, luminarias, postes, mobiliario urbano o similares, deberán presentar a la Dirección de Obras Municipales para su aprobación, antes de la recepción definitiva de la edificación, un plano que grafique la situación actual y propuesta. (Artículo 11° y otros).

**Artículo 30. Condición de accesibilidad vial y peatonal.**

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.

**Artículo 31. Condición de distanciamiento mínimos y rasantes aplicables entre zonas.**

Los proyectos de densificación emplazados en predios en cuyos deslindes concurren zonas de Edificación Media o Alta con zonas de Edificación Baja o Especial, sin perjuicio de lo que establece las tablas de densificación del Artículo 38 de la presente Ordenanza, se aplicará lo siguiente:

- a) La rasante más restrictiva que corresponda a ambas zonas.
- b) Un distanciamiento mínimo diferenciado, para aquellas edificaciones nuevas en zonas de Edificación Media y Alta, que colinden con zonas de edificación Baja o Especial.

En deslindes de proyectos de densificación con zonas de densidad baja deberá considerarse una franja inexcavada de 2,0 metros, para el primer nivel subterráneo, distancia que se incrementará en 1,0 metros adicional por cada nivel subterráneo adicional.

Esta condición también permite proteger una zona patrimonial de una zona de densificación. A modo de ejemplo, en Presidente Riesco, en el sector del Club de Golf, se exige una rasante más inclinada, para que el edificio mejore o rescate el área verde del Club de Golf. Otro ejemplo, los proyectos de densificación del eje de Apoquindo están obligados a generar un distanciamiento de 18 metros, con el objeto que los conos de sombras queden dentro de la zona de mediana altura y no afecten el asoleamiento de las casas de densidad baja.

**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 sobre salir 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.

Explica que la imagen objetivo del plan regulador anterior (edificios lustrines) eran sumamente complejos, entre otras cosas, por la evacuación de gases. Por lo tanto, a través de estas condiciones, el plan regulador fija una imagen de desarrollo urbanístico, para generar edificios más regulares, que cuenten con instalaciones más seguras y, a su vez, otorguen a la comuna una cierta unidad e identidad.

**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, desincentivado 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.

Explica que esta condición busca que un proyecto no se pueda densificar frente a un pasaje, si no se cuenta con el visto bueno de todos los predios que son parte de ese pasaje. Esta normativa es importante, para que no queden viviendas rezagadas o afectadas por la densificación. Lamentablemente, se ha tenido muy poca receptividad por parte de la Seremi de Vivienda respecto de esta normativa.

**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.

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 siguientes tablas:

TABLA A) Para predio existente residual de densificación, en zonas de edificación alta o media, con Uso de Suelo UVO, UV1, UV2, UV3, UC1, UC2.

Densidad Bruta 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
Según Zona, Subzona o Sector de Edificación	No aplica	2,0	No aplica	70°	5 pisos con altura máxima de 17,5 m	5 m	4 m	O.G.U.C.-	No aplica

TABLA B) para predio existente remanente de densificación, en zonas de edificación alta o media con Uso de Suelo UC1, UC2.



Densidad Bruta 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
No aplica	No aplica	2,0	No aplica	70°	3 pisos con altura máxima de 10,5 m	5 m	O.G.U.C.	No se permite	No aplica

En zonas UC1 y UC2, se permite aplicar indistintamente las tablas A) o B) aquí contenidas. En estas zonas comerciales, UC1 y UC2 que correspondan con zonas de edificación en que se permita la edificación continua, se permite aplicar las tablas A) o B) sobre la altura máxima de la edificación continua.

Explica que, producto de algunos proyectos de densificación, han quedado predios islas o viviendas emplazadas entre edificios. Esta condición busca que los predios islas puedan tener una opción de desarrollo urbanístico, puesto que, de lo contrario, se van deteriorando, ya sea porque los vecinos no los pueden mantener por el valor de las contribuciones u otro motivo.

**Artículo 35. Condiciones especiales para los estacionamientos en proyectos de densificación.**

Esta disposición establece condiciones para los estacionamientos que se desarrollen en los proyectos de densificación, con respecto a accesibilidad, anchos de circulación, cantidad, entre otros aspectos, cuyo objetivo, en materia de sustentabilidad urbana, es permitir un contexto urbano seguro, considerando especialmente la relación entre el espacio público, el vehículo y el habitante.

“Artículo 35. Condiciones especiales para los estacionamientos en proyectos de densificación.

1. Los estacionamientos deberán desarrollar se en un plano horizontal, aceptándose una pendiente máxima de 10%. Cada estacionamiento deberá tener libre ingreso y salida.
2. Los proyectos que generen 10 o más unidades de estacionamientos, no podrán considerar accesos vehiculares por vías públicas de un ancho inferior a 10 metros. Asimismo, no se autorizará el acceso vehicular por calles en fondo de saco a los estacionamientos generados por edificaciones de vivienda colectiva de 4 o más pisos de altura.
3. En los edificios de instituciones de salud, previsión o consultas médicas, bancos y otros locales con afluencia de público, se exigirá un 20% adicional de estacionamientos calculado sobre el total de estacionamientos exigibles, los cuales no podrán asignarse y deberán mantenerse disponibles para el uso del público. Estos estacionamientos adicionales deberán tener fácil acceso desde la vía pública y podrán ubicarse ocupando hasta un 30% de la superficie de antejardín. Para la superficie de estos estacionamientos sólo podrá utilizar se pavimentos permeables.
4. Los accesos y salidas de los estacionamientos deberán consultar un tramo horizontal dentro del predio, de un largo no inferior a 5 metros y no podrán modificar las características peatonales de la acera, interrumpir su continuidad, disminuir su ancho, bajar su nivel o colocar pavimentos distintos de los aprobados por la D.O.M. Igualmente, no podrán eliminarse los árboles existentes en la acera, sin la autorización de la Dirección de Obras Municipales.
5. En recintos al aire libre o construidos que consulten dos o más destinos de uso desuelo, se sumarán las exigencias mínimas de estacionamientos para cada uno de los usos.

6. En los edificios de 4 pisos o más, con destino residencial ubicados en Zonas E-Aa, los accesos vehiculares deberán producirse por calles pertenecientes a las mismas zonas. En el caso de Zonas de E-Am, éstos podrán establecerse por calles de Zonas E-Aa o Zonas E-Am. Se exceptúan los proyectos que se emplacen en vías estructurantes, intersecciones jerárquicas de la malla vial comuna lo aquellos que justifiquen técnicamente por un estudio de tránsito la conveniencia de redistribuir sus accesos.

**Artículo 36. Condición de uso mixto del territorio.**

Esta disposición establece como condición para los proyectos de densificación que opten a incentivos normativos restringir el uso vivienda en primer piso. Esta condición de sustentabilidad urbana tiene por objetivo cumplir los principios de sustentabilidad al procurar que el suelo se ocupe de manera eficiente y combine los usos en un contexto urbano seguro.

Los proyectos de vivienda o de vivienda y equipamiento, que se emplacen en las zonas de edificación aislada alta; EAa1, E-Aa3, y zona de edificación media EAm4 y que opten por alguna de las tablas de densificación de sus correspondientes zonas, no podrán disponer el uso de vivienda en el nivel de primer piso.

Los proyectos de densificación que se emplacen en las zonas E-Aa+ca: Edificación Aislada Alta con continuidad alta que opten por la tabla A) Proyectos de densificación de vivienda y equipamiento, no podrán disponer el uso de vivienda en el nivel de primer piso.

**Artículo 37. Condición de Ocupación del Suelo en predio con pendientes.**

Esta disposición que establece exigencia con respecto a terrenos en pendientes mayor es al 10%, y que deberán cumplirlos proyectos de densificación como condición de sustentabilidad, considerando principalmente la seguridad en relación al contexto urbano en el cual se emplazan los proyectos.

Los proyectos de subdivisión, loteo o edificación que se emplacen en terrenos con pendiente superior al 10%, en el área de aplicación de la presente Ordenanza, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Terrenos que presenten pendientes variables deberán graficar sobre el plano de Levantamiento Topográfico, las áreas con sus respectivas superficies de modo que la pendiente final sea el resultado del promedio ponderado en relación a las unidades de superficie.

Dentro de un paño de terreno se podrá concentrar la densidad, siempre que las cabidas resultantes no superen la densidad promedio del total del terreno. Tratándose de terrenos con pendiente superior al 25%, la concentración de densidades estará sujeta a la construcción de conjuntos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Según las características del terreno en que se emplacen, los proyectos deberán respetar la siguiente tabla.

Pendiente	Superf. Predial	Coefficiente de ocupación	Ocup. de sup. terreno en relleno y excavaciones	Rasante
%	Mínima	de suelo		
10 a 15	2.500 m <sup>2</sup>	30%	20%	70°
15.1 a 20	2.500 m <sup>2</sup>	20%	15%	70°
20,1 a 25	8.000 m <sup>2</sup>	20%	15%	70°
25.1 a 45	1 ha	15%	15%	60°
45.1 a 65	2 ha	10%	10%	60°
65.1 o más	5 ha	2%	5%	45°

Los proyectos de loteo o densificación deberán presentar un proyecto de forestación y de riego y absorción de aguas lluvia que permitan recuperar los cortes y rellenos efectuados en el terreno.

Los proyectos de viviendas unifamiliares se registrarán en esta materia por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Concluye diciendo que todos los incentivos y condiciones que mencionó precedentemente, se encuentran vigentes y se mantienen en la nueva Ordenanza del Plan Regulador.

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 Nº 1	Zona E-Ab1			Edificación Aislada Baja Nº 1
			Subzona E-Ab1-A		Edificación Aislada Baja Nº 1 – A
Área E-Ab2	Edificación Aislada Baja Nº 2	Zona E-Ab2			Edificación Aislada Baja Nº 2
			Subzona E-Ab2-A		Edificación Aislada Baja Nº 2 – A
			Subzona E-Ab2-B		Edificación Aislada Baja Nº 2 – B
			Subzona E-Ab2-C		Edificación Aislada Baja Nº 2 – C
			Subzona E-Ab2-D		Edificación Aislada Baja Nº 2 – D
Área E-Ab3	Edificación Aislada Baja Nº 3	Zona E-Ab3			Edificación Aislada Baja Nº 3

A modo de ejemplo, explica que, en la comuna de Las Condes existen muchas zonas E-Ab2, viviendas unifamiliares de baja altura, 3 pisos. La Contraloría General ha indicado que, en la Ordenanza Local vigente, se describen estos sectores, pero no se encuentran graficados en una tabla. Por lo tanto, dicha observación se corrige en esta modificación, subdividiendo en subzonas: E-Ab2-A, E-Ab2-B, E-Ab2-C y así sucesivamente, para que exista mayor claridad respecto qué norma aplica y en qué sector.

### Zona de Densificación Aislada Baja Nº 2 (Área E-Ab2)

**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 Portena 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**

**Propuesto...**

**DIRECCIÓN DE ASESORÍA URBANA**

**2.a. Subzona E-Ab2-A: edificación aislada baja Nº 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.**

Nº de Viviendas 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	0,6 G.U.C.	0,6 G.U.C.	Aislado y Pasado

**2.b. Subzona E-Ab2-B: edificación aislada baja Nº 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 viviendas, 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 Bruta Máxima (viviendas/ha)	Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Sistema de Agrupamiento
190 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 Portena 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 Nº 2-C.**  
En la subzona E-Ab2-C 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, graficado en el Plano

Vigente...		Propuesto...			
Área E-Ab4	Edificación Aislada Baja Nº 4	Zona E-Ab4		S-MAP	Edificación Aislada Baja Nº 4
				S-VA	Sector Monsenor Alvaro del Portillo
Área E-Ab4'	Edificación Aislada Baja Nº 4 Prima	Zona E-Ab4'			Sector Vital Apagolindo
Área E-Am1	Edificación Aislada Media Nº 1	Zona E-Am1			Edificación Aislada Baja Nº 4 Prima
			Subzona E-Am1-A		Edificación Aislada Media Nº 1
Área E-Am1'	Edificación Aislada Media Nº 1 Prima	Zona E-Am1'		S-LC	Edificación Aislada Media Nº 1 - A
					Edificación Aislada Media Nº 1 Prima.
Área E-Am2	Edificación Aislada Media Nº 2	Zona E-Am2			Sector Las Condes
			Subzona E-Am2-A		Edificación Aislada Media Nº 2
				S-CC	Edificación Aislada Media Nº 2 - A
					Sector Cuarto Centenario
Área E-Am4	Edificación Aislada Media Nº 4	Zona E-Am4			Edificación Aislada Media Nº 4
			Subzona E-Am4-A		Edificación Aislada Media Nº 4 - A
				S-CSL	Sector Cerro San Luis
				S-V	Sector Viaviri
				S-LM	Sector Los Militares
				S-CEP	Sector Cerro El Plomo
Área E-Aa1	Edificación Aislada Alta Nº 1	Zona E-Aa1			Edificación Aislada Alta Nº 1
Área E-Aa2	Edificación Aislada Alta Nº 2	Zona E-Aa2			Edificación Aislada Alta Nº 2
Área E-Aa3	Edificación Aislada Alta Nº 3	Zona E-Aa3			Edificación Aislada Alta Nº 3
			Subzona E-Aa3-A		Edificación Aislada Alta Nº 3 - A
			Subzona E-Aa3-B		Edificación Aislada Alta Nº 3 - B

Vigente...		Propuesto...			
Área E-Aa4	Edificación Aislada Alta Nº 4	Zona E-Aa4		S-IG	Edificación Aislada Alta Nº 4
					Sector Isidora Goyenechea
Área E-Aa+cm	Edificación Aislada Alta más Continuidad Media	Zona E-Aa+cm			Edificación Aislada Alta más Continuidad Media
			Subzona E-Aa+cm-A		Edificación Aislada Alta más Continuidad Media - A
			Subzona E-Aa+cm-B		Edificación Aislada Alta más Continuidad Media - B
				S-AAB	Sector Av. Andrés Bello
				S-AA	Sector Av. Apagolindo
				S-AEB	Sector Av. El Bosque
				S-AIG	Sector Av. Isidora Goyenechea
				S-AL	Sector Alcantara.
				S-LG	Sector La Gloria

Respecto de la **Zona E-Aa+cm** (Edificación Aislada Alta más continuidad Media), la Contraloría General de la República indicó que, para aplicar un antejardín especial, debe definirse como un subsector, no puede aplicarse en forma genérica. En ese contexto, en esta modificación, se detalla la zonificación para colocar el antejardín correspondiente, que se encuentra vigente en el plan regulador, manteniendo la condición.

Área E-Aa+ca	Edificación Aislada Alta más Continuidad Alta	Zona E-Aa+ca		S-N	Sector Noruega
Área E-e1	Edificación Especial Nº 1. Equipamientos	Zona E-e1		S-ABEI	Sector Av. El Bosque - I. Goyenechea
			Subzona E-e1 SE-M		Edificación Aislada Alta más Continuidad Alta
			Subzona E-e1 SE-CC		Edificación Especial Nº 1. Equipamientos.
			Subzona E-e1 SE-CE		Edificación Especial Nº 1 Subzona Equip. Metropolitanos
				S-E+1 SE-C1	Edificación Especial Nº 1 Subzona Equip. Com. C.Y.S.
				S-E+1 SE-C2	Edificación Especial Nº 1 Subzona Equip. Com. E.C.Y.C.
Área E-e2	Edificación Especial Nº 2 Equip. Recreacional Deportiva	Zona E-e2			Sector Edificación Especial Nº 1. Equipamiento Comercial 1
Área E-e3	Edificación Especial Nº 3 Parques Intercomunales	Zona E-e3			Sector Edificación Especial Nº 2. Equipamiento Comercial 2
Área E-e4	Edificación Especial Nº 4 Parques Metropolitanos	Zona E-e4			Edificación Especial Nº 2 Equip. Recreacional Depor.
Área E-e5	Edificación Especial Nº 5 Áreas Interés Patrimonial	Zona E-e5			Edif. Especial Nº 3 Áreas Verdes Intercomunales y Comunitarias
					Edificación Especial Nº 4 Parques Metropolitanos
					Edificación Especial Nº 5 Zonas Protección Recurso de Valor Patrimonial Cultural

Respecto de las zonas patrimoniales, al lado izquierdo de la pantalla, se visualiza la normativa vigente.

**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:

Destinado	Superficie	Cobertura	Cobertura	Altura	Alcance	Alcance	Alcance	Alcance	Alcance
Máximo	de	de	de	de	de	de	de	de	de
habha	Superficie	Utilización	Utilización	de	de	de	de	de	de
	de	de	de	de	de	de	de	de	de
	de	de	de	de	de	de	de	de	de
8 habha	2.500 m <sup>2</sup>	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.	Anulado

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-Arvi, incrementándose los coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo en un 30%, en acuerdo a las disposiciones del Artículo 2.113. de la OGU.C, reflejado en la siguiente Tabla:

Destinado	Superficie	Cobertura	Cobertura	Altura	Alcance	Alcance	Alcance	Alcance	Alcance
Máximo	de	de	de	de	de	de	de	de	de
habha	Superficie	Utilización	Utilización	de	de	de	de	de	de
	de	de	de	de	de	de	de	de	de
	de	de	de	de	de	de	de	de	de
320 habha	800 m <sup>2</sup>	1,3	0,4	0,2	60°	4 pisos con altura máxima de 14 m	7 m	6 m	Anulado

Vigente...

Propuesto...

Los proyectos son estudiados, caso a caso, para determinar las condiciones del Plan Regulador, lo cual ha sido objetado por la Seremi de la Vivienda. Por consiguiente, se propone incorporar una tabla para los sectores patrimoniales, que fija 2 pisos de altura (10,50 metros). Esta normativa asegura que se mantiene las condiciones actuales que rigen en el Plan Regulador.

### Actualización de los Usos de Suelo Permitido y Restringido

En cuanto a los usos de suelo, dicho tema es sumamente importante, dada las interpretaciones que ha hecho la Seremi de la Vivienda respecto de una serie de actividades. Por ejemplo, de acuerdo a la Seremi, las cocinerías y las bodegas se entienden como servicios artesanales. En ese contexto, para solucionar este problema, se ha tratado de zonificar o sectorizar la comuna, en actividades permitidas y prohibidas, para controlar de mejor forma los usos de suelo.

A modo de ejemplo, la zona U-V1 es una zona exclusivamente residencial, por lo que se incorpora una zona U-V1' Uso de Suelo Vivienda 1 Prima.

En la zona UV2 cuenta con bastantes sectores residenciales en baja altura, por lo que también se considera una zona residencia exclusiva. No cuenta con otros usos de suelo, porque la Seremi de la Vivienda ha indicado, por ejemplo, que los servicios artesanales pueden estar en cualquier equipamiento que tenga una zona en el Plan Regulador. En el momento que se coloque en la Zona UV2 cualquier equipamiento, salud, educación, comercio, servicios, automáticamente, podrían entrar estas otras actividades. Por lo tanto, dada la interpretación de la Seremi, se han visto en la obligación de armar zonas complementarias al Plan Regulador, para efecto de proteger los barrios de baja altura, que tienen un carácter preferentemente residencial.

En el entorno del Parque Los Dominicos, también se han restringido algunas actividades, dado que se considera que, en este lugar, se debe desarrollar una zona de servicio cultural orientada a la actividad del propio parque, con el objeto que sea un centro de esparcimiento, recreacional y cultural. En ese contexto, se han regulado y restringido un poco más las actividades en su perímetro, para efecto de potenciar esa condición.

Del mismo modo, se ha dado una condición especial a la zona de Isidora Goyenechea y El Bosque, dado que los restaurantes dan una condición turística y atractiva al sector.

En resumen, muestra en pantalla un cuadro, en el cual se visualiza la actualización que se propone incorporar en la modificación, respecto de los usos de suelo permitidos y prohibidos en las diferentes zonas de la comuna de Las Condes.

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 Educacional, Culto y Cultura
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

En el Plan Regulador vigente las actividades estaban reguladas por tipos de calle, mientras más chica la calle existían menos posibilidades de usos de suelo. Del mismo modo, se establecían condiciones asociadas a las actividades. A modo de ejemplo, en las zonas residenciales estaba permitido instalar un local comercial, siempre y cuando, fuera parte de un conjunto residencial de más de 5.000 m<sup>2</sup> construido. El DFL2 autoriza que, en un conjunto residencial, se instale un porcentaje de locales comerciales, lo cual era compatible con aquello que se establece en el Plan Regulador Comunal. Sin embargo, de acuerdo a las interpretaciones de la Seremi de Vivienda y los dictámenes de la Contraloría General de la República, cualquier tipo de local comercial puede instalarse en las zonas residenciales, lo cual se está tratando de corregir, a través de la modificación N° 8 al Plan Regulador, incorporando el siguiente cuadro:

Cuadro Vigente...											
Cuadro de usos de suelo zona U-M (1 de 3)											
Uso de suelo		Vía local		Vía servicio		Vía colectora		Vía Troncal		Vía expresa	
Tipo	Clase	A	C	A	C	A	C	A	C	A	C
A= Actividad											
C= Condiciones											
Cuadro Propuesto...											
CUADRO DE USO DE SUELO ZONA U-M (USO METROPOLITANO)											
TIPO DE USO DEL SUELO	CLASE O DESTINO	ACTIVIDADES									
		PERMITIDAS					PROHIBIDAS				

A continuación, muestra en pantalla el Cuadro de Usos de Suelo, actualmente, vigente en el Plan Regulador y el Cuadro de Usos de Suelo propuesto en esta modificación, el cual fue elaborado con sumo cuidado. A modo de ejemplo, muestra en pantalla un cuadro en el cual se indica los servicios permitidos y no permitidos en la Zona U-M (Uso Metropolitano).

	ACTIVIDADES	
	PERMITIDAS	PROHIBIDAS
<b>SERVICIOS</b>	Oficinas destinadas a Servicios Profesionales: consultas médicas y odontológicas, abogados, arquitectos, ingenieros, corretaje de propiedades, bancos e instituciones financieras, administradoras de fondos previsionales, instituciones de salud previsional, cajas de compensación, notarías, compañías de seguros, oficinas administrativas de viñas, industrias de licores, agencias o sedes administrativas de servicios, centros médicos y odontológicos (sólo consultas), laboratorios médicos (sólo toma de muestras), centros de estética y belleza, centros de emprendimiento e innovación, sedes diplomáticas (consultados y/o embajadas), servicios de correo, centros de pago, salas para: pilates, yoga, pintura, música y baile, que no requieren cumplir con la Ley N° 20.370, ni las normas del Capítulo V, Título 4, de la O.G.UC.), consultas veterinarias, hoteles para mascotas y/guarderías caninas, productoras artísticas y/o audiovisuales, escuelas de conductores, servicios artesanales de peluquerías, lavanderías, Costurerías y modas, servicios públicos, juzgados Oficina de: Registro Civil, Municipales, servicios de utilidad pública, servicios de la administración pública.	Servicios funerarios, velatorios, centro de llamados e Internet, servicios artesanales no señalados como permitidos, escuelas o talleres de oficios, talleres mecánicos, talleres de reparación de vehículos o relacionados con servicios automotrices, desabolladura y pintura de vehículos, talleres de reparación de ropa, muebles y electrodomésticos, locales de tatuaje, cocinerías, servicios de estacionamiento en edificio o predio exclusivo, servicios de almacenamiento y bodegaje. Toda otra actividad, excluidas las permitidas, se entienden prohibidas.

Esta propuesta, como el resto de la modificación, podrá ser observada en marzo de 2022, en la audiencia pública que se encuentra programada para dicho mes. No obstante, cabe reiterar que cada Cuadro de Uso de Suelo por zona, en el Proyecto de Modificación N° 11, busca homologar los usos permitidos, conservar las zonas residenciales en su condición preferentemente residencial y eliminar las condiciones que, de acuerdo a la Seremi, no son factibles de establecer en los usos de suelo.

Del mismo modo, en la revisión efectuada por la Seremi de la Vivienda y Contraloría General de la República, se indicó que la densidad debe ser bruta, lo cual implica tomar la densidad hasta los ejes de calles. En el plan regulador vigente, la densidad se encuentra establecida por manzana neta, es decir, lo que es realmente utilizable, sin las calles que la circundan. En ese contexto, se está efectuando un trabajo bastante importante, que involucra catastros, topografías, etcétera, para reconvertir la densidad neta a bruta y dar cumplimiento al Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Los criterios de reconversión que se están trabajando son los siguientes:

- a) Identificar polígonos de aplicación para efectos de establecer con mayor precisión una proporcionalidad equitativa entre las superficies de aplicación de las densidades.
- b) Mantener las actuales zonas, subzonas o sectores, por lo tanto, establecer una misma densidad ponderada aplicables a dichas zonas, subzonas o sectores y sus tablas de incentivos.
- c) Considerar para efectos de su aplicación la conversión en número de viviendas y, por lo tanto, que la densidad sea múltiplo de 4 o permita una fracción de 0,5.
- d) Para efectos de su aplicación y para compensar aquellos territorios que se ve disminuida su densidad por efectos del cambio de superficie de aplicación, se establece como criterio que la densidad ponderada resultante por polígonos se aproximará siempre a la decena superior.

Para la superficie, se descuentan las Áreas de Restricción y las destinadas a otros usos urbanos que excluyan el uso habitacional, de acuerdo a circular N° 50 MINVU.

Explica que después de estudiar todas las densidades, queda una pequeña diferencia de <5%, dado que es imposible obtener exactamente la misma. En ese sentido, cabe señalar que la Ordenanza General faculta a un plan regulador para hacer una enmienda al Plan Regulador, aumentando hasta en un 20% la densidad, sin que ello implique una modificación sustantiva, en términos que no requiere un estudio de capacidad vial, ni una evaluación ambiental estratégica.

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 N° 11		
Reconversión de Densidad Neta viv/ha a Densidad Bruta hab/ha						
Tabla Resumen Densidad Neta a Bruta por Zonas						
	Sup. Neta	Densidad Neta Hab/ha	Total Hab/ha	Sup. Bruta	Densidad Bruta Hab/ha	Densidad Bruta Propuesta Hab/ha
E-A01	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
	112,65	80	9012	156,96	57	60
E-A02	396,12	160	63379,2	496,69	128	130
	6,85	240	1644	8,71	189	190
	390,84	160	62534,4	528,3	118	120
E-A04	227,3	8	1818,4	274,18	7	10
	227,3	100	22730	274,18	83	90
E-A04 prima	118,7	8	945,6	154,57	6	10
	118,7	68	8071,6	154,57	52	60
	118,7	170	14044	154,57	92	100
E-A03	21,48	40	859,2	23,58	36	40
	13,06	360	4701,6	15,1	313	320
	8,42	240	2020,8	8,46	239	240
E-A03 prima	64,89	16	1038,24	70,76	15	20
	64,89	860	55805,4	70,76	789	1000
E-A02	62,05	640	39712	66,37	572	580
	11,09	1200	13308	11,41	1166	1170
E-A04	120,21	960	103104	120,21	858	860
E-A01	150,47	960	144451,2	172,38	838	840
E-A02	51,99	880	45751,2	57,78	792	800
E-A03	22,1	880	19448	23,38	832	840
E-A04	11,06	1400	15484	12,94	1197	1200
E-A0 +C0	5,19	1400	7266	5,64	1288	1300
E-A0 +00	62,43	1660	103633,8	68,93	1503	1600

**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 N° 50, de 1998, de la SEREMI Metropolitana del MINVU.

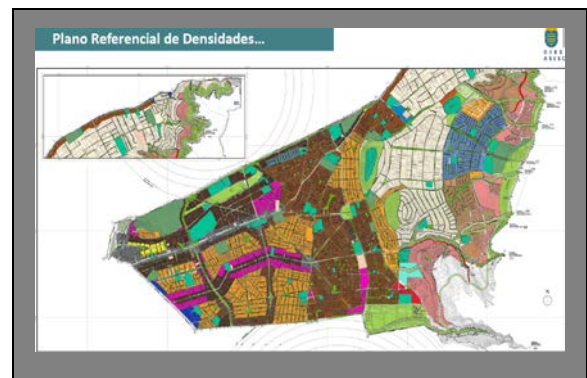
Paralelamente, se hizo un ajuste en el plano de edificación y plano de usos de suelo, de acuerdo con las modificaciones introducidas, principalmente, graficando las subzonas y sectores descritas en la Ordenanza, lo cual va a contribuir qué aplica en cada zona.

Para efectos de la presente modificación, se ha definido una zona como aquella que contiene la norma base (una o más tablas) aplicables a los proyectos o proyectos de densificación, la subzona corresponde a otras normas urbanísticas, a las cuales pueden optar algunos proyectos emplazados en un territorio específico y sector corresponde a un área dentro de una zona o subzona que altera sólo alguna norma urbanística de la zona respectiva.

- Se mantiene la norma urbanística vigente en las distintas zonas del PRC, reorganizando zonas y subzonas.
- Identifica con claridad los incentivos de norma urbanística vigentes y las condiciones que debe cumplir los proyectos para su aplicación.
- Propone nuevos planos y un texto refundido, coordinado y sistematizado para mayor facilidad en la aplicación de la norma.
- Se actualiza y detalla la clasificación de las actividades para las distintas zonas de uso de suelo. (Residenciales –Comerciales –Equipamiento).
- Se eliminan las condiciones vigentes a los usos y establecen con claridad las actividades permitidas y prohibidas por zona.
- Se restringen las actividades de equipamiento en los barrios residenciales.
- Se recupera el criterio de que las actividades de equipamiento deben localizarse en ejes principales de la comuna.



Informa que se contempla subir a la página web municipal un Plano Referencial Alturas de Edificación y un Plano Referencial de Densidades, para transparentar a la comunidad cuáles son las densidades propuestas en habitantes por hectárea, para efecto que puedan constatar que son las mismas densidades vigentes en el Plan Regulador. No se han modificado ni las densidades, ni las alturas. Aclara que estos planos no forman parte de los documentos oficiales de la modificación, sino que son planos temáticos que se han elaborado para que se entienda mejor por parte de la comunidad y se pueda revisar con mayores antecedentes.



Del mismo modo, se elaboró un Plano de Zonas de Usos del Suelo, principalmente, para proteger los barrios residenciales (UV, UV').

Cabe hacer presente que se ha acogido algunos colegios que se encuentran congelados, tales como:

- 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.

Estos colegios están ubicados en zonas residenciales y, desde hace más de cinco años, vienen manifestando a la municipalidad que sus proyectos educativos se encuentran limitados, producto que no pueden ampliar sus instalaciones. El municipio reconoce el uso de colegio, pero se les ha limitado las condiciones de edificación a los tres pisos que tiene la baja circundante. Es decir, se ha permitido que alteren su programa y adecuen sus recintos, pero sin alterar las alturas de construcción del entorno circundante.

El colegio The Mayflower School ha reclamado a la municipalidad reiteradamente que no puede continuar con su proyecto educativo, razón por la cual se les arrendó las instalaciones por un período de cinco años. No obstante, dado que sus propietarios no desean continuar con un establecimiento educacional, ingresaron años atrás a la Dirección de Obras Municipales un proyecto inmobiliario de comercio y oficinas, con visto bueno de la Seremi de la Vivienda. La municipalidad recurrió en contra el Seremi de Vivienda y Urbanismo, pero después de una larga discusión los tribunales fallaron en contra del municipio. No obstante, el ex alcalde Lavín se comprometió a tramitar una modificación, en lugar de continuar litigando respecto de las condiciones del Plan Regulador. En ese contexto, se propone una modificación al Plan Regulador, que permite que al colegio Mayflower recuperar las mismas condiciones que tienen el resto de los predios de la Avenida Las Condes, pero, en ningún caso, se están dando más condiciones, más alturas o más constructibilidad, sólo se están dando las mismas condiciones que tienen el resto de los predios.

El Jardín Infantil Pilai se encuentra emplazado en el sector de San Carlos de Apoquindo, cuyo propietario quiere hacer alguna actividad educativa complementaria (yoga, pilates, biblioteca, etcétera). Sin embargo, de acuerdo al plan regulador, no es factible efectuar una actividad complementaria, dado que el uso de suelo del plano de loteo es exclusivamente de jardín infantil. Por consiguiente, a través de una modificación al plan regulador, se va a permitir que aumente en algo más el rango educativo en esa ubicación.

Las instalaciones de la Policía de Investigaciones (PDI), se encuentran ubicadas en la calle Vicente Huidobro 191, cuyo organismo está solicitando, desde hace bastante tiempo, poder remodelar las oficinas. En este caso, también se está reconociendo su uso de cuartel policial, pero con la limitación que no puede superar los tres pisos de la zona colindante.

Por otra parte, los propietarios del predio ubicado en el límite oriente de Presidente Errázuriz presentaron a la Dirección de Obras un proyecto de densificación de 15 pisos y posteriormente, uno de 7 pisos. La Contraloría General de la República reconoció que existe una discordancia importante, entre la Ordenanza del Plan Regulador y aquello que se encuentra graficado en el plano, por lo tanto, solicita que sea corregido y se establezca una condición para este terreno. En ese contexto, se propone reconocer que el límite oriente es la calle Asturias, con lo cual se deja liberado al predio de la zona patrimonial, pero su altura no puede exceder los cuatro pisos, que es la altura permitida en la zona de baja, con conjunto armónico. Es decir, se propone limitar la constructibilidad y la altura a aquello que permite el Artículo 2.1.13 de la Ordenanza General, respecto que esta solución sería una suerte de enmienda urbanística, para efecto de cumplir con la rectificación solicitada por la Contraloría General y también con aquello que ha instruido la Seremi de la Vivienda en varios oficios, respecto que este predio puede densificarse, prácticamente, en las mismas condiciones permitidas para el Eje Vespucio, cosa que no comparte la municipalidad, bajo ningún aspecto.

Por otra parte, 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 para utilidad pública en las vías de la comuna, repuestas por la Ley N° 20.791, de 2014; se simplifican los cuadros de vialidad, eliminando variables de diseño (mediana, número de pistas) y se coordinan los cuadros de vialidad con aquella declarada en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (P.R.M.S).

Todo lo anterior, será refundido en un texto único en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal. En conclusión, los documentos que componen el proyecto son los que se indican a continuación, todos los cuales fueron insertos en la página web municipal.

1. Propuesta de Memoria Explicativa que da cuenta de cada una de las modificaciones del proyecto de modificación N° 11 al Plan Regulador Comunal.
2. Propuesta de Texto Aprobatorio.
3. Propuesta de Texto Refundido. Esta propuesta debe ser sancionada por la Contraloría General de la República.
4. Plano de zonas, subzonas y sectores de edificación.
5. Plano de zonas de uso del suelo.
6. Plano de vialidad.

Concluye diciendo que esta es una audiencia informativa, que complementa la que se realizó en el mes de noviembre de 2021, de manera que los vecinos puedan informarse a cabalidad respecto de la modificación N° 11 al plan regulador. Las juntas de vecinos se pueden agrupar, para solicitar que se exponga y explique la propuesta a sus comunidades, de manera de recabar sus opiniones e inquietudes.

En el mes de marzo, se encuentra programada la segunda Audiencia Pública, lo cual se va a comunicar por medios de prensa, página web municipal y por todos los mecanismos que tiene la municipalidad, para efecto que toda la comunidad se encuentre interiorizada. A partir de esa fecha, existe un plazo de 15 días, para que los vecinos formalmente ingresen sus comentarios u observaciones, a través de la Oficina de Partes, las cuales serán revisadas, una a una, por el Concejo Municipal y posteriormente, serán respondidas individualmente.

Este proceso, de acuerdo al artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 2.1.11 de su Ordenanza General, considera el siguiente cronograma:

- 1) Informar el proyecto, mediante carta certificada a las Juntas de Vecinos existentes en la comuna.
- 2) Informar Al COSOC, en sesión citada para este efecto, los contenidos del proyecto de modificación al plan regulador comunal.
- 3) Publicar 2 avisos de prensa, en semanas distintas en medio de amplia circulación en la comuna que el señalando la fecha de Audiencia Pública y Exposición Pública del proyecto de modificación al plan regulador.
- 4) Citar a la comunidad a la primera audiencia pública para conocimiento, a efectuarse en la Sala de Sesiones del Edificio Consistorial de la Municipalidad de Las Condes, Av. Apoquindo N° 3400, tercer piso y por vía telemática.
- 5) Exponer el “Proyecto de Modificación N° 11 al plan regulador comunal de Las Condes” en la página WEB municipal y de manera presencial en el Edificio de la Municipalidad de Las Condes, Apoquindo N° 3400, segundo piso.
- 6) Terminada la Exposición Pública, citar a la comunidad a una segunda audiencia pública de consulta, a efectuarse en la Sala de Sesiones del Edificio Consistorial de la Municipalidad de Las Condes, Av. Apoquindo N° 3400, tercer piso y por vía telemática.
- 7) La comunidad podrá realizar observaciones hasta 15 días de la segunda audiencia pública.
- 8) Informar al COSOC de las observaciones recibidas y consultar su pronunciamiento respecto del proyecto de modificación.
- 9) El Concejo Municipal, deberá analizar las observaciones y tomar acuerdo respecto de su resolución, aceptando o rechazando la observación.
- 10) A partir de la resolución de las observaciones, el Concejo Municipal aprobará el plan acogiendo observaciones de carácter menor, enviándolo a la SEREMI para su informe favorable y posterior sanción Municipal por Decreto, o lo reformulará acogiendo aquellas observaciones que pudieran ser sustantivas.

En concreto, el cronograma propuesto para este proceso de modificación se indica en la siguiente tabla.

<b>Preparación expediente Modificación N° 11 para aprobación</b>			Junio/2021
<b>Presentación al Concejo Comunal para dar Inicio proceso de modificación N°11 PRC de Las Condes</b>	1	07/10/2021	07/10/2021
<b>Envío cartas certificadas a organizaciones territoriales</b>	14	08/10/2021	22/10/2021
<b>Convocatoria 1° Audiencia Pública (Publicación avisos de prensa)</b>	2 avisos dif. (+7 días)	22/10/2021	02/11/2021
<b>Convocatoria a COSOC</b>	1	03/11/2021	03/11/2021
<b>1° Audiencia Publica</b>	1	11/11/2021	11/11/2021
<b>Información al COSOC (Comisión de Urbanismo)</b>	1	02/12/2021	10/12/2021
<b>Exposición pública Modificación N°11 PRC Las Condes</b>	133	15/11/2021	28/03/2021
<b>Nueva convocatoria al COSOSC</b>	1	04/01/2022	04/01/2022
<b>Convocatoria Nueva Audiencia Pública</b>	2 avisos dif. (+7 días)	04/01/2022	14/01/2022
<b>Nueva Audiencia Pública Informativa</b>	1	20/01/2022	20/01/2022
<b>Convocatoria 2° Audiencia Pública (Publicación avisos de prensa)</b>	2 avisos dif. (+7 días)	23/02/2022	03/03/2022
<b>2° Audiencia Publica</b>	1	10/03/2022	10/03/2022
<b>2° Consulta al COSOC (presentación síntesis de observaciones)</b>	1	05/04/2022	05/04/2022

Formulación de observaciones a la propuesta	hasta 15 días después de 2° audiencia.	11/03/2022	25/03/2022
Análisis y sistematización de observaciones	25	11/03/2022	04/04/2022
Presentación al concejo de Observaciones	1 (desde 15 hasta 30 días después de 2° audiencia)	07/04/2022	07/04/2022
Pronunciamiento del Concejo a las observaciones y ajuste de anteproyecto (máx. 60 días Art.43 LGUC)	34 (60 días máx.)	08/04/2022	12/05/2022
Aprobación Concejo Comunal	1	12/05/2022	12/05/2022
Decreto Alcaldicio de aprobación de la Modificación.	7	13/05/2022	20/05/2022
Preparación de expediente para envío a la SEREMI.	24	13/05/2022	06/06/2022
SEREMI Recepción de expediente y observaciones.	20 días.	07/06/2022	27/06/2022
Corrección Expediente con observaciones SEREMI	30	28/06/2022	28/07/2022
Informe Favorable SEREMI MINVU (plazo restante)	40 máx.	29/07/2022	06/09/2022
Promulgación Decreto Alcaldicio	14	22/09/2022	22/09/2022

Invita a la comunidad a participar en el proceso de modificación, que concurra al piso dos del Edificio Consistorial a conocer el proyecto o descargue la información por la página web [www.lascondes.cl](http://www.lascondes.cl).

Sus consultas o requerimiento de mayor información pueden ser realizadas por correo electrónico o agendando una hora para una reunión por vía telemática o presencial, si la situación sanitaria así lo permite en: Avenida Alonso de Córdova N° 5225, piso 3° (Dirección de Asesoría Urbana) y correo electrónico: [aurbana@lascondes.cl](mailto:aurbana@lascondes.cl), teléfono: 229507150.

Agradece al equipo técnico por habilitar distintos canales para exponer esta presentación, tanto el esfuerzo realizado por el Departamento de Relaciones Pública y Departamento de Informática. Del mismo modo, agradece a la alcaldesa y concejales por el interés que han puesto en esta modificación al plan regulador comunal.

A continuación, se va a abrir una ronda de consultas que han llegado por el Sistema Streaming y por los vecinos que se encuentran presentes en la sala.

El señor Jaime Figueroa, solicita al Asesor Urbano que realice una mayor explicación respecto del Artículo 38°, que dice relación a la concentración de densidades en la parte alta de la comuna.

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, explica que el objetivo del ex Artículo 38° era generar un estímulo para concentrar las densidades y liberar suelo, de manera de evitar que los loteos tuviesen muchas subdivisiones pequeñas. Es decir, en lugar de lotear en 300 o 500 metros, incluso, menores en algunos sectores, para evitar esas particiones en la zona alta de la comuna, se concentre la densidad y se generen más áreas verdes. Sin embargo, lamentablemente, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones considera una definición de subterrneidad, pero si existen taludes, es muy complejo aplicar dicha normativa, lo que ha permitido maximizar la altura en la zona alta de la comuna.

El señor Jaime Figueroa, hace presente que, en el sector alto de la comuna, se están destruyendo los cerros, con excavaciones de hasta seis pisos, razón por la cual resulta extraño que se desee concentrar densidades, en lugar de generar viviendas en lotes menores.

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, explica que existen dos opciones, puesto que las viviendas son interesantes cuando están insertas en un predio de 2.500 metros. Por ejemplo, las viviendas del sector de Lo Curro son interesantes, porque mantienen las áreas verdes y mantienen los taludes, pero edificadas en subdivisiones de 500 o 600 metros cuadrados, cuya situación también ocurre en San Carlos de Apoquindo. En ese contexto, seguir con esa densificación en esa subdivisión predial mínimo, cuando existe más pendiente, es bastante

complejo. En ese contexto, la propuesta es conservar lo que contempla el Plan Regulador Comunal. No obstante, es un tema que se puede discutir, observar y revisar con mayor detenimiento, de manera que, en marzo, se realicen todas las observaciones que correspondan y el Concejo Municipal se pronuncie respecto de las mismas.

El señor Jaime Pizarro, consulta qué significaría no aprobar ese artículo, en la parte correspondiente. Reitera que su preocupación es que se continúen destruyendo los cerros de la precordillera con edificios en altura, los que, además, impiden el acceso a los cerros, dado que los loteos se encuentran continuos entre sí, por lo que no dejan pasada a la Precordillera. Incluso, existen algunos juicios al respecto, interpuestos por personas que no han podido acceder a los cerros, producto de las construcciones existentes.

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, responde que el Concejo Municipal cuenta con facultad para revisar las observaciones y opiniones de la comunidad. Por consiguiente, el concejo tendrá que discutir los pros y los contras de cada una de las observaciones y posteriormente, deberá tomar la decisión de mantener, readecuar o retirar la propuesta del proyecto de modificación.

No obstante, se encuentra disponible para revisar en mayor profundidad el artículo que menciona don Jaime Figueroa.

El señor Jaime Figueroa, consulta que ocurre con las edificaciones existentes en caso que no se apruebe el Artículo 38°.

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, responde que existen edificios aprobados por la Dirección de Obras Municipales, que se mantienen vigentes. Probablemente, esa situación podría detonar en que se aprueben anteproyectos en todo el sector.

Reitera que se va a comenzar en una nueva propuesta de modificación al Plan Regulador Comunal, con otros objetivos, asociados a sostenibilidad, lo que va a significar hacer otros ajustes que tendrán que ser discutidos con la comunidad.

El señor Felipe Cádiz, señala que hay una frase que dice: “La ciudad la hace la ley”, pero su mayor preocupación es qué comuna quieren. Cree que, en esta modificación, se ordena o consolida una situación de arrastre, respecto de temas que habían sido objetados por la Contraloría General de la República y Seremi de la Vivienda, etcétera y se entra un tema bastante técnico y jurídico. Sin embargo, hace dos o tres años, cambió absolutamente la forma de usar la ciudad, producto que, hoy día, existen 1.400.000 m<sup>2</sup> de edificios de oficinas tipo A vacíos y existen alrededor de 400.000 m<sup>2</sup> edificios de oficina, tipo B, vacíos, vale decir, existen 1.800.000 m<sup>2</sup> de edificios de oficinas vacíos en la comuna, que equivale a un 25% del total de oficinas.

Las Condes es la comuna que tiene un mayor crecimiento de la tercera y cuarta edad y es la comuna que bajó un 27% la oferta de suelo, sobre 1.600 metros, para poder construir edificios, aunque, hoy día, daría lo mismo, porque sobran edificios.

Todo lo anterior, involucra un impacto dentro de los ingresos municipales, para poder hacer cobertura social y de otro tipo. Sin embargo, no percibe que se hayan considerado ese tipo de cosas. Por ejemplo, al ver que, en Manquehue con Apoquindo, una multitienda de tres pisos de Falabella se convirtió en bodega o al ver una serie de tendencias, desde el punto de vista de la bicicleta o al ver las demandas u objetivos que quiere la generación milenaria, de 25 o 39 años, que son los que están ocupando, porque normalmente uno tiende a planificar en función de las cosas que uno siente, pero viene una nueva demanda, cuando pueden perder el liderazgo como comuna. Por ejemplo,

cuando el 52% de los chilenos dice que va a mantener las telecompras, cuando los supermercados están pidiendo convertir las salas de venta en bodegas y eso va a significar accesos de camiones a distintas horas de la noche. Hoy día, en Santiago no existe oferta de bodegas, el 98,5% de las bodegas están arrendadas o vendidas, no hay más bodegas. Los estacionamientos también han sido un negocio fuerte, cuando ven que los supermercados, SODIMAC y Falabella tienen estacionamientos para vehículos eléctricos. Entonces, el mundo cambió, pero, en esta propuesta, ve que ponen el antejardín, que sacan el antejardín, que se establecen fachadas completas por Apoquindo, pero de qué sirve tener fachadas completas, sin son fachadas muertas, son puro vidrio con una ventana al medio, si hubiese comercio, si hubiese mesas afuera, podría ser, pero si pasan el día sábado por Apoquindo, a las 19:00 horas, no hay nadie. Entonces, cómo se van a generar recursos, como comuna, para solucionar los problemas sociales y de otras demandas que vienen. Hay que poner los incentivos para atraer a un cierto mercado, pero, para eso, primero, se debe tener claro qué mercado se desea atraer y segundo, de acuerdo a la demanda de ese mercado, definir qué incentivos se van a poner, puesto que, de otro modo, se van a ir a Vitacura o a Talagante, porque el teletrabajo, cuando Falabella esté invirtiendo 500 millones de dólares en el sistema de compras de teletrabajo. Ese tipo de cosas, le preocupan, porque no las vio en la presentación. Vio que hay un orden muy claro, que hay un objetivo bastante claro, en incorporar ese tipo de situación, pero no observó una visión a cinco años.

Cabe hacer presente cuándo se demoran en decidir modificar un plan regulador y cuánto se demora en aprobar esa modificación. Hoy día, la velocidad versus tiempo es cero, porque se aprieta un botón y se está en Londres, en Australia o en Ecuador. ¡Cambió la forma de usar la ciudad! Hoy día, tienen el 25% de los edificios vacíos y todavía no entra Territoria en Tobalaba, El Bosque y Apoquindo y tampoco ha entrado la Torre Walmart. Entonces, ese tipo de inquietudes le preocupa y no lo ve plasmado en esta modificación. Entiende que se trabajó fantástico, pero de repente, por esas cosas del destino, vino la pandemia y dio vuelta la situación. Es ahí donde ve un riesgo, donde hubo todo un esfuerzo profesional y bastante acucioso, para quedar fuera del escenario.

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, cree que se debe ser justo con lo que se busca en esta modificación. El origen de esta modificación tiene que ver con cierta incertidumbre en la aplicación de las normas del Plan Regulador. El hecho de tener un documento único, ordenando y sistematizado nace de la comunidad, de los gestores inmobiliarios, de los arquitectos, que dicen que no saben cuáles son las normas que se aplican en la comuna de Las Condes. La idea es transparentar y ordenar las normas; en ningún caso, se pretende generar una nueva imagen objetivo, sino que la modificación se inserta en la imagen objetivo vigente en el Plan Regulador. La continuidad de los planos reguladores no es fácil de construir, muchas veces va a cambiando y el resultado de la ciudad es bastante malo. No obstante, en el caso de Las Condes, se ha podido dar continuidad en el tiempo, prácticamente, durante 25 años, lo que ha permitido, por ejemplo, que Apoquindo tenga una imagen objetivo bastante clara.

Entiende el planteamiento de don Felipe Cádiz, pero reitera que no se pretende cambiar la imagen objetivo de los próximos 20 años. Por esa razón, se está trabajando en una modificación sustantiva del Plan Regulador. Invita a abrir una discusión respecto de las transformaciones que se están viendo en la actualidad. Por ejemplo, respecto de las bodegas o Duck Store.

El sector de oficinas de Nueva Las Condes es un sector comercial. El problema va más allá de esta modificación, de cómo activan el sector o vuelve a recuperar cierta potencia. La imagen objetivo es sumamente importante, porque le permite al plan regulador establecer políticas o incentivos correctos, pero eso es parte de lo que tienen que conversar a futuro. La modificación actual sólo resuelve una serie de problemas que tienen con el instrumento, que vienen arrastrándose del año 2007, pero también existe la opción de coordinarlo con un plan de movilidad y sostenibilidad en una modificación más sustantiva, donde sí cabe una imagen objetivo distinta.

¿Por qué se va a demorar 2 años? Por la burocracia que tiene el Plan Regulador o por la incapacidad que tienen las municipalidades de gestionar o definir un procedimiento no se encuentra establecido en el marco legal, sino que depende del Ministerio de Vivienda, de los plazos, etcétera. Comparte que, ojalá, fuera más sencillo, más fácil y más práctico, pero esa es la realidad. No están desconociendo que existan tendencias o transformaciones en la comuna de Las Condes o cambios de movimientos, de flujos a distintas partes.

Para ser justos, esto apunta a corregir las incertidumbres que existen, hoy día, en la Dirección de Obras respecto de los permisos; corregir incertidumbres que existen en la comunidad y darle cierta continuidad al regulador vigente, dentro de lo que se ha desarrollado en los últimos 25 años. Cree que, en realidad, es el momento de incorporar nuevos conceptos y otras formas de la ciudad, pero se debe hacer con cierto balance, porque Las Condes no es la Ciudad de Santiago, no cree que vaya a tener usos industriales u otros usos que generen impacto, porque es una intercomuna y, por ende, debe tener actividades repartidas dentro de la intercomuna. Las Condes no tiene por qué tener todos los usos, por ejemplo, una planta de transferencia. Si fuera así, se tendría que cambiar el concepto completo, porque es una imagen objetivo muy distinta a la que existe actualmente.

Reitera que está disponible a conversar todo lo planteado por el señor Cádiz, lo que es parte de una modificación más sustantiva que incluya otros criterios y otros conceptos, pero debe tener un entronque con la imagen objetivo actual, puesto que, de otra forma, esa continuidad de desarrollo se va ver alterada de forma importante.

El funcionario municipal, señor Luis Gutiérrez, señala que va a proceder a leer las consultas que llegaron por el sistema streaming.

**¿Aprovecha esta Modificación N° 11 dar normas para desarrollo inmobiliario, a escala razonable, a terrenos relevantes que, por ejemplo, antes eran colegios o estadios? ¿Están premiando, de alguna forma, los proyectos de integración social?**

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, respecto a la primera pregunta, responde que esta modificación no estimula o no permite el desarrollo de ningún terreno educacional, lo que busca es mantener la zonificación del Plan Regulador. No obstante, la modificación futura podrá contener nuevos incentivos o estímulos.

El hecho de crear nuevos incentivos urbanísticos vinculados a sostenibilidad o integración social implica dejar de aplicar, por ejemplo, normas de conjunto armónico, en el sector que se otorga el nuevo incentivo. Por consiguiente, lo más probable que la discusión pública los obligue a que estos incentivos incorporen el conjunto armónico automáticamente, por tanto, son aumentos de índices, aumentos de altura que deben revisar cuidadosamente, para ver cómo son esos incentivos y cómo se pueden manejar dentro del Plan Regulador.

**¿En Tomás Moro, piensan hacer cambios al Plan Regulador?**

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, responde que, en esta modificación, no hay cambios del Plan Regulador. En la futura modificación, una vez discutida con las juntas de vecinos, con el Concejo Municipal y la alcaldesa, podría existir la alternativa de un cambio en Tomás Moro.

**¿Considera ampliar la reestructuración de máxima construcción de 40% en primer piso en sector de Los Dominicos? ¿Habrán modificaciones en el sector Los Dominicos?**

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, a modo de ejemplo, si se introduce un cambio que implica aumentar un índice de ocupación de suelo o índice de constructibilidad, automáticamente, el proyecto cae en una modificación sustantiva al Plan Regulador, por lo tanto, requiere estudio de capacidad vial y estudio medioambiental. Cree que es importante que esas consultas se realicen en el período de observaciones, para lo cual se encuentra definido un plazo de quince días. Si se consideran meritorias, se podrá incluir en la nueva modificación o simplemente se rechaza la observación.

### **¿Cuándo podrán realizarse reuniones con las juntas de vecinos?**

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, responde que enviaron una propuesta a la Unión Comunal de Juntas de Vecinos. No obstante, va a conversar con doña Camila Martínez, Encargada de Participación de la municipalidad, para organizar cómo se pueden agrupar las juntas de vecinos para explicar los alcances de la Modificación N° 11.

### **¿La Unidad Vecinal N° 8 se modificará el Plan Regulador en el futuro?**

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, responde que la modificación no es sustantiva, sino que trata de adecuar las normas al marco legal existente hoy día. No obstante, está contemplado efectuar una nueva propuesta de modificación, con una nueva imagen objetivo para la comuna, que incorpore nuevos criterios, como también las nuevas tendencias, que son importantes de revisar, lo cual claramente va a dar cuenta de una nueva reestructuración en algunos sectores de la comuna de Las Condes.

El Concejal Julio Dittborn, agradece la presentación de don Pablo de la Llera, diciendo que, cada día, se convence más que los planos reguladores son un instrumento muy complejo, puesto que abarcan prácticamente todo, altura y densidades, que son las cosas que más preocupan a la gente; hasta cosas tan minias, como que un jardín infantil pueda ampliar su rango de actividades hacia yoga, pilates, etcétera. Todo eso, de alguna manera, está inserto en el Plan Regulador.

Una cosa que quiere preguntar, dado que no la visualizó en la explicación y es algo que preocupa mucho a los vecinos, que dice relación a la estética de la señalética existente en una ciudad, que se instala en un edificio, en un local comercial, desde la propaganda, hasta lo propiamente de un local comercial. Cree que la parte estética es sumamente importante para una ciudad, por lo que no entiende por qué no hay algún tipo de regulación o unificación que lo haga más bonito.

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, responde que la municipalidad cuenta con facultad para dictar la Ordenanza Local de Publicidad y Propaganda que estime conveniente. El marco legal faculta al regulador para algunas cosas, en términos de publicidad. En el caso de Las Condes, el Plan Regulador Comunal establece que sólo se dictará la Ordenanza Local correspondiente a la publicidad, pero no se define ninguna norma al respecto, porque una vez establecidas en el instrumento regulador son bastante rígidas y difíciles de modificar. Por tanto, es mucho más fácil que el Plan Regulador faculte dictar una Ordenanza Local de Publicidad y Propaganda. Dicha ordenanza puede ser readecuada, para mejorar las condiciones urbanísticas que tienen las construcciones, en este aspecto.

La Concejal Catalina San Martín, agradece la presencia de todos los que están conectados por el sistema streaming. Considera que es sumamente importante lo que está pasando hoy día, porque es el inicio de la Modificación N° 11. Quiere rescatar la intervención del señor Felipe Cádiz, cree que es importante que se considere aquello que plantea, para la segunda modificación que se contempla hacer prontamente, para pensar en la comuna que quieren o, aunque resulte un poco extraño, una comuna a escala humana. Hoy día, las ciudades se están transformando en espacios para los autos



y grandes edificios, pero se están olvidando de poner al peatón como un actor relevante; se están olvidando de la importancia que tiene un buen transporte público, buena conectividad, para que, efectivamente, puedan ser una ciudad más amigable. Invita a todos a ver que existe una ONG que se llama “8 80 Cities”, que plantea ciudades amigables, seguras y transitables, tanto para un niño de 8 años, como para un adulto mayor de 80 años. Si logran hacer una comuna 8 80, van a ser una comuna para todos.

Solicita a don Pablo de la Llera que informe cuándo es la nueva audiencia pública, porque entiende que se encuentra programada una en marzo, para efecto que los vecinos reserven desde ya esa fecha. Además, solicita que se estudie la factibilidad que sea en otro horario, porque entiende que, a las 15:30 horas, es complicado para algunos.

Por otra parte, tiene entendido que existen 9 puntos dentro de la comuna, donde se va a cambiar el uso de suelo. Solicita a don Pablo de la Llera que la corrija si se equivoca, pero uno es el colegio San Miguel Arcángel, ubicado en Campanario con Paul Harris. Solicita que les informe cuáles son esos 9 puntos, cuáles son los cambios que se van hacer, para que los vecinos estén interiorizados respecto de la materia.

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, señala que la segunda Audiencia Pública está contemplada para el 10 de marzo de 2022, la cual habilita a los vecinos e interesados a observar la propuesta de modificación N° 11 al Plan Regulador. A partir de esa fecha, se dará un plazo de 15 días, para que los vecinos e interesados entreguen en la Oficina de Partes sus observaciones y es probable que, por motivo de la pandemia, también se realice por la página web municipal o se busque un sistema ágil distinto.

La fecha de esta segunda audiencia será publicada en la prensa y en la página web municipal. En esta audiencia, los vecinos e interesados podrán plantear a viva voz sus inquietudes. No obstante, deberán ingresar por escrito sus observaciones, sea por la página web u otro mecanismo, para que pueda ser registrada, clasificada y posteriormente, someterlas a consideración del Concejo Municipal.

Respecto a la segunda pregunta, los puntos son: Colegio San Miguel Arcángel ubicado en Campanario 455; Colegio Waldorf Gabriela Mistral ubicado en Charles Hamilton 10463 y Colegio The Mayflower School ubicado en Avenida Las Condes N° 12167. Este último no quiere ser más colegio, por lo que solicita modificar la condición. El Jardín Infantil Pilai ubicado en Cerro San Ramón N° 1430, solicita ampliar los usos de suelo y Policía de Investigaciones, ubicado en Vicente Huidobro N° 191, quiere mejorar las instalaciones del cuartel.

Por último, el tema de Presidente Errázuriz, donde se solicita un cambio de la norma de construcción, para liberar un predio de la zona patrimonial, pero se da una condición de altura limitada.

La Concejala Isidora Alcalde, agradece por esta instancia, a todos los que están conectados por el sistema streaming, como también, a todos quienes participaron presencialmente.

Está muy de acuerdo con la Concejala San Martín, en cuanto que, efectivamente, tienen el desafío de construir una comuna del futuro, lo cual significa construir una ciudad sostenible que converse con la crisis climática, que será el mayor desafío, probablemente, que tengan en los próximos años. En ese sentido, por supuesto, que deben avanzar en ciudad que, en lo más posible, sea a escala humana y limitar las grandes construcciones.

En las intervenciones que realizaron los vecinos percibió una gran preocupación, por ejemplo, por la Rotonda Atenas, donde las inmobiliarias, prácticamente, han destruido el barrio. En ese contexto, entendiendo que esta modificación al Plan Regulador no tiene asociado cambios sustanciales, sí cree que deben comenzar a pensar en los futuros cambios, donde también existen muchos desafíos interesantes.

La Concejala Marie Claude Mayo, felicita todo el trabajo que se ha hecho desde la Comisión de Urbanismo y desde la Dirección de Asesoría Urbana.

Recalcar que los colegios van a poder normalizar su situación después de muchos años. Por lo tanto, considera que este es un primer avance, que no altera lo que existe actualmente en la comuna y posteriormente, se podrá dar paso a la modificación sustantiva, para lograr una ciudad bien pensada y lograr que Las Condes sea la mejor comuna.

El señor Felipe Cádiz, señala que sólo quiere aclarar una cosa que se suele mal interpretar o confundir. Las inmobiliarias no destruyen la ciudad. Las inmobiliarias aplican la ley, porque es la ley quien fija las reglas del juego. Si a una inmobiliaria le permiten construir 2 o 20 pisos, no es de su responsabilidad si se genera un problema de tránsito o se genera un problema de sombra o de altura. Lo que está haciendo la inmobiliaria es construir con las reglas del juego que le otorga la normativa y la legislación. Hace esta precisión, para que no se confunda y se plantee que las inmobiliarias están haciendo pedazo la Rotonda Atenas, sino que es la normativa la que está haciendo pedazo la Rotonda Atenas, las inmobiliarias están solo construyendo. Por esa razón, en su intervención precedente, se remitió a las tendencias y a las condiciones que se deben establecer en las reglas del juego, de manera de atraer esa inversión, en función de la demanda que se desea lograr.

En su opinión, aunque suene frío e impersonal, la ciudad es un producto, donde la materia prima de ese producto es el suelo y cuando el suelo se hace finito o infinito sube su valor. Hay toda una lógica económica respecto del tema, si se quiere lograr una ciudad más amable, se deben fijar las reglas del juego y poner los incentivos para tener una ciudad más amable, de manera de atraer a un mercado objetivo que va a generar una demanda de comercio, etcétera, que va a generar los recursos que permitan a la municipalidad cubrir todas demandas sociales.

El Concejala Julio Dittborn, señala que por esa razón es importante esta discusión, porque las reglas del juego son parte del Plan Regulador. Es ahí la importancia que haya una alta participación, para que lo que resulte de esta modificación sea concordante con las expectativas y con los intereses de los vecinos.

Cree que los vecinos tienen un mayor interés por la modificación sustantiva del Plan Regulador, porque la mayoría de las preguntas que se realizaron al respecto, están asociadas a cambios importantes en los usos de suelo, cambios relacionados con las alturas, densidad, etcétera. La modificación N° 11 no implica un cambio sustantivo, sino más bien es un ordenamiento del Plan Regulador, pero la alcaldesa ha dicho públicamente que está interesada en un cambio más profundo, lo cual se va a empezar a discutir próximamente, una vez que finalicen este proceso de modificación.

Entiende que no hay más consultas respecto de la materia, por lo que agradece la participación y procede a cerrar la Audiencia Pública.

**Siendo las 17:30 horas, se levanta la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal, estando presentes los Concejales, señores: Julio Dittborn Cordua, Isidora Alcalde Egaña, Patricio**

**Bopp Tocornal, Catalina San Martín Cavada, Luis Antonio Hadad Acevedo, Javiera Kretschmer Soruco y Marie Claude Mayo de Goyeneche.**

**JORGE VERGARA GÓMEZ**  
**Secretario Municipal**

cgce.