

**SESION EXTRAORDINARIA N° 207**  
**JUEVES 24 DE MARZO 2022**

En Las Condes, a 24 de marzo de 2022, siendo las 15:30 horas, en nombre de Dios, se da inicio a la Sesión Extraordinaria N° 207 del Concejo Municipal de Las Condes, mediante Sistema Presencial y Telemático. En ausencia de la alcaldesa, la sesión es presidida por la Concejal Catalina San Martín Cavada, con la asistencia de los Concejales, señores: Sergio Melnick Israel, Patricio Bopp Tocornal, Vanessa Kaiser Barents-Von Hohenhagen, Luis Antonio Hadad Acevedo, Javiera Kretschmer Soruco, Catalina Ugarte Millán y Marie Claude Mayo de Goyeneche. La Concejal Isidora Alcalde Egaña presenta licencia médica. Siendo su Secretario, Osvaldo López, Secretario Municipal (S).

Asisten los siguientes funcionarios municipales, señores: Juan Ignacio Jaramillo, Administrador Municipal; Rocío Crisosto, Directora de Obras Municipales y Pablo de la Llera, Director de Asesoría Urbana.

Asisten los siguientes representantes del Consejo Comunal de la Sociedad Civil, señores: Jaime Figueroa. Además, se encuentran conectados dirigentes vecinales y vecinos de la comuna de Las Condes.

**ORDEN DEL DÍA**

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

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, saluda a todos los presentes, diciendo que, en primer término, hará un pequeño resumen del contexto del plan regulador vigente. La planificación comunal está vinculada al Plan Regulador Metropolitano de Santiago, donde se establecen las metas de crecimiento, en cuanto a densificación, servicios y equipamientos de la comuna de Las Condes. En ese contexto, Las Condes está inserta en la intercomuna de Santiago, que es un plan general que congrega 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.

El Plan Regulador Comunal (PRC) está inscrito normativamente en un marco general que fija la política intercomunal, establecida por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. La política intercomunal instituye que la comuna de Las Condes debe cumplir con una densidad por sobre los 150 habitantes por hectáreas, de manera que ocupe el territorio en forma óptima y debe destinar, al menos, 100 hectáreas de su superficie a servicios que abastezcan las intercomunas del sector oriente (oficinas, comercio, educación, universidades, etcétera). En ese contexto, el PIS asigna a la comuna de Las Condes un rol de servicio para la intercomuna oriente. Lo anterior, es sumamente importante, porque obedece a cómo se estructura con menor impacto las actividades, las densidades y usos de suelo en la comuna de Las Condes.

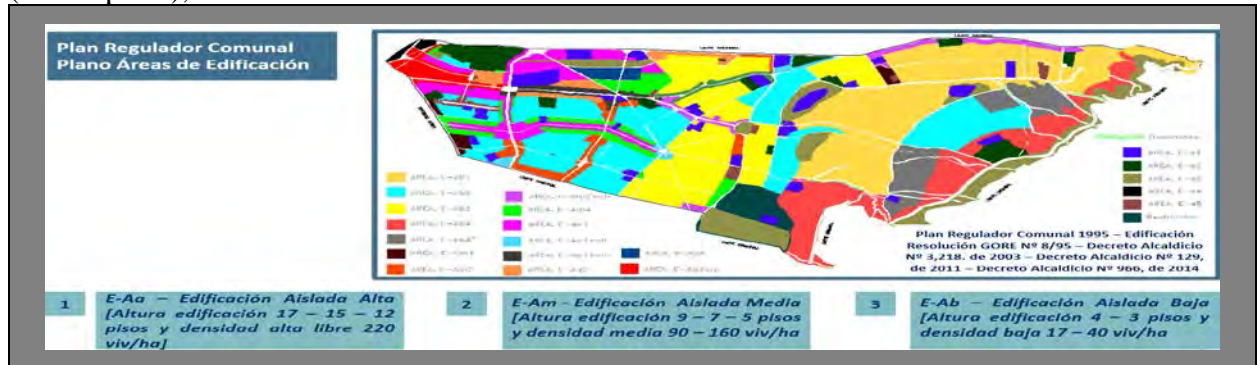
La Municipalidad realizó un proceso participativo con la comunidad, mediante una Consulta Comunal, donde se expusieron las cuatro alternativas de estructura urbana que manejó la Universidad Católica. La comunidad eligió la alternativa cuatro, que era proteger el 70% de la comuna en baja altura, uso residencial, para la protección de los barrios y un 30% en altura, uso residencial / equipamiento comercial, para red de servicios de la intercomuna oriente. Es así que se define la imagen objetivo del territorio de Las Condes y se distribuyen las densidades de la siguiente forma:

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).

A través de esta planificación o distribución, se busca fortalecer y proteger las identidades de los barrios que otorgan heterogeneidad a la comuna de Las Condes, tales como: Presidente Errázuriz, La Foresta, San Carlos de Apoquindo, Latadía, Los Domínicos, San Damián, Las Cooperativas, Colón 8000, etcétera.

A través de esta distribución, se densifican los corredores con actividades y usos de suelo (Corredor Kennedy, Corredor Las Condes, Corredor Apoquindo, Corredor Colón y Corredor Bilbao), dejando entremedio áreas intersticios de baja altura, por la existencia de barrios residenciales que deben ser protegidos por su configuración, tales como: Presidente Errázuriz, Estadio español, Estadio Italiano, etcétera.

Lo anterior, se traduce en zonas de baja altura (3 a 4 pisos), media altura (5 a 9 pisos) y alta altura (7 a 12 pisos), de acuerdo se indica a continuación.



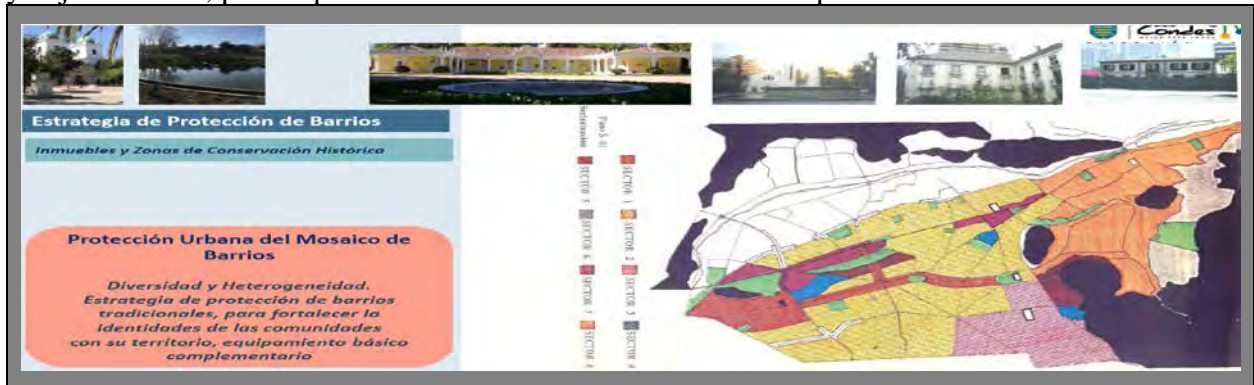
En términos de usos de suelo, las actividades se ordenan en el perímetro de la comuna de Las Condes, de manera que las intercomunas del sector oriente se abastezcan de servicios y no se desplacen por el interior del territorio. Por ejemplo, Parque Arauco, Nueva Las Condes, Centro Cívico, Alto Las Condes, Portal La Reina, Jumbo Bilbao, etcétera. Quizás, el mall Plaza Los Dominicos rompe un poco esta estructura, pero fue producto de una consulta comunal que se realizó a la comunidad.

Reitera que las actividades se distribuyen en el territorio de acuerdo a zonas comerciales y oficinas, zonas mixtas vinculadas a los ejes principales y zonas de usos residenciales, conforme se visualiza a continuación.



Paralelamente, con ofrecer una alternativa de desarrollo en los ejes del territorio, en cuanto a densificación y actividades, se protege la estrategia de barrios, que también es considerada muy

atractiva e importante para la comuna (Cooperativas, Colón 8000, Latadía, Estadio Español, Estadio Italiano, etcétera), puesto que son comunidades que cuentan con un entorno de baja altura y baja densidad, por lo que se identifican con una forma de ocupación del territorio.



Del mismo modo, el Plan Regulador protege una estructura verde, como son: quebradas, parques cerro islas, Cerro Calán, Cerro Apoquindo, Cerros Los Piques, parques intercomunales, parques deportivos (Club de Golf, Club Español), etcétera.

Todos los conceptos mencionados precedentemente, se encuentran vigentes en el Plan Regulador. El plan regulador original fue promulgado el año 1995 y tuvo modificaciones los años 2003, 2005, 2007 y 2011. Por tanto, se han generado distintos cuerpos normativos aislados que se desean llevar a un solo documento que contenga todos los criterios del Plan Regulador, que permita a futuro pensar en una modificación sustantiva, en cuanto a criterios de sustentabilidad, crisis hídrica, crisis climática, integración, etcétera.

El estudio del Proyecto de Modificación N° 11 se inicia el año 2017, mediante Decreto Alcaldicio N° 6559, de septiembre del mismo año. Entre los años 2018 y 2020, la municipalidad contrata los servicios profesionales de la arquitecta Marisol Rojas, para la elaboración de estudios del proyecto de modificación. Actualmente, se cuenta con la colaboración de don Mario Torres, arquitecto.

La Modificación N° 11 al Plan Regulador no sustantiva, por tanto, no considera alteraciones o modificaciones a la constructibilidad o a la altura de edificación, puesto que éstas son calificadas como modificaciones sustantivas que requieren estudios especiales. La Modificación N° 11 comprende una recopilación de antecedentes y ordenamiento de la normativa, pero mantiene los criterios del Plan Regulador que, hoy día, se encuentran vigentes.

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

El año 2021, mediante Ord. Alcaldicio N° 14/222 y 14/261, agosto y septiembre, se solicita el pronunciamiento de la Seremi de Medio Ambiente respecto de la aplicación de Evaluación Ambiental Estratégica. La Seremi manifiesta que, dado los contenidos de la modificación, no requería someterse al Sistema de Evaluación Ambiental Estratégica.

En octubre de 2021, mediante Acuerdo N° 196, el Concejo Municipal aprueba dar inicio al trámite administrativo de la Modificación N° 11 al Plan Regulador Comunal. Del mismo modo, se realiza una presentación al COSOC, con fecha 03 de noviembre de 2021 y se realiza una primera Audiencia Pública el 11 de noviembre del mismo año. El 20 de enero de 2022, se efectúa la segunda Audiencia Pública vía streaming.

La Modificación N° 11 se encuentra expuesta públicamente, por lo que puede ser revisada por todos los interesados, quienes tienen un plazo de 15 días después de esta Audiencia Pública, o sea, hasta el 08 de abril de 2022, para realizar observaciones a la propuesta.

¿Por qué se debe modificar el Plan Regulador Comunal, si no se consideran cambios sustantivos? Porque la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones se ha modificado en el tiempo, por consiguiente, se considera importante actualizar y compatibilizar el Plan Regulador de Las Condes con el marco normativo vigente. Por ejemplo, el año 2009, se modifica el Artículo 2.1.22 del DS (MINVU) N° 47, de 1992, que establece que establece que “Los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4. El parámetro de densidad establecido en los instrumentos de planificación territorial sólo se aplicará al destino de vivienda del tipo de uso de suelo residencial”. En el Plan Regulador Comunal se encuentra expresada en densidad neta, que toma el terreno que se construye, a diferencia es que la densidad bruta, que se toma hasta los ejes de las calles. Por consiguiente, se debe efectuar un cambio al Plan Regulador para transformar las densidades netas a brutas.

El año 2014, se modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de afectaciones de utilidad pública de los planes reguladores. Dicha ley repone todas las afectaciones a utilidad pública contenidas en los planes reguladores al año 2004. Por consiguiente, dado que el Plan Regulador Comunal no contiene esas afectaciones, éstas deben ser incluidas, para efecto que sea concordantes con las disposiciones establecidas en la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Del mismo modo, entre los años 2015 y 2017, la Contraloría General de la República ha emitido varios dictámenes observando múltiples normativas del Plan Regulador Comunal, dado que éste fue construido el año 1995, modificado el año 2003 y, de alguna forma, se adelantó al hecho que las inmobiliarias de la comuna deben participar en el desarrollo del espacio público, a través de incentivos. Actualmente, el plan regulador vigente otorga incentivos, por ejemplo, adicionar un piso retirado o la posibilidad de crear algún tipo de comercio en Apoquindo, siempre y cuando, contribuyan al mejoramiento del espacio público, creación de áreas verdes, estacionamientos en el subsuelo, etcétera. Sin embargo, entre los años 2015 o 2016, la Contraloría General consideró que estos incentivos estaban fuera de la legalidad, dado que no estaba el marco legal para esas condiciones, a pesar que estos incentivos se aplicaban desde el año 1995, pero dado que, en el año 2016 se establece un sistema de aporte al espacio público, objeto la normativa del Plan Regulador Comunal. Por lo tanto, se entró en una discusión con la Contraloría General, respecto a si la normativa comunal, anterior al sistema de aporte, se encontraba dentro del marco legal, lo cual dio origen a una serie de dictámenes bastante complejos del Órgano de Control.

Sin embargo, el año 2018 se promulga la Ley N° 21.078 de Transparencia del Mercado de Suelo, que modifica el DFL N° 458, de 1976, que establece que los planes reguladores que contengan incentivos, anteriores al año 2016, se entienden vigentes, lo cual valida los instituidos en el Plan Regulador de Las Condes. No obstante, dado que, entre el 2015 y 2017, dichos incentivos fueron cuestionado por la Contraloría General de la República, en términos que el Plan Regulador no era coherente o no era conforme a la normativa general, se propone a través de esta modificación mantener y reorganizar las condiciones e incentivos de las normas urbanísticas existentes en el Plan Regulador Comunal, para su aplicación, conforme al artículo 5 de la Ley N° 21.078/2018.

Mediante Circular Ord. N° 0299 DDU N° 410, el MINVU imparte instrucciones sobre el procedimiento aplicable a los Instrumentos de Planificación Territorial que hayan iniciado su



elaboración antes de la entrada en vigencia de la Ley N° 21.078, sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Incrementos de Valor por Ampliaciones del Límite Urbano, en materia de planes reguladores o seccionales. En ese contexto, 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. Vale decir, dado que el estudio fue iniciado previo al 2018, es factible tramitar la Modificación N° 11 al Plan Regulador, de acuerdo a las disposiciones existentes con anterioridad al 2018.

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. La Contraloría General de la República solicita que las zonas y subzonas descritas en textos en el Plan Regulador Comunal sean graficadas en planos.
4. Actualizar, modificar o derogar aquellos artículos que no se ajustan al marco regulatorio vigente. La Contraloría General solicita que sean eliminados aquellos artículos que están fuera del marco legal y aquellos que son redundantes, en términos que repiten lo establecido en la Ordenanza General.
5. Graficar en plano las zonas de conservación histórica descritas en la Ordenanza del Plan y precisar sus normas de edificación, dado que la Seremi de la Vivienda ha reclamado que las zonas especiales o protegidas no están normadas en el Plan Regulador.
6. Actualizar el artículo 40 de la Ordenanza del plan sobre usos de suelo permitidos por zonas. La Contraloría General ha objetado que, en el plan regulador comunal no se condicionen los usos de suelo, por lo que, a través de esta modificación, se reordenan todos los usos de suelo en actividades permitidas y prohibidas, de manera que obedezca al criterio general del Plan Regulador, independiente que, a futuro, se pueda tramitar una modificación sustantiva para cambiar zonas.
7. Reconvertir la densidad neta establecida en el Plan Regulador Comunal vigente de viviendas por hectáreas a densidad bruta establecida en habitantes por hectáreas. Esta modificación es por solicitud de la Seremi de la Vivienda.
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. Aclara que no se están afectando nuevas calles, ni aumentando la afectación a utilidad pública, sólo se persigue recuperar lo que exige la legislación general.

10. Disponer a partir de la aprobación del proyecto de un texto refundido, ordenado y sistematizado.

Muestra en pantalla el cambio propuesto en la estructura de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal.

<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

Todo lo anterior, está en consonancia con el Artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que permite que los planes reguladores ofrezcan incentivos y condiciones en su normativa urbanística.

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

<b>Nuevo Articulado 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 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.



Lo anterior significa que las inmobiliarias, para optar a este incentivo, deben soterrar los cables aéreos si ejecutan un proyecto de densificación, puesto que se mejora el espacio público, en términos que lo hacen más seguro, transparente y con mayor iluminación.

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

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

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



Por ejemplo, las viviendas de Las Condesas y las sedes comunitarias Diaguítas y Santa Zita reciben algunos beneficios urbanísticos, producto que son proyectos de bien común para la comunidad.

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

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

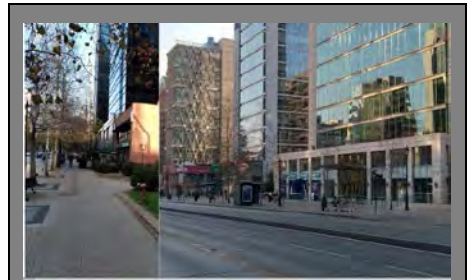


Este incentivo permite construir un piso retirado en la edificación, si el primer piso es destinado a área verde.

**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.





A través de este incentivo, se pretende estimular que, en la Avenida Apoquindo, exista una banda comercial en los primeros pisos, de manera que la vereda cuenten con buena iluminación y mayor seguridad.

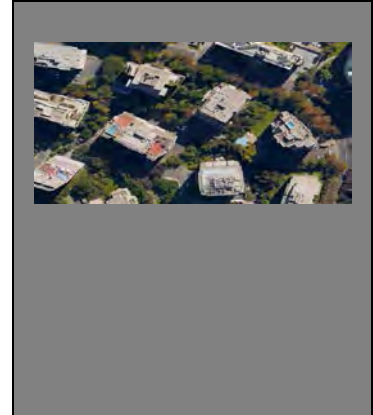
## DE LAS CONDICIONES PARA APLICAR LOS INCENTIVOS

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

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

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

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

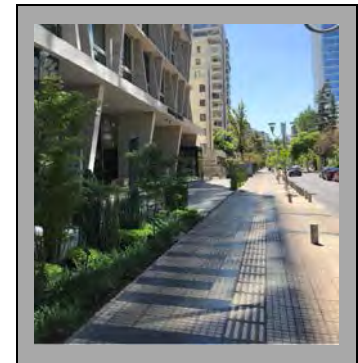


En las fotografías se visualiza la diferencia que se genera cuando los proyectos de densificación incorporan área verde o jardines en el primer piso de las edificaciones.

### Artículo 26. Condiciones de accesibilidad en los antejardines.

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

- 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.

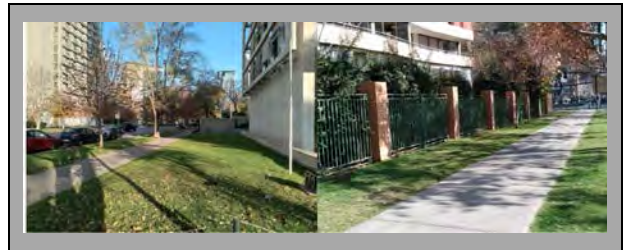


Corresponde a una condición de sustentabilidad y mejora del espacio público.

### Artículo 27. Condición de transparencia de los cierros exteriores.

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

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



Esta es una condición de sustentabilidad y seguridad del espacio público. Hoy día, no es factible regular los cierros, dado que la Ordenanza General no permite que los planes reguladores establezcan transparencia de cierros, siendo éstos sumamente importantes, porque permite controlar el espacio público desde el hall de los edificios. En ese contexto, se define como una condición obligatoria para los proyectos de densificación.



**Artículo 30. Condición de accesibilidad respecto al terreno natural.**

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

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



La condición de accesibilidad da la posibilidad de dar continuidad entre el espacio público y los antejardines y posibilidades de acceso a personas con movilidad reducida.

**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 aquellos 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.



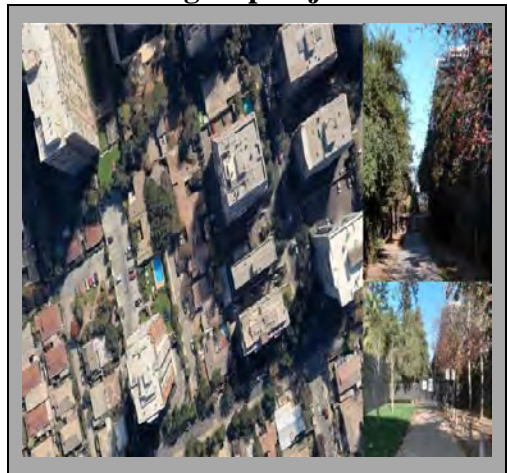
Anteriormente, se construían edificios inclinados, llamados edificios lustrines que eran sumamente complejos y riesgosos, con baja seguridad, entre otras cosas, por la evacuación de gases. A través de esta condición de asoleamiento, el plan regulador fija una imagen de desarrollo urbanístico, para generar edificios más regulares, que cuenten con instalaciones más seguras.

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

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

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

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



Esta condición es sumamente importante, puesto que evita que los proyectos se densifiquen, por ejemplo, frente a un pasaje, si no se cuentan con el visto bueno de todos los vecinos de los predios

que son parte del mismo. La Seremi de Vivienda ha objetado permanentemente esta normativa, dejando que se construyan proyectos de densificación en los predios que son parte de un pasaje, que enfrentan la vía principal y no ha permitido operar con esta condición del Plan Regulador.

**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.

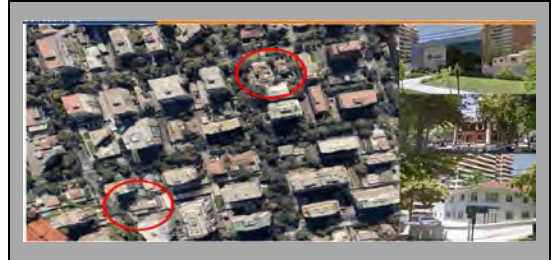
Los proyectos de densificación deberán cumplir con un tamaño predial mínimo equivalente a la superficie de subdivisión predial mínima establecidas en las tablas de densificación, según la zona o subzona en que se emplace el proyecto, descontadas las áreas afectas a utilidad pública y podrá tener hasta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



Es importante que los proyectos de densificación cumplan con un tamaño predial mínimo, porque la nueva estructura de los edificios requiere de un tamaño distinto. Existen muchos ejemplos de edificios de la década del 80 que fueron construidos con un distanciamiento de 4 o 6 metros, en terrenos muy pequeños, que generan una muy mala calidad, en términos de capacidad.

**Predio existente residual de densificación “Predio o Casas Islas”**

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



Algunos proyectos de densificación han generado casas islas entre edificios, lo que urbanísticamente se considera un desastre, porque hay que generar condiciones de uso de suelo, para servicios profesionales y comerciales, que compitan con el uso residencial. Por lo tanto, se considera importante que el Plan Regulador genere una merma de constructibilidad para los proyectos que dejan predios residuales en los sectores de densificación. A través de esta condición, se busca que los predios islas tengan la opción de desarrollarse urbanísticamente, siempre y cuando, cumplan con las normas de edificación establecidas en las tablas A) y B), las cuales se indican a continuación.

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	Resante	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	Resante	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.

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

Reitera que la Contraloría General ha indicado que, en la Ordenanza Local vigente, se describen estos sectores, pero no se encuentran graficados en una tabla. Por consiguiente, a través de esta modificación, se corrige la observación formulada por el Órgano Contralor, en términos que se subdividen las zonas en subzonas: E-Ab2-A, E-Ab2-B, E-Ab2-C y se grafican en el plano, de manera que exista mayor claridad respecto de las normas que corresponden a cada sector.

A modo de ejemplo, muestra en pantalla cómo se ordenaría y detallaría la norma de la 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 una 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	Ampioamiento y Adosamiento
60 viv/ha (1)	1.000 m <sup>2</sup>	1.8	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

Vigente...

**Zona E-Ab2**

**Subzona E-Ab2-A**

**Subzona E-Ab2-B**

**Subzona E-Ab2-C**

Propuesto...

**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.**

Superficie Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Sistema de Aqueamiento
500 m <sup>2</sup>	0,8	0,5	60°	3 pisos con altura máxima de 10,5 m	5 m	0,6 U.C.	0,6 U.C.	Aislado y Paredado

**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 los 60 hab/ha, con excepción del sector A-B-C-D-E-F-A que enfrenta Av. Francisco Bulnes Correa y graficado en los planos MPRCLC-2020 de edificación y de usos de suelo, podrán optar a la densificación cumpliendo con las siguientes normas:

**Tabla C) Proyectos de Densificación**

Reserva (Ha)	Superficie Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Sistema de Aqueamiento
190 hab/ha (1)	1000 m <sup>2</sup>	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 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

Del mismo modo, a las condiciones descritas en todas las zonas de baja, media y alta altura en el Plan Regulador vigente, a través de la Modificación Nº 11, se les incorporó un cuadro de densificación y se graficaron en el plano.



Respecto de las zonas patrimoniales, el Plan Regulador vigente cuenta con una normativa que se estudia caso a caso, lo cual ha sido objetado por la Seremi de la Vivienda. Por consiguiente, a través de la Modificación N° 11, se grafica en el plano las zonas de conservación histórica descritas en la Ordenanza del plan regulador y se precisa sus normas de edificación. Es decir, se incorpora un cuadro urbanístico para los proyectos de construcción que puedan afectar edificios declarados monumentos históricos o zonas típicas, los cuales deben considerar una densidad de 8 Hab/ha, una superficie predial mínima de 2.500 m<sup>2</sup>, un coeficiente de constructibilidad 0.6 y 2 pisos de altura (10,50 metros), con lo cual se asegura que se mantiene las condiciones actuales que rigen en el Plan Regulador.

**Área E-e5**

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

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

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

**Zona E-e5**

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

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

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

Densidad de Manos/hab	Superficie de Solación Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación del Suelo	Ángulo	Altura máxima	Alzados	Delimitación	Murallas	Sistema de Acostumbramiento
8 Hab/ha	2.500 m <sup>2</sup>	0,6	0,4	60°	2 pisos y máxima altura máxima de 10,5 m.	Exteriores	O.G.U.C.	O.G.U.C.	Antebalco Paredado

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.

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

Densidad de Manos/hab	Superficie de Solación Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación del Suelo	Ángulo	Altura máxima	Alzados	Murallas	Sistema de Acostumbramiento	
320 Hab/ha	800 m <sup>2</sup>	0,9	0,4	0,2	60°	4 pisos con altura máxima de 14 m.	7 m.	6 m.	Anilaco. No se permite adobe-revestido

En términos de usos de suelo, a través de la Modificación N° 11, se propone actualizar y detallar el artículo 40 de la Ordenanza del Plan sobre usos de suelo permitidos por zonas. En el Plan Regulador vigente las actividades están reguladas por tipos de calle (local, servicio, colectora, troncal y expresa), sin embargo, la Contraloría General de la República indicó que sólo se pueden establecer actividades permitidas y prohibidas, y no pueden existir condiciones asociada al uso de suelo. En ese contexto, el proyecto de modificación homologa los usos permitidos en cada zona y elimina las condiciones en los respectivos cuadros de uso de suelo e incorporan las siguientes nuevas zonas o subzonas.

SIGLA	DESCRIPCION	DESCRIPCION	DESCRIPCION
U-V1'	U uso de suelo	V vivienda 1'	Equipamiento en baja intensidad
U-V2'	U uso de suelo	V vivienda 2 prima	Equipamiento en baja intensidad
U-C1'	U uso de suelo	C comercial 1 prima	
U-C2'	U uso de suelo	C comercial 2 prima	Comercio de actividades turísticas y de esparcimiento
U-Ee1-SE-M	U uso de suelo	E especial 1 Sub zona Equipamiento Metropolitano	Equipamiento Metropolitano
U-Ee1-SE-C	U uso de suelo	E especial 1 Sub zona Equipamiento Comunal Comercio y de Servicios	Equipamiento Comunal comercial y de servicios
U-Ee1-SE-E	U uso de suelo	E especial 1 Subzona Equipamiento Educativo, Culto y Cultura.	Equipamiento Comunal educacional, culto y cultural.

Adicionalmente, en la parte inferior de los cuadros de uso de suelo, se agrega una nota que señala: (\*) Para las distintas clases de equipamiento, toda otra actividad, excluidas las permitidas, se entienden prohibidas.

Por ejemplo, se incorporó la U-V1' (Uso de Suelo Vivienda 1 Prima), puesto que la idea es mantener la zona UV absolutamente residencial, donde no se quiere oficinas, comercio, ni ningún impacto sobre los barrios. No obstante, en las zonas U-V1, por ejemplo, en Avenida Padre Hurtado y Avenida Tomás Moro, se permite algunas actividades o equipamientos en baja densidad, pero reitera que, en los barrios, la idea es que mantengan exclusivamente residenciales.

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

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

En el proyecto de modificación N° 11, la estructura de los nuevos cuadros de uso de suelo (artículo 40) homologa usos permitidos y elimina las condiciones vigentes en el Plan Regulador.

Por otra parte, en el plan regulador vigente, la densidad se encuentra establecida por manzana neta, o sea, sólo el terreno utilizable, sin las calles que la circundan. Sin embargo, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción establece que la densidad debe ser bruta por manzana, lo cual implica tomar la densidad hasta los ejes de calles. Por consiguiente, se tuvo que reconvertir la densidad neta a bruta y dar cumplimiento al Plan Regulador Metropolitano de Santiago y la diferencia que se produce es menor a 5%. En ese contexto, la Ordenanza General faculta a los planes reguladores a modificar la densidad hasta en un 20%, a través de un proyecto de enmienda, 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.

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 descritos en la Ordenanza. Los planos de edificación fueron elevados en la página web municipal y se encuentran expuestos en el segundo piso del Edificio Consistorial. Además, a petición de la Concejal Catalina San Martín, se subieron a la página web planos referenciales, para transparentar a la comunidad las densidades y alturas de construcción establecidas en cada sector de la comuna, para efecto que se pueda comparar aquello que está vigente en el Plan Regulador y aquello que se

propone en esta modificación. No obstante, cabe hacer presente que dichos planos no forman parte de los documentos oficiales del Proyecto de Modificación N° 11, sino que son planos referenciales.

Cabe hacer presente que existen algunas modificaciones puntuales al Plan Regulador Comunal, que no son sustantivas, pero son importantes de mencionar en esta Audiencia Pública. Estas son:

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

El colegio San Miguel Arcángel está solicitando, desde hace prácticamente cinco años, que se le incorpore dentro de la zona especial, al igual que muchos de los colegios de la comuna de Las Condes (Villa María, SEK, Monjas Inglesas, Verbo Divino, etcétera).

El colegio Mayflower School se encuentra grabado como una zona especial de equipamiento, por lo que interpuso un recurso en contra de la Municipalidad de Las Condes y los tribunales fallaron a favor de dicho establecimiento. Actualmente, el municipio arrendó las instalaciones de este colegio por un período de cinco años y, en el intertanto, se va a gestionar una modificación al Plan Regulador para asimilar las condiciones de Avenida Las Condes a este terreno, que fue aquello que se definió en el juicio llevado en los tribunales.

El Jardín Infantil Pilai se encuentra congelado. Los propietarios de este establecimiento solicitan que se otorguen algunas actividades complementarias, pero la Dirección de Obras no puede autorizarles actividades adicionales, porque el plano de loteo dice que es un jardín infantil.

La Policía de Investigaciones (PDI) también se encuentra congelado, por lo que, desde hace varios años, están solicitando, para efecto de remodelar sus instalaciones, que se gestione una modificación al Plan Regulador, reconociendo su uso de cuartel policial, pero con la limitación de no superar los tres pisos permitidos en la zona colindante.

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 ha indicado que existe una discordancia, entre la Ordenanza del Plan Regulador y el Plan Regulador Comunal. La ordenanza establece que la zona de conservación histórica llega hasta la calle Asturias, la cual no cuenta con proyección en el sector sur. Por consiguiente, el Órgano Contralor solicita que se establezca una condición para sector, 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.

Todo lo anterior, será refundido en un texto único en la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal. Los documentos que considera el proyecto de Modificación N° 11 son los que se indican a continuación, todos los cuales fueron insertos en la página web municipal y expuestos presencialmente en el segundo piso del Edificio Consistorial.

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.
4. Plano de zonas, subzonas y sectores de edificación.
5. Plano de zonas de uso del suelo.



6. Plano de vialidad.

El cronograma propuesto para la Modificación N° 11 al Plan Regulador Comunal, se indica en la siguiente tabla.

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

Las observaciones recibidas a la fecha, son las siguientes:

Corporación Ciudad Accesible

Solicita incorporar en la Memoria Explicativa y en la Ordenanza Local, lo siguiente:

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

Comisión de Vecinos Cooperativa Adriano Rossi

Solicita modificar la zona de edificación E-Am2 de la franja comprendida por Avenida Vespuccio, entre calle Vasco de Gama y Avenida Francisco Bilbao, por E-Am4.

Cristián Ibáñez

Solicita modificar la zona U-V1 y E-Ab2, para la Av. Tomás Moro, entre la Av. Francisco Bilbao y calle Latadía. Pide otorgar mayores condiciones de uso de suelo y de normas urbanísticas, entre ellas, la disminución de los estándares de estacionamientos.

Jaime Figueroa

- Solicita eliminar el incentivo establecido en el Artículo 18, para la zona de edificación E-Ab4, respecto de la concentración de densidades de proyectos que optan por la Tabla C).
- Solicita eliminar la norma urbanística incorporada a la subzona de edificación ZCH Avenida Presidente Errázuriz, establecida en el Artículo 38, numeral 20, Zona E-e5: Edificación Especial N° 5.

Aclara que todas las observaciones son posibles de acoger, en la medida que no requieran una modificación sustantiva al Plan Regulador Comunal. Aquellas observaciones que se inserten dentro de una modificación no sustantiva, le corresponde al Concejo Municipal decidir si las acepta o rechaza.

Por último, cabe recordar que las observaciones a este proyecto de la Modificación N° 11 del Plan Regulador Comunal de Las Condes, se reciben hasta el día 8 abril de 2022, presencialmente, en la Oficina de Partes de la Municipalidad de Las Condes (Avenida Apoquindo N° 3.400, piso 1°) o, vía correo electrónico, a la Oficina de Partes ([ofpa@lascondes.cl](mailto:ofpa@lascondes.cl)), indicando en el Asunto: “Observaciones a Modificación N° 11 a PRC de Las Condes”, con copia al correo electrónico: [aurbana@lascondes.cl](mailto:aurbana@lascondes.cl). Las observaciones deben dirigirse a la alcaldesa de la comuna de Las Condes, señora Daniela Peñaloza Ramos.

La Concejal Catalina San Martín, indica a los vecinos que las modificaciones al Plan Regulador no son fáciles de entender, pero quiere que sepan que de parte de la Alcaldesa, Concejo Municipal y equipo municipal existe toda la disposición para que los vecinos, efectivamente, comprendan y pueda sociabilizar en sus respectivas comunidades qué significa esta modificación N° 11. Si algún vecino requiere que la municipalidad concorra a sus juntas de vecinos o a una plaza u otro recinto para conversar este tema, por favor, háganlo saber. Señala que su nombre es Catalina San Martín, feliz que la contacten los vecinos, por lo que les solicita que guarden su mail, que es [csanmartin@lascondes.cl](mailto:csanmartin@lascondes.cl), porque la idea es que la comunidad tenga plena conocimiento de lo que está ocurriendo en su comuna. Como bien explicó don Pablo de la Llera, esta no es una modificación sustantiva, pero, de igual forma, es importante, lo que está pasando en la comuna de Las Condes. Probablemente, muchas de las personas presentes han quedado con algunas dudas en esta oportunidad, que no sepan como formularlas, pero recuerden que tienen plazo de 15 días para ingresar todas sus consultas u observaciones.

Consulta si algunos de los presentes o conectados desea hacer alguna pregunta respecto de la materia.

La señora Silvana Martínez, señala que es la Presidente del Comité de Administración de la Villa San Luis 2B. Se encuentra acompañada del resto de los miembros de dicho comité y con algunos dirigentes, a quienes les solicita que levanten la mano para identificarse.

La señora Rosario Díaz, señala que es la Tesorera del Comité de Administración de la Villa San Luis 2B. Entiende perfectamente que este plenario se refiere a cambios no sustanciales del plan regulador, sin embargo, hace muchísimo tiempo, la Villa San Luis está solicitando cambios sustanciales, como también, cambios en la densidad. Les interesa saber en qué se va a traducir el paño de la Villa San Luis 2B.

Para poner en contexto a los concejales, informa que el año 2012, el Comité de Administración de esa época, ingresó cartas a través de la Oficina de Partes, solicitando cambios al plan regulador, debido a que existe una diferencia sustancial entre los paños A y B, que comprenden la Villa San

Luis, siendo el Paño A con una constructibilidad de 0.4 y el Paño B de 0.2. A fines de ese mismo mes, obtuvieron respuesta del entonces Concejal Gabriel Flández, quien en su respuesta señala que, efectivamente, existía un factor de constructibilidad bastante diversos en dos paños, que son prácticamente iguales entre sí y, en sus conclusiones, indica que la condición de mejorar del sector B respecto del sector A, afecta la plusvalía de la propiedad, por tanto, a sus propietarios y familias. Además, el Concejal Flández señala que esa condición puede mejorarse si los vecinos así lo requieren, lo que sólo traería beneficios a los propietarios y les aconseja iniciar el proceso cuanto antes, porque al término del proceso las propiedades podrían valorizarse al doble del valor actual. También indica en esa carta que, ojalá, la solicitud al municipio se hiciera lo más rápido posible, dado que la municipalidad requería un mínimo de dos, desde que se recepciona la solicitud, para obtener respuesta. Sin embargo, llevan diez años esperando.

En cuanto a la cronología, señala que, en ese entonces, el Concejal Felipe de Pujadas también envía una carta abierta a la comunidad indicando que está dispuesto a colaborar directa y activamente en la obtención del cambio al plan regulador, porque esto permitiría una mejor calidad de vida a los propietarios de la Villa San Luis.

En este mismo orden de ideas, con fecha 25 de octubre de 2012, el Asesor Urbanista del municipio, don Pablo de la Llera, a través del oficio N° 31, de 2012, explica por qué se producen las condiciones diferenciadas de los sectores A y B de la Villa San Luis y además, señala que no obedece a una discriminación, puesto que también se podría señalar como discriminación el lado sur de la calle Los Militares, que tiene una constructibilidad menor a la del paño B de la Villa San Luis. Sin embargo, de esa fecha a la actual, se han construido bastantes edificios en calle Los Militares, donde la variación ha sido sustancial, o sea, hay una mayor constructibilidad, al menos, en cuanto a los pisos, a relación al sector B la Villa San Luis.

Ahora bien, con fecha 6 de agosto de 2020, este mismo Comité de Administración, presidido por la señora Silvana Martínez y con ocasión al daño que se produjo por la ruptura de las matrices de agua, que el municipio tuvo que costear de manera bastante costosa, el comité realizó una serie de informes, en los cuales se señalaba el grave deterioro de construcción que tiene la Villa San Luis.

Con fecha 06 de octubre de 2020, se realizó una reunión presencial con el Alcalde Joaquín Lavín, en la cual se expuso la gravedad que presentaba la Villa San Luis, a quien se le solicitó nuevamente el cambio del plan regulador. La respuesta del alcalde, en ese momento, consistió en que se iba a evaluar en conjunto con el Asesor Urbanista del municipio.

Con fecha 03 de noviembre de 2020, el Comité de Administración sostiene una reunión telemática con los concejales de ese entonces, presidido por la Concejal Carolina Cotapos, donde se señaló nuevamente todo aquello que se había indicado al Alcalde Lavín. A esa reunión asisten los concejales Julio Dittborn, Christian Velasco, Carolina Cotapos, Martita Fresno, Ricardo Cortés, Patricio Bopp, David Jankevich, Carlos Larraín, Marcela Díaz y el asesor de Felipe de Pujadas. En dicha reunión, se obtiene una respuesta positiva de manera verbal, pero no se adquirieron compromisos concretos.

Con fecha 25 de octubre de 2021, el Comité de Administración presentó nuevamente una carta, dirigida a la Alcaldesa Daniela Peñaloza y a todos los concejales, la cual firmaron los 42 copropietarios de la Villa San Luis. Sin embargo, aún no tienen respuesta a esa carta.

Con fecha 15 de noviembre de 2021, se realiza una reunión telemática con la Comisión de Urbanismo, presidida por el Concejal Julio Dittborn, con presencia de otros concejales, en la cual expuso doña Silvana Martínez y la suscrita, solicitando una respuesta concreta. A esa reunión, también asiste el Director del Colegio SEK, quien también apoya los requerimientos de la Villa



San Luis, como su vecino. En esa oportunidad, se entregó una respuesta positiva, nuevamente de manera verbal, pero sin adquirir compromisos concretos. Sin embargo, se les informa que dentro del plan de la Alcaldesa Daniela Peñaloza, está el cambio del plan regulador en dos fases, la primera superficial y la segunda más sustancial, la cual se iniciaría el segundo semestre del año 2022. No obstante, no cuentan con ningún documento concreto que, efectivamente, dé razones de que los vecinos están siendo escuchados. O sea, hoy día, nuevamente, están todos los vecinos en esta reunión solicitando que se les indique, primero, en qué les podría afectar este cambio superficial en cuanto a la densidad y segundo, cuándo van a saber resultados respecto del cambio más sustancial al plan regulador y si aumenta la constructibilidad de la Villa San Luis, que es aquello que están solicitando los vecinos.

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, señala que la municipalidad tiene conciencia de las cartas y documentos que han hecho llegar los vecinos de Villa San Luis, respecto de su interés de modificar el plan regulador. La modificación que están tramitando hoy día es importante para poder contar con un documento ordenado, sobre el cual poder trabajar.

Una modificación sustantiva implica contar con una serie de estudios muy importantes, no se pueden hacer modificaciones puntuales y sustantivas, porque, en cada caso, implica efectuar estudios de capacidades viales y estudios ambientales, por tanto, el costo para el municipio sería sumamente significativo, dado que la evaluación es muy compleja. Lo que se hace es evaluar el total de los intereses de los vecinos y, en conjunto con el Concejo Municipal, se estudian los lineamientos generales del plan regulador y se evalúa cómo hacer esas mejoras, cambios de normas, etcétera, de manera de lograr una solución general. En ese contexto, solicita a los vecinos un poco de paciencia, entendiendo que han enviado varias cartas, han conversado con el ex Alcalde Joaquín Lavín y con la actual Alcaldesa Daniela Peñaloza, pero hay que entender que se requiere unir esta modificación no sustancial con otras modificaciones. Actualmente, es extremadamente difícil plantear modificaciones puntuales, por ejemplo, la modificación que se está tramitando para los terrenos del SERVIU, en los cuales se desea construir viviendas sociales, lleva más de tres años, precisamente, porque el procedimiento es sumamente complejo y engorroso, puesto que son múltiples los organismos que intervienen en dicha modificación, entre otros, Ministerio de la Vivienda, Contraloría General de la República, etcétera.

Reitera que la alcaldesa les ha encomendado que este año se inicie un estudio profundo al Plan Regulador, en el cual será evaluada, entre muchas otras, la modificación que solicitan los vecinos de la Villa San Luis y posteriormente, se va a plantear un único estudio, pero se debe entender que se trata de una modificación sustantiva, dado que involucra varios cambios de zonas, distribución de áreas, etcétera.

A modo de antecedente, informa que la Municipalidad de Lo Barnechea está gastando alrededor de 500 millones de pesos en los estudios de su plan regulador, porque realmente involucra montos importantes. Por ejemplo, un cambio normativo de la Villa San Luis va a afectar la vialidad, por lo que no se puede medir en un sector muy pequeño, sino que en términos generales de la comuna. Por ejemplo, la comunidad de Américo Vespucio con Isabel La Católica también solicita un cambio normativo, pero todos las peticiones o intereses de los vecinos se deben estudiar considerando estrategias de desarrollo de la comuna y dentro de eso llegar a un acuerdo y efectuar los estudios correspondientes.

Concluye diciendo que están trabajando en el tema y esperan tener a final de año la modificación sustantiva al plan regulador comunal.

La Concejala Catalina San Martín, entiende la frustración que les puede generar a los vecinos, en cuanto a que llevan muchos años pidiendo lo mismo y no se les ha dado una respuesta certera,

independiente, que sea sí o no, siempre está la esperanza que algo ocurra. En lo personal, no puede hablar por los que estuvieron antes, pero sí puede hablar por ella misma y sabe que los concejales también pueden hablar por ellos. Efectivamente, con el Asesor Urbanista tienen una muy buena relación, porque han visto el esfuerzo que se ha hecho para poder lograr, en esta modificación N° 11, que no es sustancial, pero que sí es importante. No es sustancial por los efectos que implica, a nivel de todas las cosas que hay que hacer, pero es sumamente importante, porque es la única forma de hacer posteriormente una modificación sustantiva, de manera de contar con un plan regulador que esté bien hecho, que éste acorde a la normativa vigente.

La señora Rosario Díaz ha preguntado en que les afecta en lo particular, a los vecinos de Villa San Luis, esta modificación. En ese contexto, solicita a don Pablo de la Llera, si es posible que otorgue a los vecinos una respuesta por correo electrónico.

El Director de Urbanismo, señor Pablo de la Llera, explica que, al no ser una modificación sustantiva, no se modifican ni las densidades, ni las constructibilidades. En la Modificación N° 11 al Plan Regulador se reconvierte la densidad neta a bruta, para efecto de dar cumplimiento al Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

La Concejala Catalina San Martín, agrega que, efectivamente, la Alcaldesa y Concejo Municipal, están interesados en tramitar una modificación sustantiva al Plan Regulador, lo cual requiere conversaciones con los vecinos, ver cómo está compuesta la comuna de Las Condes, etcétera. Ha pasado mucho tiempo desde que se hizo la última modificación al plan regulador y, obviamente, que los tiempos cambian, por lo que deben adecuarse a los nuevos tiempos, puesto que, entre otras cosas, existen nuevas tecnologías. Además, probablemente, cambien los flujos de vehículos.

No puede dar una fecha concreta a los vecinos, porque la desconoce, pero sí sabe que esta es una modificación no sustantiva. No obstante, una vez terminado este período, se va a iniciar una modificación sustantiva que va a demorar un tiempo, porque las modificaciones al plan regulador requieren de muchos trámites.

En lo personal, Catalina San Martín va a insistir en que se realice una modificación sustantiva, lo que también está dentro de los planes de la alcaldesa.

El señor Juan Sevilla, señala que tiene 50 años y nació en la Villa San Luis. Hoy día, en la Radio Cooperativa le preguntaron a un integrante de la Corte Suprema “es justicia esperar tantos años, para hacer justicia”. Deja sobre la mesa esa interrogante, porque el Concejo Municipal de Las Condes no es el mismo Concejo Municipal de La Pintana, en cuanto a que don Pablo de la Llera es un funcionario de excelencia, calificado, cuenta con postgrados, etcétera, pero este es un tema humano, no es un tema de tecnicismos, puesto que la Villa San Luis lleva 50 años sobreviviendo en una isla, vale decir, “constructibilidad/isla”. Cree que las autoridades han fracasado con la ciudadanía, porque viven en su propia micro burbuja. En esa micro burbuja, se suben a su auto, llegan a su casa y no conocen la ciudad. Él es la segunda generación de la Villa San Luis, le dio a la comuna de Las Condes éxitos estudiantiles y éxitos deportivos, junto a sus cuatro hermanos.

Hoy día, tiene hijos. En total, la Villa San Luis sector B y sector A cuentan con 300 departamentos cada una de ellas, pero no 300 familias, sino cada villa cuenta con más de 500 familias, porque viven abuelos, hijos y nietos. Entonces, pide por favor que, como autoridades de la comuna de Las Condes, en los tiempos que están viviendo, donde la Región Metropolitana se está destruyendo, se considere una modificación al plan regulador, en cuanto a la constructibilidad de la Villa San Luis.

Como ciudadano, no entiende la arquitectura, pero no necesita estudiar arquitectura para decir por qué no se considera la Villa San Luis dentro de estas modificaciones, donde viven más de 500

familias. Han pasado muchos años y vuelve a la interrogante ¿cuántos años deben esperar para que hablen de justicia? Por lo tanto, hoy día, los invita a que les den una oportunidad, en cuanto a incluir en esta modificación el sector B de la Villa San Luis, aunque técnicamente se diga que es sólo para mejorar los textos, planos y letra que se escribe. Se cuenta con el apoyo del colegio SEK, han realizado reuniones barriales y con los dueños del supermercado UNIMARC.

Las familias se quieren ir de la Villa San Luis, porque ya no cuentan con dinero para poder solventar los gastos comunes. Entonces, como vecinos y como ciudadanos, desean hacer su propia autogestión para ofrecer su Villa San Luis. No quieren que la municipalidad les pinte las escalas, sino que quieren vender sus departamentos, porque desean que sus padres y sus abuelos puedan tener una vejez digna. Hoy día, hay ancianos que viven en un quinto piso y que tienen que subir la escala en andas y están hacinados en sus propios departamentos. Entonces, son realidades humanas, no son realidades de otro tipo de orden.

La Villa San Luis ha tenido roturas de cañerías de gas y roturas de matrices de agua, en plena pandemia. Entonces, ¿qué están esperando? Hay noticias y registro de todas estas cosas. Los invita por favor a que se conecten con las familias de la Villa San Luis, son vecinos que tratan de respetar a la autoridad lo más que pueden, pero también pasa sangre por sus venas, porque ven el dolor de sus familias, de sus hijos y de sus padres.

Conoce a la alcaldesa, porque tuvo la oportunidad, en el colegio San Francisco El Alba, que ella, personalmente, en el video de streaming, le entregara a su hijo el computador que le correspondía por estar en octavo básico, pero no se aprovecha de las situaciones, a él le gusta conversar las cosas en su casa, le gusta conversar con la autoridad en este tipo de instancia y llegar a un buen entendimiento. Sabe que todos los concejales están bajo ese espíritu, porque la política es solucionar los problemas de los ciudadanos y buscar el bien común. Por eso, los invita a reflexionar.

Sabe que don Pablo de la Llera cuenta con las capacidades para incluirlos en esta modificación y no seguir esperando diez años más, porque ese es el temor de muchos de los vecinos de la Villa San Luis que, hoy día, están en el abandono.

La señora Paulina Fuenzalida, señala que es vecina de la Villa San Luis. Tiene 45 años y vive hace 44 años en la Villa San Luis, también es la segunda generación, tiene hijas hoy día y ha visto cómo su villa, cómo sus vecinos, han ido sufriendo el deterioro de esa construcción. La ley de calidad dice que una construcción tiene diez años de garantía por fallas estructurales y la Villa San Luis tiene sesenta años, la cual fue construida con una normativa que ya no se encuentra vigente. Por consiguiente, tienen problemas de toda índole. Dejaron en manos de la municipalidad informes periciales, donde demuestran que la villa está viviendo los minutos de descuento.

El señor De la Llera dijo dos palabras muy importantes: “paciencia” y “muy costoso”, a lo cual cabe decir que paciencia es lo que más han tenido las familias, desde el 2012. La señora Rosario Díaz hizo una exposición de los hitos y hay muchos más, porque han transcurridos diez años del 2012, están en el 2022. El señor De La Llera les pide paciencia cuando, hoy día, ven morir a sus abuelos y a sus padres. ¿Por qué? Por la negligencia que hay y que ha habido por parte de la municipalidad, no tienen ascensores, han tenido explosiones de gas, caídas en las escaleras, los calefones están al interior de los baños, está todo fuera de norma. Nadie mira ese punto negro de Las Condes.

Segundo, “costo”. Saben lo que le va a costar a la municipalidad el día que un edificio de la Villa San Luis se venga abajo, ¿dónde van a llevar a esas familias?, a un hotel. Hoy día, se está hundiendo un edificio. Agradece las palabras de la Concejal Catalina San Martín, a quien invita a



que vaya a ver lo que están viviendo las familias de la Villa San Luis. Solicita que les ayuden a mejorar su calidad de vida, para lo cual necesitan que modifiquen el plan regulador. Hoy día, este lugar se está transformando en un ghetto, porque los dueños se están muriendo y han llegado arrendatarios a meter la droga, la delincuencia, etcétera, porque puede contar muchas cosas más.

En la sala está sentado su padre, quien, con pala y picota, plantó cada uno de los árboles que existen en la Villa San Luis, nadie les regaló nada, todo lo que está en la villa, lo han hecho con sus esfuerzos y han logrado sacar adelante el barrio, para hermostrar el lugar, pero ya no pueden seguir viviendo ahí. No están pidiendo nada gratis, la villa cumplió su vida útil y don Pablo de la Llera que trabaja en el área de la construcción sabe que los materiales tienen una vida útil. Todos los materiales de construcción de la Villa San Luis están fuera de norma, está construida, incluso, con ROCALIT y con fierro. Entonces, no es algo antojadizo. En lo personal, se alegra de ese informe maravilloso que mostro don Pablo de la Llera, pero saben qué falta en las modificaciones, aparte de los colegios y PDI, la Villa San Luis. Necesitan que esté la Villa San Luis, no pueden seguir esperando, no pueden esperar más tecnicismos, porque es ahora el momento que los vecinos pueden lanzar su villa, como una autogestión, porque quieren vender sus departamentos, como un solo paño, pero están siendo perjudicados por este tecnicismo. Hoy día, si no venden, se van a transformar en esa casa aislada que mencionó don Pablo de la Llera.

Respecto a los incentivos, la Villa San Luis va a pasar a ser un incentivo. Los vecinos van a colaborar con la municipalidad con todo el terreno, porque si se hace un mega proyecto en este terreno, dado que el Unimarc se va del lugar, lo que pueda obtener la municipalidad de ese proyecto va a ser mucho más importante e interesante, en lugar de tener unos blocks de departamentos, que se están cayendo a pedazos y que van a seguir siendo un costo inimaginable para la municipalidad, porque está segura que prontamente van a tener algún otro evento.

¿Qué están esperando? Que se muera gente. ¿Quieren que los vecinos salgan con pancartas o quieren darles una solución? De verdad, los vecinos necesitan una solución, porque llevan muchos años esperando. Incluso, nació sabiendo que la villa se iba a demoler. Hoy día, quiere que eso sea real, no porque quiera sacar un buen dinero, sino porque ya no se puede habitar. No quiere que el día de mañana, vengán y pongan una cinta que diga “inhabitable”, “peligro de derrumbe”, “demolición” y finalmente, les expropian y los saquen de ahí.

Llevar años informando la situación de la Villa San Luis. Indica a la Concejal San Martín que tiene todos los informes, incluso, tiene imágenes.

La Concejal Catalina San Martín, explica que tampoco quieren que, a futuro, venga una constructora y gestione un cambio del Plan Regulador y finalmente, el beneficio sea para la constructora, en lugar de los vecinos que están solicitando una modificación del Plan Regulador desde hace muchos años.

La señora Paulina Fuenzalida, aclara que el beneficio es para los vecinos, por eso hizo mención de su padre. Cuántas cosas han hecho por el barrio, cuántas cosas han hecho por la comuna, son los votantes de los concejales que están sentados en la testera y, no de un período, de más de dos períodos, han confiado en los concejales, porque, en todas las reuniones, han prometido que se va a hacer, que está anotado, pero nunca lo han visto escrito en ninguna parte. Necesitan el apoyo de los concejales.

Me duele el corazón ver cómo se muere su gente. No entiende que sus vecinos puedan obtener hoy día una vida digna, la que se merece cualquier ser humano. La verdad, que es grave lo que está pasando, necesitan que los escuchen.

La señora Silvana Martínez, señala que hay algo que, particularmente, le causa un tema, que es cuando los departamentos se les llenan de caca. Perdonen que use la palabra “caca”, pero las verticales están podridas y los vecinos no tienen dinero para hacer las respectivas mantenciones, por lo tanto, jamás, se ha hecho mantención a los blocks. Todas las semanas se inundan de caca y deben estar limpiando todos los departamentos, lo que es bastante indigno. En general, son personas mayores que no tienen dinero, por lo que acuden al Comité de Administración. Para este Comité de Administración ha sido sumamente difícil, porque no hay dinero, pero sí hay muchos problemas. Reconoce que la municipalidad sí ha ayudado a la Villa San Luis, pero ya no quiere que continúe pidiendo más y, hoy día, la villa va a necesitar muchísimo dinero.

El señor Cristián Dotte, señala que llegó el 30 de agosto de 1977 a la Villa San Luis, se acuerda de la fecha, porque es el nacimiento de Bernardo O’Higgins. Hoy día, no vive en Las Condes, vive en La Florida y su padre tiene 80 años, pero tampoco vive en la villa, sino con una tía, porque su mamá tiene Alzheimer. Le pidió a su primo que se fuera a vivir al departamento de sus padres, porque hay personas que rondan por la villa para saber cuáles son los departamentos que están habitados y cuáles no. Hace algunos días atrás, su primo le comentó que una noche había sentido que alguien presionaba su puerta, se levantó y vio por el ojo de la puerta a personas que no conocía, que estaban rondando en busca de departamentos que estuvieran deshabitados.

Otro punto importante, en la época que se construyeron los departamentos, se usaba un cable eléctrico de 0.8 mm y hoy día, se encuentra obsoleto, porque se usa un cable de 1.5 mm, entendiéndose que, en esa época, no existían los hervidores y muchos otros aparatos eléctricos.

Otro punto importante, cuando una persona postrada que vive el quinto piso se enferma, han tenido que ponerla en una frazada y bajarla entre varias personas. Otro ejemplo, hace un tiempo atrás, se rompió la cañería del departamento que está arriba del suyo, en ese momento no se encontraba en su departamento, pero su vecina tiene llave, quien le dijo que tuvo que colocar un balde por toda el agua que escurría por el yeso del techo. Hace algunos días, concurrió a su departamento y vio que el agua se había filtrado y estaba cayendo por el tubo fosforescente, lo cual es lógico, porque después de tantos años los materiales no presentan la misma solidez.

Si al final se analizan la cantidad de sumatorias, la Villa San Luis es la crónica de una muerte anunciada.

La Concejala Catalina San Martín, entendiéndose que la Audiencia Pública era para explicar la modificación N° 11 del Plan Regulador, solicita que después de la audiencia gestionen una reunión en la Villa San Luis, en la cual conversen en detalle todos los temas que han expuesto en esta oportunidad, todos los cuales considera importantes.

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, agrega que, junto a la alcaldesa, realizan reuniones mensuales de planificación urbana. De hecho, mañana, se encuentra convocada una reunión, para presentar a la alcaldesa la estrategia de la modificación sustantiva del Plan Regulador, puesto que la idea no es esperar el trámite de la Modificación N° 11 para iniciar el trabajo que involucra la modificación sustantiva. En el fondo, lo que quiere transmitir es que se tenga la seguridad que se está revisando la modificación propuesta para la Villa San Luis, porque están conscientes que presenta muchas dificultades.

La señora Silvana Martínez, señala que todos tienen claro que la reunión de hoy era para analizar las modificaciones no sustantivas al Plan Regulador, pero solicita que se entienda que están ocupando todos los medios para visibilizar la problemática que presenta la Villa San Luis. Por lo tanto, necesitan que se realicen reuniones, en las cuales se establezcan plazos.

La Concejal Catalina San Martín, señala que una vez que finalice esta audiencia van a fijar una fecha para reunirse con los vecinos de la Villa San Luis.

En cuanto a la modificación sustantiva, no puede dar una fecha cierta, porque estaría mintiendo a los vecinos, porque, hoy día, dicha materia se encuentra en estudio y en conversaciones con la alcaldía. No obstante, puede dar fe que el Asesor Urbano está trabajando en dicha modificación.

El Concejal Sergio Melnick, solicita a don Pablo de la Llera que explique en palabras sencillas cuáles son los requerimientos de los vecinos de la Villa San Luis.

El Director de Asesoría Urbana, señor Pablo de la Llera, explica que los vecinos de la Villa San Luis solicitan modificar el coeficiente de constructibilidad, porque la manzana que da hacia Presidente Riesco tiene una constructibilidad de 0.4 y la manzana en cuestión tiene una constructibilidad de 0.2. En ese contexto, solicitan homologar la constructibilidad a la manzana que da hacia Presidente Riesco.

La Concejal Catalina San Martín, señala que conversó con el Concejal Sergio Melnick, respecto de la importancia de establecer un calendario de las modificaciones sustantivas. Aclara que no está prometiendo nada, pero si se va a tratar de llevar una propuesta de calendarización a la alcaldía, porque tienen claro que es importante para los vecinos tener ciertas certezas.

El Concejal Sergio Melnick, entiende perfectamente la situación de los vecinos, por lo que se compromete a concurrir con la Concejal San Martín a la Villa San Luis. Considera que la solicitud de los vecinos es sumamente razonable, pero dado que no es factible incorporarla en la actual Modificación N° 11, si se podría fijar una agenda de trabajo concreta, lo cual no depende solo del suscrito y de la Concejal San Martín, sino de la municipalidad, alcaldía y concejo. No obstante, en lo personal, se puede comprometer a dos cosas: concurrir a la Villa San Luis y gestionar una agenda completa de trabajo, a la brevedad posible.

La Concejal Catalina San Martín, agradece a todos quienes estuvieron conectados y en forma presencial en esta Audiencia Pública. Del mismo modo, agradece a don Pablo de la Llera, Director de Asesoría Urbana, por su exposición.

Solicita a los vecinos que deseen conocer más de la Modificación N° 11 al Plan Regulador, se contacten con la municipalidad, porque es sumamente importante que todos estén en conocimiento de qué se trata dicha modificación y no se generen falsas expectativas. Por lo tanto, también solicita la colaboración de todos los vecinos a que ayuden a sociabilizar la Modificación N° 11 y tanto los concejales, como el Director de Asesoría Urbana y otros funcionarios, están disponibles para ir a terreno a explicar en detalle dicha materia.

No habiendo más temas que tragar, procede a cerrar la Audiencia Pública.

**Siendo las 17:30 horas, se levanta la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal, estando presentes los Concejales, señores: Sergio Melnick Israel, Patricio Bopp Tocornal, Catalina San Martín Cavada, Vanessa Kaiser Barents-Von Hohenhagen, Luis Antonio Hadad Acevedo, Javiera Kretschmer Soruco, Catalina Ugarte Millán y Marie Claude Mayo de Goyeneche.**

**OSVALDO LOPEZ ARRIAGADA**  
**Secretario Municipal (S)**

cgce.