

MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES
DIRECCIÓN JURÍDICA
DIRECCIÓN DE ASESORÍA URBANA
NLL / JGC / PLL / MTJ



ORD. ALC. N°: 3 / 191.

ANT.:

1. Resolución Exenta N° 1022 de fecha 13.08.2020 de SEREMI Metropolitano de Vivienda y Urbanismo.
2. Ord. N° 2448 de fecha 17.08.2020 de SEREMI Metropolitano de Vivienda y Urbanismo.
3. Ord. RRNN. N° 501 de fecha 21.08.2020 de SEREMI Metropolitana de Medio Ambiente.
4. Ord. N° 2746 de fecha 22.09.2020 de SEREMI Metropolitano de Vivienda y Urbanismo.
5. Ord. N° 3456 de fecha 26.11.2020 de SEREMI Metropolitano de Vivienda y Urbanismo.
6. Correo electrónico del arquitecto Sr. Gonzalo Hevia, de fecha 04.07.2022 y 21.07.2022, con la propuesta de zonificación de Plan Seccional para el terreno de Cerro Colorado enviada por la SEREMI MINVU.
7. ORD. ALC N° 14/296 de fecha 28.09.2022, en que el Municipio se pronuncia respecto de una propuesta preliminar para la zonificación del Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Cerro Colorado.
8. ORD. SEREMI-MINVU N° 680 de fecha 28 de marzo de 2024.

MAT.: Informa la opción de desarrollo planteada por esa Secretaría Ministerial, en el marco de la EAE, del Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Cerro Colorado, comuna de Las Condes.

LAS CONDES,

18 ABR 2024

DE: JUAN MANUEL MASFERRER VIDAL
ALCALDE (S) MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES

A: CAROLINA A. CASANOVA ROMERO.
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO.

Mediante documento individualizado en el N° 7 del antecedente, esa Secretaría Ministerial Metropolitana envía la opción de desarrollo escogida de acuerdo con la Identificación de Riesgos y Oportunidades y la norma urbanística, que permita la materialización de conjuntos habitacionales en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del **"Plan Seccional Zona de Remodelación Sector Cerro Colorado, comuna de Las Condes – Art. 72 LGUC"**. Las alternativas de estructuración se refieren al terreno de 3.0 hectáreas, delimitado por calle Cerro Colorado por el norte, Avda. Alonso de Córdova por el oriente, deslinde con propiedad del Ejército de Chile por el sur y Avda. Américo Vespucio por el poniente.

El documento que adjunta presenta tres alternativas de desarrollo para el terreno ya indicado:

Opción de desarrollo	Nº 1 "Zona de Área Verde y uso de suelo Residencial".
Opción de desarrollo	Nº 2 "Área Verde Intercomunal Central y Zona Especial".
Opción de desarrollo	Nº 3 "Desestimada: "Zona de Área Verde y Uso de Suelo Residencial Condicionado".

Dado que la alternativa Nº 3, consideraba mediante el uso de incentivos de norma urbanística para edificar las viviendas, la consolidación del área verde intercomunal, y por tanto, se ha desestimado, sin perjuicio de ello es necesario hacer presente la materialización de la parte del parque fue ejecutado por el Municipio a solicitud de los vecinos de las propiedades que enfrentan el proyecto, implicando una sustantiva mejora del espacio público en el frente del terreno y **respecto de ello se debe considerar en beneficio de los proyectos, que tales inversiones ejecutadas por el Municipio contribuyen a concentrar los recursos futuros en los proyectos de vivienda y su entorno inmediato, de manera de apostar por su calidad, no teniendo que desviar recursos para consolidar un parque, ni urbanizar su frente.**

Por lo anterior la ejecución con presupuesto Municipal del área verde y el mejoramiento del espacio público en todo el frente del terreno, permiten definir con mayor claridad las exigencias a la futura Licitación, acortando los plazos de ejecución de las obras por la disminución de estos trabajos anticipados por el Municipio y a la concentración de recursos, por tanto, en la calidad de construcción de los proyectos de vivienda futuros como se señaló.

De las opciones Nº 1 y Nº 2, este Municipio **coincide en que la alternativa 2 debe ser la escogida** en razón a lo siguiente:

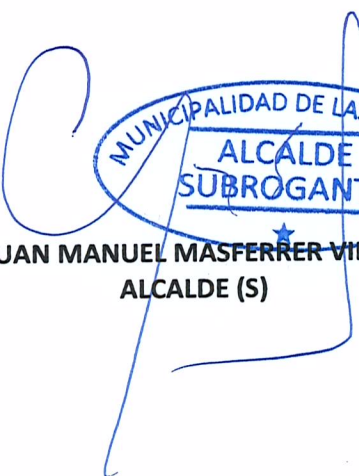
1. La alternativa Nº 1, traslada al desarrollador la localización de los proyectos futuros, lo que agrega incertidumbre innecesaria al proyecto, tanto para las comunidades de residentes en su frente norte por calle Cerro Colorado, como su deslinde sur, en que existen viviendas en recinto militar y así como, para el propio Municipio puesto que podría ver afectada la inversión ya ejecutada en la construcción del área verde central.
2. La imagen objetivo tras la opción de desarrollo Nº 2, es plenamente coincidente con la imagen objetivo y cabida, que fuera elaborada por este Municipio y enviada a ese Ministerio en el año 2019.
3. La localización en los extremos del terreno de los conjuntos de vivienda con frente a vías Expresas y Troncales, favorece la accesibilidad a éstos, por avenidas con una capacidad vial muy superior a la calle Cerro Colorado, además ésta mantiene sentido único oriente-poniente, razón por la que sus impactos, localizados sobre estas vías de rango mayor, tienen mejores perspectivas de mitigación, que si los accesos se ubican por calle Cerro Colorado.
4. La disposición en los extremos de la nueva edificación en altura permite, además liberar el centro del terreno, ocupándolo con el uso actual de área verde y afectando de manera mucho más tangencial la vista de las edificaciones ya construidas situadas en la acera norte de calle Cerro Colorado, ello parece especialmente relevante en la evaluación por parte de dichas comunidades de la necesidad de un cambio de la norma urbanística y de uso de suelo a este terreno, hoy área verde para materializar los proyectos de vivienda.
5. También pareciera razonable pensar que dicha alternativa Nº 2, pudiera en su desarrollo futuro y en función de su coherencia con criterios de desarrollo sustentable, entre otros, estimular la obligatoriedad de dar continuidad al parque central y conectarlo por medio de los propios proyectos, al oriente con el Parque Araucano y en el poniente con el Parque Américo Vespucio, lo que entendemos debiera perfeccionarse en el Plan Maestro para el desarrollo de ambos conjuntos de vivienda.
6. Creemos sí, que la alternativa de incorporar otros usos de suelo compatibles con el uso residencial, debe estar acotado y definido con mayor claridad, de manera que tales usos y eventualmente actividades posibles, en su adecuada dimensión y tamaño se establezca previamente a un proceso de Licitación o se permita dentro de éste, la selección de

aquellas alternativas con impactos controlados, dado que será este Municipio el que deberá administrar las medidas en su operación futura.

7. En la línea argumental de lo señalado, es importante precisar que el cambio normativo **tiene su razón de ser a juicio de este Municipio en la construcción de vivienda de interés público y sólo equipamiento complementario a dicho proyecto**, razón por la que, la consideración de uso de suelo "residencial y equipamiento" de manera genérica, sólo genera incertidumbre innecesaria que debe precisarse, pues abre opciones de desarrollo al terreno a otros usos, que no resultan de interés para este Municipio.

Por lo anterior, esta Municipalidad esta de acuerdo con la **Opción de Desarrollo N° 2**, condicionada a la construcción de un conjunto de viviendas de interés público y a que dicho conjunto considere, el uso de suelo de área verde y equipamiento complementario sólo en su escala básica, con equipamiento de las clases comercio, deporte, educación y social, asociados expresamente a las actividades de locales comerciales, jardines infantiles, centro comunitario y canchas, para tal conjunto.

Saluda atentamente a Ud.,


MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES
ALCALDE
SUBROGANTE
JUAN MANUEL MASFERRER VIDAL
ALCALDE (S)

Distribución:

- Secretaría Municipal
- Dirección Jurídica
- Dirección de Asesoría Urbana
- Secretaría Comunal de Planificación
- Dirección de Obras Municipales
- Oficina de Partes

