

ORD. ALC. N° 14/505 / 2024

- ANT.: 1. ORD N° 244, de fecha 17.08.2020, de la SEREMI MINVU RMS, el cual envía Informe Ambiental y documentos del proceso de Evaluación Estratégica "Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado".
2. OF. DAU N° 14/296, de fecha 28.09.2022, firmado por el Alcalde(S) del Municipio que señala pronunciamiento técnico a la propuesta.
3. ORD. ALC. N° 1/240, de fecha 16.06.2023, que señala interés Municipal.
4. ORD.ALC. N° 3/191, con fecha 18.04.2024, que informa sobre opción de desarrollo.
5. OFICIO ORDINARIO N° 242793/2024 de fecha 14.06.2024, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Medio Ambiente que informa que el Plan Seccional Zona de Remodelación Urbana ha aplicado adecuadamente la Evaluación Ambiental Estratégica.
6. Convenio de Colaboración SEREMI-MINVU, Municipalidad de Las Condes celebrado con fecha 08-04.2024.
7. ORD. N° 1.874. de fecha 06.08.2024, de la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana del Ministerio de Vivienda Y Urbanismo.

MAT.: Emite pronunciamiento en acuerdo al artículo 2.1.40. de la OGUC, respecto del "PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO COMUNA DE LAS CONDES".

LAS CONDES,

04 OCT 2024

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

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

Mediante documento indicado en el N° 7 de los Antecedentes, esa Secretaría Ministerial solicita al Municipio su pronunciamiento respecto de la propuesta de "PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO COMUNA DE LAS CONDES", en el marco de lo establecido en el

artículo 2.1.40. del DS (MINVU) N° 47, de 1992, Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC.) y sus modificaciones.

Con el propósito de que este Municipio se pronunciara informadamente, esa Secretaría adjuntó un enlace con acceso a los siguientes documentos:

1. Láminas Catastrales del Sector N°1 al N°8.
2. Documento Memoria Explicativa Plano Seccional
3. Documento Ordenanza Plano Seccional.
4. Plano Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado PS-ZR-CC.
5. Antecedentes Evaluación Ambiental Estratégica.
6. Informe Ambiental.

1. Consideraciones Generales

La Municipalidad de Las Condes firmó con fecha 8 de abril de 2024, un nuevo convenio de colaboración con el Servicio de Vivienda y Urbanización de la Región Metropolitana (SERVIU RM), y la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU), con los objetivos, que, en lo relevante para este Municipio, corresponden a:

- a) *Establecer una alianza estratégica para desarrollar el proyecto habitacional “Cerro Colorado”, iniciativa de viviendas de interés público que busca reducir el déficit habitacional de la Región Metropolitana con priorización en familias de la comuna de Las Condes.*
- b) *Estrechar las sinergias y desarrollar en conjunto el proyecto habitacional descrito, que se emplazará en el terreno de propiedad de SERVIU Metropolitano ubicado en la calle Cerro Colorado, comuna de Las Condes.*
- c) *Lograr un resultado óptimo en cuanto a su integración a las áreas verdes existentes y proyectadas en su entorno inmediato, respetando el contexto urbano y contribuyendo a una mejor condición urbana.*
- d) *Estudiar los modelos de desarrollo del proyecto y sus respectivos mecanismos dentro de las políticas públicas disponibles por el Ministerio de Vivienda.*

Reconociendo y valorando que se trata de una alianza estratégica entre Órganos del Estado para conseguir un determinado objetivo, que se centra en la materialización de un proyecto de integración, nos lleva desde esa perspectiva a realizar el presente análisis de los documentos adjuntos, poniendo énfasis en aquellos elementos presentes o subyacentes en el Plan que, a juicio nuestro, pudiesen atentar, desviar o frustrar los propios resultados del proceso de planificación que se persigue y su materialización en un proyecto emblemático, comprendiendo que restan por elaborarse aún estudios en la etapa de proyecto.

1.1 De la Declaración de “Zona de Remodelación Urbana” en la Comuna.

En el contexto del convenio citado, esa SEREMI MINVU ha llevado adelante un proceso de modificación de la norma urbanística que rige para el terreno de propiedad de SERVIU RM y, que, en los documentos, se define con una superficie aproximada de 3 hectáreas¹ o 3,9 hectáreas². Ello muestra disparidad de información en la superficie real del terreno, por lo que estimamos indispensable contar a la brevedad con un levantamiento topográfico actualizado del predio en cuestión. Esta propiedad como se indica se encuentra delimitada por las calles Cerro Colorado por el norte, Avenida Alonso de Córdova por el oriente, deslinde predial contiguo a calle Los Talaveras por el sur, y Avenida Américo Vespucio por el poniente.

En la actualidad dicho terreno se encuentra zonificado como Parque Intercomunal, con acuerdo al artículo 5.2.1. «Sistema Metropolitano de Áreas Verdes», del Plan Regulador

¹ Resumen Ejecutivo EAE, SEREMI-MINVU; pág 7

² Resumen Ejecutivo EAE; SEREMI MINVU; pág 87, señala 3,9 Hás, 1,53 Há destinada a la consolidación del Parque y 1,56 Hás al proyecto complementario de integración social.

Metropolitano de Santiago (PRMS), artículo 5.2.3. «Parques Intercomunales», individualizado en el artículo 5.2.3.1. Parques, como «Parque Araucano». En concordancia con ello, el Plan Regulador Comunal de Las Condes (PRCLC), lo zonifica como área de Edificación (E-e2) «Edificación Especial N° 2» y su zona de uso de suelo complementaria U-Ee2, «Zona de Uso de suelo Especial N° 2», que reconoce las características de Parque Intercomunal y señala expresamente que su norma urbanística corresponde a la que se encuentra definida en el instrumento de planificación territorial de rango superior, es decir, el PRMS.

Con motivo de la solicitud de pronunciamiento, nos parece importante hacer presente que, el uso de las facultades establecidas en los artículos 72 al 75 del DFL N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y sus modificaciones posteriores, para modificar los instrumentos de ordenamiento territorial: PRMS y PRCLC, y los artículos 2.1.15., 2.1.39. y 2.1.40. de la OGUC, constituyen una prerrogativa de esa Secretaría, ya que señala expresamente que *“La Secretaría Regional de Vivienda y Urbanismo podrá, asimismo, en determinados casos, fijar de oficio “Zonas de Remodelación”, de acuerdo a sus facultades.”*

En el contexto anterior, el Municipio ha manifestado –desde un inicio– su interés por participar de este proceso de cambio normativo con el propósito representar el interés comunal, y por tal razón ha concurrido en dos oportunidades a la suscripción de un convenio tripartito, SERVIU RM, SEREMI MINVU y Municipio, el último, citado precedentemente y firmado en abril del presente año, participado en la reuniones de trabajo, las que inexplicablemente se han discontinuado justo en este período de consulta de la norma urbanística contenida en el Plan Seccional.

1.2 Del Plan Seccional de Remodelación Urbana y la Actuación de Oficio de la SEREMI-MINVU.

Tal como se ha señalado, para llevar adelante esta modificación a los instrumentos de planificación intercomunal y comunal, se ha dispuesto fijar de oficio la calidad de **«Zona de Remodelación Urbana»**, para el terreno de propiedad de SERVIU RM, amparado en el artículo 72, inciso segundo de la LGUC, agregando que *“Para los objetos antedichos, deberá estudiarse y aprobarse previamente un “Plan Seccional” de la zona escogida, en que se determinen las nuevas características de ella, como ser, el aspecto urbanístico de uso del suelo, trazados viales, densidades, líneas de edificación, sistemas de agrupamiento de la edificación, coeficientes de constructibilidad, alturas mínimas y máximas, etc..”*

En acuerdo a lo que la misma Ley señala en su artículo 73, *“La declaración de zona de remodelación se aprobará por decreto supremo del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, dictado “por orden del Presidente”, a propuesta o en consulta a la Municipalidad, en la forma que determine la Ordenanza General, y en ella se fijará el plazo dentro del cual los propietarios deberán edificar de acuerdo a las nuevas normas de la zona de remodelación.”*, agregando en el artículo 75 que *“Las características técnicas mínimas que deberán tener los “Planes Seccionales de Zonas de Remodelación” y el procedimiento para su aprobación y aplicación serán regulados en la Ordenanza General”*.

En este contexto, la OGUC, en el artículo 2.1.40., inciso primero, numeral 2., señala expresamente que se debe *“Enviar el Plan Seccional en consulta, al Intendente, Municipios correspondientes e Instituciones Fiscales que se estime necesario, tales como, el Servicio de Impuestos Internos. Las entidades consultadas tendrán un plazo máximo de 60 días para pronunciarse sobre dicho Plan Seccional, contados desde su recepción, vencido el cual la falta de pronunciamiento será considerada como aprobación sin observaciones.”*. En línea con lo expresado, entendemos que el pronunciamiento que se solicita a este Municipio, corresponde a la propuesta de Plan Seccional y no respecto del Decreto Supremo, el cual también creemos debiera consultarse al Municipio, ya que la Zona de Remodelación no ha sido propuesta por el Municipio, e imaginamos que dicho Decreto, deberá contener el plazo en que el propietario deberá edificar, vale decir, el plazo en el cual el proyecto se deberá materializar; el referido plazo no se encuentra en los antecedentes.

El plazo de materialización del proyecto resulta importante para el Municipio, puesto que, de acuerdo con el propio convenio suscrito, se deberá integrar una mesa de coordinación o “Mesa Técnica” para el proyecto habitacional.

1.3 De la Participación Ciudadana en el Proceso de Tramitación y Aprobación.

Ahora bien, de acuerdo con lo señalado en el inciso cuarto del artículo 2.1.15. de la OGUC, se exceptúa a los planes seccionales que fijan zonas de remodelación la elaboración de anteproyecto e imagen objetivo que establece el artículo 28 octies de la LGUC, indicando *“Los procedimientos de aprobación del Plan a que se refiere el inciso anterior y la fijación de las zonas de remodelación serán los señalados en los artículos 2.1.39. y 2.1.40. de este mismo Capítulo, los que estarán exentos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, referido a la imagen objetivo, debiendo en todo caso dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28 septies de dicha Ley General, referido al acceso a la información de los Instrumentos de Planificación Territorial.”*

Sin perjuicio de lo anterior, y en contrario a ello, el inciso primero del artículo citado establece para el resto de los casos de aprobación de planes seccionales que *“En los casos a que se refiere el artículo 46° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en que no exista Plan Regulador Comunal vigente, se podrán aprobar Planes Seccionales, utilizando el procedimiento establecido en los artículos 28 octies y 43° de la referida Ley General.”* Así en esta situación, que nos convoca, y existiendo Plan Regulador Comunal, se faculta excepcionalmente la elaboración y aprobación de un Plan Seccional, exceptuándosele de las etapas de imagen objetivo y de anteproyecto.

Por lo anterior, el señalado plan seccional no contempla ni la participación temprana con la Comunidad con motivo de la Imagen Objetivo, ya que no requiere ésta, ni la discusión de ésta, en la etapa de anteproyecto, quedando la participación ciudadana exclusivamente limitada al proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) y al periodo de exposición pública del informe ambiental, proceso ya concluido.

El resumen ejecutivo de la EAE señala que *“el Reglamento instruye a, que, desde la publicación del Documento de Inicio, se cumpla un plazo de 30 días para la recepción de aportes, observaciones o antecedentes, por parte de cualquier persona jurídica y natural, tanto para la elaboración del IPT como para el desarrollo y contenido de la EAE”*. Ello ocurrió a partir de la publicación el 26 de agosto de 2020, según se señala de la Resolución Exenta N° 1022/2020, y agrega *“durante este período, NO se recibieron aportes de la ciudadanía”*, es importante dejar presente y recordar que, en las fechas señaladas, el país se encontraba en una época de emergencia sanitaria por la Pandemia de COVID 19.

Según describe el numeral 7.1.2. del Resumen Ejecutivo, citado, esa SEREMI MINVU abrió un *“Proceso de PAC Voluntario”*, dada la nula participación previa, ello mediante ORD. SEREMI N° 235, de fecha 26 de enero de 2021, según indica, con el *“fin de establecer un nuevo proceso informativo de consulta a la ciudadanía”*, el que estuvo abierto entre el 27 de enero y 16 de febrero, ambas fechas del año 2021, adicionándose a ello una semana a la señalada fecha de término del plazo.

En este período de PAC Voluntario concurrió el Municipio aportando antecedentes de los actores clave, los que hicieron llegar sus observaciones correspondiendo a los “Vecinos Sector Calle Cerro Colorado, Cerro La Parva y alrededores”; el arquitecto señor Rodolfo Palacios Vera, mediante correo electrónico; la señora Carmen Pincheira, mediante correo electrónico; la Junta de Vecinos Parque Araucano, representada por los señores Luis Filippi de Solminihac y Felipe Javier Haase Blaña, también mediante correo electrónico, todos remitidos a esa SEREMI MINVU. La mayoría de ellos observando distintas materias de preocupación en el futuro proyecto, como los impactos viales, sobrecarga de redes de servicios, entre otros aspectos.

Las comunicaciones a la SEREMI MINVU refieren *“alta saturación vial y poblacional”, “áreas verdes y pérdida de continuidad del Parque Araucano”, “necesidad de la renovación urbana para*

un sector consolidado”, “disminución de áreas verdes bajo los estándares de 9 m² por habitante”, “deterioro de la calidad de vida”, “no se ha expuesto el proyecto inmobiliario”, “efectos sobre servicios y suministros en el área”. En respuesta a ello, y al interior del proceso de evaluación ambiental estratégica, entre otras réplicas, se indica que *“El presente informe corresponde a la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), del Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado, por tanto, no poseen competencias o atribuciones que puedan vincularse directamente con el proyecto constructivo”*³

Dada la modalidad elegida para llevar adelante el proceso de modificación de los instrumentos de planificación, es necesario convenir que la declaración de “Zona de Remodelación”, limita la participación de la ciudadanía, sólo a aquellas contempladas en la EAE del Instrumento, tanto en su etapa de inicio, como en los 30 días obligatorios que corresponden al Informe Ambiental, la participación ciudadana es hoy una cuestión meridiana en los procesos de planificación de las ciudades.

Lo anterior, instala a este Municipio en una situación –a lo menos– incómoda, por cuanto debe pronunciarse sobre una modificación que propone un paraguas de normas urbanísticas, muy superior al acordado inicialmente, y que permite una actuación de amplio espectro, más allá de un proyecto de área verde que incluya la vivienda de integración, todo ello, tal como explicaremos más adelante, sujeto a que éste sólo puede acotarse al interior de la Mesa Técnica, con participación tripartita y, luego, sólo a partir de tal acuerdo y una vez que exista el proyecto, que probablemente llevarán adelante terceros privados, se pueda ofrecer una respuesta cierta a los vecinos respecto de las inquietudes que han levantado durante el proceso de participación, dentro de la EAE, obligatoria a la modificación normativa.

En relación con lo anterior y frente a la preocupación e incertidumbre expresada por la comunidad, que enfrentará el futuro desarrollo, parece adecuado realizar una revisión de la propuesta en concordancia con la experiencia Municipal respecto de la elaboración de proyectos de integración social, y su inserción en suelos de alto costo, situación que ocurrirá producto del propio Plan Seccional y el cambio normativo que esto implica, de ahí la importancia que asignamos a la propuesta de norma urbanística amplia que se provee, pues no sólo permitiría la construcción de viviendas de interés social o privadas, ello no se encuentra acotado, sino también de equipamientos de escala que supera las características de un conjunto de viviendas de interés público e integración social. Ello considerando que los proyectos enfrentarán, en un caso, una vía de carácter expresa y, en el otro caso, una vía de carácter troncal, que comprenden las avenidas Américo Vespucio y Alonso de Córdova, respectivamente.

1.4 De los Tipos de Proyecto con Participación de Privados y sus Alcances por el Alto Precio del Suelo.

Coincidimos en que uno de los atributos importantes de la integración social es proveer a las familias con un menor ingreso económico un lugar en la ciudad, que les permita disponer de equipamiento, buena infraestructura, calidad de los servicios de transporte y de un buen estándar en los espacios públicos de proximidad a los proyectos, además de las oportunidades que el emplazamiento ofrece en materias de proximidad al empleo y a los servicios urbanos de educación, sanitarios, de seguridad, entre otros. Sin embargo, dicho suelo urbano, desde el momento que admite todas esas posibilidades, como es en esta área verde después del cambio normativo propuesto, éste suelo internalizará tales atributos reflejándolos en su precio, el que a su vez impacta sobre el precio de la vivienda de integración social en referencia a los rangos de montos establecidos legalmente. En este caso, el Servicio de Impuestos Internos (SII), evaluará el precio del suelo con la nueva normativa y las futuras viviendas deberán considerar este monto modificado, para la certificación requerida por la Dirección de Obras al momento del Permiso de Edificación respectivo.

³ Resumen Ejecutivo EAE; SEREMI MINVU; en respuesta a la consulta N° 5, del Sr. Felipe Javier Haase Braña; Pág 87.

Esta situación, a modo de ejemplo, constituyó un gran desafío en el proyecto de Integración Social impulsado por este Municipio en el “Condominio Rotonda Atenas”, puesto que la normativa legal mantiene topes excesivamente bajos, para un precio de suelo alto, que incide directamente en el costo final de las viviendas de integración, amenazando el proyecto.

Por lo tanto, somos de opinión, que en la medida en que el Plan Seccional a evaluarse, integra una mayor variedad de usos de suelo en la propuesta normativa o se potencian excesivamente los parámetros normativos (constructibilidades, densidades, alturas de edificación), visto su emplazamiento y los otros beneficios sobre el terreno, surgirá una mayor presión sobre el aumento en el precio del suelo y, por tanto, dificultará la materialización de viviendas de integración social, las que posiblemente pueden derivar a la figura de arriendo protegido, o parcialmente privadas y, con ello, lo que es más importante, se afectará la capacidad de esas familias de permanecer en el proyecto por largos años, producto de la gentrificación ex profeso que se evidencia en la norma urbanística, perdiéndose el objetivo inicial planteado como justificación a un nuevo destino para esta Área Verde o Parque Intercomunal.

2. De la Norma Urbanística Propuesta para las Zonas ZAVI y ZE AV+VI.

Mediante ORD. ALC. N° 3/191, de 18 de abril de 2024, este Municipio en respuesta al ORD. N° 680, de fecha 28 de marzo de 2024, que solicitaba informar sobre la opción de desarrollo que el Municipio encontraba más acorde para impulsar, en el marco de la EAE, es importante dejar presente, que las tres alternativas de desarrollo o estructuración propuestas para el terreno, por esa SEREMI MINVU fueron:

- a) Alternativa de Desarrollo N° 1 “Zona de Área Verde y uso de suelo Residencial”.
- b) Alternativa de Desarrollo N° 2 “Área Verde Intercomunal Central y Zona Especial”.
- c) Alternativa de Desarrollo N° 3 “Zona de Área Verde y Uso de Suelo Residencial Condicionado”.

Tal como se anticipaba en el propio documento la Alternativa N° 3, debía ser desestimada por esa Secretaría, en vista de que el Municipio había materializado un proyecto de Área Verde en la porción central del terreno, inhabilitando parcialmente el condicionamiento planteado, por lo que las alternativas posibles eran las indicadas en las letras a) y b) y, en consonancia con el criterio Municipal manifestado sostenidamente, la alternativa más conveniente era la que se indicaba en la letra b).

Ahora bien, en la parte final del mismo documento, que corresponde a los numerales 6 y 7, se expresa preocupación por los usos de suelo que incorpora el proyecto de nueva norma urbanística al terreno, en particular a la Zona ZE AV+VI, indicando lo siguiente, **“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...”** (el destacado es nuestro), y se agrega **“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 viviendas 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.”**

La propuesta de Plan Seccional que se nos ha hecho llegar, no considera lo planteado por este Municipio manteniendo la posibilidad de equipamiento, que no se encuentra limitado en la descripción de las actividades, admitiendo, **“Templos, Santuarios, Sinagogas, Mezquitas, cines, teatros, centros de convenciones, medios de comunicación, canales de televisión, radio y prensa escrita, educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual, servicios profesionales”.**

Estas actividades no resultan necesarias ni complementarias a un proyecto de vivienda de integración social, se distancia además de la inserción urbana en el área verde y no contribuyen, en nuestra opinión, al objetivo del proyecto, toda vez que los paños de terreno para construir, tal como se ha indicado, enfrentan una vía expresa y troncal y, por tanto, con acuerdo al artículo 2.1.33. de la OGUC, que señala que **“Para los efectos de la aplicación de los Instrumentos de Planificación Territorial, se**

distinguirán cuatro escalas de equipamiento, divididas según su carga de ocupación y ubicación respecto de la categoría de la vía que enfrentan. Dichas escalas son las siguientes:

1. **Equipamiento Mayor:** El que contempla una carga de ocupación superior a 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías expresas y troncales. (el destacado es propio)
2. **Equipamiento Mediano:** El que contempla una carga de ocupación superior a 1.000 y hasta 6.000 personas y sólo se podrá ubicar en predios que enfrenten vías colectoras, troncales o expresas. (el destacado es propio).

Tal como hemos sostenido reiteradamente, no se ve la necesidad de ello, salvo que exista alguna razón desconocida por este Municipio, que busque avanzar en un proyecto de impactos urbanos distintos al de un conjunto de viviendas de interés público con equipamiento de escala básica complementario, como señalamos en el documento Municipal ya referido. Se adjunta el cuadro de clases y escalas permitidas a las que hemos hecho referencia⁴:

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
Residencial	Clase	Actividades
	Vivienda	Vivienda*
	Hogares de acogida	Establecimientos de larga estadía para el adulto mayor, centros diurnos para el adulto mayor.
Equipamiento	Clase	Actividades
	Comercio	Centros y locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda.
	Culto y Cultura	Catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deportes	Gimnasios
	Educación	Formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, y a centros decapacitación, de orientación o de rehabilitación conductual
	Servicios	Servicios profesionales y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.
	Social	Establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como sedes de juntas de vecinos centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.
Espacio Público	Todas	
Áreas Verdes	Todas	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
Residencial	Clase	Actividades
	Hospedaje	Todos los destinos.
Equipamiento	Clase	Actividades
	Científico	Todos los destinos.
	Comercio	Grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, bares, discotecas, y similares.
	Deporte	Estadios, centros y clubes deportivos, multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes
	Esparcimiento	Todas.
	Salud	
	Seguridad	
	Servicios	
Actividades Productivas	Todos los destinos.	
Infraestructura	Todos los destinos.	

⁴ Documento “Propuesta de Zonificación del Plan Seccional, Zona de Remodelación Cerro Colorado”; SEREMI MINVU; pág 5 y 6.



En la misma línea, de la revisión de la norma urbanística propuesta no es posible entender los alcances de ésta, incluido aquello que se señala en el inciso a continuación de la Tabla precedente, que señala que:

“La materialización de viviendas de interés público, solo se podrán hacer efectiva siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Materialización de un mínimo de un 30% de área verde de la respectiva zona del Plan (ZE AV+VI). Para ello, deberá presentar un proyecto de paisajismo, el cual deberá ser aprobado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, previo a la obtención del permiso de edificación, y luego de obtenido formará parte de este.” (el destacado es propio)

La disposición deja abierta la posibilidad a que si los predios de los extremos, uno o ambos se destinara a un equipamiento, o a vivienda privada, ¿cabe ésta posibilidad? éste no tendrá la obligación de materializar el Parque, sólo la materialización de vivienda de interés público obliga a tal condición, así todo, si la ocupación de suelo de la Tabla de norma urbanística es de un 30%, el área verde de un 30%, hay un 40%, en superficie que no se encuentra determinado y, que probablemente parte importante termine siendo destinada a estacionamientos en superficie. Si se revisa la ilustración N° 8⁵ en el Informe Ambiental, los paños de terreno, para albergar los proyectos de interés público⁶, tienen 8.128 m², el del sector oriente y 7.554 m², el del sector poniente, el 40% para lo que no se especifica su utilidad, dejándola a juicio del proyectista, corresponden a 3.251 m² y 3.021 m² respectivamente, dichas áreas debiesen ser en parte importante sino el total Parque.

Dicha disposición se complementa con la indicación del requisito de la presentación de un proyecto de paisajismo, ***“el cual deberá ser aprobado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, previo a la obtención del permiso de edificación, y luego de obtenido formará parte de este”***. Dado que no se alude en momento alguno a la Dirección de Obras Municipales, no queda claro si será la propia SEREMI MINVU la que otorgará el permiso de edificación.

Finalmente, hay otro aspecto que nos genera incertidumbre en los contenidos de la propuesta de norma urbanística para el terreno y, que somos de opinión, debiese establecerse en forma similar a las clases de equipamiento y las actividades, que refiere al hecho de la improcedencia de considerar un marco mayor y una escala también mayor a la necesaria para la complementariedad con un proyecto de viviendas de interés público, que es lo que se persigue ejecutar y que se encuentra, como se ha señalado, corroborado en el Convenio de Colaboración.

Ha de tenerse presente que, por las características de emplazamiento del proyecto y su condición, le son aplicable distintos beneficios normativos contemplados en la L.G.U.C. y su Ordenanza, los que se aplican sobre los coeficientes de constructibilidad, la norma de altura de la edificación y la densidad máxima, establecidos en el cuadro de normas urbanísticas para la Zona ZE AV+VI⁷.

Al inicio de las conversaciones sobre la idea de adecuar o modificar normas para la ejecución de un desarrollo parcial de viviendas de interés público en el Parque Cerro Colorado, este Municipio acordó con ese Ministerio una imagen objetivo que representaba ciertos criterios en el posicionamiento de las futuras edificaciones, el cumplimiento de ciertos parámetros urbanísticos como la altura de edificación, los coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad y finalmente la densidad, de manera de apuntar a la inserción de la edificación en un Parque, similar a la experiencia de la Remodelación San Borja, llevada adelante en la década de los 70, por la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU).⁸

De manera que esta intervención en el Parque Cerro Colorado, en el contexto de un proyecto también de la CORMU como lo fue la remodelación Parque San Luis, ejecutada parcialmente justo en el

⁵ Informe Ambiental; Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo; pág 27; fuente Municipalidad de Las Condes.

⁶ Convenio Tripartito, firmado por la SEREMI MINVU, SERVIU RM y Municipalidad de Las Condes; TERCERO: ZONIFICACIÓN; pág 7

⁷ Documento “Propuesta de Zonificación del Plan Seccional, Zona de Remodelación Cerro Colorado”; SEREMI MINVU; pág 6.

⁸ Remodelación San Borja. Proyecto original, CORMU. Fuente: Revista AUCA 16, 1969.

entorno urbano de esta modificación, constituyera una oportunidad excepcional para revisar el planteamiento conceptual y el desarrollo de un proyecto de viviendas de interés público en un contexto de alta calidad de vida y al interior de un Parque Urbano. Tal proyecto, debe convocar el mayor conocimiento disponible y los profesionales de excelencia para realizar tal inserción urbanística, razón por la que creemos que ello amerita su formulación a partir de un Concurso Nacional e Internacional de arquitectura sobre el cual, la Mesa Técnica que se ha diseñado, pueda formular en conjunto con los profesionales seleccionados, el Plan Maestro o el futuro desarrollo de las etapas de construcción.

Lo anterior resulta imperioso de formular, toda vez, que del análisis de las normas urbanísticas propuestas en la Tabla que se ofrece a continuación, se distancian de la imagen objetivo que fuera acordada por el Municipio y ese Ministerio, y que, en sus inicios, conoció la Comunidad que enfrentaría el proyecto.

NORMAS URBANÍSTICAS	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m²
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Coefficiente de Constructibilidad	2
Densidad Máxima	1.000 hab/ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	52,5 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado. No permite adosamiento.
Rasante	70°
Distanciamiento a medianero	OGUC
Antejardín	5 m
Ochavo	OGUC
Estacionamientos	1 por vivienda

El coeficiente de ocupación de suelo, en la imagen objetivo acordada, era cercana al 0,1, de manera que el proyecto de vivienda se insertara en la ocupación de suelo autorizada para equipamiento en un área verde y, por tanto, si este podía existir, se reemplazaba por el uso de vivienda asociado al interés público del desarrollo. La propuesta normativa que se presenta, triplica la propuesta original que era compatible con el número de unidades en altura, el número de viviendas y el volumen edificado.

El coeficiente de constructibilidad propuesto puede multiplicarse, dado el beneficio de Conjunto Armónico que otorga el artículo 107 al 109 de la LGUC y los artículos 2.6.4. al 2.6.10. de la OGUC, por un factor adicional del 30% o 50%, dependiendo de la condición que le sea aplicable. Considerando este mismo beneficio, la altura máxima podrá incrementarse en un 25%, alcanzando los 66 metros, a la que descontado un piso comercial de 6 metros y una altura de piso de 2,70 metros que alcanza los 22 pisos a los que debe sumarse el piso comercial (23 pisos), probablemente más un piso retirado; la imagen objetivo inicial consideraba 15 pisos de altura, que es la altura máxima del PRCLC, para las distintas zonas de edificación, con excepción de la zona de Apoquindo, debe recordarse que las construcciones existentes en el frente del proyecto son anteriores a la Modificación N° 2 del PRCLC que fijó las alturas máximas. El volumen edificado probablemente, de ambos paños de terreno, alcanzará guarismos cercanos a los 48.000 m², sobre N.N.T.

La densidad expresada en la propuesta, constituye una densidad bruta, y por tanto, a la superficie del terreno se debe adicionar aquella correspondiente a su frente por los ejes de las calles que enfrenta en la mitad del perfil o hasta 30 metros, según señala la propia definición de la OGUC: ***“Densidad bruta”: Número de unidades por unidad de superficie, en que la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.*** Con ello, se alcanzaría una cabida en los paños oriente y poniente, cercana a las 800 unidades viviendas, que excede largamente las 340 viviendas en la propuesta inicial. Ello, obviamente, incide en el aumento del número de estacionamientos requeridos, el alcance y costo de los estudios complementarios y, consecuentemente, con el impacto urbano del proyecto, sobre todo si éste agrega

equipamiento mayor o mediano, requiriéndose entonces mayores medidas de mitigación, las que se deberán implementar sobre una oferta vial reducida y que no admite aumento.

3. Síntesis Final, Respecto de la Opinión sobre el Plan Seccional.

Lo expuesto en los numerales precedentes nos lleva a las siguientes conclusiones:

- a) La Municipalidad de Las Condes reafirma su compromiso con el objetivo fundamental que da origen a la propuesta de ajuste normativo del Parque Araucano (en su tramo entre Av. Alonso de Córdova y Av. Américo Vespucio), para ofrecer la inserción en él de un proyecto de viviendas de integración social, que provea a las familias beneficiarias bajo la modalidad de arriendo o propiedad en un lugar en la ciudad, que les permite disponer de equipamiento complementario a la vivienda, buena infraestructura, calidad de los servicios de transporte y de un buen estándar en los espacios públicos, además de las oportunidades que el emplazamiento ofrece en materias de proximidad al empleo y a los servicios urbanos de educación, sanitarios, de seguridad, entre otros.

Visto lo anterior, es importante tener presente que:

- b) La declaratoria de oficio, iniciada por esa SEREMI MINVU, para una **"ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO"**, amparada en los artículos 72 al 75 del DFL N° 458, de 1975, LGUC y sus modificaciones posteriores y los artículos 2.1.15., 2.1.39. y 2.1.40. de la OGUC, sólo ha permitido la participación de los vecinos del sector, que enfrentan tanto por el norte como por el sur el área sujeta a cambio de norma urbanística, en el período adicional que esa Secretaría abrió dentro de la Evaluación Ambiental Estratégica, necesaria para llevar adelante el Plan Seccional Cerro Colorado, dado su carácter sustantivo.
- c) Que, el proceso administrativo de modificación escogido se encuentra eximido expresamente de la etapa de imagen objetivo, que considera participación temprana y luego exposición pública, tal como es exigida para los instrumentos de planificación en el artículo 28 octies de la LGUC.
- d) También resulta necesario puntualizar, que existe una imagen objetivo de proyecto, de emplazamientos y capacidades constructivas, generada en un inicio de este proceso, la cual fue de conocimiento público, y sobre la que existió un acuerdo para impulsarla por parte de este Municipio y ese Ministerio, considerándola como cabida máxima y parte del proyecto de Área Verde o Parque.
- e) La norma propuesta, para el Plan Seccional Cerro Colorado, modifica en nuestra opinión sustantivamente, los parámetros considerados en tal imagen de proyecto, excediendo el número de unidades de vivienda, la densidad del proyecto, los volúmenes totales edificados, las alturas máximas en la normativa comunal, obligando a un mayor número de estacionamientos y probablemente mayores medidas de mitigación en una oferta vial ya consolidada.
- f) Incorporar normas urbanísticas por sobre la requerida, fue observado y representado por el Municipio con motivo de revisiones previas, y agrega factores de incertidumbre en el resultado final, los procesos licitatorios, la participación de terceros privados en el desarrollo y el mayor impacto del proyecto que tendrá repercusión sobre los costos de los estudios, el valor de la consolidación de las medidas de mitigación, sobre un área donde el Municipio ha invertido importantes recursos en el mejoramiento del frente público del terreno.

Visto lo expresado precedentemente, este Municipio reitera su interés, tal como lo ha demostrado con proyectos concretos, su convicción de que los proyectos de integración social, que consideran viviendas de interés público, son una necesidad para abrir oportunidades a familias con menos

oportunidades por la vía de vivienda protegida o arriendo protegido, con el propósito de que éstas puedan localizarse en la ciudad con buenas condiciones de accesibilidad, buen equipamiento cercano, transporte, educación, salud, y al mismo tiempo, un espacio urbano de una buena calidad ambiental, como es la que presenta la zona en que se inserta este proyecto, sin necesidad de una norma urbanística laxa.

El paño de área verde, en la que se inserta el Plan, ofrece una oportunidad única, que debe ser abordada con una apertura profesional convocante del mayor conocimiento profesional y creativo de modo de asegurar la consolidación de un proyecto emblemático y armónico con este singular emplazamiento en un Parque Urbano, que en nuestra opinión el Plan Seccional que se acompaña para nuestro pronunciamiento no es capaz de asegurar.

Por ello, no estamos de acuerdo en que tratándose éste, de un proyecto de viviendas de interés público se precise de una envolvente normativa mayor a la necesaria para dar cumplimiento al objetivo inicial, como tampoco resulta necesaria la flexibilidad normativa en los usos del suelo que muestra el Plan Seccional, y que pareciera estar pensada más bien en facilitar un proceso abierto de recepción de propuestas u ofertas en una licitación pública y, a partir de ello, se determine con mayor certeza la alternativa de desarrollo futuro del paño.

Consecuentemente con lo anterior y a las opiniones vertidas en el presente documento, este Municipio no concuerda con la propuesta normativa elaborado por esa Secretaría Ministerial, toda vez que se distancia del proyecto original que se decidió impulsar en conjunto.

Saluda atentamente a Ud.,



JUAN MANUEL MASFERRER VIDAL
ALCALDE (S)

Distribución:

- Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, Sra. Carolina Casanova Romero.
- Secretaría Municipal.
- Secretaría Comunal de Planificación.
- Dirección Jurídica.
- Dirección de Obras Municipales.
- Dirección de Asesoría Urbana.
- Oficina de Partes.

