

SESIÓN EXTRAORDINARIA N° 291, CELEBRADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL, UTILIZANDO SISTEMA MICROSOFT TEAMS, VÍA STREAMING, DE FECHA 04 DE MAYO DE 2023.

En el Centro El Rodeo de Lo Barnechea, a 04 de mayo de 2023, siendo las 12:04 horas, se reúne el Concejo Municipal, presidido por su Alcalde, señor Juan Cristóbal Lira Ibáñez; y con la asistencia de los Concejales señora Juana Mir Balmaceda, señor Cristián Daly Dagorret (vía telemática), señor Michael Comber Vial, señorita Paulette Guiloff Hes, señor Benjamín Errázuriz Palacios, señor Rodrigo Arellano Falcón y señor Francisco Javier Madrid Vera. Se excusa la Concejala señora María Teresa Urrutia Greve.

ASISTEN:

DIRECTORA DE ASESORÍA URBANA Y ESPACIO PÚBLICO : señora Francisca Celis Contardo .

HABITERRA : señor Pablo Allard

Señora María Paz Riquelme

VECINOS: señor Roberto Puga, señora Loreto Vial, señora Luisa Villarroel, señora Andrea Valenzuela, señora Yanina Alburquenque, señora Margarita Cortés y señora Francisca Pino.

Actúa como Ministro de Fe, la Secretario Municipal, señora Vivian Barra Peñaloza.

**El presidente señor Lira:** en nombre de Dios, abre la sesión, que corresponde a la Sesión Extraordinaria N° 291, convocada mediante Decreto DAL N° 360, de fecha 20 de marzo de 2023, modificado por el Decreto DAL N° 0685, de fecha 01 de junio de 2023, a objeto de tratar la siguiente materia:

- SEGUNDA AUDIENCIA PÚBLICA PARA PRESENTAR LA PROPUESTA DE ANTEPROYECTO Y EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN N° 30 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LO BARNECHEA, DENOMINADA MPEC-LB-30 “PROYECTO NIDO DE ÁGUILAS”.

-

**El presidente señor Lira:** buenas tardes.

Vamos a dar inicio a la Sesión Extraordinaria del Concejo Municipal N°291.

En nombre de Dios, se abre la Sesión.

Quiero saludar muy especialmente a toda la comunidad que nos sigue, los vecinos, los representantes de las Juntas de vecinos y todas las organizaciones, los Comités de Vivienda que están aquí presentes, a nuestro Concejo Municipal, al equipo municipal que nos acompaña, a nuestros asesores también en todo lo que son las modificaciones al Plan Regulador.

Antes de comenzar, pasaremos la lista, para poder dar inicio a la Sesión Extraordinaria:

Señora Juanita Mir, muy buenas tardes

**La señora Mir:** buenas tardes, Alcalde; buenas tardes vecinos. Presente.

**El presidente señor Lira:** muchas gracias, señora Juanita.

¿Don Cristián Daly?

**El señor Daly:** muy buenas tardes, Alcalde; buenas tardes a todos. Estamos presente.

**El presidente señor Lira:** gracias, don Cristián

¿Don Michael Comber, buenas tardes?

**El señor Comber:** aquí estoy, Alcalde; presente y un gran saludo a todos los que están aquí asistiendo a esta Audiencia Pública.

**El presidente señor Lira:** muy bien, pues. Muy buenas tardes.

**La señora Maria Teresa Urrutia** se disculpa, porque está con licencia médica post-natal.

¿La señorita Paulette?

**La señorita Guiloff:** hola, Alcalde, muy buenas tardes; muy buenas tardes a todos los vecinos presente. Presente.

**El presidente señor Lira:** gracias, señorita Paulette

¿Don Benjamín Errázuriz?

**El señor Errázuriz:** buenas tardes, Alcalde; buenas tardes a todos. Aquí estamos presente.

**El presidente señor Lira:** gracias

¿Don Rodrigo Arellano?

**El señor Arellano:** presente, Alcalde. Buenas tardes a todos los vecinos que están acá presentes.

**El presidente señor Lira:** gracias, don Rodrigo.

¿Don Francisco Madrid?

**El señor Madrid:** buenas tardes, Alcalde; buenas tardes también a los vecinos que nos acompañan. Presente.

**El presidente señor Lira:** muy bien, pues. Muy buenas tardes. Muchas gracias, don Francisco.

Teniendo el quórum suficiente para hacer esta reunión, está también aquí nuestra Secretaria Municipal presente, señora Vivian Barra. Así que podemos partir con esta reunión.

Estamos hoy llevando a cabo esta Segunda Audiencia Pública, que fue notificada en los medios de prensa escrita: el 18 de marzo en el diario La Tercera y el 21 de marzo en el diario Las Últimas Noticias; en la radio Lo Barnechea desde el 23 de marzo, durante ocho días. Además, fue citada vía carta certificada a las directivas de las Juntas de Vecinos, Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil, COSOC, Organizaciones Comunitarias Territoriales y Funcionales y todas las entidades relevantes de la Sociedad Civil en el área de intervención.

La Segunda Audiencia Pública fue ordenada por el Decreto 339, de fecha 15 de marzo del presente, que inicia la Consulta Pública y cita a las Audiencias Públicas del Anteproyecto y de la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación N° 30 al Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, Proyecto Nido de Águilas.

El pasado 30 de marzo se realizó la Primera Audiencia Pública, en la cual se expuso el Anteproyecto y la Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación N° 30 del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, Proyecto Nido de Águilas.

Ahora procederemos a exponer, nuevamente el Anteproyecto que se elaboró en base a los acuerdos adoptados por el Concejo Municipal N° 6821 y 6822, correspondientes a las Sesiones Extraordinarias N° 284 y, además, informar las Observaciones ingresadas llevadas hasta la fecha. A su vez, toda la información mencionada se encuentra disponible en la Página Web Municipal [www.lobarnechea.cl](http://www.lobarnechea.cl), así como también los antecedentes de la presente etapa del Anteproyecto, que incluye: Memoria Explicativa, Estudios Específicos, Ordenanza Local, Plano e Informe Ambiental de la Propuesta.

Quiero terminar agradeciendo todo el trabajo que ha realizado un gran equipo, confirmado por expertos urbanistas que nos han orientado y asesorado para poder avanzar en un crecimiento sostenido de la comuna, HABITERRA, liderada por Pablo Guzmán y su equipo, la Dirección de Asesoría Urbana y Espacio Público, liderada por su Directora Francisca Celis, a los Concejales y a todo el equipo municipal y a nuestra comunidad que ha participado en este importante proceso.

Así que le doy muchas gracias a todo ese equipo y dejo con Uds. a nuestra moderadora para que inicie el detalle de las presentaciones.

**La señora Riquelme:** muchas gracias, Alcalde.

Buenas tardes a todos y todas.

A continuación, Francisca Celis, Directora de Asesoría Urbana y Espacio Público, dará a conocer la propuesta de Anteproyecto de la Modificación N° 30 del Plan Regulador Comunal vigente, MPRC-LB30, Proyecto Nido de Águilas.

**La señora Celis:** muy buenas tardes, muy bienvenidos.

Ésta es la Segunda Audiencia Pública en que les vamos a dar a conocer los antecedentes de este Anteproyecto.

Vamos a partir por lo que es el Contexto y Enfoque de en qué consiste la Modificación N° 30 del Plan Regulador Comunal.

Esta Modificación es una modificación sustancial, que tiene su origen en poder dar la normativa necesaria para dar cabida a un proyecto de vivienda de interés público en la comuna, en el terreno que se le llama CPEIP, que es un terreno traspasado al SERVIU y que se emplaza en una parte central de la comuna, que es el sector de El Huinganal, cerca de la calle El Rodeo y también la calle Huinganal y Padre Alfredo Arteaga.

Aquí podemos apreciar cuál es el polígono de intervención de la propuesta, que implica más sitios que los que corresponden al terreno del CPEIP, ya que se requiere hacer algunas adecuaciones para que este proyecto prospere de forma óptima. La normativa actual del terreno donde se emplazaría el proyecto, tiene una normativa correspondiente a la Zona J, que es de 43 habitantes por hectárea y, además, el polígono tiene una Zona L, que da hacia lo que es Avda. El Rodeo, que es una zona de normativa que propicia el equipamiento. Con la normativa actual, en ese terreno sólo podríamos realizar 95 viviendas. Por eso la necesidad de poder modificar la normativa, para que pueda generarse ahí un proyecto de 500 viviendas.

En qué etapa nos encontramos ahora: nos encontramos en la última etapa de este proceso, que tiene que ver con la Participación Ciudadana y la Exposición a la comunidad del Anteproyecto y de la Evaluación Ambiental Estratégica. Este proceso tiene tres procedimientos importantes: uno es el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica que acompaña el desarrollo de todo el Plan en todas sus etapas y que se inició con el Decreto de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica y culmina ahora con su Exposición, una vez que ya contamos con el Informe Ambiental aprobado por la Seremi de Medio Ambiente. Además, tiene un proceso técnico normativo, que se basa en lo que estipula la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y, finalmente, también el procedimiento participativo, que también ha acompañado a las distintas instancias del proceso.

Éste es un calendario de las fechas en las que nos encontramos: realizamos la Primera Audiencia Pública el 30 de marzo. Tuvimos una Asamblea con el COSOC el 05 de abril y hoy nos encontramos en la Segunda Audiencia Pública del 04 de mayo. Posteriormente, tendremos una nueva Asamblea con el COSOC el 10 de mayo y, finalmente, el 03 de junio termina el proceso de presentación pública a la comunidad y recepción de las Observaciones.

Finalmente, una vez recogidas todas las Observaciones y sintetizado este proceso, que tiene que ser presentado al Concejo Municipal para su aprobación y consideración, se prevé alrededor de la semana del 20 de junio, poder sesionar con el Concejo, para solicitar su aprobación.

Qué contiene el Expediente: el Expediente que está expuesto a la comunidad y para todos los vecinos que lo quieran visualizar, está disponible en la Página Web y también está disponible en el Centro Lector y acá en el Centro Cívico, en el Piso -1 y contiene: los planos de la propuesta como también la Memoria Explicativa, el Resumen Ejecutivo, el Estudio de Factibilidad Sanitaria, el Estudio de Riesgo, el Estudio de Capacidad Vial, el Estudio de Equipamiento y el Informe Ambiental.

Cuáles son los fundamentos de la propuesta: aquí nos basamos en tres Desafíos, que son los factores críticos de decisión que también acompañan el proceso de la Evaluación Ambiental Estratégica. Uno tiene que ver con el Desafío de Integración Social, que es la inserción de viviendas de interés público en el territorio de nuestra comuna; el segundo tiene que ver con el Desafío de Barrios con Identidad en el entorno; y el tercer Desafío es la Conservación de Elementos Naturales y la Protección Frente al Riesgo.

Respecto del Desafío N° 1, que tiene que ver con la Integración Social e Inserción de estas Viviendas de Interés Público, uno de los objetivos es poder disminuir el déficit habitacional que existe en la comuna y, además, mantener las condiciones de accesibilidad a bienes y servicios públicos de la población, factibilizando el desarrollo de vivienda en estratos medios y bajos en el sector de la comuna.

Aquí tenemos algunos antecedentes del déficit habitacional que existe en la comuna. Tenemos distintos estudios: estudios del CENSO; tenemos también el déficit atencional proyectado potencial; la cantidad de hogares allegados; y eso nos da un número importante de personas y familias que necesitan una vivienda en la comuna. Asimismo, el tema de la inserción social en un contexto bastante central de la comuna, donde está muy cerca lo que es el sector del Cerro 18, el Pueblo de Lo Barnechea y también la conectividad a vías relevantes como Avda. El Rodeo y Padre Alfredo Arteaga, conectándolo con el resto de la ciudad. Ésta es una oportunidad de integración socio-espacial entre sectores socio-económicos distintos y dispares y generar la verdadera integración social.

El Segundo Desafío tiene que ver con Barrios y lugares con Identidades en el entorno. Aquí lo que se pretende como objetivo es superar la situación de Borde y fragmentación que existe en el territorio, promoviendo el desarrollo integrado en términos sociales de los grupos socio-económicos y funcionales de la comuna, consolidar la cohesión social, generando condiciones para compartir socialmente y encuentros entre los diferentes estratos socio-económicos y, además, extender la red de movilidad sustentable en el sector, integrando circuitos que relacionen los barrios y preservación ambiental.

El Tercer Desafío, sus objetivos tienen que ver con el tema Ambiental y es resguardar los elementos de valor natural, equilibrar el desarrollo urbano con la capacidad de carga del territorio, controlando la sobrecarga y, además, proteger la población del peligro de inundaciones y remoción en masa, reconociendo las áreas de riesgo en el territorio. En ese sentido, aquí podemos ver que es un terreno que no tiene ninguna intervención y que tiene un grado de paisajismo importante y que, efectivamente, para el desarrollo de los proyectos futuros, va a tener que cumplir con los requerimientos establecidos por la Ley Medioambiental, la Ley 19.300 y también con lo que establece la recuperación de bosque nativo y fomento forestal, a través de la Ley 20.283. Asimismo, también se reconocen las quebradas existentes que están en este sector del polígono. Aquí podemos apreciar como la más importante la Quebrada El Gabino y sus afluentes como Quebrada La Rusia y otra quebrada que está en el otro extremo, que es la Quebrada de Los Pitufos. La propuesta de la modificación al Plan Regulador pretende también proteger estos cauces naturales, como parte del ecosistema y, además, el municipio está trabajando en la postulación de estos cursos de agua, para que sean declarados Humedales Urbanos.

Los acuerdos de la Imagen Objetivo: nosotros, para llegar a esta etapa, que es la última etapa que Uds. vieron en el calendario original de las etapas, desde octubre a diciembre fue el proceso de la Etapa de Imagen Objetivo. En esa Imagen Objetivo también tuvimos una Consulta Pública donde se recogieron las Observaciones que realizó la comunidad respecto de la propuesta y, de esas propuestas y comentarios, podemos hacerles un resumen de lo que se comentó y de lo que se trató en la Sesión Extraordinaria de Concejo para aprobar la Imagen Objetivo. Fue un total de 204 Observaciones temáticas, de un total de 88 cartas y estos fueron los temas prioritarios de esa Sesión Extraordinaria en la que trabajamos con el Concejo Municipal. Tenían que ver con generar una nueva propuesta, había Observaciones relativas a vivienda con un 11%, pero vemos acá que las áreas verdes tenían un 16% de observaciones, como también temas relativos a Riesgo y Observaciones Generales que tuvieron un 39%. Pero aquí se trataron los temas de Densidad, Vialidad, Urbanización, Impacto Ambiental, entre otras. Éstas son las más destacadas.

En la Sesión Extraordinaria del Concejo donde se trató y aprobó la Imagen Objetivo, hubo consideraciones que estimó pertinente el Concejo trabajar para la propuesta de Anteproyecto y con ese mandato, nosotros formulamos, como Unidad Técnica, junto a HABITERRA, la propuesta que les vamos a presentar hoy.

Qué relación tenían estas consideraciones importantes y que fueron Recomendaciones del Concejo que nosotros teníamos que cumplir, eran: definir una Tercera Propuesta, que es la que les vamos a presentar ahora, respecto de la Superficie y Proporción del Área Verde Nueva que se propone en el Anteproyecto, de acuerdo a los distintos planteamientos recibidos y los objetivos ambientales. En ese sentido, tuvimos observaciones referidas al área verde, algunas de las cuales solicitaban que fueran de mayores proporciones y otras observaciones también decían relación con que solicitaban una menor superficie de área verde.

La Segunda Recomendación era: en términos de Vialidad, se propone incorporar, en el desarrollo del Anteproyecto, las dos nuevas aperturas viales propuestas. En ese sentido, en la Imagen Objetivo se proponían dos Alternativas: una Alternativa era hacer una nueva apertura de calle; y la otra Alternativa proponía dos. Finalmente, lo que el Concejo aprobó fue que se planteara esta propuesta de Anteproyecto con dos nuevas aperturas viales.

La Tercera Recomendación fue que la altura máxima debía integrar los conceptos de gradualidad y privacidad y eso es lo que también vamos a ver a continuación, de cómo queda plasmado en el Plano.

La Cuarta Recomendación tenía que ver con que la Densidad Máxima tiene que estar sujeta al desarrollo de vivienda de interés público. Efectivamente, la norma y las densidades máximas tienen que estar condicionadas sólo al Proyecto de Vivienda de Interés Público.

La Quinta Recomendación tenía que ver con que la propuesta de Anteproyecto deberá proteger los Humedales y Quebradas El Gabino, La Rusia y Los Pitufos.

La Sexta Recomendación tiene relación con que se deberán considerar, especialmente, en el desarrollo de la propuesta de Anteproyecto, los Antecedentes del Estudio Fundado de Riesgos y el Estudio Fundado de Factibilidad de Agua Potable, Alcantarillado y Aguas Lluvias.

La Séptima Recomendación tenía relación con que el Anteproyecto debe respetar el desarrollo de 500 viviendas de interés público.

Finalmente, la Octava Recomendación, tenía que ver con Definir para la Etapa de Anteproyecto, distintos tipos de Equipamiento a Escala Local y Barrial, complementarias al Uso Habitacional Preferente.

Ahora les vamos a mostrar la propuesta de Anteproyecto. Ésta es la situación del Plan Regulador vigente: como les señalaba anteriormente, tenemos lo que es el terreno con, mayoritariamente, Zona J. Además, tiene la Zona L, que son los terrenos donde está el Parque Huinganal y los colegios aledaños a la calle El Rodeo, con Zona L. La Zona J es exclusivamente residencial. Actualmente, solamente permite dos pisos y 43 habitantes por hectárea y el Equipamiento corresponde a la Zona L, que hoy permite 5 pisos y Usos de Equipamiento tipo Culto y Cultura, Educación, Seguridad, Social y Equipamiento Comercial.

Ésta es la propuesta del Anteproyecto, donde se concentra la densidad en la Zona HP6 y HP4. Es una Zona Habitacional Preferente, donde se generan dos Subzonas: una que plantea como altura máxima 6 pisos y el HP4, que es una zonificación donde se permite hasta 4 pisos. Asimismo, también se establece la ex Zona L, donde está el Parque Huinganal, se define y se señala como un área verde pública. Los colegios y lo que está aledaño a la calle Avda. El Rodeo, permanecen con la normativa actual, al igual que las viviendas de la Zona J y, además, se prevé para el lote aledaño al terreno del CPEIP, una Zona de Equipamiento Exclusivo, para el desarrollo de equipamiento complementario a las necesidades del territorio. Asimismo, podemos ver cómo también se genera el área verde privada AVN2, con 1,52 hectáreas y, además, se plantea una Zona Especial de Recurso Hídrico, que protege lo que es la Zona de las Quebradas.

Aquí está la normativa propuesta para la Zona Habitacional Preferente. Aquí, como la intención y una de las cosas que se solicitó que se evaluara y que se planteara en el Anteproyecto era que las densidades máximas y las alturas máximas estuviesen condicionadas a proyectos de vivienda de interés público, en ese sentido, si Uds. se fijan, ya tanto para la HP6 y HP4, las dos Subzonas manifiestan una zonificación base con una densidad de 43 habitantes por hectárea y esta densidad se puede aumentar solamente con incentivo normativo. Eso quiere decir que, si el proyecto contempla viviendas de interés público, puede lograr la densidad máxima de 350 habitantes por hectárea. Esta densidad está pensada para dar cabida a 500 viviendas de interés público. Nosotros, en la Imagen Objetivo teníamos densidades mucho más amplias, pensando en los distintos modelos, en cómo se podría a futuro desarrollar un proyecto y, finalmente, también por Recomendación del Concejo, se solicitó acotar la densidad, para sólo dar cabida a las 500 viviendas y, en ese sentido, se baja considerablemente la densidad a 350 habitantes por hectárea. Asimismo, si la altura base es de 2 pisos, ahora si el proyecto contempla viviendas de interés público, podría acceder a los 4 pisos en HP4, o a 6 pisos en HP6. También ahí vemos cuál sería la Ocupación de Suelo y las Constructibilidades asociadas al proyecto, que también están condicionadas al cumplimiento de este incentivo normativo. Es decir que, para poder optar a estos máximos, tiene que concebirse como Proyecto de Vivienda de Interés Público. También se propone la normativa de la Zona de Equipamiento Exclusivo, que contempla una altura máxima de 6 pisos, con una ocupación de suelo de 0.6 y un 2,5 de constructibilidad.

Esta propuesta, además, como Uds. pueden apreciar en línea punteada segmentada en rojo, propone las nuevas vialidades que darían acceso al terreno. Aquí cumplimos también con la Recomendación del Concejo de conservar la propuesta de dos aperturas de vialidades, las cuales se unen al interior del predio y, efectivamente ahí, cuando se desarrolle el proyecto se conectarán con las nuevas vialidades públicas que proponga a futuro el proyecto que está recién iniciando su desarrollo, el proyecto de vivienda. Nosotros hoy estamos viendo solamente la modificación al Plan Regulador para ver los aspectos normativos necesarios para que este proyecto se pueda desarrollar.

Y aquí mismo también podemos ver y que también era una Recomendación del Concejo y esto es sumamente importante que la comunidad lo revise con detención y nos pueda hacer sus observaciones, es la propuesta de los equipamientos que podrían ser complementarios al uso habitacional. Vuelvo a señalar el Uso que se está planteando es Preferentemente Habitacional, en el sentido que se privilegia el uso residencial, pero también pueden desarrollarse pequeños Equipamientos de Escala Barrial y éstas son las tipologías que se están planteando como sugerencia, en términos del comercio que se podría dar: culto y cultura; en términos de deporte; en educación; y los que también se estarían prohibiendo. Si Uds. se fijan, acá está el listado de las cosas que se prohibirían, que de acuerdo a lo revisado y a lo propuesto por la Unidad Técnica y también por lo que hemos escuchado de la comunidad, serían los usos que nosotros propondríamos prohibir, ya que estos no son tan compatibles con el uso de suelo residencial y las actividades habitacionales.

Estos son los Usos de Suelo permitidos también para la Zona Exclusiva de Equipamiento, la ZEE6, que están asociados, si Uds. se fijan, a Culto y Cultura, Deporte, Educación, Salud, Seguridad, Servicios y Social. Y también, igual que en los Usos Permitidos y Prohibidos de la zonificación anterior, aquí también planteamos cuáles serían los Usos Prohibidos, desde el punto de vista del Equipamiento en ese polígono.

**El señor Roberto Puga:** disculpa la interrupción. Me parece que hay un error, porque decía que estaban permitidos establecimientos de Pre-Básica en el primer sector que mostraste y después salía que estaba prohibido.

**La señora Celis:** ¿en la Zona de Equipamiento?

**El señor Roberto Puga:** en la primera zona que mostraste.

**La señora Celis:** los de Pre-Básica están siempre admitidos, porque son los Jardines Infantiles, que se entienden admitidos siempre en el Uso de Suelo Residencial.

**El señor Roberto Puga:** en la zona anterior, en la HP6 y HP4

**La señora Celis:** sí, la Pre-Básica son los Jardines Infantiles. Esos no se pueden prohibir en ninguna zona.

**El señor Roberto Puga:** es que ahí dice Pre-Básica prohibido, ése es el error que quería hacer notar.

**La señora Celis:** perfecto, muchas gracias. Finalmente, aquí hacer un poquito la distinción y recalcar cómo sería la normativa con o sin incentivo. O sea, aquí existe una normativa base y es lo que pidió el Concejo Municipal que, si no se desarrollaba un proyecto de vivienda de interés público, la normativa no se modificara y sí se plantean con incentivo normativo, los máximos dispuestos que hemos presentado con antelación. Acá están también las normativas asociadas a lo que sería la Zona Especial de Recurso Hídrico, que son zonas de resguardo. Por lo tanto, los coeficientes son mínimos, mínimos, mínimos y la verdad que son para cosas muy específicas, que están pensadas para proyectos que acompañan el paisajismo de los cauces. Pueden ser senderos, parques, etc. y tener equipamiento mínimo, mínimo, cosa de no alterar lo que es el curso de las aguas y asimismo también se establece que la normativa para las áreas verdes públicas están definidas por la Ordenanza General, así que no las vamos a detallar acá, pero se rigen de acuerdo al artículo 2.1.30 de la Ordenanza General y también está dispuesto para todo el territorio nacional, así como también las condiciones para las normativas de áreas verdes privadas, que también están regidas por el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Esto es una reiteración de la normativa que va a permanecer, que es la Zona J y la Zona L, que es la normativa actual vigente, que ya la mencioné anteriormente y éstas son las Observaciones Fundadas que nos han llegado hasta el momento. Lamentablemente, tenemos tres Observaciones, que las voy a leer a continuación: la primera dice que los permisos para edificación en altura vayan a contar de una tercera línea de edificación, para que los vecinos que colindamos con el proyecto, no tengamos edificios de 6 pisos o la posibilidad que estos existan pegados a nuestras casas. La segunda dice: que la calle principal que conectará este proyecto, no pase por la Rotonda de El Rodeo 13.738, o Rodeo Interior y que las calles no se crucen. Esta calle es pequeña y, además de haber un condominio, hay acceso a dos colegios, por lo que no estamos en capacidad de absorber más tráfico, lo que incluso puede ser riesgoso al ser un sector que se llena de familias y niños. Y, finalmente, la tercera dice: que el acceso a los espacios destinados a espacios públicos, como gimnasios, spa, etc., no se hagan por El Rodeo Interior, sector Rotonda, sino que por la calle nueva que se va a construir.

La Audiencia de hoy tenía por objeto también informarles de las Observaciones que habían ingresado hasta el momento. Del 30 de marzo a la fecha, llevamos ya más de la mitad del tiempo recorrido; el proceso termina el 03 de junio y estamos a la mitad, así que agradecería que pudiesen ingresar sus Observaciones, ojalá no a último minuto, para que también nosotros, como equipo técnico, podamos desarrollar las ideas, podamos hacer los planteamientos al Concejo y podamos abordar todas las consultas y sugerencias propuestas.

Finalmente, quisimos poner esta lámina referencial para hacer mención a los procesos que estaba llevando el municipio en este minuto. Nosotros estamos trabajando como municipalidad en la modificación N° 30 del Plan Regulador Comunal, pero, a su vez, también se ha iniciado un proceso liderado por SERVIU y aquí también nos acompañan de la Oficina de Pablo Allard, Francisco Allard, acá presente, que está liderando lo que es la Participación Ciudadana del Plano Urbano Habitacional, que también comenzó y tuvo sus primeras reuniones con los Comités y también con la comunidad aledaña al sector de intervención. Así que son procesos paralelos, que son distintos y eso es bueno hacer la diferencia, porque este proceso es un proceso normativo que sólo va a hablar de la normativa para propiciar un proyecto. Para una normativa puede haber miles de

opciones de proyectos distintos, mejores o peores y de distinta calidad y en eso la norma tiene esa flexibilidad y donde nosotros tenemos que enfocar el esfuerzo de cómo queremos que sea el proyecto de construcción de la vivienda, tiene que ver con este otro proceso que es el PUH, que lo hemos llamado, que es el Plan Urbano Habitacional. Es ahí donde hay que colocar las energías para ver cómo queremos que éste sea el mejor proyecto. La normativa acompaña y efectivamente es importante, porque da la base. Si nosotros no modificamos la normativa, no vamos a poder dar la cabida para la densidad requerida del proyecto, pero, efectivamente, es en el desarrollo del PUH donde podemos garantizar los lineamientos de diseño, de emplazamiento y de cómo queremos que se gaste el proyecto habitacional.

No sé si quieres agregar algo al respecto, Pablo

**El señor Allard:** no, lo que aparece señalado ahí en la diapositiva respecto a la recientemente modificada Ley 21.450, que establece una serie de elementos que modifican la Ordenanza General y la Ley General de Urbanismo y Construcciones, solamente señalar que, en la actualidad, a nivel país, se está desarrollando un proceso intensivo de implementación de modificaciones y de ajustes para asegurar la construcción de viviendas de interés público. Definidas éstas, todo el rango de viviendas que está con apoyo de subsidio del Estado, desde las viviendas vulnerables, pasando por los tramos, unos para sectores medios, etc. Por lo tanto, ahí tenemos una modificación importante de paradigma. El tema es que hay una emergencia habitacional a nivel nacional y eso creo que todos lo tenemos claro; lo que está sucediendo es bastante crítico y, por lo tanto, el Ministerio está, de alguna forma, impulsando medidas especiales y esto fue autorizado por el Congreso a través de esta Ley 21.450, para que establezca modificaciones urgentes de los instrumentos de planificación, de manera tal de dar acogida a estos proyectos urbanos. Ahora, yo quisiera recalcar acá que no obstante de esto haber sido aprobado muy recientemente y que es una línea con la cual está trabajando el Ministerio, que también es importante, acá se aprecia, en esta diapositiva, una voluntad decidida de la municipalidad de hacer este proceso con un diálogo y eso es lo que yo observo acá y Uds. lo pueden observar, hay una modificación de un Plan Regulador para poder acoger bien viviendas de interés público y, posteriormente, hay un diálogo asociado al desarrollo del proyecto habitacional, un diálogo en el que Uds. han tenido posibilidad de participar, han asistido a distintas reuniones tanto en el marco de la modificación como de la discusión del plano urbano

habitacional y eso, de alguna forma, marca una diferencia en la cual, evidentemente, se expresa una voluntad del municipio de hacer un proceso que sea conversado, que sea bien discutido y que, de alguna forma, esto lo implique. La Ley 21.450 no establece estos procedimientos, no discrimina en torno a eso. Por lo tanto, yo, en ese sentido, solamente señalar seguir conversando, seguir discutiendo sobre el tema, hablar en la medida que vaya avanzando también el proyecto, porque acá hay urgencias que tenemos que atender. O sea, es importante entender que todo lo que se está desarrollando, va de la mano de garantizar que, en el más corto plazo, se pueda construir este proyecto habitacional y resolver la urgente necesidad que tiene de vivienda esta comuna y, en ese sentido, entender que todos estos procedimientos, tanto lo que se está llevando adelante desde el punto de vista de modificación como lo que se está desarrollando desde el punto de vista del plan urbano habitacional, implican instancias que, de alguna forma, se distinguen de otros procedimientos, porque establece estos puentes de contacto tanto con las personas que son beneficiarias del proyecto habitacional como de las personas que están viviendo como vecinos en los alrededores y, en ese sentido, yo aprovecharía esta circunstancia, me sumaría a la discusión que viene desde el punto de vista del plan urbano habitacional, porque lo que hace la modificación del Plan Regulador es que solamente establece un rayado muy general. La discusión de fondo, la discusión importante que se va a venir ahora, tiene que ver con el plano urbano habitacional y ese plano urbano habitacional es importante que, desde el punto de vista de diseño, incorpore todos aquellos elementos que, de alguna forma, se pudieron evidenciar en la modificación del Plan Regulador, en ésta que estamos en curso, de manera tal que el resultado final se complete de manera adecuada. Solamente señalar eso, por eso que aparece esa mención ahí respecto a la Ley 21.450, en términos de que, ojalá, podamos aunar criterios y llegar a la mejor solución posible para que este proyecto se materialice.

**La señora Riquelme:** a continuación, damos la palabra a los asistentes para que puedan plantear sus comentarios o dudas acerca de la propuesta. Les recordamos que los canales oficiales para ingresar Observaciones son a través del formulario online que se encuentra disponible en el sitio Web municipal [www.lobarnechea.cl](http://www.lobarnechea.cl), o de manera física a través de la Oficina de Partes Municipal, ubicada en el Centro Cívico. Todas las Observaciones que sean recibidas por estos medios serán incluidas en el Informe de Síntesis de Observaciones que se presentará al Concejo Municipal, para acordar los términos

para las respuestas y consideraciones para la aprobación del Anteproyecto, conforme al artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Para este bloque contaremos con una hora, por lo que les pedimos que sean concisos, por favor, para que pueda participar la mayor cantidad posible de vecinos.

**Vecino:** Francisca, quería preguntar, porque estamos ante dos instancias: una es la modificación del Plan Regulador, que nosotros, como vecinos de esta zona de viviendas sociales, estamos muy de acuerdo con que la municipalidad pudiera tener esta apertura, pero hay una cosa como intermedia, porque todo lo que es diseño se va hacia el plano urbano habitacional, pero esta apertura vial con doble salida a El Rodeo, me parece que no está sólo como en un cambio de Plan Regulador, sino que ya hay un diseño de una calle, de una vía que nos afecta directamente y pasa por dentro del colegio, en nuestro caso. Entonces, esas observaciones no las voy a hacer acá, porque son Observaciones Fundadas que presentaremos, ¿también cumplen este plazo del 03 de junio y se van a ver antes, se van a ver como parte de la modificación del Plan Regulador o pasan a lo que es ya el plano habitacional?. No sé si me explico, porque no es un cambio de Uso de Suelo, es ya un diseño.

**La señora Celis:** las modificaciones a los planos reguladores permiten modificar Usos de Suelo, que es el caso de esta situación y, obviamente, todas las condiciones urbanísticas asociadas a constructibilidad, densidad y condiciones de edificación, también permiten aperturas de calles nuevas, que es lo que nosotros estamos haciendo acá. La apertura de una calle sólo se puede hacer a través de una modificación del Plan Regulador Comunal, porque genera un gravamen, es una Declaratoria de Utilidad Pública. O sea, genera una expropiación.

**Vecino:** con el diseño pre-establecido, entonces.

**La señora Celis:** es que esto no es parte del diseño del proyecto. Las calles interiores del proyecto se van a tener que, necesariamente, conectar con lo que estamos proponiendo y esto se hace para poder factibilizar un poco el acceso a este terreno y darle más vías de evacuación y de conectividad, porque la calle que tenemos hoy, que es la única por la que se puede entrar, es Camino Nido de Águilas y de acuerdo al análisis que se ha hecho de capacidad vial, etc., se ve insuficiente.

**La señora Loreto Vial:** soy de la Fundación Educacional Barnechea. Les quiero comentar que se habló que el Concejo quería dos entradas o dos calles, que encuentro muy válido de querer, pero no estamos de acuerdo con que la calle pase por la mitad del Colegio. El proyecto elimina nuestro estacionamiento por la calle El Rodeo y, literalmente, se come una parte del jardín del kínder y pasa pegada a Primero Básico y al edificio ya construido. Nosotros estamos felices de que esto acá se construya, siempre los hemos apoyado, hemos apoyado todos los movimientos que se han hecho en esto, pero no estamos de acuerdo y consideramos que se nos está haciendo un daño grave al pasar por el Colegio. O sea, si Uds. quieren pasar por otro lado, tienen al lado un Centro de Rehabilitación, un poquito más allá un parque, por el otro lado, pero porqué por medio del Colegio que no podemos hacer nada para evitar el daño que dejamos a un Colegio, sin cumplir ninguna norma y, además, con un daño evidente al Colegio mismo; no al terreno, no es una cosa estética, es, sencillamente, que la calle pasa pegada a nuestro primer edificio, que es de Básica. O sea, nosotros no estaríamos cumpliendo con la normativa educacional de que no podemos tener a nuestros niños en peligro. No nos pueden decir que la construcción de una barrera va a evitar que un auto choque contra el colegio, porque eso ya sabemos que no es así. Entonces, nosotros, realmente, tenemos un serio reparo a la legalidad de pasar por el jardín de los niños chicos y pasar por el edificio de Básica; quedamos absolutamente pegados. Perdemos privacidad, seguridad y, además, nos quedamos sin estacionamientos, que livianamente alguien nos dijo, nos tiramos para atrás, pero eso quiere decir que nosotros tenemos que tener dos frentes de entrada al colegio, uno por atrás para autos y furgones y otro adelante, que es para toda la parte peatonal. Entonces, nosotros tenemos ahí un serio reparo y no va en contra de la construcción de las casas, nosotros estamos muy contentos, creemos que Lo Barnechea se merece y necesita esa solución, pero no estamos de acuerdo con que la solución para que todo Lo Barnechea pase, sea por la mitad del colegio.

**El señor Allard:** solamente señalar que cuando aparece en un Plan Regulador una faja que es una Declaratoria de Utilidad Pública, no necesariamente y en todos los casos se refiere a una vía vehicular, sino que también hace alusión a la circulación en todos sus sentidos. Ahora estamos hablando que la movilidad también es peatonal y en bicicleta. Entonces, independiente de que yo creo que es sumamente pertinente que Uds. hagan llegar su Observación, para que ésta pueda ser analizada, porque esta Audiencia,

evidentemente, corre para todo el resto de las consultas que se hagan acá, finalmente el pronunciamiento del Concejo va a ir de la mano de lo que llegue por escrito y eso es sumamente importante que lo tengan claro. Pero es importante también atender que, desde el punto de vista de las atenuantes posibles, acá nosotros estamos tratando de resolver no solamente el tema de la circulación vehicular, sino que también la movilidad en su amplio espectro y cómo controlamos que algo no sea una calle, hay dos mecanismos: primero está la jerarquía de la vía, si es que es una Vía Local o es, simplemente, una circulación y, posteriormente, también vienen las acciones de la Dirección de Tránsito que establece los parámetros para evitar el riesgo que ello implica, pero vamos a estar atentos a escuchar las Observaciones. Vamos a esperar la Observación para poder tomar cartas en el asunto.

**La señora Luisa Villarroel:** muy buenos días. Soy la Secretaria del Comité Movimiento por la Dignidad. Muchas gracias por el tiempo que se toman para esto que es tan importante para nosotros. Nosotros no estamos en contra para nada, porque somos los beneficiados, pero sí tengo una Observación con respecto a lo mismo que estaba planteando la persona anterior, de las aperturas viales. Resulta que en la Alternativa N° 1 que se nos propuso como propuesta, no se planteaba la curvatura, la conexión de ambas calles. Entonces ahí nos dejan una especie de isla. A mí me gustaría saber cuál es el propósito por el cual se está haciendo esto, porque escuché anteriormente que decían que lo necesitaban, porque algo se planeaba hacer ahí. Pero me gustaría que se respetara lo que nos habían propuesto. O sea, la Alternativa N° 1, que era sin la conexión de ambas calles. Lo otro era que, al estar así conectado, deja más expuesto a que entre y salga mucho tráfico de autos. Entonces, sería mucho mejor si para el acceso a la Zona EE6, que es para el Consultorio o algo así que planean Uds., sea sólo esa calle de entrada y salida por ese lado, que tenga menos accesibilidad de autos para el colegio, que sea cerrado ahí, sin esa curvatura como se planteó en la Alternativa N° 1 desde un comienzo. Ésa sería mi Observación.

**El señor Allard:** bueno, se agradece la Observación. Lo mismo que señalé anteriormente: por favor, hacerla por escrito, lo más simple y conciso posible, porque todas son atendibles. Hay una explicación por la cual las vías están conectadas interiormente, que precisamente, tiene que ver con eso, que no puedo dejar bocacalle si no van a estar completamente conectadas con el sistema vial. Ahora, lo que

pueda ocurrir con el triángulo que aparece ahí, en realidad es de resorte, fundamentalmente, de lo que haga el plano urbano habitacional, porque éste, como Uds. bien saben, cuando hace un proyecto de vivienda de estas características, tiene que reservar espacios, necesariamente, para áreas verdes y equipamiento y, por lo tanto, puede imputar determinados equipamientos en algunos sectores que están señalados ahí, que, probablemente, ese sector pudiese también acoger, pero no es la idea de la modificación del Plan Regulador establecer ese criterio, sino que Uds. lo discutan después en el marco de lo que sea el desarrollo del proyecto habitacional, que para eso también están convocados.

**El señor Roberto Puga:** soy socio del Colegio Huelquén Montessori que está entre El Rodeo Interior, Avda. El Rodeo y la Quebrada de Los Pitufos. También estoy, al igual como lo mencionaron, feliz de que se ocupen estos terrenos para un beneficio social; me parece perfecto. Una Observación que quiero hacer es que, ojalá, en la Etapa de Diseño, que me imagino que es ahí donde corresponde, todo el diseño tenga un componente relacionado con la seguridad de los vecinos que van a ir a vivir ahí y la seguridad de los demás también. Entiendo que existen diseños que propician la seguridad, que es un tema nacional que está muy presente. Y lo segundo que quería decir es una Observación muy puntual, que también, por supuesto, la vamos a hacer llegar formalmente, que es que nuestro colegio está dividido en dos zonas. Es una isla, se ve ahí y lo atraviesan dos zonas. Por lo tanto, la pedida que vamos a hacer es que sea una sola zona. Y respecto de la vialidad, es el otro gran tema, porque la vialidad por el lado de nuestro colegio tiene la posibilidad de pasar por terrenos que están desocupados, baldíos. Sin embargo, atraviesa, ligeramente el colegio y eso es algo que yo creo que se puede modificar, para no tener que intervenir nuestro terreno, siendo que hay espacio hacia el oriente. Y lo otro que me llama la atención respecto a la vialidad es que ambas aperturas sean hacia Avda. El Rodeo, que ya está colapsada. Cualquiera que vaya en la mañana, nosotros los colegios nos hemos tenido que poner de acuerdo en los horarios, para que no exista tanto colapso y, sin embargo, no hay ninguna otra solución que conecte ni siquiera con Nido de Águilas, la calle chica que llega al CPEIP, ni tampoco con Camino La Laguna, por ejemplo, que podrían ser distintas vías de evacuación, para que exista mayor circulación para estas 500 familias que se van a venir a vivir acá.

**El señor Allard:** bueno, lo mismo, reiterar: por favor bien precisas las Observaciones. Solamente aclarar un punto, la Zona L y la Zona J, que es donde está emplazado, no se están modificando respecto al Plan Regulador vigente. Lo que nosotros podemos apreciar en las imágenes es que, la Zona J llega justo hasta el deslinde de las casas. Así que, si hay alguna precisión que hacer, por favor, adjuntar una imagen en la Observación, nos facilitaría bastante.

**El señor Roberto Puga:** lo voy a hacer, es que justo es un solo Rol y tiene dos Zonas; pero eso es algo puntual que lo vamos a ver después.

**La señora Celis:** les voy a comentar algo también: Uds. saben que nosotros estamos también en la Actualización del Plan Regulador Comunal y, efectivamente, ahí revisamos todos los sitios y eso viene corregido, pero en la próxima Consulta Pública, cuando tratemos la Actualización del Plan Regulador, está incorporado. Lo que pasa es que en esto sólo vamos a modificar lo que tiene que ver y es necesario para este proyecto. Esta modificación es puntual y es solamente para el objetivo de dar la cabida al proyecto de interés público y solucionar su conectividad. Si Uds. ven, hay muchas cosas que se recogen de la Actualización del Plan Regulador Comunal, como son las zonas especiales de recurso hídrico, de protección, reconocer las áreas verdes públicas, etc.; eso se reconoce, pero los cambios que tienen que ver con zonificaciones de los otros sitios, vienen en la Actualización del Plan Regulador Comunal, que es la modificación general al Plan. Aquí sólo vamos a modificar los terrenos que necesitamos y consideramos necesarios para el proyecto de vivienda de interés público; pero eso sí lo tenemos visto.

**La señora Andrea Valenzuela:** soy la presidente del Comité de Allegados Movimiento por la Dignidad. En el Resumen Ejecutivo, en la página 36 y 37, hay un cuadro comparativo de condiciones de subdivisión y edificación. Ahí se mencionan condiciones bases y con incentivo. Francisca, ¿ese incentivo tú te refieres a lo del artículo 27 de la Ley General de Urbanismo?, que si es un proyecto habitacional que contempla más del 20%... ¿es ése el punto, precisamente?, porque me gustaría aclarar un poquito más el tema de los incentivos, especificar un poco más a que se refieren, porque nosotros, por ejemplo, tenemos una Observación referente a la superficie predial mínima, credencial bruta máxima

y en los incentivos se modifica totalmente y también en relación con la condición base. Ésa sería mi primera pregunta. Y la segunda sería que, en la Alternativa N° 1 de la Imagen Objetivo se planteó un área verde nueva de 2,1 hectárea; en la Alternativa N° 2 se planteó un área verde de 0,7 hectáreas y actualmente, en esta nueva propuesta del Anteproyecto, se hizo un promedio, 1,5. Nosotros, obviamente, vamos a presentar una Observación Fundada en razón de que consideramos que 7 mil metros cuadrados es más que suficiente para crear un área verde nueva en relación a que ya existe un área verde y que nosotros estamos ya orientados a que esto va a ser una mixtura de casas y departamentos. Por lo tanto, tenemos que dejar espacios para las casas, para que el parque se haga en razón de las casas y no que tengamos que achicar nuestras casitas y, finalmente, dejar todo el terreno destinado a una inmensa área verde. Yo creo que 2,5 hectáreas es mucho. Gracias.

**La señora Celis:** efectivamente, en la Imagen Objetivo se vieron las Alternativas y, obviamente, éstas se revisaron y, finalmente, con esa determinación, las Recomendaciones del Concejo, las respuestas y la revisión de las Observaciones efectuadas por la comunidad, se hace esta propuesta. Efectivamente, nosotros sí teníamos muchas observaciones respecto de las proporciones del área verde que, incluso, la querían más grande que la que habíamos propuesto en una de las Alternativas, que era de 3 hectáreas. Nosotros, lo que hemos hecho ahora es trabajar en una propuesta que trate de consensuar los requerimientos de un sector y del otro, tanto de los que querían una mayor proporción como una menor. Lo que se está proponiendo ahora es un área verde privada de 1,52 hectáreas del terreno; sólo 1,52, no estamos hablando de 2,5 ni de 3, sino de 1,52, que es lo que sale ahí en la imagen, tratando de consensuar los requerimientos que habían solicitado también otros vecinos de aumentar el área verde y otros de disminuirla. Entonces, teníamos que buscar un término medio para este planteamiento; el terreno tiene casi 10 hectáreas. Esto es lo que se hace como propuesta para esta exposición de Anteproyecto.

Pablo les va a explicar lo del incentivo normativo

**El señor Allard:** yo diría que, en cierto modo, el espíritu de la medida que se adoptó de establecer una norma base y una norma con incentivo, va recogiendo algunos aspectos que están en la ley y en las políticas de integración social, pero lo que se buscó acá es ser más patente, en términos de una observación que se hizo llegar en

la Imagen Objetivo, de manera tal de garantizar que lo único que se puede construir en este terreno sean viviendas de interés público y eso lo dejo claro, porque cuando yo lo coloco en una norma, finalmente no hay otra opción. Eso es lo que está quedando en esta modificación del Plan. Vale decir, sobre esos terrenos, sólo se va a poder construir viviendas de interés público, si es que se quiere acceder a la norma mayor; si no, tendría que mantenerse bajo la norma que tiene actualmente, que era de 43 habitantes por hectárea, que es la norma base. Es el mecanismo que tenemos en este momento para poder actuar. Yo no puedo prohibir percé en un Plan Regulador, decir acá Ud. solamente puede construir este tipo de vivienda, sólo puedo generar beneficios e incentivos, pero no puedo establecer una prohibición percé, diciendo acá solamente se puede construir tal tipo de vivienda, no se puede construir otra. El mecanismo que tenemos en la legislación es que yo puedo otorgar beneficios e incentivos normativos condicionados a vivienda de interés público. Vale decir, dejo una norma base muy baja y si quiere acceder a la normativa mayor, es decir, pasar de 43 a 350 habitantes por hectárea, sólo si solo se construyen viviendas de interés público y eso fue una solicitud que vino en una de las observaciones. Yo creo que eso hay que dejarlo muy claro, porque también expresa un cierto sentido de voluntad en esta modificación. Respecto a las áreas verdes, es importante tener en consideración también algunos aspectos que son relevantes: todo proyecto habitacional, particularmente, los proyectos habitacionales de vivienda de interés público, tienen que ceder espacio de área verde; están obligados. Hay un porcentaje de cesiones en general que se tiene que entregar ya sea por la modalidad de un condominio, o sea por la vía de un loteo. Hay una obligatoriedad de ceder una cantidad de áreas verdes. Cuando yo tengo áreas verdes dibujadas o trazadas en un Plan Regulador, lo que dice la normativa es que se privilegia la cesión de área verde sobre los sectores que están consignados en el Plan Regulador y, por lo tanto, acá hay un punto en el cual yo también quisiera ser claro. Vale decir, muchas de estas áreas verdes van a cumplir los requisitos propios del conjunto habitacional que se construya, por lo tanto, el máximo rendimiento de viviendas se va a dar sobre las zonas que están proyectadas para acoger la residencia. Ahora, la norma del Plan Regulador es una norma general que establece una densidad, un criterio de construcción que lo que quiere es no generar tanta cortapisa al plan urbano habitacional, porque entendemos que éste también tiene su complejidad y, por lo tanto, no le queremos colocar ahora todas las restricciones, sino que, en definitiva, lo que queremos es que ese plan urbano habitacional fluya con una norma que le permita hacer lo mejor posible dentro de los

marcos que ya están establecidos para el desarrollo de este proyecto habitacional. Eso es, básicamente. Ahora, ese 1,52 hectárea de área verde nueva va a ser parte de un proyecto integral que no sólo guarda relación con el conjunto habitacional, también no hay que olvidar lo que se mencionó acá, hay proyectos para declaratoria de humedal de todos los cauces que están ahí; tenemos áreas de riesgo que están también en algunos sectores aledaños a los principales cauces; y también hay una masa vegetacional que es importante resguardar, sobre todo lo que se observa en la Quebrada La Rusia y El Gabino. Esos son un poco los criterios que están puestos acá. Entonces, no estamos con los 2,1 que teníamos originalmente en una de las Alternativas, pero estamos llegando a un punto intermedio, en el cual se busca conciliar todos los puntos de vista, desde el punto de vista natural, físico-natural, riesgo y lo que tiene que ver con la adecuada cabida de las áreas verdes para el conjunto habitacional. Eso, básicamente.

**La señora Celis:** gracias, Pablo.

En ese sentido, lo que busca también el Plan, es dibujar dónde queremos que estas áreas verdes se concentren. Una vez que el plan urbano habitacional y el proyecto en sí se resuelva, van a tener que realizarse cesiones de áreas verdes, que van a ser áreas verdes públicas y la idea es que esas áreas verdes se concentren donde está planteado en el Plan, en el borde de las quebradas, que acompañen la situación de las quebradas, que finalmente sirve como una zona de resguardo, de recreación, de paisajismo y que no estén desperdigadas por distintos sectores, sino que poderlas concentrar en estos bordes, propiciando también y valorizando lo que es la quebrada misma. Eso es lo que pretende el Plan y por eso que lo ubicamos en ese sector, porque se sabe que el proyecto va a tener que contemplar una exigencia de áreas verdes y la idea es que se concentre en los sectores que tenemos diseñados.

**La señora Yanina Alburquerque:** buenas tardes. Soy representante del Centro de Padres del Colegio San Rafael, soy su Secretaria; acá está su vicepresidenta. Más que respuestas, en realidad, quiero expresar algunas cosas que vamos a hacer llegar como observaciones a Uds. y también incentivar a nuestros apoderados que lo hagan. Tenemos 826 alumnos y nosotros vamos a informar que estuvimos aquí, para que esos apoderados también puedan hacer llegar a Uds. las observaciones. Yo, como apoderada,

como mamá, más que como representante de un Centro de Padres, tengo algunos sustos, por decirlo de alguna forma. Por ejemplo, la alta congestión vehicular que tenemos actualmente frente a nuestro colegio sin un resguardo, una seguridad diaria, salvo el caballero o la señora de la tercera edad que está en el cruce de los niños, el cual después, me imagino, con este nuevo proyecto va a ser con aún más congestión vehicular. Eso me preocupa por la persona que resguarda y, además, los niños que cruzan la calle. El alto flujo peatonal que tenemos frente al colegio, también se está viendo afectado hoy en día, dado que la construcción de al lado tampoco se ha terminado. Entonces, por el flujo peatonal que nosotros tenemos, tenemos la vereda cortada. Es decir, si se han demorado tres o cuatro años en construir eso, me imagino este proyecto. Es decir, a eso le tengo mucho susto. También estoy preocupada, porque va a haber edificios en altura. Eso quiere decir que nuestros alumnos van a ser vistos por muchos habitantes de ese sector. Entonces, también es otra preocupación. Estoy muy contenta que este proyecto se lleve a cabo, porque muchas de las familias de nuestro colegio se van a ver beneficiadas y eso me pone muy contenta, porque nuestros alumnos van a tener una casa definitiva y eso es muy bonito, pero todos estos puntos los vamos a hacer llegar en las observaciones. Agradecemos el tiempo que Uds. se toman para nosotros. Muchas gracias.

**La señora Margarita Cortés:** yo vivo en Camino El Huinganal y estoy de acuerdo con que tiene que haber una solución habitacional para alguien que está de allegada, pero hace muchos años atrás, mi marido estuvo metido en la Junta de Vecinos de El Huinganal, para ver la posibilidad de que Pie Andino descargara sobre la Plaza San Enrique. Él era ingeniero civil, falleció y había la factibilidad de que sí se hiciera. Hoy día yo vivo a una cuadra y media de El Rodeo y en la mañana, antes de las 9 y media de la mañana, o 9 y cuarto de la mañana, es imposible salir, porque El Rodeo está saturado, Camino Huinganal está saturado, están todas las calles, absolutamente todas saturadas. O sea, yo, desde mi casa de El Huinganal no puedo salir hasta pasadas las 9 y tanto de la mañana; imposible, a no ser que salga a las 6 y media de la mañana. La congestión es horrible, claramente. El Alcalde no vive ahí, que yo lo sé y tampoco vive ahí, porque cuando estuve para las elecciones en el Colegio Southland, porque pasó por ahí, le dije: sabes, llevo no sé cuánto tiempo con la vereda toda echa pedazos desde que se hizo la ampliación de El Huinganal, porque instalaban toda la maquinaria pesada delante del antejardín de mi casa. No te preocupes me dijo, estamos arreglando todas las cosas de las calles. Mira, le dije, yo

tengo tu teléfono, pero comprométete a que lo vas a arreglar. Sí, no te preocupes. Yo quisiera que él fuera a ver, yo vivo casi al frente del Jardín Infantil que esta ahí en El Huinganal, mi vereda está echa pedazos. Tú vieras la cantidad de veces que también fui a pedir a la municipalidad que pusieran reductores de velocidad y lomos de toro. Resulta que pusieron unos lomos de toro con unos separadores azules al medio, para que los autos no pasen rajados, pero pasan igual rajados; ha habido cualquier cantidad de accidentes; mi hija tuvo pérdida total de su auto por un accidente. Hicimos llegar todas las observaciones en su momento, todos los vecinos de El Huinganal, incluido mi hijo, que es propietario, por herencia, de la casa en que yo vivo, es ingeniero civil, Matías Burmester; él hizo llegar las observaciones. Extrañamente, a todas las observaciones que hicimos llegar, por eso que yo les digo para que así no sé si desmotiven o sepan cuál va a ser la respuesta, éste es un copy page. A todos les dan la misma respuesta, ni siquiera hacen el más mínimo empeño de cambiar ni una coma, ni una palabra al copy page. O sea, en realidad es una tomadura de pelo y estas reuniones que hacen, yo ya lo tengo bien cachado, es para después decir: no, si nosotros hicimos consulta ciudadana. Ticket, lo hicimos, pero de ahí a que escuchen a los vecinos, a los que van a vivir, que también los tienen engañados, porque les dijeron que les iban a dar casa y lo que no sé si ellos saben es que no hay casas contempladas; son edificios. Les dijeron que iban a tener casa, ellos querían tener su jardincito y sus cuestiones; también los engañaron. O sea, la verdad, yo voté por ti, pero, honestamente, nos has engañado a todos, punto. Eso es lo que quería decir y no quiero que me des ninguna respuesta, porque me da lata, la verdad.

**El presidente señor Lira:** bien, pues

Muchas gracias

**La señora Mir:** habla y no se puede responder

**El presidente señor Lira:** no se puede responder mucho a esto, porque hay muchas observaciones que son fundadas y no voy a entrar en esa discusión.

Sigamos adelante

**La señora Francisca Pino:** soy vecina también del sector de El Huinganal. Tengo un par de observaciones con respecto a este anteproyecto que nos iguala las Alternativas que se nos presentaron, sobre todo con respecto a la Zona HP4, que es una zona de muy alta pendiente. Esa zona, si uno la aislara del resto, probablemente tiene más de 20% de pendiente y según eso y según el criterio que ha aplicado la municipalidad con sus estudios de HABITERRA, debería ser zona de densidad controlada, por los riesgos que existen de procesos de ladera, que tienen que ver con la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, con toda la normativa que existe, por seguridad, obviamente, hacer construcciones ahí. Yo sé que aquí hubo una intención de dar gradualidad, como la normativa, porque el proyecto es otra cosa. Sin embargo, uno, está el tema de que esa zona sigue siendo una zona de mucha susceptibilidad, porque tiene una pendiente muy alta, uno; y dos, que en realidad tampoco se cumple finalmente el objetivo de que haya una gradualidad, porque entre los vecinos que están al otro lado del Estero El Gabino y esa zona, aunque tú pongas casas de dos pisos, van a estar totalmente balconadas; la diferencia es de 30 metros hasta la zona más por decir oriente de la HP4, entre 25 y 30 metros. Entonces, aunque pongas un piso, va a ser como si fueran seis y si pones cuatro pisos, van a ser como si fueran diez y si pones 6 pisos, como si fueran 12. Entonces, sigue habiendo y hay una preocupación porque siga habiendo una posibilidad de abalconamiento que, en las conversaciones de muchos años, se estableció con esta municipalidad que no iba a ocurrir. Entonces, es un tema, primero, como normativo, porque, aparte, con esa pendiente, también se reduce la proporción de uso de suelo, el porcentaje de uso de suelo permitido por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, a 30%, 15%. Entonces, lo hace mucho más caro la zona de alta pendiente. Yo creo que tienen que revisar esa zona, porque me parece que tiene muchas áreas negativas y a mí lo que no me gusta es que en otras áreas de la comuna, se le aplique un acondicionamiento y una reducción de la densidad en unos terrenos por una pendiente así y acá se le da una densidad mayor, Me parece que hay un criterio tendencioso, no hay un criterio unificado que debería ser el espíritu de esto. Independiente de que acá se está haciendo una modificación específica por un proyecto, igual yo creo que tiene que cumplir con las cosas mínimas de seguridad para todos, para los vecinos que ya están y para los que van a estar. Ésa es una de las cosas que quiero respuesta y lo otro es saber cuál es el porcentaje mínimo, porque el porcentaje mínimo de área verde en un proyecto habitacional no sé cuánto es, si me puedes responder eso; y lo otro es sólo una observación. Yo vi el Informe Ambiental que presentó la municipalidad, esto no es un informe de evaluación

ambiental para nada, es una cosa muy general y está en el contexto de la evaluación estratégica, tiene un dibujo de la cobertura arbórea vegetal, que es bien general también. Bueno, este terreno tiene 10 hectáreas, tiene un aproximado de 6 hectáreas de bosque nativo, por definición de bosque nativo, que son coberturas de más de 10% del área por copa en terrenos de más de 5 mil metros cuadrados. Obviamente, no es en todo el terreno y son las que están más cubiertas o menos cubiertas y la gran mayoría de este bosque es matorral espinoso, no es una cosa tal vez tan espectacular, pero la pena, obviamente y va a tener que tener todos los estudios, la CONAF, etc., pero la zona HP4, insisto, es la zona más rica de todo ese terreno, aunque parezca que en otras partes está más denso, esa parte más densa es más zarzamora. Lo que es más rico es la parte donde está la zona HP4, que es donde hay más cobertura de árboles grandes, es donde hay más árboles grandes, que son unos quillayes que hay ahí y hay maitenes, que están justamente en esa zona. Es la zona que tiene mayor valor de especies, más que la zona que está cubierta. Entonces, ojalá le den una vuelta a esa zona, por todas las razones que les estoy dando, para que sea un mejor proyecto para todos, para los que vienen y los que están.

**El señor Allard:** importante señalar que el estudio de modificación del Plan Regulador contempla, en este caso, un estudio específico de riesgo, donde están contenidos todos los antecedentes relativos a pendientes, a remoción en masa y todos esos aspectos. Coincidentemente con lo que nosotros hemos podido observar en el área, las pendientes en general, están por debajo de los parámetros del Metropolitano. Ahí yo sugeriría referirse al artículo 2.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que establece los parámetros en porcentaje de pendiente y el 20% de pendiente no es sólo una obligatoriedad, desde el punto de vista de la restricción de norma, sino que, por el contrario, lo que de alguna forma establece son condiciones para que las edificaciones que se hagan hacia adelante, contemplen medidas de contención o mitigación. Ahora, en este caso, nosotros tenemos un terreno que, en general, de acuerdo al DTM, que es el modelo digital de terreno que nosotros tenemos, que es acotado a un pixel de 1.1, en realidad no tiene condiciones adversas desde el punto de vista de localización; es un terreno que es bastante adecuado. Si bien es cierto puedo compartir que hay puntos en los cuales, evidentemente, podrían generarse algunas complicaciones, esos están muy concentrados, son sectores muy acotados del terreno y, en particular, lo que más preocupa son las áreas que están resguardadas, que son, precisamente, las quebradas, que son las que tienen mayor

complicación. Importante sería que haga llegar bien las observaciones, de manera tal de poder precisar si es que, efectivamente, amerita alguna revisión complementaria a ese respecto. Independiente de eso y aquí me sumo a otro aspecto importante, que tiene que ver con las cesiones gratuitas. Las cesiones gratuitas operan para loteos y también para los conjuntos que se acogen a los condominios. La cesión gratuita, en general, como normativa, establece un máximo de un 44% que tiene que ser cedido para vialidad, áreas verdes y equipamiento complementario. Dentro de esa cesión están los porcentajes asociados a áreas verdes que, por lo general, están cercanos al 10%, 12%. Están las cesiones que están contempladas para el equipamiento comunitario, que tiene que ser obligatorio en todo conjunto y, particularmente, en un conjunto de viviendas de interés público, que tiene que tener segmentada una parte de su terreno para el equipamiento complementario de carácter social o comunitario. Y, en tercer lugar, que es una de las que más se lleva generalmente, tiene que ver con las circulaciones. Todo eso, el máximo que podría llegar a sumar sería un 44%, eso es como el tope. De ahí para abajo, evidentemente, es donde se hacen estas distribuciones. Ya mencioné anteriormente respecto a las cesiones de áreas verdes, que podrían ser imputadas sobre las áreas que están contempladas en el Plan Regulador y eso también le va dando resguardo a los elementos que se están considerando en la normativa de este Plan. Vale decir, le estamos diciendo al PUH, ojalá que pueda, de alguna forma, ir concentrando al máximo todas esas áreas y eso es parte de las materias que van a tener que ir conversando Uds. en el marco del desarrollo del Plan.

Respecto de los abalcomamientos, sí fue una observación que se recibió en la Imagen Objetivo. Se tomó en consideración ese factor, se incorporó el criterio de gradualidad y es parte de las materias que también se tienen que ir abordando en el Plan Urbano Habitacional. Yo ahí sugeriría, esto no se cierra con este proceso, sino que continúa con la discusión que viene a posteriori, porque hay aspectos de diseño que, evidentemente, ese Plano Urbano Habitacional puede resolver de mejor manera de lo que podríamos resolver con este planteamiento que es más general y que tiene que ver solamente con la normativa. Independiente de lo que yo le estoy respondiendo ahora, le agradecería que haga llegar bien sus observaciones. Ojalá que pueda juntar también imágenes; cosas que puedan precisar al respecto.

Y lo último, respecto a la presencia de vegetación nativa y no dentro de la categoría de lo que es bosque nativo, independiente de lo que apruebe el Plan Regulador Comunal, corresponde, de acuerdo a la normativa vigente, que el Plan Urbano Habitacional se haga cargo de lo que ocurre con las especies nativas que están ubicadas en el terreno; eso es importante. Sin embargo, también quiero señalar que, en el marco del procedimiento de evaluación ambiental estratégica de este Plan, se tuvo coordinación con los Órganos de la Administración del Estado. De hecho, ellos participaron en las reuniones e hicieron también valer sus observaciones. Así que también invito a revisar esa parte de la Evaluación Ambiental Estratégica, que también tiene algunos aspectos que podrían ser relevantes. Pero insisto, hay aspectos que se van a resolver en el marco de la presente modificación y hay otros aspectos que se tienen que resolver, necesariamente, en lo que es el desarrollo del Proyecto Urbano Habitacional. Eso, muchas gracias.

**La señora Luisa Villarroel:** solamente para tranquilizar a la gente que está haciendo los comentarios, nosotros hemos estado peleando por este terreno casi 20 años. Es cierto, se nos ha reducido bastante de las 10 hectáreas con el tema de área verde, con el tema de las quebradas, con el tema de vialidad y todo eso. Entonces, nosotros no hemos sido engañados para nada, puesto que todavía el proyecto no está diseñado. Agradezco que no se hagan comentarios y menos en contra de nuestro señor Alcalde, porque nos está apoyando con un monto de cantidad de dinero bien importante y todavía no se ha dicho la última palabra de si van a ser casas o departamentos, puesto que nosotros como Comité Movimiento por la Dignidad y Cerro 18, estamos peleando fuertemente porque se haga una mixtura y hemos sido escuchados. Solamente quería decir eso, para que no ahondemos en cosas que no corresponden, porque hay que remar todos para el mismo lado nomás y tratar de que no haya desconfianzas, puesto que nosotros somos personas igual que todos los que estamos sentados acá.

**El señor Roberto Puga:** perdón, me quedó la duda del tema que planteamos de vialidad. Me parece que hay cosas que uno puede hablar. Siempre en la comuna debe haber muchas cosas que trabajar, hay problemas en todos lados y es muy difícil solucionarlos todos, pero ahora estamos hablando de planificación y en esta planificación está el tema de la vialidad, que me parece que puede ser tremendamente relevante para todos los que estamos en esa zona; todos, los próximos nuevos vecinos, para los colegios que

están ahí, para las familias, etc. Son más de 500 familias las que se suman a este problema de tránsito, me parece extremadamente relevante. Entonces, yo les quiero pedir que, por favor, no le demos la razón a la vecina que habló antes, para que veamos distintas alternativas, porque con la figura que está puesta ahí de dos accesos, usando El Rodeo Interior que es un pasaje tan apretado y chico como es la calle que llega al CPEIP, vamos a tener problema. Entonces, yo creo que es muy relevante que, en esta etapa, podamos hacer un buen diseño vial o de accesos, por último, pero debería tener más conectividad, no sé, hacia Camino La Laguna o hacia un futuro Pie Andino o lo que sea, pero esa situación que se ve ahí en la gráfica, me parece que es tremendamente insuficiente y no la podemos dejar pasar en esta etapa, porque si no va a ser pan para hoy y hambre para mañana. Muchas gracias.

**El presidente señor Lira:** muchas gracias

Quiero agradecer muy especialmente toda la preocupación, todas las observaciones. Esas observaciones las estamos esperando y creo que, justamente, esto ayuda a que perfeccionemos el proyecto. Es lo mismo que decía Luisa, el Ministerio de Vivienda, obviamente está por la solución de los edificios. Es una cosa que está planteando, porque es la forma en que están dando solución en todas partes, pero nosotros hemos recibido las observaciones y hemos puesto a arquitectos especiales para esto, nuestros. O sea, contratados por el SERVIU, pero financiados por la municipalidad, para escuchar las distintas alternativas y ver. Si pueden ser casas, lógicamente que pueden ser casas, pueden ser departamentos, pueden ser escalonados, pueden ser más atrás. Es justamente la gracia de tener arquitectos que tienen un prestigio en esto y que están trabajando en conjunto con los vecinos, tanto con los vecinos que viven actualmente como los que van a vivir ahí, los Comités. Así que yo estoy muy contento por ese proceso. Yo creo que es la única comuna en Chile que lo hace, no creo que haya otra, no conozco de otra que haga un proceso más abierto que éste y recoja tanto las inquietudes. Así que les agradezco mucho la participación en esta reunión y en la anterior y esperamos que las observaciones las manden y las vamos a tratar una por una en el Concejo Municipal. Les recuerdo que tenemos una Sesión especial para aprobar y para revisar cada una de estas observaciones.

Así que siendo la una y media, un poco pasada, que era la hora que habíamos propuesto. Yo sé que, a lo mejor, algunos Concejales querían hablar, pero ¿podemos aguantarnos para la próxima?. Perfecto.

Agradezco mucho la presencia de todos y que tengan una muy buena tarde. Se levanta la Sesión.

No habiendo más Puntos que tratar, el Alcalde señor Lira, levanta la Sesión.

**SIENDO LAS 13:32 HORAS, SE LEVANTA LA SESIÓN**

**JUAN CRISTÓBAL LIRA IBÁÑEZ**  
**ALCALDE**  
**MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA**

**VIVIAN BARRA PEÑALOZA**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**  
**MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA**

Este Documento Incorpora Firma Electrónica Avanzada



Código: 015602577431270 validar en <https://ws-prod-agile.edoc.cl/utis/verify>