



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

Equipo de Planificación (EPL)
Interno N° 102 - 2021
Sin ingreso

ORD. N° 0235 /

ANT.: Res. Exenta N° 1022 de fecha 13.08.2020 de la Seremi de Vivienda y Urbanismo.

MAT.: **LAS CONDES:** Inicia proceso informativo de consulta ciudadana en el marco de la Etapa de Diseño de la Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado (PSZRCC), comuna de Las Condes.

SANTIAGO, 26 ENE 2021

DE: SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO DE VIVIENDA Y URBANISMO

A: SEGUN DISTRIBUCIÓN

1. Junto con saludarlo, le informo que en conformidad con el artículo 7 Bis de la Ley N° 19.300 y el Artículo 14 del Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante REAE), esta Secretaría Ministerial se encuentra desarrollando el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) del proyecto *Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado*, cuyo fin es modificar las normas vigentes en una porción de terreno de 2.99 Has aproximadamente del denominado Parque Araucano, ubicado en la comuna de Las Condes. Actualmente el proceso de EAE se encuentra en su primera fase o Etapa de Diseño conforme a lo indicado en el Párrafo 2° del REAE.
2. En la actualidad se está desarrollando la Etapa de Diseño de la EAE del *Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado* y, según lo establecido en el artículo 17 del REAE, esta Secretaría, ha puesto a disposición de la ciudadanía los antecedentes del proceso según define el artículo 16 del REAE. Asimismo, ha habilitado como canal de difusión de información del proceso vía web institucional oficial el link <https://metropolitana.minvu.cl/pag-m/estudios-territoriales/>
3. En el marco del proceso de Participación Ciudadana de la EAE del *Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado*, esta Secretaría, ha decidido ampliar el procedimiento establecido en el artículo 17 del REAE ello, mediante el desarrollo de un proceso de difusión de los contenidos presentados y discutidos en la Segunda Convocatoria a Órganos de la Administración del Estado realizada en día 16 de diciembre del año 2020 pasado.
4. De acuerdo al punto anterior, esta secretaria invita a usted y a los miembros del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Las Condes a hacer extensiva a los vecinos y actores clave el presente oficio y su documento adjunto, con el fin de dar curso a un proceso de participación de **15 días hábiles entre el 27.01.2021 y el 16.02.2021** para la recepción de aportes y observaciones que la comunidad quiera emitir en el proceso, para lo



cual se ha habilitado el mail de consultas consultasdduseremirm@minvu.cl o el mail de oficina de parte virtual de la Seremi MINVU ofparteseremirm@minvu.cl. En su ingreso se solicita a los participantes que indiquen i) nombre del proyecto, ii) nombre completo de la persona natural o jurídica que las hubiere formulado y su representante legal cuando corresponda, y iii) domicilio de quien la efectúa y una dirección de correo electrónico habilitada.

5. En caso de dudas o consultas sobre el Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado, comuna de Las Condes, puede dirigirse al profesional Karen Martínez Vicencio, correo electrónico kmartinezv@minvu.cl quien se encuentran designada para coordinar el desarrollo de estudio.
6. Finalmente, se informa que dada la contingencia nacional derivada de la enfermedad COVID-19, esta Secretaría Ministerial ha suspendido provisionalmente la atención de público a contar del 30 de marzo del 2020. En relación a lo anterior, esta Seremi ha dispuesto que mientras dure la emergencia sanitaria la recepción de documentos, se efectuará solo a través de la oficina de partes virtual en la casilla de correo electrónico ofparteseremirm@minvu.cl.

Para consultas, el Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura ha habilitado los siguientes teléfonos de contacto 22901 4957 – 22901 4900.

Saluda atentamente a usted,

Fabian Küskinen Firmado digitalmente
Sanhueza por Fabian Küskinen
Sanhueza

FABIÁN KUSKINEN SANHUEZA
SECRETARIO MINISTERIAL METROPOLITANO
DE VIVIENDA Y URBANISMO
SUBROGANTE

BAS/AVO/KMV/fpm

Incluye: Informe de Avance Proceso Evaluación Ambiental Estratégica Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado – Enero 2021

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario:

- **Sr. Joaquín Lavín Infante, Alcalde de Las Condes**
Correo Electrónico: ofpa@lascondes.cl.
- **Sres. Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil de Las Condes (COSOC)**
Dirección: Av. Apoquindo N° 3.400, Piso 6, comuna de Las Condes.
Correo Electrónico: c.comunal@lascondes.cl.
Teléfono: 229507479
- **Sr. José María Eyzaguirre García de la Huerta, Vice Presidente - COSOC**
Correo Electrónico: jmeyzaguirreg@claro.cl
- **Sr. Antonio Gutiérrez Prieto, Director - COSOC**
Correo Electrónico: antoguti@hotmail.com



- **Sr. Mauricio Molina Ariztía, Director - COSOC**
Correo Electrónico: mauricio.molina.ariztia@gmail.com
- **Sr. Jaime Figueroa Unzueta, Director - COSOC**
Correo Electrónico: jaimefigueroau@gmail.com
- **Sra. Irlanda Valenzuela Valenzuela, Directora - COSOC**
Correo Electrónico: irlanda.valenzuela@gmail.com
- **Sra. Leonor Cabrera Báez, Directora - COSOC**
Correo Electrónico: ileocabre@gmail.com
- **Sr. Ricardo Gana Benavente, Representante Organizaciones Comunitarias Territoriales.** Correo Electrónico: ricardogana33@gmail.com
- **Sra. María Eugenia Cuadra Láinez, Representante Organizaciones Comunitarias Territoriales.** Correo Electrónico: guena2006@gmail.com
- **Sra. Mónica Gana Valladares, Representante Organizaciones Comunitarias Territoriales.** Correo Electrónico: presidenteroncesvalles@gmail.com
- **Sr. Luis Fontecilla Meléndez, Representante Organizaciones Comunitarias Territoriales.** Correo Electrónico: juvecvitap@gmail.com; luisfontecillam@gmail.com
- **Sra. Gertrud Stehr Hott, Representante Organizaciones Comunitarias Territoriales.** Correo Electrónico: juntavecinoslagloriac8@gmail.com; gstehr@gmail.com
- **Sra. Elba Tosso Torres, Representante Organización Organizaciones Comunitarias Territoriales.** Correo Electrónico: elbatosso@gmail.com
- **Sr. Claudio Kerravic Betancourt, Representante Organizaciones Comunitarias Territoriales.** Correo Electrónico: claudiokerravcicb@gmail.com
- **Sra. Nadia Serrano Valencia, Representante Organizaciones Comunitarias Territoriales.** Correo Electrónico: santarosa_apoquindo@yahoo.es; jvcsantarosa@gmail.com
- **Sr. Juan Perez García, Representante Organizaciones Comunitarias Funcionales**
Correo Electrónico: juanperez.munilc@gmail.com
- **Sra. Edith Venegas Valenzuela, Representante Organizaciones Comunitarias Funcionales,** Correo Electrónico: lossiempreinolvidables@gmail.com;
- **Sra. Lorena Ibarra Gutiérrez, Representante Organizaciones Comunitarias Funcionales.** Correo Electrónico: lorenzacl@hotmail.com
- **Sra. Wilfrida Ojeda Arango, Representante Organizaciones Comunitarias Funcionales.** Correo Electrónico: wilfridojeda20@gmail.com
- **Sra. María Erika Aguilera, Representante Organizaciones Comunitarias Funcionales.** Correo Electrónico: maeaguilera@hotmail.com
- **Sra. Mireya Pérez Rojas, Representante Organizaciones Comunitarias de Interés Público.** Correo Electrónico: jdvc12@gmail.com
- **Sr. Harold Fritz Balzer, Representante Organizaciones Comunitarias de Interés Público.** Correo Electrónico: fritzharold@gmail.com
- **Sr. Santiago Torrejón Silva, Representante Organizaciones Comunitarias de Interés Público.** Correo Electrónico: horizontesapoquindo@gmail.com
- **Sr. Sergio Concha Mena, Representante Organizaciones Comunitarias de Interés Público.** Correo Electrónico: shconcham@gmail.com
- **Sra. Alejandra Alonso Ilardi, Representante Organizaciones Comunitarias de Interés Público.** Correo Electrónico: losvolcanesjv@gmail.com
- **Sra. María Carolina Rodríguez, Representante Asociaciones Gremiales y Organizaciones Sindicales.** Correo Electrónico: camaracctplosdominicos@gmail.com
- **Sra. María Carolina Rodríguez, Representante Asociaciones Gremiales y Organizaciones Sindicales.** Correo Electrónico: camaracctplosdominicos@gmail.com
- **Sr. Felipe Cádiz Bouch, Representante Asociaciones Gremiales y Organizaciones Sindicales.** Correo Electrónico: cadiz.arquitectos@gmail.com



- **Sr. Andrés Young Barrueto, Representante Asociaciones Gremiales y Organizaciones Sindicales.** Correo Electrónico: ayoung2003@lawnet.ucla.edu
- **Sr. Nicolás Trujillo Valenzuela, Representante Asociaciones Gremiales y Organizaciones Sindicales.** Correo Electrónico: nicolastrujillo@gmail.com
- **Sr. Ignacio Salazar Vicuña, Representante Asociaciones Gremiales y Organizaciones Sindicales.** Correo Electrónico: isalazar@territoria.cl
- **Sra. María José Holzapfel, Representante Asociaciones Gremiales y Organizaciones Sindicales.** Correo Electrónico: gotaholzapfel@gmail.com
- **Sra. Elsa Gallardo Alvarado, Representante Junta de Vecinos Cerro El Plomo C-9**
Correo Electrónico: unidadvecinalc9@gmail.com
- **Sra. Gladys Acuña Osorio, Representante Junta de Vecinos Cerro Estocolmo C-9**
Correo Electrónico: juntac9estocolmo@gmail.com
- **Sra. Carol Tiare Barrientos Junta de Vecinos Parque Araucano C-9**
Correo Electrónico: carolteare@gmail.com

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
Ley de Transparencia art. 7/g.
Archivo.



Informe de Avance

EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO COMUNA DE LAS CONDES

ENERO 2021

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
2. ANTECEDENTES GENERALES.....	6
3. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE OBJETIVOS AMBIENTALES	9
4. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE	10
5. FACTORES CRITICOS DE DECISIÓN FCD.....	12
6. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO DAE.....	17
7. IDENTIFICACIÓN OPCIONES DE DESARROLLO	21
7.1. Descripción Opciones de Desarrollo.....	21
7.1.1. Opción De Desarrollo N°1; ZONA DE ÁREA VERDE Y USO DE SUELO RESIDENCIAL 22	
7.1.2. Opción de Desarrollo N°2; ZONA DE ÁREA VERDE Y USO DE SUELO RESIDENCIAL CONDICIONADO	24
7.1.3. Opción de desarrollo N°3 Área Verde Intercomunal Central y Habitacional mixto en extremos.....	27
8. ANEXOS	29

INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Enfoque desde la Sustentabilidad Urbana.....	9
Tabla 2 Criterio de Desarrollo Sustentable.....	10
Tabla 3 Normativa técnica propuesta - Opción N°1.....	23
Tabla 4 Normativa técnica a propuesta - Opción N°2.....	25
Tabla 5 Normativa técnica a propuesta; Proyectos de Vivienda - Opción N°2.....	26
Tabla 6 Normativa técnica a propuesta - Opción N°3.....	28

INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Emplazamiento del sector sujeto a modificación	6
Ilustración 2 Emplazamiento Sector en modificación	7
Ilustración 3 Tríada de la sustentabilidad aplicada a la modificación.....	11
Ilustración 4 Árbol del Problema - Conceptos de Sustentabilidad Urbano Territorial	20
Ilustración 5 Modelo de referencia Opción N°1	23
Ilustración 6 Modelo de referencia Opción N°2	26
Ilustración 7 Modelo de referencia Opción N°3	28
Ilustración 8. Publicación Pagina Web Institucional.....	29

1. INTRODUCCIÓN

El presente documento, describe parte de los contenidos derivados de la Etapa de Diseño (artículo 17 Decreto N°32 Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica) desarrollados en el marco del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica (en adelante EAE) del “*Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado, comuna de Las Condes*” según lo establecido en el artículo 72° de la *Ley General de Urbanismo y Construcciones*, desarrollado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.

Respecto al avance de la EAE de la modificación en curso, con fecha 13 de agosto del 2021 y, bajo Decreto Exento N°1022, se inició formalmente el proceso mediante el ingreso del *Acto Administrativo de Inicio EAE* en la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente Región Metropolitana¹. Dicho acto, fue notificado por el mismo organismo sectorial, mediante Ord. RR.NN. N° 501, que con fecha 21 de agosto del presente año, informa que el documento ingresado contenía la totalidad de los literales señalados en el Artículo 14 del Reglamento, sin incluir observaciones o correcciones al mismo.

En consecuencia, el proceso avanzó en el desarrollo de contenidos temáticos según queda estipulado en el Párrafo 2° *Etapa de Diseño de la Política, Plan o Instrumento de Ordenamiento Territorial*. Así mismo, la Etapa de Diseño, establece el desarrollo de instancias de participación que, además de involucrar a los Organismos de la

¹ Detalle del proceso en web Ministerio del Medio Ambiente <https://eae.mma.gob.cl/file/400>

Administración del Estado, deberá incluir a la comunidad que pueda verse afectada con la modificación.

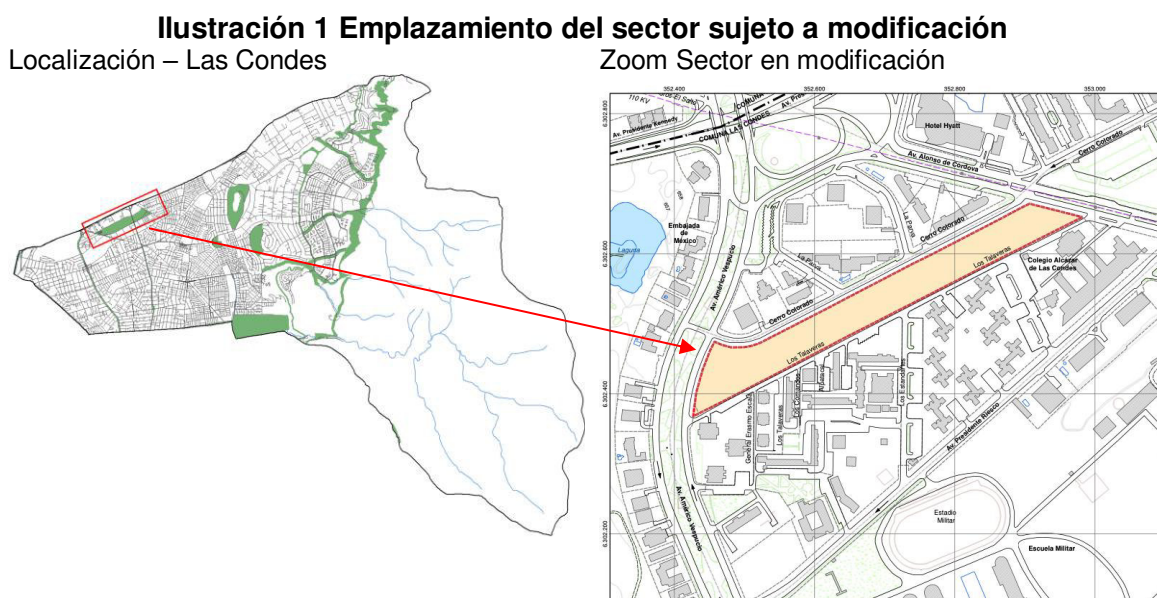
Así mismo, este documento se elabora con el fin de difundir a la comunidad, los contenidos que esta Secretaría, ha desarrollado en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica de la modificación en curso. Específicamente, se detalla el contenido estructural que guiará el procedimiento en virtud de las temáticas que inciden en el desarrollo sustentable del territorio y las consideraciones ambientales que deben ser consideradas para ello.

Cabe señalar que este documento, corresponde a una versión preliminar que desarrolla parte de los contenidos del *Informe Ambiental* de la Evaluación Ambiental Estratégica (Artículo 21 REAE). El objetivo del presente, es entregar una síntesis de los contenidos desarrollados hasta la fecha, generando así, un espacio de discusión con la comunidad, quienes podrán formular aportes u observaciones de acuerdo a lo estipulado por el artículo 17 del REAE.

Se invita a la comunidad a participar activamente en el desarrollo de aportes que permitan mejorar e incorporar contenido en el presente proceso. De acuerdo a la normativa vigente y, las medidas sanitarias impuestas por la pandemia COVID-19, esta Secretaria ha habilitado la recepción de documentos a través de la **Oficina de Partes virtual** en la casilla de correo electrónico ofparteseremirm@minvu.cl, para lo cual, se solicita que adjunto a los ingresos se incorpore en formato digital toda la documentación anexa que estime pertinente.

2. ANTECEDENTES GENERALES

La Modificación “*Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado, comuna de Las Condes*”, contempla un área de **2,99** Ha aprox. emplazada en el sector noroeste de la comuna de Las Condes, específicamente, a lo largo de la calle Cerro Colorado, entre Avenida Américo Vespucio y Avenida Alonso de Córdova y la calle interior Los Talaveras. Actualmente, el área es propiedad del SERVIU Metropolitano y se encuentra cedido en calidad de *comodato* a la Federación de Tenis de Chile (FETECH), siendo su uso actual, el derivado de las actividades deportivas para quienes son usuarios del recinto.

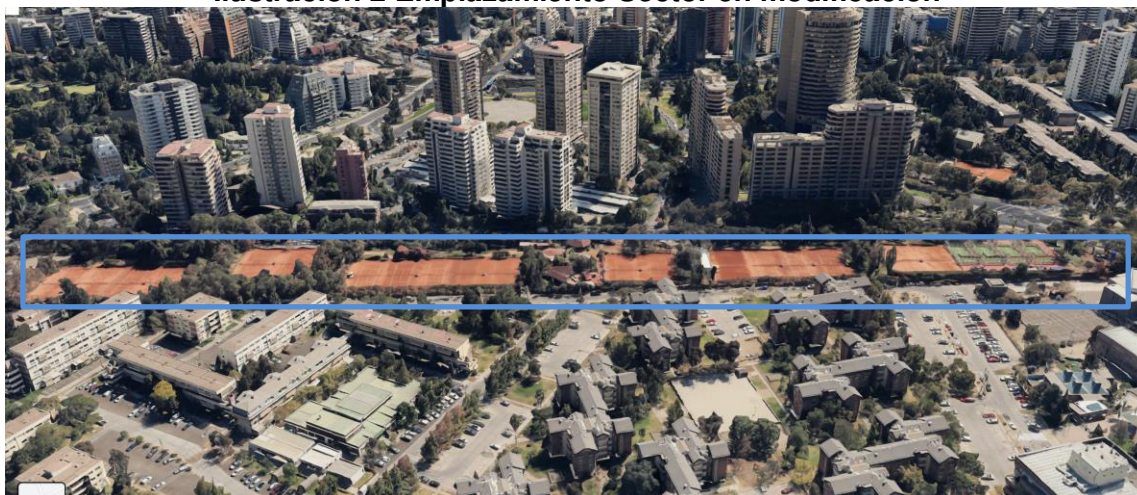


Fuente: SEREMI MINVU, 2021

Cabe señalar que, desde la normativa urbana vigente, el *Plan Regulador Metropolitano de Santiago* (PRMS) define a este espacio como uso de suelo **Parque**

Intercomunal, denominado Parque Araucano. Art. 5.2.3.1 del PRMS. En la actualidad, no ha sido consolidado como un parque de acceso público, sino que transitoriamente, ha sido un Equipamiento Deportivo de uso privado.

Ilustración 2 Emplazamiento Sector en modificación



Fuente: Google Street View, 2021

Actualmente, el área sujeta a modificación, se configura como un *vacío urbano* respecto a los atributos que presenta la trama urbana del sector. Dicha condición, deriva del uso exclusivo generado por los usuarios miembros de la federación y, por tanto, genera dificultades respecto a su consolidación como parte de una pieza ancla en la configuración de un barrio que presenta un alto estándar de espacios públicos y capital espacial que se manifiesta por las condiciones de accesibilidad y presencia de bienes, servicios y espacios verdes. Es decir, se ha detectado que la subutilización de este espacio, dificulta la consolidación de un área con potencial urbano e integración de barrio a escala peatonal.

La justificación que define la modificación en curso, reconoce la necesidad de apalancar un proceso de renovación y revitalización del tejido urbano del sector, aún más, considerando el alto potencial espacial del sector. En complemento a ello, la comuna, no posee reservas de suelos que presenten condiciones de alto estándar urbano que permitan localizar viviendas de integración social.

Cabe mencionar que los principios básicos o estructurales que orientan a esta modificación, provienen mayoritariamente de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU, 2013), la cual, establece como parte de los objetivos a escala ciudad el hecho de *“favorecer los procesos de reutilización y densificación controlada al interior de las áreas urbanas y facilitar el desarrollo de áreas sin uso urbano al interior de las ciudades”*. Así mismo, desde los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, el *ODS N°11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles*, refleja la intención de generar ciudades y comunidades sostenibles, integradas, accesibles y con calidad de vida urbana, ello, mediante el balance de la dinámica productiva y la estabilidad social sin perjuicio del medio ambiente.

3. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE OBJETIVOS AMBIENTALES

Según la letra k) del artículo 4 Decreto N°32, los Objetivos Ambientales, corresponden a “las metas o fines de carácter ambiental que buscan alcanzar las políticas, planes o instrumentos de ordenamiento territorial sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica” y, corresponden a los contenidos a incluir en el Informe Ambiental según letra e) del artículo 21 del Decreto N°32. A continuación, se identifican los Objetivos Ambientales que orientan a la modificación desde el enfoque de sustentabilidad urbana territorial.

A- Objetivo General

Generar una **zona de remodelación urbana**, con una propuesta normativa que posibilite la **reutilización del predio con usos mixtos** y en particular permitan consolidar un **área verde pública** que se integre con la infraestructura verde del entorno.

Tabla 1 Enfoque desde la Sustentabilidad Urbana

Ambiental <i>Resguardar superficie de áreas verdes para su consolidación en espacios de recreación y esparcimiento aptos para el uso de la comunidad del entorno.</i> Social <i>Consolidar una zona de remodelación urbana que permita generar procesos de integración social.</i> Económico <i>Reutilizar espacios que presentan acceso a bienes, servicios e infraestructura fomentando la ocupación céntrica y la compacidad urbana.</i>
--

Fuente: SERMI MINVU RM, 2021

4. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

Según la letra c) del artículo 4 Decreto N°32, los Criterios de Desarrollo Sustentable, corresponden a aquellos “que en función de un conjunto de políticas medio ambientales y de sustentabilidad, permite la identificación de la Opción de Desarrollo más coherente con los Objetivos de Planificación y Ambientales definidos por el Órgano Responsable en el instrumento elaborado” y, corresponden a los contenidos a incluir en el Informe Ambiental según letra e) del artículo 21 del Decreto N°32.

A continuación, se detallan los Criterios de Desarrollo Sustentable, los que fueron formulados ten consideración lo planteado en el PRRC. Por lo demás, se encuentran en estrecha relación con los Objetivos Ambientales anteriormente planteados.

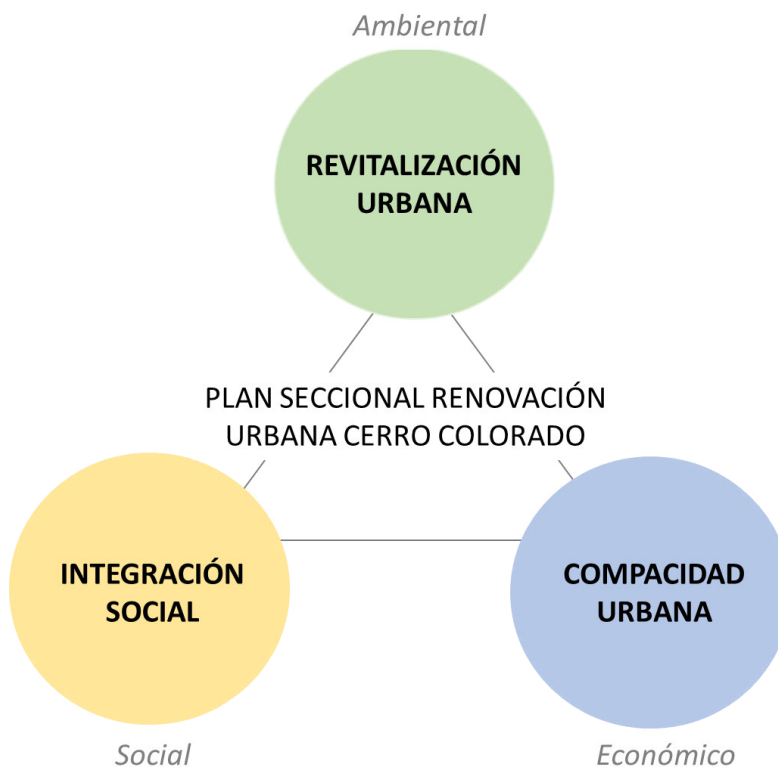
Tabla 2 Criterio de Desarrollo Sustentable

LA INTERVENCIÓN NORMATIVA DEBERÁ PROPICIAR LA INTEGRACIÓN DEL ÁREA DE MODIFICACIÓN AL TEJIDO URBANO ACTUAL, A TRAVÉS DE PROYECTOS HABITACIONALES, LA MATERIALIZACIÓN DE ÁREAS VERDES PÚBLICAS Y EL DESARROLLO DE UN ESPACIO MIXTO EN ESPACIOS CÉNTRICOS DE LA CIUDAD.

Fuente: SERMI MINVU RM, 2021

En la siguiente página, se incluye un esquema que presenta los elementos conceptuales que orientan y definen, desde la Evaluación Ambiental Estratégica, la modificación en curso.

Ilustración 3 Tríada de la sustentabilidad aplicada a la modificación



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2021

5. FACTORES CRITICOS DE DECISIÓN FCD

Según la letra g) del artículo 4 Decreto N°32, los *Factores Críticos de Decisión*, “corresponden a aquellos temas de sustentabilidad (sociales, económicos y ambientales) relevantes o esenciales, que en función del objetivo que se pretende lograr con la política, plan o instrumento de ordenamiento territorial, influyan en la evaluación” y, forman parte de los contenidos a incluir en el Informe Ambiental según letra e) del artículo 21 del Decreto N°32.

En marco de lo anterior, se han identificado los siguientes Factores Críticos de Decisión para la Modificación Plan Seccional Zona de Remodelación

A. **FC1** *Disminución en la superficie planificada de áreas verdes que no han sido materializadas*

El área en la que actualmente opera la Federación de Tenis de Chile, forma parte del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, específicamente está reconocido como parte del sistema de áreas verdes definidos como Parques Intercomunales (Artículo 5.2.3.1 del PRMS). En este sentido, corresponde a espacios zonificados como Áreas Verdes (públicas o privadas) en los que se pueden acoger actividades recreacionales, deportivas, de culto, científicas, de esparcimiento y turismo al aire libre.

Pese a estar zonificada como Área Verde, el espacio no ha sido materializado como tal y, mantiene su condición de comodato para el uso de actividades deportivas de carácter privado, situación que no permite el uso y goce abierto de este espacio por parte de la comunidad. Por tanto, es un espacio con potencial de materialización

para constituirse y consolidarse como un área verde abierta, con mantención e integrada al tejido urbano aledaño.

Si bien la modificación plantea mantener el uso de suelo Área Verde, esta misma, también plantea integrar el uso de suelo Residencial al área que, en vista de la ocupación habitacional del espacio o parte del mismo, sin duda, reducirá la cantidad de superficie asignada a área verde. La reducción de áreas verdes por habitante, se plantea como un problema dado por la baja cantidad de espacios verdes con mantención que la ciudad de Santiago tiene para sus habitantes, más aún cuando esta variable, se considera como parte del Sistema de Indicadores y Estándares de Desarrollo Urbano que determinan la calidad de vida urbana de los habitantes.

- B. **FC2** Modificación del uso efectivo del suelo actual, desde una condición de uso privado (comodato) hacia la consolidación de un espacio rehabilitado para uso habitacional mixto.

El uso privado del área sujeta a modificación, se manifiesta como una barrera que deriva de la dificultad que presenta su vinculación con el tejido urbano en el que se encuentra inmerso. El cierre perimetral del área, genera el desarrollo de un espacio hermético (física, visual y funcionalmente) que no dialoga con el resto de las piezas urbanas, evitando su complementariedad como parte de un sistema abierto que permita el desarrollo de flujos a escala de barrio.

Como consecuencia de la modificación, la apertura del espacio deriva del cese de su condición como comodato y, la incorporación del uso residencial en complementariedad al de área verde existente y, la regulación de usos de suelo que

permitan el desarrollo de equipamientos y servicios, favoreciendo así, la consolidación de un área abierta de vocación habitacional mixta.

C. **FC3** Aumento en la densidad de población y, consecuente presión sobre la infraestructura, servicios y equipamientos existentes.

La modificación proyecta un cambio en la densidad que, aumentará la capacidad de carga en el sector. El incremento de habitantes en la zona, incidirá en la presión sobre el equipamiento, las infraestructuras y los servicios que actualmente abastecen al sector. Por lo demás, se verán aumentados flujos de desplazamiento que incidirán en la capacidad vial del sistema, generando la necesidad de contar con nuevas alternativas viales que permitan sostener los flujos derivados de la movilidad, aún más, si esta es motorizada.

D. **FC4** Integración socio-espacial mediante un proceso de mixtura en áreas céntricas con acceso a bienes, servicios e infraestructura urbana pública.

Uno de los ejes estructurales de la Política Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU, 2013), corresponde a la Integración Social, emplazando a la sustentabilidad territorial en el marco de ciudades inclusivas que permitan proteger e incorporar a las personas a los beneficios urbanos, es decir, al acceso y cobertura de espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, movilidad, transporte, cultura, entre otras. En este sentido, el PLADECO (2018-2021) de la comuna, señala que una Las Condes, presenta “*barrios residenciales con buena calidad de vida*” (

La integración socio-espacial, corresponde a un proceso que permite mejorar las condiciones de la calidad de vida de personas que no pueden acceder a viviendas localizadas en espacios céntricos con buen acceso y cobertura a equipamientos e

infraestructuras públicas de alto estándar. La integración social, se fortalece mediante el incentivo de políticas públicas que apunten a disminuir la segregación social urbana e, impulsen, procesos de mixtura social en los barrios.

La modificación, apunta a generar un espacio que permita el desarrollo de viviendas de integración social en un espacio que presenta altos estándares de calidad de vida urbana, aun cuando la comuna, presenta una escasez de terrenos para la construcción de viviendas sociales. Fomenta el desarrollo de usos mixtos en un área que actualmente ha sido subutilizada y, apunta a genera un espacio abierto con presencia de bienes y servicios, consolidándolo con parte de un sistema abierto, de libre tránsito y que fomentará la materialización de un área verde de nivel intercomunal.

Cabe señalar que, en el marco de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ONU), el *Objetivo 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles*, señala en su meta 11 el “asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales”.

E. **FC5** Disminución del déficit cuantitativo de vivienda para habitantes de la comuna, mediante la reutilización de áreas céntricas y compactación urbana.

La reducción del déficit cuantitativo de vivienda en grupos vulnerables, no solo corresponde a un Objetivo que plantea la Política Nacional de Desarrollo Urbano (CNDU, 2013) en su eje de Integración Social, sino que también forma parte de los temas estructurales que orientan el quehacer público del Municipio de Las Condes.



Por lo demás, la reutilización de espacios céntricos de alto estándar urbano, permite generar procesos de reciclaje urbano mediante la asignación de usos complementarios que permitan la densificación controlada. Es decir, la modificación favorece la rehabilitación de áreas mediante procesos de compactación urbana frente a la búsqueda de espacios fuera de los límites urbanos que otorguen solución habitacional en áreas carentes de equipamiento e infraestructura urbana.

6. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO *DAE*

Según la letra h) del artículo 21 Decreto N°32, el Diagnóstico Ambiental Estratégico, corresponde a una “descripción y explicación analítica y prospectiva del sistema territorial; una descripción y explicación de los problemas ambientales existentes; la identificación de actores claves del territorio; la identificación de potenciales conflictos socio-ambientales” y, corresponden a los contenidos que deben ser incluidos en el Informe Ambiental según letra e) del artículo 21 del Decreto N°32.

Desde el trabajo que desarrolla esta Secretaria en la modificación, se han identificado temas conceptuales de sustentabilidad territorial que operan como el marco y orientación de la misma. Se plantean diversos conceptos que generan una tensión o conflicto urbano entre una situación actual y la situación deseada, la cual, busca obtenerse desde la modificación normativa del área.

Desde la **situación base** o actual del área en modificación, se identifican tres temáticas relevantes que enfrentan una condición que puede mejorar mediante cambios en la normativa urbana actual. En primera instancia, la configuración espacial de la superficie sujeta a modificación, se identifica como un espacio de potencial uso con actividades que derivan del espacio público y área verde. Por el contrario, los límites de la misma, provienen del cierre del espacio y su uso privado, por lo que, la limitación en el acceso y tránsito, genera un espacio desfragmentado que no conversa con el espacio circundante, evita el flujo abierto, de paso y su uso a escala peatonal.

En segunda instancia, el déficit de viviendas accesibles localizadas en espacios céntricos con alto estándar urbano, no solo se manifiesta en la necesidad de disminuir el déficit cuantitativo de viviendas, sino que también, enfrenta los problemas urbanos derivados de la falta de suelo disponible para localizar edificación con fines residenciales. Parte de este espacio, se proyecta como parte de un proceso urbano que permitirá mejorar la calidad de vida de habitantes de la comuna, quienes demandan espacios habitacionales y propenden a mantener las redes socio-espaciales, el vínculo con el barrio y la dinámica de vida urbana.

En tercera instancia, el sector presenta elementos de equipamientos e infraestructuras públicas de alta diversidad y calidad urbana, siendo un atributo que permite elevar el estándar y calidad de vida urbana en base al capital espacial presente y proyectado (Ej. Nueva línea de metro y 2 estaciones cercanas). En coherencia al punto anterior, la baja disponibilidad de sitios para viviendas de integración social en espacios de alto estándar urbano, refleja la posibilidad de otorgar mejores condiciones de habitabilidad urbana a familias que presentan dificultades de acceso a viviendas dignas en un entorno de alto estándar.

En consecuencia, el escenario actual, plantea un espacio de alto potencial que, debido al uso actual y las dificultades normativas, se percibe como un área desfragmentada, cerrada y limítrofe en su uso privado.

La situación proyectada, deriva del cambio normativo y su influencia en la configuración socio-espacial para la habilitación de un espacio continuo, holístico y de usos mixtos que permitan generar vida de barrio, flujos libres y conectividad entre

distintas áreas del sector. De esta forma, se plantean tres ideas fuerzas que derivan de las actuales y confluyen en la mejora e incentivo normativo para dinamizar la estructura interna del barrio.

De esta forma, la apertura del recinto, podrá generar la confluencia de un espacio público y áreas verdes abiertas que influyan en la consolidación de piezas urbanas verdes (presentes en el sector) en el sentido de generar una Infraestructura Verde potenciando el uso y los flujos continuos a escala peatonal.

Por lo demás, la incorporación de vivienda de integración social, permitirá el acceso a las familias en un espacio de alto estándar urbano favoreciendo el reciclaje urbano frente al uso de espacios periféricos que extiendan el límite urbano y fragmente los vínculos socio -espaciales de los habitantes. En tanto, la accesibilidad y cobertura de bienes y servicios públicos, permitirá usar infraestructura ya existente y beneficiarse de la proyectada.

Ilustración 4 Árbol del Problema - Conceptos de Sustentabilidad Urbano Territorial



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2021

7. IDENTIFICACIÓN OPCIONES DE DESARROLLO

Según la letra I) del artículo 4 Decreto N°32, las Opciones de Desarrollo, corresponden a *“las estrategias que permitirán pasar desde la situación actual hacia la deseada, para alcanzar los objetivos planteados por las política, plan o instrumentos de ordenamiento territorial”*. A continuación, se detallan las Opciones que esta Secretaria está trabajando para poder llevar a cabo los objetivos de la modificación.

7.1. Descripción Opciones de Desarrollo

De acuerdo a la Guía EAE es preciso tener presente que “las Opciones de Desarrollo son los distintos caminos viables para alcanzar los objetivos ambientales y de sustentabilidad en el marco de los propósitos del proceso de decisión” (MMA, 2015:47).

Por tanto, la viabilidad de la normativa propuesta para el área en modificación, deberá propender a mantener la coherencia con los contenidos que hacen referencia a las consideraciones de desarrollo sustentable, así como también, tendrá que responder a las condiciones de edificación y uso de suelo que permitirán preparar el área para poder materializar y habilitar el desarrollo de Proyectos de Integración Social con usos mixtos.

Cabe señalar que, la situación actual o vigente no corresponde a una Opción de Desarrollo, puesto que, mediante la modificación, se espera avanzar desde la situación base a una deseada.

7.1.1. Opción De Desarrollo N°1; ZONA DE ÁREA VERDE Y USO DE SUELO RESIDENCIAL

La Opción de Desarrollo N°1, lleva por nombre “**Zona de Área Verde y Uso de Suelo Residencial**” y, crea la zona que lleva por glosa **AVR**. Esta opción, pretende mantener al Parque Araucano como la actual zona de Área Verde e incluye, como parte de los usos de suelo permitidos, el uso Residencial y de Equipamiento, generando así, un espacio mixto en un entorno verde compatible. En cuanto a las justificaciones que amparan a esta alternativa, se señala lo siguiente:

- Mantiene la **totalidad del área verde**, en complemento a ello, se incluyen otros usos; Residencial, espacio público y equipamiento.
- Es **dinámica**, dado que permite emplazar edificación con destino residencial sin definir a priori su ubicación y superficie.
- Permite genera un **espacio mixto**, de usos complementarios al uso Residencial compatible con las actividades que derivan de las áreas verdes.
- Permite la materialización de espacio público y/o áreas verdes al presentarlo complementario al uso residencial

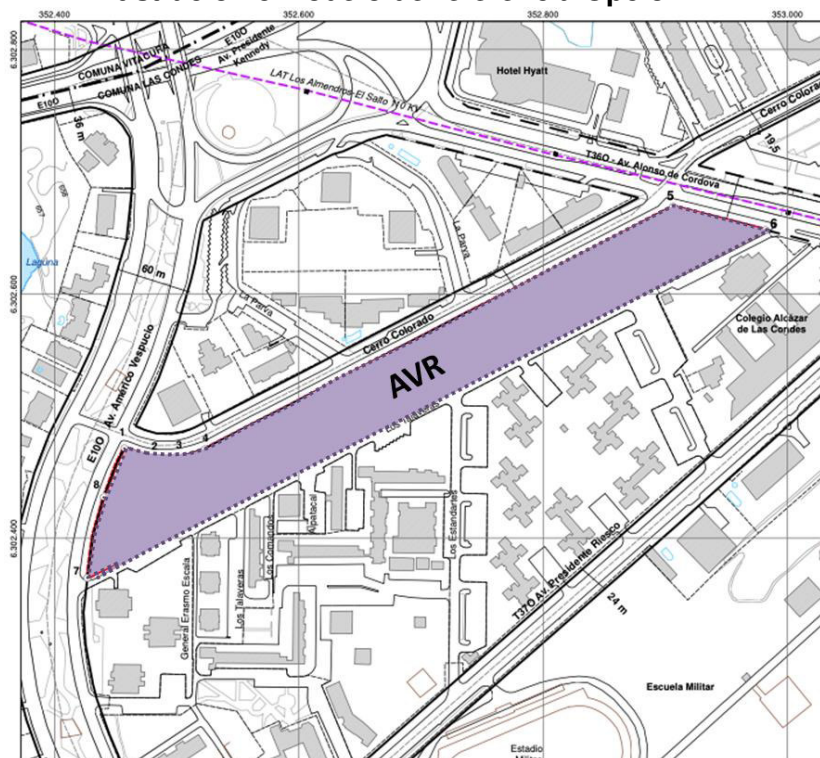
Tabla 3 Normativa técnica propuesta - Opción N°1

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500-m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Coeficiente de Constructibilidad	2
Densidad máxima	1.000-hab/ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	52,5-m (15-pisos)
Sistema de Agrupamiento	Aislado, No permite adosamiento
Rasante	70°
Distanciamiento a medianero	OGUC
Antejardín	5-m
Ochavo	OGUC
Estacionamientos	1-por-vivienda

Fuente: Alternativa de Modificación Propuesta, 2021

A continuación, se presenta una gráfica de lo que sería la zona AVR:

Ilustración 5 Modelo de referencia Opción N°1



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2021

7.1.2. Opción de Desarrollo N°2; ZONA DE ÁREA VERDE Y USO DE SUELO RESIDENCIAL CONDICIONADO

La Opción de Desarrollo N°2, lleva por nombre “**ZONA DE ÁREA VERDE Y USO DE SUELO RESIDENCIAL CONDICIONADO**” y, crea la zona que lleva por glosa **AVRC**. Esta opción, se ampara en el Art. 183 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la que se podrán determinar condiciones adicionales de urbanización y equipamiento para el desarrollo de proyectos que se emplacen en estas. De esta forma, se espera generar un incentivo normativo a la materialización del Parque Araucano en su calidad de Área Verde mediante la incorporación del uso Residencial, el que estará condicionado a la mejora, ejecución y materialización del área verde.

En cuanto a las justificaciones que amparan a esta alternativa, se señala lo siguiente:

- Art. 183 LGUC **Condiciona uso de suelo Residencial** (viviendas de integración social) al cumplimiento en la ejecución del actual Área Verde (Parque Araucano) con obras de urbanización que incluyan un proyecto de paisajismo.
- Considera el **emplazamiento del uso de suelo residencial** en los extremos del área, es decir, frente a: Av. Américo Vespucio y/o Av. Alonso de Córdova.
- **No desafecta** el Área Verde en su totalidad.
- Permite **adaptar superficie** requerida para materializar proyecto de integración social.

- Permite generar un espacio con usos mixtos; Área Verde, Equipamiento, Espacio Público Residencial.

Tabla 4 Normativa técnica a propuesta - Opción N°2

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500-m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,1
Coeficiente de Constructibilidad	0,05
Altura Máxima de la Edificación (m)	7-m (2-pisos)
Sistema de Agrupamiento	Aislado, No permite adosamiento
Rasante	70°
Distanciamiento a medianero	OGUC
Antejardín	7-m
Ochavo	OGUC

Fuente: Modificación Propuesta PRC, 2021

Así mismo, podrán construirse proyectos de vivienda, siempre y cuando, cumplan con las siguientes condiciones:

- Materialización de un mínimo de un 30% de área verde de la zona en el área del plan,
- Para el cumplimiento de lo anterior, deberán presentar un proyecto de paisajismo, el cual deberá ser aprobado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (SEREMIMINVU RM), previo a la obtención del permiso de edificación en la Dirección de Obras Municipales.
- Residencia solo se podrá emplazar en frente a Av. Américo Vespucio o Av. Alonso de Córdova con el fin de otorgar continuidad a un área verde central.

En la siguiente página, se detallan las normas de edificación para proyectos de vivienda:

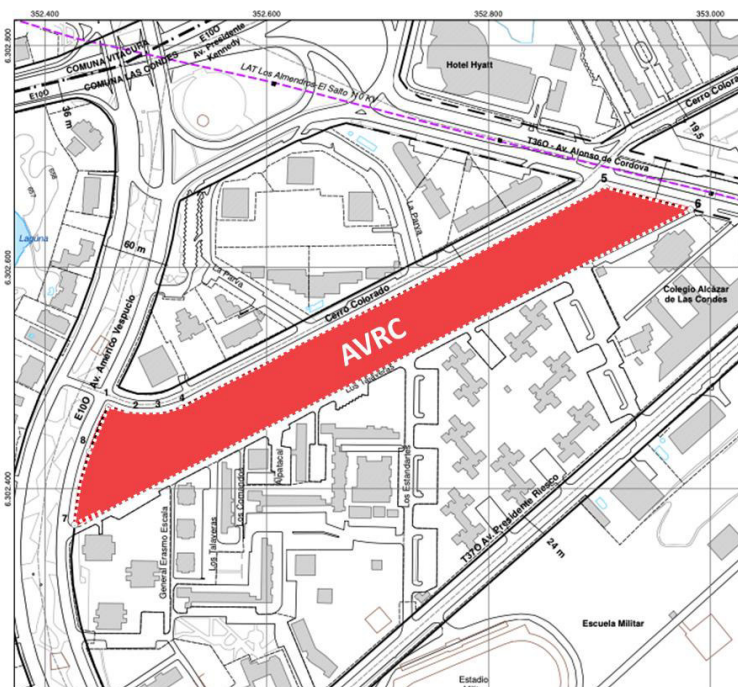
Tabla 5 Normativa técnica a propuesta; Proyectos de Vivienda - Opción N°2

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500-m ²
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 (15-pisos)
Sistema de Agrupamiento	Aislado, No permite adosamiento
Rasante	70°
Distanciamiento a medianero	OGUC
Antejardín	5-m
Ochavo	OGUC
Estacionamientos	1-por-vivienda

Fuente: Modificación Propuesta PRC, 2021

A continuación, se presenta una gráfica de lo que sería la zona AVR:

Ilustración 6 Modelo de referencia Opción N°2



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2021

7.1.3. Opción de desarrollo N°3 Área Verde Intercomunal Central y Habitacional mixto en extremos

La Opción de Desarrollo N°3 lleva por nombre “**ÁREA VERDE INTERCOMUNAL CENTRAL Y HABITACIONAL MIXTO EN EXTREMOS**” y, por tanto, crea dos zonas que llevan por glosa **ZAVI** (Zona de Área Verde Intercomunal) y **ZHMe** (Zona Habitacional Mixta en Extremos). Esta opción, pretende mantener al Parque Araucano como la actual zona de Área Verde, favoreciendo la reserva de un espacio céntrico que permita el libre acceso y tránsito al dejar confinado el uso de suelo Residencial y Equipamiento en los extremos del área en modificación.

En cuanto a las justificaciones que amparan a esta alternativa, se señala lo siguiente:

- **Desafecta** parte del Parque Araucano en su calidad de área verde intercomunal.
- Elimina parte de la Declaratoria de Utilidad Pública, sin embargo, queda considerado como Área Verde intercomunal.
- **Confina** el emplazamiento de edificación residencial en espacios habitacionales mixtos ya designados en los extremos del área en modificación.
- Coincide con la **imagen preliminar proyecto** vivienda de integración definida por el MINVU
- Mantiene un **espacio continuo y céntrico** de áreas verdes para espacio de esparcimiento y recreación para la comunidad (según Art. 2.1.31 OGUC).

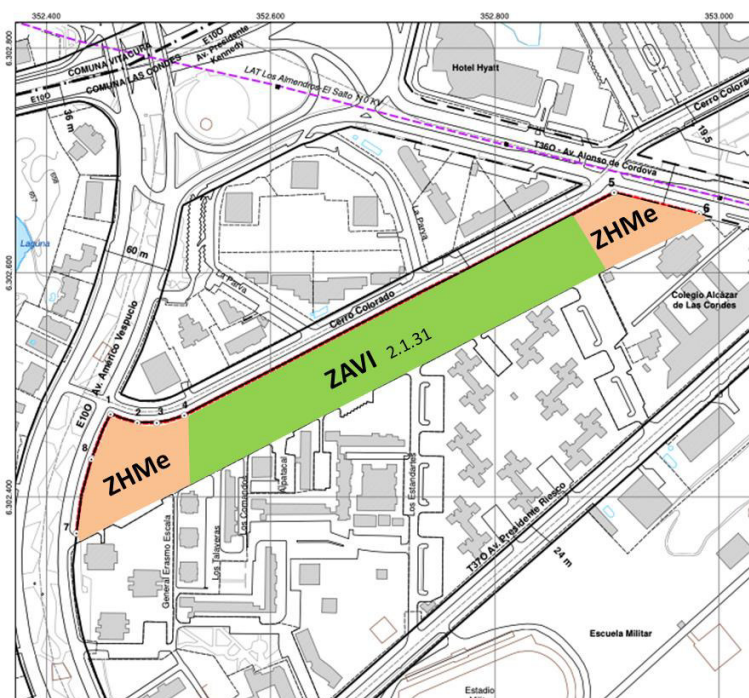
Tabla 6 Normativa técnica a propuesta - Opción N°3

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500-m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Coeficiente de Constructibilidad	2
Densidad máxima	1.000-hab/ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	52,5-m (15-pisos)
Sistema de Agrupamiento	Aislado, No permite adosamiento
Rasante	70°
Distanciamiento a medianero	OGUC
Antejardín	5-m
Ochavos	OGUC
Estacionamientos	1 por vivienda

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2021

A continuación, se presenta una gráfica de lo que sería la zona AVR:

Ilustración 7 Modelo de referencia Opción N°3



Fuente: SEREMI MINVU RM, 2021

8. ANEXOS

Esta Secretaria, ha mantenido abierto un canal de difusión con información actualizada y de libre acceso para descarga de la ciudadanía, el link de la misma es: <https://metropolitana.minvu.cl/pag-m/estudios-territoriales/>

Ilustración 8. Publicación Pagina Web Institucional



Ministerio de
Vivienda y
Urbanismo

MINVU
RM

GOBIERNO DE CHILE

NOTICIAS | PREGUNTAS FRECUENTES | NUESTRAS OFICINAS | ESCRIBANOS

Estudios Territoriales

Estudios

- Consulta Pública Art. 50 LGUC Maestranza San Eugenio
- Consulta Pública - Modificación Artículo 50 LGUC - El Mariscal
- Consulta Pública - Modificación Artículo 50 LGUC - Antumapu
- Modificación Artículo 50 LGUC, Avda. Departamental - Tochalaba
- EAE Modificación MPRMS-117 La Platina
- Consulta Pública EAE MPRMS 107 Betoño, Lampa
- Consulta Pública EAE MPRMS 109, Chicureo, Cobina
- EAE MPRMS 104, Infraestructura de Transporte, RM
- Consulta Pública Trámite Ambiental, Modificación MPRMS 123 Turismo en área rural
- Modificación MPRMS 124 Hospital Zona Norte
- EAE Modificación MPRMS 124 Hospital Zona Norte
- EAE Modificación Art72 del Plan Seccional zona de Remodelación Cerro Colorado, Las Condes**
- CONSULTA DE OFICIO - MPRMS 123 TURISMO RURAL

EAE Modificación Art72 del Plan Seccional zona de Remodelación Cerro Colorado, Las Condes

Descargar documentos relacionados

15985653241.Res.Ex.1022del13.08.2020EAE.pdf	📄
15986260842.EXTRACTORESOLUCION N°1022.17.08.2020.pdf	📄
15986260913.Ora.N°2448aSeremi M.A.pdf	📄
1598626108Publica Extracto Q.O. 26.08.20.pdf	📄
1598626117Publica extracto diario nacional. 26.08.20.pdf	📄
1598969790Resp Seremi M.A. Acto Inicio.pdf	📄
1600953183Ora.InicioEAEsOAE N°2746.22.09.20.pdf	📄

Fuente: SEREMI MINVU, 2021