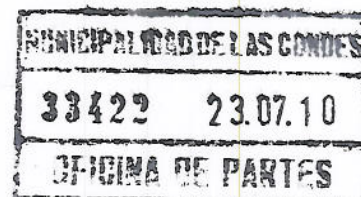


Santiago, 22 de julio de 2010.

Señor
Francisco de la Maza Chadwick
Alcalde
I. Municipalidad de Las Condes
Presente.



REF: Formulan observaciones a Proyecto
Refundido de la Ordenanza del Plano
Regulador de Las Condes.

De nuestra consideración:

Los abajo firmantes, todos vecinos de la Unidad Vecinal C-6, San Pascual, (Barrio San Pascual), y por los Centros de Seguridad Vecinal Algeciras, La Serena y Cruz del Sur, conforme a lo previsto y encontrándonos dentro de plazo, nos permitimos, respetuosamente, señalar y efectuar las siguientes observaciones y alcances al Proyecto Refundido de la Ordenanza del Plan Regulador de Las Condes, que fuera aprobado el año 1995 y que ha sufrido algunas modificaciones.

I.- Introducción.

Como consta a Ud., en su calidad de Concejal y luego de Alcalde, los vecinos de esta Unidad Vecinal, logramos dejar a este Barrio, al Barrio Golf Sur y al Barrio Plaza del Inca, como zonas residenciales, con rasante de 45° (más adelante modificada a 60°), máximo tres (3) pisos y altura máxima 10,5 metros; aparte de lo cual asimismo, logramos la protección de los edificios patrimoniales de Presidente Errazuriz y Gertrudis Echenique (Zonas de conservación histórica); y continuamente hemos estado velando porque ello se mantenga; siendo la última batalla ganada la consulta para que no se instalara un Megaproyecto Comercial en el terreno del ex – Colegio Nuestra Señora del Pilar en la calle Martín de Zamora.

II.- Observaciones.

A) Desinformación.

No obstante nuestra pública y notoria presencia física, documental, por prensa, a través de varias agrupaciones y Centros Vecinales, con motivo de la

aludida Consulta Vecinal, no recibimos comunicación formal alguna que paralelamente se estaba tramitando por esa I. Municipalidad el aludido Proyecto de Texto Refundido del Plan Regulador de la Comuna, ni nos percatamos de publicaciones en los Diarios. Ello, por otra parte, explica nuestra ausencia en Audiencias y participación al respecto.

B) Texto refundido.

Conforme a nuestro idioma, en especial en el lenguaje jurídico y de acuerdo a lo señalado expresamente en el Proyecto en cuestión, aquí se trata de unir en un solo ejemplar el texto del Plan Regulador aprobado el año 1995, con todas las modificaciones aprobadas hasta la fecha. Obviamente, ello implica que no pueden introducirse nuevas modificaciones, por cuando ya no sería un texto refundido.

C) Principales observaciones inaceptables y que causan y/o causarán graves e irreparables perjuicios al Barrio San Pascual (a los otros dos Barrios señalados y a todas las propiedades de ambos costados de la calle Martín de Zamora, desde Sánchez Fontecilla a Hernando de Magallanes).

a) Artículo 30.- Actual.

- Cuando un predio enfrente dos calles de distinto ancho y se opte por el uso de suelo no residencial que le permita sólo una de esas calles, deberá tener todos sus accesos peatonales principales y vehiculares, sólo por la calle que le permita dicho destino.

- Se exceptúan aquellos proyectos que se emplacen en vías estructurantes o intersecciones jerárquicas de la malla vial comunal, que justifiquen técnicamente por un estudio de tránsito la conveniencia de redistribuir sus accesos.

- Ninguna fusión de predios permitirá extender el uso del suelo a otra zona.

- El subsuelo podrá destinarse a estacionamiento siempre y cuando los accesos al mismo sean por el área que permite el uso y que la superficie en el nivel natural del terreno corresponda exclusivamente a un área verde de una profundidad promedio de 1.80 metros.

- En ninguno de sus puntos esta capa vegetal será inferior a 1,0 metros.

- Estas construcciones en el subsuelo deberán considerar una franja inexcavada de 2,0 metros en todo el perímetro del terreno, distancia ésta que se incrementará en 2,0 metro adicional por cada nivel de subterráneo que se construya a partir del primero.

Al respecto cabe señalar que dicho artículo 30.- y los que se indican a continuación, aparecen con las siguientes MODIFICACIONES O AGREGADOS:

1.- Se elimina el requisito que la excepción esté constituida por vías estructurantes o intersecciones jerárquicas, dejándose como excepción aquellos proyectos... Es decir cualquier tipo de proyecto que justifique un estudio. Lo cual es especialmente perjudicial respecto de la calle Martín de Zamora que no es estructural y que constituye la principal defensa ambiental y vehicular de los vecinos contra la Avda. C. Colón y los apetitos de eventuales Megaproyectos.

ii.- Se cambia la prohibición absoluta de extensión de uso de suelo con motivo de una fusión, por la normativa de tipo genérico al respecto contemplada en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que puede perjudicar a Barrios residenciales y suele ser objeto de variada interpretación.

iii).- Se eliminan los principales requisitos respecto de estacionamientos subterráneos, en cuanto al acceso, área verde, capa vegetal franja de protección y distancia adicional. (Lo que atenta contra la calidad de vida y el medio ambiente).

b) Artículo 38.- (Sobre Condiciones de Edificación por Areas).

Se agrega un último acápite o inciso estableciendo que en caso de proyectos de interés público o municipal, con destino de salud o educación los coeficientes señalados en los cuadros de densificación podrán incrementarse en un 30%, previo informe del Asesor Urbanista. Lo que aparece bastante bastante amplio, genérico y poco regulado y eventualmente podría tener efectos negativos para la vecindad circundante.

c) Artículo 40.- (Sobre uso de suelos permitido por zonas).

Se agrega en las zonas de uso de suelo UV1 y UV2 (densidad baja como la nuestra) que aquellos proyectos que cuenten con permiso de edificación aprobados antes del año 1995, para servicios profesionales y comercio y que no constituyan ampliaciones de cambio de destino, “en el tipo de uso comercio, actividad locales comerciales o centros comerciales se

entenderán admitidos supermercados cuya sala de venta no supere 300 m2.” Esta nueva disposición es tremendamente perjudicial para este tipo de zonas, donde a lo más en algunos casos puede contemplarse comercio menor y debe suprimirse.

d) Artículo 40 bis. (agregado completo).

Se permite el uso de suelo equipamiento de **clase servicios (en general)** mediante cambio de destino, en proyectos que no hubieren utilizado las tablas de densificación, siempre que se mantengan las características de la edificación existente hacia el espacio público, en los lugares que se detallan en las zonas U-V1, donde aparece afectada la calle Nevería, acera sur, entre Rosa O’Higgins y el límite Oriente de la zona U-VO Américo Vespucio. Esta **nueva disposición**, asimismo, es tremendamente perjudicial para el Barrio, donde sólo se permiten **servicios profesionales y de atención restringida y debe suprimirse y en todo caso, eliminar la mención a la calle Nevería.**

e) Artículo 45.- (Listado de Vías).

La **calle Martín de Zamora**, la de **mayor gravitación** en los Barrios protegidos de las Unidades Vecinales C-2, C-6 y C-7, por su estructura (nace en **Sánchez Fontecilla** y muere en **Hernando de Magallanes**, con su costado **Norte residencial de construcción baja** y su costado **Sur residencial con mayoría de construcciones de altura** (salvo pasajes y edificios de no más de 4 pisos), aparece en toda su extensión como una **vía colectora con tres pistas** y las siguientes dimensiones: i) Desde **Sánchez Fontecilla** a **Américo Vespucio 18 metros, sin bandejón**; ii) De **Américo Vespucio** a **Algeciras 20 metros, sin bandejón**; iii) De **Algeciras** a **Hernando de Magallanes 18 metros sin bandejón**. O sea, **quedaría fuera una defensa concreta** contra un eventual Megaproyecto Comercial o Universidad, ya que el predio del ex – Colegio accedería por el Norte a una vía de tres pistas – menor ancho que **Colón -**, pero posiblemente el estudio técnico previsto, ante un cambio de tal magnitud, señalaría que podría accederse por las dos vías.

El Plan Regulador vigente contempla un ancho de 8 metros para **Martín de Zamora**, con excepción de un **ensanche aprobado el año 2005**, de 20 metros entre **Vespucio** y **Algeciras**, que **fue objetado**, pero que formalmente se respondió por la Unidad respectiva de la Municipalidad, **que no existía proyecto o propósito de seguir ensanchando esa calle**. Por otra parte, es posible que ese ensanche **haya caducado** conforme a la normativa de la **Ley N° 19.939**.

El **cambio de ancho** que se pretende en la calle **Martín de Zamora** y antes señalado, es **muy perjudicial para los Barrios residenciales**

protegidos adyacentes, por cuanto aumentará considerablemente el tránsito y la contaminación ambiental, privará a los vecinos de los actuales bandejones, muchos con áreas verdes, se cortarán los árboles, se cambiarán luminarias modernas y de reciente instalación, proliferarán los cambios de destino y sólo quedarán muy angostas veredas. Todo lo cual será el inicio de la muerte de tales Barrios, con la consiguiente desvalorización de sus propiedades.

Por consiguiente rechazamos en todas sus partes todas esas pretendidas modificaciones o agregados, que no están en el Plan Regulador vigente, incluidas sus modificaciones, sin perjuicio además, se hacer, respetuosamente, expresa reserva de derechos y acciones en cuanto fuere pertinente y necesario.

Saludamos atentamente a Ud.,

C.C. Sres. Concejales.

FIRMAS (Nombre y apellidos; RUT y domicilios)

Belsobe Cortés M. Blanca Cortés M. 4194616-4. Algeciras 778 C.C.

VELKO VIOLE C. ANTONIA SALAS 493 4.277.928-8 Pichu.

Luz Marta Rivera Antonia Salas 493 4.815.223-6 FLULA

MARÍA ISABEL MONTI ANTONIA SALAS 508 4819450-8 Pichu

Patricia Carrillo Díaz Carrillo 8260222-0
Antonia Poles 583 Las Comedias.

Osma Alvarez T/Poto O'Higgins 634/10532.032-9/STP

Cecilia Maraya E Rosa O'Higgins 622/ M. Calatayud

Santiago Gordon A La Serena 860 Pichu

La Serena 11860 Andri Erazuriz

TERNANDO MONTI ANTONIA SACAS 608 4.897.868-1 P.I.

ZOLAADO QUINTANA. LA SERENA 590 6.848.455-3

Urian Oliveros B. La Serena 590 7133754-5 Pichu

ANDREW STOCKINS LA SERENA 590 6.200.516-9

HECTOR DARRIGRANDI Cuenca 4535 4.012.129-3

TOMAS RODRIGUEZ N. Algeciras 730 8.198.267-4 TOMAS

✓ Jaime Rin V. Algeiras 663 7.063309-4 / M
Zaido yms olgeiras 663 8830109-9 / ZaidoB

Aritz Rathje Algeiras 600 Aritzje
5921073-A

Victor FOURUZ Algeiras 600 / III
Suzanne Adam La Serena 860 5639101-0
A Adam C.

Peto Abasual La Serena 511 6376378-0 / Petto
Julio N. Andres Diaz 3.711.459-8 Algeiras 778. / AM

CARLOS REBO LLEDO 8.009.260-1
Algeiras 739 / SW