

UNA PROPUESTA DE INVERSIÓN PÚBLICA-PRIVADA PARA EL ÉXITO DEL PLAN DE SEGURIDAD COMUNITARIA BARRIO BELLAVISTA:

INTRODUCCION

En el *Cabildo Bellavista Piensa Providencia*, celebrado el año 2013, el arquitecto que suscribe presentó una idea que quedó consignada como Propuesta de la Comunidad N° 24, con nombre: "*Estacionamientos subterráneos en la plaza El Molino o en seccional Bordo Cerro San Cristóbal (existe una propuesta arquitectónica presentada al municipio que los vecinos desconocen)*." Se señalaba en esta Ficha N° 24 una responsabilidad para la Municipalidad: convocar una asamblea pública para exponer el proyecto; esta asamblea, sin embargo, nunca se concretó. Tampoco se identificaron compromisos para la comunidad en esta Ficha, si bien se ve como un beneficio para ella al resolver problemas de estacionamientos. El año 2014, el Municipio de Providencia (SECPLA) entregó a los vecinos el "*Plan de Desarrollo Comunal 2013.2021*", donde la citada propuesta se ha borrado, a pesar de responder a muchas de las aspiraciones de residentes del barrio¹.

La propuesta es un seccional para el barrio Bellavista: "*Seccional Bordo Cerro San Cristóbal, Barrio Bellavista*", que modifica el actual uso de suelo en un sector específico del barrio en materia vial y usos de suelo. Nació como idea personal el año 2005, sin encargo inmobiliario, surgida de la observación, estudio e investigación del sector, y el imaginar cómo dar respuesta a problemáticas del sector. Este seccional propone un movimiento de tierra que modificaría la fuerte pendiente del Cerro San Cristóbal a plano de barrio Bellavista en el área delimitada por sitio no edificado de mayoritariamente la Congregación Salesiana, llegando a calle Monitor Araucano como colina artificial y área verde. Bajo una cancha de fútbol reglamentaria y de pasto (a + 5.0 m. aprox. de la actual cancha existente del Colegio Patrocinio San José), se ubicarían alrededor de 300 estacionamientos por planta, en subterráneo. A nivel de superficie se construiría una calle paseo bordo cerro, vehicular y peatonal. Se materializaría una conectividad necesaria entregando un paseo y área verde al barrio de más de 2 hectáreas a pie del cerro San Cristóbal, y equipamientos hoy requeridos por vecinos de la comuna y ciudad: estacionamientos en subterráneo a los que se accedería por nueva vía propuesta paralela a calle Carlos Reed de Parque Metropolitano, cancha de fútbol, multicanchas, gimnasio, piscina temperada de 25 m. (para competencias con público), y –siendo ambiciosos– una sala de música de cámara de nivel mundial, para 3000 personas, recinto hoy inexistente en el país y que debía ser de interés del Municipio, sin teatro o sala propia (sala que se concibe subterránea con movimiento de tierra ya señalado, y es un proyecto no construido de arquitecto Luis Izquierdo W., Premio Nacional de Arquitectura 2004). Este proyecto supondría una mejora considerable a las propuestas que actualmente se consideran en el actual Plano Regulador Comunal de Providencia, mejorando el impacto a lotes privados a causa de las expropiaciones municipales consignadas en el *Plano de Líneas Oficiales y Espacio Público* de barrio Bellavista para la conectividad sólo peatonal entre calles Chucre Manzur y Capellán Abarzúa

Reconocemos que la factibilidad real de realización de la conectividad propuesta por el municipio en un corto o mediano es complicada, habrá oposición y judicialización por expropiaciones, sin considerar el problema de financiamiento para pago a propietarios expropiados, pero creemos que podría ser implementado generando alianzas de inversión y desarrollo de nuestra propuesta pública-privada, municipio y empresas privadas que rentarán con los proyectos propuestos. Esto previamente supone acuerdos y participación con vecinos del barrio y, principalmente, con Colegio Patrocinio San José y con residentes de calle Crucero

¹ Se adjunta Ficha N° 24 de *Cabildo Bellavista Piensa Providencia* de 2013.

Exeter que serían, sostenemos, los más beneficiados, el primero concesionando su terreno quedando propietario mayoritario en un plazo estipulado de las inversiones realizadas por inversionistas, y los vecinos porque todos los problemas que hoy afectan su calidad de vida se acabarían: la seguridad, la falta de estacionamientos en su calle, el ruido nocturno excesivo por actividades en calle Chucre Manzur, las actividades no residenciales en su calle, etc.. Se plantea que queden viviendo en el mismo lugar, en departamentos nuevos que respondan a sus necesidades, terminando con todas estas externalidades negativas, pero, además, proporcionando a todos asoleamientos norte y distanciamiento a edificaciones de Chucre Manzur con calle y antejardín de por medio. Contempla la reubicación del jardín infantil existente, y nueva edificación, más apropiada y con asoleamiento norte, oriente y poniente.

Hemos señalado ya que tendrían mínimo impacto en las calles del Barrio Bellavista, y es una solución a importantes situaciones de impacto negativo en el barrio: robos y asaltos, no poder estacionar los residentes en calles de sus viviendas, drogadicción, peleas en vía pública, etc. Además, es una solución que se encuadra en las normas sobre estacionamientos contempladas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y la Ordenanza Local del PRC 2007 para sustituir los estacionamiento contemplados en el proyecto "*Centro Gastronómico y Cultural Bellavista*" que construye Cimenta y que es causa de conflicto y de acciones judiciales en contra de su Permiso de Edificación por no cumplir con normativa y estudios de impacto. Este Centro podría prescindir de todos sus estacionamientos proyectados en sus subterráneos y con acceso por calle Constitución, vía local, y cumplir con proporcionar solución a los requerimiento exigidos y convenientes para su función social. Responde también esta propuesta a un potenciamiento de las políticas correspondientes al Parque Metropolitano (PM), como por ejemplo, el desincentivar el uso del automóvil en su interior, proveyendo estacionamientos subterráneos en el plano urbano inmediato fuera de sus límites. Estos estacionamientos eliminan los autos y estacionamientos en calle Carlos Reed perteneciente al PM, se crea un acceso a esta vía desde el equipamiento propuesto con acceso por esta nueva calle pie de Cº y calle Monitor Araucano, quedando esta vía elevada como paseo peatonal y ciclovía mirador, otro beneficio para el Barrio Bellavista.

No obstante el innegable valor social, medio ambiental y urbano de la propuesta, se ha debido enfrentar oposiciones y dificultades con el Municipio, y la directiva de la Junta de Vecinos Nº 13 Mario Baeza. Estas oposiciones no han permitido, hasta ahora, transparentar esta propuesta a vecinos y residentes del barrio, para que se tenga una real participación ciudadana y transparencia de la información. Evidentemente no ha existido voluntad municipal. Esto último, creemos, porque se le ha hecho presente al Municipio que ha transgredido el derecho de propiedad en el Plan Regulador Comunal actual PRCP2007, pasando a llevar la propiedad inscrita en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago de un vecino del barrio Bellavista. Se ha "borrado" su propiedad de plano catastral y PRC. Y esto de antes, desde 1990, cosa que al municipio se le había informado mediante observación en periodos de observación ciudadanas a Plano Regulador Comunal de Providencia 2005 expuesto (PRCP 2005). Sin embargo, esta observación no se consideró y se promulgó el actual PRCP 2007 borrándolo². Vista esta falta, sepan los residentes que este actual Plan Regulador Comunal no sólo perjudicó a este vecino que debe defender su título de propiedad en Tribunal Civil, también ha perjudicado a muchos otros vecinos, en muchos sectores de la comuna. Por ejemplo, afectados están los vecinos residentes de un sector de Pedro de Valdivia Norte que

² Se adjunta LAMINA de sector plano catastral que grafica la ubicación y situación actual de todos los lotes de Plano de Subdivisión Resolución Municipal Nº 90 de 1963, Municipalidad de Santiago (en Catastro de Municipio de Providencia, en 1963 el barrio Bellavista pertenecía a Municipio de Santiago), archivado en el CBR de Santiago con Nº 13.969 /63 e inscrito a margen de fojas 1958, número 3760 de 1948. El Municipio "borro" su lote C.

una vez aprobado el Plan reclamaron, crearon una nueva Junta de Vecinos, la Nº 12-A, que ha pedido volver a la normativa que el Municipio expuso en 2006 para su sector, la que se definía en el PRCP2005 y su Ordenanza³. En muchos sectores de la comuna hay afectados en su patrimonio de bien raíz. En el barrio Bellavista los hay. Esto lo podemos comprobar con el Certificados de Línea o Informaciones Previas de 2007 que se adjunta. Vemos en éste que los vecinos propietarios de acera norte de calle Crucero Exeter, están prácticamente expropiados por las normas de antejardín vigentes para sus terrenos desde la vigencia del Plan Regulador Comunal 2007. Si quisieran reconstruir sus casas hoy están impedidos. La situación de afectación a lotes privados de calle Crucero Exeter por el PRC y su normativa actual se elimina con la propuesta indicada en párrafo segundo y de la que se adjuntan planos que la grafican (Nota pie de pág. 3, e).

Plantear al Municipio, como ciudadanos o inversionistas, un seccional que modifica un Plan Regulador Comunal en materias de uso de suelo, de espacio público y líneas oficiales, es posible desde dos años antes del inicio de su gestión al promulgarse la Ley Nº 19.865 (D.O. 01.04.2003) *Sobre Financiamiento Urbano Compartido*. Iniciativas como esta pueden plantearse y ser acogidas por el Municipio. Teniendo consensos de municipio y de vecinos del barrio, es posible llamar a concurso, licitación o invitación a inversionistas para realicen las inversiones de estudios de impacto y desarrollo de proyecto que exija para materializarse.

JUAN PABLO VIGNEAYUX BRAVO

Arquitecto P. Universidad Católica de Chile 1983, I.C.A. 4563

Asesor Externo Cámara de Diputados.

Tasador P.U.C. 1986

³ Se adjuntan:

-- **a)** pdf de Carta De José Ignacio Martínez Jiménez, Presidente de Unidad Vecinal 12-A Providencia, de fecha 28:DIC.2009, y de Oficio Nº 9621 de fecha 16.DIC.2009 De Isabel Margarita Mandiola Serrano, Administradora Municipalidad de Providencia;

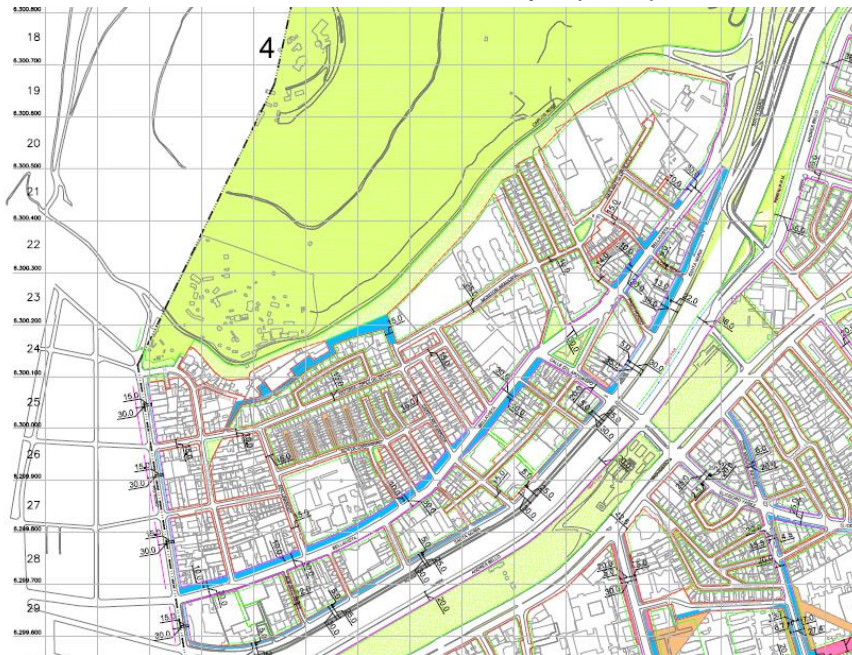
-- **b)** pdf de Certificado Informaciones Previas Nº 3755/2007, calle Crucero Exeter Nº 0298.;

-- **c)** LAMINAS Plano de Líneas Oficiales y Espacios Público PRC 2005 (mismo 2007),

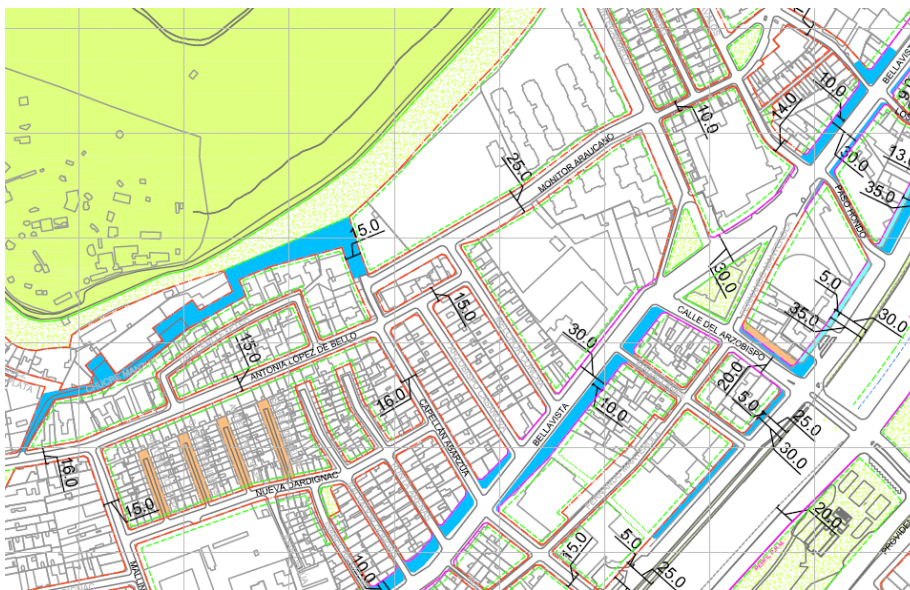
-- **d)** Plano Zonas de Edificación PRC 2005 (mismo 2007).

-- **e)** LÁMINAS Planos de seccional propuesto. Para su plena factibilidad sólo es necesario cambiar uso de suelo residencial a zona interés metropolitano (ZIM) en terreno que pertenece a Congregación Salesiana (para sea mismo ZIM que resto del Colegio) y propietario de lote C (que está de acuerdo con esta propuesta). Se posibilitaría así la inversión de privados, y se impediría la construcción de edificios privados que reducirían el parque a una superficie mínima y muy inclinada, detrás de estos edificios privados;

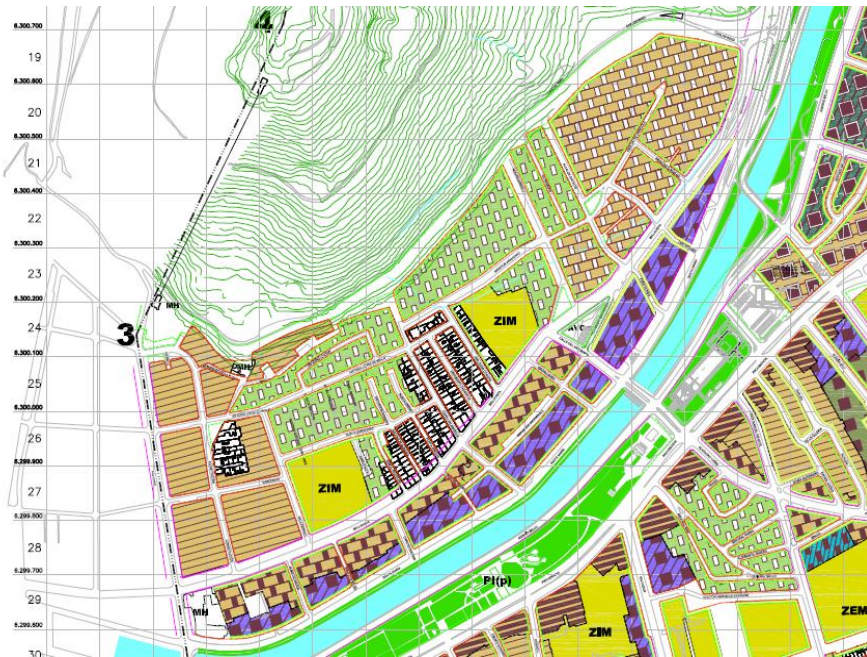
Barrio Bellavista - Plano de líneas oficiales y espacio público PRC 2005



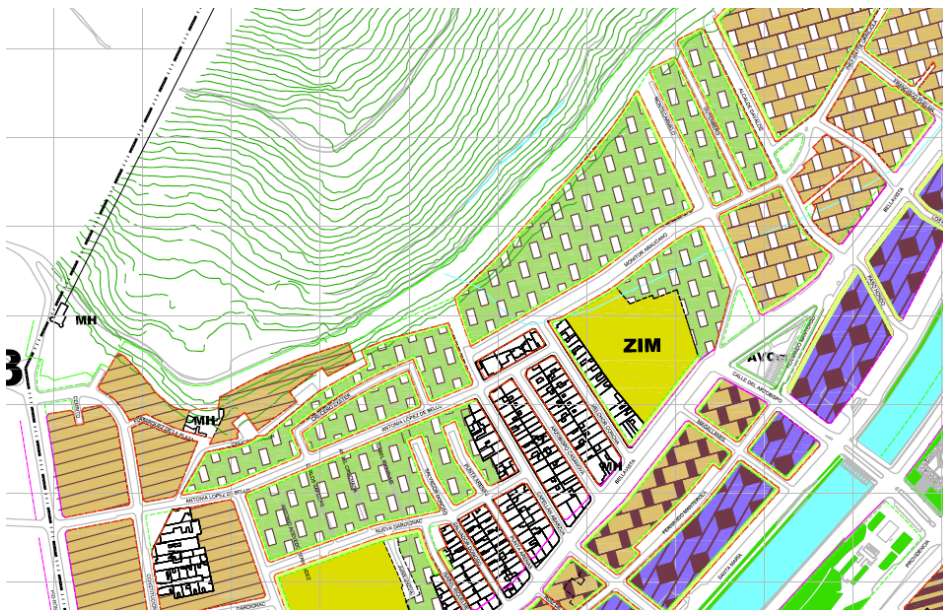
Barrio Bellavista - Plano de líneas oficiales y espacio público PRC 2005

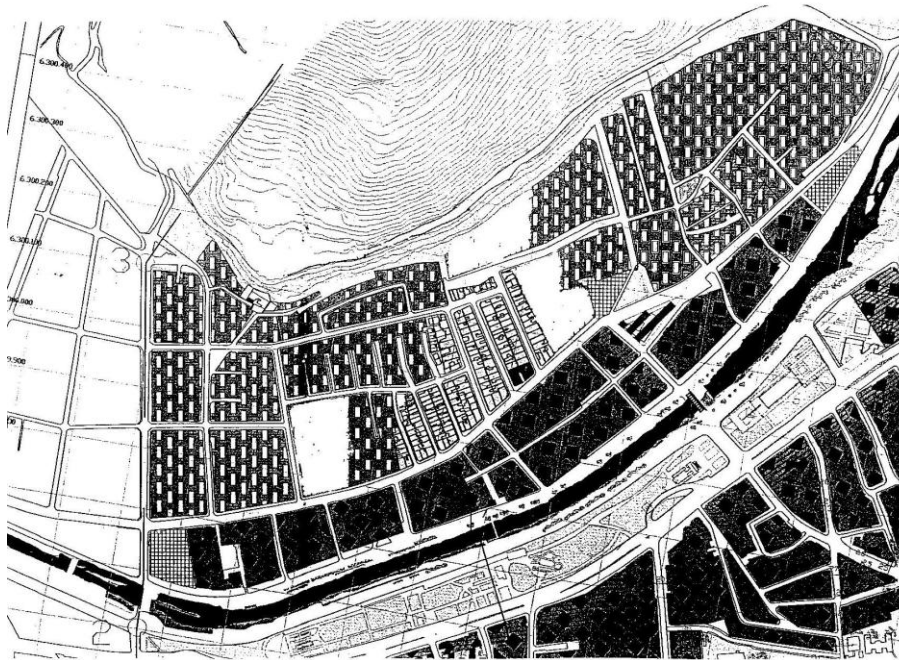
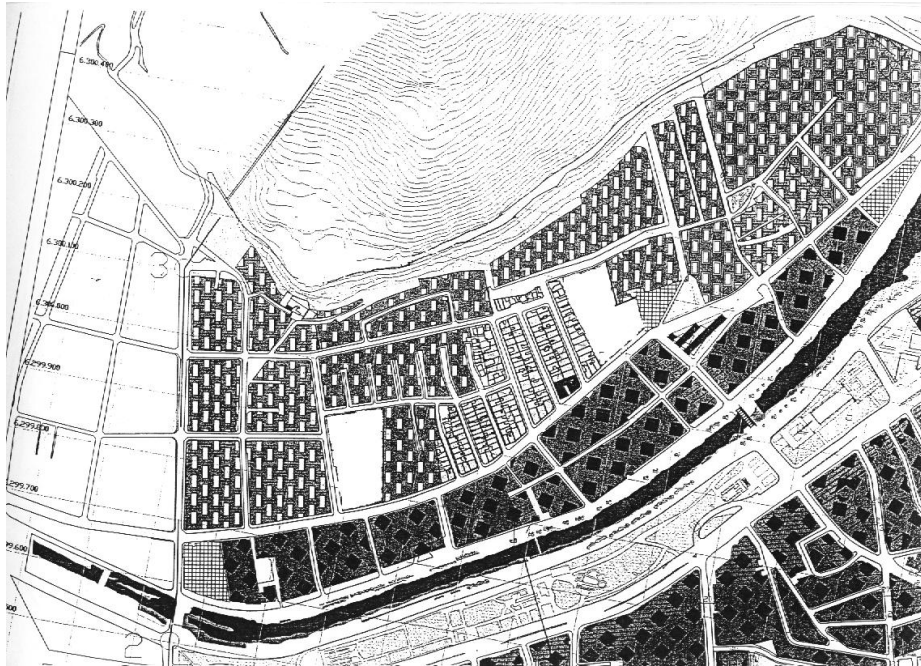


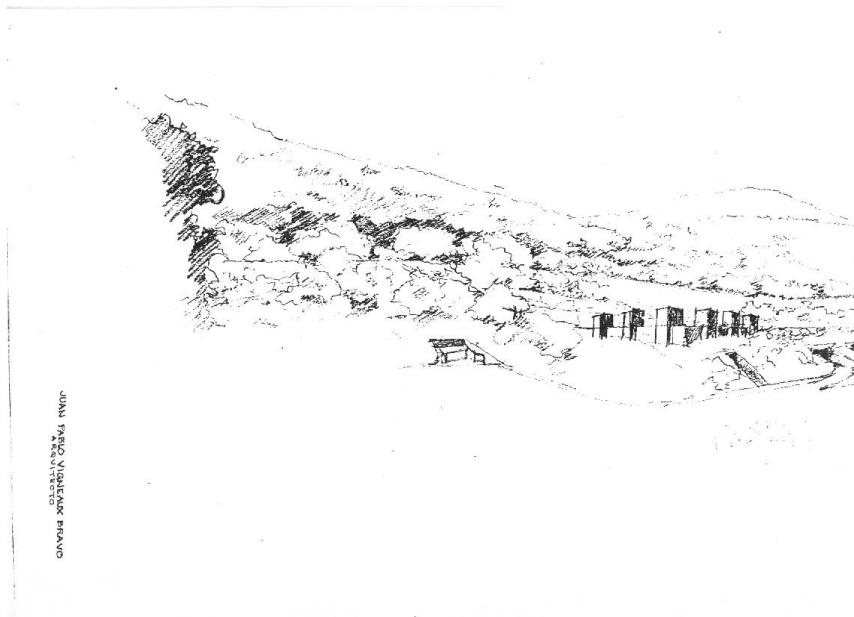
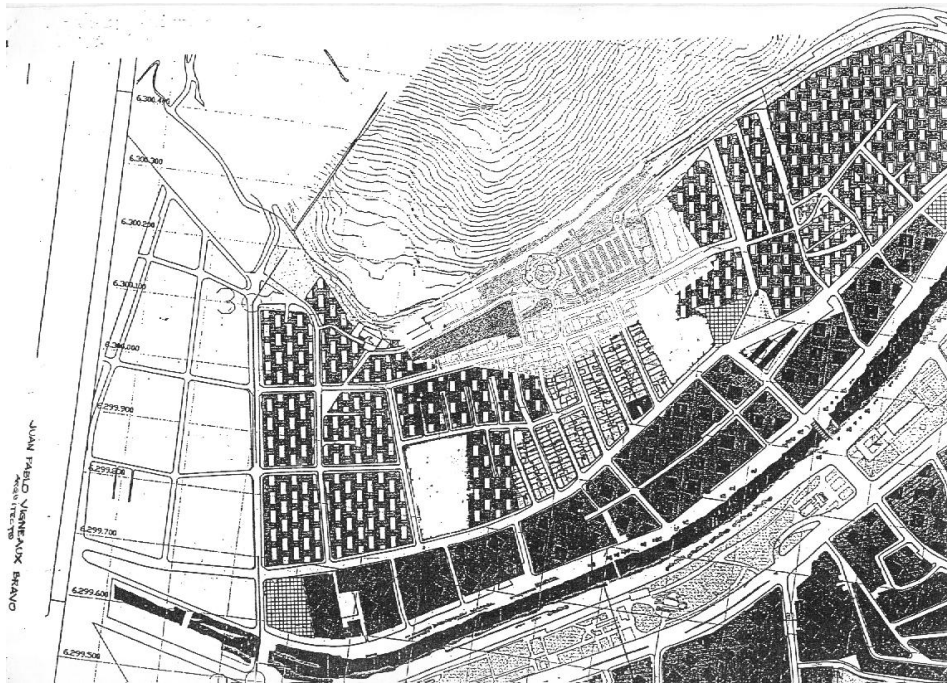
Barrio Bellavista - Zonas de edificación PRC 2005

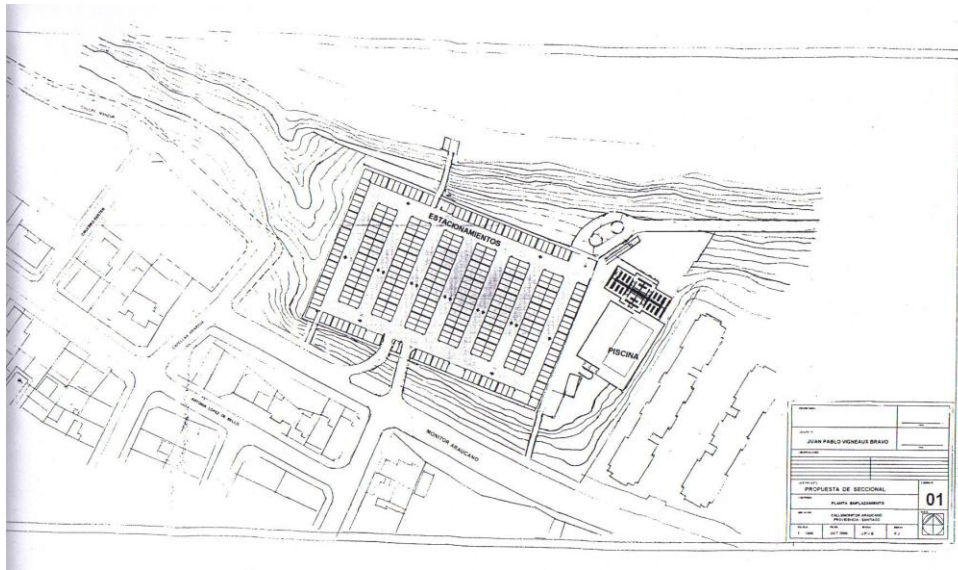


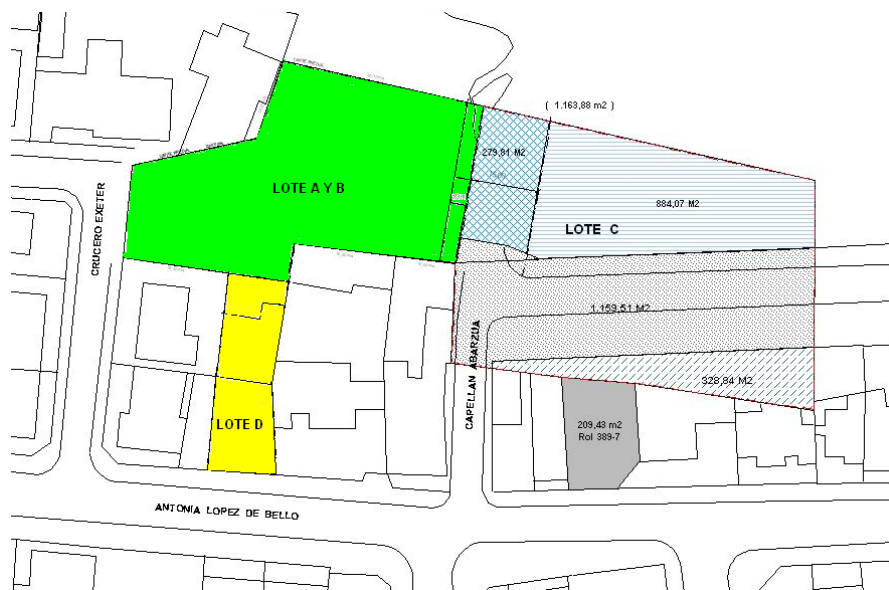
Barrio Bellavista - Zonas de edificación PRC 2005











ESTUDIOS SUPERFICIES LOTE C SITUACIÓN ACTUAL
PLANO SUBDIVISIÓN INSCRITO CON Nº 13.969, 20 JULIO DE 1963, EN EL CBR DE STGO.