

ANEXO N° 1
Informe Mesas Participativas

INFORME CONSOLIDADO
ASESORÍA Y APORTE PARA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN N° 17 AL PRC
EN TEMA DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO EN DOS ZONAS ESPECÍFICAS

- **ZONA DE AMORTIGUACIÓN PARA POBLACIÓN ESCUELA DE SUBOFICIALES DE CABALLERÍA, ZONA TÍPICA 1, AVDA. IRRARRAZAVAL ACERA NORTE ENTRE MANUEL MONTT Y ANTONIO VARAS, LÍMITE NORTE LA ZONA TÍPICA.**
- **ZONA DE ENTORNO A CONJUNTO EMPART, ZONA TÍPICA 3, SECTOR LO ENCALADA, POLÍGONO ENTRE CALLES SUAREZ MUJICA - LO ENCALADA- AVDA SUR - SEMINARIO.**

1.- Con fecha **21 de Noviembre 2016** y dentro de la reunión ampliada convocada de todas las Mesas Participativas, el Sr. Alcalde expuso los principales lineamientos de su gestión en materia de las futuras Modificaciones del PRC. En tal sentido anunció, que la próxima Modificación N° 17 correspondería abordar el tema del Patrimonio, con la misma urgencia de los barrios interiores, toda vez que una vez perdido (demolido) ya sea una zona o un inmueble, no existe recuperación posible. Asimismo señaló, que es el patrimonio uno de los factores que crean y dan identidad urbana a nuestra comuna.

2.- En contexto de las observaciones recibidas a la propuesta de Modificación N°16 al PRC, se recibió carta folio 4407 del 14 de diciembre de 2016 con 12 firmas de vecinos, presentada por la Sra. Mireya Del Rio Presidenta de la Junta de Vecinos 9, en que se solicita incorporar franja aledaña a la **ESCUELA DE SUBOFICIALES DE CABALLERÍA** hacia Avda. Irrarrázaval y carta folio 4417 del 14 de diciembre de 2016, presentada por la Sra. Paola Pereira y Sr. Rodrigo Cabezas miembros de la directiva de la Junta de Vecinos 13, en que se solicita incorporar sector de Lo Encalada aledaño a la **POBLACIÓN EMPART**. Las cuales no fueron acogidas dado que plantean temáticas no contenidas en el proyecto de la Modificación 16ª, considerando que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones artículo 2.1.11 señala: *"El Concejo deberá pronunciarse sobre las proposiciones que contenga el proyecto de Plan Regulador Comunal, analizando las observaciones recibidas y adoptando acuerdos respecto de cada una de las materias impugnadas. Cuando se tratara de objeciones o proposiciones concretas de los interesados, tales acuerdos deberán comunicarse por escrito a quienes las hubieren formulado. En caso que dicho Concejo aprobare modificaciones, deberá cautelar que éstas no impliquen nuevos gravámenes o afectaciones desconocidas por la comunidad. No podrá, en todo caso, pronunciarse sobre materias o disposiciones no contenidas en el aludido proyecto, salvo que el proyecto de Plan Regulador Comunal modificado se exponga nuevamente conforme a lo dispuesto en el inciso segundo."*

3.-Mediante instrucción señalada por el Sr. Alcalde en Ord Nº 8 de fecha 7 de Febrero en la sesión de Consejo, se instruyó proponer una modificación del PRC en el sentido de definir una Modificación acotada al territorio de la franja de Avda. Irarrázaval acera norte entre Antonio Varas y Manuel Montt como zona de amortiguación para la zona típica denominada POBLACION ESCUELA DE SUBOFICIALES DE CABALLERÍA. En ese mismo sentido el Sr. Alcalde, instruyó además incorporar el sector de Lo Encalada, entorno de la zona típica Edificios Población Empart (edificios rojos).

4.-Frente a estos dos requerimientos solicitados de ser tratados con urgencia, como equipo asesor externo hemos hecho entregas de propuestas que han sido vistas y analizadas en conjunto con Asesoría Urbana, Secretaría de Planificación y Administración Municipal, junto con el trabajo participativo con dirigentes y vecinos de las Unidades Vecinales Nº9 y Nº13 directamente involucradas, y pertenecientes a las Mesas Participativas Nº3 y Nº4 respectivamente.

Lo anterior considerando que el sello de la gestión del Sr. Alcalde ha sido la participación temprana de los vecinos, desde el inicio de la formulación de propuestas de modificación del PRC.

Se propuso la firma de un Acuerdo Específico, con los representantes de las organizaciones directamente involucradas de las dos unidades vecinales, e invitar y convocar a los vecinos directamente afectados del sector de Lo Encalada, a fin de que éstos debidamente informados y capacitados expresen su opinión frente a las distintas alternativas de propuestas.

5.- Para lo anterior, ya se contaba con avance de esta iniciativa en los respaldos de Acuerdos Generales firmados por los dirigentes de las Juntas de Vecinos y Organizaciones de estos territorios, en los cuales, se señala la necesidad de abordar el tema de patrimonio.

Estas corresponden a la Mesa Participativa Nº 3 para el caso de la POBLACION ESCUELA DE SUBOFICIALES DE CABALLERÍA, ZT1 ubicada en Unidad Vecinal 9, Acuerdos Generales firmados además de la Presidenta de la Junta de Vecinos, por el Director del Club social cultural población escuela de suboficiales de caballería, con fecha 14 de septiembre de 2016.

Y Mesa Participativa Nº4 para el caso del CONJUNTO EMPART, ZT3 ubicada en Unidad Vecinal 13, Acuerdos Generales firmados además del Presidente de la Junta de Vecinos, por el representante del centro cultural y adelanto Keluwe, con fecha 1 de agosto de 2016.

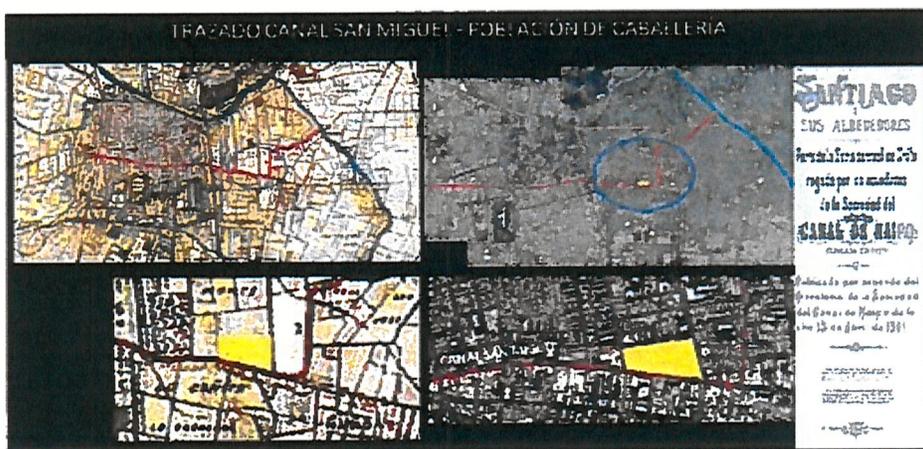
6.- Fundamentos para la propuesta

- **El fundamento medioambiental** fue el preservar estos inmuebles y/o zonas protegidas al generar condiciones en el entorno inmediato a ellas, que responden a condiciones urbanas y arquitectónicas sustentables considerando su equilibrio de parámetros normativos como son: la altura de edificación proporcionada en relación a la vialidad que enfrentan y que permiten acceder a las vistas al paisaje natural cordillerano lejano de la ciudad, y una escala intermedia de experiencia para el peatón permitiéndole reconocer el contexto urbano; la ocupación de suelo manteniendo superficies no construidas que posibilitan el desarrollo de especies vegetales de interés y suelo para drenaje de aguas lluvias; una densidad habitacional equilibrada la cual se resguarda del desarrollo inmobiliario por densificación, para que no sea aumentada en desmedro de las condiciones medioambientales.
- **El fundamento social** fue el preservar y hacer visible tanto al interior de la comuna como a la ciudad, estos inmuebles y/o zonas protegidas, aportando así a la cultura y calidad de vida de los actuales habitantes que han conformado en el paso del tiempo una comunidad organizada con potencial de generación de redes de apoyo. Se busca mantener las muestras de arquitectura de insignes arquitectos cuya memoria material y espacial se proyecta en estos inmuebles. El reconocimiento social ayudará a mantener la identidad de la comunidad, la que se verá favorecida al resguardarse la arquitectura que da testimonio permanente del origen e historia de sus barrios. Con la valorización social de la propuesta a través de los Acuerdos desarrollados en las Mesas Participativas, se crea identidad que refuerza los lazos comunales del habitante con su entorno, crea aprendizaje y cuidado. Si lo conozco lo valoro y por ende lo cuido porque me representa. Cabe reconocer que esta propuesta reconoce la labor desarrollada por la comunidad organizada al declarar la zona típica y buscar resguardar su entorno.
- **El fundamento económico** fue el preservar estos inmuebles y/o zonas al generar condiciones en el entorno inmediato, que no vayan en desmedro a los atributos que generaron la misma protección, con la posibilidad de realizar en los inmuebles mejoramientos, ampliaciones, cambios de destino, y otros que favorezcan la reconversión evitando el deterioro y obsolescencia, con valorización del inmueble y/o zona aportando así a la calidad de vida e identidad que la comuna oferta a la ciudad. La valorización tanto de los inmuebles, como de las zonas patrimoniales serán un factor de puesta en valor y conservación de valores arquitectónicos y urbanos que por su reconocimiento cultural y social, se transformarán en lugares atractivos para la ciudad y sociedad en general, la que valorizará estos inmuebles únicos como un bien escaso lo que se respalda en los argumentos considerados para sus declaratorias. Lo anterior, también posibilitará el desarrollo del sector de turismo en la comuna con las actividades económicas positivas asociadas a éste.

7.- El presente informe sintetiza el material aportado que fue ingresado con fecha 15 de febrero a Alcaldesa (s), con fechas 23 de febrero y 1 de Marzo a Secpla, con fecha 13 de marzo a Asesoría Urbana, y lo remitido vía correo electrónico con fechas 14, 17 y 20 Marzo respecto a ACUERDOS ESPECÍFICOS suscritos por dirigentes y carta del Alcalde.

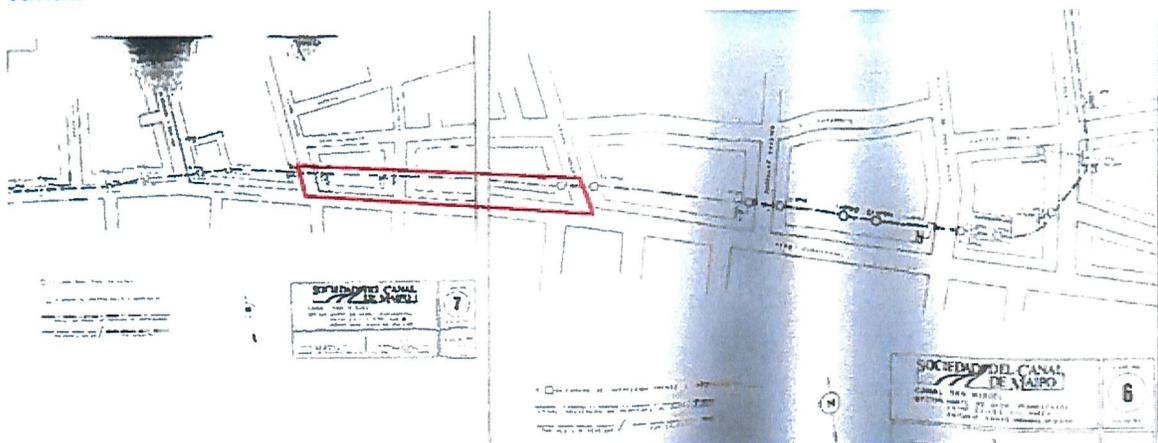
ZONA DE AMORTIGUACIÓN PARA POBLACIÓN ESCUELA DE SUBOFICIALES DE CABALLERÍA, ZONA TÍPICA 1, AVDA. IRRARRAZAVAL ACERA NORTE ENTRE MANUEL MONTT Y ANTONIO VARAS, LÍMITE NORTE LA ZONA TÍPICA.

8.- Se recopiló material del canal denominado San Miguel cuyo trazado, según Plano de la Sociedad del Canal del Maipo de 1902, lo ubica en la acera norte de Avda. Irrarrázaval y en el tramo entre Avda. Manuel Montt y Antonio Varas, correría de oriente a poniente en el borde sur de la Población de Caballería.



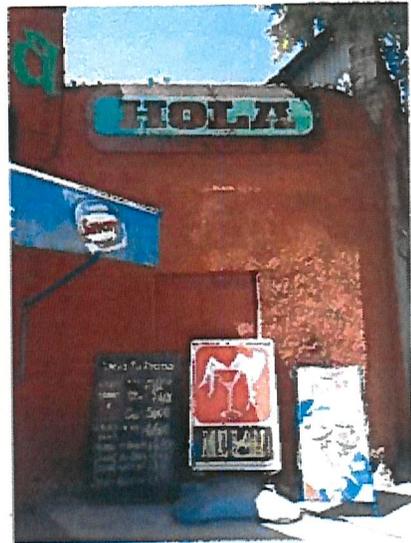
(Arquitecto Sra. Verónica Adrián, en base al plano de la Sociedad del Canal del Maipo de 1902)

Conforme lo indicado por la Sociedad del Canal del Maipo, Administrador de Canales Sr. Sergio Silva M. (ssilva@scmaipo.cl) con fecha 21 de febrero: ***“En el tramo en consulta, el canal San Miguel tiene características variables, en parte entubado en 1000 mm diámetro y en parte abovedado en 1,5x1,5 m. El canal se encuentra a baja profundidad, casi a nivel de superficie. La servidumbre de acueducto mínima del canal es de 1 m a cada costado del canal.”***

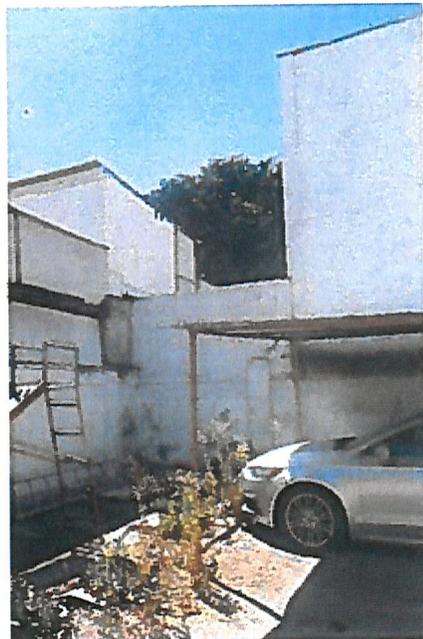




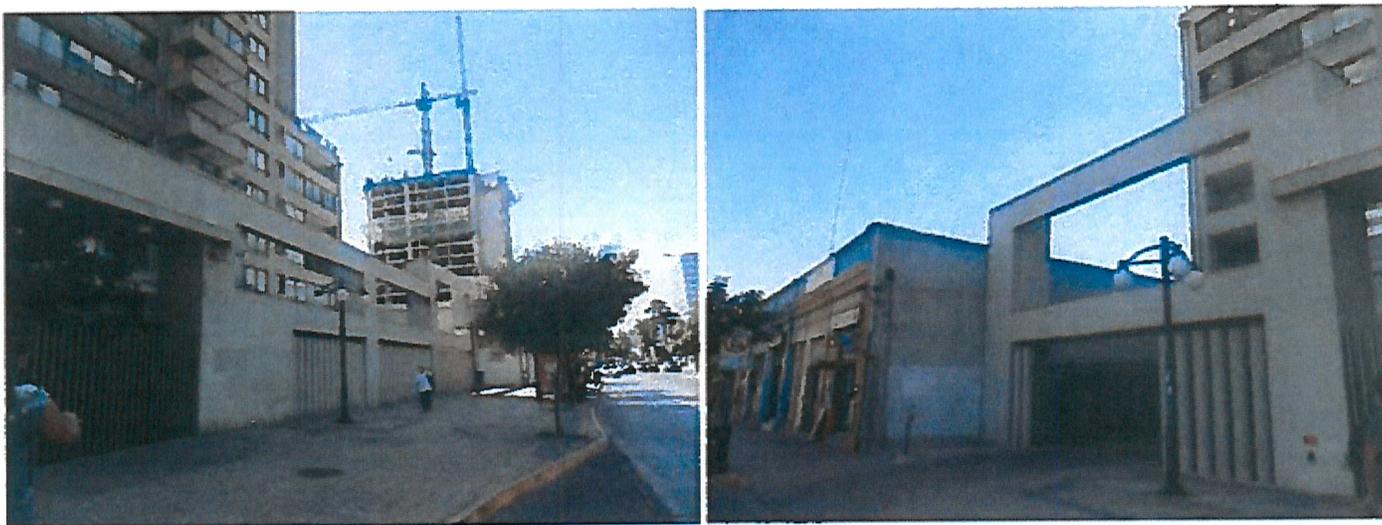
(Acceso a la faja de servidumbre ubicada en Avda. Manuel Montt contigua a local comercial existente)



(Situación en fondo de sitio de restaurant de Avda. Irrazábal faja de canal con cámara inspección y losa)



9.- Se observó en visita a terreno realizada para evaluar el edificio existente en Avda. Irarrázaval próximo a Antonio Varas, que éste materializó la continuidad exigida por la norma, mediante elementos constructivos de pilares y vigas, generando una continuidad "virtual" de 7,00 mts de altura, y que el volumen edificado con superficies habitables se encuentra retirado de la línea oficial hacia el interior del predio.



Por tal razón se propuso mantener la edificación continua de altura obligatoria de 7,00 mts igualando a lo existente y sobre ella una edificación de altura máxima de 10,50 mts Lo que mantendría una imagen de fachada continua hacia Irarrázaval, y altura máxima total de 17,50 mts.

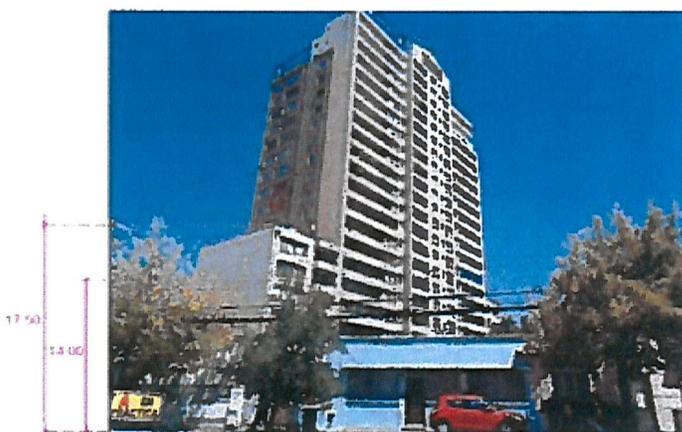


10.- Se observó en visita a terreno realizada para evaluar la volumetría del edificio existente hacia el norte, y cómo impacta a las viviendas de la zona típica especialmente en la privacidad de sus patios, y además, al recorrer peatonalmente la calle interior Sargento Luis Navarrete se aprecia la falta de armonía entre ambos tipos de edificaciones.



VISION
17.50 mts

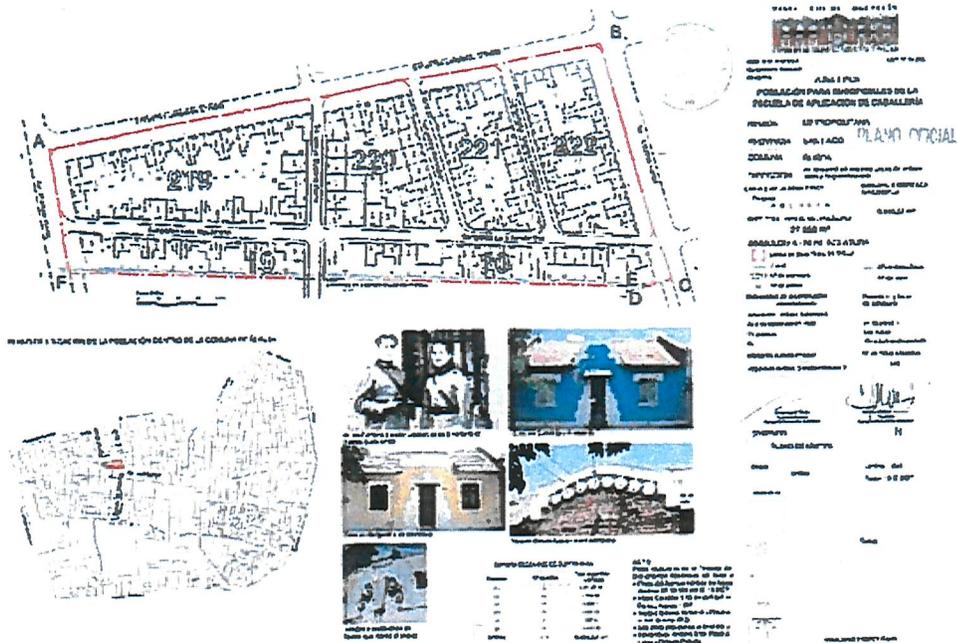
VISION
14.00 mts



11.- Se consideró la disminución de la profundidad máxima de la continuidad a un 50% del deslinde, con lo cual se aumenta el distanciamiento mínimo de la OGUC, de manera proporcional según sea la longitud de profundidad de los sitios.

12.- Considerando que el uso de suelo Residencial no está prohibido, se estimó definir una prohibición de estacionamientos en primer piso, salvo el de las bicicletas conforme OGUC.

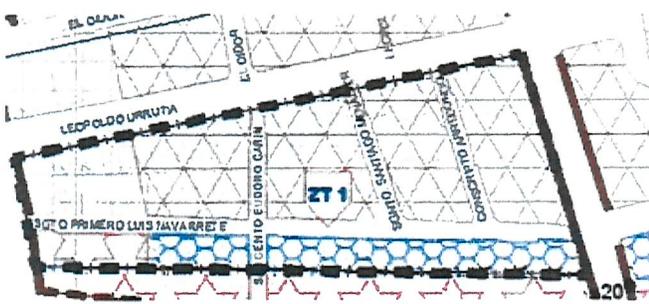
13.- Respecto al LÍMITE SUR DE LA ZONA TÍPICA, de acuerdo al plano original de Concejo de Monumentos Nacionales firmado y timbrado, se expresa claramente que los predios que enfrentan Av. Irarrázaval y deslindan con las propiedades patrimoniales, poseen una porción de sus terrenos en el deslinde norte, dentro de la Zona Típica aprobada por Decreto Exento N° 902 de fecha 09/05/2007 que señala que "El área protegida se delimita por el polígono A-B-C-D-E-F-A, como se señala en el plano adjunto, que forma parte del presente decreto."



En virtud de la Ley 17.288, LGUC artículo 60º, OGUC artículo 2.1.18 y reiterado en circular Ord. Minvu N° 0768 DDU 240 de fecha 04/11/2010, cualquier proyecto cuyo expediente hubiese ingresado en fecha posterior a la declaratoria de zona típica debiese consultar previamente a su aprobación al Concejo de Monumentos Nacionales.

Este tema es relevante, ya que se recomendó ajustar el actual Plano del PRC al dibujo del polígono de la nueva zona urbana propuesta no tomando como se hace en la actual versión de límite del deslinde norte los límites prediales sino que tomar como límite de la modificación 17ª conforme al polígono establecido para de la Zona Típica, incorporando además al Canal San Miguel de aprox. 3,5 mts. expresamente señalado en dicho polígono.

Lo anterior dado el sentido de urgencia planteado, ya que de persistir en tomar la faja dentro de la nueva zona urbana frente a avenida Irarrázaval, estaríamos abordando y modificando norma urbana al interior de una zona típica para lo cual se requeriría el Vº Bº previo del Concejo de Monumentos e informar a la comunidad de este cambio.



DIBUJO De ZONA TIPICA
en PLANO PRC



DIBUJO De ZONA TIPICA
En PLANO CMN

14.- Adecuación al instructivo de zona típica para la propuesta de Antejardines:

a) Del Instructivo de la Zona Típica, aprobado por el Consejo de Monumentos Nacionales, respecto a Antejardín:

- En el punto 17.5. para el Tipo de Agrupamiento se señala: "casi la totalidad de los vecinos prefieren la edificación continua actual de conjunto. El presente Instructivo resguarda la mantención del agrupamiento continuo, donde la línea oficial, coincide con la línea de edificación. Y los antejardines existentes hacia las calles Antonio Varas y Leopoldo Urrutia."
- Y en punto 18.3. se señala como Tipo de Agrupación: "Acepta sólo la existente, fachada continua y antejardines actuales. Prohíbe fusiones y subdivisiones de predios."
- En el Artículo 22º sobre las Condiciones Urbanas de la Población Militar se señala: "Se suma al valor ornamental, el valor espacial de esta obra, que se organiza entorno a pasajes de 10,00 mt de ancho de perfil, con edificaciones laterales de fachada continua, con una altura promedio de 5,00 mt. Esta proporción le otorga al espacio urbano una escala acogedora y armoniosa, donde el peatón se siente contenido, lo que invita a caminar con agrado por sus calles. Para poder desarrollar "vida de barrio" en estos pasajes, se deberá controlar la velocidad y el paso vehicular, acotándolo de acuerdo a lo propuesto en este Instructivo."

Y "Hacia las calles de borde del conjunto, el arquitecto diseñó espacios de antejardín de 2,50 mt de ancho, lo que separa la casa y la protege cuando enfrenta una calle de mayor importancia y de mayor flujo. Así sucede en Avda. Antonio Varas y en la calle Leopoldo Urrutia. Probablemente en un principio las casas hacia la Avda. Manuel Montt también lo tuvieron y hoy ha sido eliminado para relacionar directamente estas casas con la calle, ya que todas han cambiado su destino a comercio e industria."

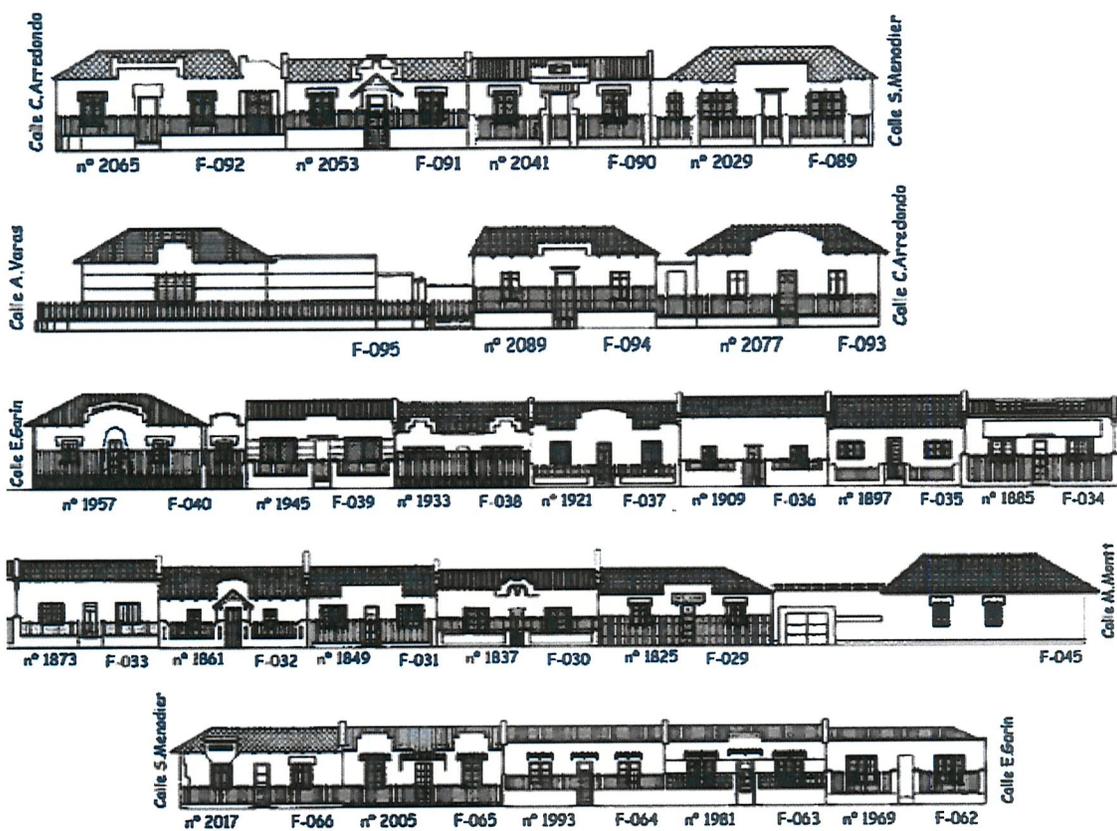
- En el Artículo 28º se indica: "Línea de Edificación: se deberán mantener las líneas existentes, de acuerdo a la calle que enfrentan:

- Antonio Varas: antejardín de 2,50 mt

- Leopoldo Urrutia: antejardín de 2,50 mt

- Manuel Montt: línea de edificación coincidente con la línea oficial, sin antejardín (corroborar con DOM)

- Sargento Luis Navarrete, Sargento Eudoro Garín, Sargento Menadier y Conscripto Arredondo: línea de edificación coincidente con la línea oficial, sin antejardín.



15.- Se analizó como referente real existente, edificio de Avda. Irarrázaval N° 2032, con Anteproyecto N° 139 de Octubre 2007 y Permiso de Edificación N°23 de abril de 2008:

- total 192 departamentos, entre 30,94 m² y 77,58 m², lo que da un promedio de superficie por unidad de 54,26 m².
- Considerando 4 Háb/viv. para los 192 depts. = 768 Háb.
- La superficie del terreno neta es de 2.007,52 m²
- la superficie de terreno bruta es de 3.039,05 m² = 0,303905 hà
- el edificio contempla una densidad de 2.527 Háb/hà.



ZONA DE ENTORNO A CONJUNTO EMPART, ZONA TÍPICA 3, SECTOR LO ENCALADA, POLÍGONO ENTRE CALLES SUAREZ MUJICA - LO ENCALADA- AVDA SUR - SEMINARIO.

16.- Recibido del Sr. Rodrigo Cabezas, Secretario de la Junta de Vecinos N° 13, de la Mesa Participativa N° 4, enviado al Alcalde y Concejo Municipal el pasado martes 07 de marzo, en el cual agradece la instancia de protección de barrios y la manifiesta intención del Sr. Alcalde al incluir a la zona Lo Encala junto a la de Caballería, reitera que se haga considerando la totalidad de las 3 manzanas, específicamente entre Suárez Mujica por el norte, Av. Sur por el sur, Lo Encalada por el oriente y Seminario por el poniente.

Cabe señalar que este correo fue enviado luego de la reunión sostenida el día lunes 6 de marzo en la sede vecinal; y plantea *"la desesperación de mis vecinas y vecinos del cuadrante antes mencionado"*, ante la propuesta expuesta de abordar sólo una manzana y que el resto del cuadrante quede a *"libre altura"*, además de la futura construcción del edificio de 17 pisos, cuyo Anteproyecto fue aprobado en enero de 2016.

A pesar del Acuerdo firmado por el Presidente de esta Junta de Vecinos Sr. Ricardo Barton con fecha 01 de agosto de 2016 que señala expresamente que en forma paralela a la disminución de alturas y densidades en los barrios interiores, se seguiría trabajando en los temas de patrimonio y ejes viales, dentro de lo cual está siendo abordada esta zona típica Empart con su respectivo entorno, hay vecinos que no comprenden el *"por qué no se concretaron en una protección real sus opiniones si en la mayor parte de las encuestas se manifestó la opción por tres pisos"*

Algunos de los vecinos expresaron en las encuestas recibidas con fecha de 10 de agosto de 2016, las siguientes opiniones expresadas a sus dirigentes y que éstos nos hicieran llegar en la Mesa Participativa, las que están en poder de Asesoría Urbana, y se desprende de la planilla Excel recibida, los siguientes resultados para estas 3 manzanas en estudio:

- manzana rol 5902: calles Guadalquivir - Seminario - Suárez Mujica - Lo Encalada
- manzana rol 6002: calles Guadalquivir - Seminario - Avenida Sur - Julio Cordero
- manzana rol 6003: calles Guadalquivir - Julio Cordero - Avenida Sur - Lo Encalada

ENCUESTA MESA Nº4
JUNTA VECINOS 13

	3 pisos
	mantener actual
	no opina

Manzana rol 5902

DIRECCION	NUMERO	NOMBRE	SIT. ACTUAL	PROPUESTA 3 pisos
Lo Encalada	771	Alvaro Morel Cáceres	si	no

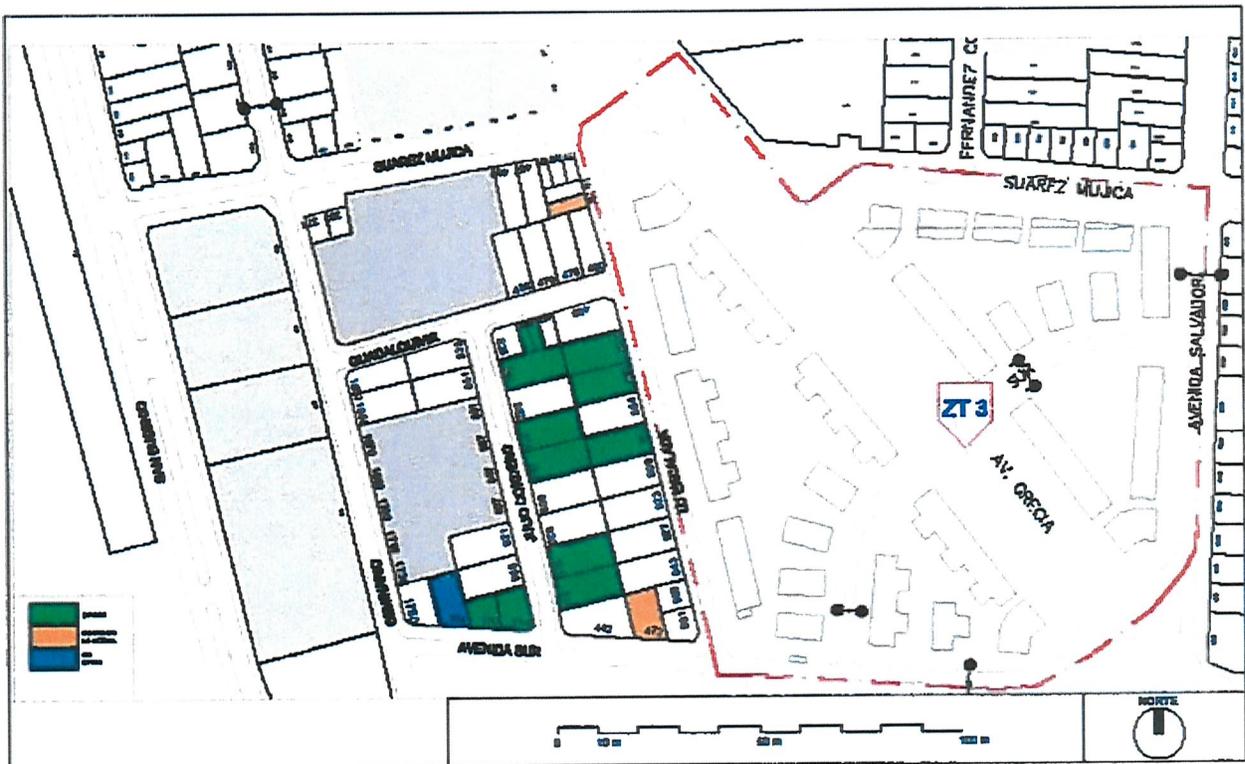
Manzana rol 6002

DIRECCION	NUMERO	NOMBRE	SIT. ACTUAL	PROPUESTA 3 pisos
Avenida Sur	374	Marina Valdes	no	no opina
		Patricio Moreno	no	no opina
	390	Gabriela Vargas	no	si
		Silvia Morales	no	si
	414	Gladys Hernandez	no	si

Manzana rol 6003

DIRECCION	NUMERO	NOMBRE	SIT. ACTUAL	PROPUESTA 3 pisos
Lo Encalada	839	Antonio Cornejo	no	si
	859	Luis Martin	no	si
	869	Marianela Cabezas	no	si
	909	Maria Moraga	no	si
Guadalquivir	463	Fernando Landeros	no	si
		Melissa Figueroa	no	si
		Ella Lohse Fuentes	no	si
		Luis Landeros	no	si
	457	Rosa Aymar	no	si
		Pamela Norambuena Aymar	no	si
		Emilio Torres	no	si
451	Tommy Becerra	no	si	

Avenida Sur	472	Sergio Díaz Hervas	si	no
Julio Cordero	840	Silvia Herrera	no	si
	888	Mauricio Latorre	no	si
	908	Jose Ocaranza	no	si
		Roberto Ocaranza	no	si
		Gustavo Ocaranza	no	si
	926	Carlos Gonzalez	no	si
		Javiera Gaete	no	si
	952	Karen Muñoz	no	si
		Maria Carrasco	no	si



Cabe señalar que esta encuesta de la Junta de Vecinos N° 13 no incluyó como opción la altura de 5 pisos.

- manzana rol 5902: calles Guadalquivir - Seminario - Suárez Mujica - Lo Encalada = 1 opinión.
- manzana rol 6002: calles Guadalquivir - Seminario - Avenida Sur - Julio Cordero = 3 opiniones.
- manzana rol 6003: Guadalquivir - Julio Cordero - Avenida Sur - Lo Encalada = 11 opiniones.

Para complementar lo anterior, se realizó un sondeo con fecha jueves 09 de marzo, incorporándose la opción de altura máxima la misma de los edificios de la zona típica existentes: **Manzana rol 5902: Guadalquivir - Seminario - Suárez Mujica - Lo Encalada (5 opiniones)**

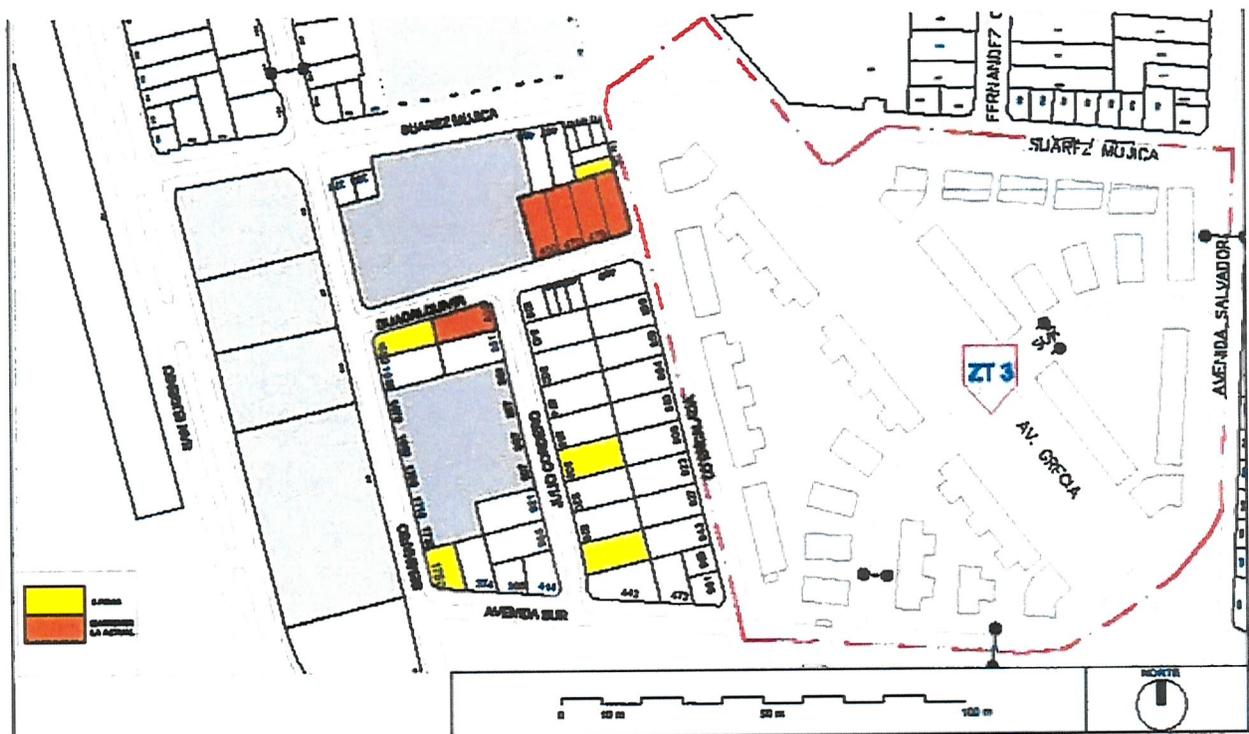
DIRECCION	NUMERO	NOMBRE	SIT. ACTUAL	OPINIÒN
Lo Encalada	787	Mariel Sánchez (arrendataria) (NO ASISTIÒ A LA REUNIÒN)	No	Si se construyen edificios que no sean más altos que los "rojos" habían CONTESTADO ENCUESTA DE JUNTA DE VECINOS, pero no tenía opción de igualar.
La propiedad de la esquina de Lo Encalada con Suárez Mujica, tiene numeraciones Nº787, Nº 781 quien contestó encuesta de dirigentes, Nº 775 donde funciona local comercial venta de quesos, y por Suárez Mujica Nº 475 y Nº 473 aparentemente con destino habitacional. No se logró obtener opinión.				
Guadalquivir	450	Karina González (propietario Sr. Carlos González) (NO ASISTIÒ A LA REUNIÒN)	Si	Señala que ya es tarde bajar la altura. Funciona una empresa, señala que sería injusto porque ya fueron perjudicados por el edificio existente y bajar altura sería un nuevo castigo
Guadalquivir	470	Marisol Muñoz (propietaria) (NO ASISTIÒ A LA REUNIÒN)	Si	sería injusto porque ya fueron perjudicados por el edificio existente, quieren seguir viviendo ahí pero sin bajar valor de su propiedad
Las casas vecinas de Guadalquivir Nº 476 y Nº 490 son propietarios el suegro y cuñada, respectivamente, de la propietaria de Guadalquivir Nº 470, estando en manos de un mismo grupo familiar las 3 casas contiguas, siendo de la misma opinión.			Si	"
La casa de Suárez Mujica Nº 467 tiene letrero de NO SE VENDE, y la casa contigua Nº 459 son ambas de fachada continua y en ellas no se encontró moradores.				
Las casas de Suárez Mujica Nº 383 y la casa pareada contigua Nº 371 han quedado en condición de "islas" y aun considerando la fusión de ambos predios sumarían aproximadamente 260 m2 lo que no hace viable desarrollo inmobiliario. En el costado de la casa Nº 371 por Seminario funciona un local comercial tipo mini mercado.				

Manzana rol 6002: calles Guadalquivir - Seminario - Avenida Sur - Julio Cordero (3 opiniones)

RECCION	NUMERO	NOMBRE	SIT. ACTUAL	OPINION
Seminario	1650	Propietaria (NO ASISTIÒ A LA REUNIÒN NI CONTESTÒ ENCUESTA DE JUNTA DE VECINOS)	NO	Señala que la opción de 5 pisos es tarde pues ya quedó rodeada de edificios, pero señala que su imagen de barrio armónico sería de 4-5 pisos y no entiende cómo se permitió edificios tan altos ahí.
	1750	Verónica Muñoz (propietaria) (NO ASISTIÒ A LA REUNIÒN NI CONTESTÒ ENCUESTA DE JUNTA DE VECINOS)	No	Señala que es tarde pues ya quedó rodeada de edificios, y el costo económico de cambiarse de casa manteniendo las actuales condiciones es muy alto respecto al valor que le paga la inmobiliaria, pero estaría a favor de bajar la altura a 5 pisos
Julio Cordero	835	Juan Guerrero (propietario) (NO ASISTIÒ A LA REUNIÒN NI CONTESTÒ ENCUESTA DE JUNTA DE VECINOS)	Si	Señala que ya fueron perjudicados por los edificios existentes, y no quiere bajar el valor de su propiedad. Indica que no le parece armónico dejar al lado de un edificio de 17 pisos uno de 5 pisos. Señala preocupación de que se haya instalado entre vecinos la idea de bajar las alturas.
En las casas de Julio Cordero N° 851, N° 955, N° 921, Seminario N° 1656, Avda. Sur N° 374, N° 390, N° 414, en ellas no se logró obtener opinión.				

Manzana rol 6003: calles Guadalquivir - Julio Cordero - Avenida Sur - Lo Encalada (2 opiniones)

DIRECCION	NUMERO	NOMBRE	SIT. ACTUAL	OPINION
Guadalquivir	463	tiene letrero de NO SE VENDE (NO ASISTIÒ A LA REUNIÒN NI CONTESTÒ ENCUESTA DE JUNTA DE VECINOS)		
Julio Cordero	908	Eduardo Ocaranza (NO ASISTIÒ A LA REUNIÒN NI CONTESTÒ ENCUESTA DE JUNTA DE VECINOS)	No	Señala que el ideal sería 4 pisos tal cual como los "edificios rojos"
	952	María Carrasco (NO ASISTIÒ A LA REUNIÒN)	No	Quiere 4 pisos, antes había contestado encuesta de la Junta de Vecinos pero que no tenía opción de quedar igual que al frente.



Como SÍNTESIS de todo lo recopilado por la Junta de Vecinos y el presente equipo asesor externo:



- manzana rol 5902: calles Guadalquivir - Seminario - Suárez Mujica - Lo Encalada = mayoría opinión por mantener Z3 actual. Sin embargo, en reunión y en mail recibido se plantea posible conflicto de sombra arrojada de mantenerse la actual Z3.
- manzana rol 6002: calles Guadalquivir - Seminario - Avenida Sur - Julio Cordero = opiniones divididas, condiciones actuales ya dañadas y que se visualiza empeorarán con la construcción y una vez esté levantado el edificio de 17 pisos.
- manzana rol 6003: Guadalquivir - Julio Cordero - Avenida Sur - Lo Encalada = Mayoritarias opiniones por conservar las casas existentes, esto mediante norma de 3 pisos máximos.

17.- Se planteó el argumento del *"derecho a Sol de cada vecino o vecina de la comuna"*, indicando la necesidad de *"proteger la esquina de Suárez Mujica con Lo Encalada, donde actualmente funciona un polo de comercio local; en este lugar si se instalara un edificio de 18 pisos, en horas de la tarde puede llegar a proyectar una sombra de 52 metros aproximadamente, "oscureciendo" parte de los edificios Empart y la entrada a este cuadrante; lo mismo ocurriría con la manzana única que se desea proteger, quedaría encerrada por edificios al norte, poniente y sur."*

Al respecto, como aporte se hizo un estudio preliminar conforme normativa de la OGUC Artículo 2.6.13. para la sombra proyectada:

MANZANA NORTE: Lo Encalada – Guadalquivir – Seminario – Suárez Mujica

7 predios no edificados en altura a la fecha y que podrían fusionarse.

Sombra Proyectada	I a III y XV Regiones	IV a IX Región y R.M.	X a XII y XIV Regiones
Hacia el Sur	63°	57°	51°
Hacia el Oriente	28°	26°	24°
Hacia el Poniente	28°	26°	24°

63° dividir la altura por 1.96	57° dividir la altura por 1,54	51° dividir la altura por 1.23
28° dividir la altura por 0.53	26° dividir la altura por 0,49	24° dividir la altura por 0.45

Altura libre según rasantes: edificio que podría proyectarse de 17 pisos = 40 metros aproximadamente. Arrojaría sombra hacia el sur, a la manzana que se busca proteger mediante la modificación 17ª, hasta un ángulo de 57º.

40 mt de altura / 1,54 = 25,97 mt longitud máxima sombra arrojada

Considerando que el posible edificio debería cumplir con 5 mts mínimo de antejardín, más ancho de la calle Guadalquivir de 12,00 metros entre líneas oficiales, y que el antejardín de las casas existentes es de aproximadamente 2,00 mts, las casas estarían a 19,00 metros de distancia del edificio, es decir, dentro del cono de sombra que podría arrojar el edificio que se pudiera levantar al norte de ellas.

MANZANA PONIENTE: Guadalquivir – Seminario – Av Sur – Julio Cordero

4 predios que podrían fusionarse extremo norte.

6 predios que podrían fusionarse extremo sur, frente al área verde.

Sombra Proyectada	I a III y XV Regiones	IV a IX Región y R.M.	X a XII y XIV Regiones
Hacia el Sur	63°	57°	51°
Hacia el Oriente	28°	26°	24°
Hacia el Poniente	28°	26°	24°

63° dividir la altura por 1,96	57° dividir la altura por 1,54	51° dividir la altura por 1,23
28° dividir la altura por 0,53	26° dividir la altura por 0,49	24° dividir la altura por 0,45

Altura edificio que podría proyectarse de 17 pisos = 40 metros aproximadamente. arrojaría sombra hacia el oriente, manzana de la modificación 17ª, hasta ángulo de 26°.

40 metros de altura / 0,49 = 81,63 mts longitud máxima de sombra arrojada.

Considerando que el posible edificio debe cumplir con 5 mts mínimo de antejardín, más ancho de la calle Julio Cordero de 13,00 metros entre líneas oficiales, y que el antejardín de las casas existentes es de aproximadamente 4,00 mts en promedio, las casas estarían a 22,00 metros de distancia del edificio, es decir, dentro del cono de sombra que podría arrojar el edificio que se pudiera levantar al norte de ellas.

18.- Conforme los antecedentes y tras entregas de propuestas que han sido vistas y analizadas en conjunto con Asesoría Urbana, Secretaría de Planificación y Administración Municipal, junto con el trabajo participativo con dirigentes y vecinos de las Unidades Vecinales N°9 y N°13 directamente involucradas, y pertenecientes a las Mesas Participativas N°3 y N°4 respectivamente, se han suscrito los siguientes importantes **ACUERDOS ESPECÍFICOS**, con fecha 13 y 16 de marzo de 2017:



ACUERDO ESPECÍFICO

13 MAR. 2017

PARA MODIFICACIÓN N° 17 AL PRC

JUNTA DE VECINOS N°13 SUÁREZ MUJICA y CENTRO CULTURAL Y ADELANTO KELLWE, de la Mesa Participativa N°4.

1. Se abordará el territorio de las 3 manzanas del sector denominado Lo Encalada: entre calles Lo Encalada - Suárez Mujica - Seminario - Avenida Sur, como entorno de la Zona Típica N°3 denominada Conjunto Empart de Ruínas con altura de 15,80 mts. con 4 pisos.
2. El requerimiento solicitado debe ser tratado con urgencia.
3. Definir que la edificación para la manzana entre calles Guadalquivir - Julio Cordero - Avenida Sur - Lo Encalada tendrá altura máxima de 9,00 mts. con 3 pisos.
4. Definir que la edificación tanto para la manzana entre calles Guadalquivir - Seminario - Suárez Mujica - Lo Encalada, como para la manzana entre calles Guadalquivir - Seminario - Avenida Sur - Julio Cordero, tendrán una altura máxima de 14,00 mts. con 5 pisos.

Firma
UNIDAD VECINAL 13
JUNTA DE VECINOS SUÁREZ MUJICA

NOMBRE: Ricardo Berion Soza
CARGO: Presidente

Firma
CENTRO CULTURAL Y ADELANTO
KELLWE

NOMBRE: Carolina Videla Concha
CARGO: Presidente

Firma
UNIDAD VECINAL 13
JUNTA DE VECINOS SUÁREZ MUJICA

NOMBRE: Rodrigo Cabezas Castro
CARGO: Secretario

Firma
UNIDAD VECINAL 13
JUNTA DE VECINOS SUÁREZ MUJICA

NOMBRE: Paola Pereira Codocero
CARGO: Directora



ACUERDO ESPECÍFICO

16 MAR. 2017

PARA MODIFICACIÓN N° 17 AL PRC

JUNTA DE VECINOS N° 9 y ORGANIZACIÓN CLUB SOCIAL CULTURAL POBLACIÓN ESCUELA DE SUB-OFICIALES DE CABALLERÍA de la Mesa Participativa N°3.

1. Se abordará el Territorio de la franja de predios que enfrentan Avda. Irrazaval, acera norte entre Antonio Varas y Manuel Montt, como zona de amortiguación para efectos de protección y puesta en valor de la Zona Típica N°1 denominada Población Escuela de Suboficiales de Caballería.
2. El requerimiento solicitado debe ser tratado con urgencia.
3. Este estudio corresponderá a una nueva zona distinta a la actual.
4. Que la generalidad de la propuesta es mantener la fachada continua existente en Avda. Irrazaval para dar continuidad.
5. Incorporar como Usos de Suelo Prohibidos de clase Equipamiento, los restaurantes nocturnos, boîtes, discotecas, cabarets y de similares características.

Se aceptan las propuestas del municipio respecto a lo siguiente:

6. Que la edificación continua sea con una altura máxima de 7,00 mts., con construcción aislada sobre la placa de hasta 10,50 mts. equivalente a 4 pisos (equipamiento y/o habitacional), llegando a una altura total máxima de 17,50 mts.
7. Disminuir la profundidad máxima de edificación en las medianeras de la placa de continuidad, desde un 80% actual a un 50% de profundidad máxima del deslinde y medido desde la línea oficial de Avda. Irrazaval.
8. Para posible edificación aislada al interior del sitio, que reemplace un área sin construir de la placa continua, se define altura máxima de 7,00 mts. y distanciamiento mínimo de 7,00 mts. hacia la zona típica, con adosamientos según OGUC solo a los deslinde laterales, y prohibición de adosamiento a deslinde frontal.

Página 1 de 2



9. Que atendiendo las profundidades variables de los sitios que enfrentan Avda. Irrazaval, se propondrán cuadros normativos considerando coeficiente de ocupación de suelo de 0,5 y coeficiente de constructibilidad 2; y en predios iguales o inferiores a 700m², el coeficiente de ocupación de 0,7 y coeficiente de constructibilidad 2,5.
10. Prohibir estacionamientos en superficie de 1er piso.
11. Definir las demás normas específicas de subdivisión predial y edificación, ajustándose a todos los acuerdos anteriormente señalados.

Firma
UNIDAD VECINAL 9
JUNTA DE VECINOS GENERAL SUCRE 2

NOMBRE: Mireya Del Río Barañao
CARGO: Presidenta

Firma
CLUB SOCIAL CULTURAL POBL. ESC.
SUB-OFICIALES DE CABALLERIA

NOMBRE: Pablo Álvarez
CARGO: Presidente

Firma
UNIDAD VECINAL 9
JUNTA DE VECINOS GENERAL SUCRE 2

NOMBRE: Hugo Gutiérrez
CARGO: Secretario

Firma
CLUB SOCIAL CULTURAL POBL. ESC.
SUB-OFICIALES DE CABALLERIA

NOMBRE: María Soledad Avalos
CARGO: Secretario

Firma
UNIDAD VECINAL 9
JUNTA DE VECINOS GENERAL SUCRE 2

NOMBRE: Jorge Rosal
CARGO: Tesorero

Firma
CLUB SOCIAL CULTURAL POBL. ESC.
SUB-OFICIALES DE CABALLERIA

NOMBRE: Octavio Poblete
CARGO: Director

19.- El Alcalde ha enviado una carta a los integrantes de las Mesas Participativas, de fecha 20 de marzo de 2017, informando el cumplimiento del compromiso adquirido, los acuerdos adoptados, y que sería presentado a consideración del Concejo Municipal con fecha 21 de marzo de 2017.



20 de Marzo de 2017

Estimados Vecinos,

Junto con saludarlos, quisiera contarles que desde que asumí como Alcalde, hemos llevado adelante un proceso inédito y modernizador a través de las denominadas Mesas Participativas con Juntas de Vecinos y Organizaciones Territoriales, a fin de escuchar a nuestros vecinos y recoger las distintas visiones sobre Nuñoa actual y futura. Esta apuesta conlleva trabajo y esfuerzo, la participación activa y organizada de todos nosotros, tanto de las instancias políticas como técnicas, pero por sobre todo las visiones en base a la experiencia de los propios vecinos.

Ya hemos dado pasos concretos, con las actuales Modificaciones N°15 y N°16 al Plan Regulador en curso, con cerca de un 50% de la comuna protegida mediante el congelamiento, producto del trabajo realizado con las Mesas Participativas.

En noviembre de 2016 comprometí el inicio de una próxima Modificación N°17 que aborde los temas de Patrimonio, considerando las zonas con declaratorias y el entorno inmediato a ellas, y he acogido la urgencia de partir por dos sectores acotados: Irrazaval de Manuel Montt a Antonio Varas contiguo a Zona Típica Escuela Suboficiales Caballería y sector La Encalada frente a Edificios Empart.

Vecinos, el 13 y 18 de marzo pasados, se han logrado importantes Acuerdos (adjunto copia), y conforme a ellos el día martes 21 de marzo someteré a consideración del Concejo la Modificación N°17 al Plan Regulador. Esperamos su aprobación para ir luego al Ministerio de la Vivienda y así proteger estos patrimonios y seguir construyendo juntos la comuna que queremos.

Reciban un afectuoso saludo,




ANDRÉS ZARHI TROY
ALCALDE
MUNICIPALIDAD DE NUÑOA


Lilibiana Vergara F.

Carmen Gloria Zúñiga de K.

Felipe Rojas V.

Nuñoa, 21 de Marzo de 2017