



01 DIC 2020
MACUL,
1570
ORD. N°A. _____/

ANT.: Modificación Plan Regulador Comunal de Macul, Zonas Habitacionales Mixtas, Ley 21.078 – art. 28 octies. -

MAT.: Solicita emitir por parte de esa Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo, Informe favorable para la Aplicación del Art. 117 de la L.G.U.C., con el objeto de postergar, por un plazo de tres meses, los permisos de construcción sobre 2 pisos más mansarda de altura.

De: Gonzalo Montoya Riquelme
Alcalde Municipalidad de Macul

A: Manuel José Errazuriz Tagle
Secretario Ministerial Metropolitano de Vivienda y Urbanismo
Dirección: Av. Libertador Bernardo O'Higgins 874, P 9, Santiago.
Correo: ofparteseremirm@minvu.cl

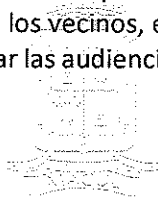
De mi consideración:

1.- Este Municipio ha desarrollado la Imagen Objetivo denominada "Modificación al Plan Regulador Comunal Zonas Residenciales Mixtas de Macul", correspondiente al sector conformado por el polígono Av. Macul, Av. Américo Vespucio, Av. Departamental, Av. Exequiel Fernández, Av. Benito Rebolledo, Av. Marathon, Limite Predial, Av. Luis Querbes, Limite Predial, Av. Vicuña Mackenna, Av. Quilín, Zanjón De La Aguada, Limite Predial, Av. Marathon, Blanco Encalada, Castillo Urizar, Av. Quilín, Av. Marathon, Av. Rodrigo De Araya, Joaquín Rodríguez, Los Plátanos, Oscar Bonilla, Av. Quilín, Obispo Arturo Espinoza, Coipué, Av. Exequiel Fernández, Av. Rodrigo De Araya, Av. Américo Vespucio, Madreselvas, Av. Ramón Cruz, Los Olmos y Av., Macul., cuyo objetivo central es disminuir las alturas de edificación y las densidades habitacionales en gran parte de las áreas correspondientes al territorio a modificar, para relacionarlo de manera más armónica con las condiciones urbanísticas existentes en los barrios residenciales tradicionales al interior de la Comuna.

2.- Considerando las características urbanas y de edificación de estos Barrios, lo cual es congruente con la elaboración de esta Modificación y en concordancia con los planteamientos de desarrollo urbano de este Municipio, se han llevado a cabo las gestiones pertinentes desde el Acuerdo Municipal N°624/2019 de fecha 28.11.2019, que acordó aprobar el inicio de los estudios para desarrollar esta Modificación, con el objeto de disminuir las alturas de edificación en sectores de alta densidad que entran en conflicto con barrios tradicionales, para lo cual se ha mantenido una constante comunicación con la comunidad en torno a estas demandas, llevando a cabo reuniones y Audiencias Públicas, según el procedimiento establecido en la legalidad vigente.

3.- En relación con lo anterior, este Municipio desarrolló un diagnóstico comunal y de participación anticipada, efectuándose alrededor de 25 reuniones con representantes de las Juntas de Vecinos de las 14 unidades vecinales involucradas en esta Modificación (UV. N°s. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 18, 19 y 20), pertenecientes a los sectores residenciales de esas unidades territoriales durante los meses de octubre del 2019 a marzo del año 2020.

4.- En el marco de la legalidad vigente, Ley General de Urbanismo y Construcciones, su ordenanza y del artículo 28 octies de la ley 21.078, este Municipio aprobó la Imagen Objetivo y el Resumen Ejecutivo, por parte del Concejo Municipal, mediante Acuerdo N°686/2020, tomado en sesión del 10.03.2020, con lo cual se debía continuar con el procedimiento dispuesto en la normativa vigente, de participación ciudadana a través del envío de información a los vecinos, exposición a la comunidad en lugares visibles, por la página web municipal, además de realizar las audiencias públicas dispuestas en la legalidad vigente.



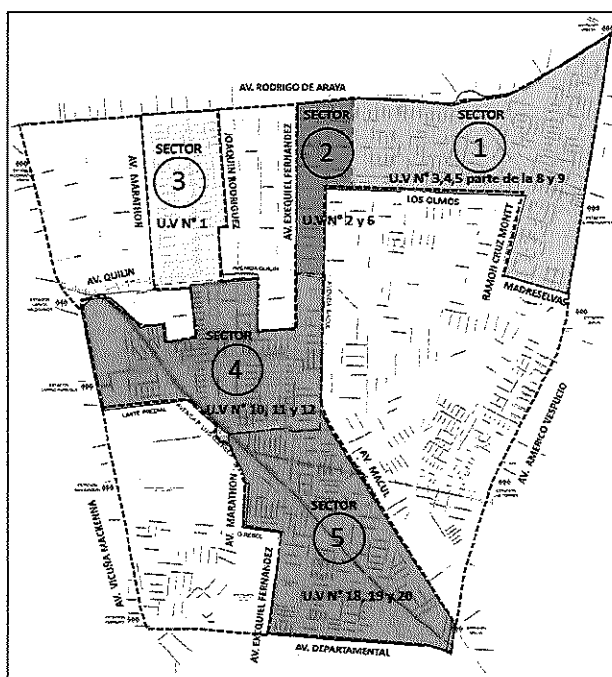
5.- Al respecto es preciso considerar, que en Marzo de 2020, se declaró el estado de emergencia que afecta al país por Covid-19, por lo que nuestro Municipio inició un proceso de consulta al Ministerio de Vivienda y Urbanismo y a la Contraloría General de la República, con el objeto de no detener este proceso de participación ciudadana, producto de lo cual, la Contraloría se pronunció favorablemente a través del oficio N° 10.084 del 17.06.2020 respecto de que las instancias de participación ciudadana de los procesos de modificación a los planes reguladores, se efectúen a distancia a través de medios remotos.

6.- Dada la relevancia de la presentación y entrega de información a la comunidad para la exposición de la Imagen Objetivo, se les invitó a participar en la etapa de exposición al público y a las Audiencias Públicas virtuales, a través del sitio Web institucional y de las plataformas que el Municipio dispuso, dictándose el Decreto N° 1240 del 06.08.2020, que invito a los vecinos a las Audiencias Públicas virtuales, la exposición a través de la página web por 30 días, lo cual fue difundido a través de medios digitales y escritos más los avisos de prensa para informar del calendario de Audiencias Públicas virtuales.

7.- Además, se informó del periodo que los interesados tenían para formular observaciones fundadas a la propuesta, en soporte papel y/o por medios electrónicos – correo electrónico a oficinas de partes municipal y mediante formulario web disponible en pagina municipal- procesos ejecutados entre el 28 de agosto y el 28 de septiembre del presente año, con lo cual se completó este proceso de participación ciudadana y observaciones a la propuesta de Imagen Objetivo.

8.- Actualmente, el Municipio y su unidad Técnica Urbana, ya entregaron la documentación requerida por el Concejo Municipal de Macul para evaluar las observaciones a la Imagen Objetivo, con los antecedentes recibidos de la comunidad y sus observaciones; revisión que arrojó también solicitudes para disponer de la postergación de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones, en los sectores que corresponden a protección de Barrios, dada la modificación al P.R.C. de Macul en curso, por lo cual se propuso al Concejo Municipal disponer que autorizaran la presentación de la solicitud de postergación de permisos de construcción en los sectores que se indican en la propuesta, dada la necesaria cobertura de resguardo para algunos sectores de la modificación y con lo cual se podrá desarrollar el resto de las etapas para este proceso de planificación urbana durante el periodo de 12 meses que dure esta postergación. Ello fue aprobado mediante el Acuerdo Municipal N° 774/2020, tomado en Sesión N° 181 del concejo Municipal.

9.- El polígono a modificar se dividió en 5 sectores, siguiendo con la lógica de sectorización establecida en la construcción de la Imagen Objetivo, debido a la envergadura del territorio a intervenir con la propuesta de modificación para cada sector, según se indica:



Sectorización del Territorio afecto a Modificación Plan Regulador Comunal, Zonas Residenciales Mixtas de Macul. -

Sector 1: Comprende las Unidades Vecinales 3,4,5 parte de la 8 y 9.

Actualmente este sector está representado principalmente por la Población Santa Julia, Población Nueva Esperanza, Población Jaime Eyzaguirre, Población Los Copihues y la Villa Universidad Católica, cuyo Plan Regulador vigente, permite hasta 12 pisos y 2000 hab/Has en sus bordes definidos por las vías estructurantes como: Avda. Rodrigo de Araya, Avda. Américo Vespucio, e Avda. Ignacio Carrera Pinto. Además, también se proponen densidades así, en calle Poconchile, en su costado poniente. (calle local al interior de la Población Santa Julia).

Al interior de dichas poblaciones y villas, se permiten según el PRC actual, una altura máxima de 3 pisos más mansarda y hasta 400 hab/has (Zona ZR6).

Tras un trabajo con los dirigentes de las Unidades Vecinales, se adoptó una "Imagen Objetivo" que reflejara las condiciones urbanas tradicionales de estas poblaciones; de esta manera, los bordes de Av. Rodrigo de Araya, desde la rotonda de Av. Rodrigo de Araya hacia el oriente y los bordes de la Avda. Américo Vespucio quedaran definidos en alturas de 4 pisos de altura máxima, como lo es actualmente en, la Población Jaime Eyzaguirre y en la Villa Universidad Católica en dichos bordes. Por otro lado, se mantiene una altura máxima de 3 pisos más mansarda como lo define el PRC actual, así como también en los bordes de Ignacio Carrera Pinto.

Finalmente, la Población Santa Julia en su totalidad queda definida por una altura máxima de dos pisos más mansarda, más representativa de la imagen urbana tradicional y actual de dicha población, incluyendo el costado poniente de la calle Poconchile (hasta límite con U.V. N°6)

Sector 2: Comprende las Unidades Vecinales 2 y 6.

Luego de analizar las condiciones urbanas del sector, los permisos de edificación y ante proyectos otorgados en los últimos 5 años, junto a las voluntades de los vecinos expresadas en reuniones, se acordaron variadas propuestas de alturas a partir de las condiciones actuales, edificadas, y aun sin edificar, proponiendo una altura máxima de 12 pisos frente a Avda. Macul en las zonas aun sin consolidar. Se mantuvieron las zonas ZM1 y ZM2 al norte de calle Los Espinos, y en algunos sectores entre calles Los Espinos y Los Plátanos respectivamente ya que se encuentran consolidados con dicha normativa vigente. Además, se definieron 6 pisos, para el sector correspondiente al Colegio San Marcos y al interior del pasaje Manuel Sánchez, hasta calle Los Espinos.

Por último, se determinó zona de Equipamiento Comunal en los terrenos ocupados por la Municipalidad (El Castillo), ubicado en el sector de los Plátanos con Av. Macul.

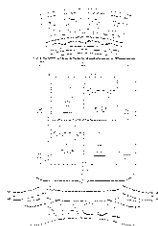
Sector 3: Comprende la Unidad Vecinal 1.

El sector tres corresponde a la Villa Santa Carolina que, a partir de la norma actual del PRC vigente, se encuentra en riesgo de un aumento de altura en sus extremos norte y sur, ya que frente a Av. Rodrigo de Araya se puede construir hasta 18 pisos de altura y frente a la Avda. Quilín se puede construir hasta 12 pisos de altura. Además, esta Villa en su interior puede llegar a alcanzar hasta los 3 pisos más mansarda de altura y los 400 Hab/has según la norma vigente.

Toda la Villa queda definida con una altura máxima de dos pisos más mansarda, lo que corresponde a la morfología de la mayoría de sus viviendas que se conservan hasta el día el hoy, por otro lado, se definen la tipología de 4 pisos máximos en los sectores donde la Villa posee esa tipología edificatoria, especialmente en su extremo sur enfrentando a la Avda. Quilín. La Tipología de tres pisos más mansarda se define también en los sectores donde la Villa posee esa tipología edificatoria, a ambos costados de la calle Castillo Urizar al sur de la Villa Santa Carolina.

Sector 4: Comprende las Unidades Vecinales 10, 11 y 12.

Parte del eje cívico centro de Macul, compuesto por Villa Casas de Ñuñoa, Villa La Arboleda, Villa La Aurora, Villa Vicuña Mackenna Sur, Villa El Esfuerzo, Villa Los Húsares, Villa Camino Agrícola, Villa Barrio Alto, Población Escuela Agrícola, Población Estrella de Macul, Población 23 de enero y Villa Continental. Actualmente y según el PRC vigente, en este sector se permiten altas densidades (sobre los 2000 hab/has) y alturas máximas de hasta 18 pisos en toda el área que se encuentra entre las Avda. Macul y la calle Exequiel Fernández, además se permiten densidades similares y hasta 12 pisos de altura en las primeras manzanas que enfrentan la Avda. Quilín hasta alcanzar a parte de la población Escuela Agrícola.



Por otra parte, se permite en el PRC vigente hasta 6 pisos de altura máxima a los predios que enfrentan la Avda. Escuela Agrícola y por la calle Joaquín Rodríguez en su costado poniente, más de 200 metros al interior del barrio con esa normativa.

En el sector que enfrenta la Avda. Vicuña Mackenna y que afecta directamente a la Villa La Aurora se permiten hasta 18 pisos de altura máxima.

De esta manera y luego de reunirnos con las Juntas de Vecinos afectas y muchos de sus vecinos que forman parte de estas villas y poblaciones, se pudo constatar que gran parte de sus sectores están aún conformados por las residencias originales de nos mas de dos pisos y con densidades no superiores a los 200 hab/has. Solo las zonas ubicadas entre la Avda. Macul y Exequiel Fernández, parte de este eje cívico y el frente de la Avda. Vicuña Mackenna, han tenido desarrollos de edificios amparados en la norma vigente.

Por otra parte, la estructura vial de esta zona no facilita el desarrollo de altas densidades al interior de sus poblaciones o villas, como lo que se propone en varios sectores de estas Unidades Vecinales a partir del PRC vigente.

Por lo tanto, la propuesta preliminar de Imagen Objetivo para estos sectores, propone edificaciones de hasta 6 pisos en las zonas ubicadas entre la Avda. Macul y Exequiel Fernández y el frente de la Avda. Vicuña Mackenna, siendo consecuentes a su ubicación estratégica y sin impactar de forma tan negativa a los barrios que se encuentran al interior de estos sectores.

Para la Villa Casas de Ñuñoa, Villa La Arboleda y Villa Vicuña Mackenna Sur se propone una altura máxima de 2 pisos más mansarda y al resto del territorio conformado por estas Unidades Vecinales una altura máxima de tres pisos más mansarda. Finalmente se permiten 4 pisos en sectores donde actualmente existen esas tipologías residenciales, en Avda. Pedro de Valdivia al sur de Avda. Quilín. El resto de los territorios de este sector se mantendrán con los tres pisos más mansarda.

Sector 5: Sector 5: Comprende las Unidades Vecinales 18, 19 y 20.

El sector 5 corresponde está compuesto por la Villa Parque Universitario, Cooperativa Froilán Roa, Villa Don Froilán, Villa Las Cigüeñas, Villa Las Lomas de Macul, Villa Rancagua, Villa Licanray, Cooperativa Los Sauces, Villa Providencia, Villa Santa Elena, Villa La Merced y Villa Don Camilo en el extremo sur oriente de la Comuna, junto a la Villa Chillán y Villa Buenaventura enfrentando Departamental.

Este sector según el PRC vigente permite en el área que está entre la calle Fabriciano González, Avda. Departamental, Avda. Américo Vespucio y Avda. Macul, la densidad y altura máxima de su Plan regulador (2500 hab/has y 25 pisos de altura). Esta normativa ha generado una notoria transformación del área especialmente en el cruce entre la Avda. Macul y la Avda. Américo Vespucio, efecto que en los últimos años y meses se ha extendido sobre Avda. Departamental, que un su extremo poniente permite hasta 18 pisos de altura, afectando una y hasta dos manzanas al interior de las villas y poblaciones existentes.

Frente a Avda. Macul, desde Las Golondrinas hasta Froilán Roa se permiten según el PRC actual 18 pisos de altura máxima, lo que afectará de forma muy negativa por la reducción del asoleamiento de los barrios al interior al sur poniente de ese frente.

La mitad sur de la Villa Parque Universitario, más toda el área entre las calles Exequiel Fernández y Froilán Roa y todo el frente de las propiedades al oriente de calle Froilán Roa es permitido una altura de 12 pisos y 1500 hab/has según el PRC vigente, abarcando casi el 50 % de estas Unidades vecinales dicha zonificación, modificando drásticamente la estructura social y urbana de gran parte de las villas y poblaciones tradicionales de esos sectores que no superan los dos pisos de altura y los 200 hab/has. En las zonas que restan es permitido los 3 pisos más mansarda.

Este sector fue otro de los sectores (junto al sector 2 frente a Avda. Macul al norte de la Comuna) que tuvo mayores complejidades para definir una propuesta de "Imagen Objetivo" preliminar, ya que algunas de sus áreas ya poseían permisos y ante proyectos aprobados y muchos certificados de líneas ya pedidos en concordancia con los vecinos, para pronto ser probablemente desarrollados amparados en la normativa vigente.

Gran parte de las villas y poblaciones donde se proponen 12 pisos según el PRC vigente, están compuestas por una estructura vial basada principalmente por pasajes y pequeñas plazoletas, que junto a sus viviendas de máximo dos pisos y unos vecinos con una muy fuerte cohesión social, contradicen dicha normativa vigente.

Se propone para el frente de Avda. Macul máximo 6 pisos entre Froilán Roa y Missouri. De esta forma se hace simétrico el perfil de Avda. Macul en concordancia con la última modificación al PRC vigente en la Villa Macul. En Villa Parque Universitario y Villa Licanray se propone máximo dos pisos más mansarda y el resto del interior del área del sector 5, en tres pisos más mansarda.

De acuerdo a los criterios urbanos de esta propuesta, solo en tres sectores se mantendrá la norma vigente en esta Imagen Objetivo preliminar los cuales son:

- Al oriente de calle Froilán Roa en terrenos a ambos costados del Zanjón de la Aguada, en el cruce con Avda. Benito Rebolledo y calle las Golondrinas.
- En el frente de Avda. Departamental que actualmente está definido por la zona ZM2 de máximo 18 pisos de altura, ya que poseen buena conectividad y la gran parte de sus vecinos se encuentran de acuerdo con la normativa vigente.
- El área que está entre la calle Fabriciano González, Avda. Departamental, Avda. Américo Vespucio y Avda. Macul, la cual fue limitada entre Avda. Macul y La Aguada hasta solo la calle Missouri, basada también en la buena conectividad existente y de sus vecinos que se encuentran de acuerdo con la normativa vigente.

AREAS QUE SE SOLICITAN PARA APLICACIÓN DEL ARTICULO 117 DE LA LGUC.

10.- En razón de lo expuesto y con el objeto de evitar el ingreso de nuevos proyectos de edificación en altura en el sector y durante el desarrollo del proceso de participación ciudadana y aprobación de este instrumento de planificación, se presenta esta solicitud de la aplicación del Artículo 117° de la LGUC, de acuerdo a lo dispuesto en la legalidad vigente, esto es disponer la postergación de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones, en el sector correspondiente al área del Polígono conformado por la intersección de las líneas imaginarias que se describen a continuación, conforme a lo graficado en el Plano Modificación al Plan Regulador Comunal Zonas Residenciales Mixtas De Macul- Planimetría Postergación., Proyecto de Modificación, que tiene por objetivo disminuir la densidad y las alturas en estos Barrios. Las áreas para las cuales se solicita aplicación del Artículo 117° de la L.G.U.C., se describen a continuación:

Sector 1: conformado por las Unidades Vecinales 3, 4, 5, parte de la 8 y 9.

Polígono 1 A: Conformado por polígono (A-B-C-D-E-F-A)

Polígono 1 B: Conformado por polígono (A-B-C-D-E-F-G-A)

Polígono 1 C: Conformado por polígono (A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A)

Sector 2: conformado por las Unidades Vecinales 2 y 6.

Polígono 2 A: Conformado por polígono (A-B-C-D-E-F-G-H-A)

Polígono 2 B: Conformado por polígono (A-B-C-D-A)

Sector 3: conformado por la Unidad Vecinal N°1

Polígono 3 A: Conformado por polígono (A-B-C-D-E-F-A)

Sector 4: conformado por las Unidades Vecinales N°10, 11 Y 12

Polígono 4 A: Conformado por polígono (A-B-C-D-E-F-G-H-A)

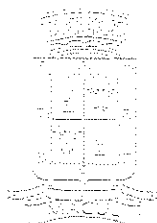
Polígono 4 B: Conformado por polígono (A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-Ñ-O-P-Q-A)

Sector 5: conformado por las Unidades Vecinales N°18, 19 Y 20

Polígono 5 A: Conformado por polígono (A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-A)


Polígono 5 B: Conformado por polígono (A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-A)

Polígono 5 C: Conformado por polígono (A-B-C-D-A)



PLANO POLÍGONOS APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 117° DE LA L.G.U.C.
Modificación al Plan Regulador Comunal Zonas Residenciales Mixtas de Macul



 Propuesta áreas de aplicación art. 117° LGUC

11. En el mismo sentido, la solicitud de Informe Favorable, para la aplicación del Artículo 117° de la L.G.U.C., en los polígonos señalados con anterioridad, se fundamentan en lo siguiente:

Los planteamientos de la nueva administración de este Municipio en congruencia con las solicitudes de los vecinos de estos sectores de la comuna, expuestos en las reuniones preliminares y Audiencias Públicas realizadas por este Municipio, para abordar los conflictos urbanos que presenta el territorio comunal en los sectores de alta densidad que entran en conflicto con los Barrios tradicionales de este sector donde se abordaron los estudios.

Que las áreas de la Modificación, en su mayoría, pertenecen a sectores consolidados, que han mantenido sus características de configuración urbana de Barrios tradicionales, que representan una identidad comunitaria y características propias, con edificaciones residenciales representativas de una época, y donde los vecinos han manifestado su intención de conservar, reconociendo que dichos sectores tienen características de baja y media densidad, condiciones urbanísticas que los vecinos pretenden mantener, debido a que sienten amenazados por las zonas de alta densidad establecidas y que han impactado fuertemente la calidad de vida de estos barrios.

Lo estudiado y acogido por el Municipio respecto a las demandas de la comunidad pertenecientes a las unidades vecinales involucradas, respecto a disminuir las alturas de edificación en estos sectores, a través del desarrollo de una Modificación del Plan Regulador

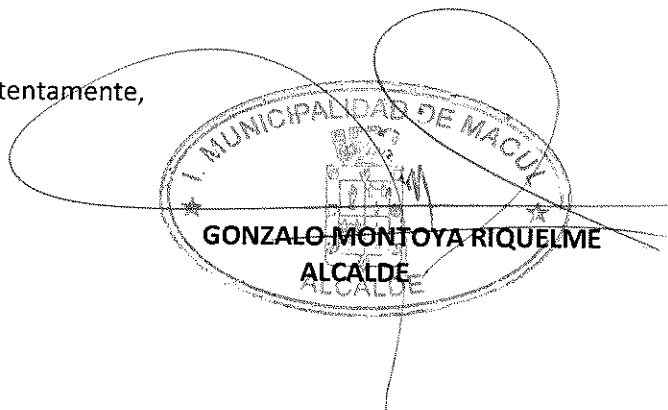
Comunal de Macul y su respectiva Imagen Objetivo, y solicitar la postergación de permisos de subdivisión, loteo o urbanización predial y de construcciones, lo cual esta manifestado y expuesto en las reuniones preliminares y Audiencias públicas llevadas a cabo por este Municipio.

Que esta propuesta se lleva a cabo en el marco de las acciones que desarrolla este Municipio, en orden a mantener actualizado y armonizar las condiciones del desarrollo urbano de la comuna, considerando las características y realidades de los Barrios que posee, sin dejar de tener en cuenta el aumento de la población urbana y la necesidad de acoger el crecimiento de las densidades en torno a los ejes urbanos existentes.

12.- En relación con lo anterior y habiéndose elaborado el Proyecto de Modificación al Plan Regulador Comunal de Macul, denominado "Modificación al Plan Regulador Comunal Zonas Residenciales Mixtas de Macul", corresponde dar Inicio al proceso de Acuerdo de Concejo para aprobar los términos en que se desarrollará el anteproyecto de Modificación al Plan Regulador Comunal de acuerdo a la legalidad vigente, por lo que **para evitar los efectos de un desarrollo no deseado por el I.P.T. en proceso de aprobación, que deteriore las nuevas condiciones urbanísticas que se proponen, además del sentido de identidad y pertenencia comunitaria de estos Barrios, que para los vecinos tiene un alto valor urbano, este Municipio solicita la aplicación del Art. 117 de la L.G.U.C., a los predios que son parte de los polígonos antes descritos.**

- Informe Asesoría Urbana. -
- Acuerdo Municipal N.º 224/2019 del 8.11.19 que aprueba inicio estudios
- Documento que certifica reuniones preliminares (extracto Anexo socio económico)
- Acuerdo Municipal N.º 686/2020 del 10.03.20 que aprueba Resumen ejecutivo de la Imagen Objetivo
- Decreto N° 1240 del 06.08.2020 que llama a Audiencias Públicas, solicita envío cartas certificadas, publicación aviso de prensa, exposición a público por 30 días
- Avisos de Prensa que Invitan a las Audiencias Públicas de fechas 14 y 21 de agosto de 2020.
- Certificados realización Audiencias Públicas virtuales en los 5 sectores
- Certificado Sesión Consejo Organizaciones de la Sociedad Civil (C.O.S.O.C.)
- Certificado Exposición a Público por 30 días (del 28 de agosto al 28 de septiembre de 2020)
- Plano polígono aplicación art. 117º L.G.U.C. escala 1:5.000
- Propuesta Imagen Objetivo Modificación al Plan Regulador Comunal Zonas Residenciales Mixtas De Macul (Memoria, planos).
- Cronograma procedimiento legal de aprobación (art.28 octies -art.2.1.11 O.G.U.C.)
- Oficio Alcaldicio a la Subsecretaría del Medio Ambiente, informando la pertinencia de no someter a Evaluación Ambiental Estratégica al Proyecto.
- Acuerdo Municipal N.º 774/2020 del 24.11.20 que aprueba postergación de permisos de edificación Art. 117 de la L.G.U.C.

Le saluda atentamente,



MUNICIPALIDAD DE MACUL
GONZALO MONTOYA RIQUELME
ALCALDE

ARR/MOM
DISTRIBUCION

- SEREMI-MINVU – ALCALDIA - ADMINISTRACION MUNICIPAL – DOM -ASESORIA URBANA - OFICINA DE PARTES

