

Colina, 1 de junio de 2023

DESTINATARIOS:

SRTA. ISABEL VALENZUELA, Alcaldesa de la Comuna De Colina
OFICINA DE PARTES DE LA MUNICIPALIDAD DE COLINA
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN
ASESORÍA URBANA COLINA.

Presente

**REF.: Observaciones Modificación Plan Regulador
Comunal de Colina Definición altura de edificación máxima Zonas AC.**

De nuestra consideración:

Por medio de la presente envío a Ud. nuestras observaciones dentro del proceso de consulta ciudadana realizado con motivo del Anteproyecto de MODIFICACIÓN PRC COLINA, DEFINICIÓN DE ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN EN ZONAS AC, solicitando sea evaluado no solo como un proceso de limitación de alturas (metros verticales), sino como un proceso de creación regulatoria amplia en todos los aspectos que debe considerar este tipo de construcciones, ya que la sola regulación de metros verticales resulta completamente insuficiente al tratar este tipo de materias, según podrá apreciarse de los argumentos que pasamos a exponer.

A. ARGUMENTOS RELATIVOS A LA REGULACIÓN DE ALTURAS.

1. Normativa aplicable a Edificaciones en Altura Premio a la fusión de roles.

Los predios existentes de menor superficie que los mínimos indicados en zonificación de Edificación de Altura, en caso de que se fusionen, gozarán de un aumento del 30% en el Coeficiente de Constructibilidad, de acuerdo con lo señalado en el Art. 63 de la LGUC. Sin desmedro de lo anterior, cuando producto de la fusión de roles resulten terrenos de 2.500 m² o más, podrán acogerse a los beneficios que otorga el concepto de "Conjunto Armónico", de acuerdo con lo señalado en el Art. 63 de la LGUC y en los Arts. 2.6.4. al 2.6.10., y demás pertinentes de la OGUC. De este modo, la Propuesta no significará una regulación con máximos de 4, 6 y 8 pisos, sino estas alturas más un 30%, llegando incluso a 11 pisos.

2. Premios automáticos y sus limitaciones.

Aquellos predios cuya superficie sea igual o superior al 2,5 de la subdivisión mínima permitida por esta Ordenanza Local, y a fin de evitar su subdivisión y nueva fusión, gozarán automáticamente

del premio de hasta 30% en el Coeficiente de Constructibilidad, de lo cual dejará constancia la Dirección de Obras en el permiso de obra nueva respectivo. Los terrenos que se acojan o se hayan acogido a los beneficios señalados en el Art. 63 de la LGUC, no podrán hacer uso de esta disposición. En los porcentajes de premios a los Conjuntos Armónicos, como se señala expresamente en el Art. 2.6.8. de la OGUC se encuentran incluidos estos premios del 30% otorgado a la fusión de roles, y automático, al tamaño del doble de la subdivisión mínima.

3. Uso de suelo.

El uso de suelo en la propuesta queda sin determinar. No se define en el anteproyecto presentado el uso residencial, mixto o de servicios de las diferentes zonas en que se establecen las alturas propuestas, quedando al arbitrio del constructor la posibilidad de solicitar usos mixtos en zonas actualmente residenciales o directamente establecer a su voluntad la proporcionalidad en que utilizará las zonas mixtas. Una propuesta de modificación de alturas para un plan regulador requiere revisar minuciosamente el uso que se dará a esas alturas, el destino para cada uno de los usos de suelo por piso y debe estudiarse cómo se afectará cada una de las zonas y todas ellas en conjunto según esos destinos y usos autorizados. Éstas también son directrices importantes que regularán el uso para el cuál se construirá en altura y, nuevamente, la modificación propuesta carece de ellas.

4. Otras regulaciones.

No se regulan antejardines, constructibilidad, uso espacios comunes y públicos, etc., que son determinantes para el uso total de cada predio en que se autoriza construir en altura. Este aspecto ha sido uno de los fundamentos principales de la propuesta, al señalar que se busca mejorar el uso de espacio, disminuyendo la urbanización y el uso habitacional excesivo de laderas de cerro y espacios residenciales, pero la propuesta, en definitiva, resulta insuficiente para regular aquello que propone solucionar.

B. ARGUMENTOS RELATIVOS A LA MEMORIA DEL ANTEPROYECTO

1. Objetivo.

Señala en los Objetivos del Plan (página 5) “Los territorios correspondientes a las zonas AC el PRC de Colina se han desarrollado fundamentalmente a partir de proyectos de viviendas unifamiliares en su gran mayoría de dos pisos de altura, consolidándose a la fecha barrios residenciales de baja intensidad de ocupación y respetuosos de las condiciones naturales del territorio en que se emplazan. Sin embargo, en este último tiempo se han presentado al municipio solicitudes de permisos de edificación para proyectos residenciales y no residenciales, en determinados sectores de las zonas AC, con alturas de hasta 25 pisos.”, para luego iniciar un proceso de “regulación “ de alturas sin justificar, en ningún momento, por qué no puede mantenerse la forma en que “se han desarrollado fundamentalmente”, es decir, “a partir de proyectos de viviendas unifamiliares en su gran

mayoría de dos pisos de altura”, incorporando alturas mayores “repartidas” a su solo arbitrio y sin considerar la opinión de la comunidad.

2. Diagnóstico.

Al incorporar la Memoria el Marco Normativo y señalar que toda la normativa vigente omite la regulación de alturas, omite incorporar dentro de las normas que afectan este tipo de zonas aquellas de la LGU y OGUC que revisamos en el Título anterior, siendo determinantes al momento definir alturas y usos de espacio en una modificación como la propuesta.

3. Diagnóstico.

En el mismo Marco Normativo individualiza los estudios de factibilidad técnica requeridos para la aprobación de proyectos urbanos en áreas Zoduc, indicando que éstos son:

- Mitigación de Riesgos
- Zonificación
- Equipamientos
- Certificado de Bomberos
- Certificado de Carabineros
- Servicios Sanitario (A.P. y Alc.)
- Evacuación de Aguas Lluvias
- Capacidad y Mitigaciones Viales
- Impacto Ambiental

La regulación de alturas pretendida modificará las variables consideradas al momento de aprobarse los estudios antes señalados, por lo que no resulta posible separar la regulación de alturas de todos los demás aspectos que fueron revisados al momento de autorizar los proyectos urbanos en Zoduc. Especialmente aspectos como las zonificaciones, capacidad y mitigaciones viales e impacto ambiental se ven fuertemente afectados con la modificación propuesta y no fueron incluidos en el estudio realizado, dejando “a la suerte del futuro” que los nuevos edificios autorizados no vengán a variar las características técnicas aprobadas para cada zona.

4. Diagnóstico.

Al describir las condiciones de consolidación del área en estudio (página 19 y siguientes), la memoria informa sobre la cantidad de viviendas y habitantes por cada ZDUC. Para estos efectos, considera en el caso de Piedra Roja un promedio de 3,47 habitantes por vivienda, en circunstancias que el artículo 2.1.22. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción que el coeficiente a considerar es de 4 habitantes por vivienda, es decir, en la misma cantidad de viviendas que pretende aprobarse e incluso “acumularse” en espacios menores al construir en altura, no vivirán 49.892 personas, sino 57.504, por lo que esa diferencia de 7.612 personas debe ser considerada correctamente en los efectos que tendrán en nuestra comuna. 100 departamentos no aportan 345

personas, como pretende establecer la propuesta presentada, sino que aportan 400 personas para un mismo espacio. Además., La densidad solo se refiere al aspecto residencial, por lo que es crucial definir claramente el uso que se dará a las construcciones, ya que el equipamiento incrementa el flujo y uso, pero no está sujeto a la densidad. Esta distinción es fundamental y debe abordarse en el proyecto.

5. Diagnóstico.

Al hacer referencia al crecimiento hasta la fecha del sector de Piedra Roja, la Memoria señala en su página 23 que “Actualmente el Proyecto Piedra Roja alcanza una superficie consolidada de 569,8 hectáreas, que corresponde a un 53,7% del territorio total del proyecto. El desarrollo actualmente consolidado considera 3.594 viviendas, equivalente al 25% del total de viviendas proyectadas, lo que se traduce en una densidad bruta promedio de 25,2 hab/ha.”. Como es posible apreciar, Piedra Roja se ha desarrollado durante 23 años con un estándar de baja densidad, creando un barrio residencial de baja altura que los vecinos queremos mantener. La propuesta, hace luego una suposición, completamente antojadiza, que sirve luego de fundamento para las alturas finales que presenta como recomendación. En efecto, luego señala “De acuerdo a estos datos, el desarrollo actual de Piedra Roja se ha consolidado con cerca del 50% de la densidad proyectada inicialmente, lo que permite suponer que, para cumplir con las proyecciones de desarrollo del proyecto, las siguientes etapas deberían desarrollarse con una mayor intensidad de ocupación, lo que probablemente se traduciría en una densificación de la tipología edificatoria y construcción en altura.”, suponiendo que las inmobiliarias aumentarían la densificación, en vez de mantener el esquema existente. Este argumento es absolutamente falaz y se basa en supuestos de la propia consultora, debiendo, en cambio, fortalecer por medio de esta propuesta que la comuna se desarrolle y mantenga como ha crecido durante años, limitando las alturas para el bien de la comunidad. Solo podemos pensar que es del interés de la empresa consultora asegurar nuevos proyectos en altura por sobre el bienestar de la comunidad y medio ambiente al presentar como “mejor opción” aquella que NO ha sido la opción ni de inmobiliarias ni de vecinos durante más de veinte años.

6. Resumen Ejecutivo Imagen Objetivo

En el punto 5.1.a de esta sección, la Memoria señala que dentro de los criterios para la definición de alturas máximas de edificación deben considerarse que éstas respondan a las condiciones del territorio, tales como “la topografía del terreno, la dotación de red vial estructurante, el emplazamiento de equipamientos y servicios, y características del desarrollo consolidado.”, es decir, debe tenerse en cuenta todos aquellos aspectos que se han hecho presentes en esta carta para rechazar la propuesta y mantener Piedra Roja con una altura máxima residencial de 2 pisos, sin estar rodeados de cerros y con un centro de gran altura en la Laguna que busca “crear ciudad” donde los vecinos quieren barrio. La misma Memoria señala que las características del desarrollo consolidado

en el barrio son residenciales de baja densidad, por lo que los criterios deben considerar estas características y no los supuestos de su redactor.

7. Resumen Ejecutivo Imagen Objetivo.

Sorprende de la lectura de las posibles alturas sugeridas y la finalmente propuesta en la página 36 de la Memoria, que en ningún momento consideró el redactor de la propuesta el uso exclusivo de alturas de 2 pisos, sin perjuicio que indica que opta por la opción del “rango inferior” y señala que la sub-zonificación en zonas de 2 a 8 pisos es la que “genera menores efectos al entorno natural, paisajístico y urbano consolidado.” En clara contradicción con todo lo planteado en esta carta.

8. Anteproyecto - alturas máximas de edificación zonas ac.

En la parte final de la Memoria, al presentar las opciones finales luego de los requerimientos de la comunidad y el Concejo Municipal realizados a la Imagen Objetivo, no se presentan razones claras para mantener las alturas, solo generando gradientes antojadizas que no se condicen con las cartas presentadas por la comunidad en proceso de participación ciudadana de la Imagen Objetivo. En particular, la gradiente propuesta para el sector La Laguna no se condice con un paso de 2 a 4 a 6 y finalmente a 8 pisos, dejando el sector poniente expuesto de 4 a 8 pisos directamente.

9. Anteproyecto - alturas máximas de edificación zonas ac.

Para las demás sub-zonas de Piedra Roja la Memoria propone 4 pisos en su totalidad, no considerando los mismos aspectos que dice deben ser tomados en cuenta, como el desarrollo consolidado, topografía red vial estructurante, etc., simplemente establece alturas que no se condicen con el desarrollo existente y la voluntad de la comunidad.

C. ARGUMENTOS RELATIVOS A LAS NECESIDADES Y VISIÓN DE LA COMUNIDAD.

1. Estudios y planificación obsoleta.

Con un tamaño mínimo de 300 hectáreas, las ZODUC de Colina se desarrollaron con exigencias que abarcaban temas de densidad, equipamiento, áreas verdes, accesibilidad y mitigación del impacto causado por el cambio de uso de suelo.

Después de 23 años, y sin contar con antecedentes de modelación de capacidad vial, se evidencia empíricamente que importantes ejes de la red vial estructurante de las ZDUC, presentan altos niveles de saturación en horas punta.

Esto se explica por los altos niveles de homogeneidad de usos de suelo, sectores residenciales exclusivos, sin equipamientos de proximidad, que obliga a traslados en vehículo a sectores donde se concentran los equipamientos.

Complementa el hecho de que una proporción importante de la red de circulación vehicular es privada (asociadas a loteos o condominios cerrados), con grandes paños sin conexiones transversales (condominios, loteos de origen rural como Polo Manquehue I, II y IV, Los Cóndores, Altos de Chicureo en Piedra Roja), lo que impide contar con un tejido urbano que ofrezca vías alternativas a los trazados ya saturados de carácter comunal. Y la inexistente red de transporte público que permita la conexión dentro de la comuna y con Santiago.

Uno de los factores más relevantes a la hora de analizar la ZODUC de Piedra Roja, la cual se ve fuertemente afectada por la normativa de las Zonas AC2 y AC3, es que es el proyecto piedra roja carece de estudios representativos y muchos de los supuestos sobre los cuales se aprobaron los estudios medioambientales y de impactos en transporte contienen datos obsoletos o no representativos. En este contexto el estudio de impacto ambiental data del año 2000. En donde no se conocían los efectos del cambio climático y del desarrollo de la zona que hoy, 23 años después hemos experimentado. No existen estudios de capacidad vial del sector, los únicos encontrados utilizan datos de Colina centro en vez de Piedra Roja. No existe un estudio hidrogeológico que analice la realidad de los acuíferos del sector y que garanticen la sostenibilidad del desarrollo. Es así como en la planificación del barrio se subestimaron el número de vehículos por vivienda y el número de habitantes por vivienda, generando por cierto un exceso de demanda en el uso de las vías y de los recursos.

2. Mitigaciones insuficientes para enfrentar los cambios propuestos.

En cuanto a normativa, la Nueva Ley de Aporte al Espacio Público y Movilidad nos ha dejado peor que antes, reduciendo las mitigaciones a 1/3 en cuanto a montos comprometidos. Esto obliga al municipio y a privados encontrar otras opciones de solución.

Si bien la Propuesta de Plan Regulador realizado por la municipalidad contempla límite de altura, frente a la creciente insatisfacción de los vecinos de las ZDUC por el aumento de la congestión vial y la inexistencia de transporte público, miramos con preocupación la propuesta presentada sin un Plan Vial concreto para mitigar el aumento del parque automotriz.

Entendemos y apoyamos la construcción de subcentros sustentables dentro de cada ZDUC. Apoyamos la incorporación de usos mixtos, con densidades y alturas controladas en cada subcentro. Esto en armonía y equilibrio, rescatando y reforzando el estilo de vida, sentido de comunidad e identidad, pero necesitamos y exigimos medidas para acoger el incremento vial en forma sostenible, incorporando transporte público, con vías peatonales y ciclovías. Vialidad capaz de soportar el incremento de población previo a la autorización de los permisos de construcción. Y así potenciar el tejido urbano generando una mayor conectividad con las redes viales existentes dentro de cada subcentro, hacia el resto de la comuna y hacia Santiago, sin deteriorar la calidad de vida de los vecinos.

Es además inútil separar el análisis de las alturas del resto del plan regulador comunal y mirarlo como algo absolutamente independiente, considerando por ejemplo que en la propuesta del cambio en vialidad que se está llevando a cabo contempla la posibilidad de que se una el sector a

muchas más zonas de generación de orígenes cuyos viajes pasarían por Piedra Roja para luego seguir a sus destinos fuera de la comuna.

Los niveles de saturación de las calles, de los cuales ya en 2017 constaba según el informe que la OUCT hizo en Piedra Roja, mostraba el colapso de los ramales que son el inicio y el fin de Piedra Roja. Hoy, estudios privados muestran cómo además aparecieron otras horas punta que lo hacen requerir una solución que hoy ni siquiera está en carpeta.

3. Valoración e inclusión del entorno y zonas aledañas.

En las ZDUC consolidadas como destino residencial se ha dado una alta valoración del entorno paisajístico, expresado en la presencia de amplios bandejones centrales, abundante vegetación tanto en jardines como en áreas deportivas, mediante urbanizaciones cerradas.

Esto contrasta con los procesos de renovación urbana que se ha venido observando a través de tipología de densificación predial en alta y media altura en otros sectores de Santiago.

Es por esto por lo que queremos conjugar la movilidad funcional (conectividad del punto A al punto B) con la experiencia sensorial más compleja que significa el hecho de trasladarse de un lugar a otro. Incorporar calles bulevares (futura integración Zona Urbana de Camino Chicureo), paseos peatonales, ciclovías, etc., que se articulen y se encadenen en secuencias rotuladas por espacios y edificios de equipamiento de significación, de tal manera de orientar, amenizar y caracterizar la función de la movilidad. Ello adquiere vital importancia en el caso de desplazamientos peatonales, para desincentivar el uso del auto en distancias cortas. Las calles se clasifican de acuerdo con movilidad, tipologías y jerarquías que corresponden no tan solo a capacidades de tráfico, sino también a su ubicación relativa dentro de la estructura urbana.

Para el Desarrollo sustentable de las ZDUC se debe basar en 3 factores esenciales, no solo las alturas en medida vertical, como ya hemos señalado. Se necesita considerar para correcta planificación relacionada con el entorno la Red infraestructura Vial, Red infraestructura transporte público y paisajismo, por lo que la propuesta realizada no es suficiente.

Aunque la regulación se limite a las Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado (ZDUC), es imprescindible considerar también las alturas de las zonas aledañas que no se encuentran en las ZDUC. La normativa no puede ser indiferente al resto del territorio y debe abordar el desarrollo urbano en su conjunto para una correcta valoración del entorno en que se desarrolla.

Es imposible dejar de lado del análisis otros generadores de flujo y sectores habitacionales que son contiguos o cercanos y comparten parte de la red vial del sector. Chicureo 3, Los Algarrobos IVA y IVB, Las Brisas de Chicureo, Av. Chicureo, Av. del Valle. Al mismo tiempo, actuales y futuros desarrollos residenciales y de servicios que están fuera del AC como Parque Arauco, Cencosud, Clínica Alemana, Clínica Las Condes, Familia Cox, predios eriazos de Avenida del Valle y muchos terrenos ya vendidos o en venta, que implican un creciente y desmedido aumento de movilidad en el sector.

Creemos que un análisis de Alturas que no contemple lo que ocurre y ocurrirá en las zonas fuera del AC es incompleto. Si hablamos de planificar un sector, es imposible olvidar que el 2019 se abrió el camino Las Brisas, el cual permitió el ingreso de más de 2.000 nuevos vehículos, que irán en aumento, y la mitigación a la fecha es inexistente, con solo unos pocos recursos en una corporación público-privada que fracasó.

4. Ojos en la calle, impulsar la vida de barrio.

La densificación de los centros urbanos es un criterio válido para una ciudad, pero no necesariamente para zonas residenciales secundarias que buscan un enfoque de vivienda por sobre el equipamiento centralizado. En su lugar, resulta más apropiado fomentar la creación de pequeños equipamientos diversificados en lugar de un solo centro de concentración, lo cual es más beneficioso desde una perspectiva vial y de construcción. La existencia de espacios disponibles para la creación de sub-centros de menor tamaño para el equipamiento hace innecesaria una sobreexplotación de un único centro, lo cual además disminuye la necesidad de uso de vehículos. La creación de microcentros menores es clave para fomentar el concepto de "ojos en la calle", concepto acuñado por *Jane Jacobs (científica, teórica del urbanismo y activista sociopolítica canadiense)* que aboga por una planificación urbana centrada en la seguridad y la vitalidad de las comunidades, donde las calles con una alta presencia de personas promueven la seguridad y la interacción social y defiende la diversidad de usos en los barrios, como viviendas, comercios y espacios públicos en armonía con los ciudadanos, para fomentar la actividad constante. Jacobs destaca la importancia de la observación y la participación ciudadana en la mejora de los entornos urbanos y enfatiza la necesidad de espacios peatonales y de transporte público eficiente. Su enfoque ha influido en la creación de comunidades más seguras, vibrantes y conectadas en todo el mundo donde el desarrollo de barrio es más importante que la creación de ciudad. Estos sub-centros de equipamiento menor ayudan a aprovechar el espacio público, incentivan la disminución del uso de automóviles para el transporte y contribuyen a un entorno más sostenible.

El territorio es un espacio dinámico y los cambios que trajo consigo la pandemia reflejan un aumento de personas en nuestra zona, volviéndola más atractiva. Chicureo está evolucionando hacia un espacio de sub-centro, más que una simple ubicación residencial. Por lo tanto, es crucial abordar esta transformación de manera visionaria, desarrollando modelos sustentables y adaptados a las necesidades actuales. Nuestro objetivo es lograr un crecimiento y desarrollo inmobiliario de calidad, no en contra de él. Debemos brindar a las inmobiliarias herramientas para un crecimiento sustentable y que promueva una buena calidad de vida para los residentes.

Existe un desafío cultural que debemos enfrentar y que se contrapone a la propuesta actual. El mundo avanza hacia una sociedad que fomenta la vida a pie, la vida de barrio, la cual contribuye a la salud, el bienestar emocional, el cuidado del medio ambiente, entre otros aspectos positivos. La propuesta actual va en contra de esta tendencia y es necesario considerarla y adaptarla a los nuevos paradigmas urbanos.

5. Dudas sobre la consultora que lleva a cabo el proceso.

Consideramos que el proceso de evaluación del cambio al Plan Regulador fue iniciado de forma incorrecta, en un orden inverso. En un principio se impuso una imagen objetivo inicial, basada en los futuros proyectos inmobiliarios en carpeta y en las aprobaciones de las ZODUC ya existentes con todos los problemas que ya presenta, debiendo, en cambio, partir entendiendo la identidad del barrio, con las organizaciones territoriales y sus vecinos, para así lograr el mejor lugar posible.

Nos parece, además, al menos cuestionable que URBE haya sido el único oferente de la licitación, considerando que en Chile se planifica de forma masiva y existe una suficiente oferta como para evaluar una nueva licitación, un llamado más amplio, para evitar la presentación de un solo oferente, dónde, además, este único oferente, URBE, ha sido el diseñador de al menos 3 de las zonas (según muestran las siguientes los respaldos de su propia autoría*) y que, a pesar de no haber tenido o tener actualmente contratos con los desarrolladores inmobiliarios involucrado en la zona (según sus propias aclaraciones) ha sido actor principal en los procesos privados del desarrollo de los sectores que hoy mismo está tratando de regular. Esto nos hace al menos pensar que la imparcialidad con la que los consultores debiesen entregar las propuestas podría verse sesgada, ya que en alguno de los casos dañarían los planes de sus clientes, prospectos o futuros clientes.

(*Diseños de URBE relacionados a los sectores involucrados en la regulación y que no dicen relación con la propuesta)



PLAN MAESTRO LAGUNA PIEDRA ROJA



Fuente: www.urbe.cl 28/05/2023

6. Análisis por Zona

6.1. ZONA AC3 Subsector Laguna Piedra Roja – Un Falso Centro

Piedra Roja no es una zona en donde se pueda identificar un centro. En efecto, todo comienza y termina por la Rotonda Piedra Roja, que es la única entrada y salida intercomunal del sector (Pie Andino es intercomunal y solo apunta a una comuna que no ofrece una alternativa a los flujos).

Se podría de forma muy fácil desenrollar Piedra Roja en una Línea recta en donde el inicio y el fin es la rotonda de piedra roja. Con esto el “Subsector Laguna Piedra Roja” para todos sus subsectores A,B,C,D no cumple en ningún caso ser considerados un centro global del barrio y hecha por tierra cualquier idea de que en ese lugar debería haber un centro de equipamientos y viviendas mayor a lo que ya existe hoy. Para querer mirar ese lugar como un centro global se requeriría primero cambiar la red vial del sector e impulsar un plan de movilidad con distintos modos de transporte, en donde se cumplieran los siguientes criterios que hoy no se cumplen:

- Deberían existir vías confluyan a ese centro, cuyas entradas al sector sean distintas.
- Tener al menos 2 alternativos modos de transporte que no sean modo auto, Transporte Público intercomunal y Caminata/Bicicleta
- Tener infraestructura para los modos de transporte alternativos como paradas de transporte público intercomunal, estacionamientos para bicicletas, taxis o colectivos.

Crear un centro del tipo Ciudad como el que propone el anteproyecto solo hará que el uso de la carente infraestructura se multiplique, y que se atraigan muchos más viajes hacia este centro que, como hemos explicado, es más bien un falso centro y donde la idea de impulsar su crecimiento es contrario al concepto de barrio con “ojos en la calle” y un desarrollo moderno, sustentable y centrado en las personas más que en los servicios mismos.

Para estas 54 hectáreas del sector de La Laguna, lo que consideramos que corresponde es que no se pueda construir más de 2 pisos de uso residencial y, eventualmente, si están los estudios

mencionados en esta carta para un correcto desarrollo de la zona, evaluar algunos paños pequeños específicos y muy acotados para ciertos equipamientos que pudieran superar esa altura, en donde deberá considerarse no solo los metros verticales para su aprobación, sino que todas las otras variables urbanas latamente expuestas en esta presentación.

6.2. ZONA AC3 Subsector B Av. Padre Sergio Correa con Av. Los Ríos

Desde el punto de vista técnico, este paño no cumple con ninguno de los atributos para definir alturas que el mismo anteproyecto establece, no es un centro local ni global ni es una ladera, extrañamente son cumple con que los dueños de esos terrenos pidieron en la etapa de imagen objetivo aumentar los pisos para rentabilizar su negocio y creemos que eso no puede ser considerado.

Las condiciones de accesibilidad de ese paño no son las apropiadas para el desarrollo en altura, creer lo contrario es no considerar los estándares básicos que la misma propuesta establece como condiciones para la construcción en altura. Esta zona está lejos de tenerlas y, muy por el contrario, su perímetro lo marca una vía que no hace más que volver a la misma avenida donde nace e incluso en su parte media cuneta con un colegio. Ese terreno no tiene más potencial que otros del sector, ni mejores accesos, ni preparación adecuada para incrementar su carga más allá de la residencial de baja densidad, siendo su mejor destino continuar con la altura de 2 pisos que tiene todo lo que lo rodea.

Sin perjuicio de lo anterior, estamos de acuerdo con que sería de utilidad destinar una zona acotada y regulada a equipamiento o uso mixto, apuntando a la creación de barrio, con “ojos en la calle” y desarrollo local virtuoso tipo subcentros pequeños, pero en ningún paso en alturas.

6.3. Sector AC-3 / Resto de sector B que está permitiendo 4 pisos en Av Chicureo frente a Laguna y en Esquina Av Chicureo con AV del Valle Sector AC-3 / BUBZONA B Subsector ladera oriente entre Av. Los Ríos y Av. Chicureo y Sector AC-3 / Resto de zona B que está permitiendo 4 pisos en laderas (entre Ave Juan Pablo II y Club Hacienda Chicureo) y José Rabat La Ñipa.

Al igual que el sector anterior, no hay argumentos urbanísticos que expliquen por qué estos terrenos, en desmedro de otros, tienen la oportunidad de tener alturas. No aportan mayor valor al desarrollo de barrio y la propuesta nuevamente no cumple ni siquiera sus propios criterios básicos de consideraciones para su implementación. “La topografía del terreno, la dotación de red vial estructurante, el emplazamiento de equipamientos y servicios, y características del desarrollo consolidado.” (criterios de la propuesta para la justificación de zonas de altura), no se cumplen, definitivamente, en esta sub-zona.

6.4. Sector AC-3 / SUBZONA C Jose Rabat

Al igual que el caso anterior, y considerando todos los argumentos presentados en esta carta, consideramos directamente inescrupuloso y sin justificación castigar aún más al sector, incorporando

mayores alturas, de hasta 6 pisos, donde no debería desarrollarse algo distinto al barrio existente ya consolidado, es decir no más de 2 pisos.

Las laderas de cerros en la AC2 y AC 3 carecen de una razón urbanística para ser consideradas una oportunidad de construcción en altura. La carencia de estudios de impacto ambiental actualizados y el mayor impacto en los cerros que presentan este tipo de construcciones son aspectos claves que no han sido incorporados en la justificación de la propuesta. Son zonas de difícil acceso, sin una red vial, ya consolidadas en 2 pisos, donde los vecinos no queremos otras alturas.

Entendemos que la municipalidad pueda estar preocupada de la cantidad de calles que requieren los condominios de casas y, por lo mismo, se invita a que hagan un uso de suelo inteligente, utilizando variables con el uso de suelo, el destino de áreas verdes y recreativas, que minimice las calles, pero que en ningún caso se aprueben más de 2 pisos.

6.5. Sector AC-2 / todos sus sub-sectores SANTA FILOMENA

Por todos los argumentos urbanísticos mencionados en esta carta, y en especial por el tratamiento de laderas, es que toda la ZODUC AC2 no puede tener más de 2 pisos de altura. Esta AC, además, genera externalidades en todos los sectores aledaños como Las Brisas y Piedra Roja, por lo que es contraproducente pensar que el desarrollo de Santa Filomena pueda ser un aporte a Colina. Vemos además con decepción que la propuesta es una buena aproximación a la propuesta que el mismo URBE diseño de ese barrio de forma privada.

Este proyecto generará problemas de recursos y sólo aportará en el colapso de un barrio que ya tiene niveles de saturación sin solución en caso de no existir cambios realiza a la red vial y de transporte público. Es inviable desvincular la aprobación de alturas de esta zona a lo que ocurrirá con otros elementos del plan regulador. En este caso, consideramos que es crucial fijar un máximo de 2 pisos y prohibir cualquier permiso de edificación mientras se estudie adecuadamente el contexto global y los efectos que su aprobación tendrán en el aumento de vehículos, movimientos y necesidad de transporte, entre otros.

D. CONCLUSIONES

En resumen, para toda la zona AC2 y AC3 solicitamos que se separe el proyecto en dos etapas, siendo la primera un diseño que contemple un máximo de 2 pisos y una segunda fase en la cual se pueda evaluar excepciones a esta regla con el debido sustento, considerando la topografía del terreno, la dotación de red vial estructurante, el emplazamiento de equipamientos y servicios, y características del desarrollo consolidado de un barrio residencial de dos pisos, y que se comience cuando estén dadas, al menos, las siguientes condiciones:

- Completarse las obras viales que se desarrollarán en Avenida Del Valle y la rotonda Piedra Roja, incluyendo pasos sobre y bajo nivel y la ampliación de Avenida del Valle en ambos sentidos a dos pistas entre la Rotonda Piedra Roja y Avenida José Rabat; Ampliación de

Avenida Chicureo a al menos 2 pistas por sentido y veredas caminables en todo su trazado;
Ejecución de Avenida El Loro Oriente y Avenida El Loro Poniente;

- La implementación de un sistema de transporte público permanente y suficiente en la zona AC Piedra Roja, con estándares equivalentes a los existentes para la Provincia de Santiago;
- La implantación Infraestructura para modos de transporte no motorizados como bicicletas, caminata, así como para modos individuales de electromovilidad para las vías conectoras aledañas Chamisero y Chicureo Centro
- La planificación y contribución de inversiones públicas y privadas en transporte e infraestructura vial es fundamental para mantener un crecimiento armónico del sector, cuidar el patrimonio de cada vecino y la salud mental de todos.
- Contar con objetivos específicos, medibles y alcanzables, con responsables a cargo de las etapas (estilo metodología SMART) para que cada proyecto inmobiliario se construya sobre infraestructura vial capacitada para contener la carga vehicular nueva.
- Estudios de capacidad Vial e Impacto Ambiental actualizados.
- El compromiso debe ser asumido por todos los actores involucrados: municipio y privados. Sin este piso, el aumento de alturas y densidad no va acompañado de responsabilidad social.