

AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
PLAN REGULADOR COMUNAL MODIFICACIÓN N° 7,
BARRIO EL AGUILUCHO
IMAGEN OBJETIVO

En Providencia, a 24 de Noviembre de 2022, siendo las **19:05** horas, se da inicio a la **AUDIENCIA PÚBLICA N° 1, MODIFICACIÓN N° 7, PLAN REGULADOR COMUNAL**, como secretaria, la Prosecretaria Abogado Municipal doña **EDITH NAMUR GONZÁLEZ ESCUDERO**.

ASISTENTES

1.1. FUNCIONARIOS MUNICIPALES:

DOÑA MARÍA JOSÉ CASTILLO COUVER, JEFE DEPARTAMENTO ASESORÍA URBANA; DOÑA XIMENA JUANA VILLEGAS KRALEMANN, DEPARTAMENTO ASESORIA URBANA; DON RICARDO DANIEL GUTIERREZ ROMAN, DEPARTAMENTO DE ASESORIA URBANA; DOÑA CAROLINA BELEN FARIÑA PEREZ, DEPARTAMENTO ASESORIA URBANA, DOÑA ANA MARIA YEVERES RAMIREZ, DIRECTORA DE DEDARROLLO COMUNITARIO; DON VICENTE MUÑOZ RODRIGUEZ, DEPARTAMENTO ORGANIZACIONES COMUNITARIAS; DOÑA MURIEL ALVAREZ NOVOA, DEPARTAMENTO ORGANIZACIONES COMUNITARIAS; DOÑA YARELA SALAS FLORES, DEPARTAMENTO ORGANIZACIONES COMUNITARIAS.

1.2. VECINOS:

1.2.1. Se anexa lista de asistencia.

1.2.2. Intervienen:

DON FELIPE HUMBERTO ROJAS GONZALEZ; DOÑA GABRIELA LAZCANO RUIZ; DON CLAUDIO VIÑUELA SCHWEITZER; DON GUILLERMO AUGUSTO HENRIQUEZ SALAS; DOÑA VERONICA PARDO; DON SEBASTIAN SEPULVEDA PIZARRO; DOÑA TERESA CALDERON VALDIVIA; DON ALBERTO CORTES BUSTAMANTE; DON JULIO RODRIGUEZ CAMUS; DOÑA ROSA SOTO GALLEGOS; DOÑA VERONICA HENRIQUEZ SALAS; DON PEDRO KASTOWSKY GANSER; DON DANIEL IRAGÜEN CONTRERAS; DON FRANCISCO CORTES VENEGAS; DOÑA XIMENA CEBALLOS, DOÑA EUGENIA CABEZAS MORALES; DOÑA MACARENA ALVAREZ ROVANO; DOÑA CECILIA ANGULO RAMIREZ; DON CRISTOBAL FOLCH.

Sra. MARÍA JOSÉ CASTILLO:

Kuu
Buenas tardes a todos, gracias por venir. Esta es una Audiencia formal, determinada por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, que va a ser grabada y transcrita, es un material formal. Va a hacer una exposición y cuando hagan las preguntas deben decir sus nombres para saber quién habló. Esto es un poco más formal que todas las otras instancias que han tenido.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Para los que no me conocen, soy María José Castillo, asesora urbanista de Providencia. Están aquí los equipos de plan regulador y de DIDECO, que nos han acompañado en todas las sesiones que hemos tenido con los vecinos y con quienes hemos elaborado este trabajo.

Lo que vamos a mostrar es una modificación que tenemos propuesta, primeras alternativas de modificación que hemos propuesto para el Barrio El Aguilucho, entendiéndolo en el sector comprendido entre Los Leones, Diego de Almagro, Hernando de Aguirre, Chile-España y Jaime Guzmán.

Para los que todavía no han escuchado del proceso que hemos tenido hasta el momento, hicimos una mesa de trabajo informal –veo personas que han participado–, que no está exigida por ley y fue invitada para trabajar en conjunto con los vecinos, concordar la visión de barrio y los principales problemas que tenemos. Se realizaron 6 sesiones de la mesa de trabajo con 37 vecinos, pedimos que en esa mesa se comprometieran a un trabajo continuo porque es muy difícil hablar de temas técnicos volviendo una y otra vez. Por eso les pedimos a las personas que se inscribieron que tuvieran un trabajo continuo con nosotros.

Además iniciamos el trabajo con una sesión muy ampliada, sacaba los cálculos hoy, fue hace casi un año, el 25 de marzo de este año, más otra participación, hace como un mes, con 51 vecinos. Vimos temas de plan regulador y de espacio público, se abordaron distintas visiones de regeneración que existen en el barrio y propuestas de desarrollo que incorporen la heterogeneidad del barrio. Uno piensa normalmente que son todas casas de un piso y fachada continua, pero no, hay edificios, hay predios que están entre medio de los edificios, hay viviendas de un piso, hay algunas que son conjuntos, etc. Hay muchos vecinos que quieren quedarse en el barrio, apuestan por la calidad del barrio mixto a escala humana; también hay vecinos que forman parte de sucesiones que quieren vender, y desde la primera sesión, en la que había posiciones muy encontradas, fuimos conversando acerca de cómo conciliar estas distintas visiones.

¿Dónde estamos ahora? Como les dije, tuvimos una participación en abril, pero actualizamos el diagnóstico y empezamos a trabajar desde enero de este año. Hicimos entonces un diagnóstico, después las mesas de trabajo, elaboramos lo que les vamos a mostrar ahora, que es la Imagen Objetivo, y estamos en su tramitación y discusión. La Imagen Objetivo contempla una consulta pública de 30 días y dos audiencias, esta es la primera. Esto es muy importante porque la idea de esta etapa es que podamos seguir discutiendo y recibir muchas observaciones de ustedes. Son alternativas las que les presentamos y esperamos la mayor cantidad de observaciones, de manera de seguir discutiendo y poder incorporarlas al anteproyecto. Cuando se termine esa etapa, nosotros elaboramos toda esa discusión, se la presentamos al Concejo y éste decide cómo debe hacerse el anteproyecto, que es una etapa más final de la modificación y que también tiene una consulta pública de 30 días y 2 audiencias. El material está expuesto tanto en el municipio como acá, en el centro deportivo. Esta vez lo hicimos acá porque la modificación es muy localizada en el barrio. Y todo el proceso y la memoria están disponibles también en la página web, pueden consultar ahí si

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

quieren. Después viene una etapa mucho más técnica, de proyecto. Es una etapa en la que la Seremi de Vivienda y Urbanismo revisa el anteproyecto.

Todo este proceso está acompañado de una evaluación ambiental estratégica, EAE, que comienza formalmente en unos días más, se decreta y se publica en el diario. Van a estar invitados también a un proceso de consulta y tiene otras instancias para evaluar el impacto que desde el punto de vista medio ambiental tienen las alternativas que estamos viendo, para hacer recomendaciones a la normativa. No son mitigaciones porque esto no es un proyecto, sino que son recomendaciones a la normativa.

¿Cuál es el objetivo de la modificación? Proponer parámetros normativos y tipologías edificatorias adecuadas para el Barrio El Aguilucho, de manera de impulsar una regeneración urbana equilibrada, donde el proceso sea de bajo impacto para los habitantes y usuarios, en coherencia con la identidad del barrio y su visión futura.

Ahora van a ver los antecedentes en forma muy resumida —como les digo, ustedes pueden ver después el resumen ejecutivo de la Imagen Objetivo—, los objetivos específicos, las alternativas que estamos presentando y les vamos a contar acerca de instrumentos complementarios al plan regulador que vamos a usar en la etapa de anteproyecto, que son el plano de detalles y los incentivos normativos, un poquito de la EAE, el proceso aprobatorio y plazos. Voy a tratar de ser más o menos rápida para que tengamos un tiempo de conversación.

Los antecedentes. El barrio es heterogéneo, es un barrio mixto que tiene alta proporción de residencia y también mucho equipamiento, comercio y servicios ubicados principalmente en la calle El Aguilucho. Son predios que en general tienen un frente pequeño de 15 metros y la superficie varía entre 251 y 500, son alargados. Además se puede ver la heterogeneidad no solo en el uso de suelo sino que también en la forma de agrupamiento: tenemos fachada continua, edificios pareados y, en menor medida, aislados. Casi la mitad es pareado, la otra mitad es continuo y muy poquitos edificios aislados. También tenemos antejardines de distintas dimensiones, edificaciones sin antejardín, antejardines de 3 a 5 metros, antejardines de más de 5 metros, etc. Esto es muy resumidamente, el diagnóstico lo pueden ver más claro.

¿Y qué tenemos vigente en este momento? El barrio casi completo tiene una tipología de edificación continua de 3 pisos; en la parte sur tiene edificación aislada de 5 pisos, hacia Los Leones 5 y 7, y después una particularidad: hacia el sector oriente tiene también 3 pisos, pero aislados. Y la iglesia tiene zona de edificación patrimonial, que es exclusiva para ese sitio que está protegido.

¿Cuáles son las principales dificultades que vemos? Las tipologías edificatorias vienen del plan regulador completo, de toda la comuna, y cuando se aplican en el Barrio El Aguilucho no son muy coherentes con la forma de los predios y con las edificaciones que existen en este momento. La edificación continua de 3 pisos, que es la mayoría del barrio, tiene cosas buenas como que se puede alcanzar alta densidad en predios pequeños, etc., pero

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

tiene cosas que a nosotros nos gustaría revisar de todas maneras, como los desajustes con las edificaciones existentes; por ejemplo: los predios de 3 pisos que pueden quitarle el asoleamiento y vistas probablemente a los predios vecinos. En algunas oportunidades les han dicho que eso no se produciría cuando esté completa la renovación del barrio porque se pegaría un edificio con otro, pero aquí hay que tomar en cuenta lo que les vamos a mostrar más adelante, que prácticamente la mitad del barrio ya está consolidado, por distintos motivos, y hay muchas viviendas que no se van a renovar, que ya están terminadas y esto no es un proceso como cuando uno lotea y hace una construcción simultánea, como por ejemplo en el Barrio de Los Obispos.

Después tenemos edificación aislada de tres pisos, que no produce grandes desajustes y podría mejorarse también; la edificación aislada en 5 pisos y aislada en 7 pisos tiene algunos problemas y es que necesita tener muchos sitios para poder desarrollarse. Viendo las preexistencias se aprecia que en la mayoría del barrio no hay muchos predios que puedan unirse y estas tipologías se ven restringidas por los distanciamientos, por las rasantes, etc., y los antejardines que a veces producen algunas discontinuidades con las fachadas continuas.

Para poder entender cómo aplicar normativa en el barrio había que ver cómo son las calles. Y son muy distintas, algunas son muy pequeñas, otras son más grandes, la calle El Aguilucho es completamente distinta al resto del barrio, y entonces las categorizaron en: calle El Aguilucho, calles intermedias (Holanda, Consejo de Indias), calles menores (Arzobispo Fuenzalida, Cerro de Pasco), calles limítrofes y el sector de pasajes alrededor del Pasaje Caupolicán, que tiene dimensiones que por leyes superiores no permiten construir más de dos pisos y que sea solo de vivienda. Los perfiles son muy distintos.

El plano nos muestra algunas edificaciones consolidadas del barrio, otras de la Población San José (algunas están rehabilitadas y otras no), algunos conjuntos edificatorios que son construcciones pareadas de tres casas juntas, etc., que habría que tratar en forma específica. Además, los que están anotados en rojo son predios islas que quedan entre edificios y, por tanto, cualquier cosa que se haga ahí debe hacerse en el predio solo, sin tomar en cuenta posibilidades de fusión con otro sitio. Lo que se vio en las mesas de trabajo fue que el proceso de renovación urbana debía tomar en cuenta la diversidad de preexistencias, ya sea porque están consolidadas y no van a cambiar, o porque lo nuevo que se construya sea coherente con lo que hay.

¿Cuáles son los terrenos aptos para poder renovarse. Hay algunos al lado del mercado, son casas que mantienen casi solo sus fachadas y están en bastante malas condiciones, así hay muchas en el barrio.

Los predios consolidados no van a tener cambios a mediano ni largo plazo, en general son edificios colectivos y equipamiento de uso público; por otra parte, los predios islas no pueden fusionarse con otros y por tanto el desarrollo está limitado a su superficie y dimensión; los conjuntos edificatorios, como el de Holanda con Jaime Guzmán, y la idea es que si se renueva, ojalá pueda hacerlo en forma completa, los tres sitios, que la posible

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

inmobiliaria no deje la mitad del conjunto y se paree, en Consejo de Indias, al lado del colegio, hay un ejemplo de eso, había un conjunto y está la mitad de las casas porque en la otra mitad se hizo una renovación. Después está la Población San José, algunas casas muy características que tienen fachada continua sin antejardín, las esquinas con ochavos y la configuración y ritmo de vanos que son importantes de considerar para un plano de detalles, un estudio más de forma de la calle El Aguilucho y para ver cómo posibles edificaciones se pueden adosar a estas construcciones originales sin tener un impacto grande.

Entonces, ¿cuál es el principal problema que vemos? O dicho de otro modo: ¿por qué estamos proponiendo esta modificación? Tanto el plan regulador del 2007 como la modificación que se hizo el 2015 –acuérdense que de acuerdo al plan regulador del 2007 casi todo el barrio tenía 5 pisos de altura, con algunas alturas mayores desde Arzobispo Fuenzalida hacia el oriente y otras cosas específicas– no incorporaron las complejidades que ya he señalado, que la mitad del barrio ya estaba consolidado, que había que ver que las posibles renovaciones fueran coherentes con las edificaciones existentes, etc. Dicho de otra manera, las preexistencias, los edificios, los predios islas, no se han considerado en la planificación urbana del barrio y hasta hace uno o dos años no existían algunos instrumentos que ahora sí tenemos para incorporar al plan regulador.

Normalmente el plan regulador entrega parámetros casi cuantitativos, tanta constructibilidad, tanta ocupación de suelo, tanta altura, etc., son puros números. Pero algunas leyes que salieron hace dos años o quizás un poco más (la ley de mercado de suelos y la de espacio público) incorporaron el plano de detalle; es decir, se puede incorporar un plano que detalle mucho más que las normas urbanísticas y que les dé forma. Y podemos hacer otras cosas, como decir que los usos de suelo son por piso, antes no se podía hacer eso; si hubiéramos dicho que en una calle X se podía hacer comercio, con eso muchas veces la vivienda peligraba y se iba, ahora se puede decir que se permite hacer comercio, pero solo en el primer piso. Cosas de ese estilo. Y también podemos incorporar incentivos normativos, por ejemplo a la densidad o a algunos parámetros, pero a cambio de algo: diciendo si es sustentable, si abren el antejardín, si construyen con ciertas certificaciones medioambientales, etc. Nosotros queremos incorporar eso, primera vez que se hace en Providencia y hay muy pocos planes reguladores que ya lo han incorporado: San Joaquín y Renca, pero en forma muy básica. Nosotros queremos tener la posibilidad de incorporar incentivos normativos que, de hecho, los teníamos en el plan regulador original de Providencia y como lo han cuestionado no lo hemos podido aplicar hasta el momento. Por ejemplo, todos los pasajes peatonales que se hicieron en el centro de Providencia se hicieron con incentivos normativos.

Después, en la calle El Aguilucho, donde vemos uno de los principales problemas, no hay correspondencia entre la tipología de edificación continua de 3 pisos con lo que pasa ahí, que es una calle mixta que necesita preservar el comercio y donde sería muy bueno poder construir con más altura, incorporando vivienda, en los casos en los que las edificaciones están en malas condiciones. Además, es mucho más adecuado para el barrio que en esa calle la vivienda esté en los pisos superiores y no en los primeros.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

El objetivo que buscamos es ajustar y mejorar la norma urbanística, no hay grandes cambios con lo que estamos proponiendo, para impulsar una renovación que produzca una densificación equilibrada, respetuosa con los vecinos del barrio y las preexistencias, y que tome en consideración la mejora del espacio público del barrio. Antes no podíamos incorporar lineamientos de espacio público, arborización y ese tipo de cosas, pero con el plano de detalle ahora sí lo podemos hacer.

Ustedes conocen más que nosotros los problemas con respecto al espacio público: distintos estados de mantención de las veredas, tenemos un programa de mejoramiento pero estamos al debe con los anchos y la accesibilidad universal, pero esto no es solo del Barrio El Aguilucho, hay otros en la comuna, como Bellavista por ejemplo, hay postes que interrumpen el paso de sillas de ruedas o coches; algunas calles tienen escasa vegetación y hay que tomar en consideración que vamos a tener la construcción del Metro cerca de la Plaza 18 de Septiembre y eso va a mejorar bastante la conectividad del barrio.

Ahora pasamos a la Imagen Objetivo. ¿En qué consiste? Como les dije al principio, es un paso previo a la elaboración del anteproyecto de modificación del plan regulador y contiene, como ya les expliqué, un proceso de exposición al público y recepción de observaciones, que para nosotros es muy importante porque después podemos estudiarlas, analizarlas y discutir las en el Concejo Municipal. No es una sola alternativa, debe tener al menos dos, que les vamos a presentar, se llaman alternativas de estructuración del territorio, que van a ser evaluadas por la Evaluación Ambiental Estratégica viendo los impactos que generan. Lo que les vamos a presentar es bastante general, en cuanto a que son volumetrías; es decir, la altura de las posibles edificaciones y el tipo de agrupamiento. No vamos a entrar en detalles más precisos, que deben estar en la etapa de anteproyecto y tienen que ver con cuánto se ocupa el primer piso, cuánto se adosan, cuánto se construye, cuál es la densidad, Todas esas cosas van cuando ya acordemos una visión de barrio. Digamos que las alternativas de estructuración están mucho más en relación a la visión del barrio que queremos tener más que a parámetros de norma. Y más adelante vamos a ver el plano de detalle y los incentivos normativos.

Los objetivos específicos son: poner en valor la identidad del barrio; formular tipologías edificatorias adecuadas para este barrio, ¿se acuerdan que les dije que el barrio tenía tipologías iguales a todo el resto de la comuna y que no habían dado buen resultado porque no consideran la especificidad de los predios, de las preexistencias, etc.?; proponer parámetros normativos para una densificación con calidad; mejorar el entorno urbano, la accesibilidad universal y la calidad del espacio público; fomentar la movilidad sustentable y conectividad del barrio, considerando la llegada del Metro y los nuevos flujos de población flotante. Entonces hay una propuesta de cambio de zonificación de las tipologías, de las tipologías mismas y, luego, planos de detalles e incentivos normativos. Lo que vamos a ver ahora es la zonificación y un primer atisbo de esas tipologías de edificación.

Proponemos una zonificación a partir de la vocación de cada calle y el carácter mixto del barrio. Como les dije al principio, la calle El aguilucho es para nosotros el centro del barrio y necesita estudiarse; luego están las calles intermedias; las calles menores; una parte de Arzobispo Fuenzalida hacia Los Leones, que llamamos Transición; una zona que también

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

llamamos Transición, en este caso hacia Diego de Almagro Norte, donde en este momento existe la tipología aislada de 3 pisos; el límite de Diego de Almagro; el límite de Los Leones; los pasajes, que están regulados por una normativa superior; la zona patrimonial de la Parroquia.

Lo que estamos proponiendo es mantener la fachada continua en primer piso en El Aguilucho y poder construir edificación aislada en los pisos superiores, así podemos mantener la relación de fachada continua y comercio en el primer piso. Para las otras zonas, un agrupamiento aislado, pero que considere adosamiento en primero, segundo o tercer piso, dependiendo de la ubicación. Lo que estamos intentando con las alternativas que les vamos a presentar es que haya mucha flexibilidad en las normas, de manera que lo que se haga esté en relación. Esto está en una página web con información de todo el proceso y todas las presentaciones que tenemos.

Tenemos dos alternativas, a la alternativa A la llamamos barrio de densidad media-baja y alturas jerarquizadas. Esto quiere decir que, en general, se preserva el carácter actual del barrio, considera desarrollo residencial de las calles menores, pero destaca el eje de la calle El Aguilucho. Predomina la altura de tres pisos en las calles menores y cinco pisos en calles intermedias, pero siempre considerando que en los lugares donde ya hay edificios, como en parte de la calle Arzobispo Fuenzalida y Sarragosi, se puedan mantener las alturas existentes en el entorno. Y todas las volumetrías que se hagan permitirían adosamiento al agrupamiento que existe en su entorno.

Vamos a ver unas imágenes. La calle El Aguilucho tendría un piso continuo más tres aislados y sería más mixto. Las calles intermedias tendrían 5 pisos aislados, permitiendo adosamiento; las calles menores, 3 pisos aislados, también con adosamiento.

La alternativa B es un poco más alta en todo el barrio. Tiene la visión de un barrio más homogéneo de 5 pisos, que consolida la altura media de acuerdo a los edificios preexistentes; alturas similares a los edificios que ya existen en Holanda, Luis Thayer Ojeda y Echeñique; predomina la altura máxima de 5 pisos en gran parte del barrio y las volumetrías, igual que en la alternativa anterior, permiten el adosamiento para adaptarse al sistema de agrupamiento que existe.

En la imagen se puede ver que la zona de El Aguilucho es muy parecida a la de la alternativa anterior, pero con un piso más; las calles intermedias serían similares a las calles menores y al límite Diego de Almagro, 5 pisos aislados que permiten adosamiento; en la transición hacia Los Leones serían 6 pisos aislados que permiten adosamiento.

Al comparar una alternativa con otra ustedes ven que una es de menor intensidad y la otra, de mayor intensidad y una altura más homogénea. En la siguiente imagen vemos cómo se contextualiza el plan regulador vigente con las alternativas A y B, va subiendo alturas de piso. En general, en el barrio no habría más de 5 pisos en todas las alternativas, salvo en los casos puntuales de predios que ya están rodeados por edificios.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Pensamos que esto es lo que hay que discutir en esta etapa y la manera de discutirlo es haciendo llegar observaciones a la Municipalidad para que podamos tenerlas por escrito. Todas las discusiones que se plantearon en la mesa de trabajo fueron recogidas y están plasmadas en estas alternativas, pero eso fue un proceso informal y, por tanto, ahora esperamos tener ahora un proceso formal. Como le decíamos a una vecina antes de comenzar, ojalá llegue el máximo de observaciones posible para tener en cuenta todas las opiniones de los vecinos. Además podríamos mezclar las alternativas, no son cerradas, no es que se diga la alternativa A o la alternativa B, sino que uno puede decir cuáles son las cosas buenas de una y las cosas mejores de otra.

Esta modificación tan detallada a lo que existe en el barrio no es fácil, hoy mismo estuvimos en una sesión con arquitectos de la mesa de expertos, hemos tenido reuniones con arquitectos que han desarrollado algunos edificios en el barrio y hemos recogido también sus impresiones acerca de lo que es mejor o peor en la norma, son cosas también muy de detalle.

¿Cuáles son los instrumentos complementarios? Esto es cortito, lo central ya lo vimos. Tenemos el plano de detalle, que permite determinar la altura y profundidad del adosamiento según las edificaciones existentes; usos de suelo mixto, que puede servir para la calle El Aguilucho; tener lineamientos de diseño de espacio público: veredas, veredones, mobiliario urbano, etc. El adosamiento es lo que vemos de edificación continua de 3 pisos y la composición de la fachada y la altura del primer piso en el caso de El Aguilucho.

Luego tenemos los incentivos normativos. Esto es una exploración que hemos estado desde hace varios meses, podríamos incorporar estos incentivos para mejorar las condiciones de sustentabilidad y calidad del espacio público, como que los antejardines sean sustentables; que estén abiertos al espacio público; que se pueda mantener o reponer la masa arbórea que existe en los predios; asegurar que los predios no se pavimenten totalmente para poder tener suelos que se filtren; reducir estacionamientos; tener certificación de edificación sustentable, etc. Los posibles premios son aumento de los parámetros normativos, que no están considerados todavía y que no modifiquen la volumetría. Creemos que debieran ser al interior de los volúmenes y alturas que les hemos propuesto, por ejemplo: constructibilidad, densidad, ocupación del primer piso, porcentaje de adosamiento, etc.

Por último, la Evaluación Ambiental Estratégica también contempla participación ciudadana y, como les dije, evalúa los posibles efectos ambientales de las alternativas que estamos presentando. Y los objetivos ambientales que se proponen en la EAE son bastante generales: mejorar la calidad ambiental sobre todo en el sistema de áreas verdes, como veredones, arborización urbana y antejardines; contribuir a mitigar los efectos del cambio climático con la infiltración del suelo, arborización y disminución de materiales reflectantes; incrementar la eficiencia de los recursos urbanos e incentivar la regeneración urbana del Barrio El Aguilucho, considerando que tiene buena accesibilidad, infraestructura y equipamiento.

Finalmente, para dejarles la palabra a ustedes y tener un tiempo para recoger observaciones, las fechas relevantes. Iniciamos la Imagen Objetivo el 8 de noviembre en el

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Concejo Municipal; hay dos audiencias contempladas, esta es la primera, 24 de noviembre, y el próximo jueves, en este mismo lugar, la misma audiencia, prácticamente la misma presentación para todos los vecinos que no puedan asistir o si quieren volver a venir y hacer más observaciones o preguntas si les queda algo dando vuelta; tenemos un período de observaciones que comenzó este lunes y finaliza el 20 de diciembre, son 30 días, misma fecha en que está expuesta a público, tanto en el municipio como en este centro deportivo y en la página web del municipio. Estaríamos cerrando la Imagen Objetivo haciéndole llegar al Concejo Municipal todas las observaciones para que se pronuncie sobre cómo debe ser el anteproyecto que se desarrolle a partir de ese momento. Luego, nosotros tenemos que formular ese anteproyecto, darle inicio en el Concejo nuevamente y repetir un nuevo proceso de participación formal con exposición a público, dos audiencias y observaciones.

El ingreso de observaciones es un proceso formal, la parte administrativa la ve la Seremi MINVU, y lo más importante es que debe ser por Oficina de Partes. No pueden hacer llegar observaciones a cualquier *mail*, debe ser en la Oficina de Partes. La buena noticia es que también se pueden ingresar a la Oficina de Partes por correo electrónico, hay que acordarse. Puede ser de manera presencial o a través del correo electrónico oficinadepartes@providencia.cl

Eso es todo, les dejo la palabra.

Sr. Felipe Humberto Rojas González, Holanda 2770:

Supongo que en las alternativas A y B ustedes han teorizado en cuanto a los máximos de nuevas familias que van a llegar, población nueva, y en consecuencia, la motorización, los vehículos. Pregunta concreta para la alternativa A y la B: ¿cuáles son los máximos de población nueva para cada una de ellas? Y la motorización también.

Sra. María José Castillo:

Es que estamos en una etapa anterior. Nosotros tenemos un estudio de capacidad vial que está viendo las alternativas y vamos a tener esos datos. Tenemos la volumetría, pero como no tenemos la superficie que se puede construir ni la densidad, no es posible que le demos ahora ese número.

Sr. Felipe Humberto Rojas González:

Ya. Pero la pregunta es bien específica porque ustedes consideran ciertos máximos, no estoy hablando de promedio ni nada de eso. No sé, por metro cuadrado 4 personas, una cosa así. Entonces, en el trabajo previo que ustedes han hecho, ¿no han realizado esas especificaciones entonces?

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Sra. María José Castillo:

Es que hay una cosa que yo no dije, que es la siguiente. Lo que estamos presentando tiene factibilidad desde el 2007 para adelante, puesto que no estamos superando las alturas que tenía el plan regulador original. Entonces, las factibilidades sanitarias, eléctricas, de capacidad vial, etc., están estudiadas desde ese momento y nosotros hicimos una actualización que va a acompañar todos estos procesos del plan regulador. En ese estudio de capacidad vial están estas alternativas, la máxima está estudiada.

Sr. Felipe Humberto Rojas González:

¿Y dónde está publicado ese estudio?

Sra. María José Castillo:

Es que no está publicado porque no lo hemos terminado, termina en diciembre y va a estar subido...

Sr. Felipe Humberto Rojas González:

¿A posteriori de este proceso de audiencia? ¿Y cómo vamos a hacer las observaciones?

Sra. María José Castillo:

Bueno, es que esa observación la pueden hacer también en el nivel de anteproyecto. Pero pueden hacerla sin ese dato.

Sra. Gabriela Lazcano, calle Los Concilios:

Cuando hablan de mantener la fachada continua en la calle El Aguilucho, es muy distinto poner un edificio de 3 pisos en fachada continua que la construcción de un piso patrimonial que existe actualmente. Bueno, no sé si en realidad es patrimonio, para nosotros es patrimonio. ¿No hay ninguna alternativa que incluya un proyecto de restauración, de mantener la estética del barrio? ¿O se plantea la fachada continua con edificación de 3 pisos? Porque cambia mucho, eso pasa a ser otra cosa, edificios pegados a la vereda.

Sra. María José Castillo:

Quizás nosotros lo conocemos tanto que por eso no fui tan específica, pero la idea en El Aguilucho es tener un piso de la misma altura de las edificaciones continuas existentes y que los pisos superiores sean retranqueados, que la imagen desde el primer piso sea de la fachada continua existente. Nosotros tenemos un levantamiento de toda la calle, con los antejardines, hay algunas partes donde hay antejardín y no es continuo todavía, pero la idea sería mantener ese carácter.



Providencia

Secretaría Municipal

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Sr. Claudio Viñuela:

Tengo hartas preguntas, no sé por cuál partir. Vine a la reunión anterior. La primera es si en las reuniones previas se les explicaron a los vecinos las externalidades negativas de la propuesta, principalmente el hecho de que aparezcan edificios aislados de 5 pisos: es más altura, son más familias, son más ventanas que van a estar mirando los terrenos de los vecinos que no se van, 40 departamentos van a estar mirando sus patios, eso es lo que quiero que sepan, eso es lo que la tipología propone. Se van a perder los árboles del fondo de la manzana que actualmente existe y la Población San José está destinada a desaparecer, eso es bastante claro. ¿Se les dijo eso a los vecinos? Porque la edificación actual, de 3 pisos continua, es más amable con ese elemento. Esa es la primera pregunta.

Entiendo el problema del asoleamiento norte, pero todas las casas van a tener oriente-poniente sí o sí. ¿Cuál es el problema de la tipología? ¿Por qué no se explicó esto? O si se explicó, ¿por qué se llegó a esa conclusión?

Sumado a eso también, quiero decir que la comuna de Providencia tiene como el 25% en 3 pisos, entre aislado y continuo, ¿por qué es urgente hacerlo ahora acá?

Sra. María José Castillo:

Perdona, no se te escucha bien.

Sr. Claudio Viñuela:

Hay como un 25% o 20% del plan regulador que está en 3 pisos, aislado o continuo, ¿por qué es urgente subir este barrio? El Barrio siguiente está en 3 pisos, el Barrio Italia, Bellavista, Pedro de Valdivia Norte, Barrio Las Flores, muchos barrios que están al lado del Metro también. ¿Por qué tiene que ser este el que tiene que sacrificarse a 5 pisos? ¿Y por qué no se están protegiendo los bolsones del barrio? Hay bordes donde perfectamente podría aumentarse la altura, ¿pero por qué el centro del barrio, el corazón del barrio? No me cuadra.

(Aplausos)

Sra. María José Castillo:

Ya. Es que nos acaban de decir que pregunta y respuesta, que es más fácil para la transcripción. Así que vamos con la primera, si se conversó en las mesas de trabajo acerca de las externalidades negativas que producen los edificios aislados de 5 pisos. Creo que en las mesas de trabajo hablamos súper, súper en detalle de eso.

La segunda pregunta es la urgencia. Bueno, tiene que ver con el diagnóstico del barrio, hay partes donde no se está subiendo y hay partes que sí.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Sr. Guillermo Augusto Henríquez Salas, Sarragosi 1395:

Vivo desde que nací ahí prácticamente, llegamos en el año 60, cuando había establos en la esquina de mi casa, pasaba un canal. Resulta que con todo esto de los barrios, los barrios, hay mucha gente que no quiere que se suba la construcción, pero lamentablemente, para las demás personas, que son ingenieros, médicos, que están viviendo en el barrio no hay ningún problema en pagar las contribuciones, pero a nosotros los viejos, que tenemos ya no un sueldo —porque soy jubilado— sino que una jubilación de porquería, nos cobran una brutalidad de plata y resulta que nos están rematando porque hay gente que no puede pagarlas. Otra cosa, como yo vivo en el barrio, en Sarragosi, al frente mío hay un edificio de 5 pisos, ¿por qué no pueden hacer un edificio donde vivo yo, si hay un edificio al frente y hay un edificio al lado de mi casa también?

Resulta que de Los Leones para allá, las constructoras pagan 75 UF por el metro cuadrado y a nosotros nos están pagando 25. O sea que si nosotros vendemos nos vamos a tener que ir a una población. Lamentablemente tenemos que vender, ¿por qué? Porque nos estamos muriendo. Me acabo de operar de cáncer a la próstata, hace un mes que me operaron, quizás cuánto me quedará, pero yo quiero disfrutar lo que me compren. ¿Por qué? Porque yo no soy solo, tengo dos hermanas más que también necesitan su plata.

Yo me podría quedar en el barrio, pero lamentablemente no puedo quedarme porque no soy solo. Y como yo hay miles de familias, la familia de la esquina, la familia que está ahí, los Castro, que somos familias antiguas, que tenemos muchos años, no somos gente que ha aparecido ahora, somos la gente antigua del barrio. No nos interesa irnos a una población, nos interesa quedarnos en el barrio, pero así como está, si nos dan 25 UF y en la esquina están dando 75 y resulta que nosotros pagamos las mismas contribuciones que al que le dan 75, creo que es injusto. Además, cuando cambiaron la normativa en el año 2014, no nos preguntaron absolutamente nada, nos cambiaron no más, porque era de Diego de Almagro hacia Bilbao, y fueron y nos cambiaron cara de palo. Eso no puede ser.

Ese es mi punto de vista. Yo encuentro que tengo razón, a lo mejor él también tiene razón en su punto de vista, ¿pero qué es lo que pasa? Él es joven, yo no soy joven, yo no puedo darme el lujo de seguir esperando.

Sra. María José Castillo:

Vecino, yo creo que los que han participado en la mesa de trabajo saben que eso lo conversamos súper en detalle, conversamos muy, muy en detalle el problema social que hay en el barrio. Y también debo decir que hay un problema con los predios que están rodeados de edificios, por ejemplo en Sarragosi y en Arzobispo Fuenzalida, y ahí es de toda lógica que se pueda mantener la imagen que ya está en el barrio.

Sra. Verónica Pardo:

Soy vecina de este barrio desde hace 20 años y mi pregunta va muy asociada a lo que dijo Coke recién. Yo tengo vecinos pareados, la Xime es uno de ellos, don Hernán otro, y



Providencia

Secretaría Municipal

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

muchos otras más que conozco y que están acá, sé que para ellos es vital e importante vivir en Providencia y su única forma de poder tener casa, porque muchos de ellos están viviendo muchas familias juntas porque son 3 generaciones que están adentro y no viven en la calidad de vida que corresponde a una comuna como Providencia. Pero acá sí tienen acceso al trabajo, acceso a la salud e irse de acá es un costo gigante. Por otro lado tenemos el otro perfil de vecinos, que hemos ido comprando, yo hace 20 años, muchos otros que han ido comprando o arrendando y que quieren sostener este barrio como un barrio.

Entonces, mi pregunta es: ¿el plan regulador se hace cargo, de verdad, de poder entregar a la venta..., o en la mirada que está hecha, de la cantidad de pisos y la densificación que están proponiendo, de la realidad específica de esos vecinos que necesitan vender y que quieren vender para poder tener su vivienda, de manera que puedan tener una vida digna? ¿Por qué digo esto? Porque me ha tocado conversar con familias como la de Enrique, que me dijo “por este terreno me pagan 700 millones” y le contesté que eso es imposible. Mucha gente está esperando tener la plata suficiente para poder tener viviendas en el mismo barrio y eso no va a ser cierto, ni aunque pongan 12 pisos de altura.

Sé que en otras comunas existe la posibilidad de miradas diferentes, de soluciones alternativas para predios, inmuebles y construcción desde la copropiedad y otros, que pueden generar una solución en un barrio en el que además, desde mi interés —no sé el resto, espero que así sea—, me importa muchísimo que la gente que lleva 30, 50 o 60 años tenga la posibilidad de seguir viviendo aquí. Una de las características maravillosas que tiene este barrio es que uno se encuentra con don Hernán, que arregla muebles y que sabe de la historia.

Si proponemos este nivel de densificación, mi primera pregunta es si realmente va a solucionar la necesidad de esas familias. Después te hago la segunda pregunta.

Sra. María José Castillo:

Gracias por la pregunta porque, en realidad, yo diría que nosotros no podemos hacer una planificación urbana relacionada con la plusvalía de las viviendas. Eso no corresponde porque lo que nosotros vemos es la mejor norma para que se pueda renovar, rehabilitar, etc., tomando en consideración lo que dije: hay viviendas que se pueden rehabilitar y que van a quedar en un piso; hay viviendas que se pueden renovar con fachada continua, hay otras que están rodeadas de edificios, etc.

Lo que queremos hacer es entrar con mucho más detalle al barrio para que lo que se haga sea una densificación, que es un proceso normal en todos los barrios, eso siempre se va a dar, tomando en consideración que hay distintos aspectos. Pero no hay una relación directa. Por ejemplo, en un edificio que se hizo en Pedro Navia sé que pagaron el sitio con departamentos, eso se puede hacer. Pero el municipio no tiene herramientas como para hacer una gestión de vivienda, eso es algo que debiera ser complementario y que debiera hacerse de todas maneras.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Lo otro que me gustaría decir es que también hay bastante mito con respecto en cuánto se puede vender o no un sitio. No me gustaría entrar en eso, pero encargamos un estudio a una empresa para ver las distintas transacciones de suelo que se han hecho en el barrio y en el entorno, para desmitificar eso. Podríamos también preguntarles a las empresas inmobiliarias con las que nos hemos juntado acá para que nos digan cuánto se ha pagado por el terreno, pero muchas veces eso puede estar sobredimensionado.

Sra. Verónica Pardo:

Esa es mi segunda pregunta y con eso suelto el micrófono. Entendiendo que este es un barrio que de verdad tiene características muy distintas al resto de Providencia, podemos encontrar algo similar en Bellavista, o en Manuel Montt, ¿no hay posibilidad que la Municipalidad, entendiendo la importancia que tiene este barrio, haga un programa complementario y ayude a que las familias que quieran quedarse puedan hacerlo, que ayude con un programa y trabajo de subsidio con el Ministerio de Vivienda? Porque es como te dan un regalo sin entregarte las herramientas, o te entregan información que no está completa.

Yo escucho a la Xime, mi vecina, que me dice “pero esto de aquí no me soluciona mi problema”. Obvio. Pero entonces, ¿cómo se soluciona? Desde mi perspectiva, y con esto cierro, y por eso se lo pido y le pregunto a la Municipalidad, que es una de las más ricas de este País, qué posibilidad hay de entrar en un programa complementario, donde así como se piensa la vivienda social con los vecinos, se pueda pensar en una readecuación de los terrenos para la gente que necesite y quiera quedarse.

Sra. María José Castillo:

Es muy buena la pregunta, más bien la observación. Creo que eso excede un poco el plan regulador, lo que te puedo decir hasta el momento es que el plan de emergencia habitacional del gobierno contempla todas las comunas del País y es una cosa que se podría hacer, con algunas particularidades. Obviamente no es lo mismo hacer vivienda de interés público o de regeneración en el Aguilucho que en otras comunas, todas tienen sus particularidades, pero es algo que no compete exactamente al plan regulador. De todas maneras lo podrían ingresar como observación en el proceso de elaboración porque eso va al Concejo y el Concejo es el que decide ese tipo de cosas.

Sr. Sebastián Sepúlveda, Renato Zanelli:

Me choca bastante ver esto, vivo hace 30 años en el barrio, con mi madre, que también vive en Renato Zanelli, porque es un barrio único, emociona caminar por este barrio, de los que ya no quedan en Providencia, y siento que este plan regulador está hecho bajo la óptica de destruirlo, porque no veo otra cosa en poner edificios de 5 pisos. Yo soy de Renato Zanelli y tengo una casa pareada —que de hecho se está vendiendo, es una casa grande así que podrían poner un edificio—, ¿qué voy a hacer si me ponen un edificio al lado? ¿Usted me puede explicar? ¿Voy a estar con mis niñas en el jardín, viendo el edificio y mirando a los señores,

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

como el documental de Ignacio Agüero, Aquí se Construye, como destruyeron Ñuñoa? Lo que están trayendo acá es lo mismo.

Entiendo que haya gente que quiera vender y respeto mucho eso porque soy un ser humano muy sensible con todo el mundo y porque siento que lo que debería hacer Providencia es, justamente, crear un sentido inclusivo y esto no tiene nada de inclusivo, esto va en contra de todo eso en cualquier parte del mundo. No es de Chile, en cualquier parte del mundo. Esto, usted lo muestra en Francia y se matan de la risa, dicen: ¿pero qué?, ¿usted está loca?, usted lo que quiere es destruir ese barrio. Porque lo que usted está haciendo acá es destruir este barrio.

Siento que en vez de estar subiendo el costo para la gente, etc., deberían estar viendo cómo mantener un barrio y no destruirlo. Santiago es realmente una catedral de la destrucción, nada se conserva. Usted habla de restauración, ¿qué restauración? Acá no hay ninguna idea de restauración, lo que usted le diciendo a la gente acá es: “miren, a ustedes le van pagar ahora, los van a echar de este barrio y no va a quedar ni la mitad de los que estamos acá”. Y tampoco yo si me ponen un edificio al lado, porque no quiero tener que estar mostrándoles mis niñitas, cuando juegan en su jardín, a la gente de un edificio.

Eso va totalmente en contra de un tipo de arquitectura como la de este barrio, totalmente, y me parece increíble que usted hable de esa manera, de una forma técnica, diciendo que esto es algo participativo. Lo que está haciendo es destruyendo todo, toda la calidad del barrio, porque usted no vive acá, y se nota. Estos vecinos viven acá y todos –creo que por eso todos estamos acá– tenemos un sentido de barrio, de saludarnos, de ser personas, de discutir algunas veces cuando no estamos de acuerdo, pero justamente es lo que no existe en Ñuñoa ya, en Ñuñoa excluyeron todo eso. En Ñuñoa trajeron cosas así y destruyeron todo. Y es alucinante que en este momento, después de haber destruido todo eso, después de haber visto todo lo que pasó en Ñuñoa, ustedes vengan con esto. Eso me parece indignante.

Ustedes vienen con la A y con la B, pero deberían venir con la C también, y la C es: nos quedamos igual. Nos quedamos igual o no, ¿entiende? Porque de alguna manera esto es decir “¿qué calidad quieren ustedes?, ¿esto o esto?” Usted no nos está dando opciones, nos está dando la opción de destrucción. Yo vivo en Renato Zanelli, por lo tanto es 5 pisos o 5 pisos, y al lado mío están las constructoras... De alguna manera se puede romper este barrio de una forma muy simple porque todo el mundo necesita plata, está claro, es un barrio que siempre, de partida, ha sido humilde y entonces, venir a hacer esto es destruirlo de una.

No sé con qué cara ustedes hablan de inclusivo, de restauración, y ponen palabras así en una idea que es totalmente destructiva, que simplemente es “agárrese quien pueda”.

(Aplausos)

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Sra. María José Castillo:

Gracias vecino, esperarí­a que las próximas alocuciones fueran con un poco más de respeto porque eso de “con qué cara” no me parece. Cuidemos también la forma.

Lo que usted dice es súper cierto y la alternativa de no cambiar también existe, eso es importante que lo sepan. Acá estamos conciliando distintas visiones y lo que me gustaría transmitir del trabajo que hemos hecho hasta el momento es que, independiente de la altura, todas las normas de edificación tienen un problema. Ha tenido problemas la del 2007; de hecho, nosotros mismos rebajamos la altura a 3 pisos, el mismo Departamento de Asesoría Urbana. Pasado cierto tiempo nos hemos dado cuenta también de algunos impactos de la tipología de 3 pisos continuos y tenemos algunos ejemplos en Pedro Navía, de 3 pisos aislados que se adosan en primer piso... Estamos hablando de cosas muy, muy específicas para poder solucionar esos problemas.

Por otro lado, con la norma existente hay complejidades en cómo renovar predios que son muy pequeños. Vuelvo a poner el ejemplo de los predios al lado del mercado, ustedes han visto que están destruidos y con la norma que existe actualmente no es posible renovarlos de manera adecuada. En ese sentido, espero que las observaciones que usted está haciendo las pueda hacer llegar por escrito, que se tomen en consideración, el Concejo Municipal va a analizar todas las observaciones y ponderar lo que dicen todos los vecinos.

El desafío que tenemos entre todos es, primero, no sacarnos los ojos sino que entender que es un barrio que tiene una complejidad muy grande, que es heterogéneo, mixto y distinto a otros barrios de la comuna. Estamos trabajando intensamente para poder calibrar esas cosas para hacer que coexistan y donde están rodeados de edificios, edificios más altos; donde hay edificación continua, que siga continua, y así. Cualquier observación es bienvenida y ojalá la pueda hacer por escrito porque así nosotros la hacemos llegar al Concejo.

Sra. Teresa Calderón:

Nací en Renato Zanelli 1324, todavía recuerdo el número, hace 78 años y por tanto me precio de conocer bastante el barrio, no sé si habrá acá muchas personas que hayan nacido en el barrio y estado toda su vida participando en todo.

Creo que lo que se está viendo es para el bien del barrio, pero también hay que respetar si algunas personas desean vender porque nadie es dueño de las propiedades de los demás. Considero que debemos esperar hasta el final los resultados, con mi esposo hemos participado en todas las reuniones que se han hecho, desde el principio, entonces puedo decir lo que se está trabajando. También espero que haya respeto por los vecinos que desean vender porque hay muchas herencias, son personas mayores –hablo por ellas– que necesitan vender bien para tener su final de vida más tranquilo, no tanto en la miseria.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Sr. Alberto Cortés, Arzobispo Fuenzalida 2777:

Vivo en la otra cuadra, en el único edificio de 4 pisos. Estaba escuchando a los vecinos, yo trabajo en Las Condes y estoy a cargo de los 13 condominios de integración social y veo que en este barrio hay muchos allegados y aquí podría haber una solución. Me llama la atención porque nos pasa a diario en la Municipalidad de Las Condes, igual a lo que pasa acá, la tragedia que trae modificar el plan regulador, es caótico. ¿Se dan cuenta cómo salen los vehículos en Arzobispo Fuenzalida hoy día, cuando hay un solo edificio? Y con mucho respeto te digo, como decía el vecino al principio, que para poder votar hay que ver la densidad, hay que ver la parte del parque automotriz. En la Dirección de Desarrollo Comunitario, para poder saberlo, los departamentos se multiplican por 4 personas, eso es un promedio. Con todo respeto, somos colegas de distintas municipalidades, pero creo que primero hay que traer algo claro, lo que significa, lo bueno y lo malo.

Y lo otro que estaba viendo —te agradezco eso de los jardines sustentables y sacar rejas— es que la situación que estamos viviendo no es para abrir la puerta a los ladrones, es peligroso no tener rejas ni protección. Nosotros tenemos un edificio de 4 pisos con código adentro, con cerco eléctrico, con cámaras, y el año pasado ya robaron como en 6 departamentos. Para poder mostrar esto hay que tener bien claro lo bueno y lo malo, pero vuelvo a insistir, si en Las Condes hay departamentos de interés público —ya no se llaman sociales—, de integración, aquí debería existir lo mismo. Ese es mi consejo, para mandárselo a la Sra. Alcaldesa.

Sr. Julio Rodríguez, Eduardo Munita:

Vivo un poco más al sur. Acá hay dos problemas, de diseño y económico, no sé cuál de los dos, según los vecinos, tiene prioridad. Porque hay gente que está con problemas económicos desde hace hartos años, quiere vender y la solución que planteaba la vecina, de hacer un sistema de vivienda de tal manera que la gente se pueda quedar a vivir, no les va a solucionar el problema económico. Lo que la gente quiere es vender y si vende a una inmobiliaria, a alguien que quiere invertir, el proyecto de tiene que adecuar a las exigencias de la Ordenanza General de Construcción y Urbanismo y a todas las leyes que existen en este asunto. Hay una cosa que sí está clara, desde la Avenida de Diego de Almagro hacia arriba, el precio de los sitios es de 75 UF el metro cuadrado, de ahí hacia acá es de 25 UF, hay una disparidad de valores que, obviamente, es lo que tiene inquieta a la gente.

Eso, según yo, es distinto a ofrecer a una inmobiliaria uno o dos sitios, que se pueden fusionar, se puede hacer una fusión predial de 4, 5, 6 sitios, los que quiera, como se hizo en Los Leones, ese tremendo edificio que ocupa casi toda una cuadra, se puede hacer. Se puede construir, se pueden mantener los distanciamientos, la densidad, de acuerdo con las exigencias que ponga el Municipio porque en eso sí que los vecinos no tienen nada que hacer. Hay exigencias técnicas que son impajaritables, pero lo que sí podemos ver es que hay un problema económico que le está gatillando a mucha gente. El deseo de tener un barrio como el que dice el señor, que no quiere que se ponga piedra, no le soluciona el problema a nadie.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Aquí al lado tenemos un edificio de 7 pisos, más allá hay otro de 5 pisos y más hacia la esquina hay uno de 6 pisos. El de 5 pisos no está habitado porque parece que no tiene recepción municipal, las razones no las sé, pero los otros dos están habitados y con recepción obviamente. El problema de la vialidad no se soluciona manteniendo tal como está la situación actual, porque va seguir existiendo el mismo problema. Alguien dijo una vez que podríamos ensanchar la calle El Aguilucho para que puedan circular más vehículos, no es solución porque sabemos que igual se va a llenar.

Creo que la solución es dejar un solo nivel, ojalá altura máxima 7 pisos, para que cada propietario tenga la posibilidad de vender a un buen precio. Yo no estoy vendiendo, por si acaso, no soy parte del negocio, pero yo veo el problema de ellos, que tengan la posibilidad de hacer un buen negocio. Obviamente la inmobiliaria tendrá que hacer el diseño de los edificios de acuerdo a la norma.

(Aplausos)

Sra. Rosa Soto Gallegos:

Muy buenas tardes. Soy locataria del Mercado Diego de Almagro, 58 años que vivo en este sector, pago los impuestos, pago la luz, pago el agua, pago todo. Vengo en defensa cien por ciento de mis amigos que son dueños del edificio que está en Arzobispo Fuenzalida, hace 23 años que el edificio se terminó, pero lamentablemente el Director de Obras nunca les dio el pase. Ese es mi grave problema, el mayor de los dueños tiene 85 años, es ingeniero nuclear, el otro es médico y mi clienta es doctora. ¿Pero le cuento una cosa? Están enfermos, no van a poder vender, no pueden ver su plata y no le deben un peso a nadie. Le agradezco que me haya escuchado, muchas gracias.

Sra. María José Castillo:

Gracias vecina. Lo que tenemos entendido, porque el municipio ha estado en conversaciones con ese edificio, para información de todas las personas es que la sobrina de los señores está haciendo los trámites de recepción final. Yo hablé personalmente con ella hace algunos meses y todo el mundo espera que eso lo puedan recibir, han tenido algunos problemas particulares.

Sra. Verónica Henríquez Salas:

Tengo una propiedad en la calle Sarragosi. María José, te agradezco mucho, sé que ha sido un trabajo muy arduo todos estos meses que hemos estado participando en la mesa, yo he sido una de las grandes participantes y muy interesada en que este plano regulador tenga un cambio. ¿Por qué? Porque yo vivo ahí, pago contribuciones altísimas, llegué a este barrio cuando tenía 5 años, tengo 65 años y necesito que por lo menos, si quiero vender, pueda vender en un precio justo para poder quedarme en el barrio.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Entiendo que los vecinos nuevos que están llegando, que están construyendo sus casas —no sé si están haciendo un *penthouse*, un *townhouse*, no tengo idea— quieran mantener esto porque llegaron recién y no tenían idea de todo este trabajo que llevamos tanto tiempo haciendo. La verdad es que me gustaría que tanto la gente nueva como nosotros, los que somos más antiguos, pudiésemos respetarnos y no descalificarnos ni tampoco plantear las ideas propias en cuanto al barrio.

Yo llegué cuando este barrio pertenecía a Ñuñoa, mis padres compraron, mis abuelos eran los dueños y luego pasó a sucesiones. En este momento somos tres hermanos, tenemos dos propiedades en Sarragosi y queremos que el plano regulador tenga un cambio, necesitamos que el cambio se produzca.

(Aplausos)

Sr. Pedro Kastowsky:

Quiero hacer una pequeña reseña. Al igual que la dama que dijo que había estado en todas las reuniones, también he estado en todas las reuniones y recuerdo que en la primera se puso un plano de El Aguilucho, donde cada uno podía colocar una etiqueta con lo que le parecía que fuera y lo que quiero decir es que, por favor, nadie tome como que estas propuestas A y B se van a imponer. Son el fruto de opiniones que han sido escuchadas en reuniones convocadas en las que existía el mismo número de sillas, pero menos de la mitad de ocupantes, bastantes menos. Ahí fuimos elaborando una cierta estructura, por supuesto la Municipalidad, que tiene todas las herramientas, pero con las opiniones habidas y tomando en cuenta la aspiración, muy legítima, de todo el mundo que es: “si yo no quiero seguir viviendo acá quiero que me paguen un precio justo por mi sitio”. Pero eso no depende exclusivamente de un plan regulador, el plan regulador va a buscar las mejores condiciones para que un comprador —porque en una transacción tiene que haber un vendedor y un comprador interesado—..., es muy posible que alguien se interese por la casa tal como está, para instalarse ahí y hacerle unas mejoras, pero ese señor no va a pagar lo que, eventualmente, paga una inmobiliaria. Y una inmobiliaria, si no la dejan hacer un edificio, que pueda vender un cierto número de departamentos —porque no es una entidad de beneficencia, es una entidad que tiene fines de lucro—, no se va a interesar si le fijan un precio muy alto.

Entonces, ¿qué busca este plan regulador? Busca un equilibrio entre las personas que quieren valorar un poco mejor su propiedad y hacerla atractiva para el otro sector, que es el que compra. Si ese señor que compra no se da ni siquiera una vuelta por acá, si nos ve peleando entre nosotros, si nos ve discutiendo, se va a ir a otro lado. Creo que lo que tenemos que hacer es unirnos, aprovechar este trabajo que hicimos entre todos los que hemos estado viniendo. He estado en todas las reuniones, al igual que tú, y hemos podido opinar y tener participación. Esto no ha sido una cosa que de repente se presenta, probablemente para algunas personas sea algo nuevo, lo entiendo, pero por favor no lo tomen como que es una imposición. Esto salió de aquí.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Yo he vivido en otros barrios también, ahora estoy ligado a la Parroquia; de hecho, en la Parroquia hemos tenido algunas de estas reuniones, en dos oportunidades, está totalmente compenetrada de esto. Me encanta este Barrio Aguilucho, lo encuentro precioso, una de las pocas partes donde tú puedes llegar a un negocio y ves que todavía está la viejita que llega —la señora de edad, perdón, lo digo con mucho cariño—, firma su libretita, se lleva sus cositas y va a fin de mes a pagarlas. Eso no existe en otras partes, este es un barrio que se hace querer. Ojalá las futuras ferias que se hagan —este es un aviso que quiero pasar, bien cortito— no sea la venta de perfumes y esas cositas que hay en todas las ferias, sino que sea una muestra de las personas que tenemos acá en El Aguilucho y lo que saben hacer. Hay personas que bordan, que tejen, hay zapatero, gáster, electricista... Date a conocer, ten una tarjeta, en un stand pequeñito, simple, con algunas cositas propias de tu especialidad. Aquí, en Aguilucho, los hay, buenas personas, y cuando yo tenga un problema en mi casa y necesite recurrir a alguien, ese letrerito... voy a llamar, no sé a quién.

Qué distinto es si nos unimos y buscamos esa posibilidad de trabajo para personas que tengan alguna especialidad y, entre todos juntos, buscamos también darle una mayor plusvalía a lo que los que necesitamos vender tengamos en venta, no peleando entre nosotros. Al fin y al cabo, los especialistas para redactar esto están en la Municipalidad, han abierto las puertas y nos han consultado permanentemente. Y todavía está la instancia del correo electrónico o de la Oficina de Partes para llevar sugerencias positivas, viables, que lleven a que sea también atractivo para un eventual comprador, no olvidemos eso. No podemos nosotros ponerles las condiciones al comprador, en ninguna cosa que yo venda es así. Muchas gracias, Dios bendiga a este lindo barrio.

Sr. Daniel Iragüen:

Buenas tardes, tengo una cercanía con el barrio porque vivía en el barrio de al lado, al otro lado de Diego de Almagro, en Guillermo Acuña, barrio en el que también se pueden hacer 3 pisos no más y que no vale 60 UF el metro cuadrado, debe costar igual que acá. Siempre me gustó este barrio, venía a los cafés, a comprar acá, a la trattoria, es un barrio súper interesante, súper único entre Providencia. Cuando vimos el cambio del plan regulador del 2017, que dejaba hacer casas un poco más altas, 3 pisos, continuas, que se pueden pegar a los vecinos, pensamos que era una oportunidad un poco más atractiva para la gente que quería vivir acá y hacerse una casa, porque los terrenos eran caros. De hecho, son caros todavía. Convencimos a un cliente que comprara y le costó bien caro el terreno, pero el plan regulador actual le permite hacer una casa de 3 pisos, bastante grande, y despejar la mitad del terreno para jardín; el plan regulador nuevo no lo permitiría, no se podrían hacer 3 pisos porque los terrenos tienen 10 metros de ancho y si tienes que alejarte de los vecinos porque el segundo y el tercer pisos son aislados, al final no te cabe nada en el segundo ni en el tercero. No sirve. Solo puedes hacer una casa de un piso, en la que no vas a aprovechar el jardín ni el terreno que tiene y que te costó carísimo.

Entiendo que cuando se hizo la Población San José eran otros precios, otra realidad, y actualmente los terrenos valen mucho más caros. La normativa que hay era súper atractiva porque permitía transformar este barrio de a poquito, no en un barrio de torres,

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

como casi todo el resto de Providencia desde Pocuro hacia el norte. Podían hacer un barrio en el que podrían convivir bien edificios chicos con casas grandes o minicondominios, que es una nueva ley que hay ahora y a la que también puede postular la gente que está con problemas sociales y económicos. En su propia casa pueden hacer un minicondominio, se puede hacer con el plan regulador actual y con el plan regulador nuevo sería mucho más difícil porque no se podrían hacer esos 3 pisos ya que tienes que empezar a alejarte de los vecinos. Si uno lo piensa como un inmobiliario, yo también he trabajado con inmobiliarios, es inviable.

Me parece como bien raro este plan regulador. Conuerdo con María José, se ve que todo el proceso es serio, ha participado mucha gente, pero no me calza el diagnóstico (con el que más o menos concuerdo) con la solución porque, en la práctica, lo que se está haciendo es echar a toda la gente y que lleguen las inmobiliarias. Es un plan hecho para las inmobiliarias porque estas tipologías, que permiten hacer aislado de 5 pisos, no funcionan en los terrenos actuales, no funcionan en ninguno; los terrenos tienen 10 metros de ancho y por tanto hay que comprar al menos 2 terrenos porque uno no te sirve para nada. Entonces es o una casa de un piso, que son las actuales y que muchas se están cayendo, además de tener los problemas que ustedes han dicho, o una inmobiliaria que compra todo. El plan nuevo no propone nada para el que quiera comprarse una casa, hacer una casa e invertir en esa casa, porque nadie va querer comprarse una casa en este barrio con los precios que tiene para mantenerla de un piso, eso es inviable totalmente. No pasa en ninguna ciudad ni en ningún barrio central, como es este barrio, en el mundo. En ninguna parte del mundo los barrios centrales tan bien ubicados –y que va a tener un Metro más encima– son de un piso, salvo que estén declarados patrimonio, que no es el caso, ninguno de los edificios de aquí está declarado patrimonial, salvo la Iglesia.

Entonces, lo que está haciendo este plan regulador, en la práctica, es echarlos a todos, que todos vendan y todos se vayan. Está como hecho para los que se quieren ir y no para los que se quieren quedar.

La otra observación que tengo es que han dicho que hay muchos que están participando hace mucho rato y me causa mucha extrañeza que la gente que compró terrenos y que tenía proyectos ingresados no fue avisada. A mí me habría encantado participar desde el principio –soy el arquitecto, ni siquiera el que compró–, pero a mis clientes nunca les avisaron que estaban haciendo esto, se enteraron recién. Ellos invirtieron no sé cuánta plata porque les gustaba este barrio como es y lo que se podía hacer con el plan regulador de ahora, hicieron un proyecto, lo ingresaron, la Municipalidad tiene los datos de ellos, los teléfonos, el nombre del arquitecto, y nunca les avisaron que iban a cambiar el plan regulador, nunca los invitaron a ninguna cosa. Nosotros nos enteramos por un vecino del terreno, cuando ya estaba construyéndose.

Entonces, “esta gente nueva”, de la que conozco el caso de mi cliente, el caso de una casa que están haciendo ahora al frente, en Concejo de Indias, otra casa que están remodelando por atrás, pegada..., a ninguno de ellos le avisaron, a Cristóbal, que también compró un terreno dos terrenos más allá, tampoco le avisaron. No tiene que ser como el que ha vivido más aquí manda más, la ciudad es democrática, todos los que están en el barrio

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

deberían pesar lo mismo y a los nuevos no les avisaron. No los invitaron a participar, no es mentira, no estoy mintiendo.

Y lo otro. Estoy de acuerdo con las casas que quedaron aisladas entre edificios de 6 o 7 pisos de los planes reguladores antiguos, casas islas que ustedes llaman en el diagnóstico, que está clarísimo, a esas casas deberían permitirles hacer lo mismo que hicieron los vecinos que tienen 7 pisos. Eso está súper claro, ellos fueron perjudicados y ahora deberían tener ese mismo beneficio, pero con el resto del barrio no pueden hacer borrón y cuenta nueva, que vengan las inmobiliarias y las demás casas que se caigan, porque no va a comprarlas nadie. Nadie va a pagar 330 millones para tener una casa de un piso en este barrio.

Sra. María José Castillo:

De nuevo tenemos el mismo problema de tres preguntas de una sola vez. Lo que quiero decir primero, sin orden, es que en la convocatoria a los vecinos están todos invitados, obviamente en las convocatorias puede haber cosas que mejorar, eso lo vamos a tomar en cuenta. La verdad es que DIDECO hace las convocatorias y están invitados todos, hay mailing, afiches, en fin. Puede ser que la casa esté deshabitada y en ese caso es mucho más difícil llegar. Ahí hay algo que mejorar para que la convocatoria sea mejor, lo vamos a tomar en cuenta.

Lo segundo es que el plan regulador, en las alternativas que estamos haciendo, sí contempla muchas partes en 3 pisos todavía. Lo que pasa es que todas las tipologías, las que sean, si decidimos dejar muchos de los sectores en 3 pisos, necesitan estudiar la relación con los vecinos, de todas maneras. Creo que la edificación continua de 3 pisos, como está en este momento, tiene mucho que mejorar todavía y ahí los invito también a ustedes, que han estado estudiando las cabidas y viendo las alternativas, que nos hagan llegar esas propuestas. He sido bien clara en decir que aquí hay una volumetría muy básica, para discutir lo que estamos discutiendo ahora, que es la visión del barrio. Y los distintos parámetros que implican que una edificación, ya sea de 3 o 5 pisos, se haga en un sitio, en dos o en tres, es algo que estamos estudiando en este momento y cualquier información que nos hagan llegar, más si es como observación, es bienvenida.

Sr. Francisco Cortés:

Yo vivo en la periferia del barrio señalado en la gráfica. Lo primero tiene que ver con lo que alguien comentó, por qué se hace en la parte central, creo que hay que hacerlo o no hacerlo en la parte que se decida. Yo vivo hace 20 años acá y, producto de la pandemia, vivo con dos adultos mayores, mi mamá y mi suegra, viudas ambas, que se vinieron a vivir a la casa de nosotros y se atienden perfectamente aquí, en El Aguilucho, en un barrio muy acogedor. Todos ya se han referido a lo acogedor que es el barrio.

Mi pregunta concreta es la siguiente. Aquí se presentaron las alternativas A y B, algunos sugieren la alternativa C, y hay opiniones divididas al respecto. ¿Cuál es el proceso que

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

sigue en cuanto a la validación o no de este plan? ¿Hay alguna consulta ciudadana que pueda ser representativa del barrio afectado y que diga si se puede hacer o no se puede hacer?

Sra. María José Castillo:

Lo que sigue son observaciones que se deben hacer por la Oficina de Partes, como ya he dicho, estamos recién en la Imagen Objetivo. Obviamente, no hacer nada o dejar en 3 pisos, como está, es una alternativa puesto que eso está en el plan regulador. Esto se discute en el Concejo, no está contemplado un proceso de participación ampliada si usted se refiere a un plebiscito o algo así. Lo que se ha hecho en algunas modificaciones, como la N° 2, de edificación, fueron cartas de apoyo y eso se puede hacer más adelante, estamos en una etapa muy anterior.

Creo que sería bueno que usted hiciera esa observación por escrito, para ver cómo se puede validar un proceso de este tipo en la etapa de anteproyecto.

Sra. Verónica Pardo:

Muy corto, María José. Me quedó una duda, es el Concejo el que vota. No veo ningún Concejal aquí, ¿cómo se va a enterar el Concejo de esto? ¿Quién le va a transmitir, no solo nuestras opiniones sino que el diagnóstico de fondo? Tenemos apenas un Concejal que vive hace 5 meses acá y al resto de los Concejales los conozco bastante, pero ninguno vive ni ha vivido nunca acá. Me preocupa mucho eso, cómo se va a transmitir esa información al Concejo. ¿No será posible —eso puede ser una observación, pero no me cabe dentro— que los Concejales nos vengán a escuchar a nosotros antes de votar?

Sra. María José Castillo:

Buena pregunta. Podríamos reforzar la invitación a los Concejales para la próxima audiencia, que es la próxima semana. Ellos están enterados porque de alguna manera han participado en las sesiones de mesas de trabajo, etc., y esta sesión está siendo transcrita. Por eso insisto en que las observaciones son parte fundamental del proceso, porque eso es lo que les llega directamente a ellos.

Sra. Ximena Ceballos, Renato Zanelli:

Vivo en Renato Zanelli hace más de 12 años, pero toda la familia de mi marido ha vivido toda la vida acá, desde que eran potreros como dijo un caballero por acá. Una cosa, que los levantamientos sean enviados a un correo no es amigable con los adultos mayores del sector porque ellos no saben cómo mandar el correo, hacer sus levantamientos, sus opiniones... Creo que eso es un poco injusto para los adultos mayores propietarios, no a personas que aquí vienen a cuidarle el bolsillo al que lo contrató, al que le va a construir, que no es válido para mí al menos.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Lo otro es ¿cuál es la diferencia? Yo vivo en Renato Zanelli y hay un edificio de 5 o 6 pisos, quedo en lo mismo. La cantidad de pisos que se va a levantar ahí va a ser la misma. ¿Quién les garantiza a las familias que quieren vender que la plusvalía va a subir, que va a subir el metro cuadrado? Tampoco. Entonces creo que en realidad esto, lo que nos están entregando aquí, no es nada concreto, no les da certeza a los adultos mayores que quieren vender, que son más de 5 familias por terreno, o a lo mejor 3, y no les van a dar lo que ellos quieren, que es la verificación de que su terreno va a valer más de lo que está valiendo de Diego de Almagro para allá, de Los Leones para allá. Ellos van a quedar igual en 25, ni siquiera les pueden decir "¿sabe qué?, puede llegar a 40 para vender". No. Y de hecho, las personas que se están viniendo a vivir acá por la calidad de barrio están comprando a precio de huevo, por eso están contentos de vivir acá, porque en realidad están pagando un 25% menos que todos los otros, viven igual en la comuna de Providencia y siguen teniendo los mismos derechos y oportunidades que tienen todos los vecinos que llevan 100 años, 80 años, 60 años. Creo que eso debería ser tomado en cuenta.

(Aplausos)

Sra. María José Castillo:

A los adultos mayores se los llama para estas convocatorias, han hecho llegar muchas solicitudes de modificación de plan regulador, no es necesario mandarlos por correo. Ojo, cuando dije que hay una posibilidad de correo, no es que sea eso, ellos pueden hacer llegar una carta manuscrita a la Oficina de Partes y llevarla, no hay problema. Y se pueden coordinar entre ustedes para ayudarlos, tienen tiempo, no va a haber problema con eso.

Con respecto a la plusvalía, el plan regulador no va a asegurar jamás la plusvalía, eso lo dijimos desde la primera sesión del plan regulador. Lo que busca el plan regulador es poder densificar con calidad, considerando lo que hay alrededor de cada sitio, que son particularidades súper básicas. De todas formas mandamos a hacer ese estudio, que se demora poquito, lo vamos a tener la próxima semana, lo podemos subir, porque hay mucho mito con esto de las 75 y las 25 UF. Me gustaría que las personas que han comprado sitios últimamente puedan decir cuánto les costó, no me gustaría entrar en precios, pero las condiciones que hacen distinto a este barrio de otros y los precios tienen que ver con los tamaños de los sitios y otro tipo de consideraciones, no tiene que ver con la ubicación el precio del terreno. Eso no es así. Jamás podemos asegurar plusvalía con un cambio del plan regulador y no es el objetivo.

Sra. Eugenia Cabezas, Holanda:

Quería decirle al amigo acá que esto es cíclico, llevo 22 años viviendo acá y el 2007 y el 2014 nunca nos avisaron. Quedamos así !plop! cuando estaba la Alcaldesa Errázuriz. Y bueno, lo recibimos igual, en algún minuto se nos dijo que nos había llegado una carta, no importa, se cambió, se aceptó y estuvo bien. Y ahora, la posibilidad como dice la otra vecina, nadie quiere construir aquí ni 12, ni siquiera 10, solo lo que había antes, para darle la posibilidad a la gente que quiere vender, porque también está en su derecho. Ser un poquito más solidarios con esa gente que sí lo necesita, y que sea armónico. Nadie está pidiendo que

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

esto se derrumbe ni nada, va a seguir siendo el mismo barrio, va a seguir siendo agradable. Hay que tener un poquito de conciencia con esas personas que quieren vender.

Hay una cantidad de personas que han llegado hace poquito tiempo, está bien, qué bueno que hayan venido acá, pero también denos la oportunidad a nosotros, que llevamos tantos años. Eso es todo lo que se pide, y que sea lo más homogéneo posible. Creo que hasta 7 pisos sería una buena cantidad, hasta 5 en otros. Solo eso, qué ganas que quedemos todos contentos, que vengan más Concejales, como dice ella, que haya gente aquí que vaya mirando de otra manera y que, idealmente, fuera una votación masiva, que se llamara a votar. No solo nosotros, que venimos acá porque tenemos la opción y anotamos el correo y todo.

Sra. María José Castillo:

Siempre hay problemas, incluso con las votaciones más masivas. El problema es que el plan regulador es muy complejo y muy técnico, y cuando uno no tiene una discusión de esto... Nosotros somos bien contrarios a hacer plebiscitos y votaciones, estamos de acuerdo en informar lo más posible, por eso es que hacemos participaciones que son mucho más extensas de las que normalmente se hacen en los planes reguladores. De hecho, en la modificación que ustedes se acuerdan del año 2014-2015, mandamos una carta certificada por cada propiedad y eso tampoco, ustedes lo saben, asegura que la información llegue. Estamos haciendo todo lo posible, pero los planes reguladores no son un sí o un no, es una discusión. Eso es importante porque hay alternativas que se pueden combinar, lo que nosotros buscamos es que sea lo suficientemente flexible como para que lo que existe pueda coordinarse con lo que viene. Hay predios, como los de ustedes, que están rodeados de edificios, hay otros donde los edificios de 5 o 7 pisos no resultan porque la rasante no da. De hecho, en los sitios de al lado del mercado 5 pisos son mejor que 7 y probablemente 3, con algunas cosas, puede ser mejor.

No estamos ante una situación fácil, es complejo y por eso es que buscamos las discusiones con altura de miras, sin sacarnos los ojos.

Sra. Macarena Álvarez:

Te agradezco todo tu trabajo, a ti y a todo el equipo, sé que ha sido súper difícil, lo he visto. Mi pregunta es súper cortita: si hay una posibilidad de quedarse con el barrio como está, como la alternativa C que se mencionó, ¿por qué no se presenta en las diapositivas, por qué no está en la ficha, por qué no se habla de esa alternativa?

Sra. María José Castillo:

Porque si tú no quieres hacer modificaciones, es lo que está. Yo no recomendaría de ninguna manera la alternativa C como está, nosotros pensamos que debe haber una modificación al plan regulador. Yo partí diciendo que las alternativas se pueden combinar. Acuérdense que estamos en la Imagen Objetivo, es la visión del barrio, la visión podría ser "ya, queremos 3 pisos como máximo en la mayoría del barrio, con todas las excepciones hacia los

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

vecinos y considerando todas las preexistencias, las casas islas con normativa flexible —estoy inventando— y con los sitios que están rodeados de edificios de mayor altura. Eso también es una alternativa, el Concejo se tiene que pronunciar, por eso son importantes las observaciones. Y, perdón, nosotros le transmitimos todo esto al Concejo también en Comisiones de Urbanismo, antes que voten. Es importante que lo sepan.

Sra. Cecilia Angulo, Sarragosi:

Entiendo a los jóvenes arquitectos, al caballero que hablaba allá, que ha venido desde la primera cita acá, como ella y todos. Mi casa es de 600 m², lamentablemente es una sucesión y estoy pagando 900 mil pesos de contribuciones, no puedo seguir pagando esa brutalidad de plata. Imagínate que desde el año pasado a la fecha, desde noviembre, que se paga la última, hasta marzo, me subieron 120 mil y ahora, de septiembre —que fue la última— hasta esta fecha tengo que pagar 56 lucas más de las 120. ¿Cómo puedo quedarme en este barrio, que me encanta, si no tengo los medios? No puedo, lo único que me queda es vender porque somos 4 hermanos y los 4 queremos tener un lugar digno para vivir, igual que todos ustedes.

Nací en este barrio, tengo 58 años y me encantaría quedarme, pero no puedo, lamentablemente no puedo. Pago 900 mil pesos de contribuciones, ¿quién me puede pagar los 900 mil pesos de contribuciones para poderme quedar aquí? Me encantaría, pero no puedo. Lo mismo le pasa los Henríquez y a todos los que estamos aquí, que deseamos vender, porque no tenemos cómo. Las contribuciones nos están comiendo y uno va a la Municipalidad o a Impuestos internos y fue irrisorio, mi mamá estaba viva en esos años, fui para que me rebajaran las contribuciones, porque ella era adulto mayor, y me las subieron 20 lucas más. Entonces, ¿de qué estamos hablando?

Entiendo a la gente que no quiere vender, el barrio es encantador, ¿pero por qué les gusta tanto? Porque es acogedor, porque somos un barrio antiguo, porque es el lado pobre de Providencia y lo conoce así un millón de gente. Yo tomo un taxi, digo que voy a Sarragosi y el taxista me dice: “sé dónde queda, es el lado pobre de Providencia”. Disculpen, pero quiero que entiendan que si nosotros queremos vender es porque no podemos seguir pagando la brutalidad de plata que nos están pidiendo.

Me encantaría quedarme, somos 4 hermanos, es una sucesión. Imagínate, se vende en 500 lucas, ¿dónde me voy a ir a comprar una casa por 120 lucas?

(Aplausos)

Sra. María José Castillo:

El próximo jueves hay otra audiencia, podemos seguir conversando los que tienen interés, nosotros vamos a venir de todas maneras, así que si quieren venir pueden venir de nuevo. El vecino y terminamos.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Sr. Cristóbal Folch, Consejo de Indias 1424:

Soy, como dicen, uno de los vecinos que compró para venir acá y que evaluó el plan regulador vigente al momento de hacer la compra. Independiente de todas las dudas, de todo lo que pienso de la presentación —se las agradezco de todas maneras, sé que hay un montón de pega detrás—, hay dos cosas que me complican mucho. Efectivamente, el tema que se está tratando es súper específico y tiene que ver mucho con detalle, entonces encuentro muy complicado que todas nuestras preguntas las tengamos que hacer en un proceso más conceptual, se cierra todo este proceso y de ahí viene como la derivación y todo. Eso implica que no vamos a poder tener mesa de discusión sobre todos los detalles, las densidades, las constructibilidades, las morfologías. Eso es un pero gigante al proceso, no a la imagen.

Sra. María José Castillo

Pero en una segunda etapa, no sé si llegaste a tiempo, no te vi, hay una segunda etapa, la del anteproyecto, donde sí se discute todo eso. Hay una segunda vuelta de exposición a público del anteproyecto, con audiencias públicas y con observaciones nuevamente.

Sr. Cristóbal Folch:

Ésa era la pregunta, hoy día estamos obligados a armar todas nuestras preguntas en un mes, por escrito, y me interesaría mucho tener otra instancia también porque después vamos a estar discutiendo, por decir cualquier cosa, que el barrio quedó con 5 pisos y vamos a hablar de la densidad, y la densidad está asociada a la constructibilidad y a la altura, entonces no tiene sentido que hagamos 5 pisos si no podemos meterle densidad. Ya vamos a estar atrás en la discusión, a eso me refiero. Tiendo a pensar que debería haber una instancia en la cual podamos discutir más detalles para poder entender bien la imagen, para todos, no para mí.

Esa es la otra pregunta que tengo. El tema es súper específico, hay que saber mucho para entenderlo bien y hay que saber muchísimo más para entender cómo se mueven las plusvalías en un sector y cómo se renueva un barrio. Hay muchos mitos, de todas las partes, y también es necesario una instancia —no sé si de ustedes o de otra área— en la que expliquen cómo funcionan los barrios, cómo funcionan las renovaciones, cómo funcionan las plusvalías, a qué están apuntando cuando están hablando de 7 pisos, de 5 pisos, lo que les interesa a los vecinos que quieren vender, de cuántas UF el metro cuadrado están hablando porque si dan una pelea de gigantes para después encontrarse en el mismo punto...

Lo otro, a modo de persona no más, el proceso tiene que apuntar a que todos nosotros quedemos contentos con el objetivo final, no puede ser que esto sea una discusión entre los que pierden y los que ganan. Tenemos que aprender a conversar, aprender a explicarnos entre todos nuestros puntos, nuestros intereses, para que sigamos siendo vecinos y se sigan saludando en la calle. No tiene sentido hacer todo esto para después quedar todos peleados.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

La última cosa. Usted dijo una frase “nosotros no podemos hacer planificación urbana considerando la plusvalía de las viviendas” y, a mi juicio, la plusvalía de las viviendas no se puede dejar fuera de la conversación porque justamente es uno de los intereses de la solicitud. No podemos hablar de densidad, no podemos hablar de constructibilidad, no podemos hablar de eso si no estamos hablando de cuánto quieren vender, cuánto quieren comprar, que implica quién va a venir a comprar y quién se va a ir.

Sra. María José Castillo:

Quizás me expresé mal. Lo que quise decir es que el objetivo de un plan regulador no es subirle la plusvalía a un sitio. Obviamente, lo que estamos haciendo y para eso tenemos una mesa de expertos, con arquitectos e inmobiliarias, en que hacemos estudio de cabida y podemos estudiar, en el fondo, si la norma es viable, porque no sacamos nada con hacer una norma que después no resulte. No digo solo para las inmobiliarias sino que para todo tipo de edificación, rehabilitación o lo que sea. Eso es lo complejo de este plan regulador, hay escenarios muy distintos que coexisten. Eso, por un lado.

El proceso de detalle de parámetros normativos tiene que ir después de la visión, no podemos adelantarlo y por eso va en el segundo ciclo de participación. Y por último, hemos discutido muy, muy, muy en detalle todo lo que usted dice que debiéramos haber discutido o que podríamos discutir, con sesiones de mesa de trabajo, hemos tenido ya 7 mesas, más 2 sesiones.

Y quiero rescatar algo que empezaron los que estuvieron acá el 25 de marzo... ¿Quiénes quedan aquí de los que estaban el 25 de marzo? Hartos. ¿Cómo empezamos? Empezamos peleando mucho más de lo que estamos peleando ahora, mucho, mucho más. Entonces espero que al final de este proceso podamos recoger todas esas observaciones y solucionar el tema que hay aquí.

Los invito a la próxima sesión si queremos seguir discutiendo. Para nosotros es súper útil poder recoger toda la información y vamos a invitar a los Concejales el próximo jueves 1º, acá, a las 7.

Sr. Cristóbal Folch:

Hay todo un tema que tiene que ver con cómo se mueven los planos de evaluación fiscal que dan la pauta para cómo se cobran y cómo se suben las contribuciones. Eso tiene una instancia para apelar y pedir rebaja, que muchas veces se gana cuando los propietarios no se han movido y, por ende, el Servicio termina entendiendo que los está echando al subirles las contribuciones unilateralmente. Eso se puede pelear y la Municipalidad debería poder apoyarlos para salir de esas complicaciones.

Sra. María José Castillo:

Vecino, eso se ha hecho. En la parte legal del Municipio...

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 1
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
24 DE NOVIEMBRE DE 2022**

Sr. Cristóbal Folch:

Perdón, yo lo hice una vez y tuve que contratar un abogado para hacerlo. Si hay un vecino que tiene que contratar un abogado no lo va a hacer.

Sra. María José Castillo:

La atención legal de la Municipalidad lo ha hecho, hace varios años, y consiguió algunas rebajas, después las volvieron a subir. Ha sido una cosa bien compleja, pero estamos en un momento en que se ha hecho casi todo lo posible, eso no quiere decir que no se pueda volver, pero sí se ha hecho, con los abogados del Municipio.

Bien. Voy a dar por terminada la sesión. Muchas gracias a todos los que se quedaron hasta el final, a todos los que han participado del proceso.

(Aplausos)

Siendo las **20:59** horas, se levanta la Audiencia Pública.



EDITH NAMUR GONZALEZ ESCUDERO
Prosecretaria Abogado Municipal

ENGE/cbo



soyprovidencia

LISTA DE ASISTENCIA Y TRAZABILIDAD

Nombre de actividad:

1era Audiencia Pública

Fecha:

Lugar:

Por medio de mi firma, declaro que, en los últimos 14 días previos a esta fecha, yo no he:

- Sido declarado como caso confirmado COVID-19
- Experimentados síntomas comúnmente asociados al COVID-19
- Estado a sabiendas en contacto estrecho con un confirmado COVID-19
- Sido declarado por cuarentena por viaje u otra causa

Son síntomas COVID19:

- a) Fiebre, esto es, presentar una temperatura corporal de 37,8 °C o más.
- b) Tos.
- c) Disnea o dificultad respiratoria.
- d) Dolor torácico.
- e) Odinofagia o dolor de garganta al comer o tragar fluidos.
- f) Mialgias o dolores musculares.
- g) Calofríos.
- h) Cefalea o dolor de cabeza.
- i) Diarrea.
- j) Pérdida brusca del olfato o anosmia.
- k) Pérdida brusca del gusto o ageusia.

Nota: en caso de presentar sintomatología 2 días después de haber asistido a una actividad en el Auditorio Municipal, informar oportunamente al organizador del evento.



soyprovidencia

Se informa a los participantes que la actividad será grabada en formato audio, para su futura transcripción y seguimiento de los compromisos por parte del municipio.

Nombre	RUT	Correo o Teléfono	Dirección	Edad
Manoel Briceño Vera				73.
Marcela Muñoz Schaff				83
Jesie Esqueve M. P.				71
Felipe Pinochet				85
CRISTOBAL Folch				46
Gabriela Lazzano Ruiz				43



soy providencia

Se informa a los participantes que la actividad será grabada en formato audio, para su futura transcripción y seguimiento de los compromisos por parte del municipio.

Nombre	RUT	Correo o Teléfono	Dirección	Edad
Sandra Vega				59
Steph mimica				31
Paula Blanche				3
Paulina Putro				45
DANIEL IRACIEN				41
CLAUDIO VITUELA				37



soyprovidencia

Se informa a los participantes que la actividad será grabada en formato audio, para su futura transcripción y seguimiento de los compromisos por parte del municipio.

Nombre	RUT	Correo o Teléfono	Dirección	Edad
Blanca Fontana				71
Valdo Masuero				41
ALBERTO CASTAÑO				40 años
Patricia Gómez				
Se niega a inscripción				
Valentina Lazcano				-

**soyprovidencia**

Se informa a los participantes que la actividad será grabada en formato audio, para su futura transcripción y seguimiento de los compromisos por parte del municipio.

Nombre	RUT	Correo o Teléfono	Dirección	Edad



soyprovidencia

Se informa a los participantes que la actividad será grabada en formato audio, para su futura transcripción y seguimiento de los compromisos por parte del municipio.

Nombre	RUT	Correo o Teléfono	Dirección	Edad
Hermann Rocenthal				40
Pia Gonzalez L.				38
CHRISTIAN ENBM.				60.
Cecilia Angulo				58
Rosa Bravo				76.
Veronica Henriquez				65



soyprovidencia

Se informa a los participantes que la actividad será grabada en formato audio, para su futura transcripción y seguimiento de los compromisos por parte del municipio.

Nombre	RUT	Correo o Teléfono	Dirección	Edad
Jaime Olivos	[REDACTED]			1
Guillermo Henríquez				1
Hijo				1
Sebastian Schlegel				1
Andrés Pizarro				
Sven CerTagena				11



soyprovidencia

Se informa a los participantes que la actividad será grabada en formato audio, para su futura transcripción y seguimiento de los compromisos por parte del municipio.

Nombre	DNI	Correo y Teléfono	Dirección	Edad
Eloisa Gabriela Castaldi	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	✓
Rosa Jimenez	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	0
LIENTON BLESIAS	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	-
Luisa Sotomayor	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	
Veronica Pardo	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	-
Oscar Herrera	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	



soyprovidencia

Se informa a los participantes que la actividad será grabada en formato audio, para su futura transcripción y seguimiento de los compromisos por parte del municipio.

Nombre	RUT	Correo o Teléfono	Dirección	Edad
Ximena Fariña	8	[Redacted]	[Redacted]	61
Rebeca Yervus	[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]	
Cayetano Osorio	8	[Redacted]	[Redacted]	

**soyprovidencia**

Se informa a los participantes que la actividad será grabada en formato audio, para su futura transcripción y seguimiento de los compromisos por parte del municipio.

Nombre	RUT	Correo o Teléfono	Dirección	Edad



soyprovidencia

Se informa a los participantes que la actividad será grabada en formato audio, para su futura transcripción y seguimiento de los compromisos por parte del municipio.

Nombre			Dirección	Edad	
Enka Lozana Rodríguez Valdes	[REDACTED]			[REDACTED]	52
Teresa Calderín V.				77	
HECTOR ROJAS				64	
Zaida Mercedes					
[REDACTED]				75	
CARLOS BUSTAMANTE				67	



soyprovidencia

Se informa a los participantes que la actividad será grabada en formato audio, para su futura transcripción y seguimiento de los compromisos por parte del municipio.

Nombre	RUT	Correo o Teléfono	Dirección	Edad
Felipe Rojas González	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	45
Julio Rodríguez Canales	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	73.
Teresa Bahamondes P.	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	57
Jonas Lagunas	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	43
G. P. Salazar Vico	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	74
Polly Peinz Tafe	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	44.



soy **providencia**

Se informa a los participantes que la actividad será grabada en formato audio, para su futura transcripción y seguimiento de los compromisos por parte del municipio.

Nombre	RUT	Correo o Teléfono	Dirección	Edad
María Ines Guzmán Perez	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	✓
MACARENA AUIZ.				✓
Andrea Pino				
Francisco Cortés X				58
Luis Risero G.				2777 8202
Elizabeth Garrido Peña				

**soyprovidencia**

Se informa a los participantes que la actividad será grabada en formato audio, para su futura transcripción y seguimiento de los compromisos por parte del municipio.

Nombre	RUT	Correo o Teléfono	Dirección	Edad