

AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
PLAN REGULADOR COMUNAL MODIFICACIÓN N° 7,
BARRIO EL AGUILUCHO
IMAGEN OBJETIVO

En Providencia, a 01 de diciembre de 2022, siendo las 19:08 horas, se da inicio a la AUDIENCIA PÚBLICA N°2, MODIFICACIÓN N° 7, PLAN REGULADOR COMUNAL, bajo la presidencia de doña CAROL VARGAS ROJAS y como secretario, 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 DIAZ SCHEMEL, SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACION; DOÑA ANA MARIA YEVENES RAMIREZ, DIRECTORA DE DESARROLLO COMUNITARIO; DON VICENTE MUÑOZ RODRIGUEZ, DEPARTAMENTO ORGANIZACIONES COMUNITARIAS; DOÑA MURIEL ALVAREZ NOVOA, DEPARTAMENTO ORGANIZACIONES COMUNITARIAS; DON EDUARDO DEL RIO SALAS, DEPARTAMENTO ORGANIZACIONES COMUNITARIAS.

1.2. VECINOS:

1.2.1. Se anexa lista de asistencia.

1.2.2. Intervienen:

DON SEBASTIAN SEPULVEDA PIZARRO; DON GUILLERMO HENRIQUEZ SALAS; DOÑA LUCIA HENRIQUEZ SALAS; DON CLAUDIO VIÑUELA SCHWEITZER; DON CLAUDIO JOFRE; DON RODRIGO VALENZUELA; DON LIENTUR IGLESIAS ARAYA; DOÑA ALEJANDRA URZUA; DON CHRISTIAN TRONCOSO; DOÑA EUGENIA CABEZAS MORALES; DOÑA VERONICA HENRIQUEZ SALAS; DON DANIEL IRAGÜEN CONTRERAS; DOÑA CECILIA ANGULO RAMIREZ; DOÑA TERESA CALDERON VALDIVIA; DOÑA REBECA MERINO MONTERO; DON HECTOR SAAVEDRA.

Sra. Carol Vargas:

Buenas tardes, mi nombre es Carol Vargas, yo soy la administradora municipal, hoy día además me toca estar en representación de la Alcaldesa que está con unos días de vacaciones. Damos inicio a esta segunda audiencia del plan regulador, está aquí todo el equipo de la DAU y Asesoría Urbana, que pertenece a la SECPLA del Municipio.

Este es un trabajo que se viene realizando desde hace bastante tiempo, desde marzo incluso con algunas planificaciones previas a ese mes, hemos trabajado en diversas participaciones, y hoy día es más bien una instancia de discusión, no se va a tomar necesariamente alguna decisión sino que darles a conocer en lo que estamos, por lo tanto bienvenidos y dejo con ustedes a María José Castillo que va a exponer con su equipo. Muchas gracias.

Sra. María José Castillo:

Buenas tardes vecinos, bienvenidos nuevamente, sé que hay muchas caras conocidas, varios que vinieron en la audiencia pasada y también que han participado del proceso que hemos llevado adelante, la presentación que tenemos hoy día para los que vinieron a la

bu

**AUDIENCIA PÚBLICA Nº 2
MODIFICACIÓN Nº 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

primera audiencia es un poco distinta, intentamos recoger algunas dudas, algunas preguntas que les hicieron, entonces está ordenado de manera distinta, aunque tiene la misma propuesta y como decía la Administradora Municipal estamos en la Segunda Audiencia Pública del proceso de Imagen Objetivo, que es un proceso anterior al del anteproyecto de modificación de plan regulador.

La modificación que nosotros estamos proponiendo tiene este polígono que es Diego de Almagro, Hernando de Aguirre, Chile-España, Jaime Guzmán y Los Leones y contarles que estamos como en la octava o novena sesión en la que trabajamos en conjunto, hicimos 6 sesiones de una mesa de trabajo a la que se invitó a los vecinos a participar, nosotros tuvimos a 37 vecinos participando activamente y tuvimos también una participación ampliada al principio y otra al final del proceso, una en marzo y otra en agosto, donde asistieron un promedio de 51 vecinos.

Generalmente los temas más recurrentes eran de plan regulador pero también de aspectos de espacio público, una de estas sesiones incluso fue en terreno recorriendo el barrio y lo que se conversó predominantemente fue que el barrio necesita diversas escalas de regeneración. Hay propuestas de desarrollo que consideran lo que ya existe en el barrio y de eso se va a hablar mucho.

¿Dónde estamos ahora? Lo que les conté de la participación previa se realizó desde abril a agosto, de enero a marzo nosotros hicimos un diagnóstico más técnico puertas adentro y luego elaboramos la imagen objetivo que es una imagen, no hay un detalle ni parámetros muy específicos de la norma sino que son imágenes de visiones de desarrollo, de hecho hay dos o tres que la idea es que las podamos discutir en esta etapa que es de tramitación y discusión de la imagen objetivo.

Esta etapa consulta por ley una consulta pública de 30 días que ya se abrió y donde de hecho hemos recibido algunas observaciones de vecinos que están acá y dos audiencias y esta es la segunda. La idea es que esta discusión se haga tanto en las audiencias como por parte de observaciones de ustedes que puedan ser ingresadas formalmente a la Oficina de Partes y puedan ser discutidas luego en el Concejo.

Y, luego, viene una etapa de anteproyecto, aquí hay una elaboración del anteproyecto y, también, esa etapa consulta lo mismo, una consulta pública de 30 días, dos audiencias, etc., y después ya con las observaciones formuladas y con las respuestas que dé el Concejo se sigue tramitando el proyecto.

Todo esto está acompañado de una evaluación ambiental estratégica que en el fondo evalúa, también, las alternativas en términos medioambientales. Y la Imagen Objetivo son alternativas, no es una propuesta sino que son alternativas de estructuración del territorio, son más bien visiones y la idea es que sean discutidas y recoger todas las observaciones de ustedes y, también, evaluarse después por la Evaluación Ambiental Estratégica.

Lo que les vamos a presentar hoy día es el diagnóstico, los problemas que abordará la modificación, la Imagen Objetivo, instrumentos complementarios que vamos a elaborar después en la fase de anteproyecto, Evaluación Ambiental Estratégica y el proceso aprobatorio y los plazos.

El diagnóstico que nosotros hicimos, primero creo que hay cosas que ustedes conocen más que nosotros, pero es bueno exponerlas acá y recordarlas.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

Primero, hay una alta proporción de uso residencial, un 81%, compuesta por vivienda, ya sean viviendas solas o edificios nuevos, en altura, etc., y, luego, hay una concentración de equipamiento en la calle El Aguilucho, que creo que es uno de los motivos principales por los cuales esta modificación debe realizarse.

Luego, caracterizando cómo es el barrio en cuanto a su morfología, la forma de los predios, etc., aquí se ven en planta y los tamaños de los predios. El barrio tiene 443 predios, la superficie predial de más o menos la mitad del barrio es de superficie de predio entre 251 y 500 metros cuadrados y el cuarto de los predios del barrio tiene menos de 250 metros cuadrados, esto es pequeño en relación a otros barrios de la comuna.

Y luego es importante señalar que el 72% de los predios tiene un frente predial de 15 metros o menos, por lo tanto hace difícil con 15 metros hacer un desarrollo de algún proyecto nuevo y esas viviendas están más bien destinadas a rehabilitarse o a fusionarse con otros terrenos para poder hacer una renovación más alta.

El sistema de agrupamiento predominantemente es pareado, casi la mitad es pareado y seguido de continuo; es decir, de fachada continua con un 41% y en mucho menor medida aislados. Es decir, la imagen del barrio es mucho más continua y pareado que aislado.

La otra cosa bastante importante es que el barrio es bien heterogéneo, no hay un solo tipo de edificación, entonces aquí les vamos a contar con un poco más de detalle, para los que ya vieron la presentación de la audiencia pasada, en qué consisten estos distintos conjuntos.

Las edificaciones de la población San José y los conjuntos edificatorios que ustedes saben que es la población original del barrio, son edificaciones con fachada continua, las esquinas tienen ochavo y tienen una configuración muy particular de los vanos y las fachadas continuas. Y hay conjuntos edificatorios como estos, que están aquí más en azul, que son casas pareadas que tienen que ser tratadas en conjunto.

Si uno quisiera hacer algo en esas casas, rehabilitarlas o densificarlas, etc., nosotros pensamos que debieran hacerse en conjunto, hemos conversado aquí de un proyecto nuevo que hay en Consejo de Indias por ejemplo donde se edificó la mitad, por ejemplo, de un conjunto y la otra mitad quedó y ahí hay problemas de coherencia entre lo que existe.

Luego tenemos predios consolidados, esto es muy importante porque ya son predios que tienen más de 3 pisos, muchos de ellos, la mayoría, tienen entre 5 y 6 y algunos 7 y a su vez estos dejan, entre medio de esos sitios, algunos sitios que se llaman predios isla. En los consolidados también y están anotados en los equipamientos de uso público, como el colegio, el centro deportivo, el Cesfam, la Parroquia, etc.

Y los predios islas son lotes o que se ubican entre predios que ya están consolidados o que tienen a su alrededor muchos edificios ya consolidados y muchos de ellos, por ejemplo al lado del mercado, son predios que están con bastante deterioro y que la norma urbana ahora no les permite lo óptimo que podría construirse ahí. Entonces, no pueden fusionarse y están condicionados por las alturas que tienen alrededor.

Y esta es la lámina final de la imagen del barrio que tenemos ahora y que son predios consolidados de los edificios existentes más algunos edificios de la población San José.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

Los principales problemas que debe abordar la modificación del plan regulador. Nosotros estamos seguros que la modificación tiene que hacerse independiente de la alternativa que consensuemos entre todos, creemos que el plan regulador actual igual que el plan regulador anterior tenía problemas, entonces tenemos algunas edificaciones existentes que están, por ejemplo las de fachada continua, algunas deterioradas y otras en buen estado. Tenemos que permitir que las viviendas que se quieran rehabilitar puedan hacerlo con la normativa actual.

Los predios de menor altura que están rodeados por edificios de 5 o 7 pisos como, por ejemplo, Arzobispo Fuenzalida o Sarragosi, aquí tenemos una imagen aérea de Sarragosi, vemos, por ejemplo, tres predios que están rodeados de edificios de 6 y 7 pisos, al lado, atrás y al frente, lo mismo en Arzobispo Fuenzalida donde ya hay predios consolidados en todo el borde, ya sea de vivienda o de equipamiento que tiene una altura mayor a la existente.

Hemos tenido distintas normas urbanas en el barrio, aquí les pusimos solamente dos, tenemos anteriores por supuesto pero desde el 2007 en que teníamos una visión del barrio que se acercaba más a una tipología de vivienda aislada de 5 pisos donde la calle El Aguilucho tenía 3 pisos continuos y eso lo sigue teniendo, se hizo una modificación en el año 2015 donde se rebajaron las alturas pero el eje de El Aguilucho quedó en las mismas condiciones. Nosotros pensamos que el problema no es la rebaja de altura ni la mayor altura sino que dos cosas principalmente, cómo se puede rehabilitar, cómo se puede construir con la mayor constructibilidad posible los predios que se quiera renovar y la calle El Aguilucho que necesita tener una visión de desarrollo que en este momento no tiene.

Ahora, tenemos problemas con las tipologías existentes, nosotros pensamos que hay que ajustarlas independientemente de la visión que consensuemos. Nosotros tenemos en este momento en gran parte del barrio edificación continua de 3 pisos, que es la que está en color café con líneas achuradas; tenemos edificación aislada de 3 pisos hacia el oriente del barrio; luego tenemos edificación de 5 pisos hacia el sur del barrio y hay 5 y 7 pisos hacia la calle Los Leones.

Es bastante complejo meterse en el detalle, pero les queremos contar algunos de los problemas que nosotros visualizamos y que quisiéramos recoger en esta modificación. Primero, la tipología de edificación continua que tiene en general uso residencial y que genera alta densidad en predios pequeños, que es como los tanhouses de Holanda y otros proyectos que se han hecho y que es un buen tipo de vivienda colectiva porque tiene alta densidad y ocupa el predio completo, pero tiene algunos problemas como, por ejemplo, el alto porcentaje de adosamiento en 3 pisos, cuanto adosamiento significa cuánto uno se pega hacia el vecino. Y que puede ser hasta un 60% del deslinde con el vecino y en algunos casos, por ejemplo, y tenemos una fotografía de un edificio que se está construyendo en un sitio que está pareado con viviendas que probablemente no se renueven, porque son buenas viviendas y que es un sitio eriazo que tiene un pareo hacia el norte de 3 pisos; es decir, desde donde viene el sol.

Otro problema es que la ocupación del predio con los antejardines y el suelo que queda disponible es utilizado principalmente por estacionamientos de autos y en algunos casos se han visto proyectos que al ocupar la densidad completa genera departamentos muy pequeños, de 26 metros cuadrados o menos, entonces hay que estudiar estacionamiento, adosamiento y densidad.

Y en la calle El Aguilucho principalmente tenemos esta edificación continua de 3 pisos, la verdad es que ésta es una tipología que es mucho más adecuada para vivienda, pero no

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

para usos mixtos, es muy difícil incorporar uso mixto en un primer piso y, luego, viviendas en otro. Nosotros pensamos que El Aguilucho tiene que regenerarse con alguna otra tipología.

Luego tenemos la edificación aislada, ya sea en 3, 5 y en 7 pisos. Con respecto a la edificación aislada de 3 pisos tenemos buenos proyectos, pero creemos que pueden ser mejores incluso teniendo mayor adosamiento en primer piso y eventualmente en los pisos superiores si es que ya hay pareos existentes y mayor densidad.

Seguidamente la edificación aislada de 5 pisos y de 7 pisos cuando hay un solo predio es muy difícil que se alcance esa altura, ya sea por distanciamiento o por rasante es muy difícil que se llegue a construir tan alto, entonces en esos casos es mejor tener menor altura pero más constructibilidad, lo que cuenta para desarrollar un proyecto es la constructibilidad y no tanto la altura sino cuánto se puede construir.

Por otro lado, la edificación aislada de 5 y 7 pisos genera problemas con la fachada continua porque tiene o 3 o 5 metros y quedan espacios de antejardines que no tiene relación con el vecino.

En síntesis, lo que nosotros buscamos con esta modificación es, por un lado, considerar las preexistencias. Yo creo que en el plan regulador de 2007 y la modificación del año 2015, la especificidad del barrio, tanto los predios, las edificaciones, etc., no estaba tomada en cuenta, por lo tanto fue muy difícil planificar el barrio de manera coherente. Nosotros lo que buscamos es poder tener una coherencia de las normas urbanísticas y cuando se habla de coherencia es de lo que está construido en el sitio para los sitios vecinos para que tenga un desarrollo armónico y eso no se podía hacer antes porque ahora tenemos nuevos instrumentos para el plan regulador que son los planos de detalle donde, precisamente, se pueden detallar mucho más las normas.

Por lo tanto se trata de ir mucho más al detalle de lo que consideraban los planes reguladores, tanto el vigente como el pasado y por lo tanto integrar las normas detalladas para resolver la forma cómo se juntan con los vecinos, cuál es el uso de la edificación. Nosotros podemos ahora, por ejemplo, normar usos de suelo por piso y hacer eso antes no se podía y también considerar temas medioambientales con el nuevo instrumento que son los incentivos normativos.

La idea es ajustar las normas urbanísticas de estas tipologías de edificación que son iguales para toda Providencia y que aquí en realidad producen desajustes con lo que existe, lo que ya está construido, y también incorporar un plano de detalle e incentivos normativos que son las nuevas condiciones que podemos incorporar al plan regulador.

Ahora pasamos a la Imagen Objetivo, donde el objetivo general es 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.

Y para estas alternativas de estructuración nosotros lo que estamos pensando es en una volumetría, es decir, altura y el tipo de agrupamiento, no estamos pensando en normas más específicas como son constructibilidad, densidad, coeficiente de ocupación de primer piso, etc.

**AUDIENCIA PÚBLICA Nº 2
MODIFICACIÓN Nº 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

Con estas alternativas lo que buscamos es que en esta etapa las podamos discutir con todos los interesados. El Concejo Municipal luego de recibir todas las observaciones se pronuncia acerca de las alternativas y es el que toma la decisión acerca de cuáles son las condiciones para desarrollar el anteproyecto a partir de lo que se discute en estas audiencias y después los Concejales las escuchan y nosotros les transmitimos lo que se ha dicho acá y, además, las observaciones por escrito que ya nos han llegado y son muy bienvenidas todas las observaciones de los vecinos y en la siguiente etapa se van a detallar las normas más específicas, cuando ya la visión de barrio esté consensuada.

Los objetivos específicos de esta Imagen Objetivo son: poner en valor la identidad del barrio, formular tipologías edificatorias adecuadas para este barrio, específicas; proponer parámetros normativos para tener una densificación con calidad, luego, a través de los planos de detalle, también, mejorar el entorno urbano, la accesibilidad universal y la calidad del espacio público y fomentar la movilidad sustentable y la conectividad del barrio, considerando que la estación del Metro, línea 8, va a llegar a las cercanías de la plaza 18 de Septiembre y que eso va a mejorar las condiciones de transporte público muy fuertemente y probablemente, también, haya cambios de modo de transporte.

Lo que estamos haciendo es zonificar el barrio en forma distinta a lo que teníamos, tener otras volumetrías y más adelante los planos de detalle y los incentivos normativos.

Lo que hicimos fue, primero, zonificar a partir de la red vial; es decir, vimos cómo eran las calles y los pasajes dependiendo de su ancho, de la calle misma, de las veredas, cómo tenían los veredones y la arborización y las alturas y el uso de las edificaciones que bordeaban la calle y propusimos poder caracterizar las calles, primero El Aguilucho, que es la calle principal, la calle central del barrio, luego las calles intermedias como son Holanda, Consejo de Indias y Renato Zanelli, luego las calles menores: Arzobispo Fuenzalida, Cerro de Pasco, Sarragosi y hacia el oriente del barrio Arquitecto Pauli, Pedro Navia y Los Concilios.

Y, luego, tomar en consideración que hay pasajes, como los pasajes Caupolicán y Alberto que tienen condiciones especiales que ni siquiera se las da el plan regulador sino que normativas superiores de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; es decir, en los pasajes no se puede construir más de 2 pisos con mansarda y solo vivienda, eso por norma general que está por encima del plan regulador y eso es lo que debiera construirse en ese entorno, salvo que se fusionen con predios que tengan salida hacia otras calles con mayor categoría y, luego, están las calles limítrofes que son Los Leones, Diego de Almagro, etc.

La zonificación que estamos pensando, independiente de las alternativas, es primero el eje El Aguilucho como un eje distinto al resto del barrio y ahí la idea es favorecer una tipología que tenga fachada continua en el primer piso, más comercial, y vivienda en los pisos superiores y después tenemos varias otras características que son en torno a las calles que les acabo de nombrar, por ejemplo partiendo desde Los Leones está la transición hacia Los Leones, está la transición hacia Diego de Almagro, la transición hacia el barrio Diego de Almagro norte; la transición hacia la Plaza Dieciocho de Septiembre, etc.. Luego las calles intermedias y las calles menores.

En todas las otras partes de la comuna estamos pensando en agrupamiento aislado que permita adosamiento en uno, dos o tres pisos, dependiendo de las condiciones del entorno.

Ahora, entrando a las alternativas, tenemos la alternativa A que llamamos Barrio de Densidad Media Baja y Altura Jerarquizada que consolida la altura baja y media baja, que

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

son acorde a lo existente en el barrio, considera un desarrollo residencial en las calles menores y destaca el eje mixto de la calle El Aguilucho y predomina la altura de 3 pisos en las calles menores y 5 pisos en las calles intermedias. Y, como en todos los casos, las volumetrías permiten adosamientos.

Aquí pusimos algo que no teníamos, para los que vinieron a la audiencia pasada, pusimos dentro del plano de la zonificación los edificios que ya existen y que están consolidados; es decir, que no van a variar y como ustedes ven en Arzobispo Fuenzalida se concentran algunas y, sobre todo, en El Aguilucho hacia el sur y, también, en algunos casos aislados al principio de Sarragosi y otros casos en otras calles, pero la mayor concentración de edificios más altos se produce de El Aguilucho hacia el sur y algunos en Sarragosi y en Arzobispo Fuenzalida.

En El Aguilucho estamos proponiendo en esta alternativa un piso continuo que sería comercial más 3 pisos aislados, ahí se ve la imagen de cómo podría quedar. Y el que sean aislados significa que son retirados y que hay alguna terraza por ejemplo que da hacia El Aguilucho y por lo tanto éste seguiría teniendo una visión de calle de un piso continuo.

Después tenemos las calles intermedias que son de 5 pisos aislados, las calles menores que son de 3 pisos aislados permitiendo adosamiento y acá tenemos el conjunto, a grandes rasgos porque hay algunas consideraciones hacia los límites, pero son en El Aguilucho de 4 pisos, en las calles intermedias de 5 pisos y en las calles menores de 3 pisos.

La alternativa B que es una altura media, que se parece más a las alturas de los edificios aislados preexistentes que considera alturas similares de edificios en los ejes que atraviesan el barrio como, por ejemplo, Holanda, Luis Thayer Ojeda, Echeñique, predomina la altura máxima de 5 pisos en gran parte del barrio y, también, las volumetrías permitirían adosamiento.

Aquí vemos la visualización con la normativa del contexto y las edificaciones existentes, la misma explicación que di anteriormente donde en muchos de estos sectores ya hay edificaciones construidas y en esta alternativa tendríamos en el eje El Aguilucho un piso continuo con 4 pisos aislados, en las calles intermedias y menores 5 pisos aislados y en la transición hacia Los Leones 6 pisos aislados.

Y este sería el resumen de esa alternativa, donde tendríamos 4 pisos en El Aguilucho más 5 pisos en las calles intermedias y 6 pisos en la transición hacia Los Leones.

Es más fácil visualizarlas así, en el fondo este es el plan regulador vigente, quisimos añadirles las edificaciones existentes para que tengan el contexto de todas las preexistencias de las que hablamos, tendríamos el plan regulador vigente, la alternativa A y la alternativa B.

A partir de estas propuestas de visión que son en realidad la alternativa B que se parece mucho más a lo que era el plan regulador del 2007 y la alternativa A es más parecida al plan regulador vigente pero con algunos detalles y a partir de esto lo que nosotros queremos es poder reunir todas las observaciones que puedan hacer los vecinos respecto a las distintas alternativas, obviamente lo que es de plan regulador de ahora si es que no se hiciera nada quedaría eso y nosotros creemos que la alternativa de poder ir mucho más en detalle a lo que existe puede favorecer mucho al barrio, por lo tanto nosotros creemos que la modificación se tiene que hacer y que se pueden mezclar las alternativas y avanzar en un mayor detalle de lo que hemos propuesto ahora.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

Para terminar, los instrumentos complementarios que ya los dijimos, el plano de detalles permite detallar la forma de las edificaciones, los adosamientos, los vanos, las fachadas, etc., permite, también, determinar usos de suelo por piso, y esto es importante para la calle El Aguilucho y también tiene lineamientos de diseño de espacio público. Nosotros ya tenemos un primer avance de algunas ideas de proyecto de espacio público, de veredas continuas, de acercar las plazas entre una calle y otra, en fin, ese tipo de cosas, especies vegetales, etc.

Después tenemos los incentivos normativos que permitirían mejorar condiciones de sustentabilidad y calidad del espacio público.

Nosotros pensamos que esta es una muy buena oportunidad para incorporar estos incentivos, nosotros podríamos ver que los antejardines pudieran ser, por ejemplo, abiertos al espacio público y estar plantados en forma sustentable, etc. Mantener la masa de árboles que hay al interior del predio o tener de alguna manera pavimento drenantes, reducir estacionamientos, tener certificaciones de edificación sustentable es una gran oportunidad para el barrio poder darle mayor calidad a las edificaciones nuevas con este tipo de incentivos.

Y los posibles premios serían, en el caso de incorporarlos, no alterar las volumetrías sino que mejorar algunas condiciones de constructibilidad y densidad.

Tenemos la EAE, que es un proyecto que acompaña la modificación 7 y contempla, también, un proceso de participación ciudadana, esta evaluación la tenemos que hacer muy seguida en la etapa que tenemos de imagen objetivo, la estamos pensando apenas termine el proceso de observaciones de la Imagen Objetivo comenzar con el proceso de antecedentes u observaciones a la EAE que toma más aspectos medioambientales y de sustentabilidad, etc., porque la idea es que los antecedentes que se recojan en este proceso puedan ser incorporados, tanto, para evaluar las alternativas como para poder indicárselas al Concejo Municipal, también, para que se pronuncie acerca de cómo hacer el anteproyecto.

Esto es bien importante, la EAE, se iniciaría el 19 de diciembre y terminaría el 31 de enero, sabemos que enero no es la mejor fecha pero ya se nos va demasiado adelante la recepción de comentarios y antecedentes y por lo demás ya lo hemos conversado durante todo el año; es decir, desde marzo hasta ahora hemos considerado y hemos ido preparando con los vecinos los posibles antecedentes que pudieran aportar y son de alguna manera similares a la observación que vamos a terminar en diciembre de la Imagen Objetivo.

Nosotros después les vamos a mandar, y esto va a estar disponible en la página web. Estas observaciones tienen que ser ingresadas por oficina de partes o un correo electrónico que es distinto al de las observaciones del plan regulador: rcp.modificaciones7@providencia.cl

Lo que busca la EAE es mejorar la calidad ambiental, sobre todo en el sistema de áreas verdes, es contribuir a mitigar los efectos del cambio climático en la infiltración del suelo, arborización, utilización de materiales que sean acordes con esas mitigaciones e incrementar la eficiencia de los recursos urbanos; es decir, la buena accesibilidad, e incentivar la regeneración urbana del barrio El Aguilucho.

Y después tenemos el proceso aprobatorio y los plazos de este mismo proceso de la Imagen Objetivo, estamos en las audiencias públicas y comenzó la Imagen Objetivo en el Concejo Municipal el día 8 de noviembre y estas son las dos audiencias, ya tuvimos la del jueves

**AUDIENCIA PÚBLICA Nº 2
MODIFICACIÓN Nº 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

pasado, 24 de noviembre, y hoy día 1 de diciembre, el período de observaciones se abrió el 21 de noviembre y dura hasta el 20 de diciembre.

Es importante hacer notar que este período de observaciones y las que nos hagan llegar ojalá sean muchas para conocer sus opiniones, son por oficina de partes solamente, en forma presencial o por correo electrónico a oficinadepartes@providencia.cl y, luego, el cierre de la Imagen Objetivo dependiendo de las observaciones, de las discusiones que tengamos, está previsto que lo hagamos desde enero hasta marzo de 2023 y el inicio del anteproyecto en abril o mayo de 2023.

Esta Imagen Objetivo está expuesta al público desde el 21 de noviembre, está en el frontis del Municipio y está, también, en el Centro Deportivo, aquí bajamos las láminas que normalmente están en el primer piso y, también, están en la web municipal.

Eso es todo.

Me gustaría darles la palabra y antes decir que esta es una instancia formal que está siendo grabada y que tiene que ser transcrita por lo tanto los vecinos que quieran decir algo tienen que decir su nombre y, luego, hacer las observaciones que quieran, esto es para poder identificarlos y está presente la Ministra de Fe que es Prosecretaria Municipal, Edith, por cualquier cosa. Este es un evento formal que responde a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sr. Sebastián Sepúlveda, Renato Zanelli 1335:

Vine la semana pasada y me quedé alterado con este proyecto porque siento que es un proyecto que no respeta para nada el barrio como tal, tal como lo había dicho alguna gente acá, que de alguna manera tiene una parte patrimonial que no considera en ningún caso y además, caminando por las calles, pensé respecto del impacto vial.

¿Han hecho algún estudio de esto para proponer? Porque siento que las calles de este barrio, que es un barrio precioso y donde su vida siempre ha sido muy linda, y yo entiendo que mucha gente que también vino la semana pasada y que decía yo quiero vender, porque son gente que las contribuciones les han subido mucho y cuando uno va a pagar las contribuciones uno se pone nervioso, todo el mundo se pone nervioso, y es el sistema que lleva a subir las contribuciones y precisamente echa a la gente de sus barrios, de eso se trata.

Y al mismo tiempo el Municipio gana haciendo edificios y ganando contribuyentes y de esta manera deshacen, también, un barrio. Y siento que este barrio está siendo muy poco respetado en ese sentido.

Quisiera saber si se ha hecho un estudio de impacto vial para hacer todo esto, porque por estas calles yo creo que hacer edificios así, etc., hacer una seguidilla de edificios simplemente será un caos.

Yo soy un vecino que tiene su auto en la calle porque vivo en una fachada continua, como la mayor parte de la gente acá y ya me cuesta tener el auto durante el día ahí, entonces teniendo edificios y una cantidad de gente, ya no teniendo dos o tres vecinos sino que 800 a los que voy a tener que mirar para arriba, quisiera saber cómo ustedes están pensando eso porque lo que veo es que hay una idea más de tener más contribuyentes y no tanto de fijarse en el

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

barrio del que están hablando y que tiene una historia muy linda y que se remonta a las monjas francesas y que de alguna manera siento que no está tomado en cuenta.

Y Santiago tiene esa cosa de haber roto siempre todo lo que ha construido y es una brutalidad que nosotros hemos visto históricamente y que de alguna manera Ñuñoa es el mejor ejemplo de esto, destruyó todos los barrios y todos esos barrios que eran preciosos y que fueron destruidos ahora no tienen ninguna vida realmente de barrio, cosa que sí sucede en este.

Creo que es uno de los pocos barrios en Providencia donde sucede eso, yo encuentro que la Municipalidad de Providencia está siendo muy poco seria en ese sentido porque de alguna manera a ustedes les toca entender que todo lo que se hizo en los años 90, 2000, con Ñuñoa, etc., fue una brutalidad y de alguna manera siento que acá esa brutalidad se sigue reproduciendo y eso no puede ser.

Quisiera saber lo del impacto vial y la Ley de Lobby a quién hay que ir a hablar en la Municipalidad para saber bien todo lo que se está haciendo y tener de alguna manera una respuesta de ustedes. Yo soy cineasta, yo no hago nada de arquitectura ni nada de eso, pero todo esto me parece increíble.

Yo viví en otros países y esto me parece increíble porque hay muy poca visión de futuro, sí hay gente que quiere vender algunas casas, etc., y piensa que los edificios y todo eso, porque ya recibí una hojita preguntando si uno quiere vender su casa, etc., porque se va a empezar con esa dinámica ahora, todos están pendientes de si su vecino va a vender o no.

Vamos a empezar todos en una dinámica de querer saber si la casa de uno será una casa isla o no. Que es lo que ha pasado en Ñuñoa donde todas estas inmobiliarias llamaban a la gente y decían: si no vendes, te vas a quedar como casa isla.

Todo ese tipo de cosas que yo quisiera que el Municipio, porque dice que es muy bueno para todos pero no habla de este tipo de situaciones que son muy básicas y que es la convivencia de este barrio, que es un barrio muy único.

Sra. María José Castillo:

Gracias. En realidad lo que está pensado en esta modificación no es subir todo a más pisos, es considerar las preexistencias en el sentido de que hay condiciones muy distintas de uno y otro y como yo decía, en este momento tenemos 3 pisos en gran parte del barrio y la idea es discutir si son esos 3 pisos con mayor constructibilidad o son 5 pisos en que la cantidad de vecinos podría aumentar en los 5 pisos pero no tanto, son dos pisos más y la constructibilidad es la que manda.

El edificio, por ejemplo, de 3 pisos que está en Pedro Navia tiene 12 departamentos, donde había dos viviendas o tres. Hay un estudio de capacidad vial que hicimos para el barrio, el tema de la congestión, bueno, es un tema para todo Santiago, nosotros estamos apostando a tener menos re-ruteo y tener una movilidad mucho más sustentable en el barrio, disminuir los estacionamientos y también en la calle, probablemente haya que hacer una gestión de estacionamientos reservados para los vecinos porque hay fachada continua donde no se puede estacionar, como por ejemplo existe en Bellavista y otras partes, para disminuir al máximo, es decir, poder fomentar la llegada al barrio de personas extrañas en otro tipo de transporte. Ese estudio va a estar acompañado en el anteproyecto. Eso es lo que te puedo responder.



**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

Sr. Guillermo Henríquez, Sarragosi 1395 y 1340:

Nosotros somos 3 hermanos más 2 hermanos que fallecieron, resulta que nosotros queremos vender porque mi hermana y yo queremos vivir en lo nuestro y no queremos seguir viviendo en una sucesión y a nosotros nos conviene el Plan B, y le voy a explicar por qué, porque nosotros tenemos en el 1340 un edificio al frente, un edificio al lado y un edificio atrás y en la parte mía tengo edificios al lado y al otro lado; es decir, y hay personas como yo en el barrio que somos varias casas continuas que queremos vender porque ellos también son una sucesión y los del lado también y los que siguen también, por lo tanto si dejan a 3 pisos a nosotros no nos conviene y el problema es que en Los Leones se pagan las mismas contribuciones que pagamos nosotros y la infraestructura y todo eso es mucho mejor que donde vivimos nosotros, mi casa es de adobe y la casa que tenemos al frente, el 1340, es de madera. Son casas que se hicieron a medida en que se tenía un poco de plata.

Por lo tanto, no son casas propiamente tal, sino son casas que se hicieron así, a la que te criaron, como quien dice. Por eso es que me conviene que se venda con los 5 pisos que ustedes dicen porque además hay edificios que tienen 5 y 6 pisos en Sarragosi. Ese es mi planteamiento. Ahora, si hay gente que no quiere construir, o sea, si hay gente que no quiere arreglar el barrio, hay que arreglarlo porque resulta que además la mayoría de las casas, por lo menos en Sarragosi, se están cayendo, por lo menos de los que somos antiguos, de los que vivimos desde antes del año 1960, cuando era de Ñuñoa.

Sra. María José Castillo:

Gracias vecino. Hay una cosa importante que hay que considerar y que se conversó la vez pasada y, también, para el primer vecino que habló y que no sé si se fue, y es que el plan regulador, y esto lo dijimos la vez pasada, no busca o no tiene como objetivo la planificación de la plusvalía, es el barrio y lo que se paga por un terreno es la cantidad de metros cuadrados, independiente de que sean 3 pisos en 5 pisos, hay casas que están muy deterioradas y se van a renovar sí o sí y creo que el plan regulador responde a eso y la pregunta que nos estamos haciendo entre todos es cómo lo vamos a hacer.

Creo que hay un mito súper grande y que es bueno tenerlo en consideración de que es un mito, muchos de ustedes han dicho que en los barrios vecinos se paga 75 UFs el metro cuadrado y acá 25 UFs y eso no es así y de hecho nosotros recibimos ayer un estudio que después va a estar disponible para que ustedes lo vean, sobre todo los que tienen esas cifras en mente, de comparación entre este barrio y los otros que son bastante similares y no hay ningún precio a 75 UFs, tampoco están a 25 UFs, están alrededor de 39 o 40 UFs, es lo que pagaron, y ese estudio que es de muchos años hasta ahora, con todas las transacciones que se han hecho en este polígono y en el del lado arrojan precios súper distintos.

Creo que hay una cosa súper importante y es que el plan regulador en relación con las sucesiones y al precio o las expectativas de algunos vecinos, no va a solucionar eso, y en esto quiero ser súper clara, aquí tenemos que ver cómo renovamos el barrio y rehabilitamos el barrio. Nosotros estamos conscientes de que hay casas que están bien tenidas, pero hay otras que están muy deterioradas y tenemos que tener una norma que permita que esas casas se rehabiliten, por ejemplo las que están al lado del mercado, es la fachada y adentro no hay nada. Nosotros tenemos que tener posibilidades de renovación de esas casas y algunas de esas ni siquiera tienen la fachada construida, entonces lo que hay que ver es lo que decía el primer vecino, cuál es la visión de barrio que tenemos, es más alta, es más baja, etc., y considerando un problema, que es el que usted dice, de las viviendas que están rodeadas por edificios es súper distinto a otros

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

casos; es decir, ya cuando hay un predio isla que tiene 5 y 7 pisos a los lados, bueno, y si son más de uno, porque en uno no podría alcanzar la altura, es evidente que es mejor que tenga una altura concordante con los vecinos.

Sra. Lucía Henríquez Salas, hermana de Guillermo y Verónica, Sarragosi 1340:

Más que ponerse a discutir si se sube a tantos pisos o si bajan o si dicen que hay casas patrimoniales, aquí no hay casas patrimoniales, la mayoría de las casas se están cayendo, esa es la verdad y hay algunas casas que están en buenas condiciones pero la mayoría se están cayendo y, sí, el pago de las contribuciones es muy algo.

Lo que quiero decir es que les agradezco que estén haciendo esto porque todos tenemos distintas necesidades, yo tengo 64 años y llegué de 4 años acá, entonces conozco el barrio perfectamente y he vivido toda mi vida acá, pero sí quiero que se venda bien si se va a vender para yo o quedarme en el barrio o irme a un barrio cercano porque no tengo ningún interés en vivir en Maipú o en otro barrio, además se va a poner el metro acá, la plusvalía del barrio va a subir, por lo tanto lo único que quiero en este minuto es darles las gracias porque todos tenemos necesidades distintas.

Ahora, yo no sé, es muy difícil que todos nos pongamos de acuerdo, como decía el vecino, que él tenía una casa y que él quería seguir teniendo su casa y que no quiere tener un edificio al lado. Yo tengo mi casa y no quiero seguir rodeada de los edificios que tengo, como digo hay necesidades distintas.

Agradezco lo que están haciendo, me parece que está bien y hay muchas cosas en las cuales está completamente de acuerdo, pero sí quiero recalcar que aquí no hay casas patrimoniales y que la mayoría de los vecinos que tenemos cerca de 60 años acá, sí estamos con problemas para poder pagar las contribuciones, además son sucesiones así que nos pueden rebajar las contribuciones. Gracias.

Sr. Claudio Viñuela:

Soy arquitecto y estoy trabajando en una casa de unos clientes en Consejo de Indias, es una casa nueva. Nosotros convencimos a estos vecinos nuevos que compraran el terreno en ese lugar por la tipología que tiene actualmente el plan regulador y que son estas casas de 3 pisos, pareadas o continuas, con el fin de tener un patio más agradable, con las bondades que ofrecía la tipología al sitio.

Estamos construyendo la casa, está saliendo bien, está todo bien encaminado y se enteraron de este cambio de plan regulador por un vecino, que tampoco está muy de acuerdo con el cambio, porque él, también, eligió el barrio por lo mismo, para quedarse. Entonces, la visión que voy a plantear es de una persona que no participó de este trabajo, que no estuvo incorporado porque no fue llamado a participar, pero que tiene total interés en estar en el barrio.

Fue muy frustrante enterarnos de que hubo un gran trabajo para atrás, que es súper válido y que se valora claramente, pero que la visión de la persona que quiere quedarse a vivir o que quiere llegar no se incorporó, entonces en esa visión como arquitecto entiendo que es un barrio que tiene harto deterioro en relación al resto de la comuna, hay muchas casas que se están cayendo, concuerda con la última persona que habló y que no es necesariamente

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

patrimonial lo físico de esas casas, pero, también, hay un carácter en el barrio que se intenta conservar.

Creo que la visión del que quiere llegar no está puesta en las alternativas y sería bueno poder explorarlo, yo creo que efectivamente hay que incentivar al barrio para que se renueve, porque se está cayendo. Efectivamente considera que la calle El Aguilucho pudiera ser más alta, de partida con 5 pisos, no considero que pueda haber un problema con eso, efectivamente creo la Plaza Dieciocho de Septiembre, también, debiera ser más alto lo que pasa alrededor porque tiene otra vocación, tiene una plaza, tiene distancia.

Creo que, también, que los terrenos islas, que están rodeados de edificios, debieran ser más altos porque ya tienen el perjuicio de tener un edificio, pero sí me pasa que las calles intermedias, que son las que se ven en el plano y que tiene el lote bien angosto y largo, debiera conservarse el carácter. Es decir, debiera por lo menos pensarse que la tipología actual se pudiera mejorar para conservar algo de lo que hoy es este barrio, porque de otra manera no va a quedar nada de él.

Creo que sí debiera haber una manera de promover el desarrollo, explorar nuevamente la tipología que existe, mejorarla, subirla cuando sea necesario y creo que eso no lo recoge y no lo recoge porque las personas que querían quedarse en el barrio o que estaban apostando por llegar al barrio no fueron convocadas.

Sra. María José Castillo:

Gracias. Solo añadir a lo que dice el vecino que justamente se trata de eso esta etapa, de poder ver cuáles son las mejores alternativas, pero mucho más en detalle y hay una cosa que es evidente para nosotros y es la necesidad de modificación por los problemas que tienen las tipologías ahora y la verdad es que como en ninguna otra parte de Providencia estos detalles son muy importantes para conservar la identidad y permitir que los otros lugares donde ya hay edificaciones distintas se puedan equiparar, etc.

Y son justamente las normas que existen para las casas que se quieran rehabilitar, también, estén de acuerdo, y aquí me voy a meter en un tema que tal vez no hayamos tocado acá pero, por ejemplo, ¿en edificación continua de 3 pisos qué ocupación de suelo tenemos? Creo que es 0,4 y, por ejemplo, regularizar una vivienda como está ahora que tiene mucha más ocupación de primer piso no se puede, lo que quiero decir es que aunque sea para rehabilitar, aunque sea para construir mejor en 3 pisos, aunque sea para los edificios que están rodeando predios es necesario hacer una modificación y la idea es que podamos consensuar esa visión.

Sr. Claudio Jofré, Junta de Vecinos San José:

Soy uno de los directores de la Junta de Vecinos que va desde Los Leones a Tobalaba. Ustedes están aquí justamente porque nosotros como Junta de Vecinos recibimos la petición de los vecinos por el problema que se había suscitado en el año 2014 con la baja de altura del barrio El Aguilucho y esto conllevó a que bajara la plusvalía del barrio, entonces de 7 y 5 pisos que había se bajó a 3 pisos.

La situación comenzó en Pocuro, donde la gente de ese sector recibió propuestas por vender sus casas, pero ellos no quisieron y la gerente de Endesa que había comprado recién su casa ella se negó rotundamente a vender su casa, pero el resto de los vecinos no se preocuparon de eso y vendieron sus casas y de ahí comienza a gestarse una lucha para bajar la

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

altura, sobre todo en el barrio Las Flores que va desde Bilbao hacia Pocuro por Jorge Matte. Se bajó la altura ahí y eso conllevó a que después se diera esta línea de querer, en los otros barrios, también, bajar la altura, nunca se pensó en el barrio El Aguilucho, tanto es así que aquí hay un cronograma donde la unidad vecinal Almagro Norte termina por bajar la altura en este sector dejando fuera al barrio El Aguilucho, eso nunca se tocó.

Después, con algunos vecinos que están presentes, hablamos con la Alcaldesa Errázuriz para preguntarle por qué había pasado esto, porque aquí en el barrio hay, como mucha gente dijo, casas que están prácticamente cayéndose, la mayoría son casas de adobe y que en un terremoto, tampoco, nosotros recibiríamos del Estado ayuda porque las casas y la mayoría de los terrenos son por un avalúo fiscal superior al permitido para recibir la ayuda del Estado, entonces quedaríamos prácticamente con las manos en los bolsillos no tendríamos esa ayuda y tendríamos que solventamos nosotros mismos los gastos para recuperar los terrenos y las casas.

En consideración a lo anterior la gente empezó a pedir que se revirtiera el plano regulador y se volviera a lo que había antes, porque en esta baja de altura que se produjo nunca se les consultó, nunca hubo ningún tipo de encuesta y hablando con la Alcaldesa Errázuriz ella les dijo que no se había hecho ninguna encuesta acá porque nunca se estimó bajar la altura de este barrio, todo había llegado hasta Almagro, nada para acá.

Entonces, la pregunta es cómo se originó esta baja de altura y por ende la plusvalía que se vino al suelo. Ahora aquí se habló de que no es real el precio de 85 UFs por metro cuadrado que se paga de Los Leones hacia el poniente o por esta misma calle, Arzobispo Fuenzalida, llegando a Ñuñoa.

En ese aspecto le digo que es real porque nosotros recibimos las ofertas en dos oportunidades, se nos ofrecieron a 85 UFs y al momento de concretar el negocio la inmobiliaria se dio cuenta que eran 3 pisos los que había acá y, por lo tanto, no se podía concretar el negocio porque para ellos no era justo pagar 85 UFs si se podían construir solo 3 pisos. Una cosa matemática, nada más que eso.

En conclusión, el barrio prácticamente no tiene vida de barrio. La Junta Vecinos quiso hacer eso, de que los vecinos se unieran, se conocieran, se hacían cenas los fines de año en la calle para que todo el mundo se conociera, etc., y eso desgraciadamente no dio resultados, porque aquí es, como dijo la Sra. María José, es muy heterogéneo el barrio, por lo tanto, no hay mucha comunión entre unos y otros.

Lo único que nosotros pedimos como Junta de Vecinos es que se reconsidere esta situación de la altura porque está afectando la parte económica y social de los propietarios ya que en su mayoría son ancianos, disculpen la palabra pero esa es la realidad, personas mayores de 80 años y que aquí hicieron una manifestación pública en la calle, aquí se puede ver que en su mayoría son personas adultas mayores y éstas no tienen la posibilidad a futuro de mejorar su situación económica porque ya están jubiladas y lo único que esperaban era vender la propiedad para tener una mejor calidad de vida al final de sus días y eso no está sucediendo.

Eso es lo que les quería contar. Gracias por escucharme.

Sra. María José Castillo:

Gracias. Solo para responder al vecino. Nosotros acabamos de recibir el estudio de suelo, de precio del terreno, del polígono y de los alrededores y va a estar colgado como estudio

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

complementario en la página web municipal para todos los que lo quieran ver y, ahí, están todos los precios reales de las últimas transacciones desde el año 2011 al 2021, de todos los predios individualizados, entonces ese es un respaldo para nosotros súper importante, no hay mayor diferencia entre el barrio y los vecinos y los precios son al alza en general, con un bajón entre los años 2017 y 2020 más o menos. El bajón no está relacionado con el plan regulador porque se han vendido pocos predios en relación al entorno pero eso es por otros temas como, por ejemplo, el tamaño de los mismos y otro tipo de cosas y eso lo pueden ver para que hablemos con datos concretos.

Creo que es súper importante que ustedes sepan que esta modificación del plan regulador tiene como objetivo, tener una regeneración urbana del barrio acorde con él, no es para subir la plusvalía a los terrenos. Se puede regenerar mejor y con el metro, etc., puede que suba el valor, eso es indudable, pero no tiene que ver con la modificación del plan regulador, no está en directa relación.

Sr. Rodrigo Valenzuela, Diego de Almagro:

Me parece que se ha avanzado bastante en la propuesta y creo que está súper bueno, también, tener ese informe de precios porque desmitifica algunas ideas que se empiezan a repetir y la verdad es que las ventas y compras de los terrenos a veces son mucho más complejas y responden a una serie de variables, al momento económico, a las posibilidades concretas de construcción y no solo a la altura, que es algo que se viene conversando hace varios meses, desde que comenzó este proceso.

Retomando lo que decía Claudio, cuando uno piensa en el plan regulador del año 2007 y salen, ahí, identificados todos los edificios que se hicieron en esa época creo que hay una coincidencia en el sentido de que nadie encuentra que eso tuvo un buen resultado, tanto la gente que quiere quedarse como la que quiere vender, muchos de los que quieren vender citan como argumento que quedaron entre edificios y ese es el resultado, probablemente, de tener un plan que permita construcciones de 6 y 7 pisos aisladas, que era lo que permitía el plan anterior, entonces yo no sé si la idea de volver al plan anterior es tan buena, a lo mejor funcionó en algún momento, cuando se pensaba que todo este barrio se iba a arrasar y se iban a construir edificios, como decía un vecino que aducía que era lo que había ocurrido en Ñuñoa y en zonas de Providencia, también.

Y si uno piensa en ese formato de plan regulador, es bien genérico; es decir, esta calle que tiene 3 o 4 edificios es igual a una calle en Suecia, en Ñuñoa, en Macul, son los mismos edificios de 7 pisos, aislados, con estacionamiento y jardines y que en realidad son los que se han hecho en casi todos los barrios que se han remodelado.

Para ir a lo concreto, yo echaba de menos una alternativa que fuera aún más específica con el barrio, tal vez una alternativa C que se ha mencionado en varias de las presentaciones y que recién la mencionaba María José diciendo aún que no se tome ni la A ni la B, igual es necesario renovar y pensar en cómo se quiere hacer y que puede ser pensando en mantener los 3 pisos pero mejorando la constructibilidad, mejorando la ocupación de suelo, mejorando muchos de estos aspectos normativos que benefician la venta y que van a beneficiar a la gente que se quiere ir, pero no de una manera tan invasiva para los que se quieren quedar.

Me gustaría plantearlo acá para que quede anotado, pero creo que todavía se puede dar una última vuelta a esta alternativa que no está sobre la mesa aún y que creo es factible de pensar en mejorar la venta, sobre todo teniendo sobre la mesa este dato duro nuevo que creo es un argumento súper bueno, ver cuántos son los precios de venta actuales, a cuánto

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

se podría llegar mejorando constructibilidad, ocupación de suelo, etc., y manteniendo 3 pisos o 3 pisos y mansarda o algo así.

Sra. María José Castillo:

Me gustaría decir dos cosas. Primero, la alternativa puede ser mezcla de varias, no necesita ser una de estas dos, puede ser mucho más detallada. Esa es una primera cosa. Lo otro es que lo que está construido de los edificios son de antes de 2007, no es con el plan regulador del 2007. Con ese plan regulador se hicieron 3 edificios en el barrio, entonces el impacto es de antes de 2007.

Un segundo punto con respecto a la modificación del plan regulador de 2015 podemos tener distintas apreciaciones, pero le tocó a este mismo equipo liderarlo y se hicieron consultas con cartas certificadas a todos los predios, independientemente de que no guste el resultado, pero hubo un proceso de participación, eso estaba considerado.

Entonces, no me gustaría a mí, aquí, dejar instalado que no estaba considerado y que más o menos que se pasó, así, por el lado, fue algo pensado en el sentido de proteger algunos barrios y El Aguilucho sí estaba considerado dentro de eso.

¿Qué es lo que falta con respecto a eso? Son los detalles. Tanto el del 2007, con su visión de 5 pisos aislados, así, como el de 2015, con su visión de 3 pisos continuos, tienen en el fondo los mismos problemas, que no consideran la estructura del barrio, no consideran los predios que existen, no consideran las otras preexistencias y no consideran que se necesitan parámetros distintos para poder renovar en buenas condiciones el barrio.

Sr. Rodrigo Valenzuela:

Dentro de las alternativas que vimos la mayoría era bien flexible, es decir, permitía aislado, permitía continuo, permiten muchas opciones pero creo que, también, podría ser una alternativa como menos flexible, más rigurosa, por ejemplo voy a citar lo que pasó en Ñuñoa en Irrazaval, se planteó la idea de mantener fachadas continuas en Irrazaval cuando se hicieron los edificios esas fachadas continuas eran un chiste, eran unos dinteles, una viga que pasaba, era como una forma de saltarse la norma y eso siempre termina ocurriendo si uno da la posibilidad de hacer un edificio aislado o uno que complete la fachada con fachada continua y resulta mejor negocio hacer uno aislado, probablemente se va a terminar haciendo uno aislado, entonces creo que si uno, por ejemplo, quiere tener un barrio de fachada continua podría tener una norma estricta y decir que el primer piso es continuo y no es si es que si alguien quiere es continuo o si es que alguien tiene otra idea, etc., porque esa flexibilidad finalmente termina convirtiéndose en un muestrario de cosas diferentes, entonces creo que en la alternativa C, que creo es la que falta, sería eso, mejorar la actual y con condiciones más específicas predeterminadas por la Imagen Objetivo y por el plano de detalles y no dejar tantas posibilidades a los proyectos específicos que se hagan.

Sr. Lientur Iglesias, calle Sarragosi:

Era un poco para rebatirte a ti en realidad respecto al estudio de dineros, de las platas que se estaban pagando. Hasta antes de 2014 había un interés de las constructoras y el valor era mucho más alto, era muy interesante, es decir, se estaba hablando de 600 y 800 millones los predios de 50 por 10 y es lo que se estaba pagando y todo eso se cayó cuando se bajó a 3, entonces cuando tú dices que el plan regulador no influyó en el precio de este barrio,

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

yo te digo con certeza que sí influyó y el interés de las constructoras murió absolutamente y, por lo tanto, bajó el precio. Te quería hacer ese alcance porque no es real lo que tú dijiste.

Sra. María José Castillo:

Es importante decir que vean el estudio, están todas las transacciones hechas y son del Conservador de Bienes Raíces, de vivienda, edificios, para otros usos, es un dato duro.

Sra. Alejandra Urzúa, Cerro de Pasco:

Soy psicóloga y no arquitecta, por ahí pueden estar mis vacíos. Yo miro esto y no logro entender qué efectos puede tener en el estilo de vida de la gente o en la identidad o carácter del que se ha hablado aquí y que tiene que ver con el estilo arquitectónico del barrio. No logro entender qué efectos podemos tener porque yo llevo 14 años acá, somos propietarios, y dos atributos que realmente valoramos de este barrio tienen que ver con el estilo de vida de barrio. Por aquí se dijo que no había mucho porque la gente poco se conoce, pero que mis hijas puedan ir caminando seguras al colegio, que conozca quiénes son mis vecinos, que conozca quién me vende la verdura, en fin, que esté saludando a la gente por donde circulo eso es vida de barrio. Tal vez no da para tremendas amistades, bien, eso ya es personal, pero sí es vida de barrio.

Y, por otro lado, este barrio tiene una identidad, un carácter arquitectónico que lo hace súper interesante y súper único y creo que estamos acostumbrados a que por plusvalía y por necesidades económicas perdamos esa idiosincrasia y perdamos ese carácter.

Cuando veo elevaciones lo que veo es pura plusvalía. No tengo idea cuánto cuesta la UF, no tengo idea de los problemas personales y económicos que puede tener la gente que obviamente son atendibles y necesarios de considerar, pero yo veo elevaciones y veo plusvalía y veo que al final la gente va a terminar diciendo: me van a construir un edificio al lado, entonces me junto con el del lado, vendemos bien, y me salgo arrancando porque ya la fachada continua aquí no va a valer nada y eso es lo que va a pasar.

Yo concuerdo en que falta un escenario C, que ajuste estas cosas, que considere la identidad y el estilo de vida de barrio y no sé si pasa por mayor rigurosidad, por más rigidez, por el detalle, porque creo que en el detalle está toda la diferencia, pero me pasa eso.

Una pregunta, porque me ponen alternativas A y B y yo digo uno es más alto y el otro es más bajo, uno se va a ganar más plata y con el otro menos, esa es la gran diferencia. ¿Pero qué me pueden contar de las consecuencias y la evaluación, básica, de fortalezas, debilidades, riesgos, amenazas, para el estilo de vida y para la identidad arquitectónica del barrio, respecto de estas dos alternativas? Eso para mí sería mucho más estratégico para entender y empezar a entender lo que ustedes están proponiendo, porque, así, como lo veo no logro dimensionarlo.

Sra. María José Castillo:

Muy interesante lo que dice. Yo creo que la relación del plano de detalles, lo que nosotros estamos buscando en muchas de las fachadas continuas es replicar la forma del barrio, pero, también, tiene una cercanía respecto de la calle, que no tiene la edificación, por ejemplo, con antejardín y todas esas cosas, entonces está en el tamaño de las copropiedades que se hacen, de las nuevas, o en la rehabilitación de las viviendas y, también, en la relación con la

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

calle. Por ejemplo, para nosotros es bien importante que lo que se haga en El Aguilucho pueda mantener, también, el uso comercial, de que se pueda continuar con el uso que tiene el barrio.

Estoy de acuerdo contigo en que no se alcanza a apreciar quizás completamente, es muy difícil, además nosotros nos imaginamos probablemente muchas más cosas de los planos que son súper áridos y son difíciles de digerir. Vamos a hacer un esfuerzo por mostrarlos de una manera más amable.

Respecto de la fachada continua, a nosotros nos gustaría mantener la línea, pero si uno ve la planimetría actual del barrio con las edificaciones existentes, las líneas no son absolutamente continuas. Me gustaría mostrares ese plano y entrar más en detalle, entonces hay que ser bien rigurosos con lo que existe y lo que se puede hacer. En el fondo a lo que estamos enfrentados es que son predios especiales, pero, también, hay muchas edificaciones y ni siquiera de las nuevas, sino, también, de casas antiguas que tienen antejardín, por ejemplo al lado de una que tiene fachada continua, eso ocurre en todas partes, aunque sea en baja altura es bien dispar la relación con la calle por ejemplo. Entonces, todo lo que hagamos tiene que tener en consideración esas cosas.

Para nosotros sería súper útil que todas las observaciones que tengan, aparte de que nosotros vamos a transcribir todo esto, las puedan hacer por escrito. Esto es lo que alimenta la discusión que después va a tener el Concejo Municipal con respecto a las observaciones que han visto los vecinos, entonces puede ser súper sencillo, dos frases, vía mail, oficinadepartes@providencia.cl

Sr. Cristián Troncoso, trabaja con el Concejal Bellolio:

Deseo aportar a la discusión porque lo que veo, como ente externo, es que aquí veo un tema político, veo una serie de paradigmas, de un paradigma que es bien contraproducente que es el que representaría, en este caso, María José y que ella piensa y que muchos de ustedes comparten con ella, que lo que pueda hacer la Municipalidad de alguna manera va a cambiar o va a tener un efecto más allá del precio en la vida de todos nosotros o que ellos saben de alguna manera, más que cada uno de los agentes económicos, de lo que está bien o de lo que está mal.

Se ve en el lenguaje, María José dice que ella tiene proyectos de desarrollo, cuando en realidad los proyectos de desarrollo los hacen los privados y no los hace la Municipalidad.

Se usa mucho el ejemplo acá de Ñuñoa, en Ñuñoa hay muchas menos restricciones a la libertad de lo que cada uno hace con sus cosas, que es por lo que está protestando Claudio y la gente de ellos es que les están diciendo a ellos y les están poniendo un precio, que es una señal, que sí es binaria y que no es un espíritu, no es algo inasible, no es una estética, es un precio. Con 3 pisos tiene tal valor y con 7 pisos tienes este otro valor y hay gente a la que lo que realmente le importa es el valor y tienen toda la libertad de que les importe y nadie debería poder imponerles y decirles: lo tuyo vale menos si además no paga nada por decirlo.

Porque cómo María José va a saber mejor que Claudio cuánto valor le ve él a la propiedad y en cuánto él está dispuesto a vender. Solo los agentes económicos de cada transacción pueden decidir a cabalidad cuál es el valor de una cosa y es lo mismo con la espiritualidad del barrio y todo eso, hay gente acá a la que le están diciendo que no le están haciendo daño a la espiritualidad del barrio y llevan 60 años en el barrio, ¿cómo les vamos a

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

decir a ellos que para que cuide su barrio, donde ha estado 64 años, tiene que vender su casa mucho más barata? De otro modo vas a dañar el barrio. Eso no tiene ninguna lógica para mí.

Pienso que aquí hay un conflicto de paradigmas, de los que piensan que desde una oficina en la Municipalidad se puede decidir lo que es bueno para los demás en todos los casos y esa es una fantasía, eso no existe realmente. Solo él va a saber lo que es bueno para él en un tiempo y a lo mejor dos años después eso era distinto. Entonces, cuanto menos nos metamos en la vida de la gente, cuanto menos regulemos lo que la gente puede hacer con su propiedad privada, mejor le va a ir a la gente y más feliz va a estar.

No veo a nadie escapando a Ñuñoa. Al revés. Cada vez veo que los precios de Ñuñoa, los arriendos de Ñuñoa suben, no veo a nadie escapando.

En todo esto el problema es que encarece, encarece y encarece y al final es la gente de a pie la que termina pagando alquileres más caros, casas más caras, y toda esta regulación, porque no se amplía el radio urbano, es que no queremos entorpecer el clima, el ecosistema de la precordillera, pero el caso es que desde el 2006 no hay más terrenos urbanizables, entonces estamos en una piscina chica que cada vez es más cara y cuando bajamos los pisos más caro es.

Tú decías que una persona no puede vivir en 26 metros cuadrados, que era malo, de alguna manera, así haces un juicio María José y yo creo que no es tu lugar. Yo a los 18 años si me hubieran dicho te voy a poner un departamento en El Aguilucho, de 26 metros cuadrados, que vas a poder pagar, pues a mí me habría pasado. Fabuloso para mí. Es que no podemos designar de todo para todos los casos porque no somos Dios. ¡¡Aleluya!! Eso quería aportarles

Sra. Eugenia Cabezas, Pedro Ferrer con Holanda:

Siento que de repente hay una satanización que estamos pensando que solo vamos a subir a 5 pisos y nadie quiere hacer guetos verticales, lo primero que nosotros cuando empezamos y nunca se nos ocurrió pensar que estos eran 10 pisos, pero totalmente contrario. Entonces eran 5 y 6 pisos que creo es una altura razonable y no va a afectar.

Ahora, después viene esto de qué va a pasar con el tiempo. Yo les aseguro que esto no va a retroceder, en 10 o en 15 años más este Macondo en donde nosotros queremos vivir no va a existir, esto va a seguir ocurriendo porque, por ejemplo, a Ñuñoa sigue llegando gente y sigue viviendo gente y sigue siendo barrio y no va a pasar nada porque esto es así, así funciona. Si nosotros pensamos que nos vamos a quedar en este lugar donde van a haber sauces y va a correr un río, bueno, en estos lugares ya no existe eso, lamentablemente.

También hay que respetar a los que viven más tiempo, a los chiquillos que están llegando recién, y que todos hagamos una cosa bastante armónica y, por favor, dejen de decir que por la rasante no sé qué, que el patio no recibe luz, etc., vamos a seguir viviendo todos o en 5 pisos o en 6, nada más. Nadie pide más. Eso es todo lo que quería decir.

Sra. Verónica Henríquez Salas, Sarragosi:

La vez pasada también hablé en relación a la calle Sarragosi, lo que quiero dejar bien claro es que en la calle Sarragosi tenemos varios vecinos, empezando por Aguilucho con Sarragosi, donde está la familia Angulo, después está la otra familia Angulo, después están los

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

Junijiro, los Henríquez Salas, los Guzmán y los Herrera. Son 6 propiedades y cada una tiene entre 600 y 400 metros cuadrados, nosotros estamos interesados en vender.

¿Y por qué queremos vender? Obviamente queremos quedarnos en el barrio, yo me quiero comprar un departamento aquí en el barrio, pero yo en este momento no puedo darme el lujo de vender porque me están pagando muy poco, entonces obviamente me interesa mucho después de una larga trayectoria en las mesas de trabajo en las que he participado todo el tiempo, creo que he fallado solo a dos, me interesa mucho el Plan B. Principalmente por la renovación, porque la gente dice: se va a perder el estilo de barrio. No se va a perder el estilo de barrio, la gente se quiere quedar en el barrio, si lo que nosotros queremos es quedarnos, pero para poder quedarnos necesitamos que tengamos una mejor oferta con las empresas constructoras o con las personas que están llegando a comprar, porque en este momento nos están pagando muy poco.

Me interesa mucho el Plan B y estoy completamente de acuerdo con el arquitecto donde compraron una propiedad donde hicieron un proyecto y éste ahora se ve un poco castigado por esto que nosotros estamos pidiendo hace tanto tiempo ya en las mesas de trabajo, y es un trabajo que se ha hecho arduamente y en donde todos hemos tenido que venir durante mucho tiempo, todo el año 2021 y 2022, entonces yo les quiero dar las gracias a María José por todo el trabajo que se ha hecho y, también, para que nos respetemos todos, a mí no me interesa que el vecino tenga un edificio de 10 pisos, como decía mi vecina, pero, también, que nos den la posibilidad de que volver a un plano regulador en donde no nos castiguen como estamos siendo castigados en este momento.

Sr. Daniel Iragüen:

Concuero en que falta una propuesta C y mi crítica hacia la propuesta A y B es que están haciendo la edificación aislada y con eso van a matar el barrio, porque para hacer cualquiera de los edificios, en cualquier terreno, hay que comprar más de uno, comprar dos, y con eso se mata lo que los urbanistas llaman el grano de los barrios, el grano del barrio es el tamaño de los terrenos y cuántas propiedades hay en una manzana.

En una manzana de ahora en El Aguilucho debe haber en una cuadra 10 fachadas, después van a haber 4 y eso hace que inevitablemente el barrio sea más fome, más aburrido, y se pierde todo este carácter de barrio donde uno va caminando y va mirando distintas casas, distintas personas, distintos negocios, y es la gracia que tiene el barrio Aguilucho. Si uno compara los barrios de Providencia, hay algunos barrios que son continuos, como el barrio Huelén, el Vaticano Chico, etc., el Parque Bustamante, todo el borde de la Avenida Providencia antigua, hacia el Parque Balmaceda es continuo y son barrios que son súper deseables y súper deseados y que tienen buena plusvalía, no quedan terrenos, porque si quedaran terrenos las inmobiliarias ser los pelearían.

Estoy de acuerdo en que hay que hacer un cambio, porque el barrio tiene que modificarse, tiene que renovarse porque se está cayendo a pedazos, y concuerdo con todos los propietarios nuevos y antiguos a quienes les gustaría subir el valor de sus propiedades, eso es obvio, cualquiera quiere que suba el valor de sus propiedades.

Mi crítica es en relación con el cómo, porque el aislado que están proponiendo es lo que mata a este barrio, se podría hacer subir los precios de los terrenos haciendo más pisos, aumentando la constructibilidad, pero no es un problema de la tipología continua que es lo que se está demonizando y lo que están eliminando completamente.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

Aislado es que los edificios tienen que despegarse de los vecinos y pueden tener ventanas hacia los vecinos, que es lo que ocurre en todo el resto de Providencia. Y continuo es como el barrio Huelén, donde los edificios tienen una fachada hacia la calle y fachadas hacia el patio interior y tienen muerto y tapado el norte y eso pasa en todas las ciudades, para vivir en las ciudades hay que sacrificar algunas cosas y el barrio El Aguilucho tiene la suerte de que la mayoría de sus calles son de norte a sur y por ende siempre van a tener un oriente y un poniente que, también, reciben luz. Si sacrifican el norte no es tan terrible para estar en un barrio tan céntrico como este.

Entiendo que el barrio tiene que densificarse, porque es un barrio que es como “injusto” con el resto de la sociedad y que el Estado y la sociedad estemos haciendo tantas inversiones en este barrio porque es muy céntrico, va a tener un metro al lado y lo van a aprovechar muy pocos; es decir, que un barrio, así, en el mundo no puede ser de un piso, no existen en ninguna parte, pero la cosa es por qué tienen que eliminar lo continuo. Lo continuo en el barrio de Huelén antes eran casas continuas como estas y las transformaron en edificios continuos, cosa que perfectamente podría hacerse aquí.

El barrio de Pocuro hacia el norte, eran casas aisladas y ahora son edificios aislados, pero eso es una lata, es lo que todos conocen de Providencia, todas las calles iguales, hay puros jardines en el primer piso, uno no ve ningún negocio, camina y camina y se ven puros jardines, edificios y autos y los departamentos están arriba y la mayoría de los departamentos miran al edificio del lado, eso es malo según mi parecer, no es algo que uno quiera replicar.

Y este plan regulador lo que está haciendo es hacer ventanas hacia los vecinos porque están haciendo edificación aislada. La edificación continua hace un muro, va a tapar un poco el sol hacia el norte, pero va a tener ventanas siempre hacia el oriente y hacia el poniente y ninguno se molesta ahí.

Hay muchas ciudades en el mundo que funcionan así perfectamente y son súper deseadas y súper exitosas, Nueva York, Boston, Londres, París, todas las ciudades más atractivas del mundo son continuas y acá tienen la oportunidad de hacerlo y lo están matando, esa es mi crítica más grande, eliminar la continuidad, porque en el mismo Providencia tenemos barrios continuos que funcionan súper bien, el Vaticano Chico es un barrio súper deseado, el barrio Huelén lo mismo. No se pueden hacer más edificios porque están todos los terrenos construidos, pero si acá se pudieran hacer más pisos encuentro que se puede discutir, pero eliminar la continuidad es malo, encuentro que es malo porque los terrenos son angostos y para hacer cualquiera de los edificios que ustedes están proponiendo, ahí, hay que comprar más de 2 terrenos y, por ende, van a matar el grano.

Sra. María José Castillo:

Solo le quiero decir al vecino que muchos de los barrios que nombraste son loteos con construcción simultánea; es decir, no hubo vivienda baja que después se densificó, sino que siempre se hicieron las viviendas pareadas y la diferencia que tenemos acá es que efectivamente hay vivienda pareada y continua, pero, también, tenemos aislado, entonces es algo difícil de resolver y no digo que esté resuelto.

Sra. Cecilia Angulo, Sarragosi:

Yo estoy en la esquina de Sarragosi, como dijo Verónica, tengo locales comerciales, y puedo hacer perfectamente un edificio de 6 o 7 pisos, también pueden quedar los locales

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

comerciales abajo y lo de barrio, éste va a ser siempre un barrio, no porque tenga un edificio o tenga dos o tres o tenga diez, el barrio sigue existiendo porque éste lo hacen las personas y no las casas y los edificios. Piensen, por favor.

Tenemos mucha gente y el barrio San José lo hicieron nuestros abuelos. Al joven arquitecto yo le entiendo lo que dice, y muchas de las personas dicen: ah, van a desarmar el barrio, disculpen, el barrio lo hicimos las personas que llegamos a vivir al barrio San José cuando era una acequia, cuando las casas se caían y se construían con madera, con adobe, y hay muchas casas, como lo han dicho todos, que se están cayendo a pedazos, incluyendo la mía porque no tengo cómo arreglarla y me cobran demasiada plata en contribuciones, necesito vender mi propiedad porque somos 4 hermanos, porque todos queremos vender y queremos quedarnos en Providencia ojalá, pero si no tengo los medios y no puedo vender bien, yo tengo que vender mi propiedad porque no es mía, es de 4 hermanos. Y todos queremos tener la opción de poder vender bien.

Ahora, como les digo, el barrio lo hacemos todos, la señora ahí, la psicóloga..., tengo 58 años, nací en este barrio, conozco a la gran mayoría de las personas, Felipe era amigo de mi padre, conoció a mis abuelos, por eso digo: la gente que llegó hace 14 o 20 años les gusta, pero verdaderamente el barrio lo hicieron nuestros antepasados y cuando dicen: ah, está es la Feria El Aguilucho. Discúlpame, la Feria de El Aguilucho viene toda la gente que se instala fuera del Liceo 7 y que ninguna vive en este sector ni en este barrio, son como 4 o 5 y nadie más, ¿entonces de qué barrio me están hablando?

Hay que pensar en las personas que de verdad tenemos problemas y serios problemas económicos y no somos solo uno, somos sucesiones y como dijeron Verónica y Lucía, no nos rebajan las contribuciones porque somos sucesiones, ese es el grave problema. Por eso nos vemos en la necesidad de vender y queremos vender nuestra propiedad bien.

No me importa si hacen edificios o no edificios, no es eso, es que necesitamos vender porque estamos mal. Hay veces en que yo tengo que dejar de parar la olla y apenas comer para poder pagar los 900 mil de contribuciones que me están pidiendo y seguramente el próximo año me van a volver a subir, como este año, me subieron 170 mil en contribuciones y no tengo cómo pagarlas y todos los años van a seguir subiendo.

El hecho de que venga el metro hará subir la plusvalía, aunque digan que no y, así, sucesivamente. Hay gente que necesita vender, por favor yo les pido que piensen un poco en lo que nosotros necesitamos. No es que queramos vender porque se nos antoje, queremos vender porque lo necesitamos y no porque queramos deshacer todo el barrio. El barrio va a seguir siendo un buen barrio porque lo hacemos nosotros, las personas y no los edificios.

Sra. Teresa Calderón, calle Renato Zanelli:

Como dije en la reunión anterior, voy a cumplir 78 años, he vivido toda mi vida aquí y conozco a la mayoría de las personas, el barrio es principalmente la Avenida El Aguilucho y no el barrio El Aguilucho. La avenida llegaba hasta Echeñique y el joven arquitecto no es de acá, no importa, es de Providencia...

Sra. María José Castillo:

Hay que realizar las observaciones ...

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

Sra. Teresa Calderón:

Estamos hablando del barrio El Aguilucho entonces no pueden decir que conocen o que el barrio es bueno, yo en cambio puedo dar fe de conocer a una cantidad de las personas del barrio El Aguilucho. Mis padres llegaron acá, se casaron jovencitos y en ese tiempo estaba la única parroquia, ahí, en Pedro de Valdivia, entonces comprenderán que si uno discute o desea que el barrio se mejore, porque yo he estado en casi todas las reuniones, la señora me ubica, y creo que el Plan B es lo mejor para el barrio, entonces yo sé que el joven no está de acuerdo pero él es un arquitecto que está viniendo a trabajar al sector. Eso es lo que quería acotar. Gracias.

Sra. María José Castillo:

En todo caso, debo decir que las discusiones del plan regulador se abren a todos los interesados, eso es parte de la participación.

Sra. Alejandra Urzúa:

Creo que aquí hay un conflicto importante de dos visiones muy distintas y, como decía un vecino, de dos paradigmas muy distintos: aquellos que se ven aporreados y necesitan vender mejor, vivir con problemas económicos es muy malo, así que completamente de acuerdo con ellos, y otros a los que nos gusta —por eso llegamos a este barrio— la vida y la arquitectura del barrio. Creo que el plan C, el que se necesita, es conciliar eso, que le da estilo al barrio, que es un estilo muy único, hoy día tal vez no se aprecie, pero, también, tenemos que pensar un poquito más hacia adelante. A veces la urgencia no nos deja pensar en el futuro porque necesitamos parar la olla, pero también hay que pensar un poco hacia adelante y probablemente esa continuidad es lo que le da ese carácter tan especial al barrio. Entonces, tal vez, sí hay que pensar cómo preservamos esa continuidad y hacemos las elevaciones necesarias para que la gente pueda vivir. No matemos el estilo del barrio, que es único y que nos va a dar plusvalía no solo hoy sino de aquí al futuro, porque es sustentabilidad e identidad, que en este país estamos rompiendo cada día más y más. Eso, también, es importante.

Entonces, conciliemos la identidad, que la da esta continuidad, con la elevación que necesitan los vecinos. Ése es el plan C, que no lo veo reflejado en ninguna de las alternativas.

(Aplausos)

Sra. Rebeca Merino:

Soy vecina desde hace más o menos unos 30 años aquí, me gusta mucho el barrio. He escuchado con mucha atención, sobre todo a los profesionales, tan instruidos, y creo que aquí hay dos problemas básicos, uno es el de las personas que están en la situación extrema, como la señora que no puede ni comer por pagar las contribuciones, ésa es una situación gravísima, y son sitios que están muy deteriorados y seguramente ya no vale la pena mantenerlos, así, como están. Creo que en esos casos sí es muy recomendable vender y que se construyan edificios dentro de los parámetros posibles que no destruyan la visión del barrio, ojalá fachada continua, que mantengamos eso. Y, también, hay otras casas que se están rehabilitando, eso, también, hay que considerarlo. He visto muchas casas que se están

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

poniendo muy bonitas, antes estaban en el suelo y ahora están bellas. Esas, también, tienen un valor.

Creo que el plano regulador tiene que conciliar todos esos intereses, las personas que están en una situación extrema, por supuesto, eso no puede continuar, pero, también, los demás, que están haciendo un esfuerzo... Pienso que los barrios son como la vida, la vida se va renovando, todos los días van naciendo nuevas tecnologías, nuevas cosas, nuevas formas de construir, nuevos vidrios, nuevos paneles, nuevas cosas, todo nuevo, y eso hay que ir incorporándolo, también, en nuestra vida. No quedarnos como decía la señora, pensando en el sauce y en el río, porque eso no lo está pensando nadie. Creo que la cosa es evolucionar de una manera en conjunto, en que estemos todos de acuerdo y que nadie sufra por esto.

(Aplausos)

Sr. Claudio Viñuela:

Resumiendo un poco, estoy de acuerdo con lo que han planteado algunas personas, creo que hace falta una opción C que recoja la tipología y aumente la altura de manera estratégica y saludable. Nuestra visión no nace de una obstinación por tener esa forma, las formas de los lotes y de la manzana son más aptas para esa tipología, no es algo que nazca de mí, es lo que está estudiado en otros lugares. Creo que se puede dar una vuelta de tuerca para mejorar la renovación del barrio, que es algo que se necesita porque hay gente que quiere vender, pero tiene que ser bien hecha porque, si no, igual va a afectar la calidad de lo que se construya y, por ende, también, puede afectar al valor del suelo.

Otra cosa que, también, veo que está pasando es el optimismo de que al subir los pisos automáticamente va a subir mucho el valor del suelo y no es tan así, por distintas razones. En primer lugar, venimos saliendo de un escenario de pandemia, todos los proyectos inmobiliarios se han frenado. Yo trabajo en proyectos inmobiliarios y he visto frenazos, he visto que a las empresas constructoras e inmobiliarias les está costando mucho vender, llegar a valor de venta porque la inflación del material está horrible. Entonces, tampoco, hoy es el mejor escenario para evaluar cuánto vale este suelo, eso tienen que tenerlo en consideración.

Y, también, pasa que si en un barrio entero hay un 70% de vecinos que están muy apurados por vender, la negociación va a ser durísima. Las inmobiliarias son duras, si ven una casa que está en mal estado no van a querer ofrecer más porque saben que esa casa no tiene otra opción más que ser vendida. Hay que afinar ese discurso, en el sentido que les puede afectar, también, al valor de sus propios suelos si están todos vendiendo al unísono. Tiene que generarse una imagen de barrio que logre un beneficio para todos, para que eso se vaya asentando y sea agradable querer venir a vivir acá; si no, no se va a lograr.

Bueno, viene el Metro y obviamente el Metro va a subir el valor del suelo, ténganlo por seguro.

Sr. Héctor Saavedra:

En realidad, de este proceso me vengo a enterar hace poco, en una reunión que tuve en la Municipalidad. Creo que esto fue súper mal publicitado, hace un par de semanas fui a la Municipalidad y, ahí, me enteré, con los recursos que tiene la Municipalidad y con esta asistencia, creo que es poco el esfuerzo y conveniente para la Municipalidad.

**AUDIENCIA PÚBLICA N° 2
MODIFICACIÓN N° 7 PLAN REGULADOR
01 DE DICIEMBRE DE 2022**

Por otro lado, estoy de acuerdo con el plan C que plantean los vecinos porque hay gente que se vino a vivir acá porque era una opción de barrio y era una opción válida; en estos minutos, si quieren subir la densidad, yo vivo en Consejo de Indias, ahí nos plantaron dos edificios y no hay dónde estacionar. Cuando vienen visitas a los edificios y hacen fiestas, no hay dónde estacionar. Por la gente que, trabaja en El Aguilucho, por la gente que trabaja en el gimnasio, por la gente que trabaja en el consultorio, por la gente que trabaja en Kovacs, por la gente que viene a la Iglesia, por un montón de cosas, si yo quiero tener visitas a alguna hora, no tienen dónde estacionar. Y a eso quieren meterle más gente al barrio, no vamos a tener dónde estacionar.

Aquí falta alta representatividad de los vecinos, de los que queremos una opción C, que es totalmente viable. Creo que en esta encuesta faltó gente que se involucrara porque no se enteró. Si a mí me hubieran avisado de estas reuniones antes, con una buena campaña de difusión, porque pareciera que esto lo quisieran esconder para que fuera cocinado, se presentó, votaron 52 vecinos y con eso estamos todos listos. En realidad, creo que nos faltó participación a los vecinos de aquí para poder entrar en esta discusión.
(Aplausos)

Sr. Guillermo Henriquez:

Lo que pasa es que el caballero dice que hay muchos vehículos. Yo vivo en Sarragosi y ni siquiera me puedo estacionar en la calle, lamentablemente no son autos de los edificios, son autos que vienen a la feria, son autos que vienen a arreglarse a los mecánicos que están en El Aguilucho, en el otro lado del Aguilucho, son autos que vienen al mecánico. El 80% de los autos que se estacionan en mi cuadra no son, porque en la tarde, si usted pasara después de las 8 de la noche, no hay ni un auto.

Sra. María José Castillo:

Bien, vamos a dar por concluida esta audiencia y espero que nos hagan llegar sus observaciones para seguir después discutiendo con el Concejo las alternativas.

Siendo las 21:00 horas, se levanta la Audiencia Pública.



EDITH NAMUR GONZALEZ ESCUDERO
Prosecretaria Abogado Municipal

 ENGE/cbo



Lista de Asistencia

Relator (es): María José Castillo

Actividad: Segunda Audiencia Pública. Modificación

Hora Inicio: 19:00 Hora Término:

Temario: Modificación y PRCP 2008. Parrot El Aquilecho.

| Nº | Nombre | Dpto. o Proceso | Correo Electrónico-Anexo o Teléfono | Firma |
|----|----------------------|-----------------|-------------------------------------|-------|
| 1 | OSCAR PEREZ | | | |
| 2 | JUAN J. MANSO | | | |
| 3 | J. Alejandra Salazar | | | |
| 4 | Julio González Sr. | | | |
| 5 | Flora Silva G. | | | |
| 6 | Monsieur Perdomo | | | |
| 7 | MANSO NORA R. | | | |
| 8 | Alejandra Urrea | | | |
| 9 | Cecilia Toledo | | | |
| 10 | Genaro Costas R. | | | |
| 11 | Diana Calderón V. | | | |
| 12 | ALDO MORALES BUSTOS | | | |
| 13 | Ruth G. Granada | | | |
| 14 | F. E. K. K. K. | | | |
| 15 | Stephan Mimica | | | |
| 16 | Adela Malier | | | |
| 17 | Jesús Esquerre | | | |
| 18 | DANIELA RODRIGUEZ | | | |
| 19 | CLAUDIO VINUELA | | | |
| 20 | Manuel Briceño Vera | | | |



el

v

mig



Lista de Asistencia

Relator (es): Morúa José Castillo
 Actividad: Segunda Audiencia Pública. Modificación 7.
 Hora Inicio: 18:00 Hora Término: _____
 Temario: Modificación 7 PRCP 2007. El Aguilecho. ^{Barrios}

| Nº | Nombre | Dpto. o Proceso | Correo Electrónico-Anexo o Teléfono | Firma |
|----|-----------------------|-----------------|-------------------------------------|-------|
| 21 | Cecilia Anoulo | | | |
| 22 | Guillermo Mujica | | | |
| 23 | Hector Serrano I | | | |
| 24 | ANA QUINONES J | | | |
| 25 | Claudia Lopez | | | |
| 26 | ANA MARIA PRADO | | | |
| 27 | CHRISTIAN TORRES | | | |
| 28 | Veronica Hernandez | | | |
| 29 | LIENTON IGLESIAS A | | | |
| 30 | Lucia Hernandez | | | |
| 31 | Laura Gargueta Pérez | | | |
| 32 | Alexis Guzman | | | |
| 33 | CARLOS TORRES COATES | | | |
| 34 | Felipe Escobedo | | | |
| 35 | Terence Bahamonde's R | | | |
| 36 | Luis Bahamonde's R | | | |
| 37 | Dyrene Posezas | | | |
| 38 | Sebastian Sepulveda | | | |
| 39 | Rodrigo Velezuelo | | | |
| 40 | Rebeca Merino | | | |



