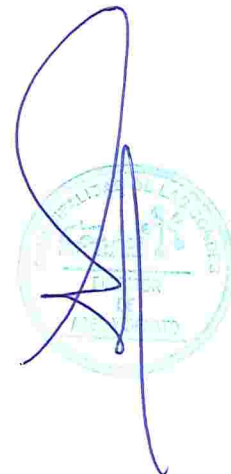




**INFORME AMBIENTAL
MODIFICACIÓN N°10
DEL PLAN REGULADOR COMUNAL
DE LAS CONDES**



INDICE DE CONTENIDOS

1	INTRODUCCIÓN.....	5
2	RESUMEN EJECUTIVO.....	6
3	ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN.....	8
	3.1 Objetivo de la Modificación.....	8
	3.2. Justificación de la Modificación.....	9
	3.3. Identificación y Descripción del objeto de la Modificación.....	10
	3.4 Ámbito de aplicación territorial y temporal de la Modificación.....	10
4	MARCO DEL PROBLEMA.....	11
	4.1 Descripción Analítica y Prospectiva del Sistema Territorial.....	11
	4.1.1 Descripción del área de Modificación.....	11
	4.1.3 Clima.....	11
	4.1.4 Hidrografía y Geología.....	12
	4.1.5. Equipamiento de la zona de la modificación.....	12
	4.1.6. Vialidad.....	13
	4.1.7 Características de la Población y vivienda en Las Condes.....	14
	4.1.7.1 Población.....	14
	4.1.5.2 Vivienda.....	15
5	MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO.....	15
	5.1 Política Nacional de Desarrollo urbano.....	15
	5.2 Energía 2050.....	17
	5.3 Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica de Santiago.....	17
	5.4 Plan Maestro de Transporte de Santiago 2025.....	18
	5.5 Plan Regulador Metropolitano de Santiago.....	18
	5.6 Plan de Desarrollo Comunal Las Condes.....	19
6	MARCO DE GOBERNABILIDAD Y NECESIDADES DE PARTICIPACIÓN.....	20
	6.1 Marco de Gobernabilidad.....	20
	6.1.1 Órganos de la Administración del Estado (OAE) convocados.....	20
	6.2 Principales observaciones y / o comentarios.....	22
	6.2.1 SEREMI Obras Públicas.....	22



	6.2.2 SEREMI Energía.....	23
	6.2.3 SEREMI Medio Ambiente.....	25
	6.3 Síntesis del modo en que fueron incorporadas las observaciones.....	25
	6.3.1 SEREMI Medio Ambiente.....	25
	6.3.2 SEREMI MOP.....	25
	6.3.3 SEREMI Energía.....	26
	6.4 Resultados Del Proceso De Participación Ciudadana.....	26
	6.4.1 Necesidades De Participación: Actores Sociales.....	26
	6.4.2 De la Participación de la Comunidad en la fase de Diseño.....	27
	6.4.3 Identificación de actores clave del territorio.....	27
	6.4.4 Audiencia Pública Proyecto De Modificación N° 10 PRC.....	28
	6.4.5 Principales observaciones de los actores de la Municipalidad.....	29
	6.4.6 Principales observaciones de los vecinos presentes en la sala.....	30
7	OBJETIVO AMBIENTAL.....	31
8	CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLES.....	31
9	FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN.....	32
10	DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	33
	10.1 Densidad y Altura.....	33
	10.1.1. Usos de Suelos en la zona donde se emplaza la modificación.....	33
	10.2 Requerimientos habitacionales.....	35
	10.2.1 Origen de La “Unión De Cooperativas”.....	38
	10.2.2 Campamento Santa Zita.....	40
	10.2.3 Campamento 4 de septiembre.....	41
	10.3 Equipamiento y áreas verdes existentes.....	42
	10.3.1 Equipamiento Habitacional.....	42
	10.3.1.1 La Villa Portada de Fleming.....	43
	10.3.1.2 Villa Manuel Rodríguez.....	43
	10.3.1.3 Villa Bosque de la Villa.....	44
	10.3.2 Equipamiento Educativo.....	45
	10.3.3 Equipamiento Salud.....	46
	10.3.4 Equipamiento Culto.....	48
	10.3.5 Equipamiento Social.....	49
	10.3.6 Equipamiento Deportivo y Recreacional.....	50
	10.3.7 Equipamiento Comercial.....	51
	10.3.8 Equipamiento de Áreas Verdes.....	52
	10.3.9 Vialidad.....	53
	10.4. Calidad Ambiental.....	54
	10.4.1 Nivel de Ruido.....	54



10.4.2. Calidad del Aire.....	55
10.4.3. Potenciales problemas ambientales.....	58
10.4.3.1 Subutilización de suelos: microbasurales y ocupaciones ilegales.....	58
10.4.3.2. Potenciales Conflictos socio ambiental.....	59
11 DIRECTRICES DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO.....	60
11.1 Opción Estratégica de Desarrollo N°1: Proyecto de Vivienda Social de 5 pisos con altura máxima de 17,5 m.....	60
11.2 Opción Estratégica de Desarrollo N°2: Proyecto de Vivienda Social de 7 pisos con altura máxima de 24,5 m.....	61
12 EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO.....	63
13 SELECCIÓN DE OPCIÓN DE DESARROLLO.....	67
13.1 Atributos de la Opción de Desarrollo Seleccionada según la Evaluación Ambiental.....	68
13.2 Directrices de Planificación.....	69
14 PLAN DE SEGUIMIENTO.....	70
14.1 Objetivo.....	71
14.2 Sistema de Revisión.....	71
14.3 Períodos de Recurrencia.....	71
14.4 Criterios e Indicadores de Seguimiento Destinados a Controlar la Eficacia del Plan.....	71
14.5 Criterios e Indicadores de Rediseño del Plan.....	75
INDICE IMÁGENES.....	76
INDICE TABLAS.....	76
INDICE FOTOS.....	77
INDICE GRÁFICOS.....	77
ANEXOS.....	78



1. INTRODUCCION

El presente documento corresponde al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica para la Modificación N°10 del Plan Regulador Comunal de Las Condes, según los contenidos del artículo 14 del Reglamento EAE DS N°32 17/08/2015 (DO 04/11/2015); de la Guía de Orientación para el uso de la Evaluación Ambiental Estratégica en Chile y enmarcado dentro de las exigencias de la Ley 19.300 sobre Bases Generales de Medio Ambiente, modificada por la Ley 20.417 que establece en su artículo 7° bis que los planes reguladores comunales siempre deberán someterse a este procedimiento, cuando estas sean modificaciones sustanciales.

La municipalidad de las Condes, como parte de sus tareas prioritarias, ha impulsado una política de construcción de soluciones de vivienda social dentro del territorio comunal, la que ha permitido la construcción de 1.200 viviendas en una superficie aproximada total de 40.000 m².

En el marco de la política de arraigo de las familias allegadas que viven en la comuna de Las Condes, principalmente las que ya cuentan con una estructura familiar consolidada dentro del territorio comunal, con vínculos sociales, afectivos y laborales, la Municipalidad ha evaluado terrenos para acoger nuevos proyectos de viviendas sociales que cumplan con los estándares y exigencias mínimas de espacio señaladas en los reglamentos de los programas de vivienda sin deuda y de integración social vigentes. El proyecto a desarrollar en dicho terreno es un edificio de 5 pisos (60 departamentos), una sede comunitaria, juegos infantiles y estacionamientos.

Es así, que el presente informe tiene por objetivo dar cuenta de la evaluación ambiental estratégica a la que se sometió, la Modificación del Plan Regulador Comunal N°10 de Las Condes, en el marco de la Ley 20.417, que apunta a incorporar un terreno eriazado, de una superficie aproximada de 2.063 m² y de la manzana de la que forma parte, ubicado en calle Santa Zita N°9402, propiedad de SERVIU Metropolitano, sobre el que existe un convenio de acuerdo de traspaso a la Municipalidad de Las Condes, para la construcción de un proyecto de vivienda social.



2. RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento corresponde al informe ambiental del “Proyecto de Modificación N° 10 del Plan Regulador Comunal de Las Condes, correspondiente al terreno eriazo y de la manzana de la que forma parte, ubicado en calle Santa Zita N°9402, propiedad del SERVIU Metropolitano sobre el que existe un convenio de acuerdo de traspaso a la Municipalidad, condicionado a la construcción de un proyecto de vivienda social, y documenta el procedimiento de evaluación ambiental estratégica mediante el cual se incorporaron consideraciones ambientales de desarrollo sustentable al proceso de formulación de la Modificación, de acuerdo a los ámbitos de acción que este instrumento regula, según lo establecido en los artículo 43 de la L.G.U.C. y el artículo 2.1.11 de la O.G.U.C.; e integrando las instrucciones emitidas por la División de Desarrollo Urbano mediante Circular D.D.U. 227 del 01.12.09 y Guía de Orientación para el uso de la evaluación ambiental estratégica en Chile (Ministerio del Medio Ambiente - Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2015).

A continuación, se redactan los contenidos del presente informe, conforme a lo señalado en el Artículo 21 del Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica (DS.32 del 04.11.2015).

-Capítulo 3: Acerca de la “Modificación N°10 al PRC Las Condes”.

Se realiza una descripción de los antecedentes que justificaron la actualización del Instrumento de Planificación vigente, estableciendo su objeto, ámbito territorial y temporal, así como los objetivos de planificación. Ello teniendo como base el Marco del problema donde se caracterizan los principales aspectos del sistema territorial, priorizando los elementos relevantes desde el punto de vista ambiental y de sustentabilidad.

-Capítulo 4: Marco del problema

Desarrolla y describe prospectivamente el sistema territorial, con un análisis de los valores y preocupaciones específicas, ya sea en la actualidad o en el futuro.

-Capítulo 5: Políticas Medio-Ambientales y de Sustentabilidad con Incidencia en la Planificación

Contiene el resumen de las políticas de desarrollo sustentable y medioambiente que enmarcan la propuesta de Planificación, entre las que destacan los planes de desarrollo de nivel regional y comunal, y las políticas de medio ambiente aplicables.



-Capítulo 6: Resultados de la coordinación y consulta a los Órganos de la Administración del Estado (OAE)

Se da cuenta de los OAE convocados y a aquellos que efectivamente participaron en el proceso de aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica; la forma en que se desarrolló dicha coordinación y consulta; una síntesis de los elementos aportados al proceso de decisión por los órganos participantes; una síntesis del modo en que dichos elementos fueron considerados en la formulación del Anteproyecto del instrumento; y la indicación de aquellos que fueron desestimados y el fundamento de su exclusión.

-Capítulo 7: Objetivos Ambientales

Corresponde al desarrollo de los Objetivos ambientales del Plan que establecen logros o resultados esperados en términos de mejoramiento de la calidad ambiental del territorio sujeto a planificación.

-Capítulo 8: Criterios de Desarrollo Sustentable

Que contiene la descripción de los criterios de desarrollo sustentable considerados para el desarrollo del plan a partir de los cuales es posible identificar la opción estratégica de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales formulados.

-Capítulo 9: Factores Críticos de decisión

Identifica los temas ambientales y de sustentabilidad relevantes o esenciales, que en función del objetivo que se pretende lograr influyan en la evaluación de las Opciones de Desarrollo.

-Capítulo 10: Diagnóstico Ambiental Estratégico

Incluye el análisis situacional de tendencias o patrones de conducta de los criterios de evaluación aplicados en los Factores Críticos de Decisión, para describir, analizar y valorar el estado actual del desarrollo urbano y territorial del área objetivo del Plan.

-Capítulo 11: Identificación de Opciones de Desarrollo

Se presentan y describen las principales propuestas de cada una de las Opciones de Desarrollo definidas.

-Capítulo 12: Evaluación Ambiental de las Opciones de Desarrollo

Desarrolla la Evaluación de las Opciones de Desarrollo en términos de los riesgos y oportunidades para el ambiente y la sustentabilidad inherentes a cada una, del Factor Crítico



de Decisión. Se identifica la opción preferente para el proceso de planificación y se definen directrices de gestión y planificación para abordar los riesgos y oportunidades.

-Capítulo 13: Selección de la Opción de Desarrollo.

Describe la Elección del camino viable para alcanzar los objetivos ambientales y de sustentabilidad en el marco del proceso de decisión.

-Capítulo 14: Plan de Seguimiento

Se señalan las medidas propuestas por el Informe Ambiental al Plan Regulador Comunal, considerando un conjunto de criterios e indicadores de eficacia del Plan de acuerdo con las directrices de gestión y planificación de la opción de desarrollo elegida.

3. ANTECEDENTES DE LA “MODIFICACIÓN N°10 AL PRC LAS CONDES”.

3.1 Objetivo de la Modificación

La Modificación N°10 del Plan Regulador Comunal de Las Condes, considerada Sustancial según el Artículo 29, letra d) vi) y vii), se realiza conforme a la política habitacional de la Municipalidad de Las Condes, con el objeto de adecuar su normativa urbanística contenida en el plan regulador comunal para la construcción de un proyecto de vivienda social. La zonificación del PRC vigente en el sector establece una densidad habitacional y una constructibilidad cuya normativa urbana no permite un uso eficiente del terreno en función de los datos mencionados con anterioridad, por lo que la presente modificación tiene como objeto incrementar la densidad habitacional y constructibilidad de un terreno eriazado de aproximadamente 2.063 m² y la manzana donde se encuentra, para el desarrollo de un proyecto habitacional de viviendas sociales que garantice la permanencia de las familias con necesidad de vivienda en la comuna, logrando un uso de suelo más eficiente y cuidando de no afectar al medioambiente construido a través de la integración sustentable del proyecto al área donde se desarrollará.

3.2. Justificación de la Modificación al Plan Regulador Comunal de Las Condes

La necesidad de llevar a cabo la modificación tiene relación con que la Municipalidad de Las Condes, además de la modificación de la normativa del PRC de este terreno, busca la mejora de la localización de la vivienda social en la comuna a través de la utilización de terrenos con atributos urbanos positivos como: estar ubicado al interior del área urbana; contar con buena conectividad y oferta de transporte público; disponibilidad de equipamiento en el entorno; y factibilidad sanitaria, permitiendo la integración de familias en condición de allegados a espacios urbanos consolidados de la ciudad.

En este contexto el Municipio, a través de todas sus administraciones, ha tenido una preocupación permanente por encontrar soluciones al problema del déficit habitacional y tratar de mitigarlo. En esta ocasión, se ha propuesto efectuar la presente modificación al PRC en un terreno eriazo y de la manzana de la que forma parte, el cual presenta una superficie aproximada de 2.063 m² ubicado en calle Santa Zita N°9402, cuyo propietario es el SERVIU Metropolitano y sobre el que existe un convenio de acuerdo de traspaso a la Municipalidad de Las Condes para la construcción de un proyecto habitacional de viviendas sociales.



Imagen 1. Área de modificación y comuna de Las Condes

El terreno del área de la modificación, es el único que queda en la comuna con factibilidad para la construcción de viviendas sociales que puedan mantener los mismos niveles de equipamiento en el que las familias se han desenvuelto, permitiendo conservar sus redes



sociales y de trabajo mejorando su calidad de vida y evitando la migración de estas fuera de la comuna.

Es importante considerar que la incorporación de proyectos de viviendas sociales de densidad media, en un tejido urbano consolidado utilizando terrenos eriazos subvalorados, posibles focos de microbasurales, delincuencia y tomas ilegales, se considera una oportunidad de desarrollo sostenible para la comuna, compartiendo los objetivos de la Política Nacional de Desarrollo Urbano relacionados con la equidad e integración social.

3.3. Identificación y Descripción del objeto de la Modificación al Plan Regulador Comunal

Con el objeto de concretar el proyecto de vivienda social, se propone incrementar la densidad y el coeficiente de la constructibilidad. La nueva zonificación considera valores de densidad máxima neta de 300 viv/há. y de 1,6 como coeficiente de constructibilidad, los cuales significan incrementos respecto a los valores actuales y por lo tanto configuran una modificación sustancial del instrumento de planificación territorial conforme al Reglamento para la Evaluación Ambiental Estratégica en su artículo 29, incisos vi) y vii).

Junto con aumentar la densidad y constructibilidad, se propone limitar la altura máxima de edificación con el fin de evitar la posible construcción de edificios de altura excesiva, que generen impactos negativos en su entorno por la invasión a los espacios construidos en cuanto a la vista, sombra y posible congestión vial.

3.4. Ámbito de aplicación territorial y temporal de la Modificación del Plan Regulador Comunal.

El ámbito de aplicación territorial de la Modificación N°10 al Plan Regulador comunal de Las Condes corresponde a un terreno eriazo de 2.063 m² y la manzana de la que forma parte, se una superficie aproximada 2.063 m² propiedad del SERVIU, que se encuentra dentro de un área de edificación EAb3: edificación aislada baja N°3 del PRC. Este se ubica en calle Santa Zita N°9402, delimitado por la avenida Paul Harris al norte; calle Santa Zita al oriente; calle Incahuasi al sur; y calle Punitaqui al poniente.

El terreno eriazo referido es propiedad del SERVIU metropolitano; con una proyección temporal mínima de 30 años.



4. MARCO DEL PROBLEMA

4.1 Descripción Analítica y Prospectiva del Sistema Territorial.

4.1.1 Descripción del área de Modificación

La comuna de Las Condes se encuentra ubicada en el sector oriente de la Región Metropolitana y tiene una superficie total de 96 km², de los cuales 43,92 km² corresponden al área urbana, la que se extiende desde su límite poniente, con la comuna de Providencia hasta los faldeos cordilleranos. El resto del territorio es de preservación del medio ambiente natural.

El área urbana de la comuna esta subdividido en 25 unidades territoriales vecinales, en cuya unidad vecinal C-23 se localiza el terreno de la presente modificación. Esta unidad vecinal esta constituida por Villas Sociales que corresponden a distintos orígenes, como cooperativas formadas por vecinos que las construyeron con ahorro previo, con aporte municipal y otras por procesos de erradicación de campamentos.

El área de la modificación, se localiza al sur-oriente de la Unión de Cooperativas y corresponde a una superficie aproximada de 2.063 m² y a la manzana de la que forma parte, la que se encuentra delimitada por la avenida Paul Harris por el Oriente, calle santa Zita por el Sur, calle Incahuasi por el Poniente y por calle Punitaqui por el Norte.

En el área donde se emplaza el objeto de esta modificación cuenta con equipamiento habitacional con varios proyectos sociales impulsados por la Municipalidad de las Condes para dar solución a las familias en situación de allegados como la villa Portada de Fleming, Bosque de la Villa I y II, Villa Manuel Rodríguez, Villa La Escuela, Villa Barcelona, Villa Jardines de Vital Apoquindo y Villas las Condesas.

4.1.3 Clima

Según la clasificación de los climas de Kôppen, los climas correspondientes a la comuna de las Condes son: Csb (Templado cálido con lluvias invernales) y Eth (Tundra por efecto de altura).

La principal característica del clima cálido con lluvias invernales es la presencia de una estación seca prolongada (7 a 8 meses) y un invierno bien marcado con temperaturas extremas que llegan a cero grados y donde precipita alrededor del 80% de lo que cae en todo el año (mayo-agosto). La cordillera de Los Andes produce aumento de las precipitaciones a medida que se asciende.



La situación de continentalidad hace que la humedad relativa sea baja y ligeramente superior al 70% como promedio anual. Registra una temperatura media anual de 14°C pero con amplitudes térmicas altas con diferencias de casi 13°C entre el mes más cálido (enero) y el más frío (julio) y la diferencia media entre las máximas y mínimas diarias son del orden de 14°C a 16°C.

4.1.4 Hidrografía y Geología

Las principales quebradas existentes en el área del Pie Andino del Gran Santiago en la comuna de Las Condes y que se encuentran identificadas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago son: La Quebrada de Quinchamalí; Rinconcito o Cañitas; San Francisco; Romera; Grande; los Codos Norte y Sur Apoquindo/Los Almendros; la quebrada Sin Nombre y la de San Ramón, las que presentaron restricciones por riesgos naturales.

La Municipalidad de Las Condes, con el fin de eliminar la restricción de Remoción en Masa que señaló el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, construyó defensas fluviales en la quebrada de Ramón, dando las soluciones que permitieron minimizar los riesgos identificados causados por eventos naturales tales como desbordes, inundaciones y aluviones, lo cual permitió la construcción de los proyectos sociales ya enunciados en presente documento.

En el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, según se encuentra establecido en el “Plano RM-PRM 99-1 A/1A6”, desafecta el Área de Riesgo de Remoción en Masa establecida en éste en parte de las comunas de La Reina y Las Condes, reemplazándolas por las categorías de Zona Habitacional Mixta y Zona de Parque.

Dentro del territorio comunal se encuentra presente la falla de San Ramón, observación que realizó el SEREMI de Obras Públicas en las mesas de trabajo, la cual es una estructura geológica subterránea de 30 km de extensión en dirección norte-sur ubicada al Oriente de Santiago, entre los ríos Mapocho y Maipo, la cual bordea a las comunas de Las Condes, La Reina, Peñalolén, La Florida y Puente Alto. Tiene 10 kilómetros de profundidad (es superficial) y 30 km de extensión en dirección norte-sur por la zona oriente.

4.1.5. Equipamiento de la zona donde se emplazará la modificación.

Entre los establecimientos educacionales dentro del territorio de la unidad vecinal C-23 se encuentra el Colegio “Juan Pablo II” (ex Darío Villalón) que está ubicado en la calle Patricia N°9040, el Centro de Aprendizaje en calle Patricia N°8960 y el Liceo Santa María de Las Condes en calle Vía Láctea N°9308.



En relación al equipamiento de salud, existe el Centro de Salud Familiar Dr. Aníbal Ariztía (CESFAM), el Servicio de Atención Primaria de Urgencia (SAPU); una red de mini consultorios como los de Loma Larga; Tongoy; Paul Harris; Nueva Bilbao y El Pillan, además de la Nueva Clínica Cordillera de las Condes.

Cercano al terreno de la modificación se localizan los siguientes centros comunitarios: Centro Comunitario Patricia; Centro Comunitario Padre Hurtado; Centro Comunitario Diaguitas y el Centro Comunitario Santa Zita.

Sobre el equipamiento deportivo y recreacional cercano al terreno de la modificación podemos destacar el Estadio Paul Harris; Estadio Municipal Patricia; Spa El Alba; Spa Cerro Apoquindo; Piscinas Anakena y la Ciudad deportiva Iván Zamorano.

Existe un importante equipamiento comercial dentro del área influencia del terreno como son el Mall La Reina, Mall Plaza Los Dominicos, Centro Comercial Padre Hurtado/ Fleming, así como ferias libres, supermercados y comercio variado con panaderías, carnicerías, pescadería, bazares y otros.

Como equipamiento de Áreas Verdes en el área de influencia se encuentran numerosas plazas y bandejones parque, siendo el de mayor envergadura el que bordea la Avenida Padre Hurtado, el que cuenta con árboles, mobiliario urbano, juegos infantiles, escaños y luminarias; la plaza Patricia y La Casona Santa Rosa de Apoquindo, centro cultural que incluye dos museos y un gran parque.

Como realizada por el SEREMI de Obras Públicas en las mesas de trabajo, se menciona que en la zona de la modificación se localiza el Centro Chileno de Energía Nuclear La Reina cuya función es generar radioisótopos para ser utilizados en la industria de la medicina, la agricultura e investigaciones científicas. Es importante mencionar que no existe riesgo para el objeto de la planificación la cual se encuentra a alejada de su radio de protección.

4.1.6. Vialidad

El área objeto de la modificación del PRC se encuentra frente a una vía local estructurante como es la calle Santa Zita, la cual se conecta al oriente con la Avda. Paul Harris, la cual es una vía estructural de jerarquía comunal y que empalma en dirección sur-oriente con la calle Nueva Bilbao. Otras vías estructurantes importantes cercanas al predio de la modificación son la Avenida Padre Hurtado por el poniente y la Avenida Alejandro Fleming por el Sur, las cuales brindan una muy buena accesibilidad y por donde circulan recorridos del Transantiago



que conectan el área de la modificación con otros sectores de la comuna y hacia otras comunas de la ciudad de Santiago, además de la cercanía a la estación terminal de metro Los Dominicos y a los paraderos de buses eléctricos de acercamiento gratuitos hacia esa estación, lo que va en apoyo directo de los habitantes de la comuna.

4.1.7 Características de la Población y vivienda en la comuna de Las Condes

4.1.7.1 Población

De acuerdo los datos entregados por los Censos 2017, la comuna alcanza a 294.834 habitantes lo que indica un crecimiento del 19,62% respecto del Censo 2002.

Tabla N°1: Población Comunal

Años	Habitantes
1992	205.359
2002	246.474
2012 (Preliminar)	283.342
2017	294.834

Del total de población informado, 158.921 son mujeres y 135.917 son hombres. Según la tabla adjunta, los habitantes de la comuna se concentran en el grupo de edad de 20-29 años en un 17,1% seguido por el grupo de 30-39 años con un 15,2%.

Tabla N°2: Edad población Las Condes según Censo 2017

Edad en Grupos Decenales	Habitantes	%
0 - 9	30.883	10,5%
10 - 19	32.343	11,0%
20 - 29	50.467	17,1%
30 - 39	44.697	15,2%
40 - 49	38.076	12,9%
50 - 59	36.567	12,4%
60 - 69	28.207	9,6%
70 - 79	19.612	6,7%
80 - 89	10.946	3,7%
90 - 99	2.880	1,0%
100 y más	160	0,1%
Total	294.838	100,0%



4.1.5.2 Vivienda

De acuerdo los datos entregados por los Censos 2017, la comuna tiene 118.009 viviendas lo que indica un crecimiento del 43,74% respecto del Censo 2002.

Tabla N°3: Vivienda Comunal

Años	Viviendas
1992	55.791
2002	82.099
2012 (Preliminar)	105.596
2017	118.009

En relación al tipo de vivienda según resultados Censo 2017 el 68,8% de los habitantes de la viven en departamentos y un 30,8% en casas y un 0,4% en otro tipo de vivienda según la tabla adjunta:

Tabla N°4: Tipo de vivienda según Censo 2017

Tipo de Vivienda	Cantidad de viviendas	%
Casa	36.339	30,8%
Departamento en edificio	81.201	68,8%
Vivienda tradicional indígena (ruka, pae pae u otras)	6	0,0%
Pieza en casa antigua o en conventillo	119	0,1%
Mediagua, mejora, rancho o choza	81	0,1%
Otro tipo de vivienda particular	155	0,1%
Vivienda colectiva	106	0,1%
Operativo personas en tránsito (no es vivienda)	1	0,0%
Operativo calle (no es vivienda)	1	0,0%
Total	118.009	100,0%

5. MARCO DE REFERENCIA ESTRATÉGICO

5.1 Política Nacional de Desarrollo urbano

La política nacional tiene como objetivo principal la calidad de vida de las personas, en relación a la disponibilidad de bienes y en términos humanos y de relación entre las personas y toma como base el Desarrollo Sustentable, el principio del “bien común” y el respeto por los derechos individuales, respetando las opciones de cada persona y sus decisiones para



ocupar el territorio, por lo cual la regulación debe dar espacio para incluir los distintos modos de vida.

Se rige bajo doce principios rectores, los cuales son: gradualidad; descentralización; equidad; integración social; participación; identidad; compromiso; calidad; eficiencia; adaptabilidad; resiliencia y seguridad. Los principios se aplican en 5 ámbitos: Integración Social; Desarrollo Económico; Equilibrio Ambiental; Identidad y Patrimonio, siendo el eje articulador de éstos la Institucionalidad y Gobernanza.

Todo lo anterior se asocia a la modificación del PRC de Las Condes en términos del rol que posee el gobierno local y los actores que habitan el territorio, los cuales tienen un rol activo en la configuración del territorio.

Objetivos del Instrumento	Metas o lineamientos	Relación con el objetivo de la Evaluación (Modificación PRC)
Definir principios objetivos y líneas de acción capaces de congregar voluntades, para luego concretarse en leyes, reglamentos y programas públicos orientados a las ciudades	<u>Integración social</u> , el estado debe velar por que nuestras ciudades sean lugares inclusivos, donde las personas están protegidas e incorporadas a los beneficios urbanos: accesos a los espacios públicos, educación, salud, trabajo, seguridad, interacción social, movilidad y transporte, cultura, deporte y esparcimiento.	El ámbito de acción de los PRC permite orientar el desarrollo urbano en materia de equipamiento, áreas verdes y la distribución espacial de estos.
	<u>Equilibrio ambiental</u> , los asentamientos humanos deben desarrollarse de manera sustentable, equilibrada con el medio natural, reconociendo y valorando los sistemas en que se insertan.	El ámbito de acción de los PRC permite reconocer aquellos espacios de valor natural y resguardar aquellos de tipo patrimonial cultural, además de la definición de áreas verdes y una zonificación compatible con las áreas circundantes.



5.2 Energía 2050

La Política Energética propone una visión del sector energético al 2050 que corresponde a un sector confiable, sostenible, inclusivo y competitivo. Para alcanzar esta visión al 2050, la Política Energética se sustenta en 4 pilares: Seguridad y Calidad de Suministro; Energía como Motor de Desarrollo; Compatibilidad con el Medio Ambiente y Eficiencia y Educación Energética. Sobre estas bases deben desarrollarse las diversas medidas y planes de acción planteados hasta el año 2050.

Pilar	Metas o lineamientos	Relación con el objetivo de la Evaluación (Modificación PRC)
Energía como motor de desarrollo.	Asegurar acceso universal y equitativo a servicios energéticos modernos, confiables y asequibles a toda la población.	El desarrollo energético es indispensable para avanzar en la creación de infraestructura comunal para vivienda social, acorde a las necesidades actuales y con los estándares adecuados.
	Los instrumentos de planificación y ordenamiento territorial regional y comunal incorporan los lineamientos de la política energética.	Es indispensable para avanzar en la creación de infraestructura comunal que cuente con un sector energético confiable, que avance hacia una matriz energética con menores impactos socio-ambientales.

5.3 Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica de Santiago (2017).

Mediante el Decreto N°31, en vigencia desde el 24/11/2017, el MMA promulgó el nuevo Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la RM (PPAD), que establece medidas e instrumentos de gestión para el control de emisiones directas de material particulado y de los precursores de material particulado y ozono.

Capítulo	Artículo	Relación con el objetivo de la Evaluación (Modificación PRC)
Capítulo IX: Control de levantamiento de polvo y generación de áreas verdes.	Artículo 99: Aumentar dotación de áreas verdes, mejorar la gestión de áreas verdes, plan de aspirado y lavado de calles, programa de estabilización de bermas y bandejonas.	La modificación al PRC permite la eliminación de terrenos eriazos que pueden ser focos de generación de material particulado y polvo.



5.4 Plan Maestro de Transporte de Santiago 2025

El Plan maestro de Transporte de Santiago 2025 nace de la necesidad de contar con una guía para la gestión y las inversiones estratégicas en infraestructura que definan un sistema de transporte urbano orientado a satisfacer las necesidades de movilidad de personas y mercancías en Santiago en el largo plazo. El Plan Maestro de Transporte Santiago 2025 busca generar un programa coordinado de proyectos de los distintos modos e instituciones con el fin de cumplir cuatro objetivos generales, asociados a alcanzar Eficiencia, Equidad, Sustentabilidad y Seguridad. En este contexto el PRC se enmarca en los objetivos de Eficiencia y Equidad.

Objetivo General	Descripción	Relación con el objetivo de la Evaluación (Modificación PRC)
Eficiencia	Este objetivo apunta a fortalecer el transporte público y recomienda el crecimiento de la ciudad alrededor de ejes de transporte masivo.	Se revisará la pertinencia de la modificación en relación a la intensificación de uso de suelo y el aprovechamiento de las redes de transporte público.
Equidad	Apunta a velar por un nivel de accesibilidad homogéneo en todos los puntos de la ciudad y proteger formas vulnerables de transporte como la caminata y bicicleta.	El ámbito de acción del PRC permite establecer el espacio público destinado a movilidad bajo un concepto que integre distintos modos de transporte, incluidos lo no motorizados.

5.5 Plan Regulador Metropolitano de Santiago

La comuna de Las Condes se encuentra regulada por el Plan Metropolitano de Santiago (PRMS) y sus modificaciones. En atención a su relevancia y en relación al área de modificación, se exponen los alcances de las principales materias consignadas.

- Densidades promedio y/o densidades máximas

El Título 4º de la Ordenanza del PRMS contiene las disposiciones asociadas a la definición de intensidad de Utilización del Suelo metropolitano.

El artículo 4.2 señala que los nuevos Planes reguladores Comunales o los que deban adecuarse por la aplicación del presente Plan, deberán definir la Intensidad de utilización del



suelo de su territorio, estableciendo normas técnico – urbanísticas que posibiliten que este sea ocupado con una mayor densidad de población y de actividades urbanas para su óptimo aprovechamiento.

A su turno el artículo 4.4 expresa que los PRC especificarán mediante la zonificación respectiva la distribución de las densidades, pudiendo fijar zonas de densidades diferenciadas iguales, superiores o inferiores a las consignadas en el artículo 4.3 del PRMS, en tanto se dé cumplimiento a la densidad promedio aplicable en la comuna.

5.6 Plan de Desarrollo Comunal Las Condes

El Plan de Desarrollo Comunal constituye un elemento orientador para la comunidad respecto de las políticas adoptadas para satisfacer sus necesidades, y los problemas que enfrentan, y es por ello que tiene como objetivo superior obtener el avance social, económico y cultural de todos los habitantes de la comuna de Las Condes. La materialización de éstos, se concretan en los Estudios, Proyectos de Inversión y Programas que se deben realizar en cada área para alcanzar las metas propuestas, los que deben ser adaptados permanentemente, por la evaluación de los resultados que hacen la comunidad, los equipos técnicos y el Concejo Municipal. La Municipalidad está sujeta a una serie de disposiciones de carácter regional y nacional que son el marco del Plan de Desarrollo Comunal, entre las cuales, la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades señala como funciones privativas, dentro de las cuales se encuentra la aplicación de disposiciones relativa a Tránsito y Transporte Público, Construcciones y Urbanización. También la misma Ley indica que el municipio podrá desarrollar directamente, o con otros órganos de la administración del Estado, funciones relacionadas con Urbanización y Vialidad Urbana; Construcción de viviendas sociales e infraestructura sanitaria y Promoción de igualdad de oportunidades entre hombre y mujeres, entre otras.

Uno de los principales objetivos de la actual gestión municipal, es poder solucionar la situación de las familias que no cuentan con una vivienda propia y que deben convivir en espacios reducidos con familiares o amigos. Existe un registro de personas con domicilio en la comuna de Las Condes, inscritos como postulantes a programas de viviendas. De las funciones de la Municipalidad por sector destacamos las siguientes por su relación con la Modificación N° 10 del PRC de Las Condes:



Objetivo Superior	Sectores	Relación con el objetivo de la Evaluación (Modificación PRC)
<p>Obtener el avance social, económico y cultural de todos los habitantes de la comuna de Las Condes.</p>	<p>Construcción de viviendas sociales.</p>	<p>En el área de vivienda se requiere desarrollar el programa de densificación predial, debido a la escasez de terrenos para la construcción de viviendas sociales en la comuna, lo que permitiría mejorar las condiciones de vida de las familias que en la actualidad lo necesiten.</p>
	<p>Promoción de igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres</p>	<p>La modificación al PRC permitiría mejorar las condiciones de vida de las familias que en la actualidad se encuentran es estado de allegados en la comuna.</p>

6. MARCO DE GOBERNABILIDAD Y NECESIDADES DE PARTICIPACIÓN

6.1 Marco de Gobernabilidad

Durante el proceso de Modificación N°10 del Plan Regulador Comunal de Las Condes, se consideró la participación de los siguientes Órganos de la Administración del Estado y aquellos relacionados con temáticas propias del Plan. A continuación, se presenta cada servicio público convocado con su respectiva misión institucional.

6.1.1 Órganos de la Administración del Estado (OAE) convocados.

Mediante el ORD ALC N°1/159 de fecha 28.05.2018, se remitió al SEREMI del Medio Ambiente el Decreto Secc. 1ª N°3632 de fecha 22 de mayo del 2018, con el cual se da inicio al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica, el cual a través del Ord. RRNN N°515 de fecha 19 de junio del 2018 la SEREMI de Medio Ambiente toma en conocimiento del inicio del proceso de formulación “Modificación N°10 al Plan Regulador de la Comuna de Las Condes”. Posteriormente a través de los ORD ALC N°1/362 y 1/678 de fecha 23 de octubre del 2018 y 06 de noviembre del 2018 respectivamente se cita a presentación de la Modificación N°10 a los Órganos de la Administración del Estado (OAE).

La coordinación y consulta incluyó a los organismos que se listan a continuación, en función del alcance y ámbito de acción de la Modificación N°10 del PRC de Las Condes, a los cuales les fue enviado un oficio que incluía la versión preliminar de los Criterios de Desarrollo



Sustentable, los Objetivos Ambientales del Plan, de las características generales del área de Modificación, las Alternativas u Opciones de Desarrollo planteadas para la modificación. Los Órganos de la Administración del Estado convocados fueron:

- Secretaria Regional Ministerial de Medio Ambiente
- Secretaría Regional Ministerial de Agricultura.
- Secretaria Regional Ministerial de Hacienda.
- Secretaria Regional Ministerial de Salud.
- Secretaría Regional Ministerial de Economía, Fomento y Turismo.
- Secretaria Regional Ministerial de Energía.
- Secretaria Regional ministerial de Obras Públicas.
- Secretaria Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo.
- Secretaria Regional Ministerial de Desarrollo Social.
- Secretaria Regional Ministerial de Bienes Nacionales.
- Servicio Nacional de Geología y Minería.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Servicio de Vivienda y Urbanismo.
- Superintendencia de Servicios Sanitarios.
- Municipalidad de la Reina.

Primera Convocatoria:

Se realizó una convocatoria para el día 31 de octubre del 2018, a las 09:30 horas, en salón de reuniones del piso 14 de la Municipalidad de Las Condes (Metro el Golf). Esta reunión se realizó sin problemas, asistiendo los representantes de los siguientes servicios:

NOMBRE DEL PROFESIONAL	SERVICIO O INSTITUCIÓN QUE REPRESENTA
Janett Salinas	SEREMI Medio Ambiente
Alberto Calatroni	SEREMI Obras Públicas
Roberto Barrera	SEREMI Obras Públicas
Paolo Narváez	SEREMI Desarrollo Social
Nataly Ubilla	SEREMI Desarrollo Social
Fernanda Valdez	SEREMI de Energía
Patricia Pastén	SEREMI de Vivienda y Urbanismo

A raíz de lo anterior y realizada la reunión el día 31 de octubre, se acordó realizar una segunda reunión para mayor entendimiento y profundizar temas de tal manera de alcanzar una retroalimentación con todos los invitados. En la reunión se solicitó que cada representante hiciera directamente sus observaciones, aun cuando luego se enviaran por oficio. El oficio de convocatoria, informó que el plazo de respuesta de los servicios debía ser de 30 días corridos



para pronunciarse respecto de la información enviada mediante oficio y de los antecedentes expuestos en la reunión de participación respectiva.

Segunda Convocatoria:

En la segunda convocatoria asistieron los representantes de los siguientes servicios:

NOMBRE DEL PROFESIONAL	SERVICIO O INSTITUCIÓN QUE REPRESENTA
Claudia Arteaga	Superintendencia de Servicio Sanitarios
Fernanda Valdés	SEREMI de Energía RM
Patricia Henríquez	DGC – MOP (CONCECIONES)
Alberto Calatrón	SEREMI MOP RM (UGAT)
Nataly Ubilla	SEREMI Desarrollo Social
Daniel Sánchez	SEREMI Medio Ambiente
Rodrigo Pérez	SEREMI Economía RM

En total se recibieron observaciones mediante oficios de 3 servicios, estos son:

- ✓ SEREMI de Energía
- ✓ SEREMI MOP
- ✓ SEREMI del Medio Ambiente

6.2 Principales observaciones y / o comentarios:

6.2.1 SEREMI Obras Públicas

Observaciones	
Recursos Hídricos y Aguas Lluvias	Considerar realizar análisis entre los usos de suelos con la condición actual y el presente estudio de modificación (condición futura), enfocándose a determinar el efecto de los cambios propuestos en los coeficientes de escorrentía de la sub-área, contractando los resultados con los parámetros definidos por el Plan Maestro de Evacuación y Drenaje de Aguas Lluvias del Gran Santiago, de La Dirección de Obras Hidráulicas del MOP.

Riesgos asociados a Cauces Naturales	Se recomienda respetuoso, en la fase de diseño de soluciones, de las condiciones que impone el relieve, pensando en dar espacio de circulación a flujos importantes de agua y sedimentos, evaluando la localización y orientación de los conjuntos habitacionales dentro del predio, con especial atención de la planta baja.
Riesgos asociados a aspectos Geo-estructurales.	Se debe considerar la cercanía a la Falla de San Ramón
Consideraciones adicionales.	Dada las características del territorio, explorar las posibilidades de desarrollo de tecnologías eco-eficientes y resilientes en el diseño y construcción de conjuntos habitacionales.

6.2.2 SEREMI Energía

Observaciones	
“Energía 2050”	Considera pertinente su inclusión dentro de Políticas Ambientales y de Sustentabilidad, en lo que pudiese incidir en el plan.
“Ruta Energética 2018-2022: modernización energética con sello ciudadano”.	Considera pertinente su inclusión dentro de Políticas Ambientales y de Sustentabilidad, en lo que pudiese incidir en el plan.
“Plan Energético Regional”; “Planificación Energética de Largo Plazo” y “Criterios de Eficiencia Energética y Construcción Sustentable”.	Considera pertinente su inclusión dentro de Políticas Ambientales y de Sustentabilidad, en lo que pudiese incidir en el plan.



6.2.3 SEREMI Medio Ambiente

Observaciones	
Marco de referencia Estratégica.	
Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la RM	Contribución del Instrumento de Planificación Territorial en la reducción de contaminación atmosférica
Estrategia Regional para la Conservación de la Biodiversidad para la RM 2015-2025.	Lineamientos estratégicos para la conservación y restauración de la biodiversidad urbana y rural.
Plan de Adaptación al Cambio Climático.	Diagnosticar las condiciones climáticas provocadas por el cambio climático que puedan incidir en el objeto de la planificación.
Estrategia de Crecimiento Verde.	Incidencia del plan en el impulso del crecimiento económico sustentable, con estándares mínimos de calidad y riesgo ambiental.
Estrategia para la gestión de Olores.	Diagnosticar posibles problemas ambientales o socio ambientales en torno a la variable ambiental.
Estrategia Regional de Residuos Sólidos RM 2017-2021	Fomento a la estrategia jerarquizada relacionada con la gestión.
Estrategia para la gestión del Control de Ruido Ambiental.	Considerar lineamientos generales.
Temas Ambientales y de Sustentabilidad Relevantes.	
Suelo Urbano	Análisis sobre las tendencias de ocupación del suelo en la zona a modificar y en sus alrededores.
Infraestructura Verde	Análisis de la distribución, accesibilidad y calidad de las áreas verdes. Análisis de las tendencias de ocupación del suelo en la zona y alrededores.
Calidad Ambiental: Aire.	Diagnóstico de fuentes de emisiones.
Calidad Ambiental: Ruido.	Zonificación concordante con las zonas establecidas en el DS 38/11 del MMA.



6.3 Síntesis del modo en que fueron incorporadas las observaciones

6.3.1 SEREMI Medio Ambiente

Se señaló que debía reforzarse el marco de Referencia Estratégica, los Objetivos Ambientales de la Planificación y Los Criterios de Desarrollo Sustentable. Esto fue revisado y mejorado en el planteamiento inicial de dichos aspectos en el informe ambiental.

En relación a los temas ambientales y de sustentabilidad relevantes, estos se replantearon en función de la sugerencia de la Seremi del Medio Ambiente, reordenando bajo los conceptos de “renovación urbana” e “integración sustentable”, como se ha señalado en el presente Informe Ambiental.

En cuanto a los Objetivos Ambientales, éstos fueron revisados replanteándose en uno, para dar una mayor coherencia al desarrollo ambiental estratégico y la evaluación final de la opción de desarrollo.

Se revisó los instrumentos cuyos lineamientos, objetivos, mandatos, etc. contribuyen a dar sustento a “lo ambiental” en la modificación normativa, incluyéndose el estudio “Mapa de Ruido del Gran Santiago”, entre otros.

Respecto de los temas clave planteados: *Suelo Urbano, Infraestructura Verde y Calidad Ambiental*, estos fueron evaluados en el Diagnóstico Ambiental Estratégico, de los cuales se desprendieron los Problemas Ambientales planteados en el presente Informe Ambiental. Se agregó además una mención sobre la eliminación de la restricción de Remoción de Masa que señalaba el Plan Regulador de Santiago para la zona de Modificación.

6.3.2 SEREMI MOP

Se acogieron las observaciones respecto al planteamiento de los criterios de Desarrollo Sustentable, sobre los Objetivos Ambientales, sobre la Temática Relativa a Riesgos de Origen Natural, Recursos Hídricos y Aguas Lluvias. Asimismo, se tomarán especialmente en cuenta en la fase de diseño de soluciones, las condiciones que impone el relieve en función de dar espacio a la circulación de flujos de agua y sedimentos con especial atención de la planta baja de las edificaciones; de la misma forma se consideró la cercanía relativa del trazado de la falla de San Ramón, revisión e información proporcionada por el



SERNAGEOMIN. Además, se incorporó en el diagnóstico ambiental estratégico de las características del transporte público (Transantiago) en el entorno. Todo lo anterior fue replanteado para la redacción del presente Informe Ambiental.

Se revisó la densidad y su distribución en el área, haciéndola más acorde con la propuesta de Plan Maestro, por lo que se disminuyó la densidad bruta máxima permitida de 800 hab/ha a 500 hab/ha, ajustándola aún más a los requerimientos del proyecto, con esto se evitan especulaciones que puedan subir la cabida de viviendas en el desarrollo del proyecto de edificación definitivo.

6.3.3 SEREMI Energía

Se acogieron las observaciones respecto a considerar la Política Energética de Chile; Energía 2050; y la Ruta Energética 2018-2022: modernización energética con sello ciudadano, para la redacción del presente Informe Ambiental. Además, acoge la sugerencia de incluir los documentos y herramientas publicadas por el Ministerio de Energía como marco teórico para la modificación N°10 del PRC de Las Condes, así como a los documentos “Plan de Prevención y Descontaminación Ambiental (Decreto 31, 24 de noviembre de 2017 MMA)” y “Estándares, criterios y políticas de construcción sustentable del MINVU”, publicados por otras instituciones.

De la misma forma, se incorporará en la mayor medida posible los criterios de eficiencia energética y construcción sustentable para la construcción de viviendas sociales, para lo cual se tomará en cuenta los criterios de la Calificación Energética de Viviendas (CEV).

6.4 RESULTADOS DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

6.4.1 Necesidades De Participación: Actores Sociales

Acorde a lo establecido por la “Guía de Orientación para la Evaluación Ambiental Estratégica” (2015), la definición de las necesidades de participación permite identificar y caracterizar a los actores clave y los mecanismos inclusivos que requieren ser implementados desde el inicio junto con los aspectos que serán abordados en cada etapa del proceso de EAE. La relevancia de los actores sociales clave para la EAE, es principalmente para que sus opiniones y observaciones sean consideradas en la formulación del Plan Regulador Comunal. Para conseguir, ello, en primer lugar, se menciona cuáles son los actores clave que deben ser considerados, lo que se describe en este capítulo. Posteriormente, los mecanismos de participación ciudadana deben esforzarse por considerarlos a ellos y a la ciudadanía general



de la comuna, para que en conjunto se elabore un diagnóstico participativo y se analicen las distintas opciones de desarrollo para la comuna, cuyos resultados son descritos en el capítulo “Resultados de la Participación Ciudadana”

6.4.2 De la Participación de la Comunidad en la fase de Diseño según Reglamento EAE

Según lo dispuesto por el Art. 17 del Reglamento para la EAE, se llevó a cabo un proceso de participación ciudadana. El proceso se inició el día 6 de agosto del 2018, tras la publicación en el Diario Oficial del Decreto Alcaldicio N° 1/2015, de fecha 24 de julio de 2018, mediante el cual se da inicio al proceso de Evaluación Ambiental Estratégica de la Modificación N°10 al Plan Regulador Comunal de Las Condes.

De este modo, a partir del día 6 de agosto hasta el 20 de septiembre de 2018, se habilitó en dependencias de la oficina de Asesoría Urbana de esta Municipalidad, un mesón con información para recibir aportes, comentarios u observaciones. Como resultado del proceso no se recibieron consultas.

6.4.3 Identificación de actores clave del territorio.

Actores Sociales Acorde a lo establecido por la “Guía de Orientación para la Evaluación Ambiental Estratégica” (2015), la definición de las necesidades de participación permite identificar y caracterizar a los actores clave y los mecanismos inclusivos que requieren ser implementados desde el inicio junto con los aspectos que serán abordados en cada etapa del proceso de EAE. La relevancia de los actores sociales clave para la EAE, es principalmente para que sus opiniones y observaciones sean consideradas en la formulación del Plan Regulador Comunal.

Para conseguir, ello, en primer lugar, se menciona cuáles son los actores clave que deben ser considerados, lo que se describe en este capítulo. Posteriormente, los mecanismos de participación ciudadana deben esforzarse por considerarlos a ellos y a la ciudadanía general de la comuna, para que en conjunto se elabore un diagnóstico participativo y se analicen las distintas opciones de desarrollo para la comuna, cuyos resultados son descritos en el capítulo “Resultados de la Participación Ciudadana”.

Para convocar a las actividades de participación ciudadana se elaboró durante la etapa 1 del estudio una base de datos a partir de los antecedentes provistos por la contraparte municipal, los cuales son: Comunidad de Cerro Sombrero; Autoridades locales; Profesionales del sector productivo; y Dirigentes sociales.



Dentro de los actores clave identificados, se encuentra la Municipalidad de La Reina, y Los Comités Sociales validados por la comunidad.

- Junta de Vecinos Vital Apoquindo Oriente correspondiente al área de la modificación.
- Junta de Vecinos Portada Fleming correspondiente al área de la modificación.
- Agrupaciones de talleres de las Juntas de Vecinos.
- Agrupaciones de Adulto Mayor de las Juntas de Vecinos.
- Comité de Seguridad de las Juntas de Vecinos.
- Agrupaciones deportivas de las Juntas de Vecinos.
- Comité de Viviendas Santa Zita.

Cabe señalar que todos fueron convocados a participar del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica e invitados a la reunión expositiva de los antecedentes del proceso ambiental.

6.4.4 Audiencia Pública Proyecto De Modificación N° 10 Al Plan Regulador De La Comuna De Las Condes.

A través del Oficio AU N°7 de fecha 19 de diciembre del 2017, se invita a todas las juntas de vecino de la comuna de Las Condes a conocer el proyecto de MPRCLC, a una audiencia pública el día 28 de diciembre de 2017, la Sesión Extraordinaria N° 178 del Concejo Municipal, para tratar como único tema el Proyecto de Modificación N° 10 del Plan Regulador Comunal, la que fue presidida por el Sr. Alcalde Joaquín Lavín Infante.

NOMBRE	CARGO
Joaquín Lavín Infante	Alcalde
Julio Dittborn Cordua	Concejel
Carlos Larraín Hurtado	Concejel
Patricio Bopp Tocornal	Concejel
Christian Velasco Vignola	Concejel
Felipe De Pujadas Abadie	Concejel
Marcela Díaz Cofré	Concejel
María Carolina Cotapos Mardones	Concejel
David Jankelevich Waisbein	Concejel
Ricardo Cortés Ballerino	Concejel
Julio Dittborn Cordua	Concejel
Oscar Arévalo	Director de Tránsito y Transporte Públicos
Ramón Santos	Director de Administración y Finanzas (S)
Valentina Andraca	Directora Comunal Seguridad Ciudadana (S)
Ricardo Gutiérrez	Secretario General de la Corporación de Educación y Salud
Pablo de la Llera Martin	Asesor Urbanista



Edna Pizarro	Directora de Salud
María Angélica Serrano	Jefe del Depto. de Organizaciones y Centros Comunitarios
Doris Rojas Catalán	Jefe del Depto. de Recursos Humanos
María Inés Ruiz De Viñaspre	Jefe de Prensa Alcaldía
Francisco Aguayo	Ingeniero Informático del Depto. de Seguridad Ciudadana.
María Erika Aguilera	Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil.
Juan Andrés Viveros	Vecino de Las Condes
Carla Santibáñez	Vecino de Las Condes
Carolina Urrutia	Vecino de Las Condes

6.4.5 Principales observaciones y/o comentarios de los actores de la Municipalidad:

El Asesor Urbanista, señor Pablo de la Llera, hace referencia a que otros Condominios (ejemplo: Las Condesas) están emplazados en una zona de densidad media, que permiten una altura máxima de siete pisos, pero se decidió desarrollar proyectos de viviendas sociales de cinco pisos ya que a partir del quinto piso se requiere habilitar ascensores, de acuerdo a la normativa vigente, lo cual encarece bastante el proyecto.

La Concejala Carolina Cotapos manifiesta estar complacido de que se haya logrado el traspaso del terreno del SERVIU, ya que esta gestión ha llevado alrededor de siete años. Por otra parte, solicita al Alcalde que se realicen todos los esfuerzos para que estas viviendas sociales sean asignadas únicamente a vecinos de Las Condes, que residan en esta comuna por un número determinado de años, puesto que el objetivo principal de estos proyectos es mantener a las familias de Las Condes en esta comuna.

El Concejala David Jankelevich, solicita formalmente que se evalúe la factibilidad de incorporar ascensores en el proyecto de viviendas sociales de Santa Zita, para adultos mayores o a personas que presentan alguna discapacidad. A su juicio, sería un gran logro para el municipio contar con un edificio de viviendas sociales con ascensores.

El Concejala Patricio Bopp, acota que si se contempla una posible ampliación del proyecto en otros terrenos aledaños que permitieran construir un mayor número de viviendas sociales, sería importante que presentara una continuidad con el actual.

El Concejala Julio Dittborn, se suma a impulsar esta iniciativa, puesto que el tema de la vivienda representa una aspiración muy sentida de los vecinos de Las Condes, principalmente, de gente joven que, actualmente, vive de allegado con sus padres o



familiares. Por otro lado, señala estar de acuerdo en que el edificio de viviendas sociales cuente con un elevador, entendiéndose que éste encarece el proyecto a un punto tal que sale de los límites definidos para una vivienda social y por ende, el Fisco no contribuiría al financiamiento. No obstante, acota que estaría de acuerdo en evaluar financiamiento municipal.

La Concejal Marcela Díaz, sugiere que se consulte a la Contraloría General de la República si es factible habilitar ascensores en el proyecto de viviendas sociales.

El Concejal Felipe de Pujadas, adhiere a la evolución del terreno de Santa Zita, donde anteriormente existía un campamento, construyendo 60 viviendas sociales adicionales en este. Además, hace referencia a la Seremi de la Vivienda quien pudo haber aplicado el Artículo 50° de la Ley General de Urbanismo y Construcción.

El Concejal Christian Velasco, señala que se trata de un proyecto que permitirá que muchas familias de Las Condes, junto a sus generaciones, se mantengan en la Comuna. Acota que ya no quedan terrenos públicos disponibles en Las Condes, por lo que no se puede perder la oportunidad de utilizar este en la construcción de un mayor número de viviendas sociales.

El Concejal Carlos Larraín, se manifiesta conforme al saber que se podrá concretar un proyecto de viviendas sociales de calidad, incrementando la calidad de vida de los vecinos de todo el sector, para lo cual es necesario modificar las normas urbanísticas de este terreno.

6.4.6 Principales observaciones y/o comentarios de los vecinos presentes en la sala.

La señorita Carolina Urrutia, señala en cuanto al proyecto que, si este contempla alguna modificación geográfica alrededor de la construcción, considerando que las calles Incahuasi y Punitaqui son bastante estrechas. En segunda instancia, cree importante saber que existen garantías para postulantes que pertenecen o no a un comité, puesto que son solo 60 viviendas, tiene 26 años y ha vivido toda su vida en la Comuna y no desea abandonarla.

La señora Carla Santibáñez, señala que vive en la comuna de Las Condes desde hace muchos años y tiene la suerte de trabajar en el colegio Santa María de Las Condes, razón por la cual se desea mantener en esta comuna. En ese contexto, dado que este proyecto sólo va a beneficiar a 60 familias y dado que existe la intención de comprar nuevos terrenos, solicita que, a futuro, también se considere que existen familias que podrían pagar un dividendo.



La señorita Carolina Urrutia, plantea la factibilidad de incorporar una cláusula que regule el monto máximo de venta de estos departamentos, ya que a su juicio \$60.000.000 es un monto demasiado elevado, considerando que son viviendas sociales.

El señor Juan Andrés Viveros, consulta si tiene alguna garantía de postular a una vivienda y a los beneficios que ofrece el municipio, al igual que todos los ciudadanos, debido a tener antecedentes delictuales y problemas con las drogas; está en la actualidad en rehabilitación desde hace tres (3) años. El Alcalde Sr, Joaquín Lavín responde que puede postular a una vivienda social abriendo una libreta para la vivienda, al igual que cualquier persona. No obstante, le deja claro al vecino que debe mantenerse en la rehabilitación.

7. OBJETIVO AMBIENTAL

Los Objetivos Ambientales corresponden a los fines de carácter ambiental que busca alcanzar el PRC sometido a Evaluación Ambiental Estratégica, según el artículo 4 del Reglamento EAE. Los objetivos deben estar relacionados con los objetivos propios del Plan Regulador, de acuerdo a lo que estipula el Artículo 14 del Reglamento EAE, los que buscan generar un uso más eficiente del suelo en el área de modificación, en este caso un proyecto de vivienda social.

Objetivo Ambiental
Reconvertir un terreno urbano subutilizado para destinarlo a vivienda social, propiciando la integración socio-urbana de éste e impidiendo que pueda convertirse en foco para microbasurales, tomas ilegales y delincuencia produciendo externalidades negativas a los vecinos del entorno, mediante la aplicación de una normativa urbana que permita la integración sustentable de las capacidades de infraestructura y servicios instalados en el barrio existente.

8. CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLES

El Criterio de Desarrollo sustentable (CDS) es aquel que en función de un conjunto de políticas medio ambientales y de sustentabilidad y permite la identificación de la opción de desarrollo más coherente con los objetivos de planificación y ambientales. Los CDS otorgan el marco y las reglas de sustentabilidad dentro de las cuales se manejan las decisiones de planificación y centran la evaluación de las opciones estratégicas de desarrollo. Esto según lo estipulado en el Artículo 4 del Reglamento EAE.

Criterio de Desarrollo sustentable	Descripción
-Integración sustentable de la modificación del terreno a la trama urbana existente, mediante una propuesta de normativa urbana compatible con los usos del suelo, densidad, constructibilidad y alturas del entorno, sin provocar efectos indeseables en el medio urbano construido.	Se hace uso eficiente de un terreno desocupado que puede generar externalidades ambientales negativas, reduciendo las posibilidades de generación de microbasurales, tomas ilegales y posible foco de inseguridad.

9. FACTORES CRÍTICOS DE DECISIÓN

Los factores críticos de decisión son temas integrados que resultan clave para la evaluación dado que son considerados elementos de éxito y foco central de las cuestiones estratégicas de ambiente y sustentabilidad. Para el caso se identificó el siguiente factor crítico:

Factor crítico de Decisión	Criterio de Desarrollo Sustentable
Integración sustentable	Integración sustentable de proyecto de vivienda social a la trama urbana existente y consolidada, mediante una propuesta de normativa urbana compatible con los usos del suelo, densidad, constructibilidad y alturas del entorno, sin provocar efectos indeseables en la calidad ambiental de los habitantes del área.

La evaluación de las opciones de desarrollo se realizará en relación a lograr una integración adecuada y sustentable de un proyecto de vivienda social al sector donde se encuentra el terreno objeto de modificación, mediante el cambio de la normativa urbana vigente, considerando la densidad, la altura y el factor de constructibilidad y la calidad ambiental adecuada para evitar impactos negativos en el entorno urbano existente.



10. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El diagnóstico ambiental estratégico se centró en los aspectos más relevantes para la evaluación ambiental, de acuerdo al factor crítico de decisión “Integración sustentable” y los criterios de desarrollo sustentable relacionados, en función del objetivo de planificación que persigue un uso más eficiente del terreno para la edificación de un conjunto de viviendas sociales. Las temáticas abordadas se organizan por lo tanto de acuerdo a los siguientes criterios de decisión:

- Densidad y Altura
- Requerimientos habitacionales
- Equipamiento
- Calidad Ambiental

10.1 Densidad y Altura

El territorio comunal urbana con una superficie de 43,92 km², presenta un rango de densidad cercano a los 89,27 hab/ha, coincidente con un potencial de intensidad de usos, para atender necesidades de viviendas y los 150 hab/ha que establece el PRMS como densidad promedio para la comuna.

En el sector del área de la presente modificación se observan edificaciones de no más de 5 pisos, por lo que la presente modificación pretende utilizar una normativa urbanística que permita un uso más eficiente y “sustentable” del área de modificación, en función de su centralidad, infraestructura y equipamientos instalados, pero que el aumento de densidad y altura máxima permitida no provoque impactos negativos que excedan las capacidades instaladas en cuanto a la infraestructura vial, de transporte y servicios de agua potable, alcantarillado y aguas lluvias como tampoco provoquen problemas de convivencia producto de la transformación del paisaje urbano y la densidad excesiva, irrumpiendo en un barrio consolidado.

10.1.1. Usos de Suelos en la zona donde se emplaza la modificación.

El terreno de la presente modificación, estuvo por más de dos décadas siendo utilizado por un campamento, cuyas familias fueron reubicadas en Villa Las Condesas, viviendas sociales construidas por el municipio. Posterior a la reubicación de las familias, el terreno fue subutilizado durante años por microbasurales, tomas de terreno ilegales (Campamento Santa Zita y Campamento 4 de Septiembre) y peligro de focos de delincuencia que genera externalidades negativas a los vecinos del entorno.



El uso de suelo señalado en el Plan Regulador Comunal de las Condes para el terreno de la modificación y su área de influencia corresponde a UC3: Taller y Comercio Menor, que permite el emplazamiento de actividades de equipamiento con mayor impacto que la construcción de un conjunto de viviendas sociales, que el destino que se le está dando actualmente.

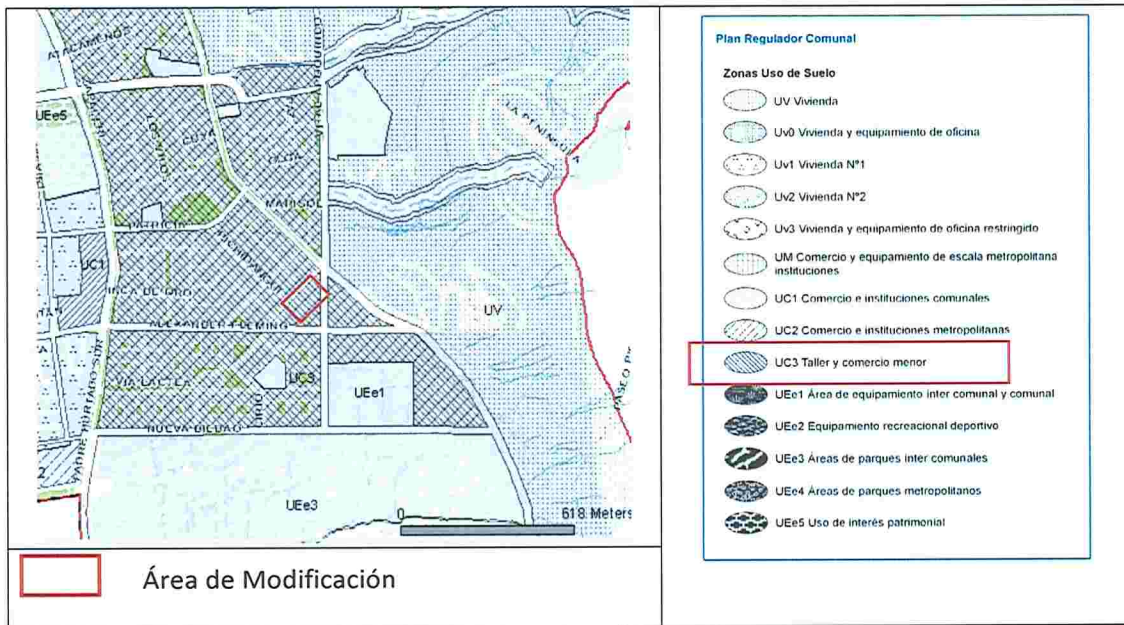


Imagen 2. Uso del Suelo Área de modificación

El área de modificación se ajusta a la normativa urbanística contenida en el PRC vigente como EAb3: Edificación Aislada baja N°3, donde se aplican las siguientes normativas urbanísticas:

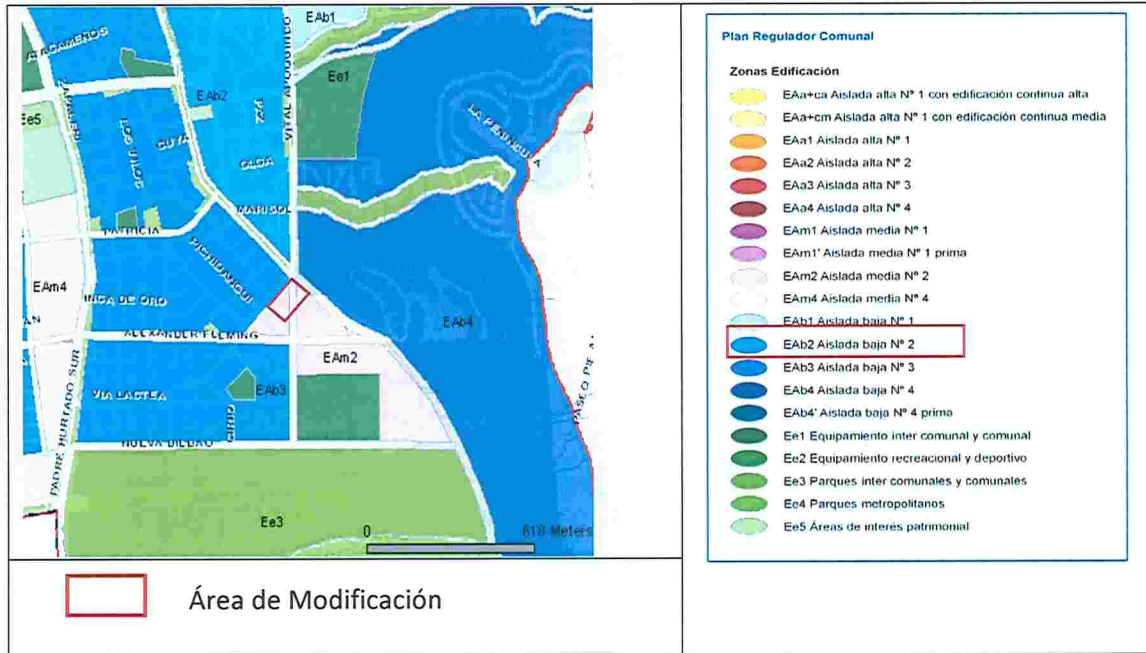


Imagen 3. Zona Edificación Área de modificación

En la siguiente tabla se describen las normas urbanísticas actuales del área de la presente modificación:

Tabla N°5. Norma urbanística EAb3: Edificación Aislada baja N°3

Normas Urbanísticas	Condiciones urbanísticas Actuales
	Área EAb3 (Edificación Aislada baja)
Subdivisión predial mínima	500 m ²
Densidad Máxima Neta	40 viv/há
Coefficiente de Constructibilidad	0.8
Coefficiente de ocupación de suelo	0.4
Rasante	60°
Altura Máxima	3 pisos, con altura máxima de 10.5 m
Antejardín	Plano de Loteo
Distanciamiento	O.G.U.C.
Adosamiento	Aislado y pareado

10.2 Requerimientos habitacionales

De acuerdo a los datos entregados por los Censos 2017, la comuna alcanza a 294.834 habitantes lo que indica un crecimiento del 19,62% respecto del Censo 2002 y tiene 118.009 viviendas lo que indica un crecimiento del 43,74% respecto del Censo 2002.



En relación al tipo de vivienda según resultados Censo 2017 el 68,8% de los habitantes de la comuna viven en departamentos y un 30,8% en casas.

Dentro del ámbito habitacional, la demanda por vivienda social es un problema para el cual el municipio ha desarrollado estrategias que van acorde a la Política Nacional de Desarrollo Urbano y las políticas de Desarrollo Regional, buscando resolver la demanda dentro del territorio comunal y minimizar los efectos socioeconómicos y ambientales perjudiciales que significa construir nuevas viviendas lejos de los lugares de trabajo y redes sociales de sus habitantes.

El área urbana de la comuna esta subdividido en 25 unidades vecinales, y la presente modificación se localiza en la unidad vecinal C-23, en el sector oriente de la comuna, la cual esta constituida por Villas Sociales que corresponden a distintos orígenes, como Cooperativas formadas por vecinos que las construyeron con ahorro previo, y otras por procesos de erradicación de campamentos.

La Unidad Vecinal C-23 está compuesta por las siguientes villas sociales:

1. Bosque de la Villa
2. Villa Portada de Fleming
3. Villa Barcelona
4. Villa la Escuela
5. Villa Vital Apoquindo
6. Villa Manuel Rodríguez
7. Unión de Cooperativas
8. (7) Villas agrupadas en Unión de Cooperativas Vital Apoquindo Sur
9. (11) Villas agrupadas en Unión de Cooperativas Las Condes
10. Nueva Bilbao
11. Las Condesas I, II, III, IV y V

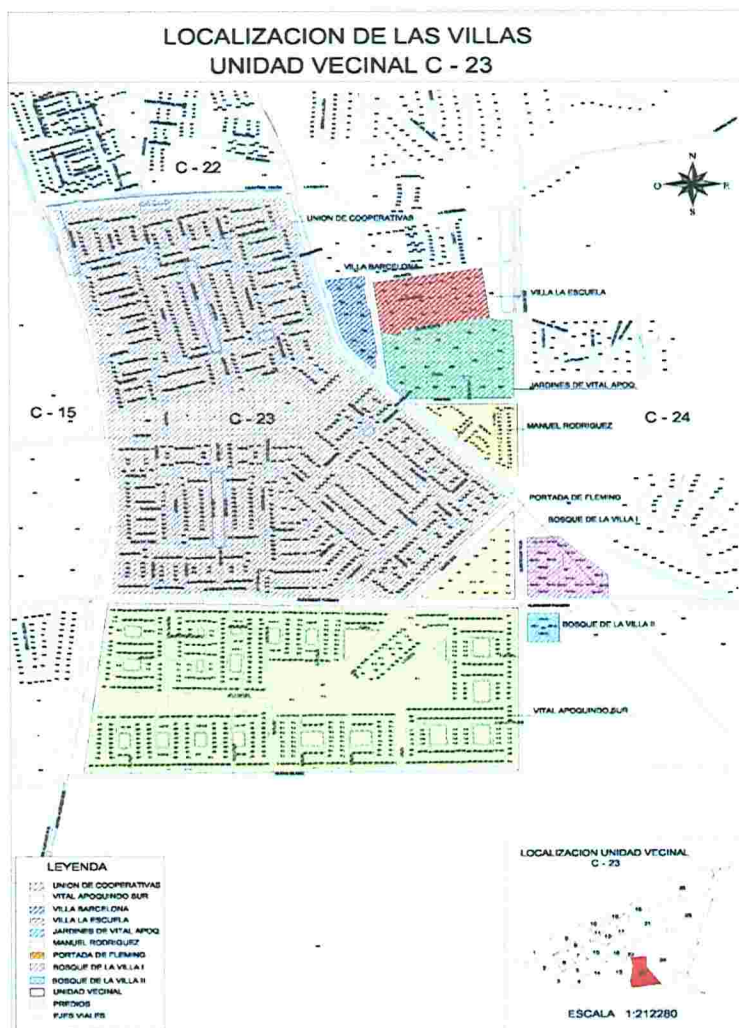


Imagen N°4: Localización de las villas Unidad Vecinal C-23

En el área circundante del terreno sujeto a la modificación, se pueden citar los siguientes conjuntos de villas de viviendas sociales que se han construido con gestión municipal y que corresponden a departamentos con las mismas características de los que se construirán en el terreno de la presente modificación:

Tabla N°6. Proyectos Vivienda Social

Proyecto	Pisos	N° de Deptos.	Año Ejecución
Bosque La Villa I y II	5	445	1991
Las Condesas I, II, III, IV	5	645	2009
Portada de Fleming	5	350	1994
Condominio Las Condesas V	5	140	2017



El terreno de la presente modificación se localiza en el sector donde se desarrolla el sector de las villas agrupadas en la Unión de Cooperativas Las Condes.

10.2.1 Origen de La “Unión De Cooperativas”

La Unión de Cooperativas limita con Avda. Cristóbal Colón por el Norte, Avda. Paul Harris por el Oriente, Padre Hurtado por el Poniente, y Alexander Fleming por el Sur y está conformada por las siguientes 11 cooperativas:

1. Patria Joven Ltda.
2. Santo Toribio
3. Las Flores
4. La Gruta
5. Apoquindo
6. Quinchamalí
7. Antonio Zalamero
8. La Cantera
9. Santa Zita
10. Lo Contador
11. Vitacura

Estas cooperativas vienen de distintos orígenes que se aunaron bajo la coordinación de la Municipalidad para la materialización de vivienda unifamiliares de 1 y 2 pisos. Además de las Cooperativas, se localizaba el campamento Santa Zita conformado por 18 viviendas, ubicado en Av. Santa Zita N°9402, propiedad de SERVIU, terreno que es el actual objeto de modificación.

Los pobladores que iniciaron el movimiento Cooperativista que condujo a la materialización de lo que constituye actualmente la “Unión de Cooperativas”, provenían mayoritariamente de la Comuna de Las Condes, pero hubo un porcentaje importante no cuantificado, que corresponde a emigraciones de familias de otras Comunas que llegaron con el incentivo de conseguir la casa propia en terrenos con una localización muy ventajosa.

La Unión de Cooperativas se construye entre los años 1970 a 1984 como fruto de la organización de agrupaciones que originaron igual número de Cooperativas. Compraron el terreno con ahorro previo y la construcción la gestionaron a través de la CORHABIT de esa época, organismo que les hizo el préstamo para la construcción de las viviendas.

El terreno era de propiedad de Doña Alicia Riesco de Tocornal y tenía una superficie de 488.231,06 m² del cual se destinaron a vialidad y áreas verdes 190.054,30 m², quedando para conformar los lotes un total de 298.176,76 m², obteniéndose en la subdivisión del predio un total de 1.036 sitios que tienen un promedio de superficie de 270 m² cada uno, de acuerdo a lo registrado en plano L530 y Resolución N°200 del año 1969.



Del total de 11 Cooperativas agrupadas en la “Unión de Cooperativas”, sólo 3 de ellas se construyeron por autoconstrucción correspondiendo a las siguientes denominaciones:

Tabla N°7: Cooperativas Autoconstruidas.

Nombre	Cantidad de Casas	Superficie	Permiso Obra N°	Año
Quinchamalí	40	62,43 m ²	558	1972
Vital Apoquindo	200	61,95 m ²	559	1972
Zalamero	25	64,14 m ²	560	1972

La autoconstrucción se organizó formando cuadrillas que agrupaba a los mismos cooperados de acuerdo al conocimiento que tenían en técnicas de construcción, que se avanzaba por etapas en las casas del conjunto.

El resto de las otras 8 Cooperativas, optó por la modalidad de construcción habitual del Ministerio de Vivienda a través de licitaciones llamadas por dicha entidad. Ellas corresponden a las villas denominadas:

Tabla N°8: Cooperativas Construcción MINVU

Nombre	Cantidad de Casas	Superficie	Permiso Obra N°	Año
Patria Joven	70	51,07 m ²	208	1970
Santo Toribio	34	51,07 m ²	209	1970
Villa las Flores	200	51,07 m ²	210	1970
La Gruta	93	51,07 m ²	211	1970
Lo Contador	48	42,00 m ²	795	1976
Santa Zita	67	39,98 m ²	794	1976
La Cantera	76	45,00 m ²	221	1977
Vitacura	36	47,00 m ²	1.408	1984
Total	889			

Las viviendas en general son de albañilería reforzada con cubiertas de pizarreño, variando sus tamaños entre los 39,98 m² que corresponde a la vivienda más pequeña que es de la Cooperativa Santa Zita y los 64,14 m² de la Cooperativa Antonio Zalamero, respondiendo todas al mismo partido general que consta de 1 living comedor, 3 dormitorios, 1 cocina y 1 baño. Los cierros perimetrales se hicieron en conjunto y todos del mismo material. Los pavimentos de las calzadas los hicieron ellos mismos al igual que las aceras originales que posteriormente han sido repuestas por la Municipalidad.

Toda la organización y las gestiones financieras con CORHABIT, fueron realizadas por una directiva que se denominó “Unión de Cooperativas de Las Condes” que agrupó a las 12 pequeñas Cooperativas que compraron el terreno, de donde proviene el nombre del conjunto de villas que constituyen esta porción de la Unidad Vecinal C-23.

La contratación de arquitectos y los proyectos de especialidades fueron gestionados individualmente por cada Cooperativa, razón por la cual las casas son diferentes en tamaño y expresión material.

La Municipalidad construyó posteriormente las áreas verdes con los juegos infantiles que existen, pavimentó los pasajes ensanchando las calzadas que inicialmente se construyeron de sólo 3 m² de ancho. Han tenido además el beneficio de proyectos FONDEVE para la construcción de cierros perimetrales y cambio de techumbres.



Fotografía N°1: Tipo de Vivienda Unión de Cooperativas.

El terreno de la presente modificación se localiza en el sector sur-oriente de la Unión de Cooperativas, el cual a través del tiempo ha sido subutilizado como campamento transitorio, tomas ilegales y microbasurales.

10.2.2 Campamento Santa Zita

Los campamentos, como asentamientos precarios, se constituyen como una problemática social que no sólo envuelve el ámbito habitacional, sino que responde, además, a una serie de factores históricos, culturales, sociales, económicos y geográficos, entre otros.

El Campamento “Santa Zita” existe desde el año 2000, localizado entre las calles Paul Harris por el noreste, Santa Zita por el sureste, Incahuasi por el suroeste y los fondos de sitio de los predios por el noroeste. Las familias que vivieron en el Campamento, provenían de un grupo que vivía en un terreno frente al Centro Comunitario Padre Hurtado y que arrendaban el terreno a un particular. Cuando esta persona falleció, la hija en representación de la sucesión obtuvo una demanda por desalojo.

El Campamento Santa Zita se emplazó en la calle del mismo nombre N° 9.402. El grupo de 18 familias que lo ocupó, se “tomó” el lugar e improvisó viviendas a la espera de una solución definitiva a su problemática habitacional. En rigor, el Campamento Santa Zita se constituyó

como un “microcampamento”, ya que agrupó a menos de 20 familias, pero no por ello se vio excluido de lo que ocurre en cada uno de los Campamentos existentes en el país: problemas y desafíos dentro de las familias y con los vecinos, lucha constante por una vivienda digna y por no salir de la comuna donde están y donde tienen formado su mundo social, laboral y familiar. El terreno en el cual se encontraba emplazado el campamento es de propiedad del SERVIU, pero la Municipalidad se preocupó de instalar baños químicos, de darles electricidad e incluso el apoyo de una Asistente Social preocupada de las necesidades de sus habitantes, además de la constante voluntad de facilitar el proceso de adquisición de la vivienda definitiva, estudiando incluso posibilidades y soluciones puntuales para cada familia. Las familias salieron favorecidas del programa Fondo Solidario de Vivienda el cual les permitió la obtención de un subsidio del estado, que junto al ahorro de las familias les permitió comprar una vivienda social con el apoyo de la Municipalidad. Las familias favorecidas obtuvieron su vivienda social en Villa Las Condesas.

10.2.3 Campamento 4 de septiembre.

Una vez desocupado el campamento Santa Zita que se ubicaba en el terreno de la presente modificación, en el deslinde con la calle Santa Zita se realizó una ocupación ilegal del espacio público por parte de personas en situación de calle formando el Campamento 4 de septiembre.



Fotografía N°2: Campamento 4 de Septiembre



Este campamento fue desalojado el 29 de abril del 2017 y el área rescatada se acondicionó para su utilización como estacionamientos vehiculares, parque con juegos y máquinas de ejercicio.



Fotografía N°3: Equipamiento exterior predio de la modificación.

10.3 Equipamiento y áreas verdes existentes.

10.3.1 Equipamiento Habitacional

A continuación, se individualizarán los proyectos habitacionales de viviendas sociales más cercanas al terreno sujeto de la presente modificación.



Imagen N°5: Equipamiento Habitacional

10.3.1.1 La Villa Portada de Fleming

Al Sur del terreno de la modificación, se localiza la Villa Portada de Fleming que corresponde a un proyecto social construido por la municipalidad y que comprende 330 departamentos.

La población “Portada de Fleming” se construyó en forma de Condominio entre los años 1994 y 1995, como respuesta a la organización que hizo la “Coordinadora de Programas Habitacionales y Sociales” “CORPROASC”, que compró el terreno con ahorros voluntarios del conjunto de familias que la integraron, que estaban a esa fecha en condición de allegados. Postularon al subsidio tradicional del SERVIU, entidad que construyó las viviendas, y la Municipalidad prestó asesoría técnica durante su construcción.



Fotografía N°4: Villa Portada de Fleming

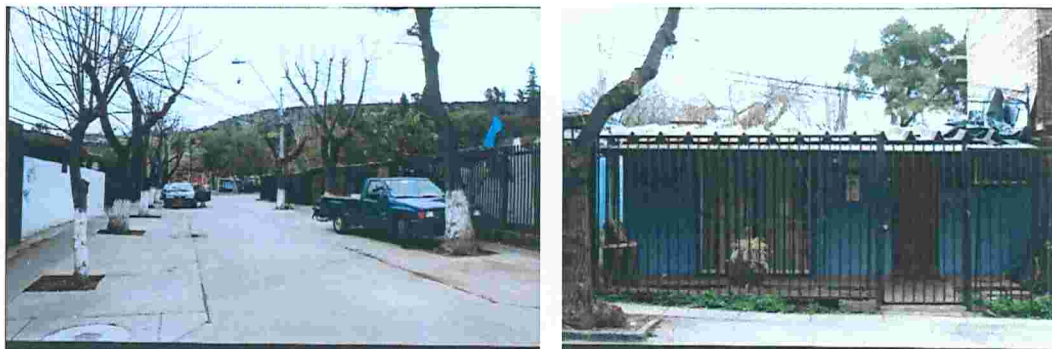
10.3.1.2 Villa Manuel Rodríguez

La Villa Manuel Rodríguez está formada por 63 viviendas cuyas familias provienen de un campamento que estuvo localizado en los terrenos aledaños a la Avenida Kennedy entre las calles Manquehue y Luis Carrera que en la actualidad pertenecen a la Comuna de Vitacura, pero que a la fecha de su erradicación pertenecían al territorio de Las Condes, no habiéndose producido a esa fecha la división Comunal. Del grupo original también se trasladaron familias a la Villa Barcelona, Villa La Escuela y a Cerro 18 localizada en la actual Comuna de Lo Barnechea.

La actual Villa se construyó en el año 1975 como un proyecto provisorio cuya vida útil se estimó en 10 años. Los planos que dieron origen al Proyecto tienen la resolución N°40 del 17 de junio 1975 S.3446-A, inscritos en el Conservador de Bienes Raíces N°22081-A del

25.08.1976. La población fue construida por SERVIU Metropolitano y originalmente era una Villa para carabineros según información entregada por los actuales dirigentes vecinales.

El loteo consideró terrenos de diferentes tamaños con un promedio de 142,94 m² por vivienda. Las viviendas tienen 40.64 m² construidos y cuentan con un permiso de ampliación de 9,50 m² más.



Fotografía N°5: Villa Manuel Rodríguez

10.3.1.3 Villa Bosque de la Villa

Los habitantes de esta villa proceden de diferentes sectores de la Comuna, fue construida en el año 1999 por mandato de la Municipalidad, con el objetivo de radicar en ella una población donde residían en calidad de allegados y/o arrendatarios y 48 familias que habitaban en el terreno donde se construyó la Población, correspondientes al Campamento “Bosque de la Villa”, que se divide en dos sectores: el Sector N°1 localizado en Avda. Vital Apoquindo N°1690, con 445 departamentos, y el Sector N°2 en Avda. Alexander Fleming N°9599 que incluye 92 departamentos, lo que da un total de 537 departamentos. La superficie útil promedio de cada vivienda es de 43,40 m², cuya materialidad es albañilería de ladrillo reforzado con estructura de hormigón armado a la vista, y tabiquería interior de vulcanita.



Fotografía N°6: Villa Bosque de la Villa



10.3.2 Equipamiento Educativo

Los colegios municipales en la comuna de Las Condes presentan en cuanto a infraestructura, edificios modernos que reúnen todas las condiciones de comodidad, capacidad y seguridad para recibir y atender la creciente demanda educativa que enfrentan a diario.

Entre los establecimientos educacionales dentro del territorio de la unidad vecinal C-23 se localizan el Colegio “Juan Pablo II”, ex Darío Villalón, que está ubicado en la calle Patricia N° 9040, el Centro de Aprendizaje en calle Patricia N°8960 y el Liceo Santa María de Las Condes en Vía Láctea N°9308.



Imagen N°6: Equipamiento Educativo



Fotografía N°7: Colegio Juan Pablo II y Liceo Santa María de Las Condes

En La Unidad Vecinal C-22, se localizan los colegios Colegio Paul Harris, localizado en Avenida Cristóbal Colón N°9188, el Colegio San Francisco Los Dominicos, ubicado en la misma Avenida Cristóbal Colón N° 9140.



Fotografía N°8: Colegio Paul Harris y Colegio Politécnico

10.3.3 Equipamiento Salud

El sector cuenta con el Centro de Salud Familiar Dr. Aníbal Ariztía en Avenida Paul Harris N°1140 que es un (CESFAM) que trabaja con enfoque biopsicosocial con el propósito de dar atención a la persona y su grupo familiar dentro de la comunidad en la que habitan, contribuyendo así a mejorar la calidad de vida de los beneficiarios y sus familias. También se encuentra el Servicio de Atención Primaria de Urgencia (SAPU) en calle La Escuela N°1229.

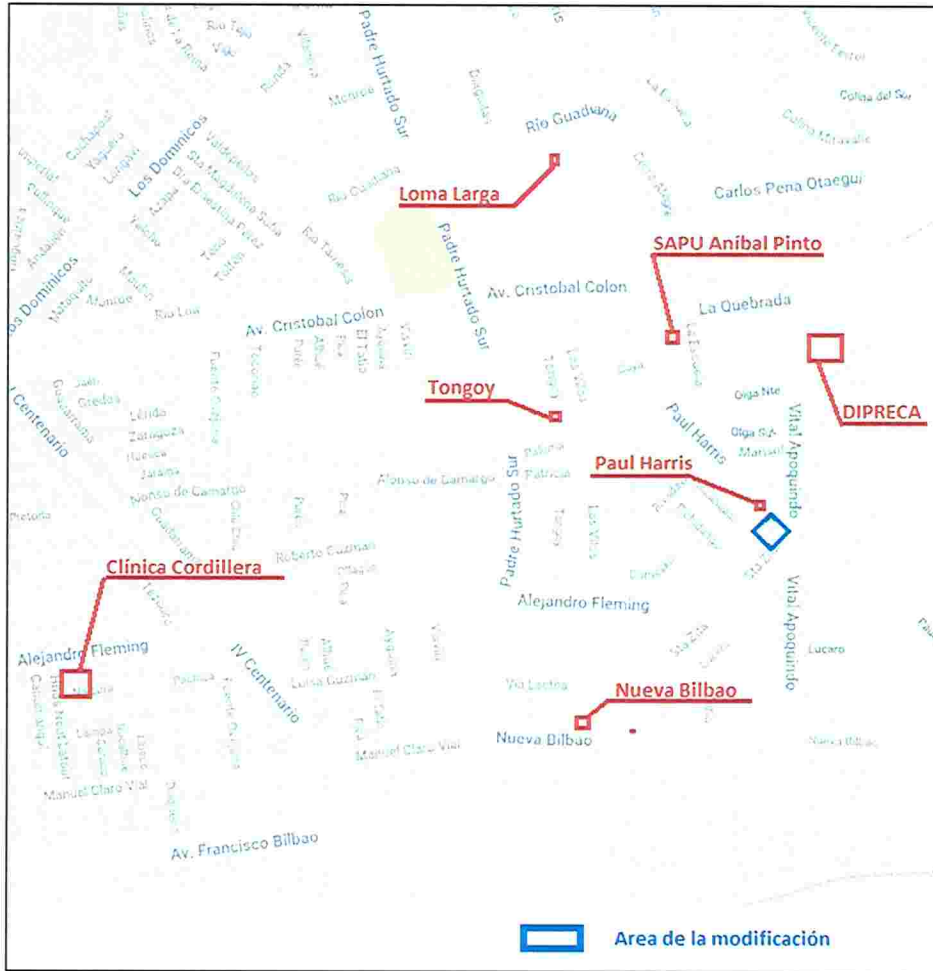


Imagen N°7: Equipamiento Salud

Dentro de la infraestructura en salud están los siguientes miniconsultorios: el Loma Larga en Calle Loma Larga N°823, el de Tongoy en calle Tongoy N°1289; el miniconsultorio Paul Harris en av. Paul Harris N°1603, el miniconsultorio Nueva Bilbao en calle Nueva Bilbao N°9082, El pillan en Avda. Francisco Bilbao N°6582 y el miniconsultorio Los Dominicos en Av. Calle camino El Alba N°9152.



Fotografía N°9: Centro de Salud Familiar Dr. Aníbal Ariztía y la Nueva Clínica Cordillera de las Condes

Otro centro de salud importante es la nueva Clínica Cordillera de las Condes, localizada en calle Alejandro Fleming 7889, cuyo modelo de gestión se conjugan el sector público y privado. Así nace la Clínica Cordillera de la Solidaridad, que busca que los vecinos de la comuna tengan un mejor acceso a la salud, en un establecimiento que es administrado por privados en la cual se crea el Programa Social “Clínica Cordillera de la Solidaridad” con la finalidad que las personas o familias residentes en la comuna de Las Condes que se encuentren en estado de vulnerabilidad social y que requieran atenciones de salud, pueden ser atendidos con altos estándares de calidad y precios más económicos. Otra es la institución particular de salud Hospital de la Dirección de Prevención de Carabineros de Chile (DIPRECA) en Avenida Vital Apoquindo N°1200.

10.3.4 Equipamiento Culto

En el sector donde se encuentra el área de la modificación se encuentran la Parroquia Católica Nuestra Señora de Apoquindo, ubicada en calle Patricia N° 9060; la Iglesia Pentecostal, ubicada en calle Punitaqui N° 9335; Iglesia Bautista, localizada en Los Vilos N°1226 y que ocupa un bandejón central en dicha calle mientras la otra mitad está constituida como área verde con equipamiento de juegos infantiles; la Iglesia Metodista Pentecostal, en calle Los Vilos N° 9111 en la esquina de calle Paloma; y la Iglesia Evangélica, ubicada en calle Inca de Oro N° 9060.

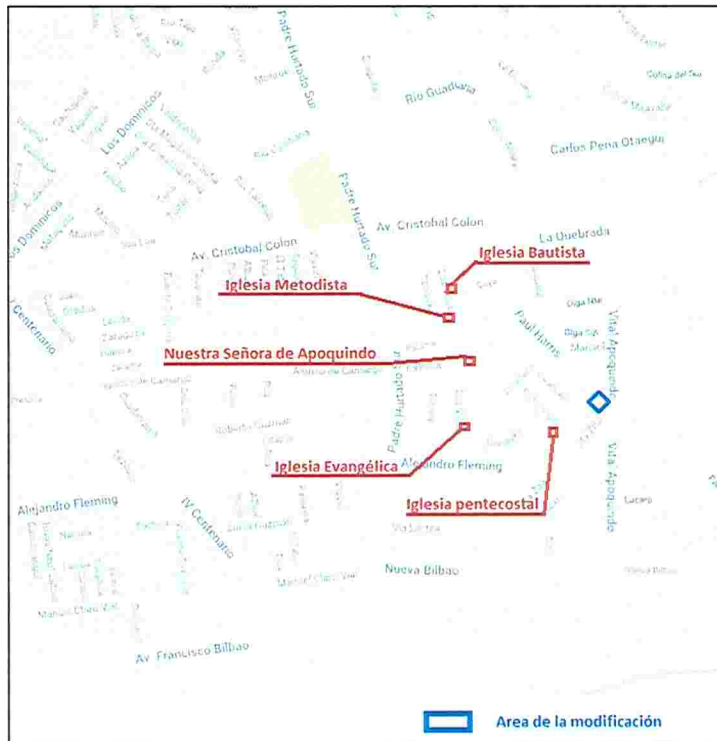


Imagen N°8: Equipamiento Culto



Fotografía N°10: Parroquia Católica Ntra. Sra. De Apoquindo y la Iglesia Evangélica

10.3.5 Equipamiento Social

En el sector mencionado, existe un importante equipamiento social. Se encuentra el Centro Comunitario Patricia, ubicado en Calle Patricia N°9110; el Centro Comunitario Padre Hurtado, ubicado en Paul Harris N°1000 esquina Av. Cristóbal Colón; el Centro Comunitario Diaguitas en calle Diaguitas N°911; y el Centro Comunitario Santa Zita ubicado en calle Santa Zita N° 9135.



Fotografía N°11: Centro Comunitario Patricia y Centro Comunitario Padre Hurtado

10.3.6 Equipamiento Deportivo y Recreacional

Cerca del área de la modificación podemos encontrar el Estadio Municipal Paul Harris, que cuenta con piscina temperada, gimnasio multifunción y cancha de futbol; el Estadio Municipal Patricia, que tiene canchas de tenis, de futbol, basquetbol, mesas de ping pong, camarines y graderías para el público; el Spa El Alba, abierto a la comunidad; el Spa Cerro Apoquindo, abierto a la comunidad; las Piscinas Anakena, en Parque Alberto Hurtado Oriente; y la Ciudad deportiva Iván Zamorano.

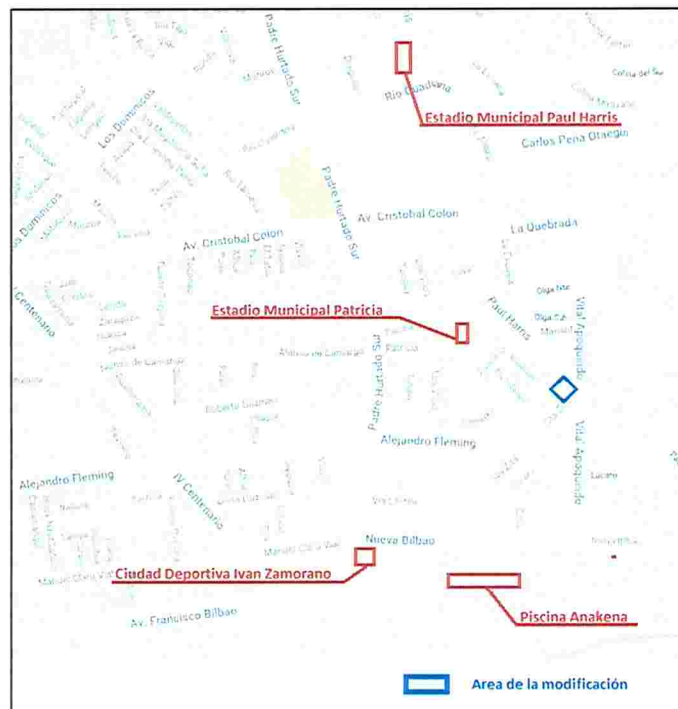


Imagen N°9: Equipamiento Deportivo y Recreacional



Fotografía N°12: Estadio Municipal Patricia y Piscinas Anakena

10.3.7 Equipamiento Comercial

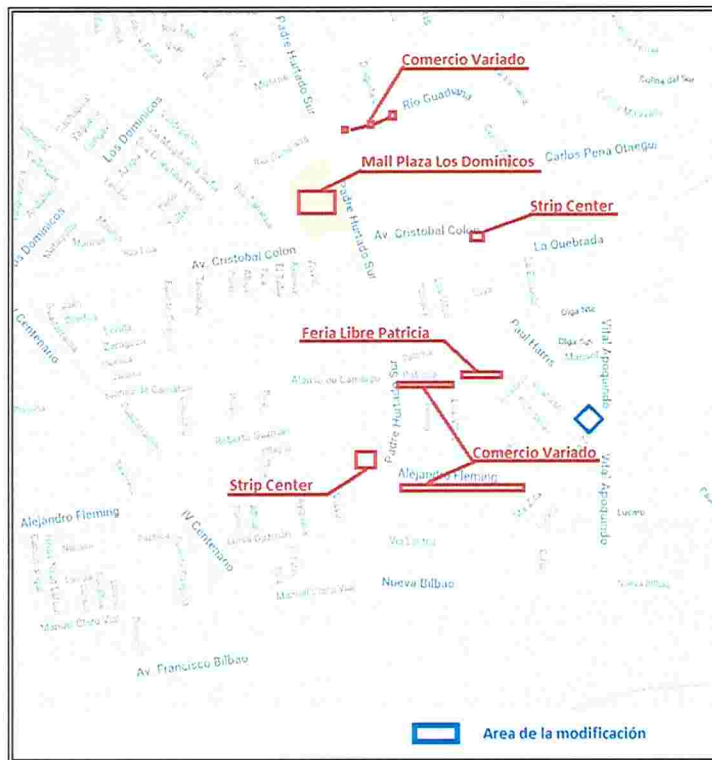


Imagen N°10: Equipamiento Comercial

El equipamiento comercial cercano al área de la modificación es variado y diverso. Podemos mencionar el “Mall La Reina”, que cuenta con importantes cadenas del retail, supermercado y numerosas tiendas de comercio; el “Mall Plaza Los Dominicos”, en los terrenos de Colón con Padre Hurtado; el Centro Comercial Padre Hurtado/ Fleming, “Strip Center” con tiendas de comercio, restaurantes, gimnasios, centro médico y supermercado; una Feria Libre, que



se ubica cada día domingo a lo largo de la calle Patricia entre padre Hurtado y Paul Harris; y en calle Patricia, al igual que la esquina de Colón con Paul Harris, se localiza comercio variado con panaderías, restaurantes, carnicerías, pescadería, bazares y otros.



Fotografía N°13: Comercio en calle Patricia y Mall Plaza Los Dominicos

10.3.8 Equipamiento de Áreas Verdes

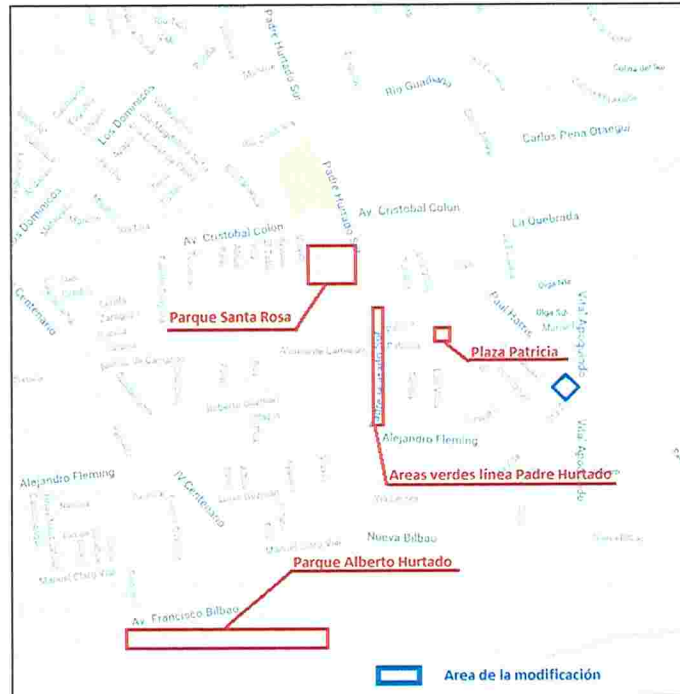


Imagen N°11: Equipamiento de Áreas Verdes

La Unidad Vecinal tiene numerosas plazas y “bandejones parque” siendo el de mayor envergadura el que bordea la Avenida Padre Hurtado, que cuenta con árboles importantes (Encinas longevas) y mobiliario urbano, juegos infantiles, escaños y luminarias. Otra área

verde importante es la plaza Patricia, que se localiza entre las calles Paloma, Patricia, Pichidanguí y Padre Hurtado, en cuyo perímetro además se localiza la mayoría del equipamiento comercial de la zona. Además podemos encontrar La Casona Santa Rosa de Apoquindo, centro cultural que incluye dos museos y un gran parque, la que está ubicada en Padre Hurtado Sur N°1195.



Fotografía N°14: Áreas Verde y de Recreación

10.3.9 Vialidad

El predio objeto de la modificación del PRC se encuentra frente a una vía local estructurante como es la calle Santa Zita, la cual se conecta al oriente con la Avda. Paul Harris, la cual es una vía estructural de jerarquía comunal, y que empalma en dirección sur-oriente con la calle Nueva Bilbao. Otras vías estructurantes importantes cercanas al predio de la modificación son la Avenida Padre Hurtado por el poniente y la Avenida Alejandro Fleming por el Sur, las cuales brindan una muy buena accesibilidad y por donde circulan recorridos del Transantiago que conectan el área de la modificación circundante hacia otros sectores de la comuna y hacia otras comunas de la ciudad de Santiago.



Imagen N°12: Vialidad

Las vías que tienen asociadas recorridos del Transantiago son la Av. Paul Harris con recorridos que conectan la comuna de oriente a sur poniente, estos son el N°401c y el N°504. La otra calle corresponde a la avenida Alejandro Fleming, la que se encuentra a una cuadra de traslado a pie desde el predio, donde circulan los recorridos N°501, 504 y 518, así como los C03, C04, C06, C09 y C16, cubriendo casi toda la comuna, conectando el equipamiento importante de salud y educación, así como a otros recorridos de buses y líneas de metro.

En abril del 2019 se puso en funcionamiento los Buses eléctricos gratuitos de acercamiento para la estación terminal de metro Los Dominicos.

10.4. Calidad Ambiental

10.4.1 Nivel de Ruido

En relación a los niveles sonoros existentes en el área de modificación, se revisó el mapa de ruido para el Gran Santiago para las principales vías de infraestructura de transporte en la Región Metropolitana elaborado por el Ministerio del Medio Ambiente (2017), el cual muestra una relación directa del nivel de ruido con el tamaño y categoría de la vía que enfrenta. Considerando que el límite máximo de nivel sonoro recomendado para las áreas residenciales durante el día es de 65 dBA, se aprecia en la imagen N°7 la distribución territorial de los rangos de niveles de ruido en decibeles, destacando que, en el área de

modificación en su borde exterior, asociado a las vías troncales existentes, se encuentra bajo ese nivel encontrándose en el rango óptimo para disponer el uso de suelo residencial. El cual sería mucho mayor el impacto si se destinara para uso comercial.

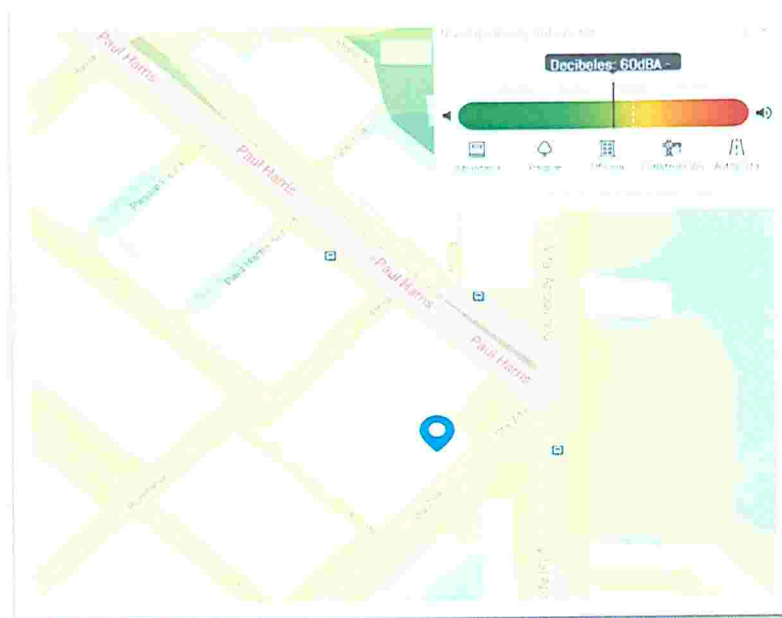


Imagen N°13: Nivel de ruido área de la modificación

Es necesario señalar que una vez en la etapa de operación del proyecto, se pueda generar una mayor congestión vehicular en la zona de la modificación, producto de la gran movilidad de los habitantes y sus desplazamientos hacia y desde sus lugares de trabajo, educación o de servicios, lo que implicaría un aumento en los niveles de ruidos en las horas de mayor congestión.

10.4.2. Calidad del Aire

Las condiciones geográficas de Las Condes, en una cota mayor en relación a otras comunas de la Región Metropolitana, favorece a la menor concentración de contaminantes en la comuna, lo que además se ve favorecido por la dirección de los vientos en periodo nocturno, los que viajan generalmente de cordillera a valle sacando los contaminantes del sector oriente de Santiago y trasladándolos al sector poniente.



Lo anterior no deja a la comuna exenta de los eventos de contaminación atmosférica que se presentan especialmente en temporada invernal, ya sea por las condiciones geográficas señaladas anteriormente y/o de recursos al que contribuyen los habitantes de la comuna con el uso del automóvil, altas tasas de motorización y a la utilización de calefactores a leña.

Como medida de apoyo para mejorar la calidad de vida de los vecinos de la comuna, existe la prohibición de radicar actividades como la industrial o asimilables a ella, lo que ha impedido la generación de mayores impactos ambientales por emisiones de contaminantes.

Se debe señalar que en la etapa de operación del proyecto, se pueda generar una mayor congestión vehicular en la zona de la modificación, producto de la gran movilidad de los habitantes y sus desplazamientos hacia y desde sus lugares de trabajo, educación o de servicios, así como aumento de material particulado debido a la faena en la etapa de construcción, lo que implicaría una mayor cantidad de contaminantes atmosféricos.

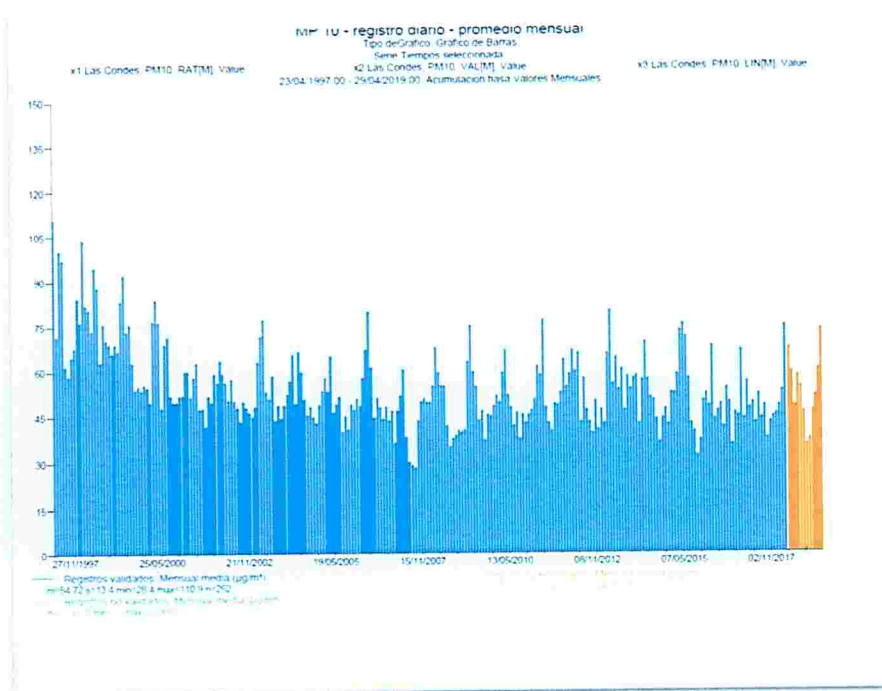


Gráfico N°1: MP10

A través del análisis de los registros diarios – promedio mensual de concentración de MP10 y MP 2,5 obtenidos de la estación de monitoreo de la calidad del aire, localizada en la comuna de Las Condes, según el Sistema de Información Nacional de Calidad del Aire (SINCA) se obtuvieron registros, desde los inicios del monitoreo de estos contaminantes, los que están reflejados en el gráfico en los siguientes gráficos:



Gráfico N°2: MP2,5

El D.S. N°59/1998, norma primaria de calidad ambiental para MP10, y D.S. N°12/2011, norma primaria de calidad ambiental para MP2.5, establecen los niveles que originan situaciones de episodios críticos de contaminación para ambos contaminantes, de acuerdo a los cuales el valor calculado como promedio móvil de 24 horas se encuentre en el respectivo rango señalado en la siguiente tabla:

Tabla N°9: Niveles que determinan las situaciones de Episodios Críticos

Niveles	MP10 (µg/m3) en 24 horas	MP2,5 (µg/m3) en 24 horas
Alerta	195 - 239	80-109
Preemergencia	240 - 329	110-169
Emergencia	330 o superior	170 o superior

Al contrastar las mediciones, con las normas de calidad primaria para material particulado MP10 y MP2.5, específicamente con los niveles que determinan situaciones de Alerta, Preemergencia y Emergencia ambiental en cada caso podemos señalar que en la comuna de Las Condes no se han alcanzado valores que han sobrepasado los niveles antes señalados.



Para el caso del MP10, durante los años de monitoreo de este contaminante en un episodio se sobrepasó los 105 ug/m³ y en 5 episodios los 90 ug/m³, y en los otros episodios se mantuvieron en menos de 80 ug/m³.

En relación al MP2,5 durante los años de monitoreo de este contaminante en un episodio se sobrepasó los 45 ug/m³ y en 4 episodios los 40 ug/m³, y en los otros episodios se mantuvieron en menos de 20 ug/m³.

Para el caso del MP10 y MP2,5 los datos (validados y preliminares) para el mismo periodo analizado, los valores no superaron eventos extremos, lo cual hace que el territorio comunal tenga las condiciones óptimas en relación a la calidad del aire, viéndose favorecidos los habitantes de la comuna especialmente los adultos mayores y lactantes por enfermedades respiratorias. Es importante señalar que la municipalidad de Las Condes con su proyecto de Buses Eléctricos gratuitos de acercamiento a la terminal de metro Los Dominicos, realiza un gran aporte al incentivar a la población a no utilizar el automóvil, aportando al bajar la generación de material contaminante.

10.4.3. Potenciales problemas ambientales

10.4.3.1 Subutilización de suelos: microbasurales y ocupaciones ilegales.

El terreno eriazo ubicado en calle Santa Zita N°9402, de 2.063 m², predio de la presente modificación tiene la potencialidad de ser nuevamente utilizado para el acopio de residuos sólidos domiciliarios, escombros y cachureos, convirtiéndose en microbasurales, lo cual atrae serios problemas de salud a la comunidad que lo rodea, especialmente por facilitar la proliferación de vectores (ratones, moscas y mosquitos), la generación de olores debido a la descomposición de materia orgánica y la contaminación visual que le quita valor a las viviendas aledañas, además de ser un posible foco de situaciones de delincuencia.

Como se ha mencionado en el presente informe, el sitio eriazo al que refiere la modificación del PRC, ya tiene un precedente de haber sido utilizado en su interior como campamento (Campamento Santa Zita) cuyas familias fueron reubicadas en viviendas sociales en la comuna de Las Condes y en el exterior del predio (Campamento 4 de septiembre) por una ocupación ilegal del espacio público. Actualmente el terreno se encuentra desocupado pudiendo existir nuevamente una ocupación ilegal o volver a convertirse en acopio de residuos que degraden ambientalmente el entorno lo que implicaría nuevos problemas sociales y se salubridad a los vecinos.

10.4.3.2. Potenciales Conflictos socioambiental:

La modificación del PRC no genera una nueva demanda vial ya que, cuenta con un importante servicio de transporte público, además se debe señalar que un proyecto de vivienda social requiere de un estacionamiento cada dos viviendas, lo que corresponde a una carga vehicular muy por debajo a la que correspondería a un destino de uso comercial como el vigente.

Para la tasa de motorización se debe considerar el importante servicio de transporte público que recorre la zona, encontrándose cerca de un Terminal de Buses de Transantiago y a la estación terminal de metro Los Dominicos, así como a los paraderos de buses eléctricos de acercamiento gratuitos a hacia esa estación, lo que va en apoyo directo de los habitantes de la comuna especialmente de aquellos que viven en las unidades vecinales con menores ingresos socioeconómicos, como lo es la unidad vecinal C-23.



Fotografía N°15: Terminal de Buses de Transantiago

No se puede desconocer que una vez en la etapa de operación del proyecto, se pueda generar una mayor congestión vehicular en la zona de la modificación, producto de la gran movilidad de los habitantes y sus desplazamientos hacia y desde sus lugares de trabajo, educación o de servicios, lo que implicaría un aumento en los niveles de ruidos en las horas de mayor congestión y asociado a esto una mayor cantidad de contaminantes atmosféricos.



11. DIRECTRICES GENERALES DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO

Se identifican dos opciones de desarrollo para las cuales se realiza un estudio preliminar de cabida, en función de un aprovechamiento máximo de las condiciones de la normativa urbana para una integración sustentable del proyecto. Para las dos opciones se considera el mismo uso de suelo UC3 y normativa urbana EAm2: Edificación Aislada media N°2, diferenciándose por el tipo de proyecto a desarrollar, siendo la opción 1 un proyecto de vivienda social de 5 pisos y la opción 2, un proyecto de vivienda social de 7 pisos. Ambas opciones de desarrollo bajo el artículo 43 de la LGUC y el artículo 2.1.11 de su ordenanza general.

11.1 Opción Estratégica de Desarrollo N°1: Proyecto de Vivienda Social de 5 pisos con altura máxima de 17,5 m.

Esta opción se considera la norma urbanística EAm2: Edificación Aislada media N°2 y se considera una densidad máxima neta de 300 viv/há, altura máxima de 17,5 m y un coeficiente de constructibilidad de 1,6.

Tabla N°:10 Normas urbanísticas EAm2

Normas Urbanísticas	EAm2
Subdivisión predial mínima	1.500 m ²
Densidad Máxima Neta	300 viv/há
Coeficiente de Constructibilidad	1.6
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0.4
Coeficiente de Área Libre	0.4
Rasante	70°
Altura Máxima	5 pisos con altura máxima de 17,5 m.
Antejardín	7 m.
Distanciamiento	O.G.U.C.
Adosamiento	Aislado no se permite adosa miento

Con estas condiciones urbanísticas y los requerimientos del procedimiento contemplado en el Art. 43 de la LGUC y el Art. 2.1.11 de su Ordenanza General, es posible construir en este terreno de 2.063 m², un proyecto de edificio para vivienda social de 5 pisos con una cabida de 60 viviendas sociales, lo que nos arroja una cantidad estimada de población total de 240 personas.

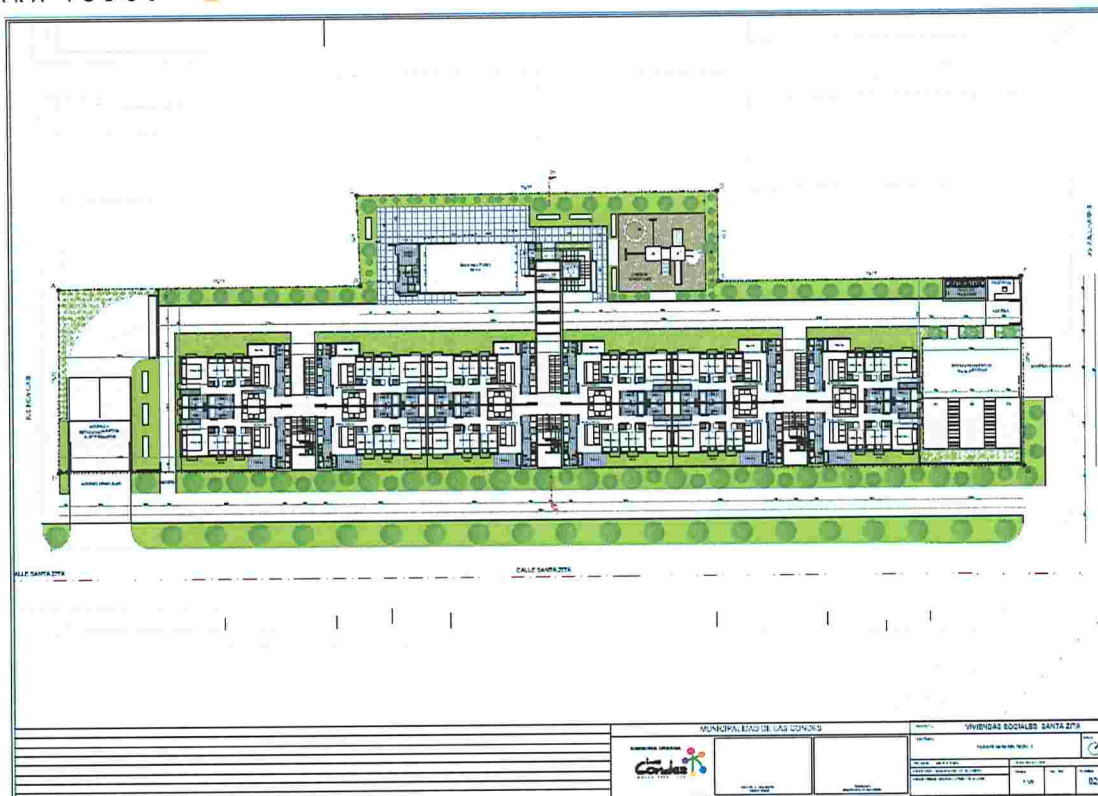


Imagen N°14: Planta general de estudio de cabida Opción 1

11.2 Opción Estratégica de Desarrollo N°2: Proyecto de Vivienda Social de 7 pisos con altura máxima de 24,5 m.

Esta opción se considera la norma urbanística EAm2: Edificación Aislada media N°2 y se considera una densidad máxima neta de 300 viv/há, altura máxima de 24,5 m y un coeficiente de constructibilidad de 1,6.

Normas Urbanísticas	EAm2
Subdivisión predial mínima	1.500 m ²
Densidad Máxima Neta	300 viv/há
Coeficiente de Constructibilidad	1.6
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0.4
Coeficiente de Área Libre	0.4
Rasante	70°
Altura Máxima	7 pisos con altura máxima de 24,5 m.
Antejardín	7 m.
Distanciamiento	O.G.U.C.
Adosamiento	Aislado no se permite adosa miento

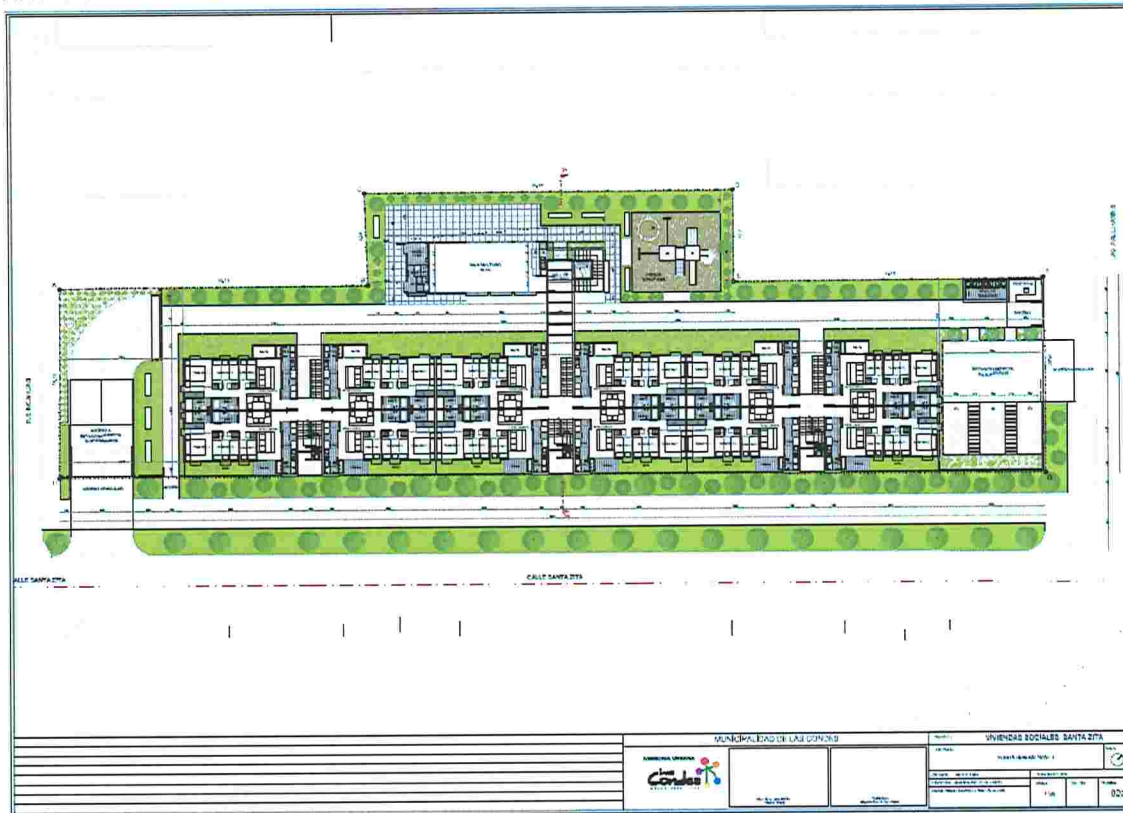


Imagen N°15. Planta general de estudio de cabida Opción 2

Con estas condiciones urbanísticas y los requerimientos del procedimiento contemplado en el Art. 43 de la LGUC y el Art. 2.1.11 de su Ordenanza General, es posible construir en este terreno de 2.063 m², un proyecto de edificio para vivienda social de 7 pisos con una cabida de 72 viviendas sociales, lo que nos arroja una cantidad estimada de población total de 288 personas.

Esta opción de desarrollo, según el Art. 4.1.11, deberá cumplir las exigencias mínimas para los proyectos de edificios privados o públicos, así como los cambios de destino en relación a ascensores, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, la que indica que los proyectos destinados a vivienda, de 6 o más pisos o niveles de altura, incluyendo a los subterráneos cuando correspondan a estacionamientos, bodegas o recintos de uso común y que sean bienes comunes del edificio deberán contar con ascensor.



12. EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO

La evaluación ambiental de las opciones de desarrollo se realizará en función del factor crítico de desarrollo que se definió como “integración sustentable”, de acuerdo al cual se identificó como criterio relevante, la “calidad urbana y ambiental para la población mediante la integración social y funcional del proyecto de vivienda social a realizarse en el terreno sujeto de la modificación N° 10 del PRC Las Condes”, la cual se medirá en función de la aplicación de normas urbanísticas adecuadas en función de la infraestructura y edificaciones existentes.

De esta forma, se revisan y comparan las opciones de acuerdo a las densidades y altura máximas y demás normas de edificación acorde a la capacidad de carga del territorio y las condiciones del sistema construido existente tomando en cuenta la calidad ambiental de los vecinos del área de la modificación utilizando los siguientes indicadores:

Factor crítico de Decisión	Criterio	Indicador
Integración sustentable	Densidad	Densidad bruta proyectada
	Requerimientos habitacionales	Número de habitantes proyectados.
	Altura	Altura Máxima proyectada.
	Calidad Ambiental	Mapa de ruido Gran Santiago del MMA (2017) Sistema de Información Nacional de Calidad del Aire (SINCA)

La valoración de los indicadores previamente presentados se realiza mediante una escala cuantitativa que varía de 1 a 3, determinando la medida en que las Opciones de desarrollo consideran los Objetivos Ambientales y de Planificación planteados para el desarrollo de la EAE de la modificación N°10 del PRC de Las Condes.



1	2	3
La decisión de planificación considera en menor medida el Objetivo Ambiental / Planificación.	La decisión de planificación considera en medianamente el Objetivo Ambiental / Planificación	La decisión de planificación considera en mayor medida el Objetivo Ambiental / Planificación

Para facilitar la interpretación de los resultados de la Evaluación Ambiental de las Alternativas a continuación se presentan el Objetivo Ambiental y el de Planificación planteado en el contexto de la EAE.

Objetivo Ambiental	Objetivo de Planificación
Reconvertir un terreno urbano subutilizado para destinarlo a vivienda social, propiciando la integración socio-urbana de éste e impidiendo que pueda convertirse en foco para microbasurales, tomas ilegales y delincuencia produciendo externalidades negativas a los vecinos del entorno, mediante la aplicación de una normativa urbana que permita la integración sustentable de las capacidades de infraestructura y servicios instalados en el barrio existente.	Se requiere realizar un ajuste a la normativa urbanística contenida en el PRC vigente en función de dar cabida a un proyecto de viviendas sociales en un terreno de propiedad del SERVIU Metropolitano sobre el cual existe un convenio de acuerdo de traspaso a la Municipalidad de Las Condes, de acuerdo a criterios de mayor eficiencia.

Tabla N°11. Evaluación Ambiental Opciones de Desarrollo

FCD	Criterio de evaluación	Indicador	OED1	OED2	OED 1	OED 2
Integración Sustentable	Densidad	Densidad máxima neta	300 viv/há	300 viv/há	3	3
	Requerimientos habitacionales	Número de habitantes proyectados.	240	288	3	2
	Altura	Altura Máxima proyectada.	17.5 m	24.5 m	3	1
	Calidad Ambiental	Mapa de ruido Gran Santiago del MMA (2017)	65≤ dBA	65≥ dBA	3	2



		Sistema de Información Nacional de Calidad del Aire (SINCA)	MP10 (µg/m3) en 24 horas 195 - 239	MP10 (µg/m3) en 24 horas 195 - 239	3	3
Total:					15	11

Riesgos y Oportunidades de las Opciones de Desarrollo

FCD: Integración Sustentable

OED	Riesgos	Oportunidades
<p>Opción Estratégica de Desarrollo N1: Proyecto de Vivienda Social de 5 pisos con altura máxima de 17,5 m.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se está incrementando la población del sector en 240 habitantes más, alcanzando una densidad total aprox. de 89,34 hab./há., lo cual es una carga adicional sobre los espacios públicos, infraestructura y equipamientos existentes. 2. La edificación de 60 nuevas viviendas puede traer consigo un incremento menor del parque vehicular, 3. La edificación de 60 nuevas viviendas puede traer consigo un aumento menor de la congestión en el sistema de transporte público. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se acogen 60 familias con necesidad de vivienda en un lugar central de la Comuna, con equipamiento y áreas verdes importantes, lo cual es una forma de crecimiento urbano “sustentable” y equitativo. 2. El incremento de la población permite asegurar una demanda estable de forma a mantener o incrementar la oferta de servicios y comercio vecinal. 4. El uso de un terreno desocupado disminuye los riesgos ambientales en el entorno inmediato, como el de los microbasurales, al intensificar el uso de espacios subutilizados. 5. Se genera igualmente un control visual sobre los espacios públicos, que contribuye a disminuir la ocurrencia de actos delictuales y una posible toma ilegal.



		<p>6. Se integran nuevas áreas verdes al equipamiento del sector.</p>
<p>Opción Estratégica de Desarrollo N°2: Proyecto de Vivienda Social de 7 pisos con altura máxima de 24,5 m.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se está incrementando la población del sector en 288 habitantes más, alcanzando una densidad total aprox. de 89,36 hab./há., lo cual es una carga adicional sobre los espacios públicos, infraestructura y equipamientos existentes. 2. La edificación de 72 nuevas viviendas trae consigo un incremento del parque vehicular y posible congestión de las vías locales en horas punta, 3. Aumento en la cantidad de pasajeros en el sistema de transporte público. 4. La edificación de 72 nuevas viviendas trae consigo un aumento en la cantidad de pasajeros en el sistema de transporte. 5. La altura de la edificación puede afectar el entorno debido a que se proyecta con máximo de 24.5 m con 7 pisos, sobre la existente en la actualidad, además de verse afectados en cuanto a la posible sombra y bloqueo de la vista hacia el horizonte. 6. La construcción de un edificio de 7 pisos obliga cumplir las exigencias mínimas para los proyectos de edificios privados o públicos, así como los cambios de destino en relación a ascensores, lo que encarece la materialización del proyecto. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se acogen 72 familias con necesidad de vivienda en un lugar central de la Comuna, con equipamiento y áreas verdes importantes, lo cual es una forma de crecimiento urbano “sustentable” y equitativo. 2. El incremento de la población permite asegurar una demanda estable de forma a mantener o incrementar la oferta de servicios y comercio vecinal. 3. El uso de un terreno desocupado disminuye los riesgos ambientales en el entorno inmediato, como el de los microbasurales, al intensificar el uso de espacios subutilizados. 4. Se genera igualmente un control visual sobre los espacios públicos, que contribuye a disminuir la ocurrencia de actos delictuales y una posible toma ilegal. 5. Se integran nuevas áreas verdes al equipamiento del sector.



13. SELECCIÓN DE OPCIÓN DE DESARROLLO

La alternativa seleccionada corresponde a la **Opción Estratégica de Desarrollo N°1**, que con las condiciones urbanísticas y los requerimientos del Art 43 de la LGUC y el Art. 2.1.11 de su Ordenanza General, hace posible construir en este terreno de 2.063 m² un edificio de 5 pisos con altura máxima de 17.5 m y una cabida de 60 viviendas sociales con una cantidad estimada de población total de 240 personas. Esto de acuerdo a las siguientes condiciones de desarrollo:

1. Modificación del Plan Regulador con nueva área urbanística EAm2: Edificación Aislada media N°2, de acuerdo a cuadro de condiciones normativas expuesto a continuación.
2. Ejecución de Proyecto de Conjunto de Viviendas Sociales conforme al procedimiento contemplado en el Art. 43 de la LGUC y el Art. 2.1.11 de su Ordenanza general.

Normas Urbanísticas	EAm2
Subdivisión predial mínima	1.500 m²
Densidad Máxima Neta	300 viv/há
Coefficiente de Constructibilidad	1.6
Coefficiente de Ocupación de Suelo	0.4
Coefficiente de Área Libre	0.4
Rasante	70°
Altura Máxima	5 pisos con altura máxima de 17,5 m.
Antejardín	7 m.
Distanciamiento	O.G.U.C.
Adosamiento	Aislado no se permite adosa miento

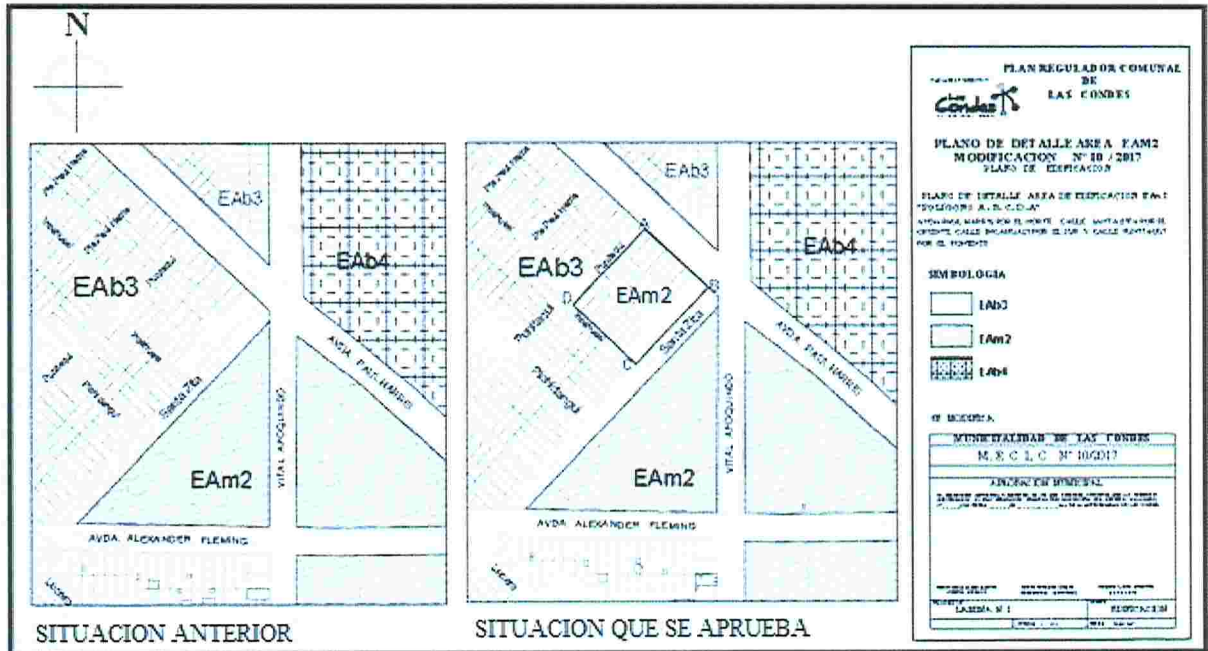


Imagen N°16: Área EAM2 Modificación N°10

13.1 Atributos de la Opción de Desarrollo Seleccionada según la Evaluación Ambiental

Para nuestro factor crítico de desarrollo “integración sustentable”, la opción de desarrollo de un proyecto con la normativa propuesta permite desarrollar un proyecto de vivienda social conforme al Art 43 de la LGUC y el Art. 2.1.11 de su Ordenanza General, que beneficie a 60 familias, con una densidad habitacional dentro de los parámetros y una altura adecuada a la de las construcciones existentes en el área donde se integrará el proyecto, acompañada de equipamientos de áreas verdes y comunitarios que no significan una carga mayor a los equipamientos existentes.

Al intensificar el uso de los espacios abandonados, se ejerce un mayor control sobre los espacios públicos, contribuyendo a la disminución de microbasurales y vigilancia de éstos para prevenir actos delictuales y posibles tomas ilegales.

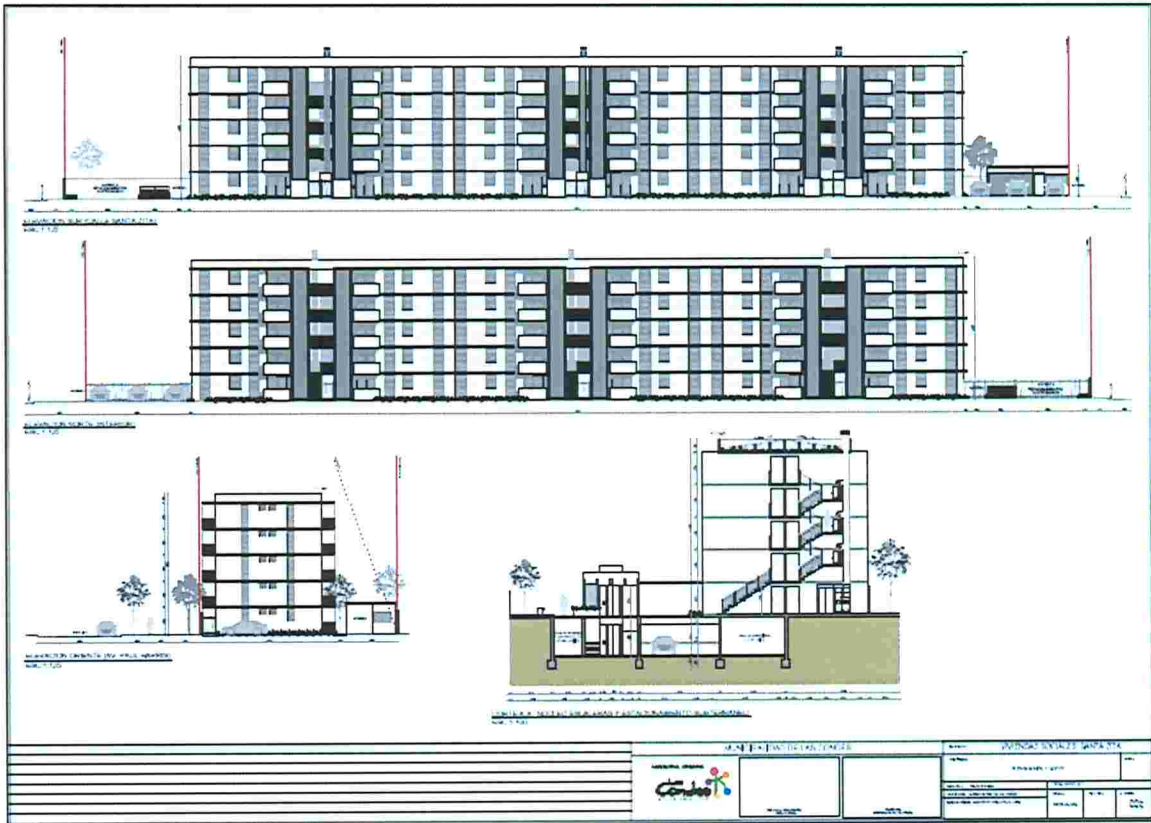


Imagen N°17: Elevaciones y cortes proyecto viviendas Sociales

13.2 Directrices de Planificación

Teniendo en cuenta estos resultados a continuación se definen las directrices de planificación para el Plan Propuesto, identificando acciones y propuestas para abordar los riesgos y oportunidades de la Alternativa seleccionada.

FDC	Riesgos	Oportunidades	Directriz de Planificación
Integración Sustentable	1. Se está incrementando la población del sector en 240 habitantes más, alcanzando una densidad total aprox. de 89,34 hab./há., lo cual es una carga adicional	1. Se acogen 60 familias con necesidad de vivienda en un lugar central de la Comuna, con equipamiento y áreas verdes importantes, lo cual es una forma de crecimiento	Equilibrio en la densidad y altura entre las áreas destinadas a densificación y los barrios aledaños. Asegurar un equipamiento y áreas verdes adecuados para



	<p>sobre los espacios públicos, infraestructura y equipamientos existentes.</p> <p>2. La edificación de nuevas 60 viviendas trae consigo el incremento del parque vehicular y posible congestión, de las vías locales en horas punta.</p> <p>3. La edificación de nuevas 60 viviendas trae consigo el aumento de la congestión en el sistema de transporte público.</p>	<p>urbano “sustentable” y equitativo.</p> <p>2. El incremento de la población permite asegurar una demanda estable de forma a mantener o incrementar la oferta de servicios y comercio vecinal.</p> <p>3. El uso de un terreno desocupado disminuye los riesgos ambientales en el entorno inmediato, como el de los microbasurales, al intensificar el uso de espacios subutilizados.</p> <p>4. Se genera igualmente un control visual sobre los espacios públicos, que contribuye a disminuir la ocurrencia de actos delictuales y una posible toma ilegal.</p> <p>5. Se integran nuevas áreas verdes al equipamiento del sector.</p>	<p>la dotación de las nuevas viviendas.</p> <p>Dar solución al problema de vivienda social, en el marco de la política de arraigo de las familias allegadas que viven en la comuna de Las Condes</p> <p>Disminuir los riesgos ambientales y mejorar las condiciones del entorno.</p>
--	---	--	--

14. PLAN DE SEGUIMIENTO

Corresponde a la definición de los criterios e indicadores de seguimiento destinados a controlar su eficacia y también, los criterios de rediseño que se deberán considerar para la posible reformulación del Plan Regulador Comunal.



14.1 Objetivo

El Plan de Seguimiento tiene como objetivo verificar el cumplimiento de los objetivos ambientales y de planificación del PRC, de acuerdo con las Directrices de Planificación relevantes para el instrumento desarrollado.

14.2 Sistema de Revisión

Se propone un modelo de seguimiento aplicable a mediano y largo plazo y con capacidad de adaptación a las modificaciones que pueda sufrir el instrumento durante su ciclo de vida, que utilice las siguientes fuentes de información:

- 1) Registro de base de datos de Permisos de Edificación.
- 2) Desarrollo y materialización de proyectos de áreas verdes y espacios públicos.
- 3) Desarrollo y materialización de proyectos de inversión pública.

14.3 Períodos de Recurrencia

Para la definición de los períodos de tiempo de revisión de las variables identificadas se ha procurado evitar periodos superiores a 5 años, para así poder contemplar un tiempo de reacción apropiado frente a intervenciones o cambios en las dinámicas urbanas, en proyectos de conservación, renovación, regeneración y crecimiento urbano residencial.

Desde esta perspectiva, aquellos procesos que impliquen periodos que sobrepasen 5 años, como por ejemplo la concreción de proyectos de vialidad u otras obras de infraestructura de significación comunal y que dependen de organismos públicos sectoriales del nivel regional, son incorporados como parte de los parámetros de eficiencia, desde la ejecución de los estudios conducentes a la materialización de las obras proyectadas. Los parámetros de referencia se fijan teniendo en cuenta un periodo mínimo de vigencia del Plan de 30 años.

No obstante, se asume que para dicho periodo es probable que algunas de las propuestas de planificación no se materialicen al 100%, es por ello que para el seguimiento de los indicadores se establece que una ejecución exitosa del Plan debe alcanzar al menos un 50% de implementación de las propuestas planteadas.

14.4 Criterios e Indicadores de Seguimiento Destinados a Controlar la Eficacia del Plan

Para los efectos de la presente modificación del PRC, se propone la generación de un plan de seguimiento de las variables relevantes cuya escala de análisis concuerda con la escala de



trabajo urbano. En la siguiente tabla se detallan los indicadores de seguimiento para la comprobación del cumplimiento de los objetivos ambientales y de Planificación, según las Directrices de Planificación identificadas a partir de los riesgos y oportunidades de la Opción de Desarrollo seleccionada.

FDC	Riesgos	Oportunidades	Directriz de Planificación
Integración Sustentable	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se está incrementando la población del sector en 240 habitantes más, alcanzando una densidad total aprox. de 89,34 hab./há., lo cual es una carga adicional sobre los espacios públicos, infraestructura y equipamientos existentes. 2. La edificación de 60 nuevas viviendas trae consigo el incremento del parque vehicular y posible congestión, de las vías locales en horas punta, 3. La edificación de 60 nuevas viviendas trae consigo el aumento de la congestión en el sistema de transporte público. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Se acogen 60 familias con necesidad de vivienda en un lugar central de la Comuna, con equipamiento y áreas verdes importantes, lo cual es una forma de crecimiento urbano “sustentable” y equitativo. 2. El incremento de la población permite asegurar una demanda estable de forma a mantener o incrementar la oferta de servicios y comercio vecinal. 4. El uso de un terreno desocupado disminuye los riesgos ambientales en el entorno inmediato, como el de los microbasurales, al intensificar el uso de espacios subutilizados. 5. Se genera igualmente un control visual sobre los espacios públicos, que contribuye a disminuir la ocurrencia de actos delictuales y una posible toma ilegal. 6. Se integran nuevas áreas verdes al equipamiento del sector. 	<p>Equilibrio en la intensidad de uso y altura entre las áreas destinadas a densificación y los barrios aledaños.</p> <p>Dar solución al problema de vivienda social, en el marco de la política de arraigo de las familias allegadas que viven en la comuna de Las Condes</p> <p>Disminuir los riesgos ambientales y mejorar las condiciones del entorno.</p> <p>Asegurar un equipamiento y áreas verdes adecuados para la dotación de las nuevas viviendas.</p>

FCD: Integración Sustentable

Directriz: Equilibrio en la intensidad de uso y altura entre las áreas destinadas a densificación y los barrios aledaños.

Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de medición	Parámetros de referencia (rangos)	Fuente de información	Responsable
Ejecución de proyecto habitacional de 60 viviendas sociales	Monitorea que el proyecto de vivienda social se ejecute en el terreno destinado para este fin	Número de viviendas nuevas en Terreno	Anual	Bueno: 60 Malo: <60 o > 60	Registro de base de datos de Permisos de Edificación	Dirección de Obras Municipales
Ejecución de proyecto habitacional de viviendas sociales, en edificio de 5 pisos con altura máxima de 17.5 m.	Monitorea que el proyecto de vivienda social se ejecute con la altura destinada para este fin, con	Número de pisos del edificio construido para vivienda social.	Anual	Bueno: 17.5 Malo: <17.5	Registro de base de datos de Permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales

Directriz: Disminuir los riesgos ambientales y mejorar las condiciones del entorno.

Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de medición	Parámetros de referencia (rangos)	Fuente de información	Responsable
Denuncia de Microbasurales	Denuncia formal de presencia de microbasurales en el área de la modificación.	Número de denuncias registradas	Anual	Bueno: = 0 Malo: > 0	Registro de Oficina de Partes del Municipio o Dirección de Medio Ambiente y Aseo	Dirección de Medio Ambiente y Aseo
Proyectos de mejoramiento de áreas verdes y espacios públicos.	Ejecución de proyectos de mejoramiento de áreas verdes y espacios públicos en el entorno del área de modificación.	Superficie de áreas verdes y espacios públicos que fueron remodelados o construidos	Anual	Bueno: = 0 Malo: > 0	Registro de Proyectos ejecutados en espacios públicos.	Dirección de Parques y Jardines



Directriz: Asegurar un equipamiento y áreas verdes adecuados para la dotación de las nuevas viviendas.

Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de medición	Parámetros de referencia (rangos)	Fuente de información	Responsable
Materialización y mantención de áreas verdes propuestas en relación al crecimiento de la población.	Monitorea el mantenimiento o mejoramiento del estándar de áreas verdes por persona en el área común y extendida del proyecto de vivienda social.	M ² áreas verdes materializadas ----- número de viviendas recepcionadas	Anual	Bueno: >2,0 Malo: < 2,0	Registro de base de datos de Permisos de obra en BNUP y Registro de base de datos de Permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales
Materialización de equipamiento social en conjunto de viviendas sociales.	Monitorea la suficiencia de equipamiento para el conjunto de viviendas sociales nuevas.	M ² de equipamiento social ----- Número de Viviendas recepcionadas vivienda social.	Anual	Bueno: > o = 0,6 Malo: < 0,6	Registro de base de datos de Permisos de edificación	Dirección de Obras Municipales

Directriz: Disminuir los riesgos ambientales y mejorar las condiciones del entorno.

Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de medición	Parámetros de referencia (rangos)	Fuente de información	Responsable
Denuncias por ruidos molestos	Denuncia formal por ruidos molestos en el área de la modificación.	Número de denuncias registradas	Anual	Bueno: >65 dBA Malo: < 65 dBA	Registro de Oficina de Partes.	Dirección de Medio Ambiente y Aseo
Estados de alerta ambiental	Estados decretados de alertas ambientales.	Número de alertas ambientales registradas.	Anual	Bueno: >195 Malo: < 239 MP10 (µg/m3) en 24 horas	Registro de base de datos MMA (SINCA)	Dirección de Medio Ambiente y Aseo



14.5 Criterios e Indicadores de Rediseño del Plan

A continuación, se definen los criterios e indicadores que permiten evaluar la vigencia del Plan y la necesidad de reformulación, los cuales se relacionan directamente con los indicadores de seguimiento de la eficacia del plan y el cumplimiento de los parámetros definidos en cada caso. En caso de que no se ejecute el proyecto de viviendas sociales, en un plazo de 5 años, se deberá evaluar el rediseño del plan ya que no se habrá cumplido con el objetivo de la planificación.

Indicador	Descripción	Formula del Indicador	Plazo de medición	Parámetro de referencia	Fuente de información	Responsable
Ejecución del proyecto de viviendas sociales	No se ejecuta el proyecto de viviendas sociales de acuerdo a la opción de desarrollo Opción Estratégica de Desarrollo 1	Número de vivienda sociales construidas con Proyecto de Vivienda Social acorde al Art 43 de la LGUC y el Art. 2.1.11 de su Ordenanza General	5 años	N° de viviendas sociales construidas = 0	Registro de base de datos de Permisos de Edificación	Dirección de Obras Municipales

INDICE IMÁGENES

Descripción	Pág.
Imagen N°1: Área de modificación y comuna Las Condes	9
Imagen N°2: Uso de suelo área de la modificación	34
Imagen N°3: Zona de edificación área de modificación	35
Imagen N°4: Localización Villas UV C-23	37
Imagen N°5: Equipamiento Habitacional	42
Imagen N°6: Equipamiento educacional	45
Imagen N°7: Equipamiento de Salud	47
Imagen N°8: Equipamiento de Culto	49
Imagen N°9: Equipamiento Deportivo y Recreacional	50
Imagen N°10: Equipamiento Comercial	51
Imagen N°11: Equipamiento Áreas Verdes	52
Imagen: N°12: Vialidad	54
Imagen N°13: Nivel de Ruido área de modificación	55
Imagen N°14: Planta general de estudio de cabida opción 1	61
Imagen N°15: Planta general de estudio de cabida opción 2	62
Imagen N°16: Área EAm2 modificación N°10	68
Imagen N°17: Elevaciones y cortes proyecto vivienda social	69

INDICE TABLAS

Descripción	Pág.
Tabla N°1: Población Comunal	14
Tabla N°2: Edad Población Las Condes 2017	14
Tabla N°3: Vivienda comunal	15
Tabla N°4: Tipo de vivienda según Censo 2017	15
Tabla N°5: Normas urbanísticas EAb3	35
Tabla N°6: Proyectos viviendas sociales	37
Tabla N°7: Cooperativas autoconstruidas	39
Tabla N°8: Cooperativas construcción MINVU	39
Tabla N°9: Niveles episodios críticos calidad de aire	57
Tabla N°10: Normas urbanísticas EAm2	60
Tabla N°11: Evaluación Ambiental de opciones de desarrollo	64



INDICE FOTOS

Descripción	Pág.
Foto N°1: Tipo de vivienda de Unión de cooperativas	40
Foto N°2: Campamento 4 de septiembre	41
Foto N°3: Equipamiento exterior predio de la modificación	42
Foto N°4: Villa portada de Fleming	43
Foto N°5: Villa Manuel Rodriguez	44
Foto N°6: Villa Bosque La Villa	46
Foto N°7: Colegio Juan Pablo II y Liceo Sta. María de Las Condes	46
Foto N°8: Colegio Paul Harris y Colegio Técnico	46
Foto N°9: Centro de salud Dr. Aníbal Ariztia y Clínica Cordillera	48
Foto N°10: Parroquia Nuestra Sra. de Apoquindo e iglesia Evangélica	49
Foto N°11: Centro comunitario Patricia y Centro comunitario Padre Hurtado	50
Foto N°12: Estadio Municipal Patricia y Piscina Anakena	51
Foto N°13: Comercio calle Patricia y Mall Plaza Los Dominicos	52
Foto N°14: Áreas verdes y recreación	53
Foto N°15: Terminal Buses Transantiago	59

INDICE GRÁFICOS

Descripción	Pág.
Gráfico N°1: MP10	56
Gráfico N°2: MP2.5	57