

MUNICIPALIDAD DE ESTACIÓN CENTRAL
SECRETARIA DEL CONCEJO
ACTA DE SESIÓN
MARTES, 3 DE SEPTIEMBRE DE 2024

TIPO DE SESIÓN

Sesión de instalación del Concejo Municipal	
Sesión ordinaria del Concejo Municipal	<input checked="" type="checkbox"/>
Sesión extraordinaria del Concejo Municipal	
Sesión de comisión del Concejo Municipal	
Sesión constitutiva del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil	
Sesión ordinaria del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil	
Sesión extraordinaria del Consejo Comunal de Organizaciones de la Sociedad Civil	
Sesión ordinaria del Consejo Comunal de Seguridad Pública	
Sesión extraordinaria del Consejo Comunal de Seguridad Pública	

ASISTENCIA

Nombre	Cargo	Presente	Ausente	Observaciones
Felipe Muñoz Vallejos	Alcalde	<input checked="" type="checkbox"/>		
Guillermo Flores Contreras	Concejales	<input checked="" type="checkbox"/>		
Pedro Tapia Correa	Concejales	<input checked="" type="checkbox"/>		
María Pacheco Romero	Concejales	<input checked="" type="checkbox"/>		
Patricio González Manzor	Concejales	<input checked="" type="checkbox"/>		
Ivo Pavlovic Lazcano	Concejales	<input checked="" type="checkbox"/>		
Maga Miranda Díaz	Concejales	<input checked="" type="checkbox"/>		
Michelle Tabilo Gatica	Concejales	<input checked="" type="checkbox"/>		
Jessica Rupayán Ponce	Concejales	<input checked="" type="checkbox"/>		

SESIÓN ORDINARIA N.º 25/2024

En Estación Central, a 3 de septiembre de 2024, bajo la presidencia del alcalde Felipe Muñoz Vallejos, se reunió el Concejo Municipal de Estación Central en sesión ordinaria N.º 25 del año 2024, con la asistencia de los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Desempeñó la función de ministro de fe el secretario municipal Nicolás Juan Jara Jara.

APROBACIÓN DE ACTAS

De conformidad con lo dispuesto en el inciso quinto del artículo 84 de la Ley N.º 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, se aprobó el acta de la sesión ordinaria N.º 24, celebrada el día 27 de agosto de 2024.

TABLA

Se adoptaron en la presente sesión los siguientes acuerdos:

1. **ACUERDO N.º 107/2024:** de conformidad con lo dispuesto en la letra j) del artículo 65 de la Ley N.º 18.695, se acordó aprobar la celebración de contrato que involucra monto igual o superior al equivalente a 500 unidades tributarias mensuales y que compromete al municipio por un plazo que excede el período alcaldicio correspondiente a Licitación ID: 2434-5-LE24, Mej. Techumbre y Pavimentos Patio Escuela D-277, con la unión temporal de proveedores integrada por Oreza Chile SpA, RUT 77.294.292-3 y Edgard Antoine Arias Sepúlveda, RUT 11.351.549-K, por un monto total de \$48.807.186, IVA incluido, y un plazo de 150 días corridos. Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por los dos tercios del concejo, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley N.º 18.695.

2. **ACUERDO N.º 108/2024:** de conformidad con lo dispuesto en la letra j) del artículo 65 de la Ley N.º 18.695, se acordó aprobar la celebración de contrato que involucra monto igual o superior al equivalente a 500 unidades tributarias mensuales y que compromete al municipio por un plazo que excede el período alcaldicio correspondiente a Licitación ID: 2434-49-LR24, Adquisición Implementación Seguridad Eje Alameda, en la línea 2, Equipamiento de Seguridad, con el proveedor Hemiscan SpA, RUT 77.478.799-2, por un monto total de \$187.541.119, IVA incluido, y en la línea 3, Equipamiento Motoristas, con el proveedor Sociedad Comercial Je & E Limitada, RUT 76.025.562-9, por un monto total de \$43.585.800, ambos con un plazo de duración de 12 meses. Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por los dos tercios del concejo, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley N.º 18.695.

3. **ACUERDO N.º 109/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación OP-1095-1 y sus relacionadas.
 - Observación: *“No acepto que se modifique el uso del suelo para edificación (delimitado por Las Encinas, El Arrayán, Av. Portales y el deslinde del estadio Marista)”*
 - Recomendación técnica: Se aclara que la actual condición del terreno referido es zona de equipamiento en el PRMS, distinto al resto de la Villa Portales que reconoce una zona de un plan seccional de 1974. No obstante, de acuerdo a otras observaciones, se asimilará la zonificación de este polígono al del resto de la Villa Portales, en una zona de conservación histórica.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

4. **ACUERDO N.º 110/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación OP-1095-3 y sus relacionadas.
 - Observación: *“Rechazo la zonificación propuesta para el paño delimitado por Las Encinas, El Arrayán, Av. Portales y el deslinde del estadio Marista. Solicito dicho terreno sea declarado como ZCH-1”*
 - Recomendación técnica: Se aclara que la actual condición del terreno referido es zona de equipamiento en el PRMS, distinto al resto de la Villa Portales que reconoce una zona de un plan seccional de 1974. Se recomienda acoger la rectificación del límite de Villa Portales como límite de la ZCH, incorporando el polígono referido.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica

Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

5. **ACUERDO N.º 111/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación OP-1070-23.

- Observación: *“[Villa Portales] es ícono de la arquitectura moderna (documento anexo). Por lo anterior no es posible aceptar incorporación de nuevas construcciones habitacionales u otras pues romperán la armonía arquitectónica y deterioran la calidad de vida de los habitantes.”*
- Recomendación técnica: Se aclara que, atendiendo el carácter expuesto, la Villa se está regulando como ZCH como “área o sector identificado como tal en un Instrumento de Planificación Territorial, conformado por uno o más conjuntos de inmuebles de valor urbanístico o cultural cuya asociación genera condiciones que se quieren preservar”. Con esta condición no se promueve la incorporación de nuevas construcciones. Se acoge parcialmente, en cuanto a que la propuesta restringe la incorporación de nuevas construcciones a 1 pisos, según lo existente y, complementariamente, se acoge reducir las posibilidades de edificación, reduciendo la profundidad de edificación continua a 8-10 m (existente). Respecto de la armonía arquitectónica, el municipio, en acuerdo con los vecinos de la Villa Portales, podrá seguir avanzando en el resguardo de la calidad arquitectónica de la villa, estableciendo normas de composición y expresión arquitectónica para evitar intervenciones rupturistas al interior del conjunto en un Plano de Detalle de acuerdo Art. 28 bis de la LGUC.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

6. **ACUERDO N.º 112/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a las observaciones OP-1070-155, OP-1070-21, OP-1070-33, OP-1070-14, OP-1070-70, OP-1070-117, OP-1070-12 y sus relacionadas.

- Observación: *“[Solicitudes varias que presentan reticencia hacia lo que pudiera ocurrir con el “terreno del huerto” y el beneficio de la Villa Portales]. 1. Lugar frente a mi block 7 no debe ser ocupado por personas fuera de la Villa. 2. Me opongo a cualquier cambio en la villa portales a no ser que los cambios sean en proyectos que mejoren nuestra villa ya sea nuevas áreas verdes, jardín infantil, etc. 3. Me opongo a que se modifique el uso de suelo para la construcción de edificaciones sociales. 4. Me opongo a zonificaciones que resten espacio a la copropiedad. 5. Me siento estafado por la clase política. Villa Portales legalmente dice no al juego sucio de la municipalidad. 6. No a la privatización del sector frente al Block 7. 7. No corresponde que la municipalidad tome control sobre los terrenos correspondientes a Villa Portales.”*
- Recomendación técnica: Se aclara que la zona ZAV, era una zona que no permitía el uso residencial sino uso de área verde en función del Art. 2.1.31 de la OGUC, la que se incorporó debido a una diferencia que existe en la zonificación de los instrumentos vigentes para Villa Portales (PRMS 1994 y plano seccional de 1974). Se aclara que no existe intenciones de apropiarse de terrenos de la Villa Portales. No obstante, considerando las facultades del PRC, se propone corregir la zonificación para que toda la Villa Portales sea zonificada como Zona de Conservación Histórica, Comprendiendo el área del Huerto hasta la medianería con Estadio Marista.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

7. **ACUERDO N.º 113/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a las observaciones OP-1070-90, OP-1070-16, OP-1070-118, OP-1070-60.
- Observación: *"[Solicitudes varias que presentan la necesidad de mejorar situaciones de pavimento o regular cierros y apropiaciones de espacios "jaulas"]. 1. Me gustaría que la municipalidad se enfocara en terrenos donde se hacen tremendas posas y hace dificultoso el tránsito (lado norte del Block 5). 2. Sería conveniente se regulara la expropiación de terrenos de la Villa, las jaulas para autos, y las tomas de patio excesivos. 3. Me preocupa el futuro de Villa Portales ya que siempre se ha querido construir aquí sin pensar en la problemática urbana que eso significa: colapso de alcantarillas, baja presión, aumento del parque automotriz aumento delincuencia. 4. Regular la toma excesiva de los terrenos de las casas, construir estacionamiento común y eliminar las jaulas."*
 - Recomendación técnica: Se aclara que esta materia no es relativa al plan. El municipio está dispuesto a abordar temas específicos de espacio público y regular, en conjunto a los vecinos, en un plano de detalle según Art. 28 bis de la OGUC.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

8. **ACUERDO N.º 114/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-235-5.
- Observación: *"E-6 solicitamos reconsiderar la altura mínima de 6 pisos y con incentivo 9 pisos"*.
 - Recomendación técnica: No se acoge la posibilidad de aumentar la altura máxima sin incentivos a 6 pisos, y a 9 pisos con incentivos. El criterio de altura máxima en relación a Villa Portales, se plantea en base a la altura máxima del plan, que corresponde considerando incentivos. No obstante, de manera general, se acoge parcialmente, considerando eliminar la mención en pisos de las zonas E, y permitir eventualmente una mayor cantidad de pisos al interior de la zona E-6, sin posibilitar volúmenes más altos a los propuestos hasta ahora.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

9. **ACUERDO N.º 115/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a las observaciones FO-235-6, FO-235-7, FO-235-8.
- Observación: *"1. E-9 aumentar la altura mín sin incentivo producto del edificio FAE PE N°14-2016 de fecha 20.01.2016, tiene 12 pisos, considerar esta altura para futuros proyectos y consolidar zona. 2. L-6 Aumentar altura mín sin incentivo de zona aledaña a Av. Víctor Jara, por edificio EDOC PE N°23/2013 de fecha 15.03.2013, tiene 9 pisos, considerar esta altura para futuros proyectos, entendiendo que Av. Víctor Jara comprende una afectación. 3. M-6 aledaña a la Av. Lib. Bdo. O'Higgins más lógico poder contar con altura mínima mayor al igual que con incentivo. Además, ambas zonas L-6 Y M-6 están relacionadas directamente, por lo que solicitamos la reconsideración para ambas zonas"*.
 - Recomendación técnica: 1. Se acoge cambiar a zona E-12 considerando el edificio existente.
2. Se acoge cambiar a zona L-9 considerando el edificio existente y predios menores existentes.

3. Se acoge cambiar a zona M-9 considerando edificaciones existentes y predios menores.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

10. **ACUERDO N.º 116/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-235-4 y sus relacionadas.

- Observación: *"1. Se reitera y solicita desafectar esta calle, debido a que no corresponde a un bien nacional de uso público, sino más bien a una vía interna que se encuentra al dentro de un lote predial de la universidad, según resolución de subdivisión N°18 de fecha 28.01.2011. 2. Se solicita desafectar estas calles debido a que no corresponden a un bien nacional de uso público, si no más bien al interior de dos predios de la universidad de Santiago, según investigación realizada. 3. Se solicita Eliminar esta zona propuesta como área verde (ZAV), esto debido a que estaría afectando a construcciones existentes. De no ser posible su eliminación, se propone disminuir la longitud del área Verde ZAV propuesta de 45 m x 55m."*
- Recomendación técnica: 1. Se aclara que estas vías no corresponden a vialidad estructurante, por lo que se acoge observación. Se elimina del polígono de BNUP reconocido, considerando el antecedente que pone en cuestión dicha condición. En caso contrario, esta acción no estaría desafiando el BNUP existente. 2. Se acoge observación. 3. Se acoge y se reduce la zona ZAV propuesta a las dimensiones de 45 m x 55m.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

11. **ACUERDO N.º 117/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-235-3 y sus relacionadas.

- Observación: *"1. Se solicita desafectar Calle Oriente (interior universidad), y la omisión de Aplicación de Líneas Oficiales, debido a que esta calle según la división predial de los lotes existentes queda sin salida o prolongación posible. 2. Se solicita reconsiderar la no apertura de la calle propuesta "Las Encinas", principalmente por el impacto que generaría en la comunidad universitaria esta fragmentación espacial."*
- Recomendación técnica: 1. Se aclara que, en función de la condición de BNUP existente ocupado efectivamente por la universidad, se podría desafectar. No obstante, la facultad del PRC, a través del Art. 61 de la LGUC, es desafectar un BNUP, y la propiedad del terreno desafectado se realiza en favor de SERVIU. Por lo tanto, no se acoge desafectar, sino solo eliminar la máscara blanca de la representación cartográfica. Se recomienda revisar situación con BBNN. 2. No se acoge, puesto que el sector no dispone de otros atravesos que unan Av. Víctor Jara y Av. El Belloto en más de 800m. Además, la universidad dispone situaciones similares de interrupción por BNUP. En este caso sería una calle local atendiendo principalmente a la circulación peatonal.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

12. **ACUERDO N.º 118/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley

General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-193-3 y sus relacionadas.

- Observación: *“Afectación a Utilidad Pública: El predio se encuentra afecto a utilidad pública por Av. Matucana en 26 metros desde el eje de la calzada y por Av. Portales en 32 metros desde el eje de la calzada. Se grafica esquemáticamente la situación en el siguiente plano: Se solicita: se pueda estudiar la factibilidad de no considerar las afectaciones mencionadas en una nueva normativa, si el instrumento del PRC cuenta con atribuciones para este efecto”.*
- Recomendación técnica: Se aclara el PRC no cuenta con tales atribuciones, ya que los anchos de vialidad metropolitana se encuentran definidos por el PRMS en 30m, de acuerdo al Art. 2.1.7 de la OGUC, no obstante no se precisa a qué lado se dispone ensanche ni en qué

proporción. Por su parte, el Plan Regulador Comunal de Santiago definió con antelación las líneas oficiales, al oriente de calle Matucana, considerando un ancho de 14 m desde el eje de la calle hacia el oriente. En consecuencia, se entiende que el ancho restante de 26 m corresponde a la comuna de Estación Central, desde el eje de la calle Matucana al poniente. Lo mismo para Portales.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

13. **ACUERDO N.º 119/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a las observaciones FO-193-1 y FO-193-2 y sus relacionadas.

- Observación: *“1. Se solicita: altura máxima de edificación de 15,00 metros para uso Cultural. 2. Se solicita: Sistema de agrupamiento mixto continuo y aislado para uso Cultural.”.*
- Recomendación técnica: 1. Se aclara que L-6(c) permite hasta 17 metros de edificación continua acogiendo incentivos normativos. 2. Se aclara que L-6(c) permite sistema de agrupamiento continuo hasta 17 metros de edificación continua acogiendo incentivos normativos. No obstante, se acoge la posibilidad de incorporar edificaciones aisladas en las zonas L, considerando la situación del centro cultural, así como de otros proyectos en desarrollo. A su vez, se disminuye la altura para cuerpos salientes a partir de los 5 m en todas las zonas, para flexibilizar el diseño de equipamientos. En consecuencia, se cambia la zona a L-6 y, considerando la situación de mixtura de agrupamientos que existe en la zona L, se norman las zonas M con agrupamiento continuo, zonas L con agrupamiento aislado o continuo (salvo por las subzonas L-6(c), y las zonas R con agrupamiento aislado.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

14. **ACUERDO N.º 120/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-247-2 y FO-247-1.

- Observación FO-247-2: *“Dados los distintos usos que forman parte de un centro comercial, se solicita incluir en la Zona M-9 como permitido la clase de equipamiento de “Esparcimiento”, puesto que bajo esta categoría se encuentran los juegos mecánicos y atracciones familiares (Happyland) que complementan los otros sectores del mall [Plaza Alameda]. Este destino podría permitirse explícitamente sólo al interior de centros comerciales cerrados, para resguardar otros sectores de la comuna en la misma Zona M-9”*
- Recomendación técnica FO-247-2: Se aclara. Se entiende que el destino de juegos mecánicos de la clase esparcimiento es un uso complementario al uso principal de tipo

equipamiento clase comercial. Por su parte, la ordenanza no establece una prohibición expresa del destino referido. Por lo tanto, se aclara que no es necesaria modificación.

- Observación FO-247-1: *“Se solicita mantener las condiciones de edificación vigentes para el terreno donde se emplaza Mall Plaza Alameda y que corresponde a la Zona ZLBO. se solicita es que se reconozca que el centro comercial opera en el sector desde el año 2008 y que la normativa fue modificada recientemente en 2018, puesto que la norma que se propone en el proyecto modificación de Plan Regulador deja al centro comercial fuera de norma para desarrollos futuros, es decir lo congela lesionando gravemente la libertad de nuestra compañía de ejercer libremente la actividad económica de nuestro giro”.*
- Recomendación técnica FO-247-1: Se aclara que, de acuerdo al Art. 62 de LGUC, no corresponde el término congelado, ya que el uso de suelo se encuentra admitido en el proyecto. Se aclara que la norma no altera lo construido con recepción final. A fin de aproximarse a las condiciones vigentes, se acoge parcialmente aumentar las condiciones de edificación propuestas, considerando una mayor altura en pisos en las zonas M, considerando: 35m para M-12; 28m y Coef. Constructibilidad de 8 para M-9 y 18m para M-6. Se replantean incentivos para ser factible a través del incentivo 2, que establece como requisito la cesión de terrenos o la compensación proporcional en dinero para ser invertido en equipamientos y áreas verdes. En cuanto al incentivo 4 se precisa que su aplicación es proporcional a la nueva construcción.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

15. **ACUERDO N.º 121/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a las observación OP-1092-2 y sus relacionadas.

- Observación: *“Se solicita modificar las normas de las zonas L-9 para acoger usos mixtos que sean compatibles con la vocación de nodo metropolitano de transporte de pasajeros, permitiendo los mismos usos de suelo que se han propuesto para las zonas M-12 y M-9 que están contiguas: Solicitamos modificar la zonificación de la manzana comprendida entre las calles Obispo Javier Vásquez, Jotabeche, Coronel Souper y Ruiz Tagle, reemplazando la zona L-9 por la zona M-9, permitiendo con ello el uso de suelo infraestructura de transporte. Este cambio sería acotado y complementario al desarrollo ya propuesto por el PRC.”*
- Recomendación técnica: Se aclara que la manzana referida corresponde a M-9.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

16. **ACUERDO N.º 122/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a las observaciones FO-256-1 y OP-1098-1 y sus relacionadas.

- Observación: *“[Por afectaciones de utilidad pública de vías metropolitanas] 1. Seremos afectados muchos vecinos del sector. Le rogamos no elimine nuestra fuente de trabajo rechazamos el proyecto. 2. Mi madre hace 40 años administra un vivero, sirve de sustento. Nos interesa saber si dicho proyecto va sí o sí, y cuáles son los detalles.”*
- Recomendación técnica: 1. Se aclara que el terreno muestra ensanche por vías metropolitana T9P – CINCO DE ABRIL. Se establece normativa para poder desarrollar proyecto de hasta 12 pisos en edificación continua considerando la proximidad a edificio en altura. 2. Se aclara que el terreno presenta demasías de afectación de utilidad pública por ensanches por vías metropolitanas definidas por el PRMS, dependiendo del órgano

responsable del plan metropolitano (SEREMI MINVU Metropolitana), generando un retazo de terreno. En función de ello, se propone una afectación de utilidad pública de espacio público (AVP del plan) bajo el Art 59 de la LGUC). Cabe señalar que no existe intenciones de expropiación en el corto plazo, ni de las vías, y mucho menos del AVP. Se aclara que este terreno puede ser utilizado bajo las condiciones del Art. 59 bis de la LGUC.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

17. **ACUERDO N.º 123/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a las observaciones FO-219-2, FO-219-1.

- Observación: *“Se solicita la desafectación a futura Área Asociada a Sitios de Potencial Presencia de Contaminación de Suelo (AR4), para la propiedad ubicada en Av. 5 de abril 4454, de la comuna de Estación Central. Se envían documentos de respaldo al correo consultapublicaPRC@ecentral.cl [no recibido]”.*
- Recomendación técnica: Aclarar que la situación de potencial presencia, responde a una consideración del organismo responsable de la medición SEREMI MAA Metropolitana. Al no existir una identificación oficial de sitios, el organismo advirtió la necesidad de considerar medidas preventivas, bajo principio precautorio, para el territorio propuesto como reconversión de usos de suelo de la zona ZIER del PRMS y contemplar sitios de potencial presencia de contaminantes. A partir de ello se expuso criterios para la identificación de estos sitios, comprendiendo industrias o actividades similares a la industrial, de mayor impacto, que podrían presentar la situación referida de presencia de contaminantes. Los criterios expuestos fueron visados por el órgano competente en Informe Ambiental, cuyos contenidos son expuestos en el anexo correspondiente al INFORME RIESGO ANTRÓPICO como estudio fundado para la aplicación de una área restringida al desarrollo urbano. En consecuencia, para el desarrollo de proyectos en este territorio, se debiera cumplir lo establecido en el Art. 2.1.17 de la OGUC, salvo actividades productivas. Por su parte, se aclara que, a futuro, se podrá actualizar el área de riesgo mediante modificación del PRC que responda a estudios específicos en el marco del Art. 2.1.17 de la OGUC o cuando se finalice el estudio regional sobre suelos con potencial presencia de contaminantes de la SEREMI MMA Metropolitana.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

18. **ACUERDO N.º 124/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación OP-1092-3 y sus relacionadas.

- Observación: *“Solicitamos modificar zona L-6 y subzona L-6(i), permitiendo Talleres y Depósitos “Inofensivos solo en subzonas L-6(i)”, equiparando esos usos con las actividades de almacenamiento y bodegaje. La Memoria Explicativa destaca que la comuna tiene un sistema económico basado en el comercio y la actividad de transporte de pasajeros y mercancías. Pero también plantea como objetivo general “Disminuir la extensión de área apta para concentraciones de actividades productivas, fuentes de emisión de contaminantes y actividades asociadas a terminales de transporte, reduciendo sus externalidades negativas sobre entornos mixtos y residenciales”. Para compatibilizar estos objetivos, la Memoria Explicativa plantea reconocer en las zonas mixtas la vocación metropolitana para acoger vivienda, equipamiento comercial y de servicios, para lo cual se ha limitado solo a las zonas M-12 y M-9 acoger la vocación de nodo de transporte metropolitano, lo que impide usos complementarios en su entorno. Sin embargo, se hará imposible la modernización y reducción del impacto de los actuales terminales de transporte terrestre, si*

no se permite que las manzanas contiguas a la zona M-12 y M-9 puedan acoger uso mixto con infraestructura de transporte, como estacionamientos y centros de pre-postura de buses, y que las zonas L-6(i) puedan también integrar en proyectos mixtos recintos para estacionamientos de buses, bajo la figura de depósitos y talleres. Los actuales impactos de congestión vial y tráfico son el resultado de la imposibilidad de disponer de espacio de espera y regulación de buses dentro de los actuales terminales. La única forma de resolver estos impactos es disponer de nuevos espacios en el entorno para proyectos mixtos que combinen equipamientos e infraestructuras de transporte, así como hacer exigible a estos nuevos proyectos aportes en espacios públicos.”

- Recomendación técnica: Se acoge parcialmente ampliar el abanico de actividades inofensivas en la subzona L-6(i).

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

19. **ACUERDO N.º 125/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-236-1.

- Observación: *“Se propone una nueva vialidad llamada Pasaje C-(P) y D-(P) entre Av. Ecuador y Alameda. Esta vialidad sería un pasaje angosto de tan solo 8m entre edificaciones de gran altura ya ejecutadas, que tendrán muros ciegos hacia dicho pasaje. Además, dicho pasaje tiene un quiebre a mitad de cuadra, lo que facilita la acumulación de basura y que delincuentes se escondan para asaltar a los transeúntes. Un pasaje angosto, con muros ciegos en todo su largo y quiebres son el lugar ideal para la delincuencia, insalubridad y basura, por lo que de ejecutarse no será una solución vial sino un problema de delincuencia y abandono para el vecindario.”*
- Recomendación técnica: No se acoge, puesto que existe una necesidad de establecer nuevas circulaciones en el sector, para el flujo de peatones hacia la estación del metro y cumplir con el estándar urbano de intersecciones para la manzana entre Radal, Conde del Maule, Amengual y Ecuador. Esto resulta más crítico considerando la densificación de Conde del Maule. Las situaciones de seguridad referidas, son atendibles en términos de gestión del espacio público. Alternativa 2: acoge parcial eliminar pasaje C, considerando que se propone pasaje E a pocos metros, y la distancia entre Radal y este último pasaje es menos de 130 m.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

20. **ACUERDO N.º 126/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-237-1.

- Observación: *“Av. San Alberto Hurtado, ex General Velásquez, frente al Santuario del Padre Hurtado se propone que el ancho de 70m de la vialidad se tome desde la fachada del Santuario en lugar de 35m a cada lado. Esto afecta gravemente a las propiedades frente al santuario. La autopista ya fue construida por lo que esa nueva afectación no cumple ninguna utilidad y solamente grava arbitrariamente unas propiedades. Se propone continuar con el ancho de Av. General Velásquez a 35m desde el eje en ese tramo. Se adjunta gráfica.”*
- Recomendación técnica: Se aclara que corresponde a una vía metropolitana y su ancho es definido por el PRMS según al Art. 2.1.7 de la OGUC. Al no precisar las condiciones del ensanche en la ordenanza del PRMS, el PRC precisa el ensanche de la vialidad

resguardando la situación del ICH4. Por lo tanto no se acoge modificación. Por su parte, esto será planteado a la SEREMI MINVU para desarrollar un plano de detalle Art. 28 bis de la LGUC.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

21. **ACUERDO N.º 127/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-205-1 y sus relacionadas.

- Observación: *“Se indica en calle Iquique (vereda sur) entre las calles Jesús diez Martínez y Obispo Umaña dos zonas R2 y L-4 (i) quedando un tramo de esta calle con diferencias de altura y posibilidades de desarrollo. Se pide mantener el uso L-4(i) en toda la vereda sur de calle Iquique entre Jesús diez Martínez y Obispo Umaña, esto dará lectura homogénea al perfil y mantener actividades comerciales que actualmente se desarrollan en ese sector.”*
- Recomendación técnica: Se acoge, estableciendo zona L-4(i), manteniendo la Población El Esfuerzo 2 pisos al norte de calle Iquique y 4 pisos al sur. (ver plano de loteo).

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz, Michelle Tabilo Gatica y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

22. **ACUERDO N.º 128/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a las observaciones FO-229-1 (1) y FO-241-1, FO-228-1, FO-242-1, FO-231-1 (2)

- Observación FO-229-1 (1): *“En este incentivo se requiere contar con un porcentaje de viviendas “para aplicar programas de subsidio habitacional”. No queda claro si [Incentivo 1 de vivienda subsidiada] aplicaría para programas de subsidio para viviendas con arriendo. Se sugiere no restringir esa opción puesto que los programas habitacionales están aumentando progresivamente el uso del arriendo subsidiado como vías para tener una política habitacional más robusta y flexible.”*
- Recomendación técnica FO-229-1 (1): Se acoge parcialmente, y se incorpora mención en Art 11, Incentivo 1: Todo proyecto de edificación y/o loteo con construcción simultánea con destino residencial, que contemplen unidades de vivienda que cumplan los requisitos para aplicar programas de subsidio habitacional del Estado, en propiedad o arriendo, se podrán acoger a beneficios según los parámetros que se disponen en los cuadros de incentivos normativos para cada una de las zonas del Plan, establecidas en el Capítulo 1 del Título 2 de la presente Ordenanza Local. Cambiar referencia a vivienda de interés público según DDU 466.
- Observaciones FO-241-1, FO-228-1, FO-242-1, FO-231-1 (2): *“se pretende exigir una vivienda por estacionamiento. En los últimos 10 años la superficie promedio por vivienda en Estación Central ha sido de 36m2. Para construir un estacionamiento se requiere de un mínimo de 25m2 por estacionamiento considerando el estacionamiento y la circulación vehicular. Exigir 1 estacionamiento por vivienda implica que cada 36m2 de vivienda se tenga que agregar 25m2 de estacionamientos, es decir, un 70% extra de superficie en el subterráneo. Esto solo encarecerá a las viviendas haciéndolas más inaccesibles, más aún teniendo en consideración que la inmensa mayoría de la población de Estación Central no tiene vehículos usando el transporte público. 1. Se sugiere 4 viviendas por estacionamiento para no encarecer las viviendas con estacionamientos que terminarían arrendados a personas de otras comunas. 2. Entre el 2013 y el 2023 obtuvieron su Recepción Definitiva un total de 17.609 viviendas y 4989 estacionamientos, lo que da una relación de 3,5 viviendas por estacionamiento. 3. Se propone dejar una exigencia de estacionamiento de*

un estacionamiento cada 3,5 viviendas. 4. Se sugiere bajar el requisito de estacionamientos a: • 1 estacionamiento cada 2 viviendas de más de 55m2. • 0,5 estacionamientos para viviendas entre 35 y 55m2 • 0,25 estacionamientos para viviendas bajo 35m2”

- Recomendación técnica FO-241-1, FO-228-1, FO-242-1, FO-231-1 (2): No acoge de acuerdo a relación 1 a 1 (Ley de Copropiedad inmobiliaria).

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

23. **ACUERDO N.º 129/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-219-4 y FO-238-1.

- Observación FO-219-4: *“Estas mejoras pasan de la base establecida para cada zona a un incremento significativo de las mismas. Se sugiere establecer un sistema de incremento de los índices urbanísticos en función de la cantidad o combinaciones posibles de los Incentivos contemplados en el Anteproyecto. De esta manera se podría obtener bonificaciones que no necesariamente lleguen a los máximos permitidos en el presente anteproyecto de PRC. En resumen se sugiere flexibilizar la combinación de incentivos y tener escalamiento de las bonificaciones asociadas (“corregir el todo o nada”).”*
- Recomendación técnica FO-219-4: Se aclara que el alcance de los incentivos normativos se encuentra condicionados a requisitos específicos que siguen un principio de proporcionalidad, descritos en la ordenanza en términos porcentuales. El incentivo 1 considera un requisito porcentual de cuota de unidades de vivienda del proyecto correspondan a viviendas para aplicar programas de subsidio habitacional, y otro requisito de unidades de vivienda con una superficie superior a 50 m2. El incentivo 2 consideran un requisito adicional de aporte al espacio público en función del Artículo 2.2.5 bis de la OGUC, que se rige proporcionalmente según la carga de ocupación y la densidad de ocupación. El incentivo 3 consideran un requisito porcentual de la superficie útil construida del primer piso y, eventualmente del segundo piso, y otro requisito porcentual de superficie de terreno continua y con acceso desde el espacio público de área libre al interior del predio, bajo concepto de servidumbre de libre tránsito. Y, por último, el incentivo 4 considera un requisito porcentual de superficie de estructuras para vegetación de la fachada de mayor longitud, otro requisito porcentual de superficie predial destinada a jardines y cubierta vegetal con especies nativas, y otro requisito proporcional de plantación de un árbol nativo por superficie de jardín. En otras palabras, no existe un "todo o nada".
- Observación FO-238-1: *“Los Distanciamientos planteados exceden los requeridos por la OGUC. Esto hace que se restrinja el ancho edificable de la edificación aislada, limitándose a un ancho menor que el encuentro de las rasantes con la altura máxima. Para el caso de las zonas M-12 y L-12, con esta norma se requiere que el terreno tenga al menos 32m para poder edificar un volumen de doble crujía. En caso de tener terrenos de menor ancho, con los distanciamientos planteados no se podría edificar un volumen aislado funcional. Si no existiese dicho requerimiento se podría edificar un volumen de menor altura y menor distanciamiento. Se adjunta esquema de este efecto. Se propone cambiar la norma de 10m por una relacionada al volumen a construir. Por ejemplo, distanciamiento mínimo de 4m y hasta los 11m desde la altura máxima de edificación continua, y sobre esta un distanciamiento adicional de 1m por cada 2,75m de altura. De esta forma se permite la edificación aislada de forma proporcional en los terrenos de menor ancho y así se evita su discriminación.”*
- Recomendación técnica FO-238-1: Se acoge parcial, y mantener distanciamientos OGUC. Cabe mencionar que esta decisión no afecta las situaciones críticas, considerando que las de mayor conflicto entre diferencias de alturas se estarían resolviendo a través de la gradiente propuesta en la zonificación, y en la incorporación zonas de mayor altura en casos de predios islas (ej. M-12 (c) o L-6(c)).

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja

constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

24. **ACUERDO N.º 130/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-246-1.

- Observación: *“Coeficiente de Ocupación de Suelo debe ser el mismo o levemente superior a la Profundidad de Edificación Continua. Si la Ocupación de Suelo es menor de la Profundidad de Edificación Continua dicha profundidad es inaplicable. Este tema viene detallado en la DDU ESP. 3/2014: “En este sentido, entiende esta División que la profundidad de la Edificación Continua, debe necesariamente entenderse en armonía con el resto de normas (...) Por ejemplo, si el coeficiente de ocupación de suelo fijado por el IPT es 1 (con un 100% de ocupación del predio), la profundidad de la continuidad permitida debiera ser igual o cercana a ese porcentaje.” En las condiciones urbanísticas de las distintas zonas, la Profundidad de Edificación Continua (%) que no se condice con el Coeficiente de Ocupación de suelo. Por ejemplo, para la Zona L-6 en que la Profundidad de Edificación Continua propuesta es de 80%, que el Coeficiente de Ocupación de Suelo suba a 0,8 (80%).”*
- Recomendación técnica: Se aclara que, la Circular DDU Esp. 3/2014 refiere en el numeral 3 que la profundidad de la edificación continua, debe necesariamente entenderse en armonía con el resto de las normas urbanísticas. “Por ejemplo, si el coeficiente de ocupación de suelo es 1, (con un 100% de ocupación del predio) la profundidad permitida debiera ser igual o cercana a ese porcentaje”. De ello se desprende: 1. Si la profundidad de edificación continua es cercana a 100%, y no 100%, y la ocupación de suelo es 1, se entiende que el resto de la ocupación de suelo pudiera ser utilizado como adosamiento la porción del terreno que no corresponde a edificación continua. 2. Si la profundidad de edificación continua es 100% y la ocupación de suelo es menor, por ejemplo 80%, se entiende que las edificaciones podrán disponer área libre al interior de la porción continua, cumpliendo con las condiciones del numeral 5: es obligatorio que el proyecto ocupe todo el frente del predio, la altura y profundidad de edificación continua son máximos pudiendo presentar dimensiones menores, y puede convivir con norma de antejardín. En consecuencia, la norma presentada de profundidad de edificación continua máx de 80% y COS de 0,6 se entiende en armonía, posibilitando construcciones en un porcentaje máximo de 80% del deslinde y área libre interior, siendo la profundidad de edificación continua un máximo que no es obligatorio alcanzar.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

25. **ACUERDO N.º 131/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a las observaciones FO-233-1 y FO-250-3 y sus relacionadas.

- Observación FO-233-1: *“Este “Incentivo” es una exigencia para poder realizar cualquier proyecto de más de 2 pisos, por lo que no es un “Incentivo” sino una “Exigencia”. Además, al ser un “aporte” adicional al exigido por el Artículo 2.2.5 bis de la OGUC, en el cual se exige duplicar el aporte en superficie o agregar 1,7 veces adicionales el aporte en dinero. Esto constituye un IMPUESTO ADICIONAL sobre uno ya existente, por lo que excede el ámbito de un Plan Regulador Comunal. El aumentar o modificar impuestos es de iniciativa exclusiva del Presidente de la República y debe ser aprobado por el Congreso. NO ES CONSTITUCIONAL imponer un nuevo impuesto o modificar uno existente a través de una Ordenanza Municipal.”*
- Recomendación técnica FO-233-1: Se aclara que los incentivos normativos se proponen en el marco del Art 184 de la LGUC, facultad vigente (aplicados en diferentes comunas). Las exigencias son adicionales a los aportes del Art 175 de la LGUC.
- Observación FO-250-3: *“OBSERVACIÓN 3: ELIMINACIÓN INCENTIVO NORMATIVO. El incentivo normativo 1, ligado a proyectos con destino residencial, plantea que aquellos que*

deseen acogerse a los beneficios deberán “contar al menos con un 50% de unidades de vivienda con una superficie superior a 55 m²”. En definitiva, se sugiere eliminar el incentivo 1 por la razón de que el segundo parámetro se escapa en demasía del promedio habitacional de la comuna de Estación Central, entendiendo que la proposición de departamento de 55 m² es parte de un estudio de calidad de vida, pero que no se condice con la oferta viable y económicamente rentable para el segmento demográfico del sector.”

- Recomendación técnica FO-250-3: No se acoge eliminar el incentivo normativo sugerido. No obstante, se revisa el requisito referido, que responde la búsqueda de mantener un porcentaje de viviendas dirigidas a hogares de más de dos o tres integrantes (considerando el estándar de carga de ocupación del Art. 4.2.4 de la OGUC. Como inspiración, se tomó un requisito del PRC de Santiago, que establece un tamaño de 60m². Considerando que las viviendas de los programas de subsidio habitacional DS49 vigentes disponen como exigencia los 55m², esta disposición se estableció este tamaño. No obstante, considerando la última modificación del programa de subsidio de clase media DS01, se acoge parcialmente observación, disminuyendo el estándar a 50m², considerando el Art 42 de dicho DS01.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

26. **ACUERDO N.º 132/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-234-1.

- Observación: *“En Norma base tanto para la E-12 y E-12(c) dice Sistema de Agrupamiento “Aislado”, pero por los esquemas se entiende que debiese ser “Aislado y Continuo” para la zona E-12 o “Continuo” para la zona E-12(c). Sobre todo considerando que la condición base existente son sitios residuales entre edificios continuos y que hoy en día tienen edificaciones continuas.”*
- Recomendación técnica: Se aclara que la zona E-12(c) corresponde a sistema de agrupamiento continuo. La Zona E-12 corresponde a sistema de agrupamiento aislado, no existiendo la situación referida de "sitios residuales entre edificios continuos".

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

27. **ACUERDO N.º 133/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a las observaciones FO-12-1 y FO-4-1 y sus relacionadas (1) y FO-42-1, FO-86-1, FO-170-1, FO-180-1, FO-108-1, FO-134-1, FO-76-1, FO-77-1, FO-78-1 (2).

- Observación FO-12-1, FO-4-1 (1): *“Comentarios varios a favor del plan y la reconversión de terrenos industriales. 1. A mi parecer, es un plan que vela por un diseño amigable con el ambiente y un futuro diseño de buen vivir, sobre todo al poder hacer cambios futuros de estudios q apoyarían a futuras viviendas 2. Con el actual anteproyecto que se ha presentado, organizaciones de vivienda se ven favorecidas ya que, variados terrenos pasarían a un uso de suelo mixto que permitiría la construcción habitacionales que beneficiaría a muchas familias de la comuna.”*
- Recomendación técnica FO-12-1, FO-4-1 (1): No aplica respuesta. Corresponde a comentario.
- Observación FO-42-1, FO-86-1, FO-170-1, FO-180-1, FO-108-1, FO-134-1, FO-76-1, FO-77-1, FO-78-1 (2): *“[Comentarios varios sobre proyectos privados no especificados o principios generales] 1. Plano Regulador Estación Central. 2. Apoyo a toda la comunidad de estación central por su sueño por una casa propia. 3. Creo que es una buena oportunidad*

de llegar a nuestra meta, la iniciativa nos puede ayudar a conseguir nuestro hogar propio y es un buen lugar. 4. El terreno esta bien ubicado y el sector es bueno para vivir. 5. Estoy contenta y feliz con el lugar ubicado. 6. Me interesa el nuevo lugar ya que se hace necesario un lugar digno para vivir. 7. Sería importante que vecinos de la comuna opten por una vivienda digna y justa. 8. Viviendas dignas. 9. Viviendas, es un derecho”

- Recomendación técnica FO-42-1, FO-86-1, FO-170-1, FO-180-1, FO-108-1, FO-134-1, FO-76-1, FO-77-1, FO-78-1 (2): No aplica respuesta. Corresponde a comentario.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

28. **ACUERDO N.º 134/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a las observaciones OP-1017-1 y OP-1017-2.

- Observación: *“1. Se solicita incrementar los incentivos normativos para proyectos que generan mayor número de viviendas de interés público. Los proyectos que incrementen el número de viviendas de integración social con subsidios por sobre los mínimos establecidos en estos incentivos, podrán aumentar la densidad residencial máxima en un 10% por cada 10% de incremento en unidades de viviendas de interés público o de programas de subsidio habitacional, por sobre el mínimo exigido para acceder a incentivos. Con este incentivo gradual y focalizado, un proyecto de “Integración Social” (DS19 Minvu) en la zona L6 (i), donde se ubica nuestro predio, con un 100% de viviendas con subsidios, de las cuales a lo menos un 25% se destinen a viviendas para sectores vulnerables, podría ser construido pues alcanzaría densidades residenciales cercanas a los 1.200 habitantes por hectárea, densidad mínima de estos proyectos en zonas centrales de la RM. 2. En caso no ser posible establecer un mayor incentivo gradual a la integración social, se solicita, a lo menos, focalizar un incremento de densidad en las zonas que tienen incentivos de densidades menores a 1.200 hab/há, como es el caso de las zonas L6. a) La propuesta de densidad máxima de 700 habitantes/hectárea haría inviable reconversión. b) La meta de integración social declarada por el plan es difícil de cumplir. c) Incluso si el municipio quisiera construir proyectos con un 100% de unidades con subsidios, ello sería imposible por la vía de proyectos financiados mediante el Subsidio DS19, donde el tamaño de las unidades promedia entre 45 y 60 m2. En zonas centrales, esto solo se logra con densidades sobre 1.200 hab/ha para 6 pisos”.*
- Recomendación técnica: Se acoge aumento de norma de edificación en densidad, mas no altura, de acuerdo a ajuste de la aplicación de incentivos normativos. En consecuencia, los proyectos que, al menos, dupliquen el requisito de vivienda de interés público podrá aumentar la norma de densidad de acuerdo a su zonificación: L-6 densidad con incentivo: 700 hab/ha, aumenta a 950 hab/ha Por su parte, los proyectos que, al menos, tripliquen el requisito de vivienda de interés público podrá aumentar la norma de densidad de acuerdo a su zonificación: L-6 densidad con incentivo: 700 hab/ha, aumenta a 1200 hab/ha.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

29. **ACUERDO N.º 135/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-243-1 y relacionadas.

- Observación: *“1. La propuesta de Anteproyecto de Plan Regulador propone que los Incentivos Normativos sean copulativos, siempre exigiendo el “(a) Incentivo 1. A la*

integración de vivienda subsidiada". Esto obliga a que cualquier edificación que quiera sobrepasar los 2 pisos de altura deba OBLIGATORIAMENTE contar con viviendas subsidiadas. Esto independiente del destino de la propiedad, por lo que ya no sería posible construir un Hotel, un edificio Multifamily para la renta, o un edificio de equipamiento de cualquier destino. Por ello, con esta norma en TODA la comuna se IMPONE un solo tipo de edificios: vivienda para venta por unidades de vivienda subsidiada. Esta normativa es demasiado rígida y restringe completamente el desarrollo de la comuna. Se propone eliminarla o dejarla como un incentivo entregando mayor densidad/constructibilidad/altura y no como una EXIGENCIA como está redactada actualmente. 2. zonas propuestas L-12, L-9, L-6 y L-4, en las tablas para acceder a beneficios por incentivos se considera el Incentivo 1 (A la integración de viviendas subsidiadas), sin embargo el uso de suelo asociado a estas zonas es mixto, pudiendo ser desarrollados proyectos que no consideren el uso residencial. 3. Considerando el tamaño de los lotes de la comuna, sería conveniente que dicho aporte adicional pueda ser realizado tanto en el terreno del proyecto como en otro lote o área de utilidad pública de la comuna. 4. Incorporar una tercera condición: 1. M-12, M-9 y M-6: "En el caso de proyectos que consideren un 100% de viviendas de interés público, se podrá incrementar la densidad residencial máxima en un 25% por sobre el mínimo establecido para acceder a los incentivos" 2. L-9 y L-9(c) : 50% por sobre el mínimo establecido para acceder a los incentivos 3. L-6: 100% por sobre el mínimo establecido para acceder a los incentivos".

- Recomendación técnica: Se acoge incorporar opciones para acoger incentivos normativos. Se aclara que incentivo 2 permite otras medidas de aplicación, no solo en el mismo lote. Se acoge parcialmente, considerando un mayor aporte al cumplimiento del desafío 4 del plan. Por esto, se aumenta la densidad de acuerdo al replanteo de incentivos normativos, cumpliendo mayores requisitos de vivienda de interés público. En consecuencia, los proyectos que, al menos, dupliquen y tripliquen el requisito de vivienda de interés público podrá aumentar la norma de densidad de acuerdo a su zonificación.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

30. **ACUERDO N.º 136/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-230-1.

- Observación: *"Las superficies de vegetación en fachadas son caras y difíciles de mantener. De hecho, son muy escasos los edificios que los aplican y en los pocos ejemplos en Chile solo han sido aplicados por edificios corporativos, y con gran dificultad para su mantención y que más que un impacto al cambio climático son un tema de imagen corporativa. Es inviable exigir que edificios residenciales vayan a lograr mantener una fachada verde a través de sus Gastos Comunes. Más aún si además se quiere exigir que incorporen un porcentaje de viviendas subsidiadas. De aprobarse, estas fachadas verdes solo encarecen la construcción y debido a compleja y carísima mantención serán rápidamente abandonadas afectando negativamente la imagen de los edificios y la ciudad. Se sugiere eliminar este incentivo o al menos dejarlo solo respecto de la cubierta del edificio."*
- Recomendación técnica: Se acoge parcialmente y se propone eliminar incentivo 4 en los casos de adoptar el incentivo 1, incentivando su uso en edificios no residenciales. Ver opciones de incentivo.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

31. **ACUERDO N.º 137/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley

General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a las observaciones FO-219-2 y FO-219-1.

- Observación: *“1. Cambio de uso de suelo a residencial reduce el escaso acceso a equipamiento en el sector e impediría cualquier ampliación o remodelación u otros usos del tipo equipamiento 2. Reconocer condición de uso mixto para predio que enfrenta a plaza principal de Sector Valle Verde, equipamiento de telecomunicaciones.”*
- Recomendación técnica: 1. Se acoge cambio de zonificación a L-4, considerando que mantienen en términos generales la intensidad de edificación. 2. Se acoge solicitud y se extiende cambio de zonificación a L-4 considera que reconoce la situación de disposición de equipamientos en la vía de acceso que atraviesa parte del sector de Valle Verde.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

32. **ACUERDO N.º 138/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-203-1.

- Observación: *“Entendemos que el terreno tiene una condición de área de riesgo, Ex Pozo Aries y regulado en el art.8.2.1.2 del PRMS, Área de Riesgo de Origen Natural, de Derrumbes y Asentamiento de Suelo. Supuestamente definido y respaldado por estudios fundados, inexistentes. Esta condición recae sobre toda la propiedad Rol 4201-16, entre Av. 5 de Abril y Av. Las Parcelas. Se incorporó el terreno al sistema metropolitano de áreas verdes y recreación, sin establecer diferencia alguna, entre la zona excavada y el área no explotada del terreno. OGUC en su art. 2.1.7, letra h : “Con todo mediante estudios de mayor detalle los planes reguladores comunales podrán precisar o disminuir dichas áreas de riesgo zonas no edificables Oficio Ord. N° 4115 del DDU, señala que Plan regulador Nuevo podrá precisar o disminuir la extensión de dichas áreas de riesgo, agregando los estudios que lo justifiquen. En relación con lo anterior, creemos razonable y planteable establecer la diferenciación, y acotar el área de riesgo definida como Zona AVI-4-2, a la zona efectivamente explotada y a su vez, establecer como zona R-4, a la zona de la propiedad no excavada, en concordancia con la zona aledañas propuestas. Como respaldo técnico presentamos: Informe de Riesgos Geológicos del Dictuc S.A.”*
- Recomendación técnica: Se aclara que el estudio de riesgo natural precisa y disminuye el riesgo de remoción en masa (área achurada). Se aclara que AVI corresponde a norma de nivel metropolitano, por lo que, el PRC precisa las áreas de riesgos de acuerdo al Art. 2.1.7 de la OGUC, no siendo extensivo para zonas de área verde. Respecto al área de riesgo AR-4, corresponde a una norma para encauzar los requisitos solicitados por el PRMS para la autorización municipal para autorizar intervenciones en el marco de la LGUC, en específico bajo el Art. 2.1.17 de la OGUC. A saber, el inciso final del Art. 8.2.1.2 del PRMS establece requisitos asimilables al resguardo ante riesgo antrópico: La autorización municipal, para intervenir estas áreas con algunos de los usos de suelos permitidos, estará condicionada, además, al cumplimiento de las siguientes condiciones y/o estudios informados favorablemente por los Organismos Competentes: Gases: Para los casos de rellenos artificiales deberá verificarse y garantizarse a través de los estudios correspondientes, la inexistencia de emanaciones de gases dañinos para la salud de la población.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

33. **ACUERDO N.º 139/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica

asociada a la observación FO-204-1.

- Observación: *“1.1.- Ejecución de la calle no es viable por su topografía: La calle propuesta como Local 6 (I), no asume la topografía norte-sur del terreno, haciendo inviable su ejecución. El terreno en su parte más profunda tiene una altura de 15 metros aprox. 1.2.- Terreno Divido en 2: La calle propuesta como Local 6 (I), divide en dos al terreno definido como AVI 4-2 (Área Verde Metropolitana). Creemos que dividir un área de estas características y superficie, reduce su particular potencial como zona. Se entiende la intención de conectar norte - sur, pero creemos que dividir lo que podría ser un Área de interés Intercomunal por avanzar sólo una cuadra más hasta Av. 5 de Abril, no se justifica. Sobre todo, cuando existen calles como Manuel Rivas Vicuña (por el oriente) y Vista Hermosa (por el poniente), la que incluso considera un ensanche. Consulta Área verde. Al ser la propiedad de un particular, ¿cómo se pensaría desarrollar un proyecto de área verde?, ¿expropiarían?, ¿qué dice la ley?.”*
- Recomendación técnica: Se aclara que, si bien, se identifica la distancia entre intersecciones, se presenta una excepción en este caso al corresponder a un Área verde Intercomunal del PRMS. En específico, considerando la Av. Las Parcelas, la distancia de las calles Manuel Rivas Vicuña y Vista Hermosa es de 314 m, lo que ameritaría la apertura de una circulación para cumplir con el estándar urbano referido por el Art. 28 quater de la LGUC. No obstante, al ser un Área verde Intercomunal del PRMS, que correspondería a una zona de uso área verde de acuerdo al Art. 2.1.31 de la OGUC, este criterio podría ser más flexible, puesto que las posibilidades de uso son menos intensivas, y podría acoger la función de circulación de acuerdo a la definición «Área verde»: superficie de terreno destinada preferentemente al esparcimiento o circulación peatonal, conformada generalmente por especies vegetales y otros elementos complementarios., en el Art. 1.1.2 de la OGUC). Por lo tanto, se acoge observación y se elimina calle. Respecto a la condición de área verde y expropiación, se aclara que corresponde a un área verde intercomunal que, según PRMS, pueden ser terrenos públicos o privados, por lo que se interpretan bajo el Art. 2.1.31 de la OGUC como zona de uso área verde. En sentido, no refieren al Art. 59 de la LGUC, que consideran afectaciones de utilidad pública, y la eventual adquisición pública mediante expropiación.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

34. **ACUERDO N.º 140/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-240-1.

- Observación: *“Anteproyecto tienen como fundamento una supuesta hiperdensificación de la comuna. Sin embargo, de los propios antecedentes expuestos en la Memoria Explicativa de fecha 24 de abril de 2024, es posible advertir que la supuesta hiperdensificación de la comuna no es tal.”*
- Recomendación técnica: Se aclara que esta categoría responde al aumento de población, estimada actualmente en proyecciones INE y, sobre todo, el catastro semestral de SII respecto a roles habitacionales. En este sentido, se identifica que entre 2002 y 2024 se duplicó la cantidad viviendas con recepción final de 32 mil a 77 mil, situación que es aún mayor considerando la situación de solicitudes de recepción final de viviendas, superando las 83 mil viviendas. Si se considera el criterio de 4 habitantes por viviendas del Art. 2.2.5 de la OGUC, el parque habitacional de la comuna podría estar albergando entre 308 mil y 332 mil habitantes. Una estimación más conservadores sería por carga de ocupación. Considerando que el tamaño promedio de la vivienda en la comuna es de 51 m² (SII, 2024), el parque habitacional de la comuna podría estar albergando entre 261 mil y 282 mil habitantes. En cualquier caso, estamos hablando de 2 a 2,5 veces la población comunal del Censo 2002, y 1,8 a 2,3 veces la población comunal del Censo 2017. Por su parte, el Estudio de Equipamiento del plan demuestra que este aumento generaría déficit de en atenciones de salud y matrícula de educación, incluso frente al aumento más conservador de población. Por lo tanto, se considera que este incremento corresponde a un aumento más que significativo de la densidad habitacional de la comuna, y el calificativo de hiperdensificación es proporcional.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

35. **ACUERDO N.º 141/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-240-3.

- Observación: *“Elimine al terreno de la categoría “Áreas Restringida al Desarrollo Urbano” de “AR4. Por “áreas de riesgo”, se entenderán aquellos territorios, previo estudio fundado, se limite determinado tipo de construcciones por razones de seguridad contra desastres naturales u otros semejantes. Sin embargo, es el caso que estos tres niveles no se cumplen en el presente caso, pues no existe ningún estudio detallado que haya establecido la existencia de potencial contaminación del suelo. Cabe señalar que, en primer lugar, se usa información del año 2017, es decir, de 7 años atrás sin que se haya verificado la validez actual de la referida información. Se usa información de contaminación del aire para catalogar contaminación del suelo lo que es un contrasentido porque de seguirse esta teoría todos los terrenos de Estación Central sería suelos con Potencial Presencia de Contaminantes (SPPC). Finalmente hago presente a ustedes que para etiquetar un inmueble como SPPC se deber ser extremadamente serio por el estigma social que genera para la comunidad esta afectación.”*
- Recomendación técnica: Aclarar que la situación de potencial presencia, no es una "ligereza y falta de seriedad", sino que responde a una consideración del organismo responsable de la medición SEREMI MAA Metropolitana. Al no existir una identificación oficial de sitios, el organismo advirtió la necesidad de considerar medidas preventivas, bajo principio precautorio, para el territorio propuesto como reconversión de usos de suelo de la zona industriales y contemplar sitios de potencial presencia de contaminantes. A partir de ello se expuso criterios para la identificación de estos sitios, comprendiendo industrias o actividades similares a la industrial, de mayor impacto, que podrían presentar la situación referida de presencia de contaminantes. Los criterios expuestos fueron visados por el órgano competente en Informe Ambiental, cuyos contenidos son expuestos en el anexo correspondiente al INFORME RIESGO ANTRÓPICO como estudio fundado para la aplicación de una área restringida al desarrollo urbano. En consecuencia, no se acoge la eliminación del AR4. Para el desarrollo de proyectos se debiera cumplir lo establecido en el Art. 2.1.17 de la OGUC. Lo que implica desarrollar estudios de prospección que permitan verificar la potencial presencia de riesgos y la adopción de las medidas de remediación o mitigación correspondientes, si procede, como requisito previo a la adopción de las normas urbanísticas establecidas en el plan. Por su parte, se aclara que, a futuro, se podrá actualizar el área de riesgo mediante modificación del PRC que responda a estudios específicos en el marco del Art. 2.1.17 de la OGUC o cuando se finalice el estudio regional sobre suelos con potencial presencia de contaminantes de la SEREMI MMA Metropolitana.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor y Maga Miranda Díaz. Se abstuvo de emitir su voto el concejal Ivo Pavlovic Lazcano. Expresó su voluntad adversa la concejala Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

36. **ACUERDO N.º 142/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a las observaciones FO-252-2, FO-255-3, FO-250-1 y FO-252-1 y sus relacionadas.

- Observación: *“Aumento de altura. Los terrenos se ubican en la av. Las Parcelas, un eje urbano de nivel intercomunal, cercanos a la estación de metro Pajaritos, corredores de transporte público y a futuros parques de carácter intercomunal. Con el fin de aprovechar las mejores condiciones de equipamiento y nuevas áreas verdes que se proyectan en el sector*

y equilibrar las densidades desarrolladas en el punto anterior. La solicitud busca generar los incentivos normativos, respecto a la densidad bruta máxima, constructibilidad y altura que permitan la reconversión del actual uso industrial a uso residencial mixto, como se observa en las conclusiones del presente informe. 1. CAMBIO DE ZONIFICACIÓN EN ZONAS L-4 Y R-4 POR ZONA M-9(I) zonificación homogénea compuesta íntegramente por zona M-9(i) frente a Av. Las Parcelas. El perfil de la av. Las Parcelas posee un ancho de 25 m, cuya altura permite alcanzar una relación recomendada de 1:1, sin superar la relación de 1:1,5, como se observa en las conclusiones del informe. 2. CAMBIO DE ZONIFICACIÓN EN ZONA L-4 Y DONDE SE EMPLAZA LA PROPIEDAD. 3. CAMBIO DE ZONIFICACIÓN M-9(I) POR ZONA M-12. La densidad bruta con incentivos normativos propuesta para todo el sector de Las Parcelas es de 348 hab/ha. La modificación solicitada aumentaría dicha densidad a 403 hab/ha, similar al promedio de densidad proyectado para la zona oriente de la comuna, como se observa en el análisis de densidades expuesto en el informe. Av. Gladys Marín posee ancho de 74 m, no superando con 12 pisos propuestos la relación de 1:1. 4. CAMBIO DE ZONIFICACIÓN L-6(I) POR ZONA M-12.”

- Recomendación técnica: Se acoge parcial cambios de alturas, aumentando la gradiente a partir de la avenida, homogenizando un frente de 9 pisos, luego 6 y 4 pisos. No obstante, respondiendo a las consideraciones de las “Propuestas para una densificación equilibrada en las ciudades chilenas”, documento de la CNDU. Se consideró como criterio general, mantener una altura máxima regulada por el PRC vigente de 12 pisos, y luego establecer una gradiente de cinco rangos de acuerdo a la proporción altura y espacio público. A su vez, siguiendo el documento de referencia, se propuso para combinar ámbitos de eficiencia, equidad, armonía y cohesión social. Respecto a esto último, en términos de cohesión social y el fortalecimiento de las relaciones e información de la comunidad, se consideraron las instancias de participación desarrolladas en las jornadas de imagen objetivo, tanto en términos conceptuales como en definiciones de intensidad y vocación de uso. En dicha oportunidad, se recogió una alta reticencia a la incorporación de edificaciones en altura producto de lo ocurrido en el sector norte, por lo que la comunidad se manifestó mayoritariamente buscando un modelo de crecimiento controlado, en gradientes de dos, cuatro y seis pisos, para consolidar los barrios existentes.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

37. **ACUERDO N.º 143/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-240-2.

- Observación: “1. Disponemos de Terreno rectangular de 5 ha permite desarrollo de actividades. Anteproyecto de PRC lo desmiembra y le resta capacidad habitacional. En memoria pone ejemplo la reconversión de Condominio Arcadia. 2. Elevar aptitud a altura de 12 pisos. Se pone énfasis en déficit habitacional cuantitativo de 5.574 viviendas. 3. Desde un punto de vista inclusivo, importante que puedan desarrollarse proyectos con ascensor, resulta contradictorio que se limite a 4 pisos. Gladys Marín podrían contar con 24 pisos sin desproporciones. 4. Considerando altura de 12, se debería utilizar esta norma frente a la avenida y una densidad coherente”.
- Recomendación técnica: Se aclara la propuesta posibilita la reconversión de terrenos industriales bajo los estándares urbanos establecidos en el Art. 28 quater, que indica el estándar de 200m entre intersecciones. La distancia entre intersecciones por Av. Gladys Marín es de 420 m entre calle Curacaví y Hernán del Solar, y 348 m entre calle Curacaví y Luis Orrego Luco, por lo que se propone la proyección de Enrique Bunster, y una calle local perpendicular, considerando fondo de más de 385m. No obstante, se acoge parcial cambio trazado de ésta. Se aclara que las zonas propuestas corresponden a alturas de 4 y 6 pisos, no solo 4 pisos. Se aclara que el condominio Arcadia no corresponde a un conjunto de viviendas DS49 o subsidiadas, como para hacer la relación respecto al déficit habitacional. Se acoge parcial cambios de alturas, aumentando la gradiente a partir de la avenida, homogenizando un frente de 9 pisos, luego 6 y 4 pisos. Cabe mencionar que estas consideraciones de las “Propuestas para una densificación equilibrada en las ciudades chilenas”, documento de la CNDU. Se consideró como criterio, mantener una altura máxima

regulada por el PRC vigente de 12 pisos, y luego establecer una gradiente de cinco rangos de acuerdo a la proporción altura y espacio público. A su vez, siguiendo el documento de referencia, se propuso para combinar ámbitos de eficiencia, equidad, armonía y cohesión social. Respecto a esto último, en términos de cohesión social y el fortalecimiento de las relaciones e información de la comunidad, se consideraron las instancias de participación desarrolladas en las jornadas de imagen objetivo, tanto en términos conceptuales como en definiciones de intensidad y vocación de uso. En dicha oportunidad, se recogió una alta reticencia a la incorporación de edificaciones en altura producto de lo ocurrido en el sector norte, por lo que la comunidad se manifestó mayoritariamente buscando un modelo de crecimiento controlado, en gradientes de dos, cuatro y seis pisos, para consolidar los barrios existentes.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

38. **ACUERDO N.º 144/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-251-2 y sus relacionadas.

- Observación: *"2.2. Observación 2: Mantener el uso de actividades productivas inofensivas. De forma complementaria al cambio de zonificación propuesto, se solicita mantener dentro de los usos de suelo permitidos las actividades productivas de carácter inofensivo que hoy en día se desarrollan en el sector, con la finalidad de que aquellos terrenos que deseen seguir operando, no enfrenten problemas a futuro y no incurrir en bloqueos normativos, en vista de que la reconversión a desarrollos habitacionales no es mandatorio"*
- Recomendación técnica: Se aclara que la actual zona M-9(i) propuesto para la propiedad del solicitante permite el uso referido solo para bodegaje y almacenaje. No obstante, considerando la situación existente, se acoge observación y se incorpora todo el abanico de actividad productivas inofensivas en las zona M-9(i), L6(i) y L4(i).

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano, Maga Miranda Díaz y Jessica Rupayán Ponce. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

39. **ACUERDO N.º 145/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-250-2 y sus relacionadas.

- Observación: *"2: ELIMINACIÓN DE ÁREA VERDE FRENTE A AV. GLADYS MARÍN. Se solicita eliminar la faja propuesta para el área verde frente a la av. Gladys Marín. En el sector de Las Parcelas se plantean diversas áreas verdes asociadas a vialidades intermedias, expansiones al espacio público y extensas zonas de parques al sur del terreno, entre av. Las Parcelas y Cinco de abril, siendo estas el Parque Aries y Santa Corina (zonas AVI-4-2 y AVI-1-1). Según los cálculos realizados, el anteproyecto propone un estimado de 208.657 m² de áreas verdes para el sector de Las Parcelas, de las cuales, alrededor de 153.170 m² son proyectadas para desarrollarse a futuro, indicando que la superficie de la zona normativa AV aumenta 73% con respecto a lo que hoy existe. Lo anterior, considerando además que la dotación actual para el sector de Las Parcelas supera en demasía la propuesta de áreas verdes para el sector oriente, donde: • Las normas urbanísticas son más favorables para el desarrollo habitacional. • No existe la proposición de un área verde de mayor extensión dentro de la centralidad hiperdensificada del cruce metropolitano (Alameda / Av. Gral. Velásquez). • La proporción espacio público versus vialidad es menor que en el área de interés. • Existen 49.520 m² de áreas verdes propuestos por el anteproyecto, de las cuales, un 24% se concentra en el sector de Las Parcelas."*

- Recomendación técnica: Se aclara que los requerimientos de espacio público propuestos son proporcionales en ambos casos a la densidad permitida y la densidad adoptada por los proyectos. No obstante, se acoge eliminar área verde y considerar esta área frente a Gladys Marín como parte del incentivo de libre tránsito e incorporar antejardín 5m en vías interiores de 10m en vías troncales.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano y Maga Miranda Díaz. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

40. **ACUERDO N.º 146/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-251-3 y FO-255-4.

- Observación FO-251-3: *“2.3. Observación 3: Reducción del ensanche vial en Manuel Rivas Vicuña Se sugiere ajuste al ensanche propuesto en la sección norte de Manuel Rivas Vicuña. Ensachar a 25 m hacia el lado oriente de la vía, afecta 11 m al terreno de Inmobiliaria Sande Ltda. Considerar la proposición de una alternativa más reducida, de 20 m, similar a lo planteado en vías paralelas. Se entiende la intención de mantener una continuidad del espacio público desde la cuadra al sur del terreno de Inmobiliaria Sande Ltda. Pero, con el fin de posibilitar la reconversión del sector industrial a favor del desarrollo habitacional es importante mantener la capacidad de desarrollo de cada predio y un valor de suelo óptimo, interfiriendo en la menor medida posible en la dimensión actual del terreno. Un aumento de 6 en vez de 11 metros al ancho proyectado entre líneas oficiales es suficiente para el desarrollo de un espacio público de calidad. Por otra parte, se destaca Manuel Rivas está propuesta en el anteproyecto con anchos viales de 15 a 20 metros, donde aquellas existentes que consideran ensanches, no superan los 20 metros de ancho entre líneas oficiales, siendo la única sobre ese rango.”*
- Recomendación técnica FO-251-3: No se acoge, puesto que la vía se desarrolla al sur, desde Cinco de Abril, en 25 m de ancho entre líneas oficiales, lo que amerita dar continuidad en el mismo ancho. Además, la manzana acoge la mayor norma del sector M-9(i) en lugar de L-6(i) o L-2. Por su parte, se menciona que la propuesta de incentivos normativos se replantea, propiciando condiciones de mayor densificación, que promuevan la reconversión del sector industrial en favor del desarrollo habitacional.
- Observación FO-255-4: *“OBSERVACIÓN 4: MANTENER EL USO DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS INOFENSIVAS. De forma complementaria al cambio de zonificación propuesto, se solicita mantener dentro de los usos de suelo permitidos las actividades productivas de carácter inofensivo que hoy en día se desarrollan en el sector, con la finalidad de que aquellos terrenos que deseen seguir operando, no enfrenten problemas a futuro y no incurrir en bloqueos normativos, en vista de que la reconversión a desarrollos habitacionales no es mandatorio”.*
- Recomendación técnica FO-255-4: Se acoge parcial, incorporando un cambio de zonificación con usos de actividades productivas en zonas con sufijo (i), y cambiar L-4, incorporando toda actividad productiva inofensiva. Respecto a otros destinos de actividad productiva, se establece su prohibición puesto que son las zonas con mayor interacción con áreas residenciales preferentes proyectadas y existentes en torno a Av. Las Parcelas. A su vez se especifica que no podrá utilizarse el Artículo 2.1.28 de la OGUC asimilando estas actividades productivas a equipamiento comercial y servicios.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano y Maga Miranda Díaz. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

41. **ACUERDO N.º 147/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-221-1.

- Observación: *“1. La reconversión del polo industrial Gladys Marín, el sector Gasco y*

Maestranza de EFE nos parecen zonas fundamentales, sin embargo vemos hoy una tímida norma, generando una evidente restricción a proyectos que den cabida a la gran necesidad de unidades de interés público en la comuna. Comprendemos que algunos de estos sectores contemplan trabas a la vivienda por PRMS, solicitamos que se empuje la transformación de industrias en suelo disponible para la vivienda asequible. 2. La extensión de zona M o L 12 a zonas como Av. 5 de abril, la Alameda en toda su extensión y la gran extensión norte de Av. Gladys Marín, Pajaritos, San Borja. 3. Incentivo de integración urbana, en el caso menor, 20% de unidades de proyectos. 4. Consideración de “resguardos” y no solamente de “incentivos” normativos a la integración social. Protegiendo de manera efectiva la función social de algunos sectores de la comuna. 5. Apoyamos el enfoque y valoramos los avances considerados en la presente modificación, sin embargo, hacemos presente nuestra aprehensión en torno a la “timidez” con la cual se han planteado algunos de los cambios propuestos. Estación Central debe impulsar la vivienda para sus vecinos que más lo necesitan.”

- Recomendación técnica: 1. Se aclara que sectores disponen normas de edificación medias y altas del plan. 2. Se acoge parcialmente modificar la altura a 9 pisos en el frente de Av. Gladys Marín, respondiendo a las “Propuestas para una densificación equilibrada”, documento de la CNDU. 3. Se aclara que la cuota de vivienda de interés público para estos sectores es al menos de 10%, salvo zona L-12. No obstante, se ajusta incentivos a fin de promover mayores cuotas. 4. Se aclara que la operación del Art. 184 en Estación Central otorga incentivos normativos condicionados al cumplimiento de condiciones que colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social, en términos de cuotas de vivienda subsidiada. Si bien, la OGUC no define los resguardos del Art. 27 de la LGUC, se establece como resguardo que los proyectos de densificación, que consideren densidades mayores a 300 hab/ha y altura, incorporen medidas de integración social. 5. Se acoge parcialmente aumento de norma de edificación en densidad, mas no altura, de acuerdo a ajuste de la aplicación de incentivos normativos. Con ello, se asume un aumento de la densidad para proyectos que dupliquen y tripliquen la cuota mínima de vivienda subsidiada.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano y Maga Miranda Díaz. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

42. **ACUERDO N.º 148/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-254-5.

- Observación: “5: *ELIMINACIÓN EMPALME Y ÁREA VERDE DE AV. DEL PARQUE CON AV. LAS PARCELAS.* Se solicita eliminar una de las dos aperturas viales de la vía proyectada av. del Parque, donde empalma con av. Las Parcelas, lo anterior, debido a que vialidad antes mencionada, junto con la apertura de la vía Local 8 y la zona AVP propuesta al sur de esta, generan una afectación a utilidad pública desproporcionada sobre la propiedad de Kaufmann, ubicada en av. Las Parcelas 5048. La que equivaldría al 26% de la superficie total de la propiedad.”
- Recomendación técnica: Se acoge parcialmente se mantiene la extensión de siete de Octubre hacia el norte, ajustando geometría a vía del PRC de Maipú de 1965. Se elimina área verde y uno de los empalmes.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano y Maga Miranda Díaz. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

43. **ACUERDO N.º 149/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-255-1 y relacionadas.

- Observación: “1: *AJUSTES A LA VIALIDAD PROYECTADA.* Observación 1.a: *Traslado del trazado de la vía Local 7.* Se sugiere trasladar la apertura de la vía Local 7, de modo que el

eje del límite norte, que afecte de igual manera a ambos predios. Observación 1.b: Ajustar ensanche de la vía Curacaví. Se sugiere realizar un ajuste al ensanche de la calle Curacaví. Actualmente la propuesta involucra ensanchar de 15 a 20 metros hacia el costado poniente de la vía, afectando en 5 metros el frontis del terreno de Compoflex y de todos los terrenos del costado poniente de la calle Curacaví. Se propone realizar el ensanche en ambos costados. Finalmente, si consideramos la apertura de la vía Local 7, el ensanche de la vía Curacaví y el área verde propuesta conjunta a la vía Local 7 (expuesta más adelante), esto significaría una expropiación normativa sobre el Lote N°5, afectando de sobremanera los terrenos de Compoflex.”

- Recomendación técnica: Se acoge parcialmente ajustes a partir de la propuesta. - Local 7: se ajusta al límite del predio, afectando un predio de la subdivisión. - Ensanche Curacaví: eliminar empalme al sur y ensanche al surponiente. - Ajuste de Enrique Bunster por zigzag (A Impresores).

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano y Maga Miranda Díaz. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

44. **ACUERDO N.º 150/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-199-1 y sus relacionadas.

- Observación: *“Valoramos modificación normativa y participación. Sin embargo, [geometría de vía] podría generar impactos viales. 1. Se solicita corregir el trazado del ensanche de la Vialidad T32C - Antofagasta (40m), graficado en el plano PRCEC - VEP – 01 dado que presenta tres grandes impactos posibles: - Alineación normativa urbanística - Impacto ambiental en áreas verdes - Impacto urbano.”*
- Recomendación técnica: Se aclara que PRMS establece la vía T32C en un ancho de 40m. De acuerdo a lo señalado en la normativa urbana los instrumentos de planificación regulan materias propias de su competencia, en este caso la vías expresas y troncales están establecidas en el nivel metropolitano PRMS y no corresponde que sean modificadas por el PRC. En este sentido, considerando que el PRMS establece un ensanche de calle Antofagasta, pero no precisa el costado afecto a la afectación de utilidad pública, sería materia a ser abordada por el plan regulador comunal. En este caso, se consideró un ancho de faja equitativa en torno al eje, con un ancho de 20m a cada costado respecto del eje de la calle. De esta manera se busca disminuir la afectación que significaría la afectación dispuesta exclusivamente hacia uno de los dos costados. Se entiende que parte de la Plaza Gasco puede ser compatible con el perfil vial. Se aclara que las actuales estructuras de los gasómetros que podrían relacionarse con valor patrimonial en el terreno de GASCO no corresponden a inmuebles, por lo que no son aplicables como Inmuebles de conservación histórica de acuerdo al Art. 60 de la LGUC y en particular, de aplicar la Circular DDU 400 para su valoración. Misma situación con el perímetro del predio. De ser protegidos, estos elementos podrían ser protegidos por la Ley de Monumentos Nacionales al igual que lo es actualmente las tornamesas de Maestranza San Eugenio. Con todo, se acoge ajuste menor entre punto A y B, para evitar el quiebre producido por el eje actual de la vía Antofagasta. De manera similar en la esquina oriente respecto al eje de empalme de vía (C).

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano y Maga Miranda Díaz. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

45. **ACUERDO N.º 151/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-198-1, OP-1035-1, OP-1058-6, FO-199-6.

- Observación FO-198-1 y OP-1035-1: *“Terreno propiedad de Gasco Inversiones S.A. 191.321 m2. 1. Anteproyecto del PRC debe contener un Estudio Fundado de Riesgos que respalde la limitación que establece. 2. El Anteproyecto del PRC de Estación Central debe precisar o disminuir las áreas de Riesgo establecidas en el PRMS (2.1.7 de la OGUC. y 28*

decies de la LGUC). 3. El área de riesgo identificada no cumple al no basarse en un estudio fundado. No se ajusta a la normativa vigente reproducir el riesgo del PRMS en circunstancias que las limitaciones no son las mismas del año 1994”

- Recomendación técnica FO-198-1 y OP-1035-1: No se acoge eliminación del área de riesgo, puesto que: (1) El expediente sometido a consulta cuenta con un Estudio de Riesgos de conformidad con lo señalado en el artículo 2.1.10 de la OGUC. (2) Los antecedentes expuestos en el estudio de riesgo no permiten sostener la eliminación definitiva del área de Riesgo, establecida en el PRMS, que en su Artículo 8.2.2.3. se identifica como área de riesgo el Área de Almacenamiento de Combustible de la Compañía de Gas de Santiago. (3) Lo establecido en el artículo 2.1.7 de la OGUC es una facultad no una obligación o imperativo. (4) Respecto del artículo 28 decies es menester aclarar que no se cuenta con estudios de detalle que permitan sostener la eliminación del área de riesgos establecida en el PRMS, y en particular, la desestimación de la presencia de suelo contaminados conforme lo señalado en el ORD 1142 de la SEREMI MMA de 2022 y la Guía Metodológica para la gestión de suelos con potencial presencia de contaminantes. (5) En consecuencia, en el uso de las facultades que otorga la ley, la municipalidad establece como condición previa para el desarrollo del predio, excepto actividades productivas, que se verifique la potencial presencia de riesgos (suelos contaminados) y en consecuencia las eventuales medidas de remediación o mitigación, si procede, de conformidad con lo prescrito en el art. 2.1.17 de la OGUC (3 fases).
- Observación OP-1058-6, FO-199-6: “Se solicita eliminar la zona AR3 Área de Almacenamiento de combustibles de la compañía de Gas de Santiago.”
- Recomendación técnica OP-1058-6, FO-199-6: No se acoge eliminación del área de riesgo, puesto que: (1) Corresponde aclarar que no se cuenta con antecedentes de detalle que permitan sostener la eliminación definitiva del área de riesgos establecida en el PRMS. En particular la desestimación de la presencia de suelo contaminados conforme lo señalado en el ORD 1142 de la SEREMI MMA de 2022 y la Guía Metodológica para la gestión de suelos con potencial presencia de contaminantes. (2) En consecuencia, en el uso de las facultades que otorga la ley, la municipalidad establece como condición previa para el desarrollo del predio, excepto actividades productivas, que se verifique la potencial presencia de riesgos (suelos contaminados) y en consecuencia las eventuales medidas de remediación o mitigación, si procede, de conformidad con lo prescrito en el art. 2.1.17 de la OGUC.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor y Maga Miranda Díaz. Se abstuvieron de emitir su voto los concejales Guillermo Flores Contreras e Ivo Pavlovic Lazcano. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

46. **ACUERDO N.º 152/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación OP-1094-21, OP-1094-11, OP-1094-7 y relacionadas.

- *Observación:* “1. La municipalidad debe hacer un estudio de riesgo fundado para el terreno de GASCO. 2. Se debe hacer un estudio actualizado de la zona de riesgo. 3. Zona de riesgo permitirá la llegada de tomas.”
- *Recomendación técnica:* 1. No corresponde que la municipalidad haga un estudio fundado para un privado. De acuerdo a la normativa vigente corresponde que el promotor del proyecto presente el estudios de riesgos y las medidas de mitigación y/o remediación, si proceden. Remitirse al inciso 5 del art 2.1.17 de la OGUC. 2. Se aclara que el PRC cuenta con un estudio de riesgo para la comuna, que aborda la condición de riesgos se encuentra establecida en el PRMS y advertida por MMA. 3. Independiente que la toma puede ocurrir en cualquier sitio eriaz, se debe aclarar que el terreno es actualmente áreas de riesgo del PRMS y depende del PRC la inclusión de uso residencial, por lo que de no aprobarse el PRC no será posible desarrollar el proyecto habitacional.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor y Maga Miranda Díaz. Se abstuvieron de emitir su voto los concejales Guillermo Flores Contreras e Ivo Pavlovic Lazcano. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

47. **ACUERDO N.º 153/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-199-3, FO-218-1, OP-1058-3 (1) y OP-1094-13 y sus relacionadas (2) y OP-1094-162 (3).
- Observación FO-199-3, FO-218-1, OP-1058-3 (1): *"1. Se solicita ampliar destinos permitidos para Zona E-12 para permitir el destino 'vivienda' actualmente restringido. 2. No estoy de acuerdo con edificio, ya que no nos beneficia como comunidad, solo generará más tránsito de gente ajena al sector y se perdería un barrio tranquilo y residencial. En vez se podría utilizar para beneficios de la comunidad como por ejemplo, edificio mixto (vivienda y comercio, supermercado, consultorio, entre otros beneficios para la comunidad)."*
 - Recomendación técnica FO-199-3, FO-218-1, OP-1058-3 (1): Se acoge replantear zona E-12 en Antofagasta, cambiando a L-12. 2. El municipio no tiene pretensiones de proyectar edificios comerciales de 12 pisos. Se aclara que la zonificación establecida es de 6 pisos para Ruiz Tagle esq. Antofagasta. No obstante, se acoge replantear zona E-12 en Antofagasta, cambiando a L-12. La nueva zonificación contiene incentivos normativos para el desarrollo de equipamientos en primer piso.
 - Observación OP-1094-13 (2): *"Eliminar el área de equipamiento exclusivo en GASCO"*.
 - Recomendación técnica OP-1094-13 (2): Se acoge parcialmente y se elimina la zonificación de equipamiento exclusivo de mayor intensidad (E-12), considerando que no existe la tendencia para el desarrollo de proyectos mayor intensidad en uso exclusivo equipamiento. La nueva zonificación contiene incentivos normativos para el desarrollo de equipamientos en primer piso. Por su parte, se mantienen áreas de equipamiento zona E-4.
 - Observación OP-1094-162 (3): *"No construcción de clínica y menos universidad."*
 - Recomendación técnica OP-1094-162 (3): Se aclara que, en función del Art. 2.1.36 OGUC, se decide no restringir los usos de suelo, dado la falta de equipamientos en el sector sur de la comuna.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano y Maga Miranda Díaz. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

48. **ACUERDO N.º 154/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-199-5, FO-199-4 y sus relacionadas.

- Observación: *"1. Se solicita aumentar la altura en L-9 a 12 piso, tanto frente a línea de ferrocarril como a la calle Obispo Umaña 2. Se solicita aumentar la altura de Zona R-6 a 9 pisos frente a nueva San Borja tanto a la altura de apertura Pedro Antonio González [L] como a Logroño [S]."*
- Recomendación técnica: Se aclara que el criterio de las alturas máximas de 12 y 9 pisos se establece para predios que enfrentan vías metropolitanas y vías comunales de mayor ancho, cuya altura debería resguardar una relación recomendada de 1:1, sin superar la relación de 1:1,5 con vías de troncales (30 m), y evitando generar rupturas de la armonía en relación a conjuntos residenciales consolidados de menor altura. Por consiguiente, se reevalúan las alturas al interior del terreno de Gasco. Se acoge parcial la observación, en cuanto que se acoge el aumento a L-9 de sectores al interior del terreno, en particular un paño con zonificación R-6. No obstante, en la esquina de Obispo Umaña y frente al conjunto Mutual de Carabineros se mantiene la altura de 9 pisos. De manera complementaria, se aumenta la densidad de acuerdo al replanteo de incentivos normativos, cumpliendo mayores requisitos de vivienda de interés público. En consecuencia, los proyectos que, al menos, dupliquen el requisito de vivienda de interés público podrá aumentar la norma de densidad de acuerdo a su zonificación:

- R-6 densidad con incentivo: 600 hab/ha, aumenta a 800 hab/ha
 - L-9 densidad con incentivo: 1400 hab/ha, aumenta a 1750 hab/ha
 - L-12 densidad con incentivo: 2100 hab/ha, aumenta a 2350 hab/ha
- Por su parte, los proyectos que, al menos, tripliquen el requisito de vivienda de interés público podrá aumentar la norma de densidad de acuerdo a su zonificación:
- R-6 densidad con incentivo: 600 hab/ha, aumenta a 1000 hab/ha
 - L-9 densidad con incentivo: 1400 hab/ha, aumenta a 2100 hab/ha
 - L-12 densidad con incentivo: 2100 hab/ha, aumenta a 2600 hab/ha

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano y Maga Miranda Díaz. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

49. **ACUERDO N.º 155/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación (1) OP-1094-159, OP-1094-179, OP-1094-6, OP-1094-9, FO-33-1, FO-133-1, OP-1094-86, OP-1094-64, OP-1094-188 y (2) OP-1094-62 y sus relacionadas.
- Observación OP-1094-159, OP-1094-179, OP-1094-6, OP-1094-9, FO-33-1, FO-133-1, OP-1094-86, OP-1094-64, OP-1094-188 (1): *"Solicitudes varias no atingentes al plan. 1. Construcción de metro o estación de tren en calle Antofagasta y que se privilegie a chilenos en deptos. nuevos. Aumentar la frecuencia de buses. Aumentar parque para mascotas. Instalación de comisaria o retén móvil. 2. (Villa Gasco dar) libertad de vender a inmobiliarias. No dejar categorizado como barrio patrimonial. 3. Que el proyecto sea armónico con la vida de barrio, cuente con áreas verdes y recreación 4. El PRC limita proyecto de viviendas sociales. 5. Desde mi punto de vista el terreno es totalmente bueno y óptimo para su construcción. Cercano, bien ubicado. 6. Me gustaría que hubiera cámaras y policías cerca."*
 - Recomendación técnica OP-1094-159, OP-1094-179, OP-1094-6, OP-1094-9, FO-33-1, FO-133-1, OP-1094-86, OP-1094-64, OP-1094-188 (1): 1. PRC no atañe los temas planteados. 2. Se aclara que el plan no restringe el derecho de propiedad de vender inmueble, además no se está estableciendo Pob. Gasco como zona de conservación histórica. 3. Comentario sobre proyecto privado. 4. Se aclara que el plan no establece limitantes específicas para programas habitacionales. Por su parte, el plan dispone diversas zonas con densidades, condiciones normativas de edificación e incentivos normativos que promueven la aplicación de los programas de subsidio. 5. Comentario sobre proyecto privado. 6. PRC no atañe los temas planteados.
 - Observación OP-1094-62: *"[Solicitudes varias en contra de área de riesgo y apoyo a proyecto en terreno GASCO] 1. Desde 1994 que GASCO producía gas. Ha pasado mucho tiempo. El anteproyecto debe precisar o levantar la zona como área de riesgo. 2. Es importante tener más áreas verdes en el barrio. En el terreno de GASCO los gaseoductos no son peligrosos. 3. Hace 10 años que no tiene contaminados sus suelos. Apruebo 100% a GASCO. 4. Se graba el terreno ex fabrica Gasco como zona de riesgo, dejando el sitio abandonado. 5. sobre el peligro de la fábrica de gasco es una información antigua y no actualizada, la fábrica no fabrica gas hace más de 20 años, por lo cual no es un peligro, se solicita actualización de esta información ya que para nosotros como vecinos y parte del comité de viviendas nos afecta directamente con el avance del proyecto. 6. Me interesa que se desarrolle el proyecto para que beneficie a las Familias de villa Gasco y Ukamau. 7. Negativa del gobierno comunal en destrabar el uso de suelo que actualmente es negativo y coloca en riesgo el proyecto. 8. Vivo hace 56 años. Hace muchos años que la fábrica no funciona y el gas no afecta a la salud. Barrio tranquilo y vecinos ayudan a los que somos mayores."*
 - Recomendación técnica OP-1094-62: Se aclara que, de acuerdo a información publicada (<http://www.gascoeduca.cl/Contenido/Contenido.aspx?Cod=19>) por la empresa que las actividades se realizaban hasta el 2015. Por su parte, de los antecedentes proporcionados por la empresa relativos a la medidas de remediación, estas no permiten acreditar la inexistencia de SPPC. Independiente a dicha situación, la situación advertida por medioambiente y regulada por el PRMS corresponde a posibles vertidos de contaminantes en el suelo, situación que podría permanecer por un tiempo prolongado. Junto a ello, se aclara que actualmente el terreno de GASCO se encuentra congelado por PRMS y, junto a otros predios de uso exclusivo industria, no permite el uso residencial, por lo que con el anteproyecto de PRC se estaría permitiendo desarrollar proyecto de vivienda. Establecimiento de cambio de uso de suelo y normas urbanísticas como parte de la precisión del área riesgo es un avance en la posibilidad de reconversión de suelos. Se está orientando esfuerzo y estableciendo norma para el desarrollo de proyectos de este tipo.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor y Maga Miranda Díaz. Se abstuvieron de emitir su voto los concejales Guillermo Flores Contreras e Ivo

Pavlovic Lazcano. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

50. **ACUERDO N.º 156/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación OP-1094-112 y sus relacionadas.

- Observación: *"1. Retraso del proyecto por no acuerdos y limitaciones en PRC sobre alturas calles y plazos 2. Bajo mi humilde opinión veo todo favorable en el terreno. 3. Terreno al que estamos postulando está bajo su percepción y es favorable ya que cumple con los requisitos y esta óptimo para la construcción habitacional. 4. Aprobación al plan habitacional para terrenos de Gasco 5. Hay un proyecto de líneas de ferrocarriles, va a tener que construirse con proyectos inmobiliarios. 6. Hemos tenido reuniones con los agentes interesados. Las autoridades solo se beneficiaran. Proyecto privado beneficiará varios pobladores han hecho casi inviable. 7. No estoy de acuerdo con que el proyecto de los gasómetros lo detengan. 8. Población preocupa que generen nuevo proyectos. 9. Que se reactive el terreno de Gasco. 10. Todo mi apoyo a GASCO. 11. Vivienda para mis vecinos. Áreas verdes para mi familia. Desarrollo de mi barrio con escuelas y cesfam. Arreglen las calles. 12. Viviendas para los gasinos que activen el sector, que se privilegie gente de alrededor"*Indicar paso bajo nivel en plano"
- Recomendación técnica: Se aclara que actualmente el terreno de GASCO se encuentra congelado por PRMS y, junto a otros predios de uso exclusivo industria, no permite el uso residencial, por lo que con el anteproyecto de PRC se estaría permitiendo desarrollar proyecto de vivienda. Establecimiento de cambio de uso de suelo y normas urbanísticas como parte de la precisión del área riesgo es un avance en la posibilidad de reconversión de suelos. Se está orientando esfuerzo y estableciendo norma para el desarrollo de proyectos de este tipo.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor y Maga Miranda Díaz. Se abstuvieron de emitir su voto los concejales Guillermo Flores Contreras e Ivo Pavlovic Lazcano. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

51. **ACUERDO N.º 157/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación OP-1094-116 y sus relacionadas (1), OP-1094-57 (2) y OP-1094-180 (3)

- Observación OP-1094-116 (1): *"Solicitudes varias sobre equipamiento. 1. Que haya espacios para niños y áreas verdes para deporte y recreación. 2. Mayor cantidad de área verde. 3. Más servicios públicos y supermercados. 4. El tráfico es muy malo por la cantidad de micros. El terreno de Gasco es una isla y se debe regular la construcción de viviendas, beneficiando áreas verdes. 5. Falta de espacios comunitarios con plazas dignas, ya que la mayoría de ellas tienen juegos antiguos y en estado de deterioro, cada 4 plazas solo una de ellas cuenta con pasto y juegos más modernizados."*
- Recomendación técnica OP-1094-116 (1): En general, se aclara que la zonificación incorpora el uso área verde. Respecto a circulación de transporte público, los comentarios exceden las materias abordadas por el PRC y la labor de planificar la comuna.
- Observación OP-1094-57 (2): *"PRC tiene que considerar mantener el espacio para el estadio, para las áreas verdes y el comercio."*
- Recomendación técnica OP-1094-57 (2): Se aclara que la zonificación del PRC permite comercio y áreas verdes. Se acoge admitir equipamiento deportivo de destino estadio en zonas L y E.
- Observación OP-1094-180 (3): *"No estoy de acuerdo con paso bajo nivel de Umaña por delincuencia."*
- Recomendación técnica OP-1094-180 (3): Se aclara que no es materia de PRC.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor y Maga

Miranda Díaz. Se abstuvieron de emitir su voto los concejales Guillermo Flores Contreras e Ivo Pavlovic Lazcano. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

52. **ACUERDO N.º 158/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-223-1 y OP-1094-165.

- Observación FO-223-1: *“Me gustaría vender mi vivienda. Con este plan regulador no tendría la opción de vender mi vivienda a una constructora”*
- Recomendación técnica FO-223-1: Se aclara que la zona actual corresponde a zona V que permite 8m de altura. No obstante, considerando la situación entre una zona L-6(i) y un edificio de 8 pisos, se acoge reemplazar la zona R-4 a L-6, extendiendo hasta el edificio, aumentando las posibilidades del terreno. Cabe señalar que frente a pasajes, aplican las condiciones de Art. 2.3.3 de la OGUC (restricciones de proyectos de más de dos pisos en pasajes).
- Observación OP-1094-165: *“Aumentar la altura en Logroño con Obispo Umaña para poder vender nuestra casa sin limitantes”.*
- Recomendación técnica OP-1094-165: Se aclara que la zona actual corresponde a zona V que permite 8m de altura y que el plan no restringe el derecho de propiedad. No se acoge, puesto que la normativa propuesta responde a la condición de conjunto, circulaciones internas tipo pasaje, superficie predial de las demás propiedades y edificación continua. Para poder aumentar la altura se debiera contar con xx predios.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor y Maga Miranda Díaz. Se abstuvieron de emitir su voto los concejales Guillermo Flores Contreras e Ivo Pavlovic Lazcano. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

53. **ACUERDO N.º 159/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-227-2 y sus relacionados.

- Observación: *“1. Es importante destacar que el Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, al pretender eliminar la Zona Industrial Exclusiva, no se ajusta al Plan Regulador Metropolitano razón por lo cual la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo debería emitir informe negativo del Anteproyecto conforme lo dispone el Artículo 2.1.11 de la Ordenanza LGUC. 2. Memoria explicativa no reconoce ZIER PRMS 3. Omisión en la EAE de ZIER Zonas Industriales Exclusivas Existentes con Actividades Molestas 4. Existen discrepancias entre los usos permitidos y prohibidos. Solicito a usted reconsiderar la zona L-6 o a que su norma se ajuste al Art. 6.1.3.4 del PRMS. Jurisprudencia y Circular DDU 77 de 2001, por nivel superior. 5. Incumplimiento del resumen ejecutivo de la EAE. “*
- Recomendación técnica: Respecto de la supuesta incompatibilidad normativa respecto del nivel Intercomunal de Planificación, corresponde señalar que entre las definiciones estratégicas impulsada por la Municipalidad de Estación Central, en el uso estricto de las facultades que le confiere la Ley es proceder paulatinamente a la reconversión de aquellas actividades productivas e infraestructura de mayor impacto para las condiciones de habitabilidad en la Comuna y generar la consolidación de suelo de aptitud urbana que permita acoger a través de una densificación equilibrada los urgentes requerimientos de vivienda, dotación de equipamientos y servicio, que dicho sea de paso estuvieron en el espíritu original del PRMS aprobado mediante Resolución N°20 de 1994, cuando se adoptó la decisión de prohibir la instalación de industria molesta (congela según art 62 de la LGUC) al interior del anillo Américo Vespucio. A su turno, el PRMS estableció un procedimiento para que aquellas actividades calificadas como molestas existentes que permanecían al interior del mencionado perímetro pudieran ser descongeladas lo que quedó refrendado finalmente en la Resolución N°5 del GORE Metropolitano del año 2002, que establece las zonas ZIER según lo establecido en el artículo 6.1.3.4 ZIER Zonas Industriales Exclusivas Existentes con Actividad Molesta. De esta forma, todas aquellas instalaciones destinadas a actividades productivas que acreditasen el cumplimiento de la normativa sanitaria, ambiental y de prevención de riesgos que tuvieran la calificación molesta (o inferior) por parte de la autoridad sanitaria se entenderán descongeladas (art 62 LGUC). En el año 2006,

la Autoridad Sanitaria informó sobre las industrias que habían cumplido con el procedimiento y que por lo tanto se encuentran descongeladas dentro de las zonas ZIER. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.1.3 de la OGUC, los instrumentos de planificación deberán establecer las normas urbanísticas según su ámbito propio de competencia, para estos efectos el artículo 2.1.7 de la OGUC precisa el ámbito y alcance normativo de las disposiciones normativas que puede establecer el nivel intercomunal de Planificación, señalando explícitamente que este instrumento puede definir las disposiciones normativas para aquellas actividades productivas e infraestructuras consideradas de impacto intercomunal, no siendo atribución de este nivel de planificación de nivel metropolitano establecer las disposiciones que son del ámbito propio de planificación comunal, y sólo se encuentra facultado para que se establezcan de manera supletoria. En este contexto, y haciendo uso de las facultades propias del nivel comunal de planificación, la actualización del Plan Regulador Comunal establece las normas complementarias para las actividades productivas localizadas en las Zonas ZIER cuando proceda su reconversión, atendido el hecho que las disposiciones del nivel metropolitano hacen clara alusión a las actividades “existentes”. En este contexto, todas aquellas recintos o instalaciones que actualmente se encuentran con autorización sanitaria para su funcionamiento, puede mantener las normas urbanísticas establecidas en el nivel metropolitano según lo prescrito en el artículo 6.1.3.4. del PRMS lo que quedará reconocido en el plano del PRC. En consideración, corresponde modificar el expediente en ordenanza, memoria y planos. Se acoge parcialmente, considerando que la zona permite actualmente disponer uso de actividad productiva inofensiva en función de la Res. 5. Por lo que se incorpora como zona L-6(i).

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano y Maga Miranda Díaz. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

54. **ACUERDO N.º 160/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación OP-1091-4 y sus relacionados.

- Observación: *“En nuestra calidad de propietarios, contribuyentes y vecinos afectados por la propuesta de Anteproyecto del Plan Regulador de Estación Central nos oponemos al cambio de zonificación desde la Zona Industrial Exclusiva a Habitacional y a la apertura de la calle Hipólito Villegas como vialidad estructurante. Por cuanto dicha apertura dividiría los terrenos de los cuales somos propietarios afectando sustantivamente nuestro derecho de propiedad. A lo anterior debemos agregar que la comuna de Estación Central posee varias torres de gran altura edificadas, con un importante número de residencias familiares, las que, según información disponible, presentan una tasa de desocupación del 40% de los departamentos existentes, por lo que no se justificaría la necesidad de modificar las actuales zonificaciones, menos aún si se encuentran reguladas por un IPT de mayor jerarquía como lo es el PRMS”.*
- Recomendación técnica: En relación a la vialidad, se aclara que no existen incompatibilidad de facultad del PRC para establecer afectaciones de utilidad pública de nivel comunal en zonas definidas como ZHM o ZIER del PRMS, y no se acoge eliminación de vía, considerando la posibilidad de desarrollar el sector sur eventual consolidación de la T33C. No obstante, se acoge parcialmente disminuir el ancho a 15m de Hipólito Villegas proyectada, considerando su continuidad existente hacia la T23P, y se ajustan zonas y vialidad a los cercos existentes.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano y Maga Miranda Díaz. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

55. **ACUERDO N.º 161/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se acordó aprobar la recomendación técnica asociada a la observación FO-199-1.

- Observación: “Indicar paso bajo nivel en plano”
- Recomendación técnica: Los elementos cartográficos existentes se encuentran referidos de acuerdo a las convenciones correspondientes. No obstante, se acoge y mejora expresión de elementos cartográficos.

Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano y Maga Miranda Díaz. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por la mayoría absoluta de los concejales asistentes a la sesión respectiva, de conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley N.º 18.695.

56. **ACUERDO N.º 162/2024:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y el artículo 65 letra b) de la Ley N.º 18.695, Orgánica Constitucional de Municipalidades, se acordó aprobar el Proyecto de Plan Regulador Comunal, el cual será remitido, con todos sus antecedentes, a la secretaría regional ministerial de Vivienda y Urbanismo respectiva. Expresaron su voluntad favorable respecto de esta materia el alcalde Felipe Muñoz Vallejos y los concejales Guillermo Flores Contreras, Pedro Tapia Correa, María Pacheco Romero, Patricio González Manzor, Ivo Pavlovic Lazcano y Maga Miranda Díaz. Se deja constancia que este acuerdo se adoptó por 5 concejales, de conformidad con lo dispuesto en la letra b) y en el inciso final del artículo 65 de la Ley N.º 18.695.

Para constancia se levantó la presente acta y se dispuso su publicación mediante los sistemas electrónicos o digitales que dispone la municipalidad.

DOY FE.-



NICOLÁS JUAN JARA JARA
Secretario Municipal
Secretaria Municipal

Distribución:

ALCALDIA
SECRETARIA MUNICIPAL
ADMINISTRACION MUNICIPAL
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN
DIRECCION DE CONTROL
DIRECCION DE ASESORIA JURIDICA
DIRECCIÓN DE OBRAS MUNICIPALES
DIRECCION DE ADMINISTRACION Y FINANZAS
DIRECCION DE SEGURIDAD, PROTECCION Y PARTICIPACION CIUDADANA
DIRECCION EDUCACION MUNICIPAL
SECRETARIA DEL CONCEJO
PROBIDAD Y TRANSPARENCIA
Felipe Muñoz Vallejos alcalde municipalidad de estación central
Nicolás Juan Jara Jara secretario municipal secretaria municipal
Felipe Gallegos Reyno administrador municipal administracion municipal
Juan Hernández Zepeda director secretaria comunal de planificación
Carolina Leyton Esquivel directora direccion de control

Ximena Salazar Alvarez director direccion de asesoria juridica
Marcela Abarzua Lackington director (s) dirección de obras municipales
Gustavo Espinosa Morales director direccion de administracion y finanzas
Maria Olga Letelier Elgueta directora direccion de seguridad, proteccion y participacion
ciudadana
Juan Pedraza Segovia director dem direccion educacion municipal
Daniela Cuadra Pino encargada secretaria del concejo
Lizette Silvana Sepulveda Meza labor profesional secretaria del concejo
Kevin Amigo Ramirez encargado probidad y transparencia



Documento firmado con Firma Electrónica Avanzada, el documento original disponible en:
<https://estacioncentral.ceropapel.cl/validar/?key=26212028&hash=d3c31>