



AUDIENCIA PUBLICA CELEBRADA POR EL CONCEJO MUNICIPAL
CON FECHA 19 DE DICIEMBRE DE 2007

En Vitacura, a 19 de Diciembre de 2007 y siendo las 09.00 horas se reúne el Concejo Municipal Presidido por su Alcalde don Raúl Torrealba del Pedregal y con la asistencia de los Concejales señora Maria Eugenia Amunategui Spacek; señor Sergio Hernández Gómez; señora Patricia Alessandri Balbontín; señor Guillermo Agüero Garcés y señor Juan Eduardo Izquierdo Bacarreza.

Asisten además, señor Andrés Ibarra; señor Gustavo Bravo; señor Sergio Beaumont, señora Pamela Ortiz; señora Mónica Neumann, señor Galo Errázuriz, público.

Actúa como Ministro de Fe el Secretario Abogado Municipal señor Hernán Dussaubat Villanueva.



El Alcalde don Raúl Torrealba del Pedregal en nombre de Dios abre la sesión que corresponde a la Audiencia Pública celebrada por el Concejo con fecha 19 de diciembre de 2007

El señor Torrealba, en esta oportunidad estamos convocados en Audiencia Pública para los efectos de dar a conocer a la comunidad la propuesta de modificación al Plano Regulador en el sector Alonso de Córdova Nueva Costanera.

Tiene la palabra la señora Asesora Urbanista doña Pamela Ortiz, quien nos dará a conocer la propuesta a fin de iniciar el procedimiento.

La señora Ortiz, buenos días, vamos a dar a conocer la exposición de la modificación de Alonso de Córdova-Nueva Costanera.

La modificación comprende como se dijo la Avenida Alonso de Córdova-Nueva Costanera desde la Avda. Américo Vespucio, Las Hualtatas, los fondos prediales de Alonso de Córdova, Candelaria Goyenechea, O'Brien, fondos prediales de Alonso de Córdova, Nueva Costanera, Isabel Montt, Narciso Goycolea, fondos prediales de Aurelio González, los prediales de

Alonso de Monroy, fondos prediales de Alonso de Córdoba, pasajes de Vitacura, Los Acantos y Kennedy.

Esta exposición la vamos a realizar en tres etapas, la primera es analizar la situación actual que se presenta en ambas calles, sus externalidades negativas, la norma actual, la proposición que tenemos como municipio y el proyecto de espacio público asociado a la norma.

Situación actual de la edificación: hemos tomado algunas fotos de lo que son las nuevas edificaciones que se están produciendo tanto en la Avda. Alonso de Córdoba como en la Avda. Nueva Costanera donde se está dando la apertura del espacio público, la eliminación de cierros. Tenemos renovación, calidad arquitectónica, (muestra) revitalización de las construcciones existentes en las nuevas edificaciones (muestra). Se tiene la existencia en la Avda. Alonso de Córdoba de la convivencia a veces buena y a veces mala (muestra) de lo que es la edificación residencial versus el comercio (muestra).

Como externalidades negativas podemos decir que la Avda. Alonso de Córdoba hoy día presenta una saturación respecto a los estacionamientos, el mal uso de ellos del espacio público, la gente se estaciona en las veredas (muestra) se estaciona en doble fila, falta una contención espacial del peatón, falta unidad del paisaje en cuanto a la arquitectura (muestra), si analizamos la fachada vemos distintos tipos de arquitectura que no tiene ninguna relación entre ellos (muestra).

Contaminación visual y espacial de las fachadas (muestra) publicidad asociada a la arquitectura, discontinuidad, falta un lenguaje común en las edificaciones (muestra) carencia de relación con el espacio público que las acoge. Deterioro en los ante jardines (muestra) en algunos establecimientos el tratamiento del espacio público está absolutamente abandonado, se usa como estacionamiento (muestra) hay que revitalizar las veredas y el paseo dándole continuidad al peatón.

Cierros hacia la vereda, hay una negación a la integración del ante jardín hacia el espacio público, en algunos establecimientos aún permanecen los cierros que disminuyen el paseo peatonal o el caminar en esta calle que pretende ser un semi boulevard a futuro (muestra).

Contaminación vehicular ya lo vimos en la vereda (muestra), estacionamientos prácticamente en todo lo que es el espacio público, obstrucción y mal uso (muestra).

Deterioro de los pasajes interiores (muestra) existen pequeños pasajes dentro del área que no tienen una norma para establecer su uso comercial, entonces hay inconcordancia entre la norma del suelo y lo que el mercado esta llevando hacer esos pasajes (muestra), hay abandono de las viviendas, hay disvalor de las propiedades.

Contaminación visual de la avenida, deterioro, construcciones, (muestra) para contener los sistemas de seguridad a raíz de los robos se han puesto distintos elementos en el espacio público que no mantienen un lenguaje común (muestra).

Situación actual de la Avda. Costanera: se están dando usos mixtos de residencias, oficinas, comercio (muestra)

Uso existentes de las construcciones: tenemos comercio (muestra), viviendas y oficinas (muestra), restaurantes, oficinas (muestra) edificios residenciales como los que se observan y que se les ha hecho un cambio de destino para transformarlos en oficinas (muestra).

Situación actual de la edificación: el uso residencial esta dando paso al emplazamiento de oficinas profesionales en la avenida Nueva Costanera.

Revitalización y renovación de las casas existentes (muestra) las pocas casas residenciales que han quedado prácticamente todas se han transformado en comercio u oficina.

Hay una nueva arquitectura para el comercio, arquitectura aislada, se está dando con ello una muy buena identidad, muy buena calidad espacial, hay incremento en la actividad nocturna en la Avda. Nueva Costanera (muestra)

Nueva arquitectura para el comercio: arquitectura continua, tratamiento del espacio público y ante jardines abiertos, mayoritariamente en esta avenida se están emplazando los pequeños trip center, en Isabel Montt con Nueva Costanera hay uno en construcción (muestra).

También se produce la contaminación visual y espacial de las fachadas, en algunas no hay orden, en las más antiguas básicamente no hay orden en la arquitectura, falta igual que en Alonso de Córdova un lenguaje común en las edificaciones y también está la carencia en relación con el espacio público que obviamente es usado como estacionamiento (muestra).

Tenemos una intrusión de un crecimiento urbano, detrás de los terrenos que enfrentan Narciso Goycolea, Bicentenario tenemos construcciones en altura entre 16 y 25 pisos producto del Plan Regulador anterior año 1997-1998 (muestra).

Contaminación vehicular de la vereda (muestra), uso indiscriminado de los ante jardines (muestra) igualmente de los espacios públicos (muestra)

También tenemos elementos que invaden el paisaje urbano (muestra) con todas las instalaciones aéreas.

Discontinuidad espacial entre los ante jardines, los cierros, las instalaciones de servicios, los medidores

impiden que el perfil del espacio público entre la línea de edificación y la solera sea solamente un solo espacio y permita la continuidad y la generación de actividades (muestra) cierros medianeros, instalación de servicios en el espacio público (muestra).

La normativa actual que tiene la avenida Alonso de Córdoba y Nueva Costanera (muestra) Hoy día el Plan Regulador establece cuatro áreas distintas, lo que está en color claro (muestra) edificación aislada número uno es el borde entre Los Colihues y El Coihue que presenta hoy día 3 pisos, tenemos al frente un sector residencial con 12 pisos, en el borde con Américo Vespucio también tenemos edificación en altura y el que da hacia la calle Los Colihues tiene 5 pisos (muestra).

Ese es un corte de la normativa actual, este es el tramo Vespucio-Vitacura (muestra) que tenemos 12 pisos en la edificación existente; Alonso de Córdoba y los 2 o 3 pisos con mansarda (muestra).

Este es el tramo Vitacura-Bicentenario (muestra) por Alonso de Córdoba donde tenemos 7 pisos y 5 pisos (muestra).

Nueva Costanera tenemos la situación existente la edificación en altura entre 16 y 25 pisos (muestra), se tienen 5 pisos acá (muestra) o la condición de baja que son 2 pisos (muestra).

Usos de suelo: tenemos usos de suelo vivienda y equipamiento (muestra), tenemos vivienda y oficina (muestra) tenemos oficina y comercio (muestra), tenemos comercio y oficina (muestra) y vivienda y comercio (muestra).

¿Cuál es la propuesta que tiene el municipio a la norma de Nueva Costanera y Alonso de Córdova?.

La modificación es un proyecto de gestión y aplicación de un cuerpo de normativa territorial que propone como objetivo central re construir y re diseñar el paseo peatonal y básicamente dotar de una norma que permita la re construcción de los locales hoy día existentes mejorando su arquitectura, mejorando su ocupación de suelo y por lo tanto proveyendo de una arquitectura espacial, de un paseo que conforme la Avda. Alonso de Córdova y Nueva Costanera como un boulevard; hoy día se está proponiendo básicamente en este sector (muestra) 9 pisos porque queremos producir una gradiente entre lo existente en el Plan Regulador antiguo y lo que tenemos al frente que es 5 pisos (muestra), serían entonces 16, 25 lo existente, 9 pisos, 5 pisos o también 3 pisos para lo que es el comercio (muestra) están las dos alternativas.

Para todo el borde de Avda. Alonso de Córdova se proponen tres pisos con edificación continua (muestra), con una ocupación de suelo del 70% para proveer al comercio como se dijo antes, una mejor instalación en sus actividades comerciales y evitar estos adosamientos a 45 grados que lo único que consigue

desde el punto de vista visual es tener un lenguaje distorsionado de lo que es la arquitectura (muestra), entonces en este sector (muestra) se está proveyendo una sola norma que permita un lenguaje de comercio absolutamente unificado.

En el sector de acá (muestra) se propone 12 pisos con uso de suelo comercio y oficina, con una ocupación de suelo del 40% para proveer edificios con planta de comercio y oficinas en altura para formar lo mismo que aquí en Américo Vespucio (muestra) un portal de entrada para este gran boulevard.

En este otro sector (muestra) se mantiene exactamente lo mismo que hay en día que son 12 pisos, lo único es que se incrementa el coeficiente de constructibilidad hoy día tiene 2 y se propone 2,6 y la ocupación de suelo que es 0,25 se propone 0.30. Todos estos plus en los coeficientes de la norma de edificación van asociados a la generación de espacio público en el caso de altura y soterramiento del tendido subterráneo; para optar a esta norma de Alonso de Córdova y Nueva Costanera se opta en conjunto con el espacio público, vale decir los locales tendrían que hacer el espacio público de acuerdo al proyecto que más adelante vamos a ver.

(Muestra cuadros de colores con las distintas edificaciones y cortes de los tramos con la edificación existente y la propuesta igualmente las alturas)

En cuanto a los usos de suelo: es básicamente la misma, solamente se incorpora comercio en este lugar (muestra) ya que todas estas viviendas (muestra) desean tener comercio pero no tenían el uso que ahora se está incorporando, igualmente en estos pasajes interiores que se están renovando también se les incorpora el comercio (muestra) debido a que no tienen interés en vivir al interior; el resto se mantiene prácticamente igual (muestra).

Propuesta Urbana, concepto principales para el diseño urbano. ¿Qué pretendemos con esta modificación?, pretendemos que la norma en cuanto a edificación y en cuanto a espacio público que vamos a ver conforme un paseo peatonal, se incentive y se mantenga la apertura del espacio público que se está dando como se dijo, con las nuevas edificaciones, integración de los pasajes, hoy día en Vitacura hay cuatro pasajes en que uno está conformado desde el punto de vista comercial y los otros no, y el que está transformado comercialmente la verdad es que es muy digno de verse porque está muy bien tratado y es así como queremos tratar de integrar los otros. Con la norma de Alonso de Córdova pretendemos algo similar a esto (muestra) que es la continuidad de la fachada en los 9 metros 50 centímetros, que exista una continuidad del espacio público, que se conforme un semi boulevard.

Ocupación de ante jardines, que los ante jardines se puedan ocupar en diversas actividades, espacios para el arte, la calle para la gente, eventos urbanos, que es un poco lo que sucede hoy día en Alonso de Córdova en algunas épocas del

año pero queremos incentivar permitiendo la apertura y conexión total en todo el largo de la calle para estos eventos (muestra).

Lo que está ocurriendo hoy día en Nueva Costanera en que tenemos un uso mixto, se están construyendo edificios netamente para oficinas (muestra), tenemos espacios para la recreación en los espacios públicos, ese uso mixto queremos que a través de la formación del espacio público y la nueva norma traten de convivir absolutamente en armonía.

¿Cuál es la propuesta que tenemos de espacio público para la Avda. Alonso de Córdova?, (muestra fotomontaje de lo que podría llegar a ser con zona de estacionamientos, veredones verdes, paseo peatonal y la integración de todo lo que son los ante jardines eliminado los medianeros y los cierros que hoy existen en algunas de las propiedades, mobiliario urbano nuevo que permita el estar, crear pavimentos distintos y algo en altura para que el vehículo disminuya la velocidad al cruzar las calles)

El diseño del espacio público potencial existente plantea la nueva iluminación, árboles apropiados para la calle, todo esto se traduce en un control de la velocidad para el paso del auto.

(Muestra perfil propuesto para la Avda. Alonso de Córdova).

(Muestra el perfil propuesto para Nueva Costanera y su tratamiento como es la presencia del árbol en doble hilera, texturas iguales de pavimentos, nuevas iluminaciones, estacionamientos, inmobiliario urbano, incentivar el uso público de esta importante avenida de la comuna)

El plus que presenta esta modificación para la comuna, para los usuarios, hoy día en Alonso de Córdova concesionarios existen 361 estacionamientos, nosotros estamos proponiendo con esta norma 392 estacionamientos; Nueva Costanera en espacio público no tiene estacionamientos prácticamente y se están proponiendo 38 estacionamientos; total de estacionamientos en el sector 430.

Respecto a los árboles, Alonso de Córdova hoy día tiene 345 árboles y nosotros estamos proponiendo 541. Nueva Costaneras tiene hoy día 280 y estamos proponiendo 481 árboles; total de árboles en el sector 1.022.

Por lo tanto el incremento de estacionamientos en el área es de un 20%; el incremento de árboles es de un 64%.

¿Cuáles son los beneficios a nuestro juicio de esta norma?, promoción del espacio público marco regulatorio innovador, vale decir asociado a la norma y quien excede a la norma tiene la obligación de hacer el espacio público que enfrenta su local.

Mediación de escala, gradiente entre la edificación actual y la propuesta en el caso de la Avda. Nueva Costanera. Mediación entre la edificación y el paseo peatonal, es importante que se conjuguen los dos, el peatón con la construcción, con una calle de esta naturaleza no puede estar las edificaciones disociadas del quehacer del paseo, del vitriniar, del estar, del vivir la calle. Mediación de lo que acabamos de decir, control de tráfico hacia el paseo, veredas, resguardo y seguridad, tenemos elementos contenedores, tenemos pavimentos para el discapacitado, tenemos control de tráfico en las intersecciones.

Renovación del suelo urbano, calidad de la construcción, mejoramiento y plus-valía para el barrio, el dotar de una norma que permita acceder a una buena arquitectura, proveer de mejores instalaciones a las buenas que ya existen en Alonso de Córdova permite mejorar la plus valía del barrio. Cautelar el disvalor de las edificaciones que no están contempladas en esta modificación es importante, para el barrio en general cuando uno dota una calle de una buena norma y de un buen paseo necesariamente se mejora el barrio en toda su integridad.

(Muestra video de la propuesta)

Por último; quisiéramos hacer presente que el municipio a través de esta norma se ha esmerado en propender al desarrollo de obras que enriquezcan y embellezcan la comuna, el barrio, espacios de real beneficio para el mayor número posible de personas que impliquen un aporte más allá del mero hoy por hoy

sino que constituyan un provecho para las generaciones venideras. Nuestro deber como arquitectos es seguir creando espacios y construyendo normas amigables con tanto entusiasmo y rigor para que nuestra comuna de Vitacura sea el mejor lugar para que sus habitantes vivan, trabajen y estudien en plenitud.

Gracias.

Aplausos.

El señor Torrealba, realizada la presentación, lo que corresponde es la exhibición de esta propuesta a la comunidad por un plazo de 30 días; lo que se hará desde hoy día mismo en Asesoría Urbana y está a disposición de cualquier vecino que quiera hacer cualquier consulta al respecto. Posteriormente tendremos que evidentemente va a ser esto después de terminado los meses tradicionalmente los vecinos de Vitacura toman de vacaciones, tendremos una Segunda Audiencia y tendremos el período de observaciones que les agradeceríamos a los vecinos usuarios que estimen conveniente hacer observaciones lo hicieran por escrito para que sean evaluadas antes de tomar una decisión.

Este es un trabajo que hemos estado realizando conjuntamente con vecinos, Junta de Vecinos y demases en los dos sectores, creemos que permite consolidar definitivamente un sector que ha tomado características muy especiales dentro de la comuna, hemos considerado las observaciones de otros vecinos por ejemplo en la calle Las Ñipas

que han sido considerados en el tema y se han mantenido en las mismas condiciones que están hoy día y creo que con esto se permite en definitiva un embellecimiento pero además un mejor servicio en todo ese sector para la comuna, por lo tanto quedan a disposición de todos ustedes la propuesta, quien deseara una copia la puede conseguir en Asesoría Urbana y cualquier consulta al respecto habrán profesionales a disposición de ustedes para informarlos en cualquiera consulta o duda que tengan.

Es todo lo que puedo informar a ustedes por el momento, esta es una modificación al Plano Regulador que viene trabajándose hace largo tiempo con vecinos, Unidad Vecinal, el Concejo, Asesoría Urbana y espero recibir los comentarios y observaciones de los vecinos en su oportunidad a fin de seguir adelante con el procedimiento.

Están a disposición de todos ustedes las informaciones.

Sin haber más puntos que tratar se levanta la sesión siendo las 10.00 horas.

RAUL TORREALBA DEL PEDREGAL
PRESIDENTE DEL CONCEJO

HERNAN DUSSAUBAT VILLANUEVA
SECRETARIO ABOGADO MUNICIPAL