

ACUERDO N°163/22.- Sesión Extraordinaria N°12

QUILICURA, 22 de Marzo de 2022.-

VISTOS ESTOS ANTECEDENTES El Honorable Concejo Municipal de Quilicura hoy, en conformidad a lo señalado en el Artículo N°65 letra b) y el Artículo 82 letra b) del DFLN°1/2006 del Ministerio del Interior que fija texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley 18.695/88 Orgánica Constitucional de Municipalidades; Según Artículo 28 Octies del DFL 458 Ley General de Urbanismo y Construcción; y lo presentado por el Director de SECPLAN y el equipo de Asesoría Urbana en Jornada de Comisión de Plan Regulador Comunal los días 15, 17 y 21 de marzo de 2022 y lo visto en Concejo Sesión Extraordinaria N°12.

El Honorable Concejo Municipal, por unanimidad de sus miembros, ha acordado lo siguiente:

Aprueba el “**INFORME DE SÍNTESIS DE OBSERVACIONES Y RESPUESTAS DE IMAGEN OBJETIVO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA**”, en los términos que se indican a continuación:

INFORME DE SÍNTESIS DE OBSERVACIONES Y RESPUESTAS

IMAGEN OBJETIVO PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE QUILICURA

Índice

- 1. Introducción***
- 2. Consulta Pública Imagen Objetivo***
- 3. Síntesis de observaciones a la propuesta de Imagen Objetivo***

1. Introducción

El presente documento da cuenta de la síntesis de las observaciones recibidas por la Municipalidad de Quilicura ante la propuesta de Imagen Objetivo para la actualización del Plan Regulador Comunal, desarrollada de acuerdo al artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). En una primera parte se describe resumidamente el proceso y observaciones recibidas, posteriormente la síntesis de las observaciones y en forma de anexo las observaciones originales recibidas.



2. Propuesta Imagen Objetivo

2.1 Exposición Pública

La propuesta de Imagen Objetivo para la actualización del Plan Regulador Comunal se expuso a la comunidad entre los días 06 de diciembre de 2021 y 20 de enero de 2022. La información se exhibió durante este periodo en el frontis de la Municipalidad de Quilicura (José Francisco Vergara 450) y en el sitio web municipal www.muniquilicura.cl y la web del estudio www.prcquilicura.cl. Conjuntamente se realizaron dos audiencias públicas los días 14 y 16 de diciembre de 2021.

Durante todo el período, la comunidad pudo realizar observaciones por escrito a la imagen objetivo, ingresándolas en la Oficina de Partes o a través del correo electrónico oficinadepartes@quilicura.cl con copia a asur@quilicura.cl.

2.2 Observaciones recibidas.

Entre la fecha indicada (diciembre de 2021 y enero de 2022), la Municipalidad de Quilicura recibió un total de 45 observaciones a la Imagen Objetivo del Plan Regulador Comunal realizadas por alguno de los medios válidos detallados anteriormente.

Los temas más recurrentes refieren a humedales y áreas verdes, viviendas sociales, uso comercial- zona residencial, zona industrial exclusiva y reconversión, zona sur de la comuna, zona urbanizable condicionada (ZUC) y patrimonio.

En base a lo estipulado en el artículo 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones se deberá elaborar un informe que sintetice todas las observaciones y dar respuesta a las observaciones, así como también acordar los términos en los que se desarrollará el anteproyecto del Plan Regulador Comunal, publicándolos en el sitio web municipal y, para el caso, en sitio web del proceso de actualización del PRC de Quilicura.

3. Síntesis de observaciones y Respuestas a la propuesta de Imagen Objetivo para la actualización del Plan Regulador Comunal.

OBSERVACIONES Y RESPUESTAS A IMAGEN OBJETIVO

1. Observaciones desde 1 al 5.

N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
Observación 1. Catalina	- Consulta sobre las vías de financiamiento y	- Se rechaza la observación por cuanto se refiere a una consulta general, sobre materias que escapan al ámbito de acción





Municipalidad
de Quilicura



Secretaría Municipal
Oficina de Asuntos del Concejo

Nº de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
<i>Iracheta Naranjo</i>	<i>mantención de las áreas verdes establecidas por un Plan Regulador Comunal.</i>	<i>normativo de un Plan Regulador Comunal y a los lineamientos de la Imagen Objetivo.</i> - <i>Sin perjuicio de lo señalado, se aclara que el Anteproyecto del Plan es la fase técnica donde se establecerá la zonificación y normas urbanísticas asociadas, revisando la definición de los usos de suelo de área verde y espacio público. Se aclara que la etapa de Anteproyecto es la etapa posterior a la etapa de Imagen Objetivo.</i> - <i>Con todo, para efectos de planificación urbana, debe considerarse la existencia de un humedal urbano declarado oficialmente en esta área de la comuna en el marco y con las obligaciones que indica la Ley 21.202.</i>
<i>Observación 2. Catalina Iracheta Naranjo</i>	- <i>Consulta sobre las vías de financiamiento y mantención de las áreas verdes establecidas por un Plan Regulador Comunal y derechos de los propietarios para el acceso libre de la comunidad</i>	- <i>Se rechaza la observación por cuanto se refiere a una consulta general, sobre materias que escapan al ámbito de acción normativo de un Plan Regulador Comunal y a los lineamientos de la Imagen Objetivo.</i> - <i>Sin perjuicio de lo señalado, se aclara que el Anteproyecto del Plan es la fase técnica donde se establecerá la zonificación y normas urbanísticas asociadas, revisando la definición de los usos de suelo de área verde y espacio público. Se aclara que la etapa de Anteproyecto es la etapa posterior a la etapa de Imagen Objetivo.</i> - <i>Con todo, para efectos de planificación urbana, debe considerarse la existencia de un humedal urbano declarado oficialmente en esta área de la comuna en el marco y con las obligaciones que indica la Ley 21.202.</i>
<i>Observación 3. Kaffo Chacoff</i>	- <i>Presentación de Anteproyecto de loteo para el desarrollo habitacional de carácter social (DS49) en el sector de San Luis Norte.</i> - <i>Solicitud de desarrollar la Alternativa de Estructuración Urbana 3 (letra C) de la Imagen Objetivo, que se ajusta al Anteproyecto habitacional que están desarrollando.</i>	- <i>Se rechaza la observación, en consideración de que las recomendaciones de carácter técnicas indicadas en la observación corresponde a materias que serán abordadas en el proceso de elaboración del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, lo cual será llevada a cabo en la etapa posterior a la etapa de Imagen Objetivo.</i> - <i>Con todo, para efectos del desarrollo del proyecto debe considerarse los aspectos que sean pertinentes respecto de la existencia del humedal urbano de la comuna, declarado en el marco de la Ley 21.202, y en coherencia con los términos de planificación en que se procederá a elaborar el Anteproyecto del Plan Regulador Comunal acordado por el Concejo Municipal.</i>
<i>Observaciones 4 y 5. María</i>	- <i>Consulta sobre la definición de</i>	- <i>Se rechaza la observación por cuanto refiere fundamentalmente a la aplicación de las áreas verdes y la</i>



N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
<p><i>Elena Briceño y Víctor Peterman</i></p>	<p><i>un parque urbano en el sector norte de Quilicura y recursos municipales para expropiar y desarrollar esta área verde. Propuesta de destinar este territorio al desarrollo de viviendas.</i></p>	<p><i>incorporación de usos residenciales en el sector norte de la comuna, respecto al planteamiento de la Imagen Objetivo. En ese sentido, se contraponen con los lineamientos de orientación establecidos en la Imagen Objetivo para el sector norte de la comuna, la cual considera la presencia de los humedales urbanos declarados oficialmente en el marco de la Ley 21.202 que modifica diversos cuerpos legales con el objetivo de proteger los humedales urbanos.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>En el caso de los humedales, estos responden al área de protección por recurso de valor natural, establecida oficialmente en julio de 2021, que es reconocida conforme a lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC. Esta área ocupa una importante superficie del sector norte de la comuna.</i> - <i>Sin perjuicio de lo señalado, se aclara que el Anteproyecto del Plan es la fase técnica donde se establecerá la zonificación y normas urbanísticas asociadas, revisando la definición de los usos de suelo de área verde y espacio público. Se aclara que la etapa de Anteproyecto es la etapa posterior a la etapa de Imagen Objetivo.</i> - <i>Con todo, para efectos de planificación urbana, debe considerarse la existencia de un humedal urbano declarado oficialmente en esta área de la comuna en el marco y con las obligaciones que indica la Ley 21.202.</i>

2. Observaciones desde el 6 al 10

N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
<p><i>Observación 6. Jean Claude Brunel.</i></p>	<p><i>Solicitud de replanteamiento de la propuesta de la Imagen Objetivo en el sector norte de Quilicura, respecto a su definición con usos de áreas verdes, para favorecer la disminución del déficit de viviendas.</i></p>	<p><i>Se rechaza la observación por cuanto esta plantea un cambio relevante en la propuesta de la Imagen Objetivo en el sector norte de la comuna de Quilicura, orientándola principalmente hacia usos residenciales con el fin de acoger el déficit habitacional. Esto último, se contraponen con la necesidad de protección de los elementos de valor natural y paisajístico presentes en el sector, como es el caso de los humedales, estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>En el caso de los humedales, estos responden al área de protección por recurso de valor natural, establecida oficialmente en julio de 2021, que es reconocida conforme a lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC. Esta área ocupa una importante superficie del sector norte de la comuna.</i>



N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
		<p>- Sin perjuicio de lo señalado, se aclara que el Anteproyecto del Plan es la fase técnica donde se establecerá la zonificación y normas urbanísticas asociadas, revisando la definición de los usos de suelo de área verde y espacio público. Se aclara que la etapa de Anteproyecto es la etapa posterior a la etapa de Imagen Objetivo.</p> <p>- Con todo, para efectos de planificación urbana, debe considerarse la existencia de un humedal urbano declarado oficialmente en esta área de la comuna en el marco y con las obligaciones que indica la Ley 21.202.</p>
<p>Observaciones 7 y 26. Camilo Rojas Bravo</p>	<p>- Solicitud de no renovar patentes de alcoholes y comerciales de los pubs, bares, restobares, karaokes, discotecas y similares que colindan con la Villa Los Portales.</p>	<p>- Se rechaza la observación estrictamente basado en el hecho que los planes reguladores no poseen atribuciones normativas sobre el otorgamiento o renovación de patentes comerciales y de alcoholes y, además, debido al carácter esquemático y general de la Imagen Objetivo, no corresponde a la instancia adecuada para abordar la problemática expuesta en la observación.</p> <p>- Sin embargo, y en relación a lo expuesto en la observación, se aclara que los usos de suelo prohibidos a nivel de zona y subzonas es una tarea que se llevará a cabo como parte del proceso de formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Quilicura, que corresponde a la etapa siguiente a la de Imagen Objetivo.</p> <p>- En esta instancia, se podrá precisar los usos de suelo que, por sus características, generen molestias a los sectores o barrios residenciales de la comuna, evaluando su eventual definición como parte de los usos prohibidos dentro del ámbito normativo del nuevo Plan.</p>
<p>Observación 8. Pablo Moran (Valles Unidos S.A.)</p>	<p>- Propuesta de incorporación de Zona de Equipamiento de Salud Tipo Cementerio (ZESC) y Áreas Verdes relacionada con el Cementerio Parque de Quilicura.</p>	<p>- Se aprueba esta observación estrictamente en lo planteado referido a la Imagen Objetivo, la naturaleza de la actividad (de tipo equipamiento) indicada en la observación y la orientación de la zona indicada en el sector de Lo Echevers.</p> <p>- Sin perjuicio de lo anterior, debido al carácter esquemático y general de la Imagen Objetivo, no corresponde a la instancia adecuada para incluir la precisión de la zonificación como la expuesta en la observación. Por lo anterior, definir una zona específica para los cementerios de la comuna, se deberá evaluar en el marco del proceso de formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Quilicura. En esa instancia, se podrá precisar los usos de suelo relacionadas con esta zona, y la eventual integración de las sugerencias planteadas en la observación.</p>
<p>Observación 9. Marcelo Cantergiani (Grupo Valcan)</p>	<p>- Propuesta de aumento de altura máxima de edificación en el sector de la nueva</p>	<p>- Se rechaza la observación por cuanto, debido al carácter esquemático y general de la Imagen Objetivo, no corresponde a la instancia adecuada para incluir ajustes en la propuesta de las "Zonas Mixtas asociadas a vías principales", junto con la precisión</p>





Municipalidad
de Quilicura



Secretaría Municipal
Oficina de Asuntos del Concejo

N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
	<p><i>Estación Plaza de Quilicura del Metro, para el desarrollo de un proyecto de usos mixtos.</i></p> <p><i>- Mantención de las condiciones establecidas en permisos de edificación otorgados.</i></p>	<p><i>de las alturas máximas de edificación en el área central de la comuna.</i></p> <p><i>- Sin perjuicio de lo anterior, las recomendaciones y solicitudes de carácter técnicas indicadas en la observación corresponde a materias que serán abordadas en el proceso de elaboración del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, lo cual será llevada a cabo en la etapa posterior a la etapa de Imagen Objetivo, en coherencia con los Términos de planificación en que se procederá a elaborar el Anteproyecto del Plan Regulador Comunal que acuerde el Concejo Municipal.</i></p>
<p><i>Observación 10. Hans Kramer (Gersa)</i></p>	<p><i>- Cuestionamiento a la definición de una zona de reconversión en la Zona Industrial Exclusiva, en el sector de la Av. San Ignacio. Solicitud de mantener las condiciones de la Zona Industrial Exclusiva del PRMS en el sector.</i></p> <p><i>- Cuestionamiento al establecimiento de un subcentro a lo largo de la Av. San Ignacio y de otro subcentro de intercambio modal en la nueva estación del ferrocarril Santiago-Batuco.</i></p>	<p><i>- Se acepta la observación por cuanto en el proceso de formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal se debe reconocer la Zona Industrial Exclusiva, en consideración del carácter mandatorio del PRMS sobre los usos de actividades productivas y otras disposiciones, bajo el ámbito de acción normativo de los planes reguladores intercomunales o metropolitanos.</i></p> <p><i>- Sin perjuicio de lo anterior, dentro del ámbito de acción normativo del Plan Regulador Comunal, se analizará la precisión de las normas urbanísticas dentro de la Zona Industrial Exclusiva, en forma complementaria, especialmente con respecto a los usos de suelo de equipamientos. La misma condición con respecto al planteamiento y aplicación de los eventuales nuevos sub-centros.</i></p>

3. Observaciones desde el 11 al 15

N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
<p><i>Observación 11. Ignacio Oyanedel-Federico Cumming-Federico Ayala</i></p>	<p><i>- Cuestionamientos a la definición de áreas verdes (parque urbano) en el sector norte de la comuna de Quilicura y la modificación de las</i></p>	<p><i>- Se rechaza la observación, por cuanto plantea un cambio relevante en la propuesta de la Imagen Objetivo en el sector norte de la comuna de Quilicura, apuntando a la necesidad de contar con mayor superficie orientada al desarrollo residencial, manteniendo el espíritu de la norma de la Zona Urbanizable Condicionada (ZUC), establecida por el PRMS, la cual no incorporó elementos de valor natural relevantes en el sector, como los humedales, el estero Las</i></p>



N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
<i>(Inversiones Butamalal)</i>	<i>condiciones normativas vigentes establecidas por el PRMS en el año 2013</i>	<p><i>Cruces y los Cerrillos de Lo Castro, además de los rellenos de terrenos.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Así, la propuesta de la Imagen Objetivo y sus alternativas de estructuración consideran la situación y condición actual del territorio. Al respecto, destaca la presencia de los humedales y la importante superficie que estos ocupan en el sector norte de la comuna, siendo éstos un área de protección por recurso de valor natural, establecida oficialmente en julio de 2021, que es reconocida conforme a lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC.</i> - <i>Sin perjuicio de lo anterior, en la etapa de formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal se precisará las definiciones de parques urbanos y zonas de áreas verdes, especialmente en las áreas relacionadas con los humedales y otros componentes territoriales en el sector norte de la comuna.</i>
<i>Observación 12. María José García Vielma (Asociación de Canalistas Sociedad del Canal de Maipo).</i>	<i>Solicitud de incorporar los canales bajo tuición de la Asociación de Canalistas del Maipo, dentro de la definición del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Quilicura.</i>	<i>Se acepta la observación por cuanto, conforme a lo establecido por el PRMS, los canales individualizados por la Asociación de Canalistas del Maipo se integrarán en lo que corresponde, lo que se realizará dentro de las disposiciones del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal.</i>
<i>Observación 13. Miguel Mora Beltrán.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Entrega una reseña sobre el valor histórico y patrimonial de la comuna de Quilicura.</i> - <i>Solicitud de incorporación de los Cerrillos de Lo Castro como parque urbano.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Se acepta la observación por cuanto refiere a elementos orientadores presentes en la Imagen Objetivo.</i> - <i>Sin perjuicio de lo anterior, en el proceso de formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal se precisarán los límites de los Cerrillos de Lo Castro, para su definición como parque urbano o zona de área verde.</i>
<i>Observación 14. José Miguel Guzmán Espinola (Fundo Lo Campino)</i>	<i>Solicitud de desarrollar los lineamientos de la Alternativa de Estructuración A de la Imagen Objetivo, en su punto 1.2 "Zona Mixta de Reconversión borde urbano Américo Vespucio".</i>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Se rechaza la observación por cuanto en relación a la situación de base del sector, se puede describir y concluir que las zonas mencionadas se encuentran con significativos niveles de saturación funcional, asociado a problemas de conectividad y accesibilidad grave, empeorado por el efecto barrera de la autopista Américo Vespucio, la existencia de un déficit de equipamiento y servicios, además de la presencia del pasivo ambiental del ex vertedero Cerro Renca y las actividades que se han desarrollado en ese sector, fuertemente impactantes en lo urbano y ambiental.</i> - <i>Sin perjuicio de lo señalado precedentemente, en la Etapa de Anteproyecto se diferenciarán subzonas en el sector de manera</i>



N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
	- Definición de una densidad bruta máxima entre 350 y 400 Hab/Ha y una altura máxima de por lo menos 8 pisos	de establecer una normativa acorde con la realidad diagnosticada, todo en coherencia con los Términos de Planificación en que se procederá a elaborar el Anteproyecto de Plan Regulador Comunal que acuerde el Concejo Municipal.
Observación 15. Carlos E. Zambrano Sepúlveda	- Solicitud de mantención de muro existente en tramo no ejecutado de la Av. Las Torres, al sur de Pedro Riveros, en el sector de la Villa Lo Campino	- Se rechaza la observación por cuanto no es posible acoger lo solicitado dentro de los alcances normativos de un Plan Regulador Comunal y dar una respuesta para su solución. - Junto a lo anterior, el terreno donde se emplaza el muro se encuentra afecto a utilidad pública, por parte del PRMS, para completar el trazado de la Av. Las Torres, definiéndola como vía troncal. Al respecto, el Plan Regulador Comunal no tiene atribuciones para desafectar este tipo de declaratorias establecidas por un Plan Regulador Intercomunal o Metropolitano.

4. Observaciones desde el 15 al 20

N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
Observación 16. Daniel Carvacho-Gabriel Rojas (Sociedad de Rentas Comerciales S.A.)	- Solicitud de modificación de Zona Industrial Exclusiva, extendiendo la Zona de Reconversión de borde urbano de la Av. Américo Vespucio, junto con acoger lo establecido en la Alternativa de Estructuración A de la Imagen Objetivo.	- Se rechaza la observación por cuanto esta apunta a modificar la Zona Industrial Exclusiva definida por el PRMS, incorporando usos residenciales, lo que requiere necesariamente la modificación de este instrumento de planificación, antes que el Plan Regulador Comunal pueda incluirlas dentro de sus disposiciones. - Además es necesario considerar la variable ambiental, donde no resulta recomendable el funcionamiento de actividades productivas molestas en conjunto con el desarrollo de usos residenciales. Para efectuar un cambio normativo que disminuya la categoría de las actividades productivas a inofensivas, o bien, las prohíba, se requiere necesariamente una modificación al PRMS, antes de su aplicación por parte del Plan Regulador Comunal.
Observación 17. Catalina Iracheta Naranjo.	- Consulta sobre la calidad de las aguas que alimentan el Humedal O´Higgins	- Se rechaza la observación por cuanto la observación corresponde a una consulta general, sobre materias que escapan al ámbito de acción normativo de un Plan Regulador Comunal y a los lineamientos de la Imagen Objetivo. - Sin perjuicio de lo anterior, el antecedente forma parte del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica. El Informe Ambiental es del documento técnico donde se incluirán los antecedentes del tipo mencionado en la observación y este es un documento que se



N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
		<i>desarrolla y ajusta en la etapa de formulación del Anteproyecto de PRC.</i>
<i>Observación 18. Eliana Pino.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Solicitud de mantener la Alternativa de Estructuración C de la Imagen Objetivo, considerándose más apta para el medio ambiente comunal.</i> - <i>Propuestas sobre áreas verdes, rellenos de terrenos en sector Lo Etchevers y alturas de edificación en zonas urbanizables y ya urbanizadas.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Se rechaza la observación por cuanto las materias indicadas en ella refieren a aspectos y elementos que deberán ser revisados y analizados en la Etapa de Anteproyecto de Plan Regulador Comunal, que es una etapa posterior y distinta a la Imagen Objetivo.</i> - <i>En ese sentido, respecto de materias indicadas en la observación, como el caso de zonas de áreas verdes, parques urbanos y áreas asociadas a la protección de humedales urbanos corresponden a materias que serán atendidas en el Anteproyecto del PRC, que es la instancia técnica que permite abordar el planteamiento de la observación, a través de la zonificación y definición de normas urbanísticas aplicables como parte del proceso de elaboración del Plan Regulador Comunal.</i> - <i>De la misma forma, en el caso de la "Zona Mixta Frente Camino Lo Etchevers", se indica que se mantendrán sus criterios y lineamientos de planificación, pero actualizándolos con mayor precisión como parte de la elaboración del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal.</i> - <i>Finalmente y en el mismo sentido, respecto a materias indicadas como el caso de las alturas máximas de edificación, se deberá considerar la diversidad de los barrios y construcciones existentes en este territorio, que debe ser estudiado caso a caso, sin perjuicio de establecer rangos de alturas máximas, pero siempre como parte del proceso de elaboración del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal.</i>
<i>Observación 19. Pedro León (Rafael y Nelson Iracheta)</i>	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Cuestionamientos a la definición de áreas verdes (parque urbano) en el sector norte de la comuna de Quilicura y la modificación de las condiciones normativas vigentes establecidas por el PRMS en el año 2013.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Se rechaza la observación, por cuanto plantea reparos a las orientaciones de la Imagen Objetivo en el sector norte de la comuna de Quilicura, con respecto a la aplicación de usos de suelo de áreas verdes y la importante superficie que ello implica, en desmedro del potencial desarrollo residencial que fue definido por el PRMS el año 2013, con la incorporación de la Zona Urbanizable Condicionada (ZUC).</i> - <i>Al respecto, es necesario considerar que la propuesta del PRMS, no incorporó elementos de valor natural relevantes en el sector, como los humedales, el estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro, además de los rellenos de terrenos.</i> - <i>Así, la propuesta de la Imagen Objetivo y sus alternativas de estructuración consideran la situación y condición actual del territorio, considerando la presencia de los humedales y la importante superficie que estos ocupan en el sector norte de la comuna, siendo éstos un área de protección por recurso de valor natural, establecida oficialmente en julio de 2021, que es</i>



N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
		<p>reconocida conforme a lo establecido por el artículo 2.1.18 de la OGUC.</p> <p>- Sin perjuicio de lo anterior, en la etapa de formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal se precisará las definiciones de parques urbanos y zonas de áreas verdes, especialmente en las áreas relacionadas con los humedales y otros componentes territoriales en el sector norte de la comuna.</p>
<p>Observación 20. José Lagos.</p>	<p>- Expresa opiniones que cuestionan el proceso de elaboración del Plan Regulador Comuna y su vinculación con la protección de los humedales y el crecimiento urbano de la comuna, junto con criticar el planteamiento de las tres alternativas de estructuración.</p>	<p>- Se rechaza la observación por cuanto los planteamientos realizados corresponden principalmente a opiniones generales, que se centran en el cuestionamiento al proceso de elaboración del Plan Regulador Comunal y su vinculación con la protección de los humedales y el crecimiento urbano de la comuna, junto a la definición de las tres alternativas de estructuración.</p> <p>- Esta condición hace que no se establezcan en las observaciones criterios técnicos, que permitan su aplicación concreta en las propuestas de la Imagen Objetivo y sus alternativas.</p>

5. Observaciones desde el 21 al 25

N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
<p>Observación 21. Pedro Pablo Pizarro. (Inmobiliaria Nueva Quilicura)</p>	<p>- Cuestionamientos a la modificación de las condiciones normativas vigentes establecidas por el PRMS en el año 2013, en el sector norte de la comuna de Quilicura, en los terrenos que cuenta con proyecto en desarrollo y permiso otorgado, junto con la incorporación de</p>	<p>- Se rechaza la observación por cuanto cuestiona la potestad y atribución que sí tiene y detenta el PRC respecto de la modificación de las condiciones del PRMS establecidas para las zonas ZUC en el año 2013, en el sector norte de la comuna.</p> <p>- Sin perjuicio de lo anterior, será en la etapa de Anteproyecto de PRC donde se revisará y analizará la propuesta de zonificación y vialidad estructurante a ser desarrollada y la relación con el proyecto de Inmobiliaria Nueva Quilicura, si fuese pertinente, por cuanto es en el etapa de Anteproyecto donde se revisará el trazado de las vías planteadas en la Imagen Objetivo, con el fin de precisarlas respecto a lo establecido por el PRMS y, especialmente, sobre proyectos en desarrollo.</p> <p>- En el mismo sentido, en esta Etapa de Anteproyecto podrá revisarse la definición de la zona de equipamiento asociada a la nueva Estación Las Industrias del proyecto Tren Santiago Bатуco.</p>



	<p><i>áreas verdes en su interior.</i></p>	
<p><i>Observación 22. Andrés Escobar.</i></p>	<p>- <i>Se plantean sugerencias sobre materias generales que debieran ser consideradas en la elaboración del Plan Regulador Comunal</i></p>	<p>- <i>Se rechaza la observación por cuanto refiere a materias generales que no es posible asumir en su mayoría a través de las atribuciones del Plan Regulador Comunal.</i></p> <p>- <i>Sin perjuicio de lo anterior, en relación al aprovechamiento de sitios baldíos y su eventual utilización hacia usos deportivos, el Plan Regulador Comunal no posee atribuciones de gestión para lograr dicho objetivo. Sin embargo, a través de la aplicación de normas urbanísticas de usos de suelo y de edificación, a nivel de zona o subzonas, podría admitir el desarrollo de usos de equipamientos deportivos, dando la posibilidad de implementar este tipo de equipamientos dentro de la comuna y, en específico, en terrenos baldíos o con baja ocupación. No obstante, no puede exigir su construcción.</i></p> <p>- <i>En el caso de las áreas relacionadas con la línea del Metro y sus Estaciones, el plan regulador comunal sólo puede establecer normas urbanísticas a nivel de zonas y subzonas, en las áreas relacionadas. Estas pueden favorecer o restringir la localización de construcciones, de acuerdo a los objetivos del Plan. Sin embargo, no posee atribuciones normativas para establecer regulaciones a los sistemas de transporte.</i></p> <p>- <i>Con respecto a la relación entre áreas industriales y sectores residenciales, el Plan Regulador Comunal puede establecer normas urbanísticas a nivel de zonas y subzonas, que permitan regular esta relación, ya sea generando áreas de transición, o bien, estableciendo una debida separación entre estos sectores (vías de anchos mayores y sistemas de áreas verdes, entre otras medidas). Junto a lo anterior, se encuentra la posibilidad de prohibir usos de actividades productivas (industrias, talleres y bodegas) al interior de zonas residenciales. Además se pueden definir zonas exclusivas para el desarrollo de actividades productivas, diferenciadas de zonas con usos residenciales.</i></p> <p>- <i>El resto de las sugerencias pueden ser abordadas por medidas de gestión y reguladas a través del mejoramiento de su fiscalización. No obstante, escapan a las atribuciones normativas de un Plan Regulador Comunal.</i></p> <p>- <i>Sin perjuicio de lo anterior, es en el Anteproyecto del Plan Regulador Comunal de Quilicura, que es la fase técnica donde se establecerá la zonificación y normas urbanísticas asociadas, donde se evaluará incluir los criterios expuestos en la observación, dentro del ámbito de acción normativo de este tipo de instrumento de planificación territorial.</i></p>
<p><i>Observación 23. Miguel Ángel Vera Toro.</i></p>	<p>- <i>Solicitud de eliminación de referencias al "estero Los Perros" dentro del documento Anexo</i></p>	<p>- <i>Se rechaza la observación por cuanto el planteamiento realizado en ésta hace referencia a un documento previo del estudio de Actualización del Plan Regulador Comunal de Quilicura, que no formó parte del Resumen Ejecutivo de la Imagen Objetivo</i></p>



	<p>6, Proceso EAE, del Estudio Diagnostico Comunal "EDC), denominado "Informe Diagnostico Ambiental Estratégico (DAE), Revisión 2 de mayo de 2020.</p>	<p>expuesto de acuerdo a lo establecido por el 28 octies de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>- Sin perjuicio de lo anterior, es necesario aclarar que las referencias al "estero Los Perros" no formaron parte de los contenidos de la Imagen Objetivo y de sus Alternativas de Estructuración Urbana. Además, al no existir antecedentes técnicos que respalden la presencia del "estero Los Perros" dentro de la Comuna de Quilicura, las indicaciones a este estero no serán incluidos en futuras versiones de los documentos que formarán parte del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal.</p>
<p>Observación 24. Robin González Hidalgo</p>	<p>- Solicitud de evaluación de la Estación Quilicura para su definición como Inmueble de Conservación Histórica, por parte del Plan Regulador Comunal, junto con la reposición del busto de José Miguel Carrera en la Plaza de Armas de Quilicura.</p>	<p>- Se acepta la observación por cuanto refiere a elementos orientadores presentes en la Imagen Objetivo.</p> <p>- Sin perjuicio de lo anterior, se precisa que será en la etapa de formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, en donde se revisará la evaluación arquitectónica e histórica de la edificación de la antigua Estación Quilicura, para su incorporación como Inmueble de Conservación Histórica, conforme a lo establecido por el artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p>
<p>Observación 25. Alberto Undurraga.</p>	<p>- Plantea su apoyo al trabajo realizado en la formulación de la Imagen Objetivo y marcar preferencia por la Alternativas de Estructuración C (Plano N°3), junto con el planteamiento de observaciones generales al futuro Plan Regulador Comunal.</p>	<p>- Se rechaza la observación por cuanto expresa opiniones y sugerencias generales sobre materias que escapan al ámbito de acción normativo de un Plan Regulador Comunal y a los lineamientos de la Imagen Objetivo.</p> <p>- Sin perjuicio de lo anterior, se precisa que el Anteproyecto del Plan, posterior a la etapa de Imagen Objetivo, es la fase técnica donde se establecerá la zonificación y normas urbanísticas asociadas.</p>



6. Observaciones desde el 26 al 30

N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
<p>Observación 27. Carolina Bustos.</p>	<p>- Plantea observaciones y cuestionamientos respecto a la protección de los humedales urbanos definido en la Imagen Objetivo, en relación a exigencias de sus normativas y criterios de planificación aplicables por parte de un Plan Regulador Comunal.</p>	<p>Se rechaza la observación, en los puntos que refieren a: la mantención de la superficie de los humedales a través de zonas buffer no edificables solicitando incorporarlos dentro del PRC y lo referente al cuestionamiento de la figura de áreas verdes en los humedales.</p> <p>Para lo anterior debe argumentarse que, como parte de las alternativas de estructuración urbana de la Imagen Objetivo, fueron reconocidos los humedales de Quilicura, agrupados en el área de protección de recurso de valor natural definida y declarada por la Resolución Exenta N°616 del Ministerio de Medio Ambiente (D.O. 01 de julio de 2021). En las alternativas de estructuración de la Imagen Objetivo se propició la separación física de los humedales con respecto a otros sectores de la comuna. De esta forma se propuso una extensa zona denominada como "Parque Urbano Natural", que incluye a la superficie oficialmente declarada de los humedales, además del borde del estero Las Cruces y los Cerrillos de Lo Castro, junto con los terrenos con rellenos para propiciar su reconversión. Todo lo anterior obedece a establecer lineamientos normativos restrictivos a los usos de suelo que pudieran afectar a los humedales en específico y al contexto natural y paisajístico del sector norte en general, con el fin de representar la necesidad de protección de este sector de la comuna.</p> <p>En relación a los "usos de áreas verdes", se aclara que en las alternativas de estructuración no se establecieron zonas de usos de áreas verdes, como tampoco se representaron terrenos destinados a este tipo de uso de suelo, por cuanto, como se ha indicado, los usos de suelo corresponde a una de las normas urbanísticas que serán definidas y asignadas en el próxima etapa de Anteproyecto de Plan Regulador Comunal.</p> <p>Es por lo anterior, que estas áreas establecidas alrededor de los humedales urbanos ya actúan como franjas de transición entre las áreas de mayor desarrollo urbano y las áreas de protección de recursos de valor natural como el caso de los humedales.</p> <p>En definitiva, es posible plantear que el criterio de área de transición o área buffer se encuentra ya establecido de forma esquemática dentro de las alternativas de estructuración de la Imagen Objetivo.</p> <p>Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que todo lo que tiene relación con precisión de zonas y subzonas y la definición de las normas urbanísticas, entre las que se encuentra los usos de suelo, son</p>





N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
		<p><i>materias que se desarrollarán en la Etapa de Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, posterior a la etapa de Imagen Objetivo, y es la instancia donde podrá revisarse y precisar áreas de transición.</i></p> <p><i>Con respecto a la observación que refiere a la existencia de "vías que cruzan o bordean el humedal urbano declarado, tanto de manera horizontal como vertical, lo cual reducirá la superficie del humedal", se indica que como parte del desarrollo del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, se realizará la precisión de la vialidad que proponga el Plan Regulador Comunal, la que quedará regulada dentro de su propuesta normativa. En esta fase de Anteproyecto, se buscará evitar la definición de nuevas declaratorias de utilidad pública para vías en las áreas relacionadas con los humedales urbanos. Sin embargo, debe distinguirse y señalarse que, respecto a las vías proyectadas por el PRMS sobre los humedales urbanos, el Plan Regulador Comunal no posee atribuciones para eliminar su existencia o desafectar sus declaratorias de utilidad pública.</i></p> <p><i>Se rechaza el punto que indica sobre derecho a la participación en el Plan Regulador Comunal debido a que refiere a materias de carácter administrativo y no se refieren a la Imagen Objetivo que fue expuesta conforme al artículo 28 octies de la LGUC.</i></p> <p><i>Se rechaza el punto de la observación que expresa opiniones respecto a la forma de representación gráfica de los antecedentes contenidos dentro del Resumen Ejecutivo del Plan y su nivel de detalle, que fueron expuestos conforme a lo establecido por el artículo 28 octies de la LGUC, no estableciendo referencias a los contenidos específicos de la propuesta de la Imagen Objetivo y de sus Alternativas de Estructuración.</i></p> <p><i>Para lo anterior se aclara que el nivel de detalle de la información solicitada en la observación, será aportada como parte de los contenidos del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, de acuerdo a lo establecido por los artículos 2.1.10 y 2.1.10 bis de la OGUC, junto con el Informe Ambiental, que forma parte del proceso de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan.</i></p>
<p><i>Observación 28. Guido Salinas.</i></p>	<p><i>- Manifiesta opinión favorable a la Alternativa de Estructuración C y realiza observaciones sobre sus lineamientos normativos</i></p>	<p><i>- Se rechaza la observación estrictamente en consideración de que refiere a materias fundamentalmente relacionadas con el desarrollo del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, pese a lo cual se indica en la observación una opinión favorable a una de las alternativas de estructuración, para el caso, la C.</i></p> <p><i>- En tal sentido, se aclara que será en el marco de la elaboración del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal donde se precisará la propuesta de zonificación y normas urbanísticas aplicables a nivel de zona y subzona. Se reitera que será en el</i></p>



N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
		<p><i>Anteproyecto de PRC donde se precisarán las normas de alturas máximas y otras normas urbanísticas, diferenciando su aplicación con más claridad, evaluando la incorporación de nuevas áreas de transición con respecto a los sectores relacionados con el estero Las Cruces.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Se aclara que en la zona mixta asociada al camino Lo Etchevers se mantendrá la propuesta de usos de suelo, precisando su aplicación normativa en relación a las áreas de valor natural, como las zonas de humedales y el estero Las Cruces.</i> - <i>En relación a los humedales urbanos y su contexto, en específico el humedal San Luis, en la etapa de Anteproyecto se precisará las áreas de transición, especialmente en cuanto a la aplicación de normas urbanísticas en su interior, evaluando la posibilidad de incorporar una zona de buffer, dentro del marco de acción normativo del Plan Regulador Comunal.</i> - <i>Se acepta revisar la solicitud de extensión de la zona de parque urbano hacia el sur del estero Las Cruces, hasta la avenida Lo Marcoleta y Colo Colo. El Anteproyecto deberá considerar la zona como parte de un área de transición de tipo Parque Natural en coherencia con los Términos de Planificación en que se elaborará el Anteproyecto de Plan Regulador Comunal que acuerde el Concejo Municipal.</i>
<p><i>Observación 29. Alejandro JG Sepúlveda Rodríguez.</i></p>	<p>- <i>Expresa opiniones respecto a la relevancia de proteger los humedales y el valor del medio ambiente.</i></p>	<p>- <i>Se rechaza la observación por cuanto sólo expresa opiniones respecto al valor de los humedales, sin formular requerimientos o comentarios sobre materias relacionadas con el ámbito de acción normativo de un Plan Regulador Comunal o a los lineamientos de la Imagen Objetivo.</i></p>
<p><i>Observación 30. Daniela Jara.</i></p>	<p>- <i>Propuesta de establecer Villa Gildemeister como Zona de Conservación Histórica por parte del Plan Regulador Comunal de Quilicura.</i></p>	<p>- <i>Se acepta la observación por cuanto refiere a elementos orientadores presentes en la Imagen Objetivo.</i></p> <p>- <i>Sin perjuicio de lo anterior, se precisa que será en la etapa de formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, en donde se revisará la evaluación arquitectónica, histórica y urbanística de la edificación de la Villa Gildemeister, para su incorporación como Zona de Conservación Histórica, conforme a lo establecido por el artículo 2.1.18 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</i></p>



7. Observaciones desde el 31 al 35

N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
<p>Observación 31. Andrés Vrankovic.</p>	<p>- Plantea su preferencia por la Alternativas de Estructuración C, junto con el planteamiento de observaciones a los lineamientos de planificación a nivel de macro-áreas.</p>	<p>- Se rechaza la observación estrictamente en consideración de que refiere a materias fundamentalmente relacionadas con el desarrollo del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, pese a lo cual se indica en la observación una opinión favorable a una de las alternativas de estructuración, para el caso, la C.</p> <p>- Sin perjuicio de lo anterior, en el marco de la elaboración del Plan Regulador Comunal se precisará la propuesta de zonificación y normas urbanísticas aplicables a nivel de zona y subzona, entre las que se encuentra las alturas máximas, diferenciando su aplicación con más claridad, evaluando la incorporación de nuevas áreas de transición con respecto a los sectores relacionados con el estero Las Cruces.</p> <p>- En la zona mixta asociada al camino Lo Etchevers se mantendrá la propuesta de usos de suelo, precisando su aplicación normativa en relación a las áreas de valor natural, como las zonas de humedales y el estero Las Cruces.</p> <p>- De la misma forma, en esta etapa se realizará la precisión de la vialidad estructurante del Plan, evitando establecer declaratorias de utilidad pública en las áreas relacionadas con los humedales urbanos.</p> <p>- En relación a los humedales urbanos y su contexto, incluyendo al humedal San Luis, se precisará las áreas de transición, especialmente en cuanto a la aplicación de normas urbanísticas en su interior, evaluando la posibilidad de incorporar una zona específica de buffer, dentro del marco de acción normativo del Plan Regulador Comunal.</p>
<p>Observación 32. Brian Capstick.</p>	<p>- Solicitud de reconocimiento de las nuevas condiciones urbanas en el sector central de Quilicura y el borde de Américo Vespucio, junto con las tendencias de localización de nuevos proyectos, incluyendo propuesta de ajustes de normas urbanísticas establecidas por el Plan Regulador</p>	<p>- Se rechaza lo indicado en la observación por cuanto refiere a proponer normas urbanísticas, siendo la etapa de formulación de Anteproyecto donde se procederá a revisar y precisar la zonificación y normas urbanísticas aplicables en el área de la "Zona mixta de reconversión", emplazada en ambos costados de la Av. Américo Vespucio, con respecto a los criterios de subdivisión predial mínima, coeficiente de ocupación de suelo y constructibilidad, así como alturas máximas, densidades y cualquier otra norma urbanística, todo en coherencia con los Términos de Planificación en que se procederá a elaborar el Plan Regulador Comunal que acuerde Concejo Municipal.</p> <p>- Cabe destacar que además, en la etapa de Anteproyecto se evaluará una diferenciación de zonas respecto de las áreas aledañas al ex Vertedero Cerros de Renca, con el fin de establecer una normativa acorde con este pasivo ambiental.</p>



Nº de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
<p>Observaciones 33, 35, 36, 38, 41 y 42. Vicente Bardales, Cristian Valdés, Alexandra Arancibia, Rodrigo Vallejos, Fernanda Coronado y Resistencia Socio Ambiental Quilicura.</p>	<p>Comunal de Quilicura de 1985 y PRMS.</p> <p>- Plantea su preferencia por la Alternativa de Estructuración C, junto con el planteamiento de observaciones a los lineamientos de planificación a nivel de macro-áreas.</p>	<p>- Se rechaza la observación estrictamente en consideración de que refiere a materias fundamentalmente relacionadas con el desarrollo del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, pese a lo cual se indica en la observación una opinión favorable a una de las alternativas de estructuración, para el caso, la C.</p> <p>- En tal sentido, se aclara que será en el marco de la elaboración del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal donde se precisará la propuesta de zonificación y normas urbanísticas aplicables a nivel de zona y subzona. Se reitera que será en el Anteproyecto de PRC donde se precisarán las normas de alturas máximas y otras normas urbanísticas, diferenciando su aplicación con más claridad, evaluando la incorporación de nuevas áreas de transición con respecto a los sectores relacionados con el estero Las Cruces.</p> <p>- Se aclara que en la zona mixta asociada al camino Lo Etchevers se mantendrá la propuesta de usos de suelo, precisando su aplicación normativa en relación a las áreas de valor natural, como las zonas de humedales y el estero Las Cruces.</p> <p>- En relación a los humedales urbanos y su contexto, en específico el humedal San Luis, en la etapa de Anteproyecto se precisará las áreas de transición, especialmente en cuanto a la aplicación de normas urbanísticas en su interior, evaluando la posibilidad de incorporar una zona de buffer, dentro del marco de acción normativo del Plan Regulador Comunal.</p> <p>- Se acepta la solicitud de extensión de la zona de parque urbano hacia el sur del estero Las Cruces, hasta la avenida Lo Marcoleta y Colo Colo. El Anteproyecto deberá considerar la zona como parte de un área de transición de tipo Parque Natural en coherencia con los Términos de Planificación en que se elaborará el Anteproyecto de Plan Regulador Comunal que acuerde el Concejo Municipal.</p>
<p>Observación 34. Miguel Astete Toro.</p>	<p>- Presenta opiniones respecto a la promoción de viviendas sociales en el interior de las macro-áreas de las alternativas de estructuración urbana.</p>	<p>- Se rechaza la observación por cuanto expresa opiniones respecto el desarrollo de las viviendas sociales dentro de la comuna de Quilicura, sin formular requerimientos o comentarios sobre materias relacionadas con el ámbito de acción normativo de un Plan Regulador Comunal y a los lineamientos de la Imagen Objetivo.</p>



8. Observaciones desde el 35 al 40

Nº de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
<p>Observación 37. Bastían Navarrete.</p>	<p>- Plantea su preferencia por la Alternativa de Estructuración C, junto con el planteamiento de observaciones a los lineamientos de planificación a nivel de macro-áreas.</p>	<p>- Se rechaza la observación estrictamente en consideración de que refiere a materias fundamentalmente relacionadas con el desarrollo del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, pese a lo cual se indica en la observación una opinión favorable a una de las alternativas de estructuración, para el caso, la C.</p> <p>- En tal sentido, se aclara que será en el marco de la elaboración del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal donde se precisará la propuesta de zonificación y normas urbanísticas aplicables a nivel de zona y subzona. Se reitera que será en el Anteproyecto de PRC donde se precisarán las normas de alturas máximas y otras normas urbanísticas, diferenciando su aplicación con más claridad, evaluando la incorporación de nuevas áreas de transición con respecto a los sectores relacionados con el estero Las Cruces.</p> <p>- Se aclara que en la zona mixta asociada al camino Lo Etchevers se mantendrá la propuesta de usos de suelo, precisando su aplicación normativa en relación a las áreas de valor natural, como las zonas de humedales y el estero Las Cruces.</p> <p>- En relación a los humedales urbanos y su contexto, en específico el humedal San Luis, en la etapa de Anteproyecto se precisará las áreas de transición, especialmente en cuanto a la aplicación de normas urbanísticas en su interior, evaluando la posibilidad de incorporar una zona de buffer, dentro del marco de acción normativo del Plan Regulador Comunal.</p> <p>- Se acepta revisar la solicitud de extensión de la zona de parque urbano hacia el sur del estero Las Cruces, hasta la avenida Lo Marcoleta y Colo Colo. El Anteproyecto deberá considerar la zona como parte de un área de transición de tipo Parque Natural en coherencia con los Términos de Planificación en que se elaborará el Anteproyecto de Plan Regulador Comunal que acuerde el Concejo Municipal.</p>
<p>Observación 39. Sebastián Bardales</p>	<p>- Plantea su preferencia por la Alternativa de Estructuración C.</p>	<p>- Se rechaza la observación por cuanto, pese a que expresa su preferencia por una de las alternativas de estructuración urbana, para el caso la alternativa C, no formula requerimientos o comentarios sobre materias relacionadas con el ámbito de acción normativo de un Plan Regulador Comunal o a los lineamientos de la Imagen Objetivo.</p>
<p>Observación 40. Giovanna Romero.</p>	<p>- Plantea que las propuestas del Plan Regulador Comunal, requiriéndose cambios importantes,</p>	<p>- Se rechaza la observación respecto de los puntos referidos al proceso administrativo del desarrollo de la Imagen Objetivo en el marco del desarrollo de la actualización del Plan Regulador Comunal por cuanto no refieren a la Imagen Objetivo presentada.</p>





Municipalidad
de Quilicura



Secretaría Municipal
Oficina de Asuntos del Concejo

N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
	<p>por lo que no debiese ser aprobado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Por otro lado, se mencionan aspectos que tienden a interpretar y plantear la necesidad de hacer cambios importantes a la propuesta de Imagen Objetivo, especialmente respecto de los humedales, pero no aportando mayores antecedentes para fundamentarlo, por lo que se rechazan estos puntos de la observación. - Puntualizando, en el caso de las vías que cruzan los humedales y que se indica que fragmentarían los humedales, señalar que esas vías corresponden a parte de la red vía definida por el PRMS, y el PRC no tiene atribuciones para su eliminación y deben ser consideradas en el Anteproyecto. - Además, como parte del diseño de las Alternativas de Estructuración Urbana de la Imagen Objetivo, fueron reconocidos dentro de su zonificación los humedales O´Higgins, San Luis y San Luis Norte, agrupados en el área de protección de recursos de valor natural definida por la Resolución Exenta N° 616 del Ministerio de Medio Ambiente (D.O. 01 de julio de 2021), que la estableció oficialmente como Humedal Urbano. - En estas alternativas, se propició la separación física de los humedales, con respecto a otros sectores de la comuna, como es el caso de las Zonas Industriales Exclusivas y el borde del camino Lo Etchevers. - De esta forma se propuso una extensa zona denominada como "Parque Urbano Natural", que incluya a los Humedales Urbanos, además del borde del estero Las Cruces y Los Cerrillos de Lo Castro, junto con los terrenos con rellenos para propiciar su reconversión. - Estas áreas que rodean a los humedales urbanos, se establecieron como lineamientos normativos restricciones a los usos de suelo que pudieran afectar a los humedales en específico y al contexto natural y paisajístico del sector en general. - En definitiva, es posible plantear que el criterio de área de transición o área buffer, se encuentra ya establecido de forma esquemática dentro de las Alternativas de Estructuración presentadas, justificando la importante superficie que ocupa el área denominada como "Parque Urbano Natural" en las mismas (un total de 1.020,4 hectáreas en la Alternativa de Estructuración C). Sin perjuicio de lo anterior, el sector de Colo Colo y Lo Marcoleta se revisará para incorporar una extensión de un área en condición de Parque Urbano Natural, en coherencia con los Términos de Planificación en que se elaborará el Anteproyecto de Plan Regulador Comunal que acuerde el Concejo Municipal. - Con todo, la observación menciona algunos elementos referidos a normas urbanísticas, lo cual corresponde desarrollarlo



<i>N° de observación / Nombre</i>	<i>Resumen general</i>	<i>Respuesta</i>
		<i>en la formulación del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, que es la etapa siguiente a la etapa de Imagen Objetivo.</i>

9. Observaciones desde el 41 al 45

<i>N° de observación / Nombre</i>	<i>Resumen general</i>	<i>Respuesta</i>
<i>Observación 43. Jorge Fonseca.</i>	<i>- Plantea su preferencia por la Alternativa de Estructuración C, junto con el planteamiento de observaciones a los lineamientos de planificación a nivel de macro-áreas.</i>	<p><i>- Se rechaza la observación estrictamente en consideración de que refiere a materias fundamentalmente relacionadas con el desarrollo del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, pese a lo cual se indica en la observación una opinión favorable a una de las alternativas de estructuración, para el caso, la C.</i></p> <p><i>- En tal sentido, se aclara que será en el marco de la elaboración del Anteproyecto del Plan Regulador Comunal donde se precisará la propuesta de zonificación y normas urbanísticas aplicables a nivel de zona y subzona. Se reitera que será en el Anteproyecto de PRC donde se precisarán las normas de alturas máximas y otras normas urbanísticas, diferenciando su aplicación con más claridad, evaluando la incorporación de nuevas áreas de transición con respecto a los sectores relacionados con el estero Las Cruces.</i></p> <p><i>- Se aclara que en la zona mixta asociada al camino Lo Etchevers se mantendrá la propuesta de usos de suelo, precisando su aplicación normativa en relación a las áreas de valor natural, como las zonas de humedales y el estero Las Cruces.</i></p> <p><i>- En relación a los humedales urbanos y su contexto, en específico el humedal San Luis, en la etapa de Anteproyecto se precisará las áreas de transición, especialmente en cuanto a la aplicación de normas urbanísticas en su interior, evaluando la posibilidad de incorporar una zona de buffer, dentro del marco de acción normativo del Plan Regulador Comunal.</i></p> <p><i>- Se acepta revisar la solicitud de extensión de la zona de parque urbano hacia el sur del estero Las Cruces, hasta la avenida Lo Marcoleta y Colo Colo. El Anteproyecto deberá considerar la zona como parte de un área de transición de tipo Parque Natural en coherencia con los Términos de Planificación en que se elaborará el Anteproyecto de Plan Regulador Comunal que acuerde el Concejo Municipal.</i></p>
<i>Observación 44. Ricardo Sierra Aranda.</i>	<i>- Plantea observaciones al planteamiento de la Alternativa de</i>	<i>- Se rechaza la observación por cuanto, en lo central, respecto de la zona 4.2. que indica en el sector oriente de la comuna, no es posible cambiar dicho sector sólo hacia usos de tipo equipamiento.</i>



N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
	<p><i>Estructuración C, respecto a su aplicación en la macro-área 4.2.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Cabe señalar que las macrozonas 4.1 y 4.2 de las tres alternativas de estructuración urbana de la Imagen Objetivo, se encuentran insertas dentro de la Zona Industrial Exclusiva establecida por el PRMS y, debido a esto, tienen mayor jerarquía normativa respecto a los planes reguladores comunales. Es por esto, que los planes reguladores comunales no pueden modificar las disposiciones sobre estos usos de suelo establecido por el plan regulador intercomunal o metropolitano. - Sin embargo, el Plan Regulador Comunal puede complementar detallando algunos aspectos normativos a aplicar en los otros usos de suelo admitidos en la Zona Industrial Exclusiva, con el fin de favorecer la localización de nuevos equipamientos. - Al respecto en la macrozona 4.2 de las alternativas de estructuración de la Imagen Objetivo se persigue favorecer la localización de estos usos de suelo de equipamientos, con el fin de generar un proceso de reconversión. Sin embargo, como se ha indicado, no se puede prohibir los usos de actividades productivas. - En este marco, es posible regular las alturas de edificación para los usos de equipamientos, entre otras normas urbanísticas, como lo plantea la observación, pero corresponde a materias que deben ser abordadas en la etapa de Anteproyecto del Plan Regulador Comunal, que es la etapa siguiente a la etapa de Imagen Objetivo.
<p><i>Observación 45. Jesús Gracia A. (BASFLEX)</i></p>	<p><i>- Cuestionamientos a la definición de las Zonas Mixtas Residenciales y de Equipamientos – Cerro San Ignacio y solicitud de reconocimiento del terreno como parte de la Zona Industrial Exclusiva.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Se rechaza la observación por cuanto la Imagen Objetivo plantea la necesidad de establecer en el sector confinado entre la Ruta 57 y el borde del Cerro San Ignacio una orientación a usos de suelo que tiendan a ser coherentes con la zona de Preservación Ecológica del PRMS inmediatamente contigua hacia el oriente de esta faja. - Fundado en la posición y rol que cumple esta faja de suelo en su contexto territorial, entre la Zona Industrial Exclusiva separada por la Ruta 57 por el poniente y la existencia de los Cerros San Ignacio por el oriente, con referencia aproximada del canal El Carmen, es necesario señalar que la actual normativa referida al del área denominada "370, no considera dentro de los usos permitidos los usos de actividades productivas (industrias y actividades similares al industrial). En tal condición, actualmente la actividad industrial del predio de BASFLEX, se encuentra "congelada". Esta condición implica que cualquier actividad preexistente no incluida entre las permitidas puede seguir desarrollando su actividad productiva, pero no se pueden autorizar nuevos permisos de edificación (obras nuevas o ampliaciones).



N° de observación / Nombre	Resumen general	Respuesta
		<ul style="list-style-type: none"> - Cabe señalar que la zona "37o corresponde a una norma transitoria, teniendo el Plan Regulador Comunal la atribución para cambiar sus normas urbanísticas. - En ese sentido, y considerando las características, posición y rol de esta faja de suelo en su entorno, la Imagen Objetivo plantea que actúe como una zona de transición o buffer con usos de suelo y normas que contribuyan a reforzar la condición y objetivo ambiental de la zona de piedemonte de los Cerros de San Ignacio en su condición de Área de Preservación Ecológica establecida por el PRMS.

Participaron de la aprobación del Acuerdo, la Alcaldesa:

- Sra. Paulina Bobadilla Navarrete

Y los/as Concejales/as:

- Sra. Alexandra Arancibia Olea
- Sra. Lorena Ayala Galaz
- Sr. Juan Pablo Muñoz Milla
- Sra. Daniela Cuevas Fuentes
- Sra. María Indo Romo
- Sr. Nicolás Quiroz Venegas
- Sr. Gonzalo López Pizarro
- Sr. Miguel Astudillo Cáceres.

Lo que comunico a usted, para su conocimiento y fines que correspondan.



EDUARDO BUDINI GATICA
SECRETARIO MUNICIPAL

