

**MUNICIPALIDAD DE CONCHALI**  
**CONCEJO**

**ACTA SESION PRIVADA DE CONCEJO**  
**MARTES 15 DE MARZO 2005**

En Conchalí, se inicia la sesión siendo las 19:00 horas, siendo presidida por el Alcalde señor Carlos Sottolichio, con la presencia de las siguientes personas:

**CONCEJALES PRESENTES**

1. SR. HECTOR ARAVENA MENDEZ
2. SR. RUBEN CARVACHO RIVERA
3. SRA. MARIA FUENTES FUENTES
4. SRA. MARIA JOSE HOFFMANN OPAZO
5. SR. JOSE PORTO BRAVO
6. SRA. ALEJANDRA SAA CARRASCO
7. SR. JUAN JOSE SANTA CRUZ

**CONCEJAL AUSENTE**

1. SRA. MARIA GUAJARDO SILVA

**FUNCIONARIOS MUNICIPALES**

SRA. ADELA FUENTEALBA	SECRETARIA MUNICIPAL
SR. RENE DIAZ	DIRECTOR ASESORIA JURIDICA
SRA. ALICIA TORO	DIRECTORA DE CONTROL
SRA. ANGELA ASUN	DIRECTORA DE TRANSITO Y TRANSPORTE PUBLICO
SR. NELSON HERRERA	DIRECTOR SECPLA
SR. ÁLVARO MIÑO	DIRECTOR DE DESARROLLO COMUNITARIO
SR. ANTONIO DEFILIPPI	DIRECTOR DE ASEO Y ORNATO(S)
SR. ALEJANDRO VARGAS	ADMINISTRADOR MUNICIPAL
	DIRECTOR DE INSPECCION (S)
SR. LEOPOLDO QUEZADA	JEFE DE PATENTES
SR. LUIS SILVA	DIRECTOR OBRAS MUNICIPALES

**TEMA PRIVADO**

**ESTADO DE AVANCE NUEVO PLAN REGULADOR (A SOLICITUD DE LA CONSULTORA)**

El Alcalde, señor **CARLOS SOTTOLICHIO**, hace presente que la idea es que en la medida que se desarrolle el proceso de construcción de la propuesta del Plan Regulador, se vaya conociendo por parte del Concejo este desarrollo, lo cual los expertos expondrán en esta oportunidad. Se trata de una propuesta inicial, que no está terminada y que está en pleno proceso. El Concejo conocerá cada etapa, cuales son los alcances de cada etapa, quienes son los actores que van interviniendo, ya sea del Municipio, de la comuna, de otras instituciones, etcétera, todo lo cual permitirá enriquecer el trabajo que está realizando la Consultora Arcadis Geotécnica



que se adjudicó el proyecto de formulación del Nuevo Plan Regulador para Conchalí.

Entre paréntesis, informa que conversó con la Alcaldesa de Renca, quien se mostró muy dispuesta a tener una conversación, puesto que es la misma empresa que está haciendo el Plan Regulador en Renca. Por lo tanto, existen conversaciones que son necesarias de tener entre la Inter. comunalidad con respecto al tema vial, ambiental, etcétera.

Presenta al señor Patricio Scheleff, quien está a cargo del equipo técnico profesional. El señor Scheleff expondrá parte de este proceso, para que el Concejo y los técnicos municipales tengan conocimiento de esta materia, puesto que para Conchalí es sumamente importante.

El señor **PATRICIO SCHELEFF**, indica que la propuesta fue adjudicada en el mes de agosto del año pasado, por lo que el estudio comenzó el año 2004. Explicará cual es el margen del panorama y cual es el camino que se ha recorrido, dónde están exactamente y qué es lo que queda por resolver, en términos de soluciones.

En esta oportunidad lo acompañan los arquitectos, señores Álvaro Plaza, Macarena Medeiros y Tomás Miller.

El tema de la coordinación inter comunal y la propuesta urbana, al igual que en otras comunas, tiene problemas comunes. Tal como señaló el Alcalde, la Consultora también tiene el estudio del Plan Regulador de la Comuna de Renca y los dos estudios comenzaron casi al mismo tiempo.

En la presentación no se verán los detalles técnicos, pero sí se dará una visión general de las soluciones y un resumen de lo que ya ha sido resuelto dentro de estas etapas.

La idea es actualizar los planes reguladores, porque es un sistema bastante discutible y precario, ya que la mayoría fueron elaborados en la década de los '80. Han pasado casi 30 años y obviamente, los problemas urbanos se han ido complejizando y los avances se han ido multiplicando. Por lo tanto, el Estado debe a nivel ministerial coordinarse muy bien con el Gobierno Local, para implementar el desarrollo de las comunas. La reforma urbana es el gran cambio que el Ministerio ha querido dar a la forma de hacer ciudad en Chile, puesto que le otorga un gran protagonismo al Gobierno Local, no sólo en la producción del Plan Regulador, sino también en su implementación. Por esa razón, existe la responsabilidad que el estudio sea lo más amplio, publicitado y participativo posible.

La comuna de Conchalí cuenta con un Plan Regulador que data de aproximadamente 20 años, por lo tanto, se enmarca dentro de este proceso de renovación de sus aspectos técnicos.

El Plan Regulador se refiere fundamentalmente a un plan urbano que desde el punto de vista estratégico sea un instrumento flexible, lo cual significa que el plan no puede tener una proyección a 30 años y dentro de esa proyección debe ser revisado cada 10 años.

El Municipio y los Concejales deben tener en cuenta que una vez que esté operativo el Plan Regulador, cualquiera sea la solución final, el estudio va



a quedar en sus manos y la forma de implementarlo, entre otras cosas, es ir actualizándolo. La flexibilidad de un plan está en pensar estratégicamente de cuáles son las normas más adecuadas, porque se ha comprobado que la permisividad absoluta no es eficaz, ya que no existe ninguna restricción desde el punto de vista normativo para edificar. El Plan Regulador de la comuna de Conchalí no representa una garantía de recepción de inversiones. De hecho, esta situación ha pasado en los últimos 20 años en Conchalí.

Por otro lado, ordenar el crecimiento físico de las áreas urbanas, lo cual significa decidir "dónde quiero producir desarrollo o me interesa", pero no significa que se vaya a producir. Cabe recordar que el Plan Regulador es un instrumento para. Pero dónde interesa producirlo y con qué intensidad.

Estima que es importante establecer la diferencia de Conchalí respecto de otras comunas, como por ejemplo con Renca, no tiene más suelo urbano para crecer. Es decir, la comuna está densificada y está construida en baja altura, preferentemente residencial, con muchas zonas en deterioro, etcétera, pero está edificada. A diferencia, la comuna de Renca tiene territorio para expandirse, por lo tanto, el problema es distinto. En una comuna como Conchalí se debe pensar en cómo usar mejor el espacio existente, por lo tanto, el tema del crecimiento físico es más bien aumentando la intensidad o la densificación del territorio.

Hace presente que todas las decisiones que se toman a nivel comunal afectan el Área Metropolitana. Por lo tanto, el estudio debe considerar los problemas que están relacionados con la inter comuna. Conchalí no es un ente aislado, por lo tanto, cualquier estudio que aborde el problema urbano de Conchalí tiene que abordar el problema urbano a nivel inter comunal; es ahí donde aparece la necesidad de poder estudiar cuáles son las comunas vecinas, cuál es su rol respecto de Conchalí y cuál es el protagonismo que Conchalí tiene respecto de sus vecinos y, a su vez, cuál es el futuro de Conchalí como comuna respecto de la comuna central que es la comuna de Santiago, el centro administrativo y financiero de la ciudad. Todos estos elementos también están influenciando la dependencia de cuál va a ser el desarrollo futuro de la comuna.

Lo que interesa es captar inversión pública y privada, por lo que el estudio debe facilitar a través de las normas de edificación y a través de las decisiones los intereses que equiparen el mercado inmobiliario y, por otro lado, facilitar a nivel público creando ciertos mecanismos o promoviendo el desarrollo a través de ciertos mecanismos que son propios o materias perfectamente abordables desde el sector público, para que el sector privado pueda invertir.

Se requiere contar con el reflejo de las autoridades locales a nivel técnico y político, pero también de la gente, puesto que para el Ministerio es sumamente importante el proceso de participación ciudadana. Dentro de la reforma urbana, es fundamental la participación ciudadana en Chile para los estudios reguladores, pero existen muchos tipos de participación ciudadana y la idea es poder encontrar, dependiendo del grupo social en que se encuentran o la comuna a la cual se está estudiando, cuál es la mejor. Normalmente, la gente reacciona en función a lo que ve, pero es más difícil proponer cosas. Sin embargo, cualquiera sea el mecanismo, lo importante es que se capten las aspiraciones de la gente y a nivel técnico



también. Están abiertos al diálogo en Conchalí para que gente a nivel local de la Municipalidad, cosa que no está en el contrato, puedan opinar y tomar de alguna forma liderazgo dentro del proceso de desarrollo de la comuna a través de los distintos departamentos.

Informa que existe una comisión urbano-territorial coordinada directamente con el Municipio a través del señor Roberto Perigallo. También han tenido a nivel técnico una opinión más directa, vía Director de Obras Asesor Urbano, pero cualquiera que sea el mecanismo lo importante es que haya participación de la gente. Cualquiera sea la solución nunca pueden pasar por encima de las condiciones medio ambientales que hoy día imperan en la zona. La idea es proteger lo poco que existe de patrimonio, sobretodo en áreas como Conchalí. Distinto es el caso de Renca, para entenderlo como comparación, donde ahí aparece el río, el cerro, donde hay elementos ambientales más protagónicos. Hay que descubrir cuáles son los de Conchalí y en eso están.

A continuación, muestra una imagen donde se observan las 4 etapas del estudio.

Etapas	:	Diagnóstico.
Etapas	:	Propuesta Urbana Preliminar.
Etapas	:	Propuesta Urbana a nivel de anteproyecto.
Etapas	:	Proyecto Final.

Actualmente, están terminando la etapa dos e iniciando la etapa tres, por lo tanto, llevan aproximadamente 8 meses de trabajo. Esto es importante, porque en el fondo la etapa tres inicia el proceso de propuesta. Una vez terminada la etapa dos comenzarán a implementar un conjunto de alternativas de propuestas, de visiones preliminares para poder discutirla con la gente.

Existe un periodo importante que se refiere a la primera etapa de la tramitación del estudio, lo cual está especificado en el contrato y como Consultora lo que tienen que hacer es proveer todos los antecedentes técnicos y legales para dejar el estudio absolutamente encaminado respecto de su tramitación. Tiene entendido que el estudio llega hasta la primera etapa de la aprobación de la tramitación, que es a nivel comunal. Una vez que lo aprueba el Concejo, ya pasa a la segunda etapa.

Bajo cada una de las etapas están todas las coordinaciones que el estudio está haciendo a nivel técnico, político y social. Se entregan cada una de las etapas al Ministerio y al equipo técnico municipal. Posteriormente, se realiza la presentación de cada una de la etapa final. Además, se realizan los talleres de participación. Han dejado congelado esta participación, porque los talleres estaban contemplados en febrero. Sin embargo, se hizo una participación en la primera etapa, no recuerda bien, pero estima que fue en noviembre o diciembre del año pasado. El proceso fue interesante, pero considera que el municipio esperaba más gente de lo que llegó. Sin embargo, se logró captar inquietudes que son propias de la gente, que son distintas al nivel de preocupación que tiene un técnico o el Ministerio o el Alcalde sobre la comuna. A veces cambia la perspectiva, pero igualmente es importante incorporar a la comunidad.

Procede a mostrar el detalle de las etapas dos y tres. Muestra todas las reuniones de coordinación con el Municipio que básicamente están



lideradas por el asesor urbano. Informa que cada dos semanas se reúnen con el asesor urbano, es decir, el estudio ha tenido una continuidad y va a continuar teniéndola desde el punto de vista técnico. También existe interés de incorporar al resto de los departamentos a nivel municipal, puesto que el estudio involucra todos los temas: vialidad, asco y ornato, obras civiles, en fin.

Asimismo, se tuvo una reunión con el Concejo y el Alcalde en el mes de agosto, recién iniciado el estudio, pero era importante realizar esta reunión porque el Concejo está integrado con nuevos Concejales. Explica que se está iniciando el desarrollo de la tercera etapa, por lo tanto, queda un conjunto de reuniones y coordinaciones que no es fácil de coordinar, pero que es necesario hacer.

Informa que el contrato técnicamente los obliga a relacionarse con el Ministerio, Municipio y vecinos, pero siempre depende del interés que demuestre la Municipalidad respecto a incorporar más opiniones de personas organizadas. Han visto que en Conchalí existe mucho interés por participar, lo que ha sido bastante bien organizado por parte del Municipio, porque distinta es la situación que sucede con otros municipios.

Respecto de lo que llaman "Propuesta de Desarrollo Urbano para Conchalí" señala que Conchalí es parte de un contexto territorial bastante mayor, lo que los ha obligado a estudiar exactamente qué es lo que pasa en cada una de las comunas en términos normativos. Todas esas comunas tienen Planes Reguladores vigentes, unos más obsoletos que otros. En el fondo, tienen identificada cual es la regulación de su suelo. Sin embargo, como el problema es bastante más extenso que los límites administrativos de la comuna, se necesita saber qué está pensando en Independencia, Recoleta, Huechuraba, Quilicura y Renca, porque eso influye directamente en el desarrollo urbano de Conchalí. Toda la regulación que existe en términos de uso de suelo de las comunas les ha obligado a estudiar exactamente que es lo que está pasando con la regulación del suelo en todo el territorio que rodea a Conchalí. Por ejemplo, en el caso de Renca existen problemas comunes, tales como que la Autopista Central es absolutamente un problema inter comunal, puesto que tiene usos de suelos similares a ambos lados, tiene un potencial de desarrollo urbano similar, por lo tanto, son temas complementarios. Lo mismo sucede con Independencia.

Respecto al reciente Plan Regulador aprobado en Recoleta, señala que se hace algunas diferencias en el límite administrativo que es Guanaco. Todos saben que Guanaco no es un límite físico demasiado evidente. Ellos sí han percibido que les interesaría proponer algunas condiciones distintas ahí, en frente de ellos. Lo mismo sucede con el caso de Huechuraba, donde tiene una aproximación de uso de suelo hacia Américo Vespucio, que es una autopista nueva de las concesionadas, por lo tanto, es un problema nuevo, porque anteriormente no existían autopistas metropolitanas, las cuales imponen a los distritos ciertas condiciones de accesibilidad que antes tampoco existían. Hoy día, la forma de entrar desde Américo Vespucio es mucho más directa a Conchalí, por lo tanto, estos problemas son parte del tema.

A continuación, muestra un plano que define dentro del límite urbano de la comuna de Conchalí, algunas de las realidades que son inter comunales. Por ejemplo, en términos viales, cuáles son las vías que



traspasan la comuna o tienen el potencial de vincular la comuna con el resto de Santiago. Se encontraron con que la conectividad de Conchalí es en general deficiente. La continuidad Norte-Sur está garantizada por sólo algunas vías. Saben que la Norte-Sur es uno de los bordes, después está el par Vivaceta-Independencia que también llega al área central Metropolitana y José María Caro que conecta con Recoleta también baja, por lo que se podría decir que también es posible conectar la Norte-Sur y de alguna forma mejorar la accesibilidad de la comuna.

Lo que sucede en sentido Oriente-Poniente es que Américo Vespucio siempre va a ser un conector, sobretodo ahora que es autopista, pero en un nivel secundario de vía más desplazadora, ya no de autopista. Por ejemplo, si se extiende a Zapadores automáticamente se conecta con un sistema nuevo metropolitano. Lo mismo pasa con Dorsal, que es parte de un plan de desarrollo que consiste en un proyecto de anillo interior ministerial, de conexión y continúa y se completa.

La factibilidad de estos temas en muchos aspectos es discutible, pero eventualmente existe el interés de que exista una vía como Dorsal, que logre conectar toda la zona que se llama Pericentro de Santiago, o sea, de la comuna de Santiago hasta Américo Vespucio, donde existe un tejido urbano que eventualmente podría tener mayor conexión entre ellas y que responde un poco al sistema radial del crecimiento de Santiago.

Es interesante lo que ocurre en Dorsal, porque en el sector que está ubicado entre Independencia y la Autopista Central es posible reforzar esa conexión. Además, Dorsal es una calle que genera un impacto sumamente relevante dentro de Renca, porque llega al centro de esa comuna.

Muestra un plano que resume algunas conclusiones, dentro de las cuales se observa un nuevo escenario de vías con jerarquías que antes no existían. La idea ha sido acentuar la importancia de ciertas calles que antes no estaba, por ejemplo, la Autopista Central y Américo Vespucio son un límite claro y tienen un nivel de jerarquía que escapa al resto del tejido urbano, es básicamente el nivel 1.

En un nivel 2 está el eje Independencia que no sólo es inter comunal, sino que además es uno de los conectores más importantes, incluso del sistema de transporte urbano del Tran Santiago. Al mismo nivel aparece el potencial que tiene la Avenida Dorsal que, básicamente, está a los pies de la comuna, pero que pasa por la comuna de Conchalí. Lo que ocurre en el cruce de Dorsal con Américo Vespucio es casi un punto de conexión muy interesante para la comuna; después existe un sistema de vías que son básicamente Vivaceta, que es una especie de acompañante de Independencia y en el eventual caso que se conecte Zapadores y el sistema de José María Caro.

El tercer nivel de jerarquía es sumamente importante para una comuna residencial como es Conchalí, caracterizada por haber nacido y conservado esa identidad de barrio, que son Barón de Juras Reales de Oriente Poniente y Gambino y la Avenida Principal. Caso aparte es Pedro Fontova, porque es un barrio muy bien consolidado y es una calle que habría que preservar por su condición residencial.

Esta red de vía o estructura urbana es lo que organiza el sistema de movimiento y debería de alguna forma jerarquizarse y protegerse.



A continuación muestra un catastro de los usos de suelos existentes de la comuna. En color rojo se indican los equipamientos comerciales más importantes que se concentran en Avenida Independencia. En color azul claro los privados y azul oscuro los públicos, básicamente municipales, fundamentalmente colegios. Se puede ver que el escenario de localización de colegios es absolutamente disperso dentro de la comuna; eventualmente podría estar mejor organizado y estructurado. Les revela también que no necesariamente estos sistemas se relacionan con la jerarquía vial que mencionó anteriormente. Este catastro les revela que hay cosas por hacer, las cuales son perfectamente abordables en un estudio como éste.

También se ha identificado que Conchalí tiene una suficiencia de equipamiento en términos de metros cuadrados por habitantes de acuerdo a las estadísticas que establece el Ministerio. Existe una mala distribución de la población respecto de los equipamientos.

El diagnóstico de las principales falencias de la comuna a nivel de conclusión son las siguientes. En primer lugar, la falta de un sistema de áreas verdes que tenga un impacto público relevante. Un sistema de áreas verdes significa un sistema de parques, plazas, avenidas arboladas, calles, veredas, que les permita recorrer en forma eficiente y grata a una escala desde la doméstica a la cívica, pasando por distintas alternativas, ojalá en el total del territorio. Piensan que existe una discontinuidad bastante importante en el sistema de áreas verdes. De hecho Conchalí es una de las comunas que se caracteriza porque tiene muchas plazas vecinales y tienen una escala doméstica muy particular, pero no tiene grandes parques urbanos y tampoco escalas intermedias. Existen algunas avenidas arboladas que eventualmente se pueden usar como recorridos peatonales o paseos, pero se requieren de escalas intermedias.

En segundo lugar, deficiente con actividad vial, ya vieron a nivel estructural que existen algunas vías que no están conectadas. En algunas ciudades las desconexiones urbanas son valoradas en el sentido que a mayor desconexión, sobretodo cuando la vía es pequeña, hay mayor privacidad. Eventualmente, por ahí no pasa cualquier sistema de transporte, ni cualquier tipo de locomoción o vehículos, puesto que son sectores más bien residenciales. Son ambas cosas las que hay que sopesar, pero básicamente el sistema de conectividad y el caso de Dorsal, Zapadores y el sistema barrio es un ejemplo de esa falta de conexión.

En tercer lugar, se requiere mejorar la infraestructura de servicio del sistema de equipamiento.

En cuarto lugar, existe una tendencia a la pérdida en el sentido de comunidad y de barrio. Lo que les interesa es poder reforzar y aportar a través del estudio los barrios que existen en Conchalí, para lo cual se ha realizado un estudio que mezcla diversas variables históricas respecto a cuales son los barrios que se originaron dentro de la comuna urbana, cuáles son las tramas o eventualmente el tipo de manzana o las subdivisiones prediales que cada uno de estos barrios tiene o los equipamientos en los cuales cada uno de estos barrios se relaciona.

Señala que para poder identificar un mosaico de barrio, se ha estado analizando la situación de 26 o 28 barrios, porque la idea es que estos barrios coincidan con las unidades vecinales, para que eventualmente



también se produzca una eficiencia del sistema administrativo, porque tiene entendido que existe asignación de recursos de por medio para efectos de las unidades vecinales. La idea es que coincida con la realidad urbana que surge de una conclusión técnica, pero que tenga en el fondo una consecuencia.

Prosigue diciendo que en quinto lugar falta una integración entre el sistema de circulación comunal y el sistema de transporte urbano de Santiago, respecto de lo cual existe un nivel de discusión, puesto que evidentemente se debe saber qué está pensando el Ministerio respecto del plan de transporte urbano en relación a la comuna de Conchalí. Todos saben que Conchalí es uno de los distritos y además, hay un sistema complementario de acercamiento. Es importante que se pueda conocer esa propuesta, con el objeto de hacerla calzar con las divisiones del Plan Regulador. Le parece que eso es lo más aconsejable y no aparezca el Plan Transantiago, una vez que las decisiones están tomadas, con un sistema impositivo que no tiene nada que ver con la lógica de desarrollo que se resolvió en el estudio.

El último tema se refiere a las carencias de espacios urbanos de connotación cívica y entidad cultural. Esta es una de las conclusiones más relevantes del estudio hasta la fecha. Como conclusión de la primera etapa correspondiente a los primeros 4 meses, mencionará en forma genérica algunos temas, para que los Concejales se den cuenta cual es el nivel de discusión. Por ejemplo, respecto al tema de los bordes, señala que en Américo Vespucio existe un territorio, en el cual es perfectamente discutible pensar en un sistema normativo distinto al resto del territorio, en el sentido de proteger el interior y eventualmente permitir un tipo de edificación más intensa del suelo. Hace presente que antiguamente Conchalí se extendía hacia el norte de Huechuraba como una sola masa residencial homogénea, pero hoy día la irrupción de la nueva autopista generó un borde urbano, al cual hay que responderle. Esto significa que existe una oportunidad de desarrollo, de capturar inversión, que es considerable de pensar.

Es probable que, en el futuro, en Conchalí viva gente que no sea de la comuna, porque existen distintos territorios donde se pueden dar distintas poblaciones. Por ejemplo, hacia el sector de la autopista central hay algunas zonas industriales que a algunos le parece interesante discutir cómo se empiezan a relacionar con los sectores residenciales, porque eventualmente el sector industrial podría comenzar un proceso de renovación. Cabe hacerse la pregunta: cómo serán esas nuevas industrias, más tecnológicas, absolutamente no contaminantes. Están de acuerdo en que la normativa no permite industrias no contaminantes en Conchalí, pero lo importante es ver cual será el destino de toda esta zona y cómo es ese destino en relación al resto del tejido residencial de Conchalí, que es mayoritario.

El sistema central a lo largo de Independencia tiene distintos tramos: parte en la comuna de Santiago y entra a la comuna de Conchalí con un tipo de primer tramo de Independencia que tiene sus características, que es distinto a lo que pasa justo en frente al barrio Del Carmen y lo mismo ocurre en el tramo final, antes de Américo Vespucio. Lo mismo ocurre con algunos conectores internos que se trasforman en potenciales conectores de barrios residenciales. El barrio de Pedro Fontova también es otro elemento, puesto que la conformación de las calles y el tamaño de sus



manzanas son elementos sumamente interesantes que vale la pena recuperar. Considera que Conchalí tiene un cierto patrimonio que se debe proteger.

En síntesis, señala que ha presentado la etapa de desarrollo preliminar en término de propuesta, que ha sido el fruto de la discusión que se ha tenido con toda la gente que ha opinado en este proceso.

A continuación, va a mencionar algunos de los objetivos de desarrollo, que son los siguientes:

- Enfatizar la creación de un nuevo centro urbano. El tema de un nuevo centro urbano puede ser interesante, por ejemplo, una plaza urbana, cualquiera sea la forma, equipamiento en sus bordes, culturales, cívicos, todo lo que esté relacionado con el tema de espacios públicos.
- Fomentar la capacidad de interacción del territorio urbano con su entorno. Cuales son las estrategias de interacción de los bordes urbanos. Américo Vespucio y la Autopista Central plantean un problema inter comunal. No pasa lo mismo hacia Recoleta y tampoco hacia Independencia. Es distinta la solución.
- El tema de la diversidad funcional, por así decirlo, debiera moverse un sistema de uso mixto del suelo privilegiando la actividad residencial en la mayoría del territorio, porque eso es lo que caracteriza a Conchalí. Uno tiene que ser capaz de identificar dónde específicamente están esos equipamientos, cuál es el uso más apropiado para fomentar no la segregación, sino la integración del territorio.
- Aumentar la conectividad interna, el sistema de circulación vial, el sistema de áreas verdes. Dotar de un sistema recurrible peatonalmente o un sistema de áreas verdes que use las calles, plazas y parques que existen y pueda, de alguna forma, identificar una lectura nueva del espacio urbano. Eso ayudaría a fomentar ciertas políticas de mejoramiento de calle, de creación de nuevos espacios urbanos, gestión del espacio público, todo lo cual es muy importante. No se trata de crear un nuevo espacio, sino que se debe implementar el espacio y definir cuáles son las normativas que van a mantener ese espacio urbano, porque sino va a desaparecer. La mayoría de las ciudades en el mundo cuidan y mantienen sus espacios públicos, es decir, invierten en ello, pero primero se debe identificar cuál es ese escenario de espacio público o de relaciones comunales internas.
- Fortalecer la identidad de los barrios, en lo cual es fundamental ver la tipología residencial. Cabe recordar que al comienzo se manifestó que se debe redensificar la comuna de Conchalí, pero no se debe extender porque no hay territorio. ¿Cómo se aumenta esa densidad? Cuando se hecha abajo un conjunto de edificios (zonas deterioradas) y se construye un nuevo condominio, ¿qué se construye? Es importante la experiencia de Santiago Poniente, Santiago Centro y si bien ha sido interesante en términos que ha captado mucha inversión, el resultado en términos de imagen ha sido desastroso. Esa es su opinión técnica, porque no se trata de recibir cualquier inversión, no se trata de construir una torre en cualquier lado, se debe estudiar qué altura, qué tipología, qué arquitectura es la más apropiada para la comuna. Imagínense si Conchalí se llena de torres, alguien podría decir que eso



es desarrollo urbano, quizás lo es, pero depende de las condiciones, hay muchas formas de abordar el desarrollo de la ciudad. Por lo tanto, este tema se aborda a través del estudio de la Ordenanza Municipal que define las condiciones de edificación y los usos de suelos.

- Promover la conectividad interna.
- Promover un sistema de sub centro. Existe la necesidad de tener un área central que los identifique en términos culturales, que aporte identidad a un espacio urbano, lo cual no existe hoy en día. Esto tiene que complementarse con un tema de sub centro que organiza el sistema de colegios, equipamientos, plazas pequeñas, unidades vecinales, etcétera.
- Estudiar los tamaños de unidades urbanas, de manera de definir patrones y recorridos peatonales. Básicamente decir cuáles son las distancias recorribles entre las casas y por así decirlo, los equipamientos o las necesidades de la gente. No sólo para abastecerse en términos de supermercado o servicios públicos, sino también de recreación. Si se hiciera un sistema de radios de 5 o 10 minutos de cada uno de los barrios identificados, se podría decir que tan bien están ubicados los equipamientos y estudiar dónde poder localizarlos.

En síntesis, cuáles son a nivel de la comuna de Santiago las cosas que se podrían proponer: En términos de conectividad existe una necesidad relevante de continuar ciertos ejes que son importantes. Básicamente destaca el caso de Zapadores, para lo cual el proyecto de unión de un tramo con el otro genera un nuevo desarrollo.

Respecto al sistema de áreas verdes, señala que se está pensando en el sistema interno de calle y no en los bordes, sino que la idea es reforzar ambos circuitos interiores de la comuna. Aún no hay nada resuelto, recién se está abriendo el debate para discutir temas que son sumamente interesantes, porque Conchalí tiene mucho potencial por explorar.

Lo mismo sucede en el tema de centralidad. ¿Qué pasaría si justamente en el cruce de Independencia y Dorsal, vías que son a nivel local, pero también Metropolitano, se generara una plaza pública?

Otro concepto que tiene que ver con el concepto de centralidad es el sistema de centro y sub centro, es decir, donde esté ubicado, se pueda complementar con un sistema ordenado de sub centro a nivel comunal.

Desde el punto de vista de la accesibilidad, hay que estudiar los bordes.

Desde el punto de vista de la identidad urbana, obviamente que es la consolidación de los barrios. Muestra un plano donde se encuentran los 26 barrios que se han definido, que significa partir la comuna en 26 o 27 territorios que tienen sus límites.

Complementado al tema de la identidad, les parece que el tema del patrimonio a través de la propuesta de un circuito patrimonial que han estudiado con la municipalidad puede ser muy interesante para Conchalí.

Históricamente, Conchalí se diferencia de Independencia si consideran que el centro de Santiago concentra la mayor parte de edificios declarados



Patrimonio Nacional. Si se van irradiando hacia el Norte, obviamente Independencia tiene un nivel de equipamiento de condición histórica distinto a Conchalí, pero Conchalí también tiene su patrimonio a otra escala, por lo que se quiere integrar dentro de la propuesta.

Muestra sólo como ejemplo, porque aún se está estudiando lo que podría llamarse un circuito de valor urbano histórico patrimonial, el cual parte desde el municipio o eventualmente este nuevo espacio de acceso a la comuna, recorre Pedro Fontova llega hasta la plaza y hay un recorrido que permite después vincularlo nuevamente con un tramo de Independencia y Vivaceta.

Hoy se están estudiando 3 opciones de desarrollo que se desea discutir con el Concejo y con la gente, pero no entrará en detalle, porque no tiene mucho sentido, pero son 3 opciones que de alguna forma respaldan 3 escenarios de desarrollo para Conchalí. Puede haber más, pero finalmente se han resuelto 3. Le parece que técnicamente están bien apoyadas cada una de ellas, donde utilizan ciertos elementos urbanos que se resaltan en unos más que en otros. También existen escenarios de desarrollo en términos económicos, es decir, de inversión.

Ahora corresponde terminar el taller de participación que quedó pendiente y que estaba fechado para febrero según el contrato, pero como les pareció muy mala fecha, se conversó con el Ministerio y no hubo ningún problema en correr la fecha para el mes de marzo. En el taller 3 y 4 se van a discutir estas cosas y se va a llegar a una sola opción, la cual en la tercera etapa se transforma en anteproyecto y en la última etapa se transforma en el plan definitivo.

El Alcalde, señor **CARLOS SOTTOLICHIO**, señala que tuvo una conversación con los consultores hace pocos días, previo a esta presentación, por lo que existe un punto que no se tocó en esa oportunidad, pero lo desea plantear.

La comuna de Conchalí tiene un conflicto histórico en el Barrio El Carmen y que se requieren propuestas para salir de ese conflicto, que es la coexistencia o promiscuidad entre la zona residencial y los talleres de micros, garajes, pequeñas empresas, todo lo cual ha sido un dolor de cabeza para el Municipio durante 20 años por lo menos. Ese sector era una zona residencial expresa con características de barrio absoluta, pero hoy día es un punto crítico, de conflicto que tiene que ver con la existencia de talleres, con estacionamiento de camiones, buses, todo lo cual provoca un deterioro en el espacio urbano en forma categórica.

Hay vecinos que durante años han demandado al Municipio, al Ministerio o al Gobierno que sus derechos se ven amenazados en términos que son propietarios que invirtieron en algún momento en esa zona y que hoy día ven como sus espacios se deterioran, el valor de sus terrenos, etcétera.

En general, como el actual Plan Regulador define una zona mixta muy genérica, con muy pocas posibilidades de acción. Es ahí donde el Municipio tiene una urgencia que, muchas veces, se aminora por baja la intensidad de la demanda, pero al colocar este tema en la comunidad para su conocimiento y opinión, el Municipio tiene el deber de conversar con las personas del Barrio El Carmen, problema que lleva varias décadas sobre el Municipio.



Lo señala como una preocupación, pero al menos el Municipio, como resultado del estudio, podrá arrojar propuestas concretas para salir del conflicto.

El señor **PATRICIO SCHELEFF**, indica que no es un tema nuevo dentro de la agenda de Conchalí. Efectivamente, el Barrio el Carmen tiene estructura de calle distinta al resto de la comuna y es bastante notable en algunos aspectos, una manzana más grande, etcétera. No obstante, se produce el problema típico de las zonas que orbitan entorno a los ejes comerciales, porque cabe recordar que el Barrio El Carmen profita mucho de lo que sucede en Independencia; es un barrio residencial nexa a Independencia, que es la convivencia entre la transformación del espacio urbano producto del valor de suelo bajo hacia actividades más bien industriales, como son los talleres.

En el fondo, se debe controlar a través de la normativa las relaciones de convivencia entre los usos de suelos. En algunas comunas tienden a establecer ordenanzas especiales o acápite dentro de la ordenanza para ordenar la relación entre una vivienda y un taller. Muchas veces, los talleres son útiles cuando se producen en forma espontánea producto de la actividad comercial de una familia que usa el taller como fuente de ingreso, pero cuando el taller transforma el uso de suelo residencial, la ordenanza debe rectificarlo. No sólo la ordenanza o la letra es suficiente, sino que la implementación de la ordenanza es importante.

En esta etapa ya empieza la ordenanza local, o sea, las condiciones de las normativas que hacen complementaria la propuesta. La experiencia del Municipio es muy importante, porque todas las municipalidades tienen distintas formas de enfrentar el problema y además, ellos traen una experiencia de cómo se han hecho las cosas en la comuna. Este es el minuto para discutir estos problemas.

El Concejal, señor **HECTOR ARAVENA**, consulta al señor SCHELEFF en qué comuna vive.

El señor **PATRICIO SCHELEFF**, responde que vive en Vitacura.

El Concejal, señor **HECTOR ARAVENA**, felicita al señor SCHELEFF, porque ha manejado la presentación muy bien, como el Concejo que conoce la comuna, tanto sus barrios, calles y avenidas principales. Quizás, hasta se siente interpretado en la forma en que el señor SCHELEFF ha planteado el esquema de lo que todos esperan de Conchalí, más allá de las opiniones locales como las que ha planteado el Alcalde respecto del Barrio El Carmen.

Le sorprende la seriedad, conocimiento y manejo que ha demostrado al realizar esta presentación, por lo que desea decir con bastante franqueza, aunque no quiere magnificarlo a él, ni tampoco decir que los técnicos municipales son malos, sino que ha habido un aporte de todos, pero la verdad es que este tema se ha venido discutiendo desde el año 1992. Desde que asumió como Concejal ha participado en muchas veces reuniones sobre este tema, pero nunca se les había entregado algo tan concreto, por lo que se siente representado en la forma en que se ha planteado el tema, puesto que se ha dado respuesta casi a todas las inquietudes de los Concejales. Siente que se está avanzando sobre este tema. Felicita nuevamente al señor SCHELEFF.



El señor **PATRICIO SCHELEFF**, responde que existe un equipo trabajando en el estudio y además, en la parte técnica tiene que nombrar al señor Roberto Perigallo, porque ha sido una persona fundamental. Además, ellos están en la mitad del proceso y los Concejales pudieron ver el calendario, por lo que todavía queda discusión. El equipo y el señor Perigallo se sienten cómodos, porque se siente identificado. Ha sido un trabajo en conjunto.

La Concejala, señora **MARIA JOSE HOFFMANN**, agradece y felicitar al señor Scheleff y al equipo municipal, porque le ha parecido una exposición excelente y muy contundente.

Consulta si existe información sobre el Plan Transantiago y si ésta se puede obtener antes que la consultora termine el proyecto.

El señor **PATRICIO SCHELEFF**, responde que existe una información de un proyecto general que define algunas cosas, no todas. El Proyecto Transantiago comprende 17 troncales en todo Santiago. El Área Metropolitana está dividida en distritos y Conchalí tiene el N° 8 y su eje principal es Independencia. El sistema funciona con troncales que son calles que van a tener un sistema de recorrido con buses nuevos y después hay un sistema alimentador que en función de esa vía de acercamiento de buses complementarios, pero hay varias alternativas. Esa propuesta complementaria no está todavía.

La Concejala, señora **MARIA JOSE HOFFMANN**, indica que le gustó mucho lo que el señor Scheleff manifestó respecto del circuito interior de áreas verdes. Consulta si está incluido construir ciclovías, porque existen muchas personas que circulan en bicicleta. Consulta si existe esa posibilidad.

El señor **PATRICIO SCHELEFF**, responde que no sólo existe la posibilidad de construir ciclovías, sino que se contempla todo un transporte público, que no se refiere sólo al transporte de las micros. Por ejemplo, midieron todas las calles y perfiles viales, cuyo listado se entrecruzarán con un listado paralelo de propuesta, cómo quieren que cada calle sea. Dentro de esas propuestas, ese circuito es un elemento muy importante.

La Concejala, señora **MARIA JOSE HOFFMANN**, señala que, además, se manifestó que a diferencia de Renca el suelo de Conchalí todavía tiene espacios para ser construido. Consulta dónde están ubicados esos espacios en la comuna de Conchalí.

El señor **PATRICIO SCHELEFF**, responde que es al revés, es decir, Renca tiene espacios para ser construidos a diferencia de Conchalí.

La Concejala, señora **MARIA JOSE HOFFMANN**, señala que está muy de acuerdo con el diagnóstico, sobretodo en el tema de la identidad de la comuna. Además, siente que existe un sentimiento de pérdida con lo que supuestamente les quitó Recoleta y Huechuraba. No hay una identidad propia en la comuna.

El señor Scheleff manifestó la posibilidad de construir una plaza en la esquina del Municipio, por lo que consulta si habría alguna posibilidad de buscar un espacio que esté más al centro de la comuna.



El señor **PATRICIO SCHELEFF**, responde que en esos temas es útil el diagnóstico Metropolitano de la comuna. Si la comuna estuviera al centro de la ciudad, obviamente que todo orbita entorno a su centro geométrico, pero resulta que la comuna orbita entorno al centro y es una comuna pericéntrica.

La Concejala, señora **MARIA JOSE HOFFMANN**, consulta en qué período debe finalizar el estudio del Plan Regulador.

El señor **PATRICIO SCHELEFF**, responde que el estudio debería estar terminado a fines de diciembre de este año.

La Concejala, señora **MARIA JOSE HOFFMANN**, considera que es muy bueno que existan estos talleres de participación ciudadana, aunque es un poco dramático que haya asistido tan poco público. Consulta qué se puede hacer para que participe más gente.

El Alcalde, señor **CARLOS SOTTOLICHIO**, responde que existe una metodología que establece una participación a través de talleres. De hecho se realizaron en el mes de octubre y corresponde hacer otro cuando corresponda exhibir el plano a la comunidad.

La Concejala, señora **MARIA JOSE HOFFMANN**, consulta de las tres alternativas que se han mencionado conjuga más con el desarrollo y la identidad de la comuna.

El señor **PATRICIO SCHELEFF**, responde que metodológicamente lo que se ha hecho en Conchalí es vincular las propuestas urbanas y las opciones de desarrollo a escenarios económicos de inversión. La alternativa 1 supone un banco de escenarios de inversión, por lo que se dijo que si había poco dinero se tendría que concentrar en el eje de Independencia y todos aquellos elementos que están asociados a su corredor principal.

La Concejala, señora **MARIA JOSE HOFFMANN**, consulta si nunca se ha planteado la posibilidad de la parte que está cerca de Huechuraba, de la parte industrial.

El Alcalde, señor **CARLOS SOTTOLICHIO**, entiende que el señor **SCHELEFF** se refiere al borde norte, con el objeto de abrir la posibilidad que sea una zona de intervención, que puede ser de servicio, habitacional, comercio, en fin. Eso es parte de la discusión, pero la zona industrial está consolidada en el eje de la norte sur. Lo que el Municipio pretende a través de este instrumento es "domesticar" ese eje industrial, con el objeto que sea amable a la comuna y amables a la zona residencial. Si se fijan las industrias miran hacia la carretera, no miran hacia el pueblo, por lo tanto, también se requiere de una discusión con los empresarios en cuanto a cómo transformar esa mirada al barrio industrial, que no sea osco, opaco y distante, sino que sea parte de la imagen de barrio.

El señor **PATRICIO SCHELEFF**, indica que la industria caracteriza todo el anillo de Américo Vespucio y de alguna forma con la renovación de las vías de la autopista, nuevos sistemas de acceso y Plan Regulador Metropolitano de Santiago, que dicho sea de paso es el instrumento que también regula el desarrollo urbano de la ciudad. De hecho, entre los dos instrumentos: Comunal y Metropolitano, priman las normas que dicta el



Metropolitano. Sin embargo, se ha solicitado al Ministerio que se revisen algunas normas de Conchalí, por ejemplo, rigidizar el uso de suelo. Básicamente, el Plan Regulador Metropolitano plantea entorno a todo el anillo de Américo Vespucio un uso de suelo industrial casi exclusivo complementado con algunos servicios, pero hay estudios que el propio Ministerio tiene un sobre stock de oferta industrial en Américo Vespucio. No se requiere más suelo industrial en esa zona, menos en aquellas zonas donde el contacto directo con el resto del territorio comunal es residencial.

El Alcalde, señor **CARLOS SOTTOLICHIO**, comenta que no es necesario tener el plan regulador aprobado para tomar decisiones. Por ejemplo, respecto de la propuesta que se planteó en cuanto a un corredor peatonal o barrial, donde se pueden incorporar recursos del propio municipio o a través de concursos de proyectos.

El Concejal, señor **HECTOR ARAVENA**, indica que el año pasado entregó una documentación que obtuvo en un curso respecto de los espacios históricos de la comuna, incluso, existe un financiamiento especial que permitiría desarrollar esos espacios.

El Alcalde, señor **CARLOS SOTTOLICHIO**, señala que el señor **SCHELEFF** se refirió al corredor patrimonial, donde se tiene presentado un proyecto.

El señor **PATRICIO SCHELEFF**, indica que recoge todo lo que está identificado como patrimonio en Conchalí, no sólo son edificios o fachadas, sino también barrios, calles, casas, etcétera.

El Alcalde, señor **CARLOS SOTTOLICHIO**, considera que el tema de la identidad es distinto. Conchalí tiene un plus. Es cierto que se perdió Recoleta, la Pincoya, pero es Conchalí y todavía tiene un peso para la gente, puesto que tiene que ver con una identidad histórica el de ser de Conchalí. Está el ejemplo de la comuna de Chihuayante, puesto que por mucho que se invierta dinero en ese lugar, la gente identifica a esa comuna como Concepción.

Tiene entendido que en algún otro momento se volverá a realizar otra reunión para mostrar nuevos avances. Termina diciendo que lo importante es que hay un esfuerzo serio por lograr una vieja aspiración del Municipio, lo cual se pudo realizar por contar con los recursos del Ministerio para licitar un estudio, porque los esfuerzos anteriores fueron más bien locales y siempre se encontraban con la idea que se debía realizar un paso mayor, el cual tiene que ver con la posibilidad de contar con los recursos adecuados para el estudio y con un equipo experto que pueda acompañarlos en este proceso. Este proceso no es sólo de la consultora, es un proceso del Municipio, de la comunidad y de todos los actores que están presentes.

Agradece la presentación de los consultores y los invita a reunirse nuevamente para discutir los avances.

**Se cierra la sesión siendo las 20:10 horas**

Nota: Esta Acta fue transcrita por Carmen Gloria Correa Espinosa  
Fonos: 08/3444636 - 02/458 57 98



**NO SE CELEBRARON ACUERDOS.**

  
**ADELA FUENTEALBA LABBE**  
Secretaria Municipal

cgce.