

Dirección de Asesoría Urbana

IPG 236
IPG

INF. AU N° 30

ANT.: OFPA.61/22
MEMO URB. N° 362 de fecha 09.07.2022
SOL.TEP N° TEP-1566/2022
PE. N°37/18
PLANO S – 7936

MAT.: Solicita V°B° a Proyecto TEP al predio ubicado en calle Vital Apoquindo N° 1400-1450-1500.

LAS CONDES, **22 JUL 2022**

DE : PABLO DE LA LLERA M.
ASESOR URBANO

A : SRA. CLAUDIA RUIZ M.
JEFE DEPARTAMENTO DE URBANIZACIÓN

De acuerdo a la consulta formulada a través del Memorandum indicado en los antecedentes, en relación al pronunciamiento de esta Dirección, acerca del tratamiento de espacios públicos para el proyecto ubicado en la Av. Vital Apoquindo N° 1400-1450-1500 de propiedad de **INMOBILIARIA MIRADOR ORIENTE S.A.** puedo informar a Ud., lo siguiente:

1. Esta Dirección se inhabilita de emitir una opinión respecto a la dimensión de la franja de protección del “Parque el Canal El Bollo” que deslinda al oriente con el terreno en consulta, en tanto se encuentra pendiente un recurso judicial de protección Rol N° 4235/2022, tramitado en la Corte de Apelaciones de Santiago. Sin embargo, si observará el tratamiento propuesto de este espacio urbano que corresponde a una franja declarada de utilidad pública como Área Verde. Al respecto deberá indicar, graficar y detallar los elementos de protección, confinación de los bordes de esta área contra la ladera oriente y poniente del cerro, indicando los distintos materiales utilizados en la superficie, iluminación, paisajismo, mobiliario urbano, entre otros elementos.

Esta propuesta debe permitir establecer una sección tipo, cuyos elementos deben perdurar en el tiempo lo que, en opinión de esta Dirección la elección de los elementos propuestos, no lo permite. Dicha situación se refleja en lo graficado en la Lámina 01/01 en Situación Actual en **Perfil tipo tramo canal abierto** que corresponde a un corte transversal, en el cual se indica el tramo del canal abierto, sin embargo, no se grafica ningún tipo de elemento de resguardo en relación al área donde se produce la depresión del canal, así como tampoco un tratamiento definido de contención de terreno que permitan definir el paseo que incluye este parque y a su vez impida el desmoronamiento de su ladera oriente y la configuración de su ladera poniente. Deberá aclarar por otra parte, si existe algún tipo de elemento y cuales son sus características en relación al deslinde entre el terreno privado y al espacio público y donde se ubicará este.

2. En relación a la calle interior, la cual remata en su término con el “Parque Canal El Bollo” indicado precedentemente y conecta la avenida Vital Apoquindo con el acceso a los distintos edificios que se ubican en el proyecto, deberá señalar si dicha calle se vincula directamente con el área verde de libre acceso de dicho parque y si esta vialidad es de carácter público o privado. Deberá indicar por otra parte, cuáles son las medidas consideradas en relación a dicha calle, en cuanto al cumplimiento de la Ley N°20.422, la cual establece normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de las personas con discapacidad que accedan tanto a dicho parque, como así peatonalmente al condominio, en relación a las pendientes y continuidad de las aceras, protección en relación a la quebrada, dimensiones rebajes, entre otros.

3. Deberá aclarar si el EISTU de este proyecto, considera medidas de mitigación en las aceras poniente que enfrentan el predio en consulta, por calle Vital Apoquindo, independiente de aquellas señaladas que corresponden al mejoramiento de los pasos peatonales.
4. Deberá acotar el ancho de la quebrada y sus áreas respectivas de protección. Deberá aclarar si existen restricciones normativas para la ubicación de la calle interior que une Vital Apoquindo con el canal El Bollo, ya que dicha calle utiliza en su desarrollo un área importante sobre la quebrada. Deberá graficar en un corte el acceso por calle Vital Apoquindo al interior del loteo, con el fin de indicar de qué manera empalma esta circulación vehicular con la acera y la calle. Deberá señalar la pendiente del área correspondiente a la zona de acceso a la rampa, para revisar su relación con el espacio de uso público.
5. Se indica en los perfiles transversales de la Lámina 01/01, en la situación actual y la anterior el perfil de avenida Vital Apoquindo, en el cual no coincide la sumatoria de las cotas entre ellos, el perfil anterior señala 13.00 mts. entre Línea de Propiedad y Línea Oficial que corresponde a la cesión de terreno y el perfil actual tiene 12.00 mt. que corresponde a las calzadas y a la acera, deberá aclarar.
6. Deberá graficar en un corte transversal el empalme del Parque Canal El Bollo con la quebrada, con el fin de revisar como se materializa dicho encuentro.
7. Deberá considerar para las aceras que conforman el paseo en la acera oriente de la avenida Vital Apoquindo, un pavimento conformado por baldosas de dos tipos. La base de la acera deberá ejecutarse de acuerdo a nuestra propuesta con el modelo, Baldosa Relieve Pulida de Línea/Andalucía Gris Arroz 40 x 40 cm. la que deberá combinar con franjas de baldosa Granallada Gris V arroz.
8. Deberá presentar el tratamiento que se plantea para la zona donde se grafica el área de estacionamientos, considerando que el terreno presenta una pronunciada pendiente, la cual no se encuentra indicada. Deberá graficar en un corte el área del terreno donde se encuentran emplazados los estacionamientos y el tipo de tratamiento que se considera en cuanto a los muros de contención, cierros opacos y transparentes, paisajismo entre otros. Se debe considerar que esta área se encuentra ubicada en pendiente y utiliza prácticamente el frente total del terreno.
9. En nuestra opinión, la acera oriente ubicada en Avenida Vital Apoquindo que enfrenta el terreno tiene un ancho destinado a circulación peatonal de 2.40 m., reducido considerando la densificación planteada por el proyecto. Esto reviste importancia especialmente, ya que las aceras del lado poniente, no consideran ningún tipo de mejoramiento con este nuevo proyecto, salvo al parecer los cruces peatonales.
10. La modificación del perfil de avenida Vital Apoquindo para este nuevo tratamiento de espacio público, interviene el área norte de esta avenida como parte de la modificación del acceso a este nuevo conjunto, incluyendo parte del frente del Hospital Dipreca y el loteo existente, eliminando árboles y replanteando el bandejon para el nuevo perfil en este sector. Esta área intervenida no se incluye en el tratamiento, ya que de acuerdo a lo que se indica, el mejoramiento solo se ejecutará desde el retorno de la avenida Vital Apoquindo hacia al sur. Si este tramo no se incluye en esta oportunidad será difícil de modificar en el tiempo, ya que los predios que lo enfrentan ya se encuentran consolidados.
11. Deberá aclarar en Lámina 01/01 el corte del **Perfil calle Vital Apoquindo, Situación actual esc.1:200**, ya que este solo constituye un corte esquemático transversal de esta avenida, en relación a la solución para este bandejon, el que presenta una pronunciada pendiente y diferentes situaciones topográficas y de diseño en su desarrollo total, de acuerdo a lo que se

- plantea. Debe graficar diferentes cortes del bandejon a una escala adecuada, lo que permita visualizar las distintas pendientes y soluciones de contención y tratamientos, indicando los diferentes pavimentos, mobiliario urbano, luminarias entre otros, garantizando el desarrollo de un paisajismo sostenible, arborizado, con arbustos y cubresuelos que evite el desmoronamiento del terreno.
12. Deberá revisar la situación de los paraderos que se ubican en dicha acera, con el fin de que la ubicación de estos permita la circulación peatonal y la espera de los pasajeros en esta área. Dicho espacio deberá responder al flujo de personas que hacen uso de él.
 13. Deberá incorporar en las láminas presentadas 01/04,02/04,03/04 y 04/04, correspondiente al paseo ubicado en avenida Vital Apoquindo, cortes a una escala adecuada en la que se puedan distinguir los elementos que conforman el proyecto, tales como luminarias, solerones, soleras y solerillas (canto recto) entre otros.
 14. Deberá graficar las distintas tipologías de cruces peatonales de acuerdo a lo establecido por la Ley 20.422, que determina normas sobre igualdad de oportunidades e inclusión social de personas con discapacidad, con sus respectivas tipologías de baldosas podó táctiles.
 15. Deberá considerar, en relación a los pavimentos ubicados en las zonas de acceso de automóviles, cumplir estrictamente con lo especificado por el fabricante en cuanto a espesores de baldosas y radieres, así como también con los productos especificados de mortero de pega, fraguados y tiempos indicados para circular por sobre estas superficies.
 16. Deberá estudiar, si así las hubiese, las distintas pendientes que puedan existir longitudinalmente y transversalmente en las aceras y en la franja cedida, con el fin de que estos encuentros se produzcan de manera gradual y dentro de las pendientes permitidas. El tratamiento de espacio público debe considerar que el empalme de los pavimentos con los predios vecinos situados tanto hacia el norte como hacia el sur, los cuales deben ser a nivel sin pendientes mayores de ajuste.
 17. La totalidad de las cámaras que se encuentren dibujadas tanto en el interior como en el exterior de la Línea Oficial, deberán quedar construidas de manera subterránea, sin poder sobresalir las tapas respectivas de estas de la superficie terminada de las aceras o de las áreas verdes. Las cámaras que correspondan a servicios generados por el proyecto deberán quedar incluidas dentro del predio.
 18. Para la terminación superior de las cámaras, debe considerar baldosa microvibrada, su disposición debe dar continuidad a la superficie pavimentada y a los dibujos o figuras que ella contenga. Debe cuidarse que la altura de la tapa metálica, permita la instalación de la baldosa considerando el espesor del material de adherencia de la misma.

Una vez subsanadas las observaciones señaladas, esta Dirección dará su conformidad al tratamiento de espacios exteriores presentado.

Saluda atentamente a Ud.



PABLO DE LA LLERA MARTÍN
ASESOR URBANO

Distribución

- Departamento de Urbanización
- Asesoría Urbana