



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**

UNIDAD DE SUPERVISION

Equipo Supervisión Normativa

Interno N° 021- 2708 -2011

Cátatula. N° 06078 de 23-08-11

Cátatula N° 07125 de 30-09-11

ORD. N° 5870 /

- ANT :** 1. Ord. N° 4764 de fecha 25 de noviembre 2008 de esta Seremi a Arqto. Sr. Cristián Fernández E. Autoriza aplicación art. 5.2.1. PRMS a "Proyecto Acuático Parque Araucano".
2. Presentación de fecha 19 de agosto de 2011 de Sr. Patricio Herman P., Fundación Defendamos La Ciudad, ingresado a Unidad Transparencia de esta Seremi.
3. Ord. N° 3960 de fecha 02 de septiembre 2011 de esta Seremi a DOM Las Condes. Solicita informe.
4. OF. DOM N° 1663 de fecha 27 de septiembre 2011 de DOM Las Condes a esta Seremi. Remite informe.

MAT : LAS CONDES: Se pronuncia sobre edificaciones en ejecución Parque Araucano. "Proyecto Acuático Parque Araucano".

SANTIAGO, 20 DIC 2011

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

**A : SR. PATRICIO HERMAN PACHECO
FUNDACIÓN DEFENDAMOS LA CIUDAD**

1. Esta Secretaría Ministerial recibió su presentación citada en antecedente, mediante la cual solicitó nuestra intervención por cuanto, de acuerdo a una denuncia de un particular publicada en un periódico de circulación nacional, se están ejecutando obras en el Parque Araucano de la comuna de Las Condes, violando los porcentajes máximos de ocupación de suelo y coeficiente máximo de constructibilidad, exigidos en la norma del Sistema de Áreas Verdes y Recreación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, además de otras consideraciones que se exponen en la citada publicación.
2. Requerido el pronunciamiento correspondiente, la Dirección de Obras Municipales de Las Condes ha señalado -por oficio que se indica en el N° 4 del antecedente, cuya copia se adjunta- sobre las edificaciones aludidas, lo siguiente:
 - Se otorgó el Permiso de Edificación N° 4/2010 para "Centro Recreacional Deportivo" emplazado en el parque Araucano.
 - Se basó en el Ord. N° 4764 de fecha 25 de noviembre de 2009 de la Seremi de Vivienda y Urbanismo, que informaba favorablemente el proyecto "Parque Acuático - Parque Araucano".
 - Cuenta con Modificación aprobada por Res. Sección 6ª N° 417/2010.
 - El predio tiene 61.702,50 m² y el proyecto aprobó una construcción de 2 pisos y 5 subterráneos, una superficie sobre nivel de terreno de 1.500 m² y superficie total de 41.286,47 m².
 - El coeficiente de ocupación de suelo corresponde a un 2,43% y el coeficiente de constructibilidad a 0.024, ambos se ajustan a los coeficientes máximos permitidos por la normativa, de 5% y 0.05 respectivamente.
 - Corresponde a un proyecto Recreacional y Deportivo, con carácter de Esparcimiento y Turismo, conforme a los usos del artículo 5.2.3.1. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, y no a un centro comercial (mall) como expone el reclamante.



3. Al respecto debo señalar a usted que efectivamente esta Secretaría Ministerial Metropolitana autorizó, acorde a las facultades establecidas en el Art. 5.2.3.1. sobre Parques Intercomunales de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, mediante el Ord. N° 4764/2009, cuya copia se adjunta, la aplicación del citado artículo al proyecto con destino Equipamiento Recreacional, "Parque Acuático - Parque Araucano" de la Comuna de Las Condes, aprobando una superficie de ocupación de suelo con el proyecto propuesto de 4,8%, acorde a la norma citada que dispone un máximo de 5%.
La superficie del predio es de 61.702,50 m² y corresponde a la consignada en el Plano de Fusión de Lotes S-6292, aprobado por Res. DOM Secc. 2ª N° 38/93, archivado en el Conservador de Bienes Raíces con el N° 33879/93, cuya copia se ha adjuntado.
4. Por otra parte, analizados los planos del Proyecto adjuntos al oficio del Ant. N° 4, se ha corroborado que el proyecto mantuvo las áreas de primer piso que se consideraron en el cálculo del porcentaje de ocupación de suelo del proyecto autorizado en esta Seremi y que sumaban el 4,8% ya descrito, y aquellas que corresponden a superficies para el cálculo de la constructibilidad. El resto de la edificación corresponde a lo que de acuerdo a la definición de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, debe considerarse como piso subterráneo.
5. Respecto de las actividades indicadas tanto para el primer y segundo piso como para el sub suelo, éstas se enmarcan dentro de actividades recreacionales, deportivas, de culto, culturales, científicas, de esparcimiento y turismo al aire libre dispuestas en el artículo 5.2.3. Parques Intercomunales, al artículo 5.2.3.1. Parques, ambos de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y de la propia Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Las Condes, artículo 38º Áreas de Edificación, Área E-e3: Edificación Especial N° 3 Parques Intercomunales y artículo 40º Usos de Suelo, Zona U-Ee3, que incluye a los Parques.

De acuerdo a la información recavada, las actividades del proyecto consignadas en los planos corresponden en general a actividades recreacionales, en especial para niños y no se trata de un "Centro comercial cerrado" o mall, cumpliendo por tanto con las normas citadas arriba. En el caso de la actividad Centro de Eventos indicada en planos, aplica el pronunciamiento de la División de Desarrollo Urbano de este Ministerio, en el Ord. N° 0510 de fecha 24 de junio de 2008, cuya copia se adjunta.

El Permiso de Edificación detalla que se incluyó el Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano, EISTU, aprobado por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Transportes.

6. No obstante lo anterior, esta Secretaría Ministerial Metropolitana debe observar que el proyecto informado mediante el Ord. N° 4764/2009, contemplaba condiciones que permitían continuidad de desplazamiento en el Parque así como en su vegetación mediante taludes en todos los costados de la edificación en cuestión, singularizados además en los planos en color verde, tanto éstos como la superficie superior de la edificación, situación que no se indica ni se observa en el Proyecto aprobado por la DOM de Las Condes, por lo cual se requerirá a la citada Dirección de Obras Municipales informar al respecto.



7. Respecto de la situación de la Concesión que menciona la publicación aludida, y consignada en los Planos adjuntos al oficio del Ant. N° 4 como Área de Concesión, es preciso señalar que ello no es competencia de esta Secretaría Ministerial Metropolitana, como tampoco la situación del cierre perimetral del parque y del cobro por el uso de estas instalaciones.

Saluda atentamente a usted,


MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP./ XFO./lpc
DISTRIBUCIÓN

- Destinatario
Dirección: Calle Luz N° 2889 Las Condes
Teléfono: 09 258 5459
- Dirección de Obras Municipales de Las Condes
- Seremi de Vivienda y Urbanismo
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de transparencia art. 7/g
- Archivo
- XFO-11-210 (18-10-11/10-11-11)