





**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA**  
UNIDAD DE SUPERVISIÓN  
Equipo Supervisión Normativa  
Interno N° 1769 2012  
Ingreso 0102682 de fecha 14.06.2012

ORD. N° 3402 /

**ANT:**

1. Ord. N° 1984 de fecha 23 de mayo 2012 de SEREMI-MINVU a DOM.
2. Ord. N° 1803/000670/2012 de fecha 13 de junio 2012 de DOM a SEREMI-MINVU.

**MAT:** ESTACIÓN CENTRAL: Art. 4°. Se pronuncia sobre Resolución de Aprobación de Proyecto de Loteo N° 02/2010.

SANTIAGO, **10 AGO 2012**

**DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO**

**A : SR. ARMIN SEEGER HERNANDEZ  
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE ESTACION CENTRAL**

1. Esta Secretaría Ministerial ha constatado que esa Dirección de Obras ha emitido una Resolución de Aprobación de Proyecto de Loteo N° 02/2010 de fecha 14 de enero 2010 que se supone incluiría parte del BNUP Parque de Las Américas (PRMS). Razón por la cual solicitó a usted le informara sobre la Resolución en comento y sobre como se materializaría el perfil vial de dicho proyecto de Loteo.
2. Por oficio indicado en el N° 2 del antecedente, usted informa detalladamente las gestiones realizadas por el propietario del Proyecto de Loteo, señalando las diferentes Resoluciones que conforman el historial de actuaciones que esa DOM ha realizado al predio que es propiedad de la sucesión Ugarte García, y que está ubicado al costado norte del Parque Las Américas, agrega además que la Municipalidad de Estación Central y el Sr. Jaime Ugarte García, tuvieron un diferendo judicial que luego de un mutuo disenso se dejó sin efecto. Informa también que Las Resoluciones N°12/2008, N° 01/2010 y N° 02/2012 están referidas a los intentos del propietario por construir vivienda social en esta propiedad, lo que finalmente fue desestimado por la mala calidad del suelo que no permitía otorgar factibilidad a ese tipo de edificaciones. Por último aclara, que la Resolución N° 04/2012 está referida a una última Solicitud de Loteo presentada por el Propietario, que crea dos lotes para enajenación, 1 lote para ser cedido gratuitamente con la finalidad de ser anexado al Parque Las Américas y la Urbanización de las vías destinadas a prolongación de calle Amengual y Prolongación de calle Pio XII.
3. Sobre el particular y en virtud de lo establecido en el artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, informo a Ud. que revisada la documentación remitida por esa Dirección de Obras en el mencionado oficio, esta Secretaría Ministerial informa a usted lo siguiente:

SEREMI METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO - [www.seremi13minvu.cl](http://www.seremi13minvu.cl)  
Calle Bandera N° 46, piso 7°, Santiago. Teléfonos : 6176524 ó 6176503  
OFICINA DE PARTES - Av. Libertador Bernardo O'Higgins N° 874, piso 9°, Santiago. Teléfono (02) 351 29 17

## EN TERMINOS GENERALES

- Si bien esta SEREMI no tiene atribuciones para pronunciarse sobre la planificación del desarrollo que ese municipio quiera para su comuna, si debe supervigilar que las actuaciones de esa Dirección de obras sean realizadas en el marco de la normativa vigente.
- Dentro de ese contexto se debe aclarar que en cualquier caso este tipo de proyectos deben resolverse de manera independientemente, siendo la aprobación de uno no vinculante con la aprobación del otro, debiendo cada uno cumplir con las normas legales, técnicas y reglamentarias exigidas en la normativa de urbanismo y construcción.

## CON RESPECTO A LA NORMATIVA VIGENTE EN ESA AREA PRMS

El Plan Regulador Metropolitano señala en su artículo 8.2.1.2 como pozo originado por actividades extractivas de materiales pétreos a dicha zona, luego a través de una interpretación emitida por esta SEREMI por Ord. N° 1179 de fecha 11 de abril 2000 y su respectivo plano, el cual se adjunta, se estableció como "Parque Bernardo Leighton ex Parque Las Américas" quedando expresamente definido sus límites.

Posteriormente con fecha 27 de noviembre 2007, el Sr. Waldo Gonzalez Salgado solicitó un pronunciamiento nuestro en relación a los usos de suelo del Sr. Jaime Ugarte, con el objeto de postular a SERVIU un proyecto de vivienda social emplazado ese terreno. Esta Secretaría a través de Ord. N° 4587 de fecha 14 de diciembre 2007, y un plano ilustrativo, que se adjuntan, en concordancia con lo graficado en el plano RM-PRM-92/1ª "Zonificación Usos de Suelo", aprobado por GORE 20/94, aclaro la normativa aplicable a los predios definiendo lo siguiente:

*a. Los predios identificados con los Roles SII N° 1180-7, 1180-9, 1180-28, 1180-30, se emplazan en Zona Habitacional Mixta.*

*b. El predio Rol SII N° 1180-8, esta conformado por tres paños que se emplazan parcialmente en Zona Habitacional mixta y parcialmente en Área Verde correspondiente a parte del Parque Las Américas. Los límites del Parque son los indicados en Plano interpretativo N° RM-PRMS-00-31, informado por Ord. 1179 de fecha 11.04.00. para el que rigen las disposiciones contenidas en los Artículos 5.2.3.5 y 8.2.1.2 de la Ordenanza del PRMS.*

## CON RESPECTO AL PROYECTO DE LOTEO

- Se observa falta en el cumplimiento del Art. 2.2.5 de la OGUC, pues no se registra en el último plano L-03-2012, aprobado por Resolución N°4 de fecha 28.03.2012 el equipamiento correspondiente.
- Se observa falta en la aplicación del Art. 3.1.4 de la OGUC en plano L-03-2012, aprobado por Resolución N°4 de fecha 28.03.2012, ya que no existe cuadro de superficies de los lotes resultantes y porcentajes de distribución de las superficies correspondientes a cesiones gratuitas para áreas verdes, equipamiento y vialidad, a que alude el artículo 70 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- Se observa falta en la aplicación del Art. 2.2.4 de la OGUC en plano L-03-2012, en glosa que indica para lote A2 lo siguiente: "*cede a bien nacional de uso público como*

cesión de vialidad una vez construida su urbanización.”, no existe esa figura en la normativa vigente.

- Aclarar naturaleza del proyecto, se utiliza figura de subdivisión simple pero se aprueba como loteo, así como está graficado el Lote A3 es inviable, no cuenta con salida a Bien Nacional de Uso Público ya que colinda con Lote A2.
- Deberá borrar información que no es propia del proyecto de loteo.

CON RESPECTO A LA NORMATIVA A APLICAR AL DESTINO

Los artículos PRMS indican lo siguiente:

**Artículo 5.2.3.5. Áreas Verdes Asociadas a Pozos Extractivos:**

Corresponden a áreas en las que existen faenas extractivas de materiales en explotación o abandonadas, afectadas por excavaciones y/o relleno artificial, identificadas y normadas en el Artículo 8.2.1.2. De Derrumbes y Asentamiento del Suelo, de esta Ordenanza, y que se incorporan al Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación. (los subrayados son nuestros)

**Artículo 8.2.1.2. De Derrumbes y Asentamiento del Suelo.**

Corresponden a áreas que presentan inestabilidad estructural por estar constituidas por rellenos artificiales o por corresponder a pozos originados por actividades extractivas de materiales pétreos, áridos, arcillas y puzolanas.

Para los efectos del presente Plan, se reconocen las siguientes áreas, con sus respectivas normas técnico urbanísticas:

Nombre del Pozo	Comuna	Usos de Suelo Permitidos	Superficie Predial Mínima Há	% Máximo Ocupación Suelo	Coefficiente Máximo Constructibilidad
Intercomunal Oriente/ Quebrada De Ramón.	Las Condes	(1) (4) Equipamiento de: - Áreas Verdes - Culto - Cultura - Recreacional/ Deportivo - Esparcimiento/ Turismo  (2) Disposición Final de - Residuos de la Construcción y/o Demoliciones  (3) (4) Estaciones de - Transferencia Exclusiva	3.00	10%	0.1
Canal las Perdices	Peñalolén				
San Francisco	La Florida/Puente Alto				
La Cañamera	Puente Alto				
Cerro Cabras de San Miguel	Puente Alto				
Las Acacias	Lepanto				
Lo Sierra	Chena				
Lastre	Hasbún				
Ochagavía	Catemito				
Santa Adela	Maipú				
La Feria	Pedro Aguirre Cerda				
La Castrina	San Joaquín				
Lo Errázuriz	Est. Central/Cerrillos				
Añas	Est. Central				
Las Américas	Est. Central				
Carrascal	Cerro Navia				
Río Viejo / La Hondonada	Cerro Navia/Pudahuel				

\* Los usos de suelo y las condiciones de edificación contenidos en el cuadro, corresponden a todas las comunas indicadas en el mismo. (los subrayados son nuestros)

- (1) Los equipamientos permitidos, sólo considerarán las instalaciones mínimas complementarias a actividades al aire libre.
- (2) Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 7.2.3.4. de la presente Ordenanza.
- (3) Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 8.4.1.4. de Peligro Aviario de la presente Ordenanza.
- (4) Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 7.2.3.1. de la presente Ordenanza.

En los pozos vinculados con otras áreas de derrumbe y asentamiento que no aparecen en el cuadro precedente se podrán localizar las actividades mencionadas en el mismo cuadro, siempre que estas sean autorizadas por el Municipio incorporándolas en el correspondiente Plan Regulador Comunal.

La autorización municipal, para intervenir estas áreas con algunos de los usos de suelos permitidos, estará condicionada, además, al cumplimiento de las siguientes condiciones y/o estudios informados favorablemente por los Organismos Competentes:

- Mecánica de Suelos: Para la ejecución de los proyectos, los interesados deberán realizar los correspondientes estudios de mecánica de suelos, los cuales deberán ser informados favorablemente por el Servicio Nacional de Geología y Minería, u otro organismo competente.
  - Gases: Para los casos de rellenos artificiales deberá verificarse y garantizarse a través de los estudios correspondientes, la inexistencia de emanaciones de gases dañinos para la salud de la población.
  - Taludes: Deberá resguardarse los bordes de la excavación de los pozos mediante obras necesarias de protección de taludes.
  - Cierros: Deberá consultarse cierros de protección en el perímetro del predio. (los subrayados son nuestros)
4. En consecuencia, esa Dirección de Obras de Estación Central deberá revisar dichas actuaciones de tal manera de ajustarlas de acuerdo a la normativa vigente. Posteriormente deberá oficiar a esta SEREMI de las gestiones realizadas al respecto. Y en lo sucesivo esa entidad municipal deberá dar estricto cumplimiento a los procedimientos establecidos en la normativa urbanística vigente.

Saluda atentamente a Ud.,



FBP./FAS./YZB./eat.

DISTRIBUCION

- Destinatario
  - Secretaria Ministerial Metropolitana
  - Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
  - Ley de Transparencia art. 7/g
  - Archivo.
- YZB 02 EC 12 (05.07.12)