



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Supervisión Normativa
Interno N° 2047 - 2012
Ingreso N° 0102832 de 26.06.2012.

ORD. N° 3977 /

ANT.: 1.- Su carta de fecha 22.03.2012.
2.- ORD. N° 1122 de fecha 22.06.2012,
de Director de Obras Municipales de La
Florida.

MAT.: LA FLORIDA: Art. 4°. Informa sobre
construcciones proyectadas en área verde
parque quebrada.

SANTIAGO, 13 SEP 2012

DE : SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SRA. MARIELA VACCARO E. - ARQUITECTO REVISORA INDEPENDIENTE

1. Por oficio del antecedente N° 2.-, esta Secretaría Ministerial recibió la respuesta del Director de Obras Municipales (DOM) respecto de la solicitud de antecedentes atinentes a su consulta, solicitados en virtud de las atribuciones que le confiere la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) en el primer inciso de su artículo 4°, respecto de que las secretarías ministeriales deberán supervigilar las disposiciones legales, reglamentarias, administrativas y técnicas sobre construcción y urbanización, ello en virtud de su solicitud de pronunciamiento del antecedente N° 1.-, ante el rechazo del DOM para la ocupación de parte de los terrenos normados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), afectados por riesgos y normados con el uso de área verde para el Parque Quebrada Las Perdices 010 y Parque Quebrada sin nombre 09 del proyecto de condominios identificados como Macrolote F – Lote N° 8 Edificio y Macrolote F – Lote F2 incluidos en el Master Plan Alto Macul, correspondiente al Expediente N° 775/2011 ingresado para la obtención de Modificación del Permiso de Edificación.
2. En función de ambos rechazos, en su carta del antecedente 1.- solicita el pronunciamiento de esta Secretaría Ministerial respecto de la factibilidad normativa de emplazar tanto la piscina como parte de la vialidad y estacionamientos internos del condominio Lote F-2, en el área de parques quebradas, que a su vez está afectada por riesgo de inundación por tratarse de un curso natural de quebrada.
3. Respecto de los pronunciamientos solicitados, informo a usted lo siguiente:
 - 3.1. Analizados los antecedentes proporcionados por el DOM de La Florida, que fundamentan el mencionado rechazo a la solicitud de permiso de edificación, informo a usted que dicha acción se enmarca dentro de las funciones que debe cumplir un director de obras de conformidad con lo establecido en el artículo 116° de la LGUC y artículo 1.4.1. de su Ordenanza, por cuanto debe exigir dar cumplimiento a la normativa establecida por el Instrumento de Planificación Territorial y demás disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
Consecuentemente con lo antes expuesto, esta Seremi informa que para la obtención de la Modificación del Permiso de Edificación, deberá dar cumplimiento a lo indicado en el Acta de Observaciones N° 2121 de fecha 13.12.2012. de la DOM de La Florida.
 - 3.2. Respecto de lo segundo, es preciso señalar, que a partir del 12 de febrero de 2010, las afectaciones con declaratorias de utilidad pública de los terrenos que están normados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago en los artículos de su Ordenanza 5.2.2. Parques



Metropolitanos y 5.2.3. Parques Intercomunales, han caducado de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 59° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

No obstante ha de tenerse en consideración que la Ordenanza del PRMS establece en su artículo 8.2.1.1., a.1.3. Quebradas, que las construcciones y urbanizaciones que se ejecuten en Quebradas, deberán contar con los estudios y proyectos que aseguren el normal escurrimiento de las aguas y la protección de los bordes y laderas, los cuales deberán ser informados favorablemente por los organismos competentes que corresponda, previamente a la autorización municipal. Asimismo, la recepción municipal sólo se efectuará previa conformidad de las obras derivadas de los proyectos antes señalados.

En relación con los usos de suelo permitidos en función de los riesgos, el PRMS establece que en las franjas de restricción sólo se permitirá el equipamiento de áreas verdes, recreacional-deportivo y de esparcimiento-turismo, con las instalaciones mínimas complementarias a actividades al aire libre que no impliquen concentración masiva o permanencia prolongada de personas.

Por lo que, los usos proyectados para las instalaciones de piscina y vialidad interna y estacionamientos propuestos en una parte del área de los parques quebrada, Quebrada Las Perdices 010 y Parque Quebrada sin nombre 09, podrán materializarse en tanto se de cumplimiento a las disposiciones del PRMS indicadas anteriormente y en lo que corresponda al artículo 2.1.17. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Saluda atentamente a usted,



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP/FKS/APP/lpc

Incluye: copia del ORD. N° N° 1122 de 22.06.2012, Director de Obras Municipales de La Florida.

DISTRIBUCIÓN:

- Destinatario
Sra. Mariela Vaccaro E.
Dirección: Calle Hernando de Aguirre N° 194, oficina 33, comuna de Providencia
Teléfono: 335 90 71
- C/c: Director de Obras Municipales de La Florida
- Secretaria Ministerial Metropolitana
- Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura
- Ley de Transparencia Art. 7/g.
- Archivo
- APP/OF.A.V_31



ORDINARIO : N°:....1122....-
ING. : Ingreso DOM N° 3207 con fecha
17.05.2012.
MAT. : Solicita información sobre
Construcciones proyectadas en
franja de restricción por quebradas.
ANT. : Exp. 775/2011

LA FLORIDA, 22 de Junio 2012

DE: DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

A: FRANCISCO BARANDA PONS
ARQUITECTO
JEFE DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

En el documento del antecedente se solicita a esta Dirección de Obras informar sobre la materia consultada por la revisora independiente Sra. Mariela Vaccaro. Al respecto podemos informar lo siguiente:

1.- Se presentó a la Dirección de Obras Municipales, el expediente de Modificación de Permiso de Edificación N° 775/2011, solicitando la aprobación de una piscina y parte de la vialidad de los condominios en dos franjas de restricción (Parque Quebrada Las Perdices 010 y Parque Quebrada sin nombre 09), ubicada en Avenida Canal Las Perdices N° 6500.

El Expediente 775/2011, contemplaba la modificación del Macrolote F, Lote Edif. N° 8 (Casonas), manzana ED-1, en el cual se proyecta un conjunto de 4 edificios y 48 viviendas (departamentos), condominio tipo A con una superficie construida de 4.653,34 m² en un terreno de 31.231,00 m². El proyecto contemplaba una piscina como parte del equipamiento del conjunto residencial (Club House).

2.-El mismo expediente incluía una segunda modificación, en un área de viviendas en extensión del macrolote F, para dar lugar al condominio F2, contiguo al existente F1. Contempla 56 viviendas en tres tipologías, en un terreno de 7.834,09 m². En la propuesta las circulaciones de uso privado (condominio tipo A) y parte de la dotación de estacionamientos se emplazan sobre una franja de restricción.

Al respecto cabe mencionar el artículo 8.2.1.1 del PRMS, letra a.1.3 Quebradas, que establece: "Las construcciones y urbanizaciones que se ejecuten en quebradas, deberán contar con los estudios y proyectos que aseguren el normal escurrimiento de las aguas y la protección de los bordes y laderas, los cuales deberán ser informados favorablemente por los organismos competentes que correspondan, previa a la autorización municipal."

3.- En el acta de observaciones N° 2121 de fecha 13.12.2011, se indicó la necesidad de contar con las aprobaciones correspondientes estipuladas en el Artículo 8.2.1.1, letra a.1.3 del P.R.M.S. Dentro de este ámbito, se hace necesario incluir el estudio de intervención de quebrada por obras de infraestructura, aprobado por el MOP, específicamente para el caso de la vialidad y parte de la dotación de los estacionamientos existentes en dicha área, franja de restricción Quebrada sin nombre (O9), por lo que a juicio de esta dirección el proyecto deberá cumplir con la aprobación de los organismos competentes.

Por otro lado en relación a observación de la piscina ubicada en una franja de restricción de la Quebrada Las Perdices (O10), cabe señalar que el loteo consultado fue aprobado, mediante Resolución N° 24 de fecha 07.02.1997 e informe favorable N° 83 de fecha 03.11.1997. El proyecto obtuvo la calificación ambiental a través de la Resolución Exenta N° 271 de fecha 18.06.1998, de la COREMA-RM, que aprueba la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto inmobiliario Santa Sofía de Macul y que en su punto N° 2 señala lo siguiente:

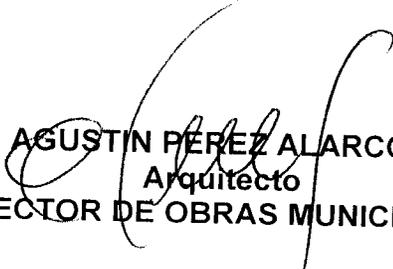
a) "Que el derecho de Inversiones Macalto S.A a emprender actividades está sujeto al cumplimiento estricto de todas aquellas normas jurídicas vigentes, referidas a la protección del medio ambiente y a las condiciones bajo las cuales se satisfacen los requisitos aplicables a los permisos ambientales sectoriales que deben otorgar los órganos de la administración del estado, cuando corresponda otorgar tales permisos".

Más adelante el punto N° 4.3.14 de la misma Declaración de Impacto Ambiental establece lo siguiente:

b) "Se deberá presentar un plan de Manejo ante la Corporación Nacional Forestal R.M para regularizar la corta de vegetación en el área del proyecto"

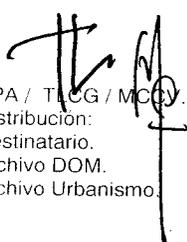
En relación a este punto se informa que el proyecto cuenta con un Plan de Manejo – Corta y Reforestación de Bosques- con ejecución de obras civiles, que fue aprobado mediante Resolución N° 127/239433/1303 con fecha 16.10.2000 El Plan contempla reforestar una superficie de 7,8 Ha, en la Quebrada Sin Nombre (O9), denominada por plano RF3, cuyas obras deberían haberse iniciado en el año 2011. Dado que el emplazamiento de la piscina se proyectó dentro del área de reforestación, esta Dirección estima que no es factible su autorización mientras las obras no se encuentren realizadas. Lo anterior sin perjuicio del pronunciamiento de los organismos competentes establecido en el artículo 8.2.1.1 del PRMS.

Sin otro particular, le saluda atentamente


AGUSTIN PÉREZ ALARCON
Arquitecto
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

Se adjuntan los siguientes antecedentes:

- 2 copias de plano del Plan de Manejo – Corta y Reforestación de Bosques para ejecutar obras civiles.
- Resolución de aprobación N° 127/239433/1303 D.L. 701 de 1974 de fecha 16.10.2000.
- Resolución Exenta N° 271 de fecha 18.06.1998, Declaración de Impacto Ambiental del proyecto.
- Informe Favorable N° 83 de fecha 03.11.1997, informe sobre condiciones de urbanización del proyecto.


APA / TLUG / MCOY.
Distribución:
Destinatario.
Archivo DOM.
Archivo Urbanismo.

100
101
102
103