





**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO  
E INFRAESTRUCTURA  
UNIDAD DE SUPERVISIÓN**

Equipo Supervisión Normativa  
Interno N° 876 – 1010 – 1012 -2012  
Ingreso N° 0300487 de fecha 16.03.2012.  
Ingreso N° 0300581 de fecha 28.03.2012.  
Ingreso N° 0300701 de fecha 16.04.2012.

ORD. N° 1600 /

**ANT.:**

1. Ord. N° 4764, de fecha 25.11.2008 – Seremi a Arqto. Sr. Cristián Fernández E. Autoriza “Parque Acuático-Parque Araucano” Art. 5.2.1. PRMS.
2. Ord. N° 3960, del 02.09.2011 – Seremi a DOM Las Condes. Solicita informe.
3. OF. DOM N° 1663, de fecha 27.09.2011 de DOM Las Condes a Seremi. Remite informe.
4. Ord. N° 0045, del 11.01.2012 – Seremi a DOM Las Condes. Solicita informe.
5. OF. DOM N° 48, del 16.01.2012 – DOM Las Condes a Seremi. Remite informe.
6. Ord. Alcald. 4/42, de fecha 25.01.2012. Complementa.
7. Ord. N° 697, del 22.02.2012 – Seremi a DOM Las Condes. Complementa.
8. Presentación de fecha 15.03.2012, del Sr. Cristián Fernández Solicita revisión Modificaciones al Anteproyecto “Parque Acuático-Parque Araucano”.
9. Presentación de fecha 15.03.2012, del Sr. Cristián Fernández. Ingresas fotos edificación.
10. Presentación de fecha 16.04.2012, del Sr. Alberto Carvallo M. Remite informe jurídico de Menchaca y Cía. Abogados.

**MAT.:** LAS CONDES: Se pronuncia sobre revisión a las Modificaciones en el desarrollo del proyecto al Anteproyecto “Parque Acuático-Parque Araucano”.

**20 ABR 2012**

**SANTIAGO,**

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

**A : SR. CRISTIÁN FERNÁNDEZ E. – ARQUITECTO**

- Mediante Presentación del antecedente N° 8 se ha solicitado a esta Secretaría Ministerial la revisión de los planos relativos a “Modificaciones en el desarrollo del proyecto al Anteproyecto Parque Acuático-Parque Araucano”, ubicado en Av. Pdte. Riesco N° 5330, de la comuna de Las Condes, Permiso de Edificación PE 004/2010 y Modificación Res. Sección 6ª N° 417/2010, previamente informado favorablemente por esta Secretaría Ministerial mediante Ord. N° 4764, de fecha 25.11.2008.

1



La presentación se origina en el N° 6 del Acta de Observaciones emitida por la Dirección de Obras Municipales de Las Condes respecto de la citada modificación de proyecto, Expediente MP-2011-255, que señala "...deberá contar con un nuevo pronunciamiento de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo, por cuanto modifica condiciones aprobadas originalmente. (Aumento de superficie, cambio en niveles, nuevos volúmenes en superficie, etc.)".

- Por otra parte, se ha ingresado a esta Secretaría Ministerial la presentación del antecedente N° 10, en que el Sr. Rodrigo Ruiz-Tagle A., de Menchaca y Cía. Abogados, efectúa un análisis de aspectos normativos aplicables a este proyecto, principalmente en lo que respecta a la aplicación del artículo 5.2.3.1 del PRMS en lo que dice relación con el cálculo del porcentaje máximo de Ocupación de Suelo, el cual debe realizarse conforme a las reglas del artículo 5.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no siendo procedente, a su juicio, que se computen las zonas de techumbres (vacíos en primer piso) para el cálculo de ocupación de suelo, dado que las plantas que estos cubren se encuentran en los pisos subterráneos y dicho cálculo no computaría para el porcentaje máximo de ocupación de suelo, ni para el coeficiente de constructibilidad.
- En el caso que se consulta, cabe primeramente señalar que debe aplicarse la disposición contenida en el artículo 5.2.3.1 del PRMS, que permite que en los predios identificados como "Parques" se desarrollen actividades cuyas instalaciones o edificaciones complementarias cumplan con determinadas condiciones, entre estas con un porcentaje máximo de ocupación de suelo y coeficiente de constructibilidad.

Cabe recordar, que el parque materia de la consulta es un parque intercomunal y que la norma transcrita debe entenderse en relación con lo dispuesto en el artículo 5.2.3., del mismo PRMS, que establece el concepto de **Parques Intercomunales**, que dispone que estos son áreas verdes de uso público o privado que pueden acoger a las actividades que indica, y que los usos mencionados deberán ser complementarios y compatibles y no podrán alterar su carácter de área verde, su valor paisajístico o su equilibrio ecológico.

De esta manera, para autorizar el desarrollo de actividades recreacionales, deportivas, de culto, culturales, científicas, de esparcimiento y turismo al aire libre, en terrenos cuyo uso y destino es el de área verde, se deberán tomar en consideración los siguientes requisitos:

- Que las actividades sean complementarias y compatibles con el área verde.
  - **Que no alteren el carácter de área verde que configura el predio.**
  - **Que no se altere el valor paisajístico o el equilibrio ecológico del que forma parte el terreno.**
  - Que se cumpla con las condiciones establecidas en la tabla final del artículo 5.2.3.1. sobre usos de suelo, porcentaje máximo de ocupación de suelo y coeficiente máximo de constructibilidad.
- Además, cabe recordar que durante la evaluación del proyecto por esta Secretaría Ministerial se formularon distintas observaciones, mediante el Ord. N° 3349, de fecha 29.08.2008, cuya copia se adjunta, entre las cuales se señala expresamente en su numeral 3, que "**para el cálculo del porcentaje de ocupación del suelo deberá sumarse la superficie ocupada para la rampa de acceso a subterráneos de estacionamientos u otras intervenciones que pudiesen significar una intervención sobre el uso área verde**" (el destacado es actual), observación que fue recogida mediante el ingreso de nuevos planos del proyecto, entre ellos la Lámina PA-ARQ-12, denominada Plano de Emplazamiento, en la que se determinan 8 polígonos que se contabilizan para la conformación del porcentaje de ocupación de suelo del proyecto que interviene el área verde, en conformidad al criterio indicado en la citada observación.



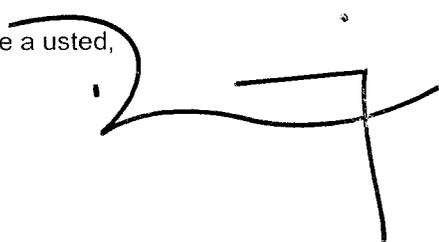
Dichos polígonos corresponden tanto a superficies edificadas sobre el primer piso del proyecto, como a superficies no edificadas sobre éste, pero que sin embargo al no constituir área verde, le restan superficie a ésta, conforme los criterios que establece la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago en su Capítulo 5.2. sobre Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación.

De esta forma el Ord. N° 4764/2008, indicó que se dio cumplimiento a las condiciones técnico-urbanísticas establecidas en el artículo 5.2.3.1. del PRMS, aprobando en el numeral 2 del oficio, acorde al Plano respectivo, una superficie de ocupación del suelo "área verde" sobre n.n.t. de 4,8%.

Por su parte, en lo que respecta a su proyecto de modificación, se ha podido constatar en los planos y fotografías adjuntas a sus presentaciones de los antecedentes N° 8 y 9, en lo que se refiere al cálculo de superficie de los volúmenes que sobresalen al nivel del Parque, que dicha superficie sobrepasa las condiciones establecidas en la tabla final del artículo 5.2.3.1. del PRMS.

- Por lo expuesto, la medición de la superficie de todos los volúmenes que se levantan sobre el nivel del parque, afectando "su valor paisajístico" debe formar parte del porcentaje máximo de ocupación de suelo fijado en el PRMS para las **edificaciones o instalaciones** que se emplazan sobre un Parque Intercomunal, situación diferente y de naturaleza más restrictiva que el cálculo de coeficiente de ocupación de suelo de una edificación cualquiera, además de las reglas a que se refiere el informe jurídico presentado en el antecedente N° 10.
- Sin perjuicio de lo anterior, es importante precisar que el análisis del proyecto, principalmente lo relativo a la aplicación de las condiciones establecidas sobre porcentaje máximo de ocupación de suelo y coeficiente máximo de constructibilidad se ha realizado en función de una porción del Parque Araucano correspondiente al predio denominado Lote G1.
- En consecuencia, y de conformidad al artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, esta Secretaría Ministerial reitera que el proyecto debe ajustarse a las disposiciones establecidas en el artículo 5.2.3.1, en relación con el en artículo 5.2.3., ambos del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

Saluda atentamente a usted,

  
**MARISOL ROJAS SCHWEMMER**  
**ARQUITECTA**  
**SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA**  
**DE VIVIENDA Y URBANISMO**

  
FBP/MRC/FKS/OSP/XFO/orm.

Incluye: Fotocopia del Ord. N° 3349, de fecha 29.08.2008 – Seremi.

**DISTRIBUCIÓN:**

Destinatario: Sr. Cristián Fernández E.  
Dirección: Avenida Eduardo Marquina N° 3937, comuna de Vitacura.  
Teléfonos: 333 12 53 / 208 91 80

Secretaría Ministerial Metropolitana  
Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura  
Ley de Transparencia art. 7/g.  
Archivo.  
XFO-12-58 (29-03/19-04-2012)

