

OBSERVACIONES

.....
.....

FIRMA

OFICIO DAU Nº 14/296 / 2022

ANT.: 1. Convenio de colaboración para realización de proyectos de proyectos de integración social y urbana entre Municipalidad de Las Condes y Servicio de Vivienda y Urbanización Metropolitano, con fecha 21 de abril de 2020.
2. Adendum al Convenio de colaboración, con fecha 15 de marzo de 2022.
3. Correo electrónico del arquitecto Sr. Gonzalo Hevia, de fecha 04.07.2022, con la propuesta de zonificación de Plan Seccional para el terreno de Cerro Colorado enviada por la SEREMI MINVU.
4. Correo electrónico del arquitecto Sr. Gonzalo Hevia, de fecha 21.07.2022, con antecedentes de una cabida en el terreno de Cerro Colorado.



MAT.: Señala pronunciamiento preliminar de esta Dirección, para la propuesta de zonificación contenida en el Plan Seccional para el terreno de Cerro Colorado.

LAS CONDES, **28 SEP 2022**

DE: JUAN IGNACIO JARAMILLO MICHAELIS.
ALCALDE(S) MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES.

A: ROCÍO ANDRADE CASTRO.
SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO.

Mediante correo señalado en el ANT., se nos ha solicitado un pronunciamiento técnico en relación con el Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado, que elabora vuestra SEREMI Metropolitana MINVU (en adelante la SEREMI), para el terreno delimitado por las calles Cerro Colorado y Los Talaveras y las avenidas Américo Vespucio y Alonso de Córdova, de propiedad del SERVIU Metropolitano, sobre el que existe un convenio vigente con este Municipio, cuyo propósito es emplazar en él viviendas de interés social y, en referencia a la propuesta normativa –extraoficial–, que hicieran llegar, expongo a usted las inquietudes que nos merece.

1. El predio individualizado precedentemente cuenta con una superficie de 2,99 hectáreas y se encuentra normado por las disposiciones del Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), 1994, artículo 5.2.3.1. Parques Intercomunales, denominado Parque Araucano y según el Plan Regulador Comunal de Las Condes, 1995, Área de Edificación E-e3 y Zona de Uso de Suelo U-Ee3, ambas referidas a Parques Intercomunales. Además, este predio de propiedad del SERVIU Metropolitano, estuvo cedido en calidad de Comodato a la Federación de Tenis de Chile.
2. La propuesta de Memoria Explicativa del Plan Seccional, de junio de 2022, señala:

1913



[...] el estudio del Plan Seccional propone la implementación de dos Zonas que plantea, por un lado, una zona de Área Verde Intercomunal central bajo la figura del artículo 2.1.31 de la OGUC, favoreciendo así la reserva de libre acceso de un espacio de esparcimiento y recreación para la comunidad. Y, una zona Especial de Área Verde que admite uso Habitacional y Equipamiento, quedando configurado su uso en los extremos y en concordancia con el “Convenio de Colaboración para la realización de Proyectos de Integración Social y Urbana entre Municipalidad de Las Condes y SERVIU Metropolitano”. [...] [el subrayado es propio].

3. En consecuencia, la propuesta de Plan Seccional divide desde el punto de vista de la norma urbanística el predio en tres porciones. La parte central que seguiría estando regulada por el artículo 5.2.3.1. del PRMS, Parques Intercomunales y por las normas del artículo 2.1.31. de la OGUC. y, en cada extremo, un lote destinado al uso de área verde que posibilita incorporar vivienda y equipamiento.
4. Sin embargo, en nuestra opinión, es importante fortalecer el concepto que expresa la memoria explicativa del proyecto y, que indica, *“es así, como la propuesta plantea mantener el uso de Área Verde en toda el área del Plan”*. En este sentido nos parece adecuado que la normativa, se plantee como una unidad y se establezca la norma en la lógica de un incentivo y de condiciones asociadas a él, señalando que los proyectos podrán optar a la tabla de densificación para materializar viviendas de interés social, siempre y cuando;
 - 4.1 El Parque una vez consolidado, se constituya en un bien nacional de uso público o se establezca en caso de permanecer de dominio privado, una servidumbre perpetua de uso público en la superficie, considerando que en parte existirán los subterráneos de los edificios, utilizando parte del subsuelo y, que en su superficie debe ser área verde.
 - 4.2 Se trate de proyectos destinados a la construcción de viviendas de interés social, pudiendo utilizar un coeficiente máximo de ocupación de suelo de un 10% (rebajando el 20% máximo que señala el artículo 2.1.31), incluido en ello los edificios de vivienda y los de equipamiento de la vivienda y del parque.
 - 4.3 Se compense dicha superficie con la habilitación de una superficie de parque dentro de la comuna, equivalente a 4 veces aquella utilizada por la vivienda.
 - 4.4 El proyecto, materialice la construcción del área verde en el estándar que se establezca para el nivel natural del terreno, definiendo el porcentaje destinado a área verde, la profundidad mínima de tierra para plantación, el porcentaje (%) de especies nativas, el porcentaje (%) de especies arbustivas y cubresuelos de bajo consumo hídrico.
5. De acuerdo con lo señalado precedentemente, siendo una única superficie destinada a Parque, somos de opinión, que debe establecerse en función de la planta edificada para las viviendas y sus actividades complementarias un porcentaje máximo posible de desafectar de la condición de área verde para tales usos, en lo posible cercana al 10%, y no al 20% que posibilita el artículo 2.1.31, en el escenario de que el área verde aún no se encuentra totalmente materializada sino sólo parcialmente. Esta superficie desafectada no podrá radicarse concentrada, sino particionada en sus extremos y conectada con las avenidas Américo Vespucio y Alonso de Córdova, a través de servidumbres de tránsito sobre el área verde.
6. Así, una vez contruidos los proyectos, estará la obligación de que la superficie de área verde –más allá del polígono desafectado para la edificación– se constituya en una servidumbre perpetua de uso público destinada a área verde y Parque también en el sector contiguo a los edificios y no sólo en el Parque Central.
7. Este Parque Central también deberá constituirse como una servidumbre perpetua de uso público para área verde, y regulado por el 2.1.31 de la OGUC, con los porcentajes de ocupación para actividades complementarias tal como ya se señaló dentro del 10% restando a este coeficiente, la utilizada por los edificios de vivienda y equipamiento. Lo anterior, considerando la importancia del

proyecto y la necesidad de ir consolidando progresivamente por etapas las superficies de vivienda y de Parque, es fundamental tener como horizonte el plazo de vigencia del Convenio.

8. En línea con lo señalado, nos parece que no resulta necesario graficar los predios de los extremos, debido a que ello se asocia con la segregación de los mismos, la existencia de cierros y un régimen de uso distinto al de área verde, por tanto, se anula el efecto de que se trata de un área verde continua (Parque) en el que se insertan viviendas en el esquema que tiene por ejemplo, aunque se trata de oficinas, el Parque Titanium en su relación con el Parque del Río Mapocho o, en viviendas, el Parque San Borja, situado en la comuna de Santiago.
9. Considerando que se propone en el presente documento, que la normativa adquiera el carácter de un incentivo de norma urbanística con sus respectivas condiciones asociadas, deberá evaluarse el coeficiente de constructibilidad de 2.0, respecto de la aplicación de este sobre la totalidad del área verde y la imposibilidad de aplicar el concepto de Conjunto Armónico. En tanto, no se utilice el incentivo de densificación para las viviendas de interés social, este paño, debiera mantener un coeficiente de ocupación y de constructibilidad de suelo de 0,05, y el resto de las condiciones del artículo 5.2.3.1 del PRMS manteniendo su gravamen de área verde.
10. Ahora bien, bajo esta idea general, sin duda surgen algunas interrogantes debido a que al constituir un único predio se verá afectado por las disposiciones de la Ley Nº 21.442, de acuerdo con lo siguiente:
 - 10.1 En acuerdo a la legislación vigente, refrendado por la Ley Nº 21.442, artículo 70, inciso primero, todos los condominios de viviendas sociales no podrán contar con más de 160 unidades habitacionales y, según el inciso segundo del mismo artículo, si en un mismo terreno se contempla la construcción de más de un condominio, estos podrán ser evaluados y calificados en forma conjunta por el SERVIU respectivo; sin embargo, cada uno de estos condominios deberá tener acceso directo a un bien nacional de uso público y cumplir con las exigencias de urbanización relativas a áreas verdes, equipamiento y circulaciones establecidas en la Ley Nº 21.442 y LGUC, según reza el inciso cuarto del artículo 70 en comento.
11. Concordamos con el hecho de que el predio mantenga el uso de suelo equipamiento de las clases científico, culto y cultura, deportes y esparcimiento, sin más restricciones que las referidas a coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo. En el caso de la superficie desahogada, se debe considerar adicionalmente al uso de suelo residencial, aquellos de equipamiento complementarios al área verde agregando la clase Comercio, con alguna amplitud mayor que considere la actividad de locales comerciales, salón de té y café, además de restaurantes diurnos y la clase servicios, con las consideraciones que creemos necesario regular y que se señalan más adelante. En este sentido debe velarse por limitar lo dispuesto en el artículo 2.1.28 de la O.G.U.C y el impacto que pudiese tener en el conjunto y el parque, aquellas actividades productivas inofensivas que cuenten con calificación de dicha Secretaría Regional Ministerial de Salud como actividad inofensiva y que podrán asimilarse al uso de suelo Equipamiento de clase comercio o servicios.

Es importante tener presente, los últimos cambios incorporados a la LGUC, que para el caso del uso de suelo residencial, la Ley Nº 21.450, incorporó un nuevo inciso final al artículo 41, que señala:

Con todo, para la promoción de la integración e inclusión urbana, los destinos de establecimientos de larga estadía para el adulto mayor, centros diurnos para el adulto mayor, establecimientos deportivos de escala barrial, jardines infantiles y salas cunas se entenderán como complementarios a cualquier destino del uso residencial, incluyendo la vivienda, y por tanto siempre admitidos en zonas que el plan regulador comunal defina con dicho uso de suelo. [el subrayado es propio].

En consecuencia, aunque se indique en la norma que el uso de suelo residencial admite sólo vivienda, por la aplicación del precepto citado, quedan incorporados inmediatamente las actividades y/o destinos citados.

Por otra parte, el artículo 2.1.33., inciso segundo, de la OGUC, señala:

Los servicios artesanales y los profesionales se entenderán siempre incluidos en cualquier uso de suelo destinado a equipamiento. Asimismo, los demás servicios se entenderán también incluidos en cualquier tipo de equipamiento, salvo prohibición expresa del Instrumento de Planificación Territorial respectivo.

En virtud de lo expuesto, es necesario revisar los usos de suelo, clases, actividades y/o destinos permitidos en el Plan Seccional de Zona de Remodelación.

12. De acuerdo con lo conversado en reunión, por videoconferencia con el Departamento de Desarrollo Urbano de vuestra SEREMI MINVU, nos parece necesario responder su presentación con el presente documento de manera que podamos expresar formalmente el enfoque desde el Municipio respecto del desarrollo del Plan de Remodelación que se nos consulta y acordar las reuniones necesarias para finalizar dicha formulación.

Saluda atentamente a Ud.,


JUAN IGNACIO JARAMILLO/MICHAELIS
ALCALDE (S)
MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES

Distribución:

- Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.
- Secretaría Municipal.
- Gabinete Alcaldía – Sr. Rafael Izquierdo García Huidobro.
- Secretaría Comunal de Planificación - Sr. Gonzalo Hevia.
- Archivo DAU.

