

**PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO**

---

**MEMORIA EXPLICATIVA**

**PARQUE QUEBRADA LO HERMIDA**

**Resolución 13 de 14.02.05.- D.O. 22.04.05.**



GOBIERNO DE CHILE  
Ministerio de Vivienda y Urbanismo  
SEREMI METROPOLITANA

**PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN  
PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO  
" MPRMS.85-A – MODIFICA NORMATIVA PARQUE QUEBRADA LO HERMIDA "**

**MEMORIA EXPLICATIVA**

**1. ORIGEN DE LA MODIFICACIÓN.**

La presente modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago aprobado por Resolución N°20 del Gobierno Regional Metropolitano y publicado en el D.O. de 09.11.94, tiene como finalidad permitir el desarrollo del potencial urbano de la comuna de Peñalolén, en aquellos terrenos que se ubican en bordes del Parque Quebrada Lo Hermida que se encuentra normada por este Plan a través del Artículo 5.2.3.3. Parques Quebradas, como Área Verde adyacente a cauce de quebrada, y que se localiza al interior del Limite de Extensión Urbana del área normada por el Plan

Esta modificación del instrumento metropolitano tiene su origen en una necesidad, hecha presente en forma recurrente a partir de los últimos años, de incorporar elementos de modernización y flexibilización normativa orientados a permitir generar y habilitar espacios públicos en función de proyectos urbanos capaces de proveer áreas verdes públicas sin involucrar sectores afectos a riesgos de origen natural como son las quebradas y reposicionar dichas superficies de tal forma de evitar disminuir los terrenos destinados a este uso. De igual forma es conveniente dar cabida a las demandas generadas por la situación de crecimiento económico de la región y en forma específica la demanda de nuevos sectores donde localizar áreas residenciales y de equipamiento.

**2. FUNDAMENTACIÓN.**

El Parque Quebrada Lo Hermida objeto de esta modificación, como se indicó más arriba, se encuentra normado por el Artículo 5.2.3.3, y se grafican en los Planos RM-PRM-92/1A de Zonificación y Usos de Suelo y RM-PRM-93/1A6 en cuanto se refiere al dimensionamiento de dicho parque-quebrada. Las condiciones urbanísticas para estos parques establecen los usos permitidos de Equipamiento de Áreas Verdes, Recreacional-Deportivo y de Esparcimiento y Turismo al aire libre, con un porcentaje máximo de ocupación del suelo de 1,00% y con un coeficiente máximo de constructibilidad del 0,01 para las instalaciones y/o edificaciones complementarias a la actividad.

El fundamento básico general para la determinación de estos parques fue el uso del suelo en las fajas de restricción, determinadas por el riesgo de inundación identificado en estudios técnicos disponibles cuando se elaboró el Plan; no obstante, dada la antigüedad y el carácter genérico de ellos, se dejó abierta la opción para que del análisis de cada caso en particular y previa aprobación del organismo competente, surgieran las precisiones respecto al territorio efectivamente afectado, logrando de este modo recuperar suelos urbanos valiosos y exentos de riesgos.

Por otra parte, el emplazamiento del área afecta a la condición de área verde en la zona de extensión urbana del Plan, permitía mejorar la dotación de áreas verdes de las nuevas instalaciones urbanas. Estas consideraciones se fijan normativamente en el artículo 8.2.1.1. De Inundación, glosa a.1.3. Quebradas, que determina los usos de suelo permitidos y las condiciones de ocupación del sector afecto a riesgo y en el artículo 5.2.3.3. Parques Quebradas, se listan aquellas quebradas que además participan del sistema metropolitano de áreas verdes.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL





La modificación propuesta está referida a perfeccionar la normativa, para el caso del Parque Quebrada Lo Hermida, en el sentido de resguardar la superficie destinada a área verde, incorporando el criterio de flexibilidad exclusivamente en cuanto a su emplazamiento, admitiendo sin embargo, que pueda reubicarse en un sector más adecuado, sea del mismo terreno o del territorio urbano comunal, condición esta última que resguarda el patrimonio de áreas verdes de la comuna, mediante la condición de que la incorporación del área verde relocalizada sea incorporada al patrimonio ambiental de la comuna en calidad de Bien Nacional de Uso Público.

Asimismo, además de lograrse áreas verdes constituidas, la modificación propuesta podría permitir una mejor distribución de la dotación de superficie de área verde por habitante, toda vez que el nuevo emplazamiento se materializaría en terrenos que no son normados en los Instrumentos de Planificación Territorial vigentes como área verde y considerando que la dotación actual de área verde en el Área Urbana Metropolitana no supera los 5m<sup>2</sup> / hab., relación que dista bastante de los estándares internacionales. Adicionalmente a esta condición, en esta modificación se establece como condición la materialización y mantención del área verde relocalizada por un plazo de 5 años.

Alternativamente, se entrega la posibilidad, para el caso que no se cuente con áreas disponibles para relocalizar el área de Parque Quebrada reducida, acogerse al Plan de Gestión Integral de Espacios Verdes establecido en el Artículo 65° del Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA), coordinado por la Comisión Regional del Medio Ambiente, Región Metropolitana (CONAMA RM.).

Ambas opciones tienen como propósito colaborar con el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana de Santiago, ( D.S. N° 16 / 98 MINSEGPRES)

Finalmente sin perjuicio que mantengan o no su condición de parque, las áreas de restricción determinadas en los estudios técnicos correspondientes, deberán constituirse como áreas verdes públicas que permitan vincular los sectores urbanos con el área de preservación ecológica.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación propuesta consiste en :

- a) Agregar a continuación del penúltimo inciso del Artículo 5.2.3.3. Parques Quebradas, el siguiente nuevo inciso:

“Se exceptuará de esta disposición, el Parque Quebrada Lo Hermida, de la comuna de Peñalolén, en cuyo caso el ancho definido para el uso de área verde podrá disminuirse como consecuencia de estudios que permitan reducir el ancho de las áreas de restricción de dicha quebrada, siempre y cuando se trate de un área verde no consolidada, se mantenga un ancho mínimo para uso de parque de 20 metros a cada lado del eje de la quebrada y un distanciamiento de las edificaciones emplazadas en el área contigua, no inferior a 5 metros del límite del área de restricción. La superficie que se haya reducido del total contemplada para dicha área verde en la graficación del plano RM-PRM-93-1.A.6. deberá ser compensada de acuerdo a las condiciones que se establecen más adelante y conforme lo establecido en el artículo 65, N°4, letra b.1. del D.S. N° 58/03 del MINSEGPRES.

En cuanto a los requerimientos técnicos y procedimientos administrativos, los estudios antes mencionados, deberán considerar cuando corresponda, todos los procesos asociados al fenómeno de remoción en masa y de inundación, identificándose las categorías o niveles de riesgos para las instalaciones humanas, los que deberán ser informados favorablemente por los organismos competentes.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL





GOBIERNO DE CHILE  
Ministerio de Vivienda y Urbanismo  
SEREMI METROPOLITANA

La superficie del área verde reconvertida asumirá el uso de suelo y las condiciones técnico urbanísticas del sector adyacente a ella. Asimismo, los proyectos que se instalen en los terrenos reconvertidos y cuando el municipio lo requiera en forma expresa, deberán incluir estudios de flora, fauna y vegetación existente en el sector de la quebrada adyacente al predio.

Las condiciones para la relocalización de la porción de área verde considerada, serán las siguientes:

- La nueva área verde podrá relocalizarse en el propio predio o en otro sector del Área Urbana de la comuna respectiva. En cualquiera de las opciones, el interesado deberá realizar la cesión de la nueva área verde al patrimonio de Bienes Nacionales de Uso Público. Esta acción se entenderá parte de las obligaciones referidas a la urbanización que se efectuará en el área de Parque Quebrada que se destinará a otro uso de suelo.
  - Las nuevas áreas verdes deberán conformarse en un paño unitario con una superficie equivalente a la del área de parque quebrada reconvertida, en las proporciones que establece el artículo 3.3.5. de esta Ordenanza.
  - El interesado acompañará un estudio mediante el cual se identificará el predio destinado a compensar la superficie del área verde, justificando su emplazamiento, el que deberá ser informado favorablemente por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, previo informe del Asesor Urbanista del municipio respectivo.
  - Asimismo, el interesado deberá obligarse mediante escritura pública a construir y mantener por 5 años la nueva área verde mediante un proyecto de paisajismo en el que se deberá explicitar el monto de la inversión y plazo de ejecución, a partir de lo cual se contará el plazo de 5 años de mantención. El municipio correspondiente podrá exigir documentos de garantía que caucione el debido cumplimiento de las obras de construcción y mantención, los que serán restituidos al interesado después de obtenida la certificación del total cumplimiento de las obligaciones antes indicadas.
  - Los municipios podrán dar la opción al interesado de acogerse al Plan de Gestión Integral de Espacios Verdes de acuerdo a lo establecido en el Artículo 65° del Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA) coordinado por la CONAMA RM. cuando la comuna respectiva no cuente con áreas libres donde relocalizar el área verde compensada.”
- b) Agregar después del segundo inciso del punto a.1.3. del Artículo 8.2.1.1. De Inundación, un tercer inciso cuyo texto a continuación se indica, pasando a ser cuarto el actual inciso tercero:

“En el Parque Quebrada de Lo Hermida, si como consecuencia de estudios específicos, resultaran anchos de restricción menores que los establecidos en los cuadros siguientes, se deberá respetar en cada caso la superficie mínima consultada para los “Parques Quebradas” respectivos, conforme lo graficado en los planos RM-PRM-93-1.A.6 y RM-PRM-95-CH.1.C y lo indicado en el Artículo 5.2.3.3. de la presente Ordenanza.”

- c) Reemplazar el tercer inciso del Artículo 5.2.1.1. Recuperación de Áreas Verdes del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación, por el inciso que a continuación se indica:

“Esta disposición no se aplicará en los casos de las Avenidas Parques mencionados en el artículo 5.2.3.4. y de Parques Quebradas, artículo 5.2.3.3., exceptuándose el Parque Quebrada Lo Hermida individualizado en el, artículo 5.2.3.3., en cuyo caso se establecen disposiciones específicas mediante las cuales se podrá destinar parte de la superficie destinada a área verde a otros usos.”