

Santiago, 9 de octubre de 2020

Señor
Cristóbal Barros
Presidente
Junta de Vecinos Pedro de Valdivia Norte
Presente

Estimado Cristóbal,

Junto con saludarle, en nombre de Inmobiliaria Alto Mirador, sociedad que desarrollará el proyecto residencial Parque San Cristóbal, lo primero que quisiera hacer es agradecer la reunión del pasado jueves 1° de octubre, la que esperemos sea el inicio de un proceso de diálogo permanente y respetuoso, que nos permita informarles debida y oportunamente sobre el proyecto, así como recoger sus observaciones y aportes.

Entendemos que existe molestia por no haberles informado con anterioridad del proyecto, pero como sostuvimos en dicha reunión, esto no fue posible principalmente debido a la falta de definiciones internas respecto al proyecto, las que ya fueron subsanadas.

Luego, por su intermedio y de acuerdo a lo comprometido en esa oportunidad, queremos enviar a los vecinos del sector de Pedro de Valdivia Norte información detallada del proyecto Parque San Cristóbal, el cual ha buscado en todo momento reconocer el valor patrimonial, paisajístico y ambiental del barrio en el que estará emplazado, cumpliendo con todas las exigencias y reglamentaciones vigentes.

Por otra parte, entendemos que hay particular interés por conocer en mayor detalle la metodología, flujos y escenarios estudiados para la realización del Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU) y las medidas de mitigación comprometidas, por lo que reiteramos nuestro interés y disposición para llevar a cabo un próximo encuentro que permita entregar en detalle la información requerida.

Descripción del proyecto

Inmobiliaria Alto Mirador ha liderado activamente el desarrollo del proyecto Parque San Cristóbal desde un inicio, y tiene un acuerdo con Inmobiliaria Mirador del Cerro (Fondo Hotelero) para la compra de los derechos para poder construir el proyecto en un sector del terreno.

Si bien de acuerdo al Plan Regulador Comunal de Providencia la zona comprendida en el extremo sur de Pedro de Valdivia Norte tiene una densidad, constructibilidad y altura que buscan densificar ese sector, lo que permite el desarrollo de proyectos de alta densidad y uso mixto, desde la concepción de Parque San Cristóbal hemos querido poner especial cuidado en considerar la condición de barrio residencial y características de la zona.

De hecho, en un inicio se evaluaron tres opciones de desarrollo propuestas por destacadas inmobiliarias: la primera consistía en un proyecto de desarrollo mixto, similar a Nueva Torre Santa María, y la segunda era un proyecto habitacional masivo, con departamentos de entre 40 y 45 metros cuadrados. Ambas alternativas copaban la densidad y constructibilidad del terreno.

La tercera opción, en tanto, correspondía a un proyecto habitacional para el segmento C1a¹, que fue el que finalmente se decidió desarrollar, por ser la alternativa de menor impacto y coherente con nuestro propósito de aportar a la comuna y al barrio.

En definitiva, se optó por el proyecto Parque San Cristóbal, de carácter estrictamente residencial, que comprende dos torres de 30 y 32 pisos, con 140 y 155 viviendas, respectivamente, de uno, dos y hasta tres dormitorios, que tienen superficies desde 55m² a 98 m² (incluyendo terrazas), y 402 estacionamientos. Así, el proyecto solo incorpora un 46% de los metros disponibles, un 53% de los departamentos que se pueden considerar y la altura es un 42% de la altura máxima permitida.

Si bien entendemos el impacto que cualquier construcción tiene en su medio, nuestro objetivo siempre ha sido generar un proyecto de gran calidad en su diseño y ejecución, que aporte valor al barrio, proporcionando áreas verdes de libre acceso, ofreciendo una alternativa habitacional en una ubicación privilegiada de la comuna de Providencia, por sus

¹ Clasificación establecida el año 2018 por la Asociación de Investigadores de Mercado (AIM). En la Región Metropolitana, el C1a se concentra geográficamente en las mismas zonas que el AB (como Las Condes, Vitacura y Providencia).

múltiples servicios, equipamiento, cercanía al Metro y acceso prioritario al Parque Metropolitano.

Parque San Cristóbal es un desarrollo moderno, que privilegia el carácter residencial, sumando áreas verdes con una plaza pública de más de 3.000 m² abierta a la comunidad, equivalente en tamaño a la Plaza de la India, además de un café gourmet. Ello, pues a nivel calle, el terreno donde se emplaza el proyecto será abierto y de libre circulación. Este hecho constituirá al proyecto en los únicos edificios del barrio Pedro de Valdivia Norte que no estarán rodeados de rejas.

Asimismo, se conservarán el 100% de los árboles que existen actualmente en el terreno y se eliminarán los actuales estacionamientos de calle Emeterio Larraín Bunster, para integrar ese espacio como un área verde abierta a la comunidad.

El diseño del proyecto, incluyendo la orientación de los departamentos, el sistema de calefacción y la aislación de la fachada, permite una clasificación A en la calificación energética de la vivienda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu), optimizando la calidad de los espacios interiores y disminuyendo el consumo de energía.

Por otra parte, las unidades que lo componen pueden destinarse exclusivamente a viviendas, bodegas o estacionamiento, según corresponda, y se prohíbe *“destinar las unidades al servicio de alojamiento de personas, sean estos, casas de pensión u hospedaje, hoteles, apart hoteles, hosterías, residenciales y otras similares, cualquiera sea el tiempo, duración y condiciones en que se contrate el servicio. Lo anterior, incluye la prohibición de arrendar o entregar el uso de las unidades habitacionales a cualquier título por medio de sistemas, aplicaciones o plataformas tipo Airbnb o similares”*, según se estipula expresamente en el reglamento de copropiedad vigente y que regirá el desarrollo del proyecto. Ello se asegura con la participación en la copropiedad del Hotel Sheraton, que obviamente velará porque ello se cumpla.

Actualmente, el proyecto se encuentra a la espera de que la Dirección de Obras Municipales de Providencia otorgue el certificado de copropiedad inmobiliaria, además de la definición por parte del Servicio de Evaluación Ambiental de si debe o no someterse al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental.

Permiso de edificación

En el año 2018, la Dirección de Obras Municipales (DOM) de Providencia aprobó el anteproyecto del proyecto residencial. Dicha aprobación exigió la elaboración y aprobación de un EISTU.

Luego, cumplida esta condición, la DOM de Providencia emitió el permiso de edificación en octubre de 2019.

Obra nueva o ampliación

Otro aspecto que fue abordado en la reunión con la Junta de Vecinos fue el hecho de que el proyecto sea considerado una obra nueva o una ampliación de un proyecto existente, en este caso, del Hotel Sheraton.

Al respecto, hacemos presente que desde la perspectiva urbanística no existen diferencias en la tramitación u otorgamiento del permiso de edificación a consecuencia de ser considerado obra nueva o ampliación.

Al momento de otorgar el permiso de edificación, la DOM calificó el proyecto como obra nueva, lo que es compatible con las definiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC). Lo relevante es que durante toda la tramitación del permiso de edificación y de manera evidente en el mismo permiso, la DOM consideró las edificaciones existentes en el terreno para efectos de la aplicación de las normas urbanísticas. Similar situación se dio en el EISTU para efectos de la evaluación de las mitigaciones propuestas.

Estudio de Impacto sobre el Transporte Urbano (EISTU)

El EISTU del proyecto y sus respectivas medidas de mitigación fueron aprobadas por todas las autoridades competentes en abril de 2019. Los organismos integrantes de la Ventanilla Única para su revisión fueron:

- Director de Obras, Ilustre Municipalidad de Providencia.
- Director de Tránsito y Transporte Público, Ilustre Municipalidad de Providencia.
- Secretario Comunal de Planificación (Secpla), Ilustre Municipalidad de Providencia.
- Unidad Operativa de Control de Tránsito (UOCT).
- Directorio Transporte Público Metropolitano.
- Ministerio de Vivienda y Urbanismo (Minvu).

- Servicio de Vivienda y Urbanización Región Metropolitana (Serviu).
- Secretaría Interministerial de Planificación de Transporte (Sectra).
- Coordinación General de Concesiones MOP.
- Seremi MOP, Región Metropolitana.
- Secretaría Regional Ministerial de Transportes, Región Metropolitana (Seremitt).

El EISTU fue desarrollado de manera rigurosa, considerando todos los elementos necesarios para establecer medidas de mitigación vial que se hagan cargo de los reales impactos del proyecto en su entorno. En ese sentido, está considerado en detalle todo lo relacionado a la operación del Hotel Sheraton como parte de una situación de base considerada a la hora de determinar las medidas de mitigación.

Esto no podría ser de otra forma, ya que la exclusión de las obras ya existentes en la zona habría implicado una errónea estimación de los impactos. Es más, por el alcance del proyecto y el tipo de estudio, se pasó a un estudio mayor con reasignación, justamente debido a que se consideraron para las medidas de mitigación los estacionamientos del Hotel Sheraton, así como sus dos accesos.

Las medidas de mitigación, cuyo detalle esperamos compartir con ustedes en una próxima reunión, consideran iniciativas que aportarán a mejorar los flujos vehiculares, al equipamiento urbano, seguridad del entorno y especialmente a aumentar la infraestructura y conectividad para el uso de bicicletas con mayor seguridad vial.

El EISTU aprobado considera la construcción de las medidas en dos etapas, lo que tiene relación con el programa constructivo y recepciones parciales del proyecto. También es factible recibir en una sola etapa todo el proyecto. Todo dependerá de la planificación de las obras de construcción del proyecto y de la velocidad de venta de las viviendas.

Además, es importante señalar que el impacto generado por un edificio residencial sobre la vialidad adyacente es significativamente menor que el de edificios de desarrollo mixto u oficinas, ya que las tasas de generación y atracción de vehículos es baja (lo confirman las tasas de inducción de entrada y salida definidas en el Reglamento de la Nueva Ley de Aportes al Espacio Público). De hecho, como ejemplo de lo anterior, el análisis técnico del comportamiento del edificio Now, que se encuentra construido y con una alta ocupación, muestra que ha tenido un impacto vial bastante menor, al igual que otros edificios de viviendas del sector.

Consulta de pertinencia ambiental al SEA

En nuestra opinión, el Proyecto Parque San Cristóbal no requiere someterse obligatoriamente al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA), pues no cumple ninguna de las causales de evaluación establecidas en la normativa vigente. Esto, independiente de que sea considerado un “proyecto nuevo” o una “modificación” del Hotel Sheraton.

Hemos presentado una consulta de pertinencia ambiental al Servicio de Evaluación Ambiental (SEA) de la Región Metropolitana y le hemos acompañado toda la información que ha sido solicitada. Estamos a la espera de la determinación de dicho organismo.

Para finalizar, deseo reiterar nuestro interés en generar instancias de comunicación y relacionamiento con los vecinos del proyecto. Por de pronto, de acuerdo a lo que se conversó en la reunión de la semana pasada, creemos que sería de mucha utilidad una nueva reunión para analizar exclusivamente todo lo relacionado con el EISTU del proyecto, ya que este se hace cargo de la que entendemos es una de las preocupaciones principales de los vecinos, que es el impacto en el tránsito del sector.

Además de lo anterior, quedamos a su disposición para profundizar en cualquiera de los aspectos de un proyecto que, como les dijimos, ha querido poner especial cuidado en considerar la condición de barrio residencial y las características de la zona.

Esperando una favorable acogida, se despide atentamente,



Rodrigo Alemany
Gerente

Inmobiliaria Alto Mirador