

MODIFICACIÓN N° 15 AL PRC DE VITACURA

SECTOR KENNEDY PONIENTE

COMPRENDE:

LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO N° 43 Y 47 DE LA ORDENANZA Y DE LOS PLANOS DE EDIFICACIÓN (LÁMINA 1), DE USOS DE SUELO (LÁMINA 2) Y DE VIALIDAD (LAMINA 3) DEL PLAN REGULADOR, EN EL SECTOR COMPRENDIDO ENTRE LAS AVENIDAS KENNEDY, A. VESPUICIO, LAS HUALTATAS Y MANQUEHUE.

MEMORIA EXPLICATIVA

El Plan Regulador Comunal de Vitacura ha sido modificado desde su publicación en el Diario Oficial del 30 de Diciembre de 1999, mediante los siguientes documentos:

Enmienda N° 1	publicada en el DO. del 14.01.02,
Enmienda N° 2	publicada en el DO. del 04.03.02,
Enmienda N° 3	publicada en el DO. del 02.08.03 y rectificada en el DO. del 26.12.03,
Enmienda N° 4	publicada en el DO. del 20.09.05,
Enmienda N° 5	publicada en el DO. del 06.12.05,
Modificación N° 1	publicada en el DO. del 26.04.04,
Modificación N° 2	publicada en el DO. del 23.04.03,
Modificación N° 3	publicada en el DO. del 23.04.03,
Modificación N° 4	publicada en el DO. del 23.04.03,
Modificación N° 5	publicada en el DO. del 31.03.06,
Modificación N° 6	publicada en el DO. del 04.10.02,
Modificación N° 7	publicada en el DO. del 08.09.04,
Modificación N° 8	publicada en el DO. del 31.01.06,
Modificación N° 9	publicada en el DO. del 05.09.05,
Modificación N° 10	publicada en el DO. del 14.10.05,
Modificación N° 11	publicada en el DO. del 30.01.06 y complementada en el DO. del 10.02.06,
Modificación N° 12	publicada en el DO. del 13.03.06,
Modificación N° 13	publicada en el DO. del 30.01.06 y
Modificación N° 14	publicada en el DO. del 15.03.06.

1. FUNDAMENTO

- 1.1 La presente modificación surge de la necesidad de adecuar las disposiciones del Plan Regulador referentes a edificación, a usos de suelo y a aspectos de vialidad, del sector Av. Kennedy – Av. A. Vespuccio - Las Hualtatas – Av. Manquehue, en consonancia con las actuales condiciones urbanas del área. Valga señalar que las normas del Plan Regulador, que entraron en aplicación el año 2000, responden básicamente a la situación existente al año 1992, fecha en que se inició el estudio del Plan Regulador. Como es natural, en este lapso se verificaron cambios importantes en el devenir urbano de la comuna y de este sector en particular, los que deben ser ahora considerados actualizando la normativa local.

La comuna de Vitacura está compuesta por un área urbana edificada casi en su totalidad, por lo que una adecuada gestión de desarrollo implica un cuidadoso manejo de la distribución de densidades.

Habitualmente son los sectores más antiguos los que soportan las mayores presiones de ocupación, lo que también ocurre en sectores aledaños a las zonas que actualmente tienen mayores densidades. Esto, junto a los problemas puntuales en la vialidad y en los espacios peatonales que genera el desarrollo urbano en altura, hace necesario practicar ajustes en la reglamentación que se aplica a través del Plan Regulador Comunal, en forma de adecuar las normas urbanas de edificación, usos de suelo y vialidad a los requerimientos de desarrollo de la comuna, a partir de la realidad existente.

La imagen-objetivo de la comuna identifica los aspectos de ella que conviene fortalecer, configurando una estructura preestablecida cuya consolidación corresponde inducir en el territorio. Esta estructura implica definiciones sobre la localización de actividades, el reconocimiento de sectores naturales como elementos de valor en el paisaje de la cuenca de Santiago, de la presencia de áreas dispersas o concentradas de determinados usos de suelo, y de zonas con morfología homogénea que identifican barrios y lugares característicos.

Dentro del sector comprendido en esta Modificación se reconocen diferentes áreas homogéneas, base para la definición de normativa. Por una parte, las áreas de borde respecto a las avenidas de gran flujo vehicular (Avds. Kennedy y Manquehue) y por otra, al interior del sector, otras dos áreas: una de Av. Américo Vespuccio hasta Luis Carrera, y la segunda de Luis Carrera hasta Av. Manquehue, todas ellas desde Las Hualtatas hasta Av. Kennedy. El estudio realizado confirmó la validez de plantear una reforma a la normativa local a fin de implantar una visión estructurada e integral del

área, definiendo mejor las condiciones de edificación y de usos de suelo, reconociendo las áreas homogéneas, sus valores y los del espacio urbano y del paisaje.

Clarificar la expresión gráfica de los siguientes pasajes privados de acceso a grupos de viviendas en el Plano de Edificación, de modo que se entienda que el límite de las Áreas de Edificación transcurre por el contorno de las manzanas, otorgando la condición de edificación de los predios contiguos a la superficie de cada Pasaje:

E-Am5 al Pasaje ubicado en Andrés de Vera, costado Sur, entre Pío XI y Pedro Canisio

E-Am5 al Pasaje ubicado en Las Hualtatas, costado sur, entre El Tamarugo y Arturo Ureta y

E-Aa1 al Pasaje Kennedy Interior, en Av. Kennedy, costado norte, entre Los Abetos Sur y Luis Carrera.

2. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La modificación tiene por objeto redefinir las condiciones de edificación y los usos de suelo, así como ciertos aspectos de vialidad, en función de ajustar la normativa a la realidad urbana consolidada existente, al potencial urbano del sector y a las características particulares de las áreas homogéneas que lo componen. Como criterios básicos se han adoptado los siguientes:

2.1. En cuanto a Edificación:

- Admitir un aumento en la densidad en el borde de Av. Manquehue y Av. Kennedy y en el sector interior entre Luis Carrera y Teresa Concha. Se confirma la ubicación de los sectores de alta densidad en las franjas de borde de las vías de alta capacidad vehicular y se permite una densidad media en el sector interior entre Luis Carrera y Teresa Concha como factor de incentivo a su renovación.
- Clarificar la expresión gráfica de los siguientes pasajes privados de acceso a grupos de viviendas en el Plano de Edificación, de modo que se entienda que el límite de las Áreas de Edificación transcurre por el contorno de las manzanas, otorgando la condición de edificación de los predios contiguos a la superficie de cada Pasaje:
 - E-Am5 al Pasaje ubicado en Andrés de Vera, costado Sur, entre Pío XI y Pedro Canisio
 - E-Am5 al Pasaje ubicado en Las Hualtatas, costado sur, entre El Tamarugo y Arturo Ureta y

- E-Aa1 al Pasaje Kennedy Interior, en Av. Kennedy, costado norte, entre Los Abetos Sur y Luis Carrera.

2.2. En cuanto a Usos de Suelo:

- Conservar las características del sector: mantener (en lo general) el uso de oficinas sobre Av. Kennedy, el de comercio sobre Avds. Manquehue y Vespucio, y el residencial en el resto del área.
- Localizar actividades en zonas homogéneas: concentrar los usos de suelo residencial, comercial y de oficinas en zonas con predominio de uno u otro uso. La vivienda tiene cabida en todas las manzanas.
- Clarificar la expresión gráfica de los pasajes privados de acceso a grupos de viviendas en el Plano de Usos de Suelo, de modo que se entienda que el límite de las Zonas de Usos de Suelo transcurre por el contorno de las manzanas, otorgando el Uso de Suelo de los predios contiguos a la superficie de cada Pasaje:
 - U-PVEV al Pasaje ubicado en Andrés de Vera, costado Sur, entre Pío XI y Pedro Canisio
 - U-PVEV al Pasaje ubicado en Las Hualtatas, costado sur, entre El Tamarugo y Arturo Ureta y
 - U-PVO al Pasaje Kennedy Interior, en Av. Kennedy, costado norte, entre Los Abetos Sur y Luis Carrera.
- Permitir la actividad de Servicios Profesionales Privados en el Pasaje Manquehue, a pesar que tiene 10m. de ancho y su edificación es pareada.
- Corregir una expresión equivocada en el recuadro de Deportes, en el Cuadro U-PVO, que indica "de más de 15 m" por una que dice "de 15 m. o más", que es la que se utiliza en el resto de los cuadros y que expresa correctamente la intención de la norma. Esta rectificación afecta todas las calles del área comunal que tienen 15 m. de ancho y pertenecen al Uso U-PVO.
- En el recuadro de Servicios, en el cuadro U-PVO, ampliar los servicios permitidos para las calles de 15 m. o más, agregando los servicios artesanales para calle Cardenal Bellarmino.

2.3. En cuanto a Vialidad:

- Con motivo de la nueva Ley 19.939 que dispone que las afectaciones a utilidad pública sobre las calles locales caducan automáticamente en Febrero de 2009, se elimina en forma anticipada la afectación a utilidad pública de la calle local Pío XI, dentro del área de la modificación, entre Fernando de Argüello y Av. Kennedy.
- Clarificar la expresión gráfica de los pasajes de acceso a grupos de viviendas en el Plano de Vialidad, de modo que se entienda que son de propiedad privada, disponiendo la L.O. por el contorno de las manzanas correspondientes:
 - Pasaje ubicado en Andrés de Vera, costado Sur, entre Pío XI y Pedro Canisio
 - Pasaje ubicado en Las Hualtatas, costado sur, entre El Tamarugo y Arturo Ureta y
 - Pasaje Kennedy Interior, en Av. Kennedy, costado norte, entre Los Abetos Sur y Luis Carrera.

La Resolución de Calificación Ambiental condiciona la aprobación del presente estudio a las medidas viales propuestas por el titular, establecidas en el Ordinario N° 1882 del 22 de Mayo de 2003 enviado por el SEREMI de Transportes y Comunicaciones al Director Regional de CONAMA y que son las siguientes:

1. Aumentos de capacidad Vial:

Calle Las Hualtatas:

- Acceso oriente, al llegar a Av. Américo Vespucio: ensanche a dos pistas.
- Ambos accesos, al llegar a Av. Manquehue: ensanche a dos pistas por calzada.
- Entre calles Luis Carrera y Pedro Canisio: ensanche a dos pistas por calzada.
- Habilitación de pistas de viraje a la derecha a nivel de intersecciones, al llegar a Av. Américo Vespucio y Av. Manquehue.

Calle Luis Carrera:

- ampliación a dos pistas por sentido en la intersección con calle Las Hualtatas.
- Ramal de ingreso desde Av. Manquehue hacia Av. Kennedy poniente: ampliación a dos pistas.
- Calle Teresa Concha: ampliación a dos pistas para salida hacia caletería de Av. Kennedy.
- Retorno Av. Américo Vespucio: construcción de una pista de incorporación hacia el sur para el viraje en "U".
- Salida oriente de la caletería a la vía principal de Av. Kennedy: construcción de una pista de incorporación hacia el poniente.

- Av. Manquehue con calle Las Hualtatas: aumento de capacidad de la pista de viraje izquierda para el movimiento surponiente.

2. Medidas de gestión:

- Av. Américo Vespucio con caletería Av. Kennedy: semaforización de la intersección.
- Calle Las Hualtatas con calle Luis Carrera: operación en tres fases.
- Calle Las Hualtatas con calle Pedro Canisio: semaforización de la intersección.
- Caletería de Av. Kennedy con acceso oriente desde la vía principal: se requiere eliminar la señal "Ceda el Paso" de la caletería, evitando el entrecruzamiento de los flujos de la vía local con los que acceden desde la vía principal.

3. REQUERIMIENTOS DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA Y PLANOS DE EDIFICACIÓN Y DE USOS DE SUELO DEL PRCV

3.1 Modificación al Plano de Edificación, lámina 1 del Plan Regulador:

Se requiere incorporar a este Plano la modificación en las Áreas de Edificación que se indican en el Plano MR-15-02 adjunto, que contempla asignar la condición E-Aa1 (Edificación Aislada alta N° 1) a los terrenos frente a Av. Kennedy y frente a la Av. Manquehue, con la excepción de los terrenos del Colegio San Pedro Nolasco, y a algunos terrenos frente a la Av. Las Hualtatas; y la condición E-Am4 (Edificación Aislada media N° 4) a los situados entre Luis Carrera y Teresa Concha y la conservación del E-Am5 (Edificación Aislada media N° 5) en el área restante. Y otorgar condiciones de edificación a 3 pasajes ya que son privados y figuran sin condiciones.

3.2 Modificación al Plano de Usos del Suelo, lámina 2 del Plan Regulador:

Se requiere incorporar a este Plano la modificación en el Uso del Suelo que se indica en el Plano MR-15-04 adjunto, que contempla implantar los usos U-PVO (Uso del suelo Preferente Vivienda y Oficinas) y U-POC (Uso Preferente Oficina y Comercio) en los frentes a Kennedy y Manquehue, con la excepción de los terrenos del Colegio San Pedro Nolasco, y en algunos terrenos que enfrentan la calle Las Hualtatas, e implantar el Uso U-PVO (Uso preferente Vivienda y Oficina) en el costado oriente de la calle Luis Carrera y en parte de las calles Cardenal Belarmino y Teresa Concha, conservando el U-PVEV (Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal) en el resto, según se indica en este Plano con la simbología correspondiente. Y otorgar condiciones de usos de suelo a 3 pasajes ya que son privados y figuran sin condiciones.

3.3 Modificación al Plano de Vialidad, lámina 3 del Plan Regulador:

Se requiere eliminar en este Plano la graficación de la afectación a utilidad pública a la calle Pío XI entre Av. Kennedy y Las Hualtatas., como se indica en el Plano MR-15-03 adjunto.

3.4 Modificación a la Ordenanza del Plan Regulador

3.4.1 Modificación al Artículo 43

Se requiere agregar una referencia a la Av. Pdte. Kennedy en los cuadros N° 3 y N°4 de Usos de Suelo, correspondientes a las zonas U-PVO y U-POC, respectivamente.

Se requiere agregar una referencia al Pasaje Manquehue en los Usos U-PVEV y U-POC.

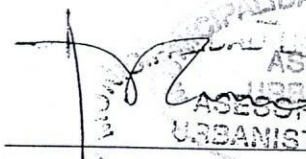
En el cuadro de la zona U-PVO, en la Clase Deporte, se requiere cambiar la expresión "de más de 15 m de ancho" reemplazándola por la expresión "de 15 m. o más", que se ha utilizado en todo el resto de los cuadros en la regulación de ese tema.

En el cuadro de la zona U-PVO, en la Clase Servicios, se requiere permitir servicios artesanales en calle cardenal Bellarmino.

Se requiere eliminar del Cuadro de Equipamiento de Salud del Uso de Suelo U-Ee1, la información correspondiente a la calle Las Hualtatas 5951

3.4.2 Modificación al Artículo 47

Se requiere modificar, en el cuadro de Vías Locales del Sistema Vial Comunal, los renglones correspondientes a la calle Pío XI.


ASESOR URBANISTA
ASESOR URBANISTA
URBANISTA

Andrés Ramírez Velasco
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura

PROYECTO INFORMADO MEDIANTE OF. ORD. N° 1593
DE FECHA 23.05.06 DE LA SECRETARÍA MINISTERIAL
METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO.

MODIFICACIÓN N° 15 AL PRC DE VITACURA

SECTOR KENNEDY PONIENTE

TEXTO APROBATORIO

Modifíquese el Plan Regulador Comunal de Vitacura, aprobado por Resolución N° 59 de 7 de Diciembre de 1999 del Consejo Regional Metropolitano y publicado en el Diario Oficial del 30 de Diciembre de 1999 y sus modificaciones posteriores, en el Sector Kennedy Poniente, en lo que a continuación se indica:

1 Modifícase la Ordenanza del Plan Regulador en lo que a continuación se indica:

1.1. Modifícase el artículo 43, en lo siguiente:

1.1.1. En el cuadro N°2 de Usos de Suelo de la zona U-PVEV,

- en el tipo de uso Equipamiento, clase Servicios, Actividad de Servicios en general, en la columna de Limitaciones y Restricciones, en la letra b), sustitúyase su contenido, por el siguiente:

"b) En Gerónimo de Alderete en local que no requiera más de 50 estacionamientos y sólo servicios profesionales privados, en Pasaje Manquehue."

1.1.2. En el cuadro N° 3 de Usos de Suelo de la zona U-PVO:

- en el tipo de uso Residencial, clase Viviendas colectivas, actividad Hogares de acogida y edificaciones o locales destinados a hospedaje, en la columna correspondiente a limitaciones o Restricciones, en la letra a), sustitúyase su contenido por el siguiente: "Av. Las Condes, Av. Pdte. Kennedy, Costanera Norte Santa María y Av. Manquehue".
- en el Tipo de Uso de Equipamiento, clase Deporte, Práctica o enseñanza de cultura física en general, en la columna correspondiente a limitaciones o Restricciones, en la letra c),

sustitúyase su contenido por "en otras calles, de 15 m ó más, en establecimientos que no requieran más de 50 estacionamientos;"

- En el Tipo de Uso Equipamiento, clase Servicios, actividad Actividades de Servicios en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, en la letra c), sustitúyase su contenido por "en otras calles, de 15 m. o más, sólo servicios profesionales en local que no requiera más de 50 estacionamientos; servicios artesanales en Cardenal Bellarmino;"

1.1.3 En el cuadro N° 4 de Usos de Suelo de la zona U-POC:

1.1.3.1. Tipo de Uso Residencial

- Clase Viviendas colectivas, actividad Hogares de acogida y edificaciones o locales destinados a hospedaje, en la columna correspondiente a limitaciones o Restricciones, sustitúyase su contenido por:

"-Permitida sólo en propiedades ubicadas en:

- a) Av. Vitacura, Av. Tabancura, Av. Alonso de Córdova, Av. Nueva Costanera, Costanera Norte Santa María, Av. Pdte. Kennedy, Los Abedules, El Crepúsculo, El Atardecer y El Mañío;
- b) en el resto de la zona sólo se permite, en calles de 15m. o más de ancho, Hogares que no requieran más de 50 estacionamientos."

1.1.3.2. Tipo de Uso Equipamiento:

- Clase Comercio, actividad Compraventa de Mercaderías, en la columna correspondiente a limitaciones o Restricciones, en la letra a), sustitúyase su contenido por el siguiente:
- a) Av. Pdte. Kennedy, Av. Vitacura, Costanera Norte Santa María, El Crepúsculo y El Atardecer;"
- Clase Culto y Cultura, actividad Actividades de Culto y Cultura en general, en la columna correspondiente a limitaciones o Restricciones, sustitúyase su contenido por el siguiente:

RUS 5,18.

"-Permitidas sólo en

- a) Av. Pdte. Kennedy, Av. Vitacura, Costanera Norte Santa María, El Crepúsculo y El Atardecer;

- b) en local que no requiera más de 250 estacionamientos, en Av. Tabancura, Av. Alonso de Córdova, Av. Nueva Costanera y El Mañío;
- c) en el resto de la zona se permiten en calles de 15 m. o más y en Los Abedules, en local que no requiera más de 50 estacionamientos.
- Clase Deporte, actividad Práctica o enseñanza de cultura física en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, sustitúyase su contenido por el siguiente:
"-Permitidas sólo en
RUS 6,18.
a) Av. Pdte.Kennedy, Av. Vitacura, Costanera Norte Santa María, El Crepúsculo y El Atardecer;
b) en local que no requiera más de 250 estacionamientos, en Av. Tabancura, Av. Alonso de Córdova, Av. Nueva Costanera y El Mañío;
c) en el resto de la zona se permiten en calles de 15 m. o más en local que no requiera más de 50 estacionamientos.
- Clase Salud, Actividades de salud en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, en la letra a), sustitúyase su contenido por el siguiente:
a) "en establecimientos ubicados en Av. Pdte. Kennedy, Av. Vitacura, Costanera Norte Santa María, El Crepúsculo y El Atardecer;"
- Clase Servicios, Actividades de Servicios en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, sustitúyase la totalidad de su contenido, quedando como sigue:

"RUS: 13; 14; 21.

-Permitida sólo en local en edificación aislada, en las siguientes calles:

- a) En Av. Pdte. Kennedy, Av. Vitacura, Costanera Norte Santa María, El Crepúsculo y El Atardecer;
- b) En local que no requiera mas de 250 estacionamiento en Av. Vitacura, en ambas aceras, entre Av. Tabancura y el Manantial y en Av. Tabancura, y en edificación aislada ,en Av. Alonso de Córdova, Av. Nueva Costanera y El Mañío ;
- c) en locales ubicados en otras calles, de 15m o más, que no requieran más de 50 estacionamientos;
- d) en locales ubicados en otras calles, de 11m o más, que formen parte de conjuntos de más de 2.000m2 edificados, en los que estos locales no deben ocupar más del 20% de la edificación.

-Permitido en local que no requiera más de 50 estacionamientos:

- a) En Los Abedules;
- b) En Pasaje Manquehue, sólo servicios profesionales privados."
 - Clase Social, actividad Actividades Comunitarias en general, en la columna correspondiente a limitaciones o Restricciones, en la letra a), sustitúyase su contenido por el siguiente:

"a) en Av. Pdte. Kennedy, Av. Vitacura y Costanera Norte Santa María;"

1.1.4 En el punto 6.- u-Ee1, Uso Equipamiento Especial N°1:

En el Cuadro d) de Equipamiento de Salud, elimínese el último renglón que contiene la siguiente información:

6	Las Hualtatas 5951	Atenciones de Salud
---	--------------------	---------------------

1.2. Modificase el artículo 47, en lo siguiente:


En el cuadro II. VIALIDAD COMUNAL, 1.- Sistema Vial Comunal, en el cuadro de Vías Locales, Reemplácese el contenido de los renglones correspondientes a la calle Pío XI, por el siguiente:

VIAS	DESDE	HASTA	ANCHO MIN LO		ANCHO MIN CALZADA	N° MIN DE PISTAS	BAN DE JON	DISTANCIA MIN EJE A LO				EST ADO
			EXIST	PROY				N	S	O	E	
Pío XI	Vitacura	Paderewsky	15	18	7	2	No			9	9	P
	Paderewsky	Kennedy	15	15	7	2	No			7,5	7,5	E

2. Modificase los planos del PRCV

Modificase los Planos de Edificación (lámina 1), de Usos de Suelo (lámina 2) y de Vialidad (lámina 3) del PRCV, de acuerdo a lo graficado en los planos MR-15-01, MR-15-02 y MR-15-03 respectivamente, que por este acto se aprueban.

PROYECTO INFORMADO MEDIANTE OF. ORD. N° 1513
DE FECHA 23.05.06 DE LA SECRETARIA MINISTERIAL
METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO.


Andrés Ramírez Velasco
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura

Modifica Artículos 43 y 47 y planos Láminas 1, 2 y 3