

MODIFICACIÓN N° 19 AL PRCV

SECTOR COSTANERA SUR TRAMO ORIENTE

(TRAMO COMPRENDIDO ENTRE TABANCURA Y SAN FRANCISCO DE ASÍS)

COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 9, 35, 36, 41, 43 y 47 DE LA ORDENANZA Y DE LOS PLANOS DE EDIFICACIÓN (LÁMINA 1), DE USOS DE SUELO (LÁMINA 2) Y DE VIALIDAD (LÁMINA 3) DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA

MEMORIA EXPLICATIVA:

El Plano 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 D.O. 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 y rectificada en el D.O. del 26.12.06,
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 y rectificada en el D.O. del 22.03.06,
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 D.O. 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,
Modificación N° 14	publicada en el DO. del 17.03.06,
Modificación N° 15	publicada en el DO. del 07.06.06,
Modificación N° 16	publicada en el DO. del 26.01.07 y
Modificación N° 17	publicada en el DO. del 26.07.07.

1.- FUNDAMENTO

El sector de la modificación, comprendido entre Av. Tabancura y Camino de Asís, incluyendo la manzana entre San Damián, Av. Las Condes, San Francisco de Asís y Av. Costanera Sur, corresponde al extremo oriente del territorio comunal, en el que confluyen 3 comunas: Vitacura, Las Condes, y Lo Barnechea.

Junto a ello en el sector también confluyen 3 vías de importancia intercomunal, Autopista Costanera Norte, a través del doble puente de San Francisco de Asís y del puente Tabancura, Av. Las Condes y Av. Costanera Sur, lo que otorga al sector un potencial de desarrollo urbano correspondiente a la categoría de subcentro, convirtiéndose en un polo de desarrollo de importancia intercomunal.

Adicionalmente, el sector presenta condiciones favorables para tal tipo de desarrollo dado que su principal característica es que en la mayor parte de su superficie no se han desarrollado ningún tipo de construcciones, o loteos, permaneciendo todavía las hijuelas originales provenientes del fundo Lo Matta, situación que se explica porque dichas hijuelas limitan con la Av. Las Condes por el sur y con el cerro Alvarado por el norte, río Mapocho de por medio y, las actuales condiciones del Plan Regulador Comunal involucran afectaciones que limitan excesivamente las condiciones de tales predios.

Dada dicha situación, para llegar a formular la actual modificación se realizó un extenso trabajo, tanto con los vecinos involucrados como con el Ministerio de Vivienda y el Ministerio de Obras Públicas, a objeto de acordar los trazados definitivos de la Autopista Costanera Norte y la caja del río, por una parte, y por otra el trazado de la Av. Costanera Sur y el área verde aledaña, todo ello en condiciones que permitan la materialización inmediata de la Av. Costanera Sur, previa cesión de una franja de 50 m de ancho por parte de los propietarios de los terrenos.

Adicionalmente, la modificación permitirá también la materialización inmediata del perfil definitivo de Av. Las Condes, terminando con el antiguo problema de angostamiento existente en el tramo.

Por su parte, el perfil considerado para la Av. Costanera Sur considera una franja de área verde de 20 m de ancho adosada al río, lo que la convertirá en un elemento de atracción peatonal que beneficiará a todo el sector.

Asimismo, la modificación plantea la creación de 2 zonas especiales para la citada manzana de San Damián, Av. Las Condes, San Francisco de Asís y Av. Costanera Sur, a objeto de cautelar la calidad urbanística de los proyectos que allí se emplacen, espacialmente tomando en cuenta el efecto compositivo que se produce en los terminales oriente y poniente de la calle Las Hualtatas, cuya continuidad en este tramo pierde sentido con la existencia en paralelo de una avenida de 50 m de ancho como Av. Costanera Sur, y también, al

condicionar las alturas de los proyectos a la obligación de contemplar vías de conexión entre Av. Las Condes y Av. Costanera Sur.

Respecto del Parque Río Mapocho, la modificación plantea modificar su trazado, adaptándolo a la configuración definitiva de la caja del río, fijada como parte del proyecto de la autopista Costanera Norte actualmente en construcción en este tramo. Dado el desplazamiento hacia el sur de la caja del río y el nuevo trazado de Av. Costanera Sur, se propone dejar una franja continua de 5 m de ancho entre dicha vía y el río, manteniendo la continuidad del parque, franja que en la práctica se sumará al sector de área verde que se considera dejar en el perfil de dicha avenida, dado que de sus 45 m, solo una parte será ocupada por las calzadas. El nuevo trazado significa una disminución de 6,9 hectáreas del área verde del parque, la que constituía 14.10 Há, quedando en 7.13 Há., área no consolidada y nunca construida, acogiéndose a lo dispuesto en el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA), como instrumento de fomento a la inversión y mantención de áreas verdes, mediante la compensación de dicha superficie.

Como se señaló, la modificación se acoge al Decreto Supremo N° 58, de 2003, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, "Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA)", según lo dispuesto en su artículo 65, acápite número 4, punto b.1), sobre compensación de Parques Metropolitanos y del Artículo 5.2.2 de la Ordenanza del P.R.M.S, conforme a Oficio Ord. N° 2.693, de 27.07.2007, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

La compensación se efectúa de la siguiente forma:

1. A través del compromiso de ejecución y mantención de un área verde de superficie equivalente a la que se disminuye en la modificación, área verde que formará parte del Parque Bicentenario de Vitacura, conforme señala el plano que se acompaña adjunto.

Dicha área verde cumplirá con lo dispuesto en el instructivo del Plan de Gestión de Áreas Verdes (Plan Verde): "Marco Referencial para Diseño, Construcción y Mantención de Áreas Verdes en proyectos que ingresan al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental en la Región Metropolitana".

2. A través de la incorporación de una nueva área verde de 11,2 Ha, correspondiente a la "Quebrada El Abuelo" y en atención a que dicha compensación no fue presentada a la comunidad, se autorizó a través del Ord. N° 2693, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, de fecha 27 de julio 2007, que dicha compensación se relice mediante la modificación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago que se efectuará durante el año 2008, lo cual fue informado a CONAMA a través del Ordinario Alcaldicio N° 3/319 de fecha 26 de Noviembre de 2007.

Respecto de la redistribución del resto de área verde en cuestión esta se efectuó de la siguiente manera:

- 2.9 Há en el costado norte de la Costanera Norte entre el enlace Tabancura y deslinde con zona U-Ee3 (Parques Intercomunales).
- 1.8 Há al costado sur de la Costanera Sur entre calle Pamplona y al norte de San Damián hasta los terrenos privados.
- 1.1 Há entre la reserva vial de Costanera Sur (45mts.) y la caja del río.
- 1.2 Há franja al sur de Costanera Sur entre el límite oriente de enlace Tabancura y límite poniente de la modificación.

También se generó un área con condiciones de Edificación Aislada media N°5 (E-Am5), entre calle Pamplona y costado norte del enlace puente Tabancura.

Respecto del área verde pública comunal AVPC, existente en la solución del enlace vial del puente Tabancura, en el extremo sur de éste, se rectificó el trazado de acuerdo al nudo vial proyectado por el Ministerio de Obras Públicas cuya mayor parte ya se encuentra materializado.

2.- FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación tiene por objeto adecuar la normativa de regulación del área definida, estableciendo nuevas condiciones de Edificación, Usos del Suelo y Vialidad que reflejen su potencial urbano.

La nueva normativa posibilitará la incorporación del sector a la realidad urbana de Vitacura, a partir de la apertura de estas importantes vías y del desarrollo de nuevos proyectos de una calidad urbanística asegurada.

En esta versión, se incorporan las observaciones de los vecinos que han sido acogidas por el Concejo Municipal dentro del proceso legal de la Modificación, que son los siguientes:

- 1.- Fuera del área de la Modificación, pero afectados por ésta, se encuentran 2 Equipamientos de importancia para la Comuna, que originalmente colindaban con Costanera Sur Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer y, por eso, accedían a Equipamiento correspondiente a la envergadura Mediana, que permite 4.000 usuarios y 800 estacionamientos. Al desplazarse la Costanera Sur hacia el norte, tanto el Colegio Tabancura y Colegio Los Andes (Uso Equipamiento especial N° 1 Comunal, U-Ee1) como el Hotel Las Acacias (Uso Preferente Oficinas y Comercio, U-POC) quedan enfrentando sólo calles locales y/o Areas Verdes, lo cual impide tanto sus instalaciones actuales como el desarrollo futuro de las mismas. Por esto, se dejará expresamente establecido que los 2 Equipamientos afectados mantendrán la envergadura a la que hoy pueden tienen derecho a pesar de no acceder a una calle Troncal.

2.- Se adecua el trazado del enlace entre Av. Tabancura y el perfil proyectado de Av. Costanera Sur, de acuerdo al nudo vial proyectado por el Ministerio de Obras Públicas cuya mayor parte ya se encuentra materializado

3.- Se incluye en esta Modificación la disminución del área de Riesgos de Origen Natural Geofísico Asociado a Inundaciones Recurrentes (R-6), según Ordinario N° 2701 de fecha 5 de Junio de 2007 de la Dirección de Obras Hidráulicas del Ministerio de Obras Públicas, condicionado a la construcción de las defensas del Río Mapocho desde el Puente Tabancura hasta el Puente San Francisco, de la forma prevista hoy en el Proyecto respectivo aprobado por el MOP. A esta fecha, la construcción de dichas defensas se encuentra completa.

4.- El desplazamiento de Costanera Sur hacia el borde del Río Mapocho genera una nueva Area de Edificación Aislada Media N° 5 (E-Am5) al norte entre el Colegio Tabancura y la amplitud de la caja del Río Mapocho. Se ha determinado un distanciamiento mínimo de 12 m. entre el medianero que separa las propiedades y las nuevas construcciones de 7 pisos que se permiten en el terreno al norte.

5.- Con respecto a la nueva Edificación Aislada especial N° 5 propuesta en esta Modificación, se establece que los 3 primeros pisos comerciales tendrán una altura de 6 m. cada uno y que la cesión (sólo del Uso) del espacio para vialidad que conecta Av. Las Condes y Costanera Sur podrá ser compartida entre propietarios.

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

Para dar aplicación a la presente Modificación se requiere:

3.1 Modificación de la Ordenanza del PRCV:

3.1.1 Modificación del Art. 9:

Durante el proceso de aprobación de la Declaración de Impacto Ambiental de esta Modificación, la Dirección General de Aguas solicitó incluir que, antes de la autorización de construcción por parte de la autoridad municipal, se debe contar con la aprobación de la DGA, dando cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 41, 171 y 294 del Código de Aguas, para los proyectos que impliquen modificación de cauces o construcción de obras en los cauces.

De acuerdo a lo solicitado, lo anterior se agregará en el texto de la Ordenanza Local como segundo inciso del Artículo N° 9, referido a las Normas Generales sobre Loteamiento y Urbanizaciones, capítulo 3, Normas Generales.

3.1.2 Modificación del Art. 35

También durante el proceso de aprobación de la Declaración de Impacto Ambiental de esta Modificación, se solicitó detallar las exigencias de un EISTU que aplica a todo proyecto en la Comuna, por lo cual se modifica el contenido del último inciso del Artículo N° 35, que se refiere a ese tema.

3.1.3 Modificación del Art. 36:

Las normas de Edificación referentes al sector se han agrupado configurando dos nuevas áreas, de las que la Ordenanza del PRCV denomina "Áreas de Edificación Aislada especial", debido a que las normas propuestas incluyen disposiciones que no corresponden a ninguna de las categorías existentes en el Plan Regulador. Así, la modificación contemplada para el Art. 36 consiste en incorporar la mención a las nuevas Áreas de Edificación Aislada especial N° 5 (E-Ae5) y N° 6 (E-Ae6) al listado de áreas contenido en el cuadro correspondiente.

3.1.4 Modificación del Art. 41:

En este Artículo, que registra las condiciones de Edificación de cada una de las distintas Áreas de Edificación establecidas en el Plan Regulador, procede agregar dos puntos "u" y "v" que contengan las normas que se aplicarán en las nuevas Áreas de Edificación Aislada Especial N° 5 (E-Ae5), y N° 6 (E-Ae6).

3.1.5 Modificación del Art. 43:

En este artículo, referido a los usos de suelo permitidos en las distintas zonas, corresponde agregar una nota bajo el cuadro de las Zona UV y U-POC, aclarando:

- la aplicación del cuadro U-V en el sector ubicado al norte de la autopista Costanera Norte, entre la solución definida por el enlace Tabancura y los terrenos privados y la zona U-Ee3, dada la nueva superficie de área verde que allí se incorpora,
- la aplicación del cuadro U-POC en el sector ubicado al sur de Costanera Sur entre el enlace vial del Puente Tabancura y calle La Aurora, dada la nueva superficie de área verde que allí se incorpora, y
- La aplicación del cuadro U-Ee1 correspondiente a Equipamiento especial N°1 Comunal de Educación, en el sector ubicado al sur de Costanera Sur entre las calles Barbastro y San Damián, dada la nueva superficie de área verde que allí se incorpora.

En el Art. 43, se agrega al final del texto actual un nuevo párrafo que permita expresamente la instalación de Equipamiento Mediano en el predio correspondiente a Equipamiento especial N°1

Comunal de Educación en la calle Las Huattatas, a pesar de que es una calle Local, mediante la Modificación N° 19 Sector Costanera Sur, Tramo Oriente.

3.1.6 Modificación del Art. 47:

Se incorpora al listado de calles locales de la Ordenanza Local, la calle Pamplona con un ancho proyectado de 15 m. hasta Escrivá de Balaguer.

3.2 Modificación del Plano de Edificación, Lámina 1:

Se requiere señalar las nuevas áreas de Edificación E-Ae5 (área de Edificación Aislada Especial N°5) y E-Ae6 (área de Edificación Aislada Especial N° 6), otorgar condiciones de E-Am5 a los terrenos entre calle Pamplona y solución enlace vial Puente Tabancura y establecer la reubicación de las áreas verdes E-e2 como se indica en el Plano MR-19-01.

3.3 Modificación del Plano de Usos de Suelo, Lámina 2:

Se requiere extender el Uso de Suelo U-PC (Uso preferente Comercio) a toda la manzana comprendida entre San Damián, Av. Las Condes, San Francisco de Asís y Av. Costanera Sur, y otorgar usos de suelo U-V y U-Ee2 (Parques Metropolitanos) como se indica en el Plano MR-19-02.

3.4 Modificación del Plano de Vialidad, Lámina 3:

Se requiere corregir los trazados tanto de la Autopista Costanera Norte como de Av. Costanera Sur, de acuerdo a su ubicación definitiva, como se señala en el Plano MR-19-03.

4.- REQUERIMIENTOS DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Como se señaló en los fundamentos de la modificación, parte integrante de esta será la incorporación en la Declaración de Impacto Ambiental del compromiso de compensación del área verde del Parque Río Mapocho cuya superficie se redistribuye, en cumplimiento del Decreto Supremo N° 58, de 2003, del Ministerio Secretaría General de la Presidencia, "Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica para la Región Metropolitana (PPDA)", según lo dispuesto en su artículo 65, acápite número 4, punto b.1), sobre compensación de Parques Metropolitanos y del Artículo 5.2.2 de la Ordenanza del P.R.M.S, conforme a Oficio Ord. N° 2.693, de 27.07.2007, de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.

De la misma forma, se deberán cumplir todas las indicaciones de la Resolución de Calificación Ambiental (Resolución Exenta N° 717 del 18 de Octubre de 2007), en especial de los puntos que se transcriben a

continuación:

4. *Que, en forma previa a la publicación en el Diario Oficial de la presente modificación al Plan Regulador Comunal vigente, el titular deberá informar a CONAMA Región Metropolitana (RM) y Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana (RM) la superficie del área verde a compensar por la presente modificación, la que se mantendrá y afectará como "Área Verde Parque Metropolitano". Lo anterior deberá ser acompañado por los correspondientes planos, los que deberán presentarse a escala legible.*
8. *Que la Ordenanza Local que se aprueba, deberá disponer que se deberá realizar un estudio de Capacidad Vial actualizado para toda la comuna, el que deberá ser aprobado por la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones y los Organismos pertinentes, en un plazo de un año a contar de la fecha de emisión de la presente Resolución de Calificación Ambiental (RCA).*
12. *Que, la Ordenanza Local que se aprueba, deberá disponer que, los proyectos que se localicen en las áreas afectadas por la modificación al Plan Regulador Comunal, deberán contar con la aprobación de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), si corresponde, en conformidad con lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Al efecto, se deberá utilizar la metodología aprobada por Resolución Exenta N°2379, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha 10 de julio de 2003, publicada en el Diario Oficial del 08 de septiembre de 2003, previo a la obtención del permiso de obras y al inicio de la construcción.*
13. *Que, la Ordenanza Local que se aprueba, deberá disponer que, los proyectos que se materialicen en el área afectada por la modificación y que impliquen modificación de cauces, o construcción de obras en los cauces, deberán contar con la aprobación de la Dirección General de Aguas, previo a la autorización de construcción por parte de la Autoridad Municipal, de acuerdo a lo estipulado en los artículos 41, 171 y 294 del Código de Aguas.*

Con respecto a lo indicado en el punto 8, el mandante se compromete a realizar los estudios y otorgar las garantías solicitadas. Se adjuntan fotocopias del decreto de adjudicación del llamado a propuesta para el Estudio de Capacidad Vial actualizado para toda la Comuna, el cual incluye un Estudio de Gestión de Tránsito que contemple un análisis táctico que será desarrollado en los términos técnicos solicitados.

Se documentará, una vez que los documentos de cesión correspondientes estén firmados por ambas partes, ante los organismos pertinentes, la garantía de la materialización de la faja de 45 metros de la Costanera Sur, tanto en cuanto a la cesión de parte de los propietarios de una faja de 50 m., como del destino de reserva vial de 45 m. de esa faja.

MUNICIPALIDAD DE VITACURA
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN
ASESORÍA URBANA

AU \ Modificación N° 19
Publ. N° 027\ 2007
Lunes 12 de Noviembre de 2007

Con respecto a los dos últimos puntos, 12 y 13, en este texto se agrega la Modificación de los Artículos N° 9 y N° 35 de la Ordenanza Local, con el objeto de incluir lo solicitado, ya que aplican a toda edificación en la Comuna.


MUNICIPALIDAD DE VITACURA
ASESOR
URBANISTA
★
Pamela Ortiz Baratta
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura

MODIFICACIÓN N° 19 AL PRCV

SECTOR COSTANERA SUR TRAMO ORIENTE

(TRAMO COMPRENDIDO ENTRE TABANCURA Y SAN FRANCISCO DE ASÍS)

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 Costanera Sur tramo Oriente, en lo que a continuación se indica:

1. Modifíquese la Ordenanza del PRCV, pasando los siguientes textos a formar parte de la Ordenanza Local de Vitacura.

1.1 Modifíquese el Artículo 9 de la Ordenanza, en lo siguiente:

Agregase, a continuación del inciso primero, el siguiente texto:

“Los proyectos que impliquen modificación de cauces o construcciones de obras en los cauces, deben contar, previo a la autorización de construcción por parte de la autoridad municipal, con la aprobación de la Dirección General de Aguas (DGA), dando cumplimiento al Código de Aguas, específicamente a los Artículos 41, 171 y 294”.

1.2 Modifíquese el Artículo 35 de la Ordenanza, en lo siguiente:

Reemplácese el contenido de la letra “n”, por el siguiente texto:

- n)* Los proyectos deberán contar con la aprobación de un Estudio de Impacto sobre el Sistema de Transporte Urbano (EISTU), si corresponde, en conformidad con lo dispuesto por la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Al efecto, se deberá utilizar la metodología aprobada por Resolución Exenta N° 2.379, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, de fecha

10 de julio de 2003, publicada en el Diario Oficial del 08 de septiembre de 2003, previo a la obtención del permiso de obras y al inicio de la construcción.

1.3 Modificase el Artículo 36 de la Ordenanza, en lo siguiente:

Agregase al final del listado del cuadro de Áreas de Edificación dos nuevos renglones con la mención a las nuevas Áreas de Edificación Aislada Especial N° 5, y N° 6, Sector Costanera Sur tramo Oriente:

SIGLA	DESCRIPCIÓN			
	Tipo de Área	Tipo de Edificación	Intensidad	
E-Ae5	E: edificación	Aislada	e: especial media alta	5
E-Ae6	E: edificación	Aislada	e: especial alta	6

1.4 Modificase el Artículo 41 de la Ordenanza, en lo siguiente:

1.4.1 Agregase al final, la siguiente letra "u" nueva:

u Área E-Ae5, Edificación Aislada Especial N° 5, Sector Costanera Sur tramo Oriente:

Esta área comprende los terrenos situados dentro de la manzana comprendida entre San Damián, Av. Las Condes, San Francisco de Asís y Av. Costanera Sur, señalados como área E-Ae 5 en el Plano MR-19-01.

Dentro de esta área, los proyectos que no sean de densificación se regirán por las normas del área E-Am5 (Edificación Aislada media N° 5). En lo que respecta a proyectos de densificación, se aplicará el siguiente cuadro:

Área E-Ae5: Edificación Aislada especial N° 5

Subdiv. mínima (m2)	Coef. Constr.	Coef. Ocup. Suelo	Coef. Ocup. pisos superiores	Área Libre	Rasante	Altura máxima	Ante jardín	Distancia miento	Adosa miento	Dens. Neta Máxima
1.500	1,8	1°, 2° y 3° piso 0,6	0,3	0,3	70°	9 pisos y 31,5 m	7 m	8 m	No se permite	250 V/Há

Notas:

- a) En caso de proyectos que contemplen una vía abierta al uso público, de al menos 20 m de ancho, que conecte Av. Las Condes con Av. Costanera Sur, la altura podrá aumentarse hasta 12 pisos y 42 m. Esta cesión puede ser compartida por 2 o más propietarios.

- b) Al menos el 50% del perímetro de fachadas de las edificaciones en altura de 4 o más pisos deberá llegar al terreno natural.
- c) El propietario deberá remodelar el área frente a la propiedad comprendida entre la solera y la línea de edificación, de acuerdo al respectivo Plano de Tratamiento del Espacio Público aprobado por el Asesor Urbanista.
- d) El propietario deberá soterrar los cables aéreos existentes en el frente del predio.
- e) Los 3 primeros pisos destinados a comercio podrán tener 6 m. de altura cada uno.

1.4.2 Agregase a continuación, la siguiente letra "v", nueva:

v Área E-Ae6, Edificación Aislada Especial N° 6, Sector Costanera Sur tramo Oriente:

Esta área comprende los terrenos situados dentro de la manzana comprendida entre San Damián, Av. Las Condes, San Francisco de Asís y Av. Costanera Sur, señalados como área E-Ae6 en el Plano MR-19-01.

Dentro de esta área, los proyectos en la subdivisión predial existente que no sean de densificación se regirán por las normas del área E-Am5 (Edificación Aislada media N° 5). En lo que respecta a proyectos de densificación, se aplicará el siguiente cuadro:

Área E-Ae6: Edificación Aislada especial N° 6

Subdiv. Mínima (m2)	Coef. Constr.	Coef. Ocup. Suelo	Coef. Ocup. Pisos Superiores	Área Libre	Rasante	Altura Máxima	Antejardín	Distancia miento	Adosa miento	Dens. Neta Máxima
1.500	2,4	0,6	0,2	0,3	70°	libre	7 m	8 m	No se permite	250 V/Há

Notas:

- a) Los edificios en altura de 4 o más pisos deberán ubicarse centrados en el eje señalado en el Plano MR-19-01.
- b) Al menos el 50% del perímetro de las fachadas de dichos edificios en altura deberá llegar al terreno natural.
- c) El propietario deberá remodelar el área frente a la propiedad comprendida entre la solera y la línea de edificación, de acuerdo al respectivo Plano de Tratamiento del Espacio Público aprobado por el Asesor Urbanista.
- d) El propietario deberá soterrar los cables aéreos existentes en el frente del predio.

1.5 Modificase el Artículo 43 de la Ordenanza, en lo siguiente:

1.5.1 En el inciso cuarto, a continuación de la letra a), agrégase una letra b), con el siguiente contenido:

- b) En el predio con Uso de Suelo Equipamiento especial N° 1 Comunal, de Educación, que enfrenta calle Las Hualtatas entre Av. Tabancura y calle Barbastro, se permite expresamente Equipamiento Mediano.”

1.5.2 Incorporase al pie del cuadro correspondiente a los Usos de Suelo de la Zona U-V, la siguiente nota:

“Para todos los efectos se entenderá que la zona U-V ubicada al norte de la autopista Costanera Norte, al oriente del puente Tabancura, limita con dicha avenida.”

1.5.3 Incorporase al pie del cuadro correspondiente a los Usos de Suelo de la Zona U-POC, la siguiente nota:

“Para todos los efectos se entenderá que la zona U-POC ubicada al sur de Costanera Sur, entre Av. Tabancura y calle La Aurora, limita con dicha avenida.”

1.5.4 Incorpórase al pie del cuadro correspondiente a Equipamiento de Educación de la zona U-Ee1 (Usos Equipamiento especial N°1, la siguiente nota:

“(*) Para todos los efectos se entenderá que este Equipamiento limita con Costanera Sur Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer”

1.6 Modificase el Artículo 47 de la Ordenanza, en lo siguiente:

En el listado de Vías Locales del “1.-Sistema Vial Comunal” de la “II. VIALIDAD COMUNAL”, agrégase bajo los renglones correspondientes a la calle Padre Damián de Veuster, nuevos renglones correspondientes a la calle Pamplona, con el siguiente contenido:

Vías	Desde	Hasta	Ancho mín L.O.		Ancho min calzad	N° min pistas	Ban-dejón	Dist. Min a L.O.				Estado
			Exist	Proy				N	S	O	P	
Pamplona	Las Hualtatas	Costanera Sur Av. E. de Balaguer	15	15	8,5	2	Si			7,5	7,5	E

2. Modifícase los Planos del PRCV:

2.1 Modifícase el Plano de Edificación, lámina 1 del PRCV:

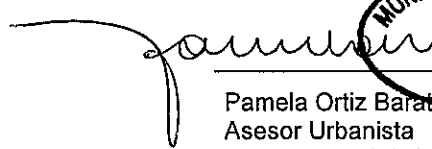
De acuerdo al Plano MR-19-01, que por este acto se aprueba.

2.2 Modifícase el Plano de Usos de Suelo, lámina 2 del PRCV:

De acuerdo al Plano MR-19-02, que por este acto se aprueba.

2.3 Modifícase el Plano de Vialidad, lámina 3 del PRCV:

De acuerdo al plano MR-19-03, que por este acto se aprueba.



Pamela Ortiz Baratta ★
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura

C:\Documents and Settings\jgh\Mis documentos\Respaldo\MODIFICACIONES\MODIFIC 2006\Costanera Sur\Inicio\A
SEREMINueva a SEREMIFinal a SEREMIMod. Costanera Sur.12.12.2007.doc