AU \ Mod 04 \ 00
Publ. N° 022 \ 02
Lunes 19 08 02

MODIFICACIÓN Nº 04 AL PRCV

SECTOR AV. LUIS CARRERA

COMPRENDE:

LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 36 Y 41 DE LA ORDENANZA Y DEL PLANO DE EDIFICACIÓN (LÁMINA 1) DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA

MEMORIA EXPLICATIVA:

1.- FUNDAMENTO

1.1 Modificación a las Condiciones de Edificación y de Usos del Suelo en Sector de Av. Luis Carrera.

El sector al que se refiere esta modificación incluye los terrenos situados al costado sur del tramo de Av. Luis Carrera entre Av. Candelaria Goyenechea y Av. J. M. Escrivá de Balaguer, más su retorno en ambas esquinas, y corresponde al comprendido en el polígono 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1 graficado en el Plano MR-04-01 que forma parte de la presente Modificación.

Estos terrenos presentan una situación urbana especial, derivada de haberse configurado en su mayor parte con edificios construídos de acuerdo a la normativa imperante con anterioridad al actual Plan Regulador y que, con su entrada en vigencia, quedaron fuera de norma. Se trata de un área urbana consolidada en que predomina el uso residencial en departamentos en edificios de altura media frente a Luis Carrera, que colinda con viviendas unifamiliares de uno o dos pisos en las áreas vecinas. El tramo en referencia muestra un desarrollo prácticamente uniforme en edificios de cuatro pisos más mansarda, de buena calidad. Sólo una fracción de estos terrenos permanece aún con sus construcciones originales de dos pisos.

Se estima que ellos deberían tener la opción de renovarse en condiciones similares al resto de la edificación existente; sin embargo, la normativa vigente no lo permite, ya que asigna a este sector la condición de edificación E-Ab3 (Edificación Aislada baja Nº 3) que limita la altura a dos pisos y no admite proyectos de densificación, lo que genera una situación de desigualdad que interesa corregir.

Para efecto de densidades, todo el potencial de densificación posible en el sector en referencia se reduce en la práctica a lo que se pueda construír en terrenos que no suman más de 4.500 m2 de superficie. En base a 150 Viv/Há, lo anterior representa 68 viviendas que, restando las 9 que resultan de las 20 Viv/Há actualmente admitidas, significaría un incremento de sólo 59 viviendas, es decir un 0,114 % de aumento respecto al total de 51.109 viviendas contemplado por el Plan Regulador para la comuna. Como se señala en la Declaración de Impacto Ambiental, dada la escasa magnitud de este potencial incremento, no resultan afectadas ni la capacidad vial del sector ni su factibilidad sanitaria.

2.- FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

2.1 Modificación a las Condiciones de Edificación y de Usos del Suelo en Sector de Av. Luis Carrera.

La modificación pretende reconocer dentro de la normativa comunal de edificación la realidad de los edificios existentes en este sector, y también otorgar a los contados terrenos no densificados que aún restan, una opción de edificación parecida a la aplicada en su momento a los que fueron renovados dentro de la legislación anterior al actual Plan Regulador.

El área en referencia representa una situación singular en la comuna. Para su normalización no resultan aplicables ninguno de los tipos de edificación que contempla el Plan Regulador, por lo que se advierte la conveniencia de asignar al sector la condición de "Área de Edificación Especial", adjudicándole normas de edificación similares a las de los edificios existentes. Con ello, se abre la posibilidad de que se unifique urbanísticamente este tramo de Luis Carrera, con un tipo de edificación que se reconoce apropiado al lugar y que lo caracteriza, al tiempo que se pone fin a la discriminación que de hecho sufren actualmente los escasos paños que no fueron renovados en su oportunidad.

3.- REQUERIMIENTOS DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA Y AL PLANO DE EDIFICACIÓN DEL PRCV

3.1 Modificación al Plano de Edificación:

Se requiere incorporar a este Plano la modificación en las Áreas de Edificación que se indican en el Plano MR-04-01 (que forma parte de la presente Modificación), la que contempla asignar la condición de Edificación Especial Nº 7 (E-e7) a los terrenos del área en referencia.

3.2 Modificación al Artículo 36 de la Ordenanza del Plan Regulador:

Se requiere incorporar al Artículo 36 de la Ordenanza local una nueva área de las denominadas "Áreas de Edificación Especial", por tratarse de normas ajustadas expresamente al carácter peculiar de un área determinada. Así, la modificación contemplada para el Artículo 36 consiste en incorporar la mención del "Área de Edificación Especial Nº 7, sector Av. Luis Carrera", en el cuadro correspondiente.

3.3 Modificación al Artículo 41 de la Ordenanza del Plan Regulador:

En este artículo, que contiene las disposiciones referentes a las distintas áreas de edificación, corresponde agregar un punto "r", que contenga las destinadas a la nueva Área de Edificación Especial sector Av. Luis Carrera (E-e7).

Andrés Ramírez Velasco
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura

MUNICIPALIDAD DE VITACURA
SECRETARIO
ABOGADO

Hernán Dussaubat Villanueva
Secretario Municipal
Municipalidad de Vitacura

MODIFICACIÓN Nº 04 AL PRCV

SECTOR AV. LUIS CARRERA

TEXTO RESOLUTIVO

Modifícase la Ordenanza y el Plano de Edificación del Plan Regulador Comunal de Vitacura, aprobado por Resolución Nº 59 de 7 de Diciembre de 1999 del Consejo Regional Metropolitano y publicado en el Diario Oficial de 30 de Diciembre de 1999, en lo que a continuación se indica:

1.- Modifícase el Artículo 36 de la Ordenanza del PRCV-93, en lo siguiente:

Agrégase al final del cuadro de Áreas de Edificación la siguiente mención a la nueva Área de Edificación Especial Nº 7, Sector Av. Luis Carrera:

E-e7	E: e especial	Aislada	7

2.- Modifícase el Artículo 41 de la Ordenanza del PRCV, en lo siguiente:

Agrégase al final del Artículo 41 el siguiente punto r:

r.- Área E -e 7, Edificación Especial Nº 7, Sector Av. Luis Carrera.

Esta área comprende los terrenos situados dentro del polígono 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1 graficado en el Plano MR-04-01. Abarca las propiedades ubicadas al costado sur de Av. Luis Carrera entre Av. Candelaria Goyenechea y Av. J. M. Escrivá de Balaguer, más su retorno por ambas esquinas.

Dentro de esta área los proyectos que no sean de densificación se regirán por las normas del área E-Ab3 (Edificación Aislada baja Nº 3). En lo que respecta a proyectos de densificación se aplicarán las siguientes condiciones especiales:

Subdiv Mín	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Coef. Área Libre	Ras	Alt, Máx. de Hasta	Ante-Jard.	Sep. a Media	Adosa-miento	Den Máx Neta.
800 m2	1,60	0,35	0,35	60°	14 m (4 pisos más mansarda)	6 m	4 m	Ord. Gen.	150 viv/Há

- El área libre deberá ubicarse a nivel del terreno natural o en otros planos de nivel siempre que ellos estén física y directamente comunicados con el área libre a nivel del terreno.

- Los subterráneos podrán ocupar hasta un 80 % del terreno.

3.- Modifícase el Plano de Edificación, Lámina 1 del PRCV, en lo siguiente:

Apruébase el Plano MR-04-01 que modifica el referido Plano de Edificación en el sentido de incorporar el Área de Edificación Especial N° 7 Sector Av. Luis Carrera (E-e7), que abarca los terrenos comprendidos dentro del polígono 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1 indicado en el Plano MR-04-01.

MUNICIPALIDAD DE VITACURA
ASESOR URBANISTA

Andrés Ramírez Velasco
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura

ARV / em (09/03/01) / JGM (prv30b 14 08 02)
C:\Mis documentos\P R C V\MODIF PRCV 93\Mod N° 04 Luis Carrera\Mod N° 04 19 08 02 corrige la expuesta y enviada a la SEREMI.doc