

MODIFICACIÓN N° 07 AL PRCV

MODIFICA CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y DE USOS DE SUELO EN SECTOR DE AV. LAS CONDES.

COMPRENDE:

LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 41 Y 43 DE LA ORDENANZA Y LOS PLANOS DE EDIFICACIÓN (LÁMINA 1) Y DE USOS DE SUELO (LÁMINA 2) DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA

MEMORIA EXPLICATIVA

1.- FUNDAMENTO

La presente Modificación se refiere a un sector ubicado entre Av. Las Condes y la futura Av. Costanera Sur, próximo a la calle San Francisco de Asís que constituye el límite comunal Oriente. El área de la Modificación está definida por el Polígono A-B-C-D-A graficado en los planos MR-00-01 y MR-00-02 adjuntos.

Debido a las circunstancias que más adelante se exponen, este sector se encuentra actualmente afectado por una situación de indefinición normativa que, en la práctica, impide todo intento de renovación o desarrollo, situación que interesa subsanar. En efecto, al presente la normativa local atribuye a este sector la condición de área verde complementaria, condición que dejó de tenerla ya en el año 1993, esto es, mucho antes de la entrada en vigencia del Plan Regulador comunal. Esta situación se originó porque en su momento El Plan Regulador de Vitacura reconoció e incorporó a la nómina de Áreas Verdes Complementarias aquellas definidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago como equipamiento deportivo, incluyendo entre éstos, al denominado Club de Campo, situado en Av. Las Condes N° 12160. Sucedió luego que con posterioridad a la entrada en vigencia del Plan Regulador de Vitacura, la SEREMI Metropolitana de Vivienda y Urbanismo procedió a

rectificar la incorporación del Club de Campo al Plan Regulador Metropolitano y por Oficio Ord. N° 3397 de fecha 17 de Agosto de 2001 comunicó a la Municipalidad de Vitacura lo siguiente:

- a) Que teniendo como antecedente que el Club de Campo ya en 1993 había dejado de ser un club deportivo y por ende no cabía aplicarle su destino original de Área de Equipamiento Recreacional y Deportivo ni la definición que de estas áreas hacen tanto el Plan Regulador Metropolitano como el Plan Regulador de Vitacura, diciendo que "son aquellas existentes o proyectadas destinadas a acoger actividades deportivas y/o espectáculos de concurrencia masiva de público", calidades que el Club de Campo no tenía antes de existir uno y otro instrumento de planificación, esa Secretaría Ministerial ha concluido que su inclusión como tal en el Plan Regulador Metropolitano del año 1994 y en el Plan Regulador de Vitacura del año 1999 ha sido a causa de un error que puede ser enmendado en virtud a la facultad que a esa Secretaría le reconoce el Artículo 4° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.
- b) Que en virtud de lo anterior y de otras consideraciones incluidas en el Oficio antes citado el Club de Campo debe dejar de ser considerado como Área de Equipamiento Recreacional y Deportivo tanto en Plan Regulador Metropolitano de Santiago como en el Plan Regulador Comunal de Vitacura, pues a la fecha de vigencia de esos instrumentos carecía de las características que éstos le dan para ser considerado como tal, y que corresponde a la Municipalidad de Vitacura definir las normas específicas que deberán aplicarse a este sector.

2.- FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

En virtud de los antecedentes expuestos, la presente Modificación se plantea con el propósito de concordar la normativa local atinente a este sector con lo dispuesto por la SEREMI, estableciendo para él condiciones de Edificación y de Uso de Suelo coherentes con su realidad urbana actual.

El sector forma parte de un área todavía no completamente consolidada, en que hay terrenos de gran dimensión y frente a vías estructurantes existentes -como Av. Las Condes- o proyectadas, como Av. Costanera Sur. Su localización corresponde a una virtual puerta Oriente de la comuna de Vitacura, lo que es un factor determinante para los usos de suelo y de edificación que se proponen. Al presente, el área muestra gran diversidad de usos y cierto desorden resultante de la transición entre la condición suburbana existente hasta hace pocos años y el proceso de densificación y cambio de usos que se observa en la actualidad. En este contexto, paños de gran dimensión como

el que es materia de esta Modificación permiten definir normas que otorguen mayor uniformidad y calidad urbana al sector, reconociendo la vocación de uso comercial, de la que también participan los predios aledaños de las comunas colindantes al Oriente y al Norte.

En consecuencia, la Modificación plantea asignar al sector en análisis la condición de Edificación Aislada media N° 5 (E-Am5) y el Uso Preferente Comercio (U-PC), atendiendo a los siguientes criterios:

- a) El objetivo antes señalado de configurar una "puerta Oriente" a la comuna;
- b) La coherencia con la normativa establecida en el Plan Regulador para los predios colindantes;
- c) Las aptitudes de densificación y de usos que, en virtud de su situación urbana, presenta este sector.
- d) Respecto a la escala de equipamiento, referidas en el Artículo 2.1.36. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, a esta zona le corresponderá la categoría de Equipamiento Mediano, por tratarse de predio que enfrenta calles troncales.

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

Para concretar la presente Modificación se requiere efectuar los siguientes cambios en la Ordenanza y en los Planos de Edificación (lámina 1) y de Uso de Suelo (lámina 2) del Plan Regulador Comunal de Vitacura:

- 3.1.- Artículo 41 de la Ordenanza:
 - 3.1.1. Al polígono objeto de la modificación, le serán aplicables las condiciones de edificación contenidas en la letra "i" correspondiente al Área de Edificación Aislada Media N° 5, E-Am5.
 - 3.1.2. En la letra "o", Área E-e4: Edificación Especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias, corresponde eliminar del listado la mención que allí se hace del Club de Campo, Av. Las Condes 12160.

3.2.- Artículo 43 de la Ordenanza:

3.2.1. Al polígono objeto de la modificación, le serán aplicables las condiciones de Usos de Suelo contenidas en el cuadro N° 5 correspondiente a la zona U-PC, Uso Preferente Comercio.

3.2.2 Corresponde eliminar del listado de Áreas Verdes Complementarias contenido en el punto 9 de este artículo, la mención que allí se hace del Club de Campo, Av. Las Condes 12160.

3.3.- Plano de Edificación:

Dentro del sector comprendido por el polígono A-B-C-D-A contemplado en esta Modificación, procede suprimir el Área de Edificación E-Ee4 (Edificación especial N° 4, Área Verde Complementaria), reemplazándola por el Área de Edificación E-Am5 (Edificación Aislada media N° 5), que es el tipo de edificación que el Plan Regulador comunal asigna predominante a los terrenos del entorno.

3.4.- Plano de Uso de Suelo:

Las condiciones de Uso de Suelo dentro del sector comprendido por el polígono A-B-C-D-A contemplado en esta Modificación, serán las correspondientes a una zona U-PC (Uso Preferente Comercio), establecidas en el Art. 43 de la Ordenanza Local, cuadro N° 5 Zona U-PC: Usos de Suelo Preferente Comercio, suprimiéndose el Uso de Suelo actual U-Ee4 (Uso Equipamiento especial N° 4, Área Verde Complementaria).

MODIFICACIÓN N° 07 AL PRCV

MODIFICA CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y DE USOS DE SUELO EN SECTOR DE AV. LAS CONDES.

TEXTO RESOLUTIVO

Modifícase 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 de 30 de Diciembre de 1999, en el sentido de modificar la Ordenanza y los Planos de Edificación (lámina 1) y de Usos de Suelo (lámina 2) en lo que a continuación se indica:

Artículo 41

Elimínese la mención que se hace del Club de Campo, Av. Las Condes 12160, en el listado que aparece en la letra "o. Zona Área E-e4: Edificación Especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias.

Artículo 43:

En el punto 9, U-Ee4, Uso Equipamiento especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias, suprimase del correspondiente listado de Ares Verdes Complementarias la mención referente al denominado Club de Campo, de Av. Las Condes 12160.

Plano de Edificación:

Apruébase el Plano MR-07-01 por el cual se suprime el Área E-e4 (Edificación Equipamiento especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias) en el área comprendida dentro del polígono A-B-

C-D-A, asignándole en su reemplazo, la condición de Área E-Am5 (Edificación Aislada media N° 5).

Plano de Usos de Suelo:

Apruébase el Plano MR-07-02 por el cual se suprime el Uso U-Ee4 (Uso Equipamiento especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias) en el área comprendida dentro del polígono A-B-C-D-A, asignándole en su reemplazo el Uso de Suelo U-PC (Uso Preferente Comercio).



Andrés Ramírez Velasco
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura

SE ADJUNTA:

- -PLANO MR-07-01
- -PLANO MR-07-02

C:\Documents and Settings\larv.INTRANET\Configuración local\Archivos temporales de Internet\OLK30C\Mod 07 Club de Campo 02 07 04 bbb.doc