

MODIFICACIÓN N° 23 AL PRC-VITACURA

SECTOR VÍA BLANCA Y AV. LO RECABARREN

COMPRENDE:

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 47 DE LA ORDENANZA Y DE LOS PLANOS DE EDIFICACIÓN (LÁMINA 1), USOS DE SUELO (LAMINA 2) Y VIALIDAD (LÁMINA 3) DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA

PROYECTO INFORMADO MEDIANTE OF. ORD N° 413
DE FECHA 26 ENE 2010 DE LA SECRETARÍA MINISTERIAL
METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

MEMORIA EXPLICATIVA:

1. FUNDAMENTO

Esta Modificación propone suprimir parte del trazado de la calle Av. Lo Recabarren y eliminar la afectación a utilidad pública contemplada, tanto para esta avenida como para su prolongación hacia el oriente denominada Vía Blanca, sector delimitado por el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A.

La Av. Lo Recabarren, está clasificada en el PRMS como Vía Colectora Intercomunal. Sin embargo, en respuesta a la consulta sobre el particular, realizada por la Asesoría Urbana de la Municipalidad de Vitacura a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, ésta respondió, mediante Ordinario N° 533 del 18 de Febrero de 2004, "...que las modificaciones de las Vías Intercomunales Colectoras, es tema que debe ser tratado por el Plan Regulador Comunal, por lo tanto, para el caso de la Vía C20 Lo Recabarren, corresponderá al Plan Regulador Comunal de Vitacura realizar la modificación,..."

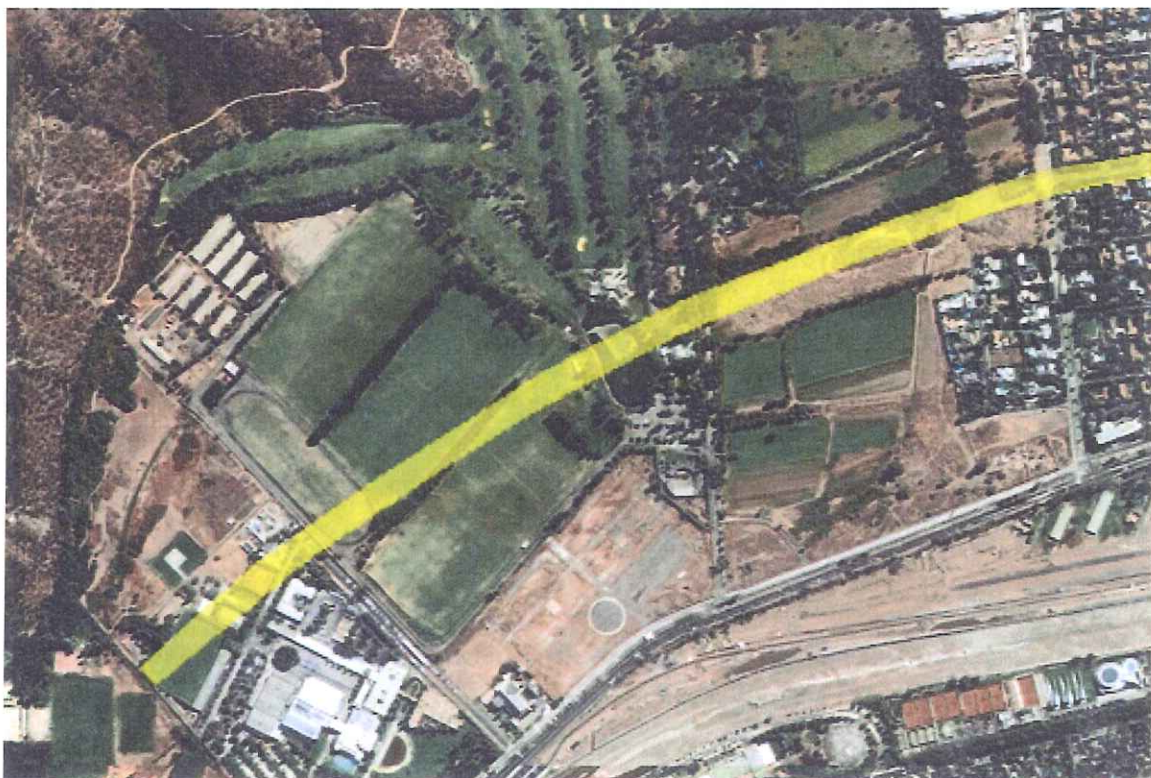
Actualmente el Plan Regulador de la Comuna contempla un trazado proyectado para Av. Lo Recabarren, desde Vía Morada (cerca del colegio Saint George) hasta Av. Agua del Palo, con un ancho propuesto de 30 m.

De acuerdo a una interpretación de su trazado por parte de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo (ORD. N° 2010 de fecha 30.06.03) se modificó una parte de Av. Lo Recabarren, entre Vía Morada y Luis Carrera Norte, y su conexión hacia el oriente, con el objeto de proteger las instalaciones

existentes, tanto del Colegio Saint George, como las de la empresa El Mercurio, Usos que a la Comuna le interesa mantener, toda vez que el trazado se emplazaba sobre dichas instalaciones.

Para el tramo proyectado restante, es decir, entre Luis Carrera Norte y Av. Agua del Palo, la presente Modificación propone eliminar el proyecto vial de apertura de Av. Lo Recabarren, ya que su trazado divide los terrenos de El Mercurio y del Club de Polo y Equitación San Cristóbal, afectando esta extensa área verde donde se emplazan las canchas de polo, de gran importancia desde el punto de vista ambiental y de Equipamiento Deportivo Intercomunal, para Vitacura y para la ciudad de Santiago.

La calidad y extensión de las áreas verdes existentes en predios particulares de la magnitud de El Mercurio (281.855 m²) y el Club de Polo (951.793 m²), resultan altamente relevantes al aporte de áreas verdes consolidadas para la Región Metropolitana, colaborando con la descontaminación de Santiago, incrementando los estándares de áreas verdes por habitante, tanto comunales como metropolitanas. La Comuna presenta el más alto índice de áreas verdes por habitante de Santiago (Artículo El Mercurio, 03.09.08, OMS, SEREMI MINVU) y el trazado proyectado de Av. Lo Recabarren afecta gravemente un Area Verde Complementaria, como se aprecia en la siguiente imagen:



La voluntad de preservar áreas verdes de estas características ambientales exige desincentivar su división en paños menores a partir de los cuales se podrían provocar nuevas construcciones con cambios en los índices de constructibilidad, aumentos de ocupación de suelo y/o solicitudes de modificaciones en los Usos de Suelo. El área segregada del Club de Polo son 93.715 m². La empresa periodística El Mercurio, en este momento, presenta construcciones con índices de constructibilidad y ocupación de suelo muy inferiores a lo que le permite la normativa actualmente vigente, y mantiene parte del predio como área verde.

Las siguientes imágenes grafican las áreas verdes afectadas por la apertura de la calle:

Sector El Mercurio



Sector Club de Polo



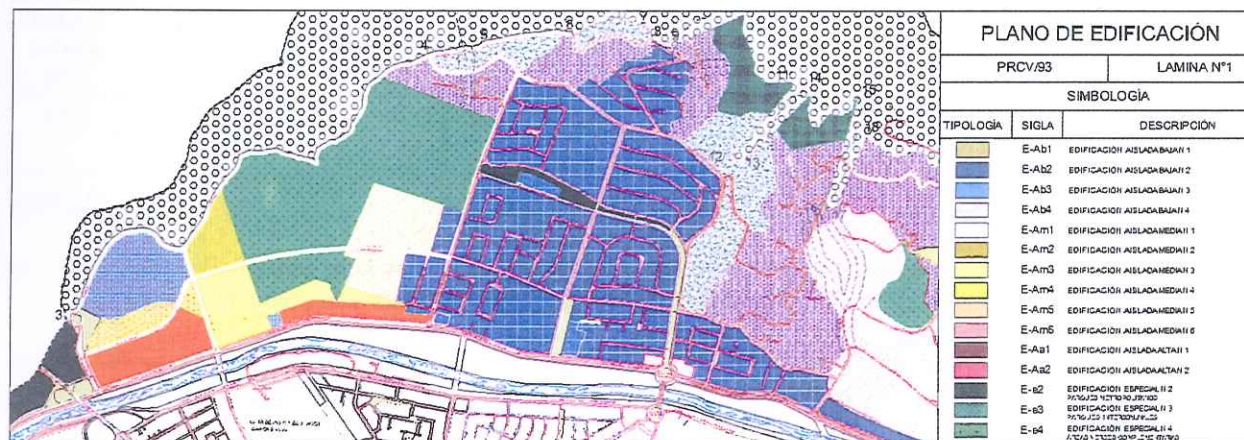
Además, cabe hacer presente que, cuando se produzca la subdivisión de los terrenos, el loteador **deberá dar cumplimiento** al Art. 70 de la LGUC y al Art. 2.2.5 de la OGUC obligatoriamente, generando una vialidad interna adecuada a su destino definitivo, con lo cual se generaría la densidad vial recomendada por los documentos en referencia, evitando una afectación que los rigidiza en forma innecesaria y, sobre todo, con mucha anticipación a los requerimientos reales.

La puesta en marcha de la Costanera Norte aporta una capacidad más que suficiente para los flujos viales Oriente – Poniente en el sector. Se debe tomar en cuenta que la Costanera Norte tiene capacidad suficiente para satisfacer las solicitudes de más de 4.800 veq/hr que es el flujo promedio actual en punta mañana entre Puente San Francisco y Acceso a Av. A. Vespucio.

Además, en el tramo Gran Vía-Puente Centenario, se mantiene la Av. Santa María, la cual, hasta antes de la construcción de Costanera Norte, recogía todos los flujos viales del sector, incluyendo

aquellos generados en la Comuna de Lo Barnechea y el sector oriente alto de la Comuna de Las Condes en su paso hacia el centro de la ciudad. En el día de hoy, Av. Santa María tiene una condición muy local con aceptables reservas de capacidad.

1.1 EDIFICACION



Según se observa en el plano de edificación del PRCV expuesto, el área comunal al norte del Río Mapocho presenta una gran extensión de Área de Preservación Ecológica, en el faldeo sur del Cerro Manquehue, además de dos grandes extensiones que corresponden al Área de Restricción por Remoción en Masa (color rosado) y al Club de Polo y Equitación San Cristobal (E- e2, color verde). Del resto, los loteos de Santa María de Manquehue (E-Ab2, color azul) y Lo Curro (E-Ab1, color morado), cubren un alto porcentaje presentando densidades máximas permitidas de 10 y 5 viviendas por hectárea, en predios de 1.000 y 4.000 m². Las áreas restantes presentan condiciones de edificación de mayor altura, con la excepción del Colegio Saint George, que también pertenece al Área de Edificación E-Ab2, según los siguientes cuadros de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal:

Cuadro 9: Área E-Ab1: Edificación Aislada baja N° 1

Subdiv. mínima (m ²)	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Coef. Área Libre	Ras.	Altura máxima	Antejardín (m)	Distanciamiento (m)	Adosamiento	Dens. Neta máxima
4000	0,40	0,20	---	45°	2 pisos 8,5 m	10	6	No se permite	5 Viv/Há

NOTA:

- a) Los subterráneos podrán ocupar hasta un 20% del terreno para ser destinados a bodegas y/o estacionamientos con sus respectivas áreas de circulación.

Cuadro 10: Área E-Ab2: Edificación Aislada baja N° 2

Subdiv. mínima (m ²)	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Coef. Área Libre	Ras.	Altura máxima	Antejardín (m)	Distanciamiento (m)	Adosamiento	Dens. Neta máxima
1000	0,50	0,30	----	60°	2 pisos 8,5 m	5	4	Ord. Gen.	10 Viv/Há

NOTAS:

- a) Los subterráneos podrán ocupar hasta un 20% del terreno para ser destinados a bodegas y/o estacionamientos con sus respectivas áreas de circulación.
- b) En la calle Chinquihue, el Lote 25a definido en el Plano de Subdivisión S-6251, respecto a su medianero norte, no podrá adosarse y el distanciamiento será de 8 m. según Plano MR-10-01.

De lo anterior, se deduce que, la ocupación efectiva del sector es muy baja y no es interés del Municipio ni de los vecinos el incrementar dichas condiciones en los barrios del norte del Río Mapocho. Cabe hacer presente que a la fecha se encuentra en trámite de aprobación en la SEREMI MINVU una Modificación al PRCV, Sector Santa María Manquehue, que propone bajar las densidades y alturas de construcción en la zona.

1.2 USOS DE SUELO



En el plano de Usos de Suelo del área, la superficie comunal ubicada al norte del Río Mapocho, descontando el Área de Preservación Ecológica, el Área de Remoción en Masa, el Club Deportivo y el Colegio Saint George, presenta uso mayoritario de vivienda, correspondiente a la zona de Usos de Suelo Vivienda (U-V, color blanco).

Sólo en propiedades que enfrentan la Costanera Norte Av. Santa María y en propiedades ubicadas en el extremo poniente del área, separadas del área residencial por el predio del Club de Polo, se permiten otros usos, como Usos de Suelo Preferente Vivienda y Oficinas (U-PVO, color amarillo) y Preferente Oficinas y Comercio (U-POC, color naranja) Estas zonas están directamente relacionadas con el sistema vial metropolitano constituido por Costanera Norte y la Circunvalación Américo Vespucio.

Estos Usos no se modifican en la presente Modificación.

1.3 VIALIDAD

Con respecto a las calles Av. Lo Recabarren y Vía Blanca, en sus tramos hoy existentes, entre Av. Agua del Palo y Gran Vía, se consulta un ensanche de 5 m. por lado, aumentando de 20 m. a 30 m. la distancia entre líneas oficiales. Se propone eliminar dicho ensanche mediante la presente modificación, manteniendo su perfil actual (20 m.) como el perfil oficial.

El eje Lo Recabarren-Vía Blanca, se compone de una calzada bidireccional de 1 pista por sentido de tránsito, de 10 metros de ancho entre soleras (5 metros de ancho por cada pista de circulación separadas por un eje demarcado) y aceras por cada costado de la Av. Lo Recabarren de 5 metros, sin mediana en su calzada. Vía Blanca tiene un ancho de calzada de 10 metros y una pista por sentido de tránsito de 5 metros cada una, sin mediana.

El tramo de Av. Lo Recabarren que se propone eliminar, entre Av. Agua del Palo y Av. Luis Pasteur, considera una pista por sentido de tránsito y cada pista tiene en la actualidad 3.5 metros de ancho, es bidireccional en todo el tramo, no considera mediana, dispone de estacionamiento paralelos a la calzada y su acera mide 5 metros.

Respecto de la importancia operativa y dentro del contexto de la trama vial de la Comuna de calle Lo Recabarren, el "Estudio Estratégico y de Gestión de Tránsito de la Comuna de Vitacura", encargado por la Municipalidad, incorpora en su análisis dicha modificación y el Cuadro siguiente presenta los indicadores de grado de saturación, tiempo de viaje, velocidad y flujo total obtenidos para Lo Recabarren entre Gran Vía y Luis Pasteur y entre Luis Pasteur y Agua del Palo

Cuadro de Indicadores de rendimiento de Av. Lo Recabarren:

NODO A	NODO B	SENTIDO	CALLE	DESDE	HASTA	G. SAT	TPO. VIAJE	VELOC	FLUJO TOTAL
10010	10011	P-O	LO RECARBAREN	A. PALO	L. PASTEUR	0.0	72	50	1
10011	10010	O-P		L.PASTEUR	A. PALO	0.12	72	50	141
10011	10012	P-O		L.PASTEUR	G. VIA	0.02	79	50	20
10012	10011	O-P		G. VIA	L. PASTEUR	0.41	79	50	180

Fuente: Estudio Estratégico y de Gestión de Tránsito de la Comuna de Vitacura, TRASA, 2009.

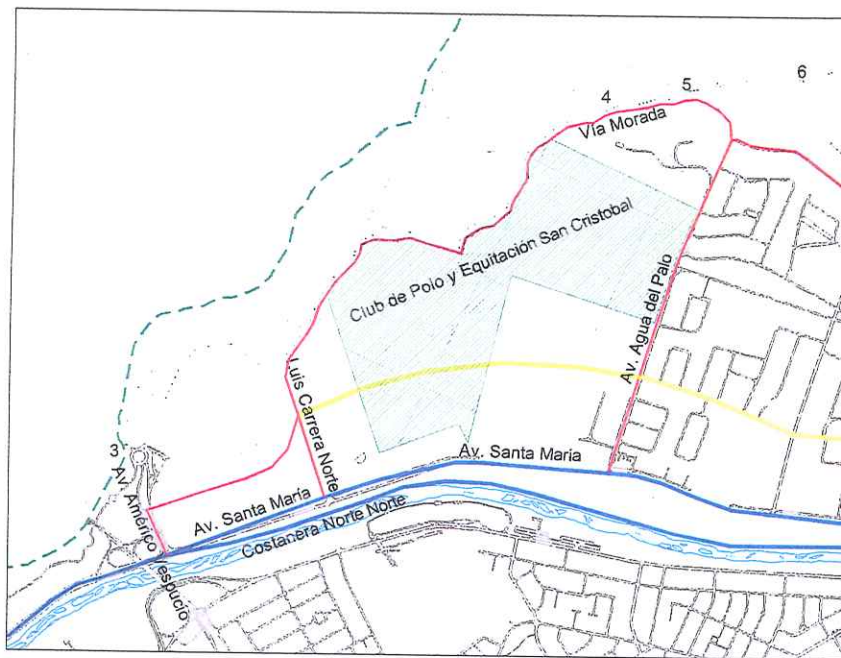
Del Cuadro se puede observar la baja demanda que presenta Lo Recabarren en todo su largo. En sentido O-P presenta flujos no superiores a los 180 veq/hr. y en sentido P-O en punta mañana no supera los 20 veq/hr.

Esto demuestra que es posible prescindir del tramo objeto de la modificación dado que la demanda que soporta esta calle es solo de sus mismos residentes y en una magnitud inferior al 7% de su capacidad máxima de 1.850 veq/hr los cuales satisfacen su necesidad de desplazamiento por Av. Santa María y Costanera Norte.

En cuanto a la vialidad del entorno de la modificación, este sector cuenta con dos vías de la mayor importancia, como son la Av. Santa María y Costanera Norte, lo que hace completamente innecesaria la Av. Lo Recabarren para satisfacer desplazamientos intercomunales de O-P.

Asimismo, del Estudio Estratégico singularizado precedentemente, surgen como medidas de mitigación en el sector, el aumentar la capacidad de Av. Santa María hasta el Puente Centenario que vienen por un lado, a mejorar la oferta vial del sector compensando la capacidad del tramo de Lo Recabarren que se elimina como afectación, dando accesibilidad a los sitios directamente relacionados con la modificación, y por otro a reafirmar que dada su característica netamente Residencial, de muy baja cobertura no es un eje apto para satisfacer con seguridad, demandas que buscar como objetivo, el desplazamiento rápido y sin interrupciones hacia el centro de la Ciudad.

Figura Vialidad del entorno de la Modificación



Fuente: Asesoría Urbana, 2009c

En el Estudio de Capacidad Vial del "Proyecto Modificación al Plan Regulador Comunal de Vitacura, sector Via Blanca-Lo Recabarren" realizado por Osorio & Echeverría Ltda., en el año 2007 y en el "Estudio Estratégico y de Gestión de Tránsito de la Comuna de Vitacura", estudio realizado por la Empresa TRASA Ingeniería Ltda., aprobado por la SEREMITT, se logra establecer que la baja sollicitación de tránsito que posee esta calle no justifica sino el perfil que el actual de 20 metros entre L.O. y ancho de calzada de 10 metros.

Finalmente, las medidas de mitigación para el sector de la modificación están reflejadas en un Plan de Inversiones aprobado por la SEREMITT para solucionar los problemas de capacidad vial en esta área, por lo tanto existen las justificaciones técnicas y las medidas de infraestructura correspondientes para justificar la eliminación del tramo de calle Lo Recabarren que se pretende eliminar.

Cabe hacer presente que esta Modificación ha recibido una Resolución de Calificación Ambiental favorable de parte de la Comisión Regional de Medio Ambiente N° 155 de fecha 23 de Febrero de 2009.

2.- FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación tiene por objeto lo siguiente respecto al sector comprendido en el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A:

- a) Eliminar el tramo proyectado de Av. Lo Recabarren, entre Luis Carrera Norte y Av. Agua del Palo, consignado en el Plan Regulador Comunal.
- b) Eliminar la disposición del PRCV que fija a las calles Av. Lo Recabarren y Vía Blanca un perfil entre líneas oficiales de 30 m, ya que su configuración actual con un perfil de 20 m. está consolidado.
- c) El espacio liberado por la calle que se suprime, asumirá las condiciones de Edificación y Usos de Suelo de las áreas adyacentes, constituyéndose su eje en el límite entre las zonas.

3 REQUERIMIENTOS DE MODIFICACIÓN A LOS PLANOS DE EDIFICACIÓN, USOS DE SUELO Y VIALIDAD, Y A LA ORDENANZA DEL PRCV

3.1 Modificación del Plano de Edificación, Lámina N°1:

3.1.1 Se requiere eliminar el tramo proyectado de Av. Lo Recabarren, entre Luis Carrera Norte y Av. Agua del Palo, según se indica en el Plano MR-23-01.

3.2.1 Se requiere otorgar condiciones de Edificación al espacio liberado por la calle que se suprime, que asumirá las condiciones de las áreas adyacentes, que son Edificación Aislada baja N°2 (E-Ab2) y Edificación Aislada media N° 2 (E-Am2), N° 3 (E-Am3) y N° 6 (E-Am6), según se indica en el Plano MR-23-01.

3.2 Modificación del Plano de Usos de Suelo, Lámina N°2:

3.2.2 Se requiere eliminar el tramo proyectado de Av. Lo Recabarren, entre Luis Carrera Norte y Av. Agua del Palo, según se indica en el Plano MR-23-02.

3.2.3 Se requiere otorgar condiciones de Usos de Suelo al espacio liberado por la calle que se suprime, que asumirá las condiciones de las áreas adyacentes, que son Uso de Suelo Vivienda (U-

V), Vivienda y Oficinas (U-PVO) y Equipamiento especial N°1, Areas Verdes Complementarias (U-Ee1), según se indica en el plano MR-23-02.

3.3 Modificación del Plano de Vialidad, Lámina N°3:

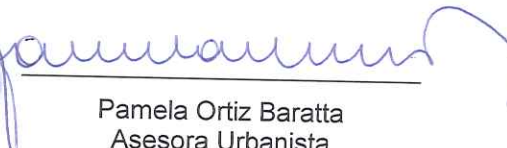
3.3.1 Se requiere eliminar el tramo proyectado de Av. Lo Recabarren, entre Luis Carrera Norte y Av. Agua del Palo, según se indica en el Plano MR-23-03.

3.3.2 Se requiere eliminar la gráfica que establece la afectación a utilidad pública y la cota de 30 m que fija actualmente el perfil oficial de las calles Av. Lo Recabarren y Vía Blanca, reemplazándola por cotas de 20m, según se indica en el Plano MR-23-03.

3.4 Modificación del Artículo 47 de la Ordenanza del PRCV:

En este Artículo, que contiene el listado de las Vías Intercomunales, es necesario modificar la información referente a las calles Av. Lo Recabarren y Vía Blanca, restituyendo validez oficial a su alineamiento y perfil actuales existentes en el sector afectado por esta Modificación.



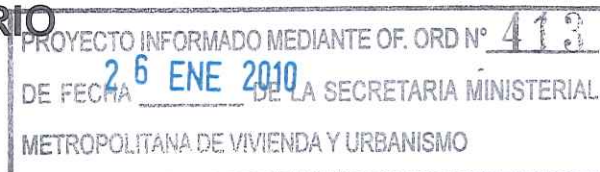

Pamela Ortiz Baratta
Asesora Urbanista
Municipalidad de Vitacura

MODIFICACIÓN N° 23 AL PRC-VITACURA

SECTOR VÍA BLANCA Y AV. LO RECABARREN

TEXTO APROBATORIO

ARTICULO UNICO



Modifícase el Plan Regulador Comunal de Vitacura aprobado por Resolución N° 59 del 7 de Diciembre de 1999 del Consejo Regional Metropolitano y publicado en el Diario Oficial del 30 de Diciembre de 1999 y sus modificaciones, en el sentido de modificar en el artículo 47, el cuadro 69 de las Vías Colectoras del Sistema Vial Intercomunal, lo anterior de acuerdo a lo graficado en los planos de Edificación MR-23-01, de Usos de Suelo MR-23-02 y de Vialidad MR-23-03, escala 1:5.000, que por este acto se aprueban y que modifican las láminas N° 1, N° 2 y N° 3 del Plan Regulador de Vitacura, en el área de la presente Modificación definida por el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A.

El detalle de la Modificación al Plan Regulador Comunal es el siguiente:

1. **Modifíquese el Artículo 47 de la Ordenanza Local, en el punto I VIALIDAD METROPOLITANA, 2. SISTEMA VIAL INTERCOMUNAL, 2.2. VÍAS INTERCOMUNALES, cuadro 69, de VÍAS COLECTORAS:**

- 1.1 En el renglón correspondiente a la vía Código PRMS C2 0, Av. Lo Recabarren, reemplácese los datos actualmente consignados por los siguientes:

Código PRMS	VÍAS	DESDE	HASTA	ANCHO MÍN. L. O.		ANCHO MÍN DE CAL-ZADA	N° MÍN DE PISTAS	BAN-DEJON	Distancia Mín. eje a L.O.				ES-TA-DO
				EXIST.	PROY.				N	S	O	P	
C2 0	Av. Lo Recabarren	Vía Morada	Luis Carrera Norte	---	30	13	2	No	15	15			P
		Av. Agua del Palo	Av. Luis Pasteur	20	20	13	2	No	10	10			E

1.2 En el renglón correspondiente a la vía Código. PRMS C2 0, Vía Blanca, reemplácese los datos actualmente consignados por los siguientes:

Código PRMS	VÍAS	DESDE	HASTA	ANCHO MÍN. L. O.		ANCHO MIN DE CALZADA	N° MÍN DE PISTAS	BAN-DEJON	Distancia Mín. eje a L.O.				ES-TA-DO
				EXIST.	PROY.				N	S	O	P	
C2 0	Vía Blanca	Av. Luis Pasteur	Gran Vía	20	20	13	2	No	10	10			E

2. Modifíquese las láminas N°1 de Edificación, N°2 de Usos de Suelo y N°3 de Vialidad del Plan Regulador Comunal de Vitacura, en el área de la presente Modificación definida por el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A, en lo siguiente:

- 2.1. Modifíquese el Plano de Edificación, Lámina 1 del PRCV, eliminando el tramo proyectado de Av. Lo Recabarren y otorgando condiciones de Edificación al espacio liberado por la calle que se suprime, el cual asumirá las condiciones de las áreas adyacentes, que son Edificación Aislada baja N°2 (E-Ab2) y Edificación Aislada media N° 2 (E-Am2), N° 3 (E-Am3) y N° 6 (E-Am6), según se indica en el Plano MR-23-01.
- 2.2. Modifíquese el Plano de Usos de Suelo, Lámina 2 del PRCV, eliminando el tramo proyectado de Av. Lo Recabarren y otorgando condiciones de Usos de Suelo al espacio liberado por la calle que se suprime, el cual asumirá las condiciones de las áreas adyacentes que son Uso de Suelo Vivienda (U-V), Uso Vivienda y Oficinas (U-PVO) y Uso Equipamiento especial N°1, Areas Verdes Complementarias (U-Ee1), según se indica en el Plano MR-23-02.
- 2.3. Modifíquese el Plano de Vialidad, eliminando el tramo proyectado de Av. Lo Recabarren, la gráfica que establece la afectación a utilidad pública y la cota de 30 m que fija actualmente el perfil oficial de las calles Av. Lo Recabarren y Vía Blanca, reemplazándola por cotas de 20m, según se indica en el Plano MR-23-03.



Pamela Ortiz Baratta
 Pamela Ortiz Baratta
 Asesora Urbanista
 Municipalidad de Vitacura