

PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN N° 22 AL PRCV SECTOR COLEGIO SAN ESTEBAN

COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 41 Y 43 DE LA ORDENANZA Y DEL PLANO DE EDIFICACION (LAMINA 1) Y USOS DE SUELO (LÁMINA 2) 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 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, y rectificada en el DO. 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 DO. 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 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,
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,

PROYECTO INFORMADO MEDIANTE OF. ORD N° 4844
DE FECHA 02 NOV 2009 DE LA SECRETARIA MINISTERIAL
METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

Modificación N° 17	publicada en el DO. del 26.07.07,
Modificación N° 18	publicada en el DO. del 21.02.08 y rectificada el 8.03.08 y el 28.08.08,
Modificación N° 19	publicada en el DO. del 27.11.07 y rectificada el 22.12.07, y
Modificación N° 20	publicada en el DO. del 6.12.07.

1. FUNDAMENTO

La presente Modificación se refiere a la manzana ubicada entre las Avenidas Padre Hurtado y Las Tranqueras y las calles Lo Beltrán y Mar Jónico de la Comuna de Vitacura. El área de la Modificación está definida por el polígono graficado en los planos adjuntos.

Esta Modificación responde a la necesidad de reconocer en el Plan Regulador Comunal, los diferentes usos y permisos de edificación aprobados por la Dirección de Obras Municipales en el área de la modificación que no quedaron correctamente registrados.

1. En cuanto a sus condiciones de Edificación, la manzana pertenece a Edificación Aislada baja N°3 (E- Ab3), que permite 2 pisos, con 8,5 m. de altura máxima, correspondiente al terreno localizado en Lo Beltrán N° 8754, de una superficie aproximada de 11.420 m², en el que el PRCV ubica actualmente al Equipamiento Educativo correspondiente al Colegio San Esteban.

Sin embargo, la edificación del Colegio aprobada en la Dirección de Obras Municipales, presenta edificaciones de mayor altura a la norma actual, requiriendo de una regularización.

2. En cuanto a Usos de Suelo, toda la manzana está gravada con Uso de Equipamiento especial N°1 (U-Ee1), en el listado de Equipamiento Comunal de Educación.

Sin embargo, los planos y permisos aprobados en la Dirección de Obras Municipales indican que, dentro del área de la Modificación, se ubican otros 2 Usos diferentes, uno de los cuales corresponde a Vivienda y el otro, siendo Equipamiento especial N°1, no corresponde a Equipamiento de Educación, sino de Culto y Cultura.

3. Adicionalmente, la edificación "Casa Chacra Lo Gallo" en que funcionan parte de las instalaciones del Colegio San Esteban cuenta con declaración como Monumento Histórico de conformidad con el D.S. N° 6006 de 1981 del Ministerio de Educación, modificado por el D.S. N°527 de 1984 del mismo Ministerio, lo que está descrito en la letra p) del Artículo 41 del

PRCV. El desarrollo y ejecución de instalaciones al interior del predio, debe respetar la mencionada condición de protección de la "Casa Chacra Lo Gallo", lo que restringe las posibilidades de utilización de la superficie de terreno disponible para las actividades educacionales propias de dicho establecimiento. Por esta razón, se hace necesario dictar normativa especial que permita a este establecimiento un adecuado crecimiento y desarrollo. Incluye también, la ampliación de los usos actualmente permitidos en dicho terreno a usos adicionales compatibles con la naturaleza educacional del recinto y con las características del Monumento Histórico "Casa Chacra Lo Gallo". El nuevo uso propuesto corresponde a Equipamiento de Culto y Cultura.

Respecto al Monumento Histórico Chacra Lo Gallo, existe un primer Decreto N° 6006 de fecha 10 de Septiembre de 1981 del Ministerio de Educación Pública, que fue modificado mediante el Decreto 527 de fecha 30 de Agosto de 1984. Ambos establecen que la Declaración de Monumento Histórico incluye el predio, definiendo los deslindes respecto a cada uno de sus lados. Los límites establecidos en el Decreto N° 527 coinciden con el área a la cual la presente Modificación otorga condiciones de Edificación E-Ae2 y que mantiene el Uso de Suelo de Equipamiento especial N° 1 Educación.

La normativa propuesta se aplica sólo sobre el terreno, ya que el Monumento Histórico mantendrá su condición actual, fiel a sus características arquitectónicas propias, siendo tanto el interés municipal como el de Monumentos Nacionales mantener la edificación original, por lo cual la integridad del inmueble está protegida.

Asimismo, en el Ordinario N° 11 de fecha 5 de Enero de 2009, nuevamente el Consejo de Monumentos Nacionales, se pronuncia conforme a la presente Modificación en trámite.

En virtud de los antecedentes expuestos, la presente Modificación plantea modificar las condiciones de Edificación de estos predios y corregir lo indicado en los planos de Usos de Suelo del sector, todo de acuerdo a lo registrado y autorizado actualmente por la Dirección de Obras.

En cuanto a Vialidad, la Av. Lo Beltrán presenta en este sector una afectación a utilidad pública de 2 m. sobre el terreno. De la misma forma, la calle Mar Jónico presenta una afectación de 2,5 m. sobre el terreno.

2. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación, es adecuar las normas de edificación aplicables al terreno en que actualmente se ubica el Colegio San Esteban con la altura de las edificaciones construidas y recibidas antes de la aprobación del PRCV, con el objeto de no afectar la adecuada utilización de las mismas. Adicionalmente se debe ajustar la escala de equipamiento permitida en este terreno a las edificaciones existentes y autorizadas en el mismo.

Además, se requiere rectificar, la errónea asignación del uso de suelo U-Ee1 Equipamiento especial N° 1 de Educación en el Plano de Usos de Suelo - Lámina 2 del PRCV a los terrenos en que se ubican la Casa de Reposo Condominio Carmel y la Sinagoga y Centro Comunitario B'Nei Israel, ubicados en Padre Hurtado N° 1880 y en Mar Jónico N° 8860, respectivamente, asignándoles en reemplazo un uso compatible con sus actuales destinos.

2.1 Las condiciones de Edificación que afectan la manzana en estudio se modifican en la siguiente forma:

En el predio correspondiente al colegio San Esteban se otorga la condición de Edificación Aislada especial N° 2 (E-Ae2) que permite 4 pisos más mansarda, con una altura máxima de 14 metros.

2.2 Los Usos de Suelo se regularizan de acuerdo a los existentes, definiendo las diferentes áreas de Usos de Suelo de acuerdo a lo registrado en el Plano de Subdivisión S-5715 aprobado por Resolución 2° N° 59 del 4 de Septiembre de 1990 y los Permisos de Edificación N° 62 del 24 de Febrero de 1993 y N° 233 del 10 de Octubre de 1995.

Así, se otorgan 3 Usos de Suelo dentro de la manzana en estudio:

1. Se mantiene el Uso de Equipamiento especial N°1 (U-Ee1), Educación, al terreno de Av. Lo Beltrán N° 8751, correspondiente actualmente al Colegio San Esteban, terreno en el cual se encuentra además una construcción declarada Monumento Histórico ("Casa Chacra Lo Gallo") que le sirve de sede y que se mantiene en todas sus características como tal.

Asimismo, se incluye este mismo predio en el listado de Culto y Cultura con el objeto de proteger el Monumento Histórico existente.

2. Para el predio situado en la esquina de Av. Padre Hurtado con calle Mar Jónico, se mantiene el Uso de Equipamiento especial N°1 (U-Ee1), pero se incluye en el listado de Equipamiento de Culto y Cultura, ya que el predio alberga una Sinagoga.

3. Al predio situado en la esquina de Av. Padre Hurtado con calle Lo Beltrán, terreno localizado en Padre Hurtado N° 1880, de una superficie aproximada de 4.830 m², en el que se ubica actualmente la Casa de Reposo Condominio Carmel del Comité Israelita de Socorros, se le incorpora al Uso de Suelo Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal, correspondiente al barrio y a su condición real de Residencia para adultos mayores sanos.

Con respecto a la clasificación de Avenida Las Tranqueras, en el tramo entre Padre Hurtado y Vitacura, como Vía Local efectuada por el PRCV, restringe la escala del Equipamiento Educativo Colegio San Esteban a un nivel menor que el existente de acuerdo a las edificaciones autorizadas actualmente en el terreno y su adecuado funcionamiento. Por esto, es necesario permitir expresamente el Equipamiento menor, que permite una carga de ocupación de hasta 1000 alumnos, en el predio correspondiente al colegio San Esteban, de acuerdo al Artículo 2.1.36 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Según el Certificado de Recepción Definitiva N°46, de fecha 8 de Mayo de 2000, la carga de ocupación actual permitida del Colegio es de 840 alumnos.

En cuanto a Vialidad, se mantienen las afectaciones actualmente vigentes para Lo Beltrán y Mar Jónico.

El estudio de capacidad vial correspondiente a esta modificación forma parte del "Estudio Estratégico y de Gestión de Tránsito de la Comuna de Vitacura", encargado por la I. Municipalidad de Vitacura y desarrollado por TRASA Ingeniería Ltda. Su objetivo es asegurar la compatibilidad en la oferta vial comunal con el escenario de desarrollo que se prevee para la comuna en un horizonte de 15 años. El documento que contiene la aprobación del Estudio de Capacidad Vial correspondiente a la presente Modificación es el ORD. SM / AGD / N° 8222 de fecha 19 de noviembre de 2008 de la Secretaría Regional Ministerial de Transportes y Telecomunicaciones.

En la presente versión, se agrega la siguiente modificación en respuesta a las cartas de observaciones de los vecinos realizadas durante el proceso y acogidas por acuerdo del Concejo, incorporando, en el Artículo 43 de la Ordenanza, en el listado del Cuadro 54, correspondiente a Culto y Cultura, el predio del Colegio San Esteban, con las direcciones Lo Beltrán 8751, Las Tranqueras 1851.

También se agrega, en el Artículo 43, en el listado del Cuadro 55, correspondiente a Educación, junto a la dirección Lo Beltrán 8751, la dirección Las Tranqueras 1851, correspondientes ambas al predio del Colegio San Esteban.

3. REQUERIMIENTOS DE MODIFICACIÓN AL PRC-VITACURA

3.1. Modificación a la Ordenanza en su Artículo 41:

Se requiere modificar la letra r. **Area E-Ae2: Edificación Aislada especial N°2, Sector Av. Luis Carrera (1)**, eliminando de los títulos las referencias al "Sector Av. Luis Carrera", como asimismo, el primer inciso completo, ya que ambos limitan la aplicación de esta normativa de edificación exclusivamente al sector aludido. Toda vez que esta normativa, mediante la presente, se aplicará a otros sectores de la Comuna, según se indique en el plano de Edificación.

3.2. Modificación a la Ordenanza en su Artículo 43:

Se debe incluir en el punto 6, correspondiente a la Zona U-Ee1, Uso de Suelo Equipamiento especial N° 1, las siguientes modificaciones en los listados de Culto y Cultura y Educación:

- En la letra b), correspondiente al Equipamiento de Culto y Cultura, en el Cuadro 54, agregar nuevo Equipamiento; Equipamiento de Sinagoga y Centro Comunitario para el Centro B'Nei Israel, ubicado en Mar Jónico N° 8860.
- En la letra b), correspondiente al Equipamiento de Culto y Cultura, en el Cuadro 54, agregar nuevo Equipamiento correspondiente al predio del Colegio San Esteban, ubicado en Lo Beltrán 8751, Las Tranqueras 1851.
- En la letra c) correspondiente al Equipamiento de Educación, en el Cuadro 55, agréguese la nueva dirección Las Tranqueras 1851 junto a Lo Beltrán 8751, siendo ambas direcciones correspondientes al predio del Colegio San Esteban.

3.2. Modificación a los planos:


3.2.1 Modificación del plano de Edificación

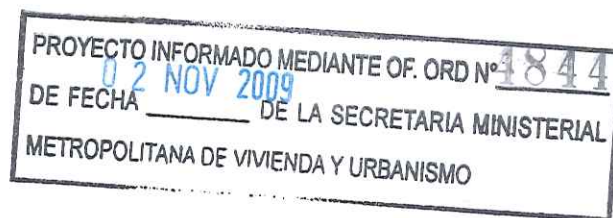
Para concretar la presente Modificación se requiere reemplazar en el terreno del Colegio San Esteban, dirección Lo Beltrán 8751 y Las Tranqueras 1851, la Edificación Aislada baja N°3 (E-Ab3), por una Edificación Aislada especial N° 2 (E-Ae2).

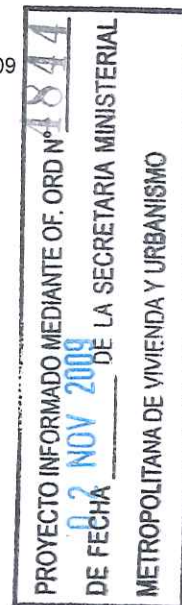
3.2.2 Modificación del plano de Usos de Suelo

Para concretar la presente Modificación se requiere reemplazar en este plano, el Uso Equipamiento Especial N° 1 (U-Ee1) por el Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal (U-PVEV) en el área correspondiente al Hogar de Adultos Mayores donde se indica dentro del polígono de modificación.




Pamela Ortiz Baratta
Asesora Urbanista
Municipalidad de Vitacura





MODIFICACIÓN N° 22 AL PRCV SECTOR COLEGIO SAN ESTEBAN 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 ajustar el artículo 41 letra r; modificar el artículo 43, su inciso segundo y el cuadro 54 y 55 de la Zona U-Ee1 de su Ordenanza Local, lo anterior de acuerdo a lo graficado en los planos MR-22-01 de Edificación y MR-22-02 de Usos de Suelo, escala 1:1.000, que por este acto se aprueban y que reemplazan las láminas N° 1 y N° 2 del Plan Regulador Comunal de Vitacura, respectivamente, en el área de la presente Modificación definida por el polígono A-B-C-D-A.

El detalle de la Modificación a la Ordenanza Local es el siguiente:

1. **Modifíquese el Artículo 41, en la letra "r. Area E-Ae2: Edificación Aislada especial N° 2, Sector Av. Luis Carrera (1)", en lo siguiente:**
 - 1.1 Eliminando el guarismo ", Sector Av. Luis Carrera" del título.
 - 1.2 Eliminando el primer párrafo.
 - 1.3 Eliminando el guarismo ", Sector Av. Luis Carrera" del título del Cuadro 35.
2. **Modifíquese el Artículo 43, en lo siguiente:**
 - 2.1 Agréguese, a continuación de su segundo inciso, bajo la letra b) existente, una letra c) con el siguiente contenido:

"c) En el predio con Uso de Suelo Equipamiento especial N°1 Comunal, de Educación, ubicado en Lo Beltrán 8751, Las Tranqueras 1851, se permite expresamente Equipamiento Menor."

2.2 En su número 6, correspondiente a la Zona U-Ee1: Uso Equipamiento especial N°1: Comunal,

2.2.1 en la letra b) Equipamiento de Culto y Cultura, en el Cuadro 54, insértese, donde corresponda, dos nuevos renglones con el siguiente contenido, quedando el Cuadro 54 con 11 equipamientos en total:

3	Lo Beltrán 8751, Las Tranqueras 1851	Centro Cultural
5	Av. Padre Hurtado 1848, Mar Jónico 8860	Actividades de desarrollo espiritual o religioso

2.2.2 en la letra c) Equipamiento de Educación: en el Cuadro 55, en el recuadro correspondiente a la dirección Lo Beltrán 8751, agregar una nueva dirección a la existente, quedando el renglón como sigue:

18	Lo Beltrán 8751, Las Tranqueras 1851	Establecimiento educacional
----	--------------------------------------	-----------------------------



Pamela Ortiz Baratta

Pamela Ortiz Baratta
Asesora Urbanista
Municipalidad de Vitacura

X:\MODIFICACIONES\5 Colegio San Esteban\Material Oficial Reciente\SEGUNDA A SEREMIN\Mod San Esteban .doc

