



MODIFICACIÓN N° 24 AL PRCV SANTA MARIA MANQUEHUE

COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DEL ARTICULO 41 Y DEL PLANO DE EDIFICACIÓN (LÁMINA 1), DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA.

MEMORIA EXPLICATIVA

Mediante el presente documento, se modifica el Plan Regulador Comunal de Vitacura, aprobado por Resolución N° 59 de fecha 7 de diciembre de 1999 del Consejo Regional Metropolitano y publicado en el Diario Oficial del 30 de diciembre de 1999 y refundido, modificado, actualizado y sistematizado mediante la Modificación N° 18: "Texto Refundido", promulgado por Decreto Alcaldicio sección 1° N° 3/414 de fecha 15 de febrero de 2008, publicado en el Diario Oficial del 21 de febrero de 2008, rectificado mediante Decreto Alcaldicio sección 1° N° 3/652 de fecha 6 de marzo de 2008, publicado en el Diario Oficial del 8 de marzo de 2008 y rectificado mediante Decreto Alcaldicio sección 1° N° 3/2032 de fecha 13 de agosto de 2008, publicado en el Diario Oficial del 28 de agosto de 2008, en el sector comunal al noreste del río Mapocho:

1 FUNDAMENTO

Entre el faldeo sur del Cerro Manquehue, próximo al límite comunal norte, se encuentra un amplia área predominantemente residencial de alta calidad, que se ubica en el pie de monte de la cadena del Cerro Manquehue que, unido al Cerro San Cristóbal hacia el poniente y al Cerro Alvarado hacia el oriente, constituyen el límite norte real y espacial de la Comuna de Vitacura.

La mayor parte de su superficie se encuentra consolidada por los Loteos Lo Curro (Unidad Vecinal N° 12) y los múltiples loteos que constituyen la Unidad Vecinal N° 13, barrio conocido como Santa María Manquehue, ambos loteos exclusivamente residenciales de baja altura. El Municipio pretende preservar estas zonas y es así como se procedió con anterioridad a aprobar las Modificaciones N° 11 y 13 al Plan Regulador Comunal, regulando las condiciones de desarrollo de las áreas de Santa Teresa- El Portezuelo, al oriente y Sector Colegio Saint George, en el extremo poniente. Con ellos, se definieron las zonas comerciales del sector en 3

puntos de diferentes características e intensidad, y sus alturas, conciliando los intereses tanto de los propietarios como de los vecinos circundantes. Sin embargo, persiste la preocupación sobre otros sectores en cuanto al desarrollo de edificación en mayor altura, como las áreas de Edificación Aislada media N° 6 (E-Am6), que existen entremezcladas con la edificación baja en el faldeo superior del Cerro.

Hoy en día la Unidad Vecinal N°13, viendo amenazado su sentido de barrio consolidado como residencial, con edificación aislada baja; y en la búsqueda de convivir con el desarrollo inmobiliario que podemos apreciar en el sector, se propone el cambio de edificación en las zonas expuestas en los planos adjuntos, de manera de integrar el paisaje consolidado al interior de la unidad y el área en desarrollo. Esto permite afianzar la imagen total del barrio al norte del Río Mapocho, evitando la generación de cambios bruscos no planificados, los cuales atentarían con el perfil del barrio y la geografía del cerro.

En cuanto a su entorno, el mayor cambio que se apreciará, será respecto al envolvente superior del sector, el cual cambiará en varios puntos al área de edificación E-Ab1. Esta modificación permitirá extender el área residencial baja, hacia los faldeos del Cerro Manquehue, lo que también se traduce en una disminución de la densidad del área de 125 hab/Há a 25 hab/Há, contribuyendo a una proyección del espacio que se fusiona visualmente con la ladera. Es así como se evitará un eventual borde amurallado de edificios, que corte visualmente la proyección del cerro y su perfil natural, aspecto enriquecedor y muy característico de este lugar.

El Plan Regulador Comunal de Vitacura, aprobado y publicado en Diciembre de 1999, consideró una densidad bruta mínima de 150 hab/Há, y una densidad bruta máxima de 300 hab/Há, como establecía el artículo 4.3 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago vigente a la fecha. Actualmente el promedio ponderado exigido al Plan Regulador de Vitacura es de 100 hab/Há, con una tolerancia de 20 Hab/Há, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 4.4 de dicho instrumento de planificación.

Se realizó una medición actualizada de la Comuna por manzanas, incluyendo todas las Modificaciones realizadas a la fecha, estableciéndose que en este momento la superficie comunal urbanizable es de 1.816,55 Há. y que la densidad comunal neta es de 97,20 Viv/Há y 388,78 Hab/Há. Considerando lo indicado en la Tabla 1 del Artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, se establece que corresponde a una densidad comunal bruta de 67,5 Viv/Há y 269,98 Hab/Há.

Con la presente Modificación incluida, la densidad comunal bruta disminuye a 67,31 Viv/Há y 269,25 Hab/Há, cumpliéndose con los rangos exigidos por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

2 FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación al Plan Regulador Comunal de Vitacura, afecta tres sectores los cuales se singularizan a continuación y corresponde básicamente a precisiones en el plano de Edificación en diferentes poligonales que definen las áreas edificatorias, estas son: Sector Vía Blanca, faldeo del Cerro Manquehue y Sector Santa María de Manquehue.

2.1 Normativa actual de los tres sectores a modificar, de oriente a poniente:

2.1.1 Sector Vía Blanca (Loteo el Cóndor)

Área perteneciente al Loteo El Cóndor, actualmente está afectada por la Edificación E-Ab1, concebida para sitios de 4.000 m². Los sitios que se encuentran en esta pequeña área en la acera norte de la calle Vía Blanca, por tener sólo entre 700 y 900 m² de superficie, resultan perjudicados por su actual condición de Edificación, que fija un coeficiente de ocupación de suelo muy bajo (0,20), antejardines de 10 m y distanciamiento a medianeros de 6 m, con lo cual sus propietarios no pueden ampliar la superficie de sus viviendas y adaptarlas a sus actuales necesidades.

En el extremo oriente de este sector, se encuentran 3 viviendas interrelacionadas con el paisaje y vegetación existente, de gran calidad arquitectónica, proyectos del premio nacional de arquitectura Sr. Christian de Groot. Considerando que constituyen hitos arquitectónicos dentro de Santa María de Manquehue, es interés tanto de los propietarios como del Municipio, salvaguardar dicho conjunto, evitando la aplicación del Artículo 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (adosamiento) para dichas obras, que permanecen en el área de Edificación Aislada baja N° 1 (E-Ab1).

Las normativas de Usos de Suelo y Vialidad no se modifican en este sector.

2.1.2 Faldeo Cerro Manquehue

En el sector del faldeo del Cerro Manquehue, en el contexto inmediato de los polígonos F-G-H-I-J-K-F y L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-L, existen 4 condiciones de edificación:

1. Edificación Especial N°3, correspondiente a Parques Intercomunales fijadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, que se encuentra entre el límite de la Unidad Vecinal N°13 y el Cerro Manquehue, área de edificación que se mantiene sin modificar.
2. Edificación Aislada baja N°1, correspondiente a una edificación baja en grandes paños, normativa que rige a Lo Curro, se encuentra en la zona norte del barrio conocido como Santa María de Manquehue, provocando un coronamiento del barrio. Dicha área de edificación se mantiene sin modificar.
3. Edificación Aislada baja N° 2, corresponde a una edificación por la cual se forma el núcleo del barrio de Santa María, ubicándose en el centro de éste y colindando en su extremo norte con el área E-Ab1.
4. Edificación Aislada media N°6, corresponde a una edificación que permite mayor altura, ubicada en la ladera oriente y nor-poniente del barrio de Santa María de Manquehue.

Las normativas de Usos de Suelo y Vialidad no se modifican en este sector.

2.1.3 Sector E-Ab2 de Santa María de Manquehue

En el sector E-Ab2 de Santa María de Manquehue, existe una sola condición de edificación:

1. Edificación Aislada Baja N°2, corresponde a la edificación por la cual se forma el núcleo del barrio de Santa María, ubicándose al borde norte de Costanera Norte Av. Santa María y colindando en su extremo poniente con Av. Agua de Palo, Club de Polo y Zona E-Ab1, y hacia el nororiente y norponiente, con áreas E-Ab1 y E-Am6.

Las normativas de Usos de Suelo y Vialidad no se modifican en este sector.

2.2 Normativa propuesta para las áreas a modificar

2.2.1 Sector Vía Blanca (Loteo El Cóndor)

Se otorga la condición de Edificación Aislada baja N°2 (E-Ab2), correspondiente al barrio de Santa María de Manquehue, a un conjunto de predios ubicados en Vía Blanca, en el sector de Camino El Cóndor y Camino La Arboleda (Polígono A-B-C-D-E-A). Sin embargo, se establece una restricción, impidiéndoles generar nuevos adosamientos hacia los predios vecinos que permanezcan en Área de Edificación E-Ab1.

La descripción de los tramos del Polígono A-B-C-D-E-A, es la siguiente:

Tramo A-B: Línea del deslinde poniente del Lote 2a del Plano L-682.

Tramo B-C: Línea del deslinde norte de los lotes 3a-1 y 4a-1 del Plano S-5098 y 5a del Plano L-682.

Tramo C-D: Borde sur del Camino la Arboleda.

Tramo D-E: Línea de deslinde oriente de los lotes 12a y 17a del Plano L-682.

Tramo E-A: Borde norte de la Vía Blanca.

2.2.2 Faldeo Cerro Manquehue

Se le asigna la tipología de Edificación Aislada baja N° 1 (E-Ab1), de Lo Curro, a las áreas más altas del sector, que hoy tiene Edificación Aislada media N° 6 (E-Am6). (Polígono F-G-H-I-J-K-F y Polígono L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-L).

En virtud de las observaciones recibidas dentro del plazo legal, se excluyeron dos áreas de estos polígonos, los cuales fueron individualizadas en el plano SMMQ_AM_00 del Acuerdo Marco suscrito entre la Junta de Vecinos A-13 y la Inmobiliaria Manquehue.

La descripción de los tramos del Polígono F-G-H-I-J-K-F, es la siguiente:

Tramos K-F-G-H: Borde sur de la relación vial de Av. La Vendimia.

Tramos H-I-J: Línea límite actual entre la zona E-Ab1 y E-Am6.

Tramo J-K: Borde norte de la relación vial de Vía Morada.

La descripción de los tramos del Polígono L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-L, es la siguiente:

Tramo L-M: Línea límite actual entre la zona E-e3 y E-Am6.

Tramo M-N: Prolongación recta de límite actual entre la zona E-e3 y E-Am6, sobre la zona R-7.

Tramos N-O-P-Q-R-S: Línea límite actual entre la zona E-Ab1 y E-Am6.

Tramos S-T: Borde norte de la relación vial de Camino del Colibrí.

Tramos T-U-V: Línea de deslinde norte y oriente del Lote 90B del Plano L-780-A.

Tramo V-W: Borde norte de Av. La Vendimia.

Tramo W-L: Línea límite actual entre la zona E-Ab1 y E-Am6.

2.2.3 Sector E-Ab2 de Santa María de Manquehue

En el Sector E-Ab2 de Santa María de Manquehue, no se modifica su condición de edificación, sólo se limitará el incremento de altura -por Conjunto Armónico- conforme a lo señalado en el artículo 2.6.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, disminuyendo en un 50% dicho aumento, de acuerdo a lo indicado en el Artículo 2.6.19 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Dicha limitación se aplicará en todos los predios del Sector E-Ab2 de Santa María de Manquehue, que enfrentan las calles que cumplen con los requisitos del artículo 2.6.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las vías son las siguientes: Av. Luis Pasteur, entre Av. Parque Antonio Rabat y Río Mapocho; Av. La Vendimia, entre Av. Parque Antonio Rabat y Av. Agua del Palo; Av. Parque Antonio Rabat, entre Av. Luis Pasteur y Av. Agua del Palo y los predios ubicados al oriente de Av. Agua del Palo, entre Costanera Norte Av. Santa María y Av. La Vendimia. Se excluye de esta restricción Costanera Norte Av. Santa María.

3 REQUERIMIENTOS DE MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL

3.1 Modificación a la letra “b” del Artículo 41, de la Ordenanza Local:

Se requiere agregar dos notas bajo el Cuadro de edificación correspondiente al Área E-Ab2: Edificación Aislada baja N°2, estableciendo:

3.1.1 La disminución de un 50% al incremento de altura señalado en el artículo 2.6.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, para los proyectos acogidos a Conjunto Armónico, en el barrio de Santa María de Manquehue.

3.1.2 La prohibición de generar nuevos adosamientos por parte de los predios ubicados en la nueva Área de Edificación E-Ab2, hacia los predios vecinos que se localizan en el Área E-Ab1 contigua.

3.2 Modificación al Plano de Edificación, lámina 1 del PRCV:

3.2.1 Polígono A-B-C-D-E-A: se requiere incorporar gráficamente en este plano el polígono identificado al norte de Vía Blanca, al Área de Edificación E-Ab2: Edificación Aislada baja N°2 en reemplazo del Área de Edificación E-Ab1: Edificación Aislada baja N° 1 que actualmente posee este sector, como se indica en el Plano MR-24-02 incluido en esta Modificación.

3.2.2 Polígono F-G-H-I-J-K-F y Polígono L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-L: se requiere graficar en este plano las nuevas áreas E-Ab1, Edificación Aislada baja N° 1, reemplazando la gráfica correspondiente al Área E-Am6, Edificación Aislada media N° 6, en dos áreas del faldeo superior del Cerro Manquehue, indicadas en el plano MR-24-02 que forma parte de esta Modificación.



Pamela Ortiz Baratta

Pamela Ortiz Baratta
Asesora Urbanista
Municipalidad de Vitacura

PROYECTO INFORMADO MEDIANTE OF. ORD N° _____
DE FECHA _____ DE LA SECRETARIA MINISTERIAL
METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

MODIFICACIÓN N° 24 AL PRCV SANTA MARIA MANQUEHUE

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 posteriores, en el sentido de modificar el artículo 41, letra "b." de la Ordenanza Local, lo anterior de acuerdo a lo graficado en el plano MR-24-02 de Edificación, escala 1:5.000, que por este acto se aprueba y que reemplaza la lámina N° 1 del Plan Regulador Comunal de Vitacura, en las áreas de la presente Modificación definida por los polígonos A-B-C-D-E-A, F-G-H-I-J-K-F y L-M-N-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-L.

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

1. Modifíquese el Artículo 41, en su letra "b. Area E-Ab2: Edificación Aislada baja N°2", agregando, bajo el Cuadro 10, a continuación de la nota b) existente, lo siguiente:

1.1 una nueva nota c) con el siguiente contenido:

"c) Los predios en Área E-Ab2 ubicados al norte de Vía Blanca, singularizados en el polígono A-B-C-D-E-A del plano MR-24-02, no podrán generar nuevos adosamientos hacia los predios vecinos que se emplazan en el Área E-Ab1 contigua."

PROYECTO INFORMADO MEDIANTE OF. ORD N° _____
DE FECHA _____ DE LA SECRETARIA MINISTERIAL
METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

1.2 una nueva nota d) con el siguiente contenido:

- "d) Sobre la altura máxima establecida en el cuadro que antecede, se disminuirá en un 50% el incremento de altura señalado en el artículo 2.6.9 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en todos los predios que enfrentan la Av. Luis Pasteur, entre Av. Parque Antonio Rabat y Río Mapocho; Av. La Vendimia, entre Av. Parque Antonio Rabat y Av. Agua del Palo; Av. Parque Antonio Rabat, entre Av. Luis Pasteur y Av. Agua del Palo; y la vereda oriente de Av. Agua del Palo, entre Costanera Norte Av. Santa María y Av. La Vendimia."

PROYECTO INFORMADO MEDIANTE OF. ORD N° _____
DE FECHA _____ DE LA SECRETARIA MINISTERIAL
METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO


Pamela Ortiz Baratta
Asesora Urbanista
Municipalidad de Vitacura



\\192.168.1.254\asesoria urbana\MODIFICACIONES\8 Sta Maria Manquehue\Material Oficial\A SEREMI 2 (01 Feb 2010)\Mod Sta Maria Manquehue.doc