

MODIFICACIÓN N° 31 AL PRCV

NORMA DE EDIFICACION

AREA DE RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA (R-5)

COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DE LOS PLANOS DE EDIFICACIÓN Y USOS DE SUELO DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA.

MEMORIA EXPLICATIVA

El Plan 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 D.O. 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,
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 08.03.08 y el 28.08.08,
Modificación N° 19	publicada en el DO. del 27.11.07 y rectificada en el DO. del 22.12.07,
Modificación N° 20	publicada en el DO. del 6.12.07,
Modificación N° 21	publicada en el DO. del 30.11.09,
Modificación N° 22	publicada en el DO. del 30.11.09,
Modificación N° 23	publicada en el DO. del 05.02.10,
Modificación N° 24	publicada en el DO. del 05.03.10,
Modificación N° 25	publicada en el DO. del 22.10.10,
Modificación N° 26	publicada en el DO. del 14.12.11,
Modificación N° 27	publicada en el DO. del 19.04.12,
Modificación N° 28	publicada en el DO. del 4.10.13,
Modificación N° 29	publicada en el DO. del 08.07.13 y
Modificación N° 30	publicada en el DO. del 21.01.16.

1. FUNDAMENTO

1.1 GENERALIDADES

En el faldeo sur del Cerro Manquehue, próximo al límite comunal norte, se encuentra un amplia área exclusivamente residencial, ubicada 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 de la Comuna de Vitacura.

La normativa de Edificación establecida por el Plan Regulador Comunal sobre el pie de monte, corresponde mayoritariamente a las tipologías de Edificación Aislada baja N°1 (E-Ab1) y Aislada baja N°2 (E-Ab2), que permiten 2 pisos de altura en predios de 4000 m² y 1.000 m², con densidades de 5 y 10 Viv/Há, respectivamente, definidas de acuerdo a las pendientes de los terrenos.

El área específica en estudio corresponde al Área de Riesgo de Origen Natural Geofísico Asociado a Remoción En Masa definida en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), que se emplaza sobre Loteos de Lo Curro (Unidad Vecinal N° 12), loteos residenciales de baja altura y con uso exclusivo de Vivienda. Cubre una superficie aproximada de 750.000 m², comprometiendo el extremo oriente del flanco sur del cerro Manquehue, entre sectores de las calles Gran Vía, El Canal y Vías Esmeralda, Roja, Escarlata, Naranja y Amarilla.

1.2 DEFINICIONES Y NORMATIVA DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION DE JERARQUÍA SUPERIOR:

El Área de Riesgo de Origen Natural Geofísico Asociado a Remoción en Masa se definió en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, fundamentándose en el “Estudio de Áreas de Riesgo Geofísico para Asentamientos Humanos en la Región Metropolitana”, elaborado por la consultora Ayala-Cabrera y Asociados, en el año 1989, en el Artículo 8.2.1.4 del TITULO 8 del PRMS, las áreas De Riesgo Geofísico Asociado a Eventos Naturales:

"Son aquellas áreas que presentan características geofísicas altamente vulnerables a fenómenos naturales y que pueden producir erosión o socavamiento y/o remoción en masa de materiales o sedimentos."

A su vez estableció, en la letra a) del mismo Artículo, la definición de las áreas De Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa:

"Corresponden a aquellas áreas en que la remoción en masa de materiales se puede presentar como fenómenos de avalanchas, aludes, derrumbes, deslizamientos, rodados de piedras u otros materiales de arrastre; todo ello desencadenado por sismos, lluvia, acumulación de nieve y deshielos, o aceleración del escurrimiento de aguas a través de las quebradas."

La normativa de Edificación de aplicación general para el “Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano”, quedó establecida en el Título 8° del PRMS, en el Capítulo 8.1: Normas Generales, inciso 2 del Artículo 8.1.3, cuyo contenido es el siguiente:

"En los lotes ya inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, provenientes de loteos aprobados, emplazados en el Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano, se podrá construir 1 vivienda con una superficie de hasta un 10% del tamaño del lote."

En el mismo Artículo 8.2.1.4 se establece que las áreas urbanizables y/o consolidadas afectadas por este riesgo, pueden desafectarse, cumpliendo con las siguientes condiciones:

"Con el fin de desafectar, disminuir o precisar estas áreas, se podrán realizar estudios técnicos específicos de riesgo y las obras que se requieran, previa aprobación de los organismos competentes. Dicha desafectación deberá ser informada favorablemente por la Seremi RM de Vivienda y Urbanismo, con lo cual se entenderá incorporada al presente Plan con la zonificación graficada en los planos precedentemente señalados."

En el caso de producirse la desafectación del riesgo de Remoción mediante estudios específicos antes

señalados, la normativa de edificación aplicable es el artículo 3° Transitorio del PRMS “Normas Técnicas por Subsectores Geográficos”, letras B y D.

Cuadro N° 1

Subsector Geográfico N° Nombre	Usos de Suelo Permitidos	Tramo	Coef. Máx. Construc	Porc. Máx. Ocup. Suelo %	Sup. Mínima Predial (m2)	Ante-Jardín m.	Altura Máx. Edif. m.	Cierros	
								Altura Máx. m.	Trans. %
(3) Lo Curro	- Vivienda - Área Verde	B	0,225	15	4.000	Plano de loteo	10,5 desde el nivel nat. d/terreno	--	--
		D	0,45	30	800			--	--

Asimismo, las densidades aplicables se encuentran definidas en el PRMS en el Título 4°: INTENSIDAD DE UTILIZACION DEL SUELO METROPOLITANO, Artículo 4.3, numeral 3.2, que establece para Vitacura una Densidad bruta mínima de 150 Hab/Há y densidad bruta máxima de 300 Hab/Há.

Al respecto es necesario señalar que las densidades expuestas vulneran gravemente el espíritu del Plan Regulador Comunal de Vitacura, que permite densidades máximas de 5 y 10 Viv/Há en sus Cuadros de Edificación para los sectores aledaños al área en estudio, que corresponden a los barrios de Lo Curro y Santa María Manquehue. Si hacemos el ejercicio de calcular en viviendas lo que permite el PRMS, la resultante es de 75 Viv/Há.

1.3. EN EL PRCV:

El Plan Regulador Comunal de Vitacura –aprobado en 1999- no innovó respecto de la restricción de Remoción en Masa establecida por el PRMS, sólo se remitió a transcribir a su planimetría a escala 1:5.000 lo graficado en dicho instrumento, señalando en los planos de Edificación y Usos de Suelo el área afectada por Remoción en Masa en el Sector de Lo Curro y estableciendo en los Artículos 36 y 40 letra e) de su Ordenanza, el Área R5, Riesgo de Origen Natural Geofísico Asociado a Remoción en Masa.

El mencionado instrumento de planificación local, en su Lámina 1 de Edificación, omitió otorgar normas de edificación para el Área R5, Riesgo de Origen Natural Geofísico Asociado a Remoción en Masa, con lo cual - de acuerdo al pronunciamiento de la SEREMI MINVU mediante Ordinario N° 1388 de fecha 02 de mayo de 2002 – de eliminarse el Área de Riesgo de Origen Natural Geofísico Asociado a Remoción en Masa, en este sector de Lo Curro se aplican las condiciones indicadas en el artículo 3° Transitorio, del Subsector Geográfico N° 3 Lo Curro (Cuadro N° 1), según se describe en el punto 1.2 anterior.

Durante el período comprendido entre el año 2005 y el 2008, se recibieron en la Dirección de Obras Municipal, pronunciamientos de SEREMI MINVU donde se autorizó a determinados terrenos la desafectación del Área de Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa mediante estudios especializados, presentados por los particulares interesados, los cuales demostraron a nivel de detalle que, en los predios estudiados, no prevalecen ambientes con riesgo de remociones en masa o si las hay, el riesgo admite ser controlado mediante la construcción de las obras civiles definidas para cada caso. Así, 14 terrenos ⁽¹⁾ fueron desafectados de la restricción R-5 aprobados por el SERNAGEOMIN y SEREMI MINVU, y les fueron aplicables las normas técnicas definidas en el Art. 3° Transitorio del PRMS antes señalado.

Posteriormente, mediante Oficio Ord N° 1050 de fecha 11.07.2008 de SERNAGEOMIN, este organismo determinó que solo es posible desafectar a través de una evaluación del total del área comprometida, restringiendo desde esa fecha en adelante, la posibilidad de realizar estudios de riesgo particulares para desafectar predios del Área de Riesgo de Remoción en Masa.

A consecuencia de lo anteriormente expuesto y a la necesidad de particulares de hacer efectivos los derechos de construcción y/o ampliación de sus edificaciones, la Municipalidad de Vitacura inició el año 2011, una Modificación al Plan Regulador Comunal denominada "Norma de Edificación R 5, Sector Lo Curro" cuyo objetivo era otorgar las condiciones de edificación propias de Plan Regulador de Vitacura existentes en el resto del Loteo Lo Curro, a todas las propiedades afectadas por el Riesgo Natural Geofísico Asociado a Remoción en Masa R-5, en lugar de la norma establecida por el Artículo 3° Transitorio del PRMS.

Junto a dicha Modificación N° 28 el Municipio desarrolló y presentó el Estudio Ambiental Estratégico al igual que el Estudio de Factibilidad Vial y el Plan de Gestión de Tránsito asociado. De acuerdo a lo exigido en el Artículo 2.1.17 y 2.1.10, letra d) de la OGUC. Estos estudios fueron elaborados considerando la totalidad del Área de Remoción en Masa R-5, y fueron aprobados junto a la respectiva Modificación.

Sin embargo, al finalizar el proceso de aprobación de la Modificación N° 28 al PRC-Vitacura, la SEREMI MINVU estableció, mediante OFICIO N° 1188 de fecha 20.03.13, que "...se podrá continuar con la tramitación de la modificación sólo para los predios que cuenten con la autorización a la que se refiere el Art 2.1.17 de la OGUC,...", porque sólo esos casos fueron autorizados por los organismos competentes para el

1	Costanera Norte – Av. Santa María	8568	Gran Vía	8111
	El Canal	8139	El Canal	8125
	Gran Vía	8113	Gran Vía	8675
	Gran Vía	8305	Gran Vía	8649
	Gran Vía	8449	Vía Naranja	4480
	El Canal	8109	El Canal	8340
	El Canal	8117	Vía Amarilla	9087

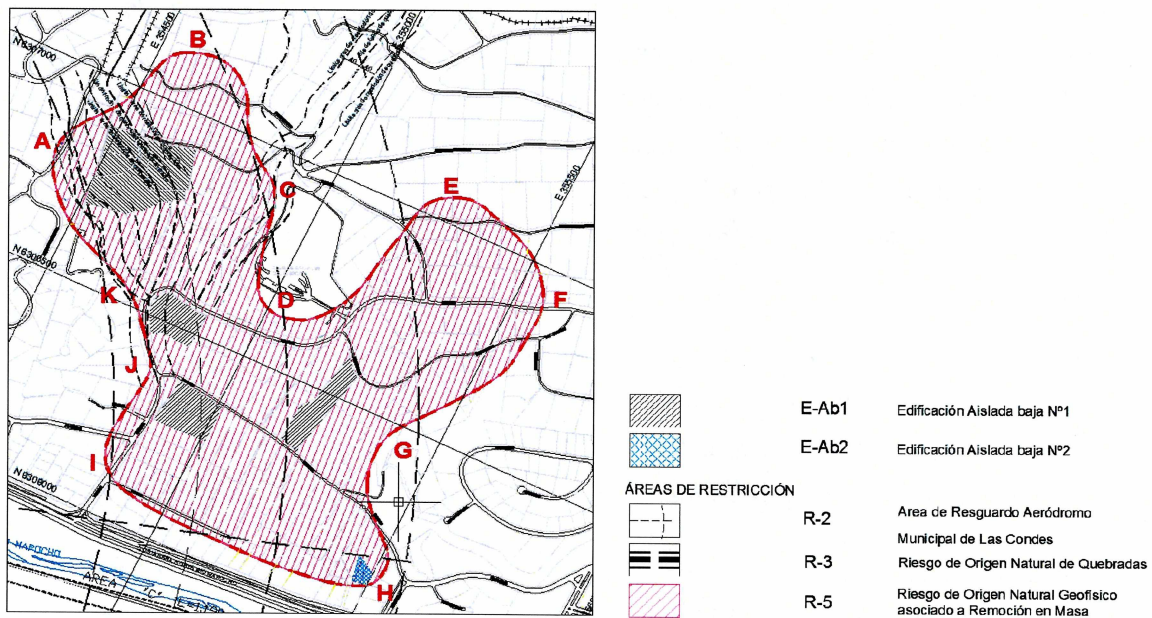
desarrollo de proyectos, dado que cumplieron con los Estudios Técnicos Específicos de Riesgo que demostraron que es posible edificar en esos predios materializando ciertas obras específicas.

Por lo anterior, la Modificación N° 28, "Norma de Edificación R 5, Sector Lo Curro" se aprobó finalmente, mediante publicación en el Diario Oficial de fecha Viernes 8 de octubre de 2013, otorgando las condiciones de edificación del Loteo Lo Curro (E-Ab1 y E- Ab2) únicamente a los terrenos previamente individualizados que se encontraban a la fecha desafectados de dicha restricción.

Con respecto al polígono que delimita el Area de Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa R-5, se mantuvo sin modificaciones.

Propiedades desafectadas por la Modificación N° 28 ubicadas en Área R5:

Son 14 de un total de 165 predios:



1.4 REFERENTE AL AREA DE REMOCION EN MASA

En razón que la Modificación N° 28 no consiguió su cometido inicial de dar normativa de edificación de Vitacura a la totalidad del sector afecto a Remoción en Masa y a lo resuelto en el Oficio Ord N° 1050 de fecha 11.07.2008 de SERNAGEOMIN, el cual obliga al desarrollo de un estudio geológico de Riesgos para toda el Área de Restricción R-5, la SEREMI MINVU, en convenio con la Municipalidad de Vitacura, licitó el "ESTUDIO AREAS RIESGO PRECORDILLERA ETAPA I, VITACURA Y LA FLORIDA", el cual fue

adjudicado a la empresa "Tecnología y Servicios Industriales Induamericana Limitada", y constituye el Estudio Técnico Específico de Riesgo que forma parte de la presente modificación al Plan Regulador de Vitacura.

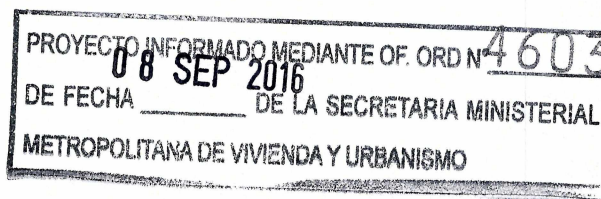
A continuación, se transcribe un extracto de 2 de las CONCLUSIONES FINALES DEL ESTUDIO, ETAPA IV del "ESTUDIO AREAS RIESGO PRECORDILLERA ETAPA I, VITACURA Y LA FLORIDA":

"...,que, de acuerdo a los estudios fundados de Riesgo de Remoción en Masa, el área no presenta ningún grado de peligrosidad en cuanto al actual área de Restricción al Desarrollo Urbano R-5, presente en el Plan Regulador Comunal de Vitacura y al artículo 8.2.1.4 del PRMS, posibilitando su re delimitación, precisión y/o disminución por el Instrumento de Planificación Territorial Local."

"...Lo anterior faculta a la Municipalidad a proponer usos de suelo y condiciones de edificación para aquellas áreas que resulten desafectadas, permitiendo el uso de suelo vivienda U-V y la aplicación de las normas E-Ab1 y E-Ab2, de acuerdo al Plan Regulador Comunal de Vitacura y su Ordenanza."

1.5 REFERENTE AL INFORME DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

De conformidad a lo establecido en la Ley de Medio Ambiente N°19.300 y en especial a las modificaciones introducidas a dicho cuerpo legal por la Ley N°20.417 Art 7° bis del año 2010, que establece la exigencia de someter a evaluación ambiental las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus "modificaciones sustanciales", se ha desarrollado el SEGUNDO INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN "NORMA DE EDIFICACION AREA DE RIESGO DE REMOCION EN MASA R 5" (Octubre 2015) para la presente Modificación, que forma parte de la Memoria Explicativa de la presente Modificación.



2. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Fundada en las consideraciones anteriores, esta modificación al Plan Regulador Comunal de Vitacura propone, de acuerdo a las conclusiones del "ESTUDIO AREAS RIESGO PRECORDILLERA, VITACURA Y LA FLORIDA" y los criterios ambientales indicados en el informe de Evaluación Ambiental Estratégica, establecer norma de edificación definitiva para todas las propiedades ubicadas dentro de la zona afecta por el Area de Riesgo Natural Geofísico Asociado a Remoción en Masa (R5), otorgando igualdad de condiciones al resto del pie de monte residencial. Lo anterior, mediante la implantación de la normativa actualmente aplicada en Lo Curro, que corresponden a las tipologías Edificación Aislada baja N° 1 (E-Ab1) para los predios ubicados en zonas de mayores pendientes y Edificación Aislada baja N° 2 para el resto, de menores pendientes y ubicados en áreas más accesibles próximas a la Vía Expresa Costanera Norte. Asimismo, propone asignar la condición de Edificación especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias (E-e4), al predio consignado en la Lámina 2 del PRC-Vitacura, con el Uso de Suelo Equipamiento especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias (U-Ee4), correspondiente a una franja del predio del Club Militar Lo Curro en su zona afecta a Remoción en Masa.

2.1 CONDICIONES DE EDIFICACION Y USOS DE SUELO ACTUAL EN EL SECTOR

Como se indicó anteriormente, el área en estudio presenta condiciones de edificación de Vitacura sólo en los 14 predios desafectados de Remoción en Masa por la Modificación N° 28. Para el resto, correspondiente a 151 predios a la fecha, la normativa aplicable corresponde a la establecida por el Artículo 3° Transitorio del PRMS, como se detalló en punto 1.2 del presente documento.

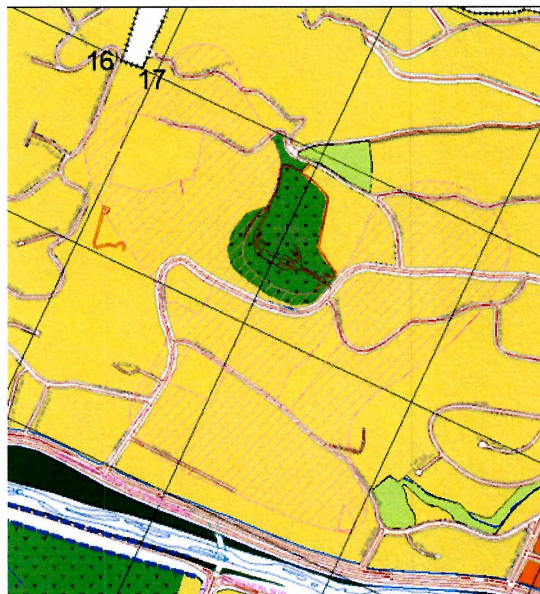
En el pie de monte adyacente al área de restricción R-5, se encuentran presentes dos áreas de edificación, las que reconocen 2 niveles de pendientes geográficas existentes: Edificación Aislada baja N° 1 (E-Ab1) que corresponde al Loteo Lo Curro, y Edificación Aislada baja N° 2 (E-Ab2) aplicada en el barrio Santa María de Manquehue.

EDIFICACION DEL PRC-VITACURA



- E-Ab1 Edificación Aislada baja N° 1
- E-Ab2 Edificación Aislada baja N° 2
- E-e4 Edificación especial N° 4
Áreas Verdes Complementarias
- AVPC Área Verde Pública Comunal

USOS DE SUELO DEL PRC-VITACURA

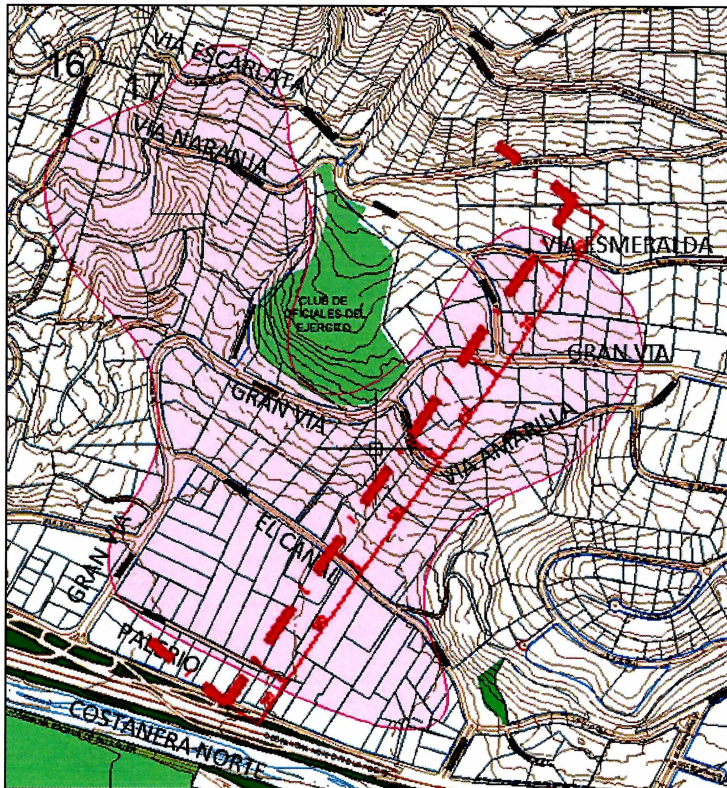


- U-V Uso Vivienda
- U-Ee4 Uso Equipamiento especial N° 4
Áreas Verdes Complementarias
- AVPC Área Verde Pública Comunal

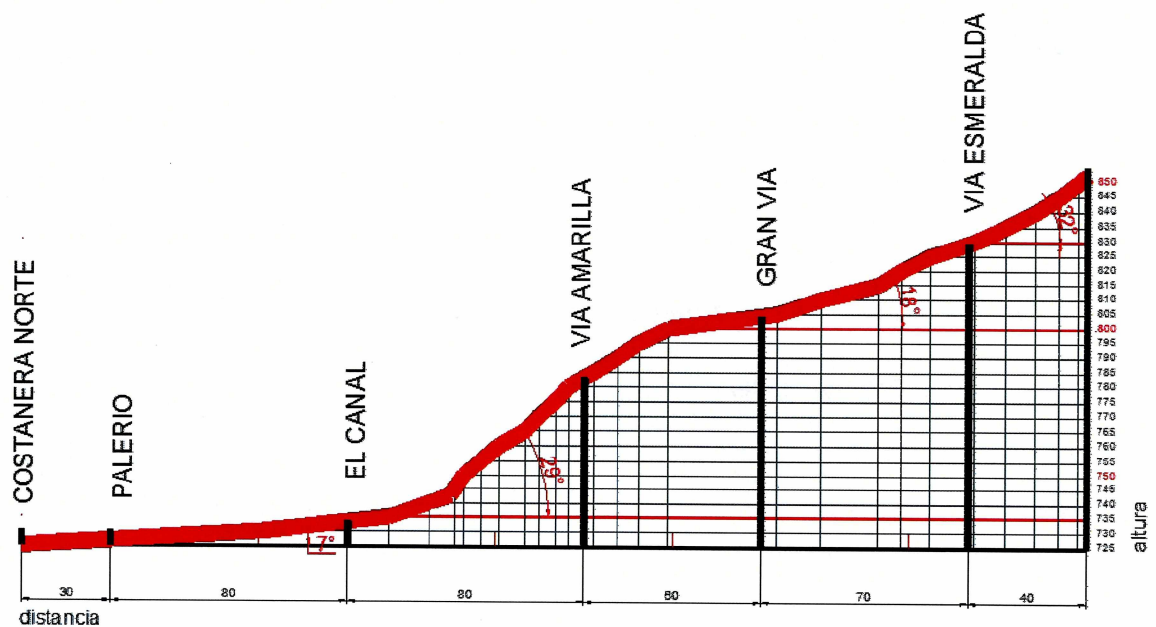
Respecto al Uso de Suelo definido por el PRC-Vitacura, el área afecta por la Restricción R-5 y sus alrededores presentan el Uso de Suelo Vivienda. Sólo una parte del predio del Club Militar Lo Curro (Club de Oficiales del Ejército), aquella parte que se encuentra bajo la zona de Remoción en Masa, presenta Uso de Suelo Equipamiento especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias (U-Ee4).

2.2 PENDIENTES GEOGRAFICAS DEL SECTOR

Estudiado el área de pie de monte residencial, y de acuerdo a lo indicado en el punto 2.1, se observa que existen dos sectores claramente diferenciados por la pendiente que los afecta, cuyo límite aproximado se encuentra sobre la calle El Canal:



CURVAS DE NIVEL



2.3 CONDICIONES DE EDIFICACION Y USOS DE SUELO PROPUESTOS

2.3.1 EDIFICACION AISLADA BAJA N° 1; USO VIVIENDA.

Se propone asignar la norma de Edificación E-Ab1 al área al norte de la calle El Canal, de pendiente similar al Loteo de Lo Curro. Esta normativa que establece las subdivisiones prediales más extensas y la menor densidad, ocupación de suelo y constructibilidad del Plan Regulador Comunal, se aplica en las zonas de mayor pendiente. También se aplica esta normativa en el área comprendida entre el poniente de la Gran Vía y el norte de la Vía Blanca, toda vez que los predios comprendidos en dicha área ya cuentan actualmente, de manera parcial, con esta condición de edificación.

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

Subdiv. mínima (m2)	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Coef. Área Libre	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Neta máxima
4000	0,40	0,20	----	45°	2 pisos 8,5 m	10	6	No se permite	5 Viv/Há

NOTA:

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

La presente normativa de Edificación aplicará sin perjuicio de lo señalado en el Artículo 3.3.2.2 de la Ordenanza del PRMS referido a Terrenos en Pendiente, que establece ocupaciones de suelo máximas para los predios según su pendiente promedio.

Los Usos de Suelo asignados actualmente vigentes no se modifican.

2.3.2 EDIFICACION AISLADA BAJA N° 2; USO VIVIENDA.

Se propone asignar la norma de Edificación E-Ab2 al área al sur de la calle El Canal, de pendiente similar al barrio Santa María de Manquehue. Esta normativa, que permite subdivisiones prediales más pequeñas, mayor densidad, ocupación de suelo y constructibilidad comparada con la norma E-Ab1, se aplica en las zonas de menores pendientes y mejor accesibilidad inmediatas a la Vía Expresa Costanera Norte. También se aplica esta normativa en el área comprendida entre el poniente de la Gran Vía y el sur de la Vía Blanca, toda vez que los predios comprendidos en dicha área ya cuentan actualmente, de manera parcial, con esta condición de edificación.

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

Subdiv. mínima (m2)	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Coef. Área Libre	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Neta máxima
1000	0,50	0,30	----	60°	2 pisos 8,5 m	5	4	Ord. Gen.	10 Viv/Há

NOTAS:

- Los subterráneos podrán ocupar hasta un 20% del terreno para ser destinados a bodegas y/o estacionamientos con sus respectivas áreas de circulación*
- En la calle Chiquihue, 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 ⁽¹⁾*
- 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. ⁽²⁾*
- 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. ⁽²⁾*

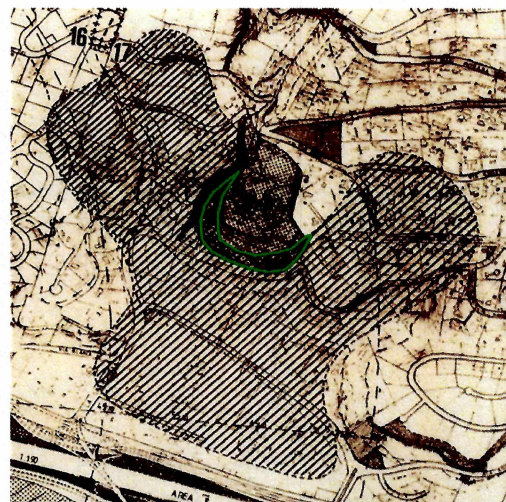
Los Usos de Suelo asignados actualmente vigentes se mantienen.

**2.3.3 EDIFICACION ESPECIAL N° 4 AREAS VERDES COMPLEMENTARIAS;
USO EQUIPAMIENTO ESPECIAL N°4 AREAS VERDES COMPLEMENTARIAS.**

Como se indicó anteriormente, el PRC-Vitacura omitió otorgar condiciones de Edificación bajo el Área de Riesgo de Remoción en Masa, incluso en parte de la propiedad del Club Militar Lo Curro, que constituye un Equipamiento Recreacional y Deportivo. A esta zona, se propone asignar la condición de Edificación especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias (E-e4), toda vez que en el plano de Usos de Suelo Lámina 2 del PRC-Vitacura, todo el predio presenta el Uso de Suelo Equipamiento especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias (U-Ee4).

PLANO POLIESTER PRCV DE EDIFICACION

PLANO POLIESTER PRCV DE USOS DE SUELO



o. Área E-e4: Edificación Especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias

Corresponden a recintos de carácter público o privado según se establece en el Art. 5.2.4 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y corresponden a:

Equipamiento Recreacional Deportivo:

Son áreas existentes o proyectadas de propiedad fiscal, municipal o privada, de uso controlado y restringido, destinadas a acoger actividades deportivas y/o espectáculos de concurrencia masiva de público, definidas en el Art. 5.2.4.1 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

En el territorio Comunal se establecen las siguientes:

a)	Club de Polo San Cristóbal -1	Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer	5.501
b)	Club de Polo San Cristóbal -2	Costanera Norte Av. Santa María	5.790
c)	Club de Golf Sport Francés	Lo Beltrán	2.500
d)	Club de Oficiales del Ejército	Gran Vía	9.006
e)	Estadio Banco de Chile	Las Hualtatas	6.800
f)	Estadio Colegio Santa Úrsula	Av. Nueva Costanera	4.190
g)	Estadio Croata (Ex Yugoslavo)	Av. Vitacura	8.049
h)	Estadio Instituto Nacional	Av. Nueva Costanera	4.270
i)	Estadio Manquehue	Av. Vitacura	5.841
j)	Estadio Sirio	Av. Vitacura	8.751

Los proyectos que se emplacen en estos Equipamientos Recreacionales Deportivos deberán respetar, en sus usos y ocupaciones, las condiciones establecidas en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en especial lo dispuesto en el Artículo 5.2.4.1. Sin perjuicio de lo señalado se establecen las siguientes normas complementarias.

Cuadro 34: Área E-e4: Edificación Especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias

Subdiv. mínima (m2)	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Coef. Área Libre	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento
Exist.	0,30	0,15	0,70	60°	3 pisos 10,5 m	10	10	Ord. Gen.

NOTA:

De acuerdo a lo señalado en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, el 20% de la superficie del predio podrá destinarse a otros usos, por lo que podrá contar con otras normas de edificación, las cuales se definirán para cada uno de estos equipamientos a través de un proyecto seccional específico en el cual se fijarán las condiciones de edificación de acuerdo a su localización, las que se ajustarán a las Áreas de Edificación definidas en esta Ordenanza.”

El Uso de Suelo U-Ee4 actualmente vigente para la totalidad del predio del “Club de Oficiales del Ejército” no se modifica.

2.3.4 RE DEFINICION DEL ÁREA DE RIESGO NATURAL GEOFÍSICO ASOCIADO A REMOCIÓN EN MASA (R-5)

De acuerdo a las conclusiones del “ESTUDIO AREAS RIESGO PRECORDILLERA, VITACURA Y LA FLORIDA” correspondería eliminar el Área de Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa R-5 en la Comuna de Vitacura, toda vez que no presenta ningún grado de peligrosidad. Sin embargo, es facultad de la planificación urbana intercomunal levantar o eliminar esta restricción en forma total, según se indica en el Artículo 2.1.7, letra h) del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

En cambio, sí es facultad de los Planes Reguladores Comunales la precisión y/o disminución de estas áreas de riesgo y zonas no edificables mediante estudios de mayor detalle, como se indica en el mismo Artículo antes citado.

En este sentido, y reconociendo esta situación legal, el “ESTUDIO AREAS RIESGO PRECORDILLERA, VITACURA Y LA FLORIDA” recomienda, de acuerdo a las facultades del instrumento comunal de planificación territorial, precisar el área R-5, presentando tres alternativas de re definición:

- a) Áreas Verdes Públicas
- b) Trazados viales
- c) Áreas de Restricción R-3 (Áreas de Restricción de Quebradas)

Teniendo presente que, de acuerdo al ESTUDIO DE AREAS DE RIESGO, el sector no presenta Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa, se ha optado por re definir el Área de Riesgo de Remoción en Masa sobre el trazado vial de la Gran Vía (correspondiente a la opción b), cuyo desarrollo abarca todo el ancho del Área de Remoción. Lo anterior, replicando la solución que posibilitó la re definición del Área de Riesgos de Origen Natural Geofísico Asociado a Inundaciones Recurrentes R-6 sobre el área de reserva vial de la vía Costanera Sur Río Mapocho Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer mediante la Modificación N° 19 al PRCV "Sector Costanera Sur Tramo Oriente", aprobada el año 2007.

Las opciones a) y c) no han sido contempladas en consideración a que se afectaría doblemente propiedades que actualmente ya poseen gravámenes propios de acuerdo a la normativa vigente.

2.3.5 DEFINICION DE LA DENSIDAD PROPUESTA

Antecedente año 1999

El Plan Regulador Comunal de Vitacura, aprobado y publicado en diciembre de 1999, consideró una densidad bruta mínima de 150 hab/Há, como establecía el artículo 4.3 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago vigente a esa fecha. Dicho estudio, que definió un área urbana comunal de 2.360,28 Ha y un total de viviendas proyectadas de 51. 109, determinó una densidad bruta de 154,51 hab/Há, todos datos que constan en el plano de Cálculo de Densidades que formó parte del PRC aprobado. Las densidades brutas se calcularon sobre el total de la superficie comunal descontando las Áreas de Restricción y las destinadas a otros usos urbanos que excluyan el uso habitacional, según se indica en el Artículo 4.6 del PRMS.

Para efectos de este cálculo se estimó una reducción del porcentaje máximo a ceder de un 50), es decir, 20,62), como en el año 1999. Lo anterior, de acuerdo a lo definido en el Artículo 2.2.5 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, que indica que se debe destinar como máximo un 41,24) de su superficie para fines de vialidad y equipamientos de los loteos aprobados.

CUADRO DE DENSIDADES PRCV 1999:

CALCULO DE DENSIDADES	
EN BASE A CALCULO PLANIMETRICO	
SUPERFICIE TOTAL COMUNAL	2.799,52
SUP. AREA PRESERVACION ECOLOGICA	440,98
SUP. TOTAL AREA URBANA	2.360,28
TOTAL VIV. MAXIMAS PROYECTADAS	51,109
CALCULO DENSIDAD BRUTA SEGUN P.R.M.S. ART. 4.6	
TOTAL VIV. MAX. PROYECTADAS	
SUP. TOTAL AREA URBANA	$(Ee2 + Ee3 + Ee4 + R2 + R3 + R5 + R6 +$ VIALIDAD METROPOLITANA)
	$= \frac{51,109 \text{ viv.}}{1653,86 \text{ ha.}}$
	$= 30,90 \text{ viv/ha.}$
30,90 x 5 hab.	154,51 hab/ha

Antecedente año 2016

Actualmente el Artículo 4.4 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, establece que el promedio de las densidades por zonas exigible no podrá ser inferior a una densidad bruta promedio de 100 hab/Há, con una tolerancia de 20 hab/Há, en las comunas del Área de Densidad Baja. El PRMS faculta establecer zonas de menor densidad, siempre que el promedio comunal cumpla con el mínimo exigido.

Por efecto de la presente Modificación, el Área de Riesgo R-5 disminuye de 73,58 Há a 3,53 Há, debiendo incorporarse dicha diferencia, correspondiente a 70.05 Há, a la superficie comunal. Por lo anterior, la superficie total resultante es de 1.564,31 Ha.

En consecuencia, la densidad comunal bruta promedio proyectada corresponde a 110,06 hab/Há, cumpliéndose con los rangos exigidos por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, de acuerdo a lo indicado en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE COMUNAL	2.799,62	Há	
SUP R-7	440,93	Há	
SUPERFICIE AREA URBANA	2.358,69	Há	
SUP R-2	0,00	Há	
SUP R-3	14,47	Há	
SUP R-5	3,35	Há	
SUP R-6	56,62	Há	
SUP E-e2	184,17	Há	
SUP E-e3	72,02	Há	
SUP E-e4	170,64	Há	
VIALIDAD	204,48	Há	
TOTAL	501,27	Há	
SUPERFICIE	1.857,42	Há	
DENSIDAD BRUTA COMUNAL		27,52	Viv/Há
DENSIDAD BRUTA COMUNAL		110,06	Hab/Há
HABITANTES POR VIVIENDA		4,00	Hab/Viv

Modificación N° 31:

Las densidades que se propone para el área comunal desafectada del Area de Riesgo son las siguientes:

ZONA	DENSIDAD PRCV	SUPERFICIE EN R-5	N° DE HABITANTES EN R-5
E-AB1	5 VIV/HÁ (20 HAB/HÁ)	54,41 HÁ	1.088,2
E-AB2	10 VIV/HÁ (40 HAB/HÁ)	17,16 HÁ	686,4
TOTAL		71,57 HÁ	1.774,6

De acuerdo a lo anterior, en el Area de Remoción en Masa desafectada mediante la presente Modificación, se produce una densificación controlada que incorpora 1.090,6 habitantes aproximadamente a la Comuna (el área cuenta hoy con 684 habitantes), con un incremento de la densificación del sector en estudio, contribuyendo al cumplimiento de la densidad mínima exigida por el Artículo 4.4 del PRMS.

3 REQUERIMIENTOS DE MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL

3.1 MODIFICACIÓN AL PLANO DE EDIFICACIÓN, LÁMINA 1 DEL PRCV

Se requiere modificar el plano de Edificación (Lámina 1) del Plan Regulador Comunal y asignar normativa de Edificación al polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-A, agregando al plano la gráfica del Área E-Ab1, "*Edificación Aislada baja 1*", en el área al norte de calle El Canal y en el área comprendida entre el poniente de la Gran Vía y el norte de la Vía Blanca y Área E-Ab2, "*Edificación Aislada baja 2*", en el área al sur de la calle El Canal y en el área comprendida entre el poniente de la Gran Vía y el sur de la Vía Blanca. Asimismo, se requiere asignar la gráfica del Área E-e4, "*Edificación especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias*", a aquella parte del predio del Club de Oficiales del Ejército que no cuenta con normativa de Edificación del PRC-Vitacura, por estar bajo el Área de Restricción R-5. Lo anterior precisado de acuerdo a lo graficado en el plano MR-31-01 adjunto.

La gráfica correspondiente al Área de Riesgo Natural Geofísico Asociado a Remoción en Masa (R-5) se re define de acuerdo a lo indicado en el plano MR-31-01.

3.2 MODIFICACION DEL PLANO DE USOS DE SUELO, LÁMINA 2 DEL PRCV

La gráfica correspondiente al Área de Riesgo Natural Geofísico Asociado a Remoción en Masa (R-5) se re define de acuerdo a lo indicado en el plano MR-31-02.


VICENTE JOANNON ERRÁZURIZ
★ ASESOR URBANISTA
MUNICIPALIDAD DE VITACURA

MODIFICACIÓN N° 31 AL PRCV
NORMA DE EDIFICACION
AREA DE RIESGO DE REMOCIÓN EN MASA (R-5)

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 dejar sin efecto el plano de Edificación MR-28-01 de la Modificación N° 28, el cual se reemplaza por el plano de Edificación MR-31-01 de la presente Modificación, y modificar las Láminas 1 de Edificación y Lámina 2 de Usos de Suelo del Plan Regulador Comunal de Vitacura de acuerdo a lo graficado en los planos MR-31-01 de Edificación y MR-31-02 de Usos de Suelo, escala 1:5.000, que por este acto se aprueban.


VICENTE JOANNON ERRÁZURIZ
ASESOR URBANISTA
MUNICIPALIDAD DE VITACURA

PROYECTO INFORMADO MEDIANTE OF. ORD N° **4603**
DE FECHA **08 SEP 2016** SECRETARÍA MINISTERIAL
METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO


JGH
Z

MODIFICACIONES\MOD REMOCION\MATERIAL OFICIAL\11.- 3 A SEREMI\Mod Remocion en Masa 6.7.16.doc