

## MODIFICACION N° 29 AL PRC- VITACURA

### AV. LAS CONDES

COMPRENDE LA MODIFICACION DE LA ORDENANZA LOCAL 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; que ha sido modificado 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, 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, 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, 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, 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, rectificada el 08.03.08 y el 28.08.08,
Modificación N° 19	publicada en el DO. del 27.11.07, rectificada el 22.12.07,
Modificación N° 20	publicada en el DO. del 06.12.07,
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 05.02.2010,
Modificación N° 24	publicada en el DO. del 05.03.2010,
Modificación N° 25	publicada en el DO. del 22.10.2010,
Modificación N° 26	publicada en el DO. del 14.12.11 y
Modificación N° 27	publicada en el DO. del 19.04.12.

## 1.- FUNDAMENTO

### 1.1 PLAZOS DE CADUCIDAD PARA DECLARATORIAS

El 13 de febrero del año 2004 se publicó en el Diario Oficial la Ley N° 19.939, que reemplazó el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de establecer plazos de caducidad de las declaratorias de utilidad pública contenidas en los Planes Reguladores, ya que anteriormente, la legislación no contemplaba plazos para dichas declaratorias, lo que generaba una gran incertidumbre en los propietarios de los inmuebles afectados.

En mérito de lo anterior, la ley precedentemente citada declaró de utilidad pública, por plazos determinados, los terrenos localizados en áreas urbanas y de extensión urbana consultados en los planos reguladores comunales e intercomunales destinados a vías expresas, troncales, colectoras, locales y de servicios, que, para el caso específico de la comuna de Vitacura, se declararon a partir de la aprobación del Instrumento de Planificación Territorial, en Diciembre de 1999 (Resolución N° 59/99 de fecha 07 de diciembre de 1999 y publicado en el Diario Oficial el 30 de diciembre de 1999). Los plazos de caducidad establecidos fueron de 10 años para vías expresas y 5 años para vías troncales y colectoras.

La Ley N° 19.939 estableció expresamente que, vencidos los plazos señalados, caducarían automáticamente las declaratorias de utilidad pública y todos sus efectos, en los mismos plazos establecidos



en los incisos segundo y tercero del artículo 59, contados a partir de la fecha de la declaratoria. Establece, sin embargo, en un Artículo Transitorio, que todas las declaratorias a utilidad pública a que se refiere el Artículo 59 del DFL N° 485 de 1975, vigentes a la fecha de publicación de esta Ley, permanecerán vigentes por un plazo de cinco años desde la publicación de la Ley N° 19.939. Dicho plazo expiró el 14 de febrero de 2009 y fue prorrogado a través de la publicación de la Ley N° 20.331 el 12 de febrero de 2009, renovando la vigencia de las declaratorias de utilidad pública por el plazo de un año, hasta el 12 de febrero de 2010.

Por todo lo señalado en los puntos precedentes, se hizo imprescindible actualizar y rectificar las situaciones descritas, tanto en la Ordenanza como en los planos constitutivos del PRMS, situación que fue abordada por la Seremi Minvu a través de una modificación, denominada MPRMS-99, "Actualización de la Vialidad Metropolitana", aprobada por el Consejo Regional Metropolitano de Santiago, a través del Acuerdo N° 206-09 de la Sesión Ordinaria N° 25 de fecha 11 de diciembre de 2009, y publicada en el Diario Oficial 11 de febrero de 2010.

En la aplicación de las normativas anteriormente expuestas, la comuna de Vitacura mantuvo 12 vías con declaratoria de utilidad pública y caducó la declaratoria de 43 vías, tanto sus aperturas como ensanches, otorgando las condiciones de Edificación y Usos de Suelo, asimilándolas a aquellas predominantes de las adyacentes al terreno, mediante el Decreto Alcaldicio sección 1ª N° 3/2571 de fecha 6 de Agosto de 2010, publicado en el Diario Oficial con fecha 12 de Agosto de 2010. Con fecha 14 de julio de 2011, se publicó en el Diario Oficial un nuevo Decreto Alcaldicio sección 1ª N° 3/1828 de fecha 06 de julio de 2011, que otorgó condiciones a 3 vías cuya afectación caducó con posterioridad.

Las vías cuyas afectaciones se mantuvieron, corresponden a aquellas clasificadas como Expresas y/o Troncales en la mencionada Modificación al MPRMS-99, incluyendo a la Av. Las Condes, individualizada dentro del Artículo 7.1.1. Vialidad Metropolitana, en el Artículo 7.1.1.1 Vialidad Expresa en el Cuadro 1. Carreteras de Acceso al Gran Santiago, como Vía Expresa E 10 O.

Sin embargo, el Artículo 59, no establece la posibilidad de prórroga de las declaratorias a utilidad pública para las vías expresas, indicando en su inciso cuarto que pueden prorrogarse las declaratorias en áreas urbanas destinadas a vías troncales y colectoras y parques intercomunales. Este hecho fue motivo de consulta a la Contraloría General de la República, determinando ésta la obligación de otorgar normativa por parte de los Municipios a los terrenos en estos casos, mediante documento titulado "SOBRE CADUCIDAD DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA DE VIA QUE SE INDICA" N° 061892, de fecha 30 de septiembre de 2011.

## 1.2 PROYECTOS EN DESARROLLO EN LA VIA

Por otro lado existe el proyecto del Sistema de Transporte Urbano Tranvía Oriente, liderado por la Municipalidad de Las Condes y al que concurren las Comunas de Lo Barnechea y Vitacura, que se desarrolla por el eje de Av. Las Condes entre la Plaza San Enrique por el oriente y Av. Apoquín do por el poniente, para cuya implementación es necesario disponer de un perfil que permita el desarrollo de la línea del tranvía y el emplazamiento de las 2 estaciones que se localizan en la comuna de Vitacura: Pamplona y San Damián. Dicho anteproyecto ha sido coordinado con el Gobierno Regional, el Ministerio de Transporte y Metro de Santiago, siendo altamente viable su incorporación al sistema de transporte de la Región Metropolitana.

Finalmente, el Municipio se encuentra desarrollando un "Plano Seccional para la Av. Las Condes", que se habría materializado en los 24 m. de ancho entre eje y Línea Oficial definidos para la vía previo a la desafectación a utilidad pública, y que posibilitaría la implementación del sistema de transporte Tranvía Oriente, fijando nuevos trazados y anchos de calzadas, aceras y veredas para la avenida, así como una ciclo vía en la acera norte. Este plano Seccional contempla, como alternativa a la implementación de la línea de tranvía, una tercera pista de circulación imprescindible para implementar otro sistema de transporte público.

## 1.3 VIALIDAD METROPOLITANA

La desafectación a utilidad pública de Av. Las Condes afecta seriamente una vía de alta importancia Metropolitana, tanto Intercomunal como Comunal, en detrimento de las posibilidades de desarrollo de la vialidad y su conexión al centro financiero y cultural de la ciudad de Santiago. La disminución del espacio público destinado a la vialidad de Av. Las Condes es dramático, impidiendo, en algunos casos, materializar el proyecto del Tranvía Oriente, o alternativamente la tercera vía de circulación de automóviles, e incluso una mínima vereda peatonal. Existen tramos no menores en que el espacio planificado de 24 m. entre la Línea Oficial y el eje de la calzada, se disminuye hasta 11 m.

En consideración a lo expuesto, y con la intención de preservar el espacio necesario para el desarrollo de Av. Las Condes acorde con su rol conector entre el sector oriente y el centro de la ciudad, se plantea la fijación de la Línea de Edificación de la avenida independiente de la Línea Oficial, manteniendo un espacio disponible para futuros desarrollos viales, sin construcciones, aunque no ostente la calidad de espacio público.

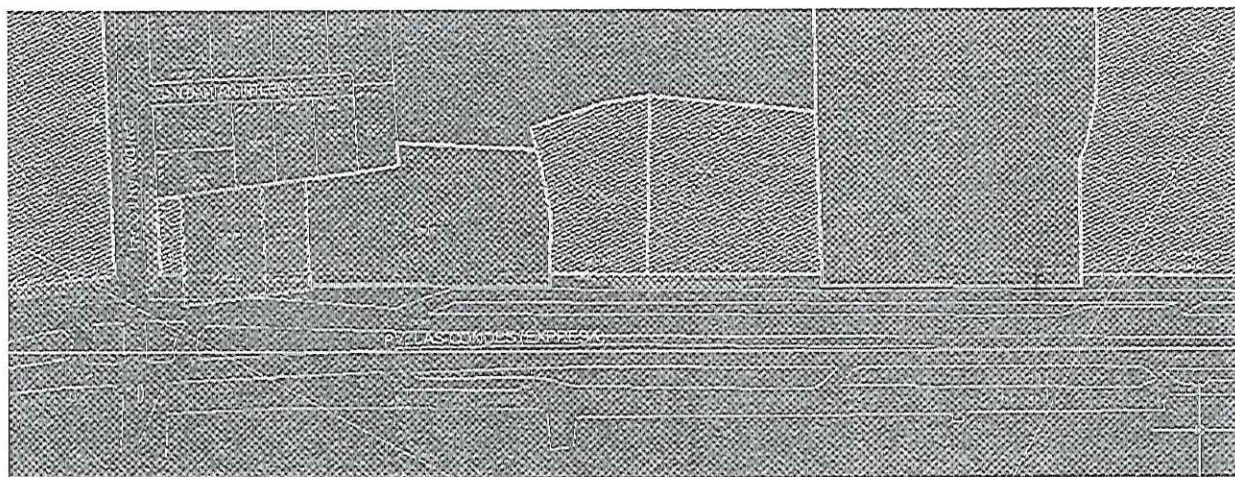


## 2.- FINALIDAD DE LA MODIFICACION

Mediante la presente modificación, este Municipio propone fijar la línea de edificación de Av. Las Condes referida a su eje, con el objeto de disponer en el futuro del espacio físico necesario para la materialización de la mencionada línea de tranvía o para completar la tercera pista de circulación. Así, la eventual expropiación de parte de los terrenos, no afectaría la edificación, sino sólo antejardines, en todos los predios a los cuales se deberá otorgar normativa. El eje de Av. Las Condes constituye parte del límite comunal sur y se encuentra consensuado con la Municipalidad de Las Condes.

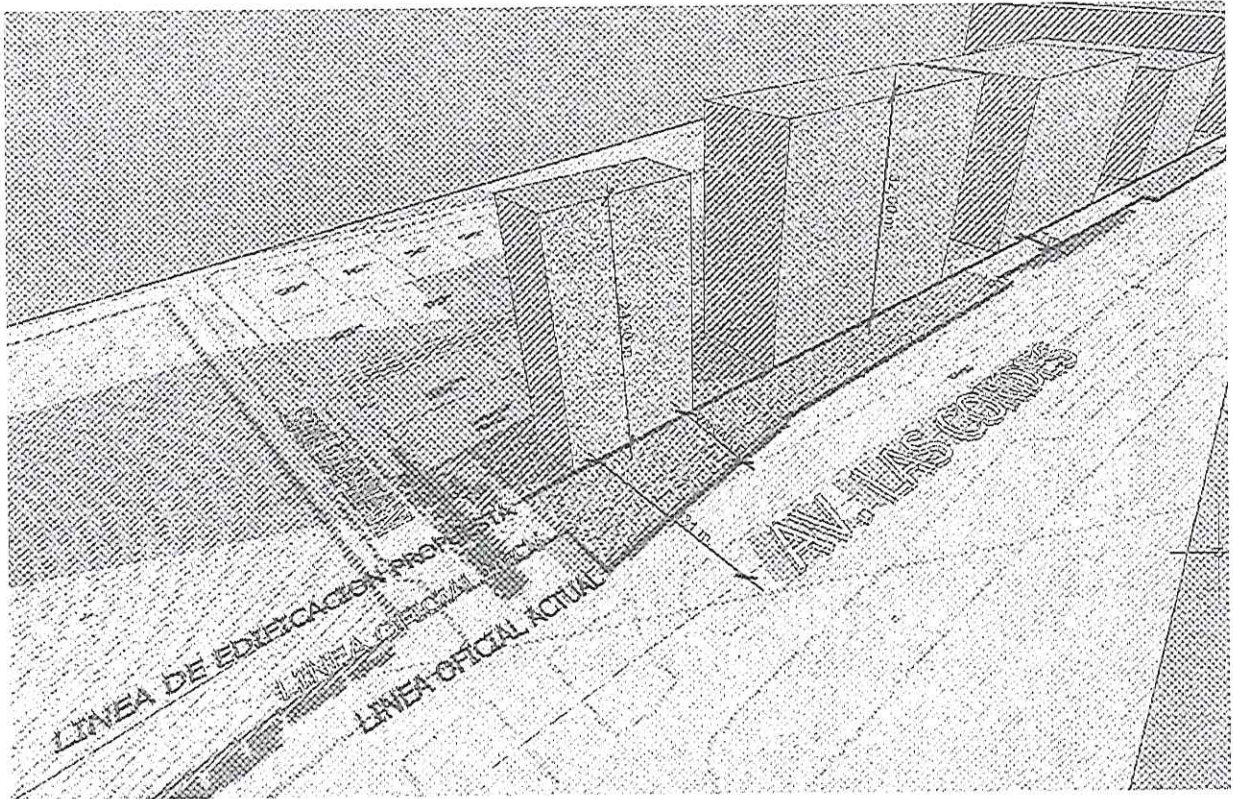
Cabe hacer presente que los predios que a la fecha se encuentran en esta condición constituyen un 43 % del frente de la Avenida y se encuentran todos eriazos o con edificación añosa. Son la mayoría de gran extensión, existen sólo 2 predios de 792 y 906 m<sup>2</sup> y el resto (15 predios) miden entre 1.399 y 16.825 m<sup>2</sup>. Presentan coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo fijados por norma. En esta situación, los propietarios no verían afectados sus intereses por la mantención de la Línea de Edificación actualmente vigente, ya que dichos coeficientes se aplican igualmente sobre el total de la superficie del predio.

La fijación de la Línea de Edificación establecida en referencia al eje de la avenida (y no como antejardín) se requiere en forma urgente, toda vez que ya existe gran interés en la consolidación de la vía para el desarrollo de proyectos en los predios en cuestión. La alternativa de establecer un incremento parejo del antejardín para toda la avenida no es posible, porque cada predio presenta diferentes afectaciones, incluso diferentes medidas en el frente de un mismo predio.





El objetivo es mantener la Línea de Edificación actual paralela al eje de la Av. Las Condes, con edificación alineada y espacialidad definida con independencia de la Línea Oficial, siendo variable la distancia entre Línea Oficial y Línea de Edificación en el frente de la vía.



La Ordenanza del Plan Regulador de Vitacura establece distancias de 5 y 7 m. de Antejardín entre Línea Oficial y de Edificación para las dos tipologías de edificación que afectan Av. Las Condes (E-Am5: Edificación Aislada media N° 5 y E-Ae5: Edificación Aislada especial N° 5).

En consecuencia, va a ser necesario agregar una NOTA bajo los Cuadros 24, 25 y 46 del Artículo 41 de la Ordenanza Local, que indique que, para los terrenos con frente a Av. Las Condes, no aplican los Antejardines de los Cuadros de Edificación que le corresponden, sino que es variable, definiéndose por medio de la distancia hasta el eje de Av. Las Condes, que constituye el Límite Comunal sur con la comuna de Las Condes.

### 3.- REQUERIMIENTOS DE MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA.

Se requiere modificar el Artículo 41 de la Ordenanza Local del PRC-Vitacura, referido a NORMAS DE EDIFICACIÓN, en sus letras i. y u., incorporando una nota bajo los Cuadros 24 y 25 de la tipología E-Am5, Edificación Aislada media N° 5 y bajo el Cuadro 46 de la tipología E-Ae5, Edificación Aislada especial N° 5, que indique que, para dichos predios, se fija la Línea de Edificación a 29 y 31 m., respectivamente, en relación al eje de la Av. Las Condes.



PAMELA ORTIZ BARATTA  
ASESORA URBANISTA



## MODIFICACION N° 29 AL PRC- VITACURA

### AV. LAS CONDES

## TEXTO APROBATORIO

### ARTICULO ÚNICO

Modifíquese 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 de la Ordenanza Local, cuyo detalle es el siguiente:

*En el CAPÍTULO IV: ZONIFICACION Y NORMAS ESPECIFICAS, Acápite 3.- CONDICIONES DE EDIFICACION POR AREAS, en el Artículo 41:*

- 1. reemplazar el contenido de la letra i. Area E-Am5: Edificación Aislada media N° 5, por el siguiente contenido:*

**Cuadro 24: Área E-Am5: Edificación Aislada media N° 5**

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
Exist.	0,80	0,40	---	60°	2 pisos 8,5 m	5 (b)	Ord. Gen.	Ord. Gen.	20 Viv/Há

NOTA:

- Los subterráneos podrán ocupar hasta un 40% del terreno para ser destinados a bodegas y/o estacionamientos con sus respectivas áreas de circulación.
- Para los terrenos que enfrentan Av. Las Condes, el antejardín será variable, la línea de edificación se encontrará definida a 29 m. del eje de la Av. Las Condes.



En esta Área se permitirá realizar proyectos de densificación conforme a las normas contenidas en la siguiente Tabla, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y de su Ordenanza:

**Cuadro 25: Área E-Am5: Edificación Aislada media N° 5, Densificación**

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
1200	1,6	0,30	0,40	70°	7 pisos 24,5 m	7 (f)	6	No se permite	200 Viv/Há

**NOTAS:**

- a) El área libre deberá ubicarse a nivel de terreno natural.
- b) Los subterráneos podrán ocupar hasta un 80% del terreno para ser destinados a bodegas y/o estacionamientos con sus respectivas áreas de circulación
- c) En el primer piso no se autoriza la construcción de departamentos de uso residencial, sólo se permitirán usos complementarios a las viviendas, pertenecientes al bien común, los cuales no se podrán enajenar en forma independiente.

d)	En los terrenos ubicados en Av. Vitacura desde El Manantial hacia el Oriente, y en Av. Tabancura, regirán las siguientes condiciones especiales: <sup>(1)</sup>	
	i)	El antejardín será de 5 m, y se admitirá que la edificación de hasta dos pisos de altura ocupe hasta el 0,40 del suelo, con 0,30 de área libre, y con un distanciamiento mínimo a los medianeros laterales de 4 m; sobre los dos pisos de altura la edificación deberá atenerse al coeficiente de ocupación de suelo y al distanciamiento mínimo a medianeros que figuran en esta tabla de densificación. La urbanización existente en dicho sector deberá complementarse de modo que todo cableado nuevo o preexistente en el frente del terreno sea subterráneo (incluidos transformadores u otros).
	ii)	El área libre deberá ubicarse a nivel del terreno natural o en otros planos de nivel directamente comunicados con la parte de área libre a nivel del terreno.
	iii)	Los subterráneos podrán ocupar hasta un 80 % del terreno.
	iv)	En el primer piso no se autoriza la construcción de departamentos de uso residencial.
En el resto, regirán las condiciones del Cuadro de densificación precedente.		

e)	Para los terrenos que enfrenten la calle Los Abedules <sup>(2)</sup> , regirán las siguientes condiciones especiales:	
	i)	La subdivisión mínima será de 800 m;

1 Modificado por Decreto Alcaldicio sección 1ª N° 3/763, D.O. 31.03.06. (Modificación N° 5)  
2 Modificado por Decreto Alcaldicio sección 1ª N° 3/450, D.O. 13.03.06. (Modificación N° 12)

ii)	La construcción en los dos primeros pisos, hasta una altura de 6 m. mínimo, deberá situarse 2 m. al interior del predio en relación a la línea de Edificación y no se permitirá volados sobre el antejardín.
iii)	En este sector, en proyectos destinados total o parcialmente a uso de Equipamiento y que contemplen Antejardines Abiertos (es decir, libres de elementos tales como estacionamientos, nichos de medidores, medidores, acometidas aéreas, cierros no removibles, cambios de nivel y que tengan un tratamiento de piso a nivel de la vereda que empalme con ella y con los paños vecinos de similares características), se admitirá un coeficiente de constructibilidad de 1,8 con un coeficiente de Área Libre de 0,25 y, para el primer y segundo pisos, una ocupación de suelo de 0,5 y una separación a medianeros de 4m.
iv)	No se admitirá estacionamientos en superficie en calzada y no se aplicará el Artículo 27 de la Ordenanza del PRCV.
En el resto, regirán las condiciones del Cuadro de densificación precedente.	

f)	Para los terrenos que enfrentan Av. Las Condes, el antejardín será variable, la línea de edificación se encontrará definida a 31 m. del eje de la Av. Las Condes.
----	---

2. reemplazar el contenido de la letra u.- **Área E-Ae5, Edificación Aislada Especial N° 5, Sector Costanera Sur tramo Oriente** <sup>(3)</sup>, por el siguiente contenido:

Esta área comprende los terrenos situados dentro de la manzana comprendida entre calle San Damián, Av. Las Condes, San Francisco de Asís y Costanera Sur Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer.

Dentro de esta área, los proyectos que no sean de densificación se regirán por las normas del área E-Am5 (Edificación Aislada media N° 5). En lo que respecta a proyectos de densificación, se aplicará el siguiente cuadro:

**Cuadro 46: Área E-Ae5: Edificación Aislada especial N° 5**

Subdiv. mínima (m2)	Coef. Const	Coef. ocup. suelo	Coef. ocup. pisos superiores	Coef. Área Libre	Ras	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Neta máxima
1500	1,8	1°, 2° y 3° piso: 0,60	0,30	0,30	70°	9 pisos 31,5 m	7 (f)	8	No se permite	250 Viv/Há

3 Modificado por Decreto Alcaldicio sección 1ª N° 3/3.084, D.O. 22.12.07. (Modificación N° 19)



NOTAS:

- a) En caso de proyectos que contemplen una vía abierta al uso público, de al menos 20 m de ancho, que conecte Av. Las Condes con Av. Costanera Sur, la altura podrá aumentarse hasta 12 pisos y 42 m. Esta cesión puede ser compartida por 2 o más propietarios.
- b) Al menos el 50% del perímetro de fachadas de las edificaciones en altura de 4 o más pisos deberá llegar al terreno natural.
- c) El propietario deberá remodelar el área frente a la propiedad comprendida entre la solera y la línea de edificación, de acuerdo al respectivo Plano de Tratamiento del Espacio Público aprobado por el Asesor Urbanista.
- d) El propietario deberá soterrar los cables aéreos existentes en el frente del predio.
- e) Los 3 primeros pisos destinados a comercio podrán tener 6 m. de altura cada uno
- f) Para los terrenos que enfrentan Av. Las Condes, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 31 m. del eje de la Av. Las Condes.



*Pamela Ortiz Baratta*  
PAMELA ORTIZ BARATTA  
ASESORA URBANISTA

X:\MODIFICACIONES\5 Mod. Av. Las Condes L.E\MATERIAL OFICIAL\la SEREM\Mod Av. Las Condes.doc