

MODIFICACION N° 30 AL PRC- VITACURA

LINEAS DE EDIFICACION DE VIAS TRONCALES

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 en el DO. del 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 05.02.10,
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 y
Modificación N° 29	publicada en el DO. del 08.07.13.

1.- FUNDAMENTO

1.1 MODIFICACIONES DEL ART. 59 DE LA LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

1.1.1 El 13 de febrero del año **2004** se publicó en el Diario Oficial la **Ley N° 19.939**, que modificó el artículo 59 del **DFL N° 485 de 1975**, Ley General de Urbanismo y Construcciones, con el objeto de establecer plazos de **caducidad de las declaratorias de utilidad pública** para 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).

Dicha **Ley N° 19.939** de fecha 13.02.2004 establece que:

- Vencidos los plazos, contados a partir de la fecha de la declaratoria, de 10 años para Vías Expresas (30.12.2009) y de 5 años para Vías Troncales y Colectoras (30.12.2004), caducarían automáticamente las declaratorias de Utilidad Pública y todos sus efectos.
- Establece también (en su Artículo Transitorio) que todas las declaratorias a Utilidad Pública vigentes a la fecha de publicación de esta Ley con caducidad inferior a 5 años, permanecerán vigentes por un plazo de cinco años desde la publicación de la misma (14.02.2009).
- Las declaratorias de Utilidad Pública en las áreas urbanas destinadas a Vías Troncales y Colectoras podían prorrogarse por una sola vez por igual periodo de 5 años.

1.1.2 Posteriormente, la **Ley N° 20.331** de fecha 12.02.2009, prorrogó la Ley N° 19.939 señalada en el punto anterior, renovándose así la vigencia de las declaratorias de Utilidad Pública de la Vías Troncales por el plazo de un año (hasta el 12.02.2010).

1.1.3 Previo a la caducidad de la prórroga establecida por la Ley 20.331, indicada en el punto anterior, la **Modificación MPRMS-99 “Actualización de la Vialidad Metropolitana”** (Resolución N°12 de fecha 27 de enero de 2010 publicada en el Diario Oficial el día 11 de febrero de 2010), actualizó las situaciones descritas, tanto en la Ordenanza como en los planos constitutivos del PRMS. En dicha Modificación, además de prorrogarse por 5 años más las declaraciones a Utilidad Pública de las Vías Trocales a partir de su publicación, se mantuvo la clasificación de Vía Troncal para cinco avenidas de la Comuna de Vitacura y se clasificó como tal la calle San Francisco de Asís. De esas seis Vías Troncales, cinco se encuentran aún con afectación a utilidad pública en algún tramo, **vigente hasta el 11 de febrero de 2015**.

1.1.4 El 29 de octubre de 2014, se publicó en el Diario Oficial la **Ley N° 20.791** la cual “Modifica la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de afectaciones de Utilidad Pública de los Planes Reguladores”, la cual restituye las Declaratorias de Utilidad Pública, esta vez sin plazos de caducidad. Por lo anterior, las declaratorias ya mencionadas de las vialidades Troncales no caducaron en febrero de 2015 y se encuentran otra vez vigentes con carácter permanente.

La publicación de la mencionada Ley 20.791, generó un cambio en el escenario de la presente Modificación ya que no caducarían las afectaciones en febrero del 2015. Por esta razón, el Municipio se planteó si continuar con el proceso de tramitación o bien desistir del mismo. Analizados los cambios que se han producido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones en los últimos años -señalados en los puntos anteriores- nada asegura que no vuelva a generarse otro cambio, es por esto que se decidió continuar la tramitación de la presente.

CUADRO RESUMEN DE CADUCIDADES

	Ley N° 19.939 de fecha 13.02.04	Ley N° 20.331 de fecha 12.02.09	MPRMS-99 de fecha 11.02.10	Ley N° 20.791 de fecha 29.10.14
Vías Expresas	10 años desde 1999 hasta 30.12.2009	Se prorrogan por 1 año hasta 12.02.10	Caducaron el 12.02.10	Se <u>reactivan</u> por plazo indefinido
Vías Troncales	5 años desde 1999 hasta 30.12.2004 Se prorrogan hasta 14.02.09	Se prorrogan por 1 año hasta 12.02.10	Se prorrogan por 5 años hasta 11.02.15	Se <u>mantienen</u> por plazo indefinido

1.1.5 Las Vías Troncales corresponden a las vías cuyas características físicas y operativas se señalan en el artículo 2.3.2 punto N° 2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones respecto a su función principal, condiciones fundamentales y estándares de diseño. Además las encontramos clasificadas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago en su Artículo 7.1.1.2 Vialidad Troncal.

1.2 RECTIFICACION DEL PLAN REGULADOR DE VITACURA

A consecuencia de lo señalado en el punto 1.1, la comuna de Vitacura decretó la caducidad de la declaratoria a utilidad pública de Vías Locales, Colectoras y Expresas, otorgando condiciones de Edificación y Uso de Suelo a las áreas desafectadas de acuerdo al procedimiento establecido por la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo mediante la **DDU 229**, Circular Ord. N° 136 de fecha **15 de febrero de 2010**. Las nuevas normas urbanísticas aplicables a los terrenos cuya declaratoria de utilidad pública hubiere caducado, se asimilaron a aquellas predominantes de las adyacentes al terreno, y se definieron mediante las siguientes publicaciones en el Diario Oficial:

- Caducidad de 43 Vías Locales y Colectoras, tanto aperturas como ensanches, 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.

- Caducidad de 3 vías, Vía Morada (apertura), Av. Lo Recabarren (apertura) y Av. El Crepúsculo (ensanche), mediante el Decreto Alcaldicio sección 1ª N° 3/1828 de fecha 06 de julio de 2011, publicado en el Diario Oficial con fecha 14 de julio de 2011.
- Caducidad de la Vía Expresa E 10 O, Av. Las Condes, mediante Decreto Alcaldicio sección 1ª N° 3/1742 de fecha 29.05.2013, publicado en el Diario Oficial con fecha 12 de julio de 2013.
- Caducidad de la Vía Expresa E 10 O, Av. Presidente Kennedy, mediante Decreto Alcaldicio sección 1ª N° 3/2331 de fecha 23.06.2014, publicado en el Diario Oficial con fecha 10.07.2014.

1.3 VIAS TRONCALES AUN AFECTAS DE LA COMUNA DE VITACURA

La aplicación de la Ley N° 20.791 del 29.10.2014, expuesta en el punto 1.1.4 de este documento, restituye las Declaratorias de Utilidad Pública esta vez sin plazos de caducidad, dicha ley además provocó, que las declaratorias de las vialidades Troncales no caducaran en febrero de 2015 por lo que se mantienen vigentes con carácter permanente.

Las Vías Troncales o tramos de éstas que hoy se mantienen afectos a utilidad pública en la Comuna de Vitacura corresponden a:

- 1. T 1 O: Av. Vitacura;**
- 2. T 20 O: Av. Luis Pasteur entre Av. Vitacura y Rotonda Carol Urzúa;**
- 3. T 27 O: Costanera Sur Río Mapocho entre La Aurora y San Francisco de Asís y en el frente predial del Club Sport Francés;**
- 4. T 30 O: Av. Tabancura (Camino Los Trapenses Oriente) entre Av. Presidente Kennedy y el Río Mapocho;**
- 5. T 67 O: San Francisco de Asís.**

2.- FINALIDAD DE LA MODIFICACION

2.1 OBJETIVO

El objetivo fijado para la presente Modificación al PRC-Vitacura es preservar la continuidad espacial de las Vías Troncales que estructuran la comuna. Lo anterior, con la finalidad de disponer de los espacios necesarios para futuros desarrollos viales y proteger la calidad espacial de las vías Troncales de clasificación, conectividad y escala metropolitana, objeto de este estudio.

Sobre estas vías Troncales, la Municipalidad ha puesto especial interés, desarrollando estudios de Seccionales de Espacio Público que las regulen, considerando su injerencia en la vialidad comunal e intercomunal y su importancia como ejes comerciales, de servicios, avenidas parque y otros.

2.2 PROPUESTA GENERAL

Para lograr el objetivo propuesto y con el interés de proteger el área, el Municipio propone, mediante la presente Modificación al Plan Regulador Comunal, lo siguiente:

Establecer las Líneas de Edificación referidas al eje de la vía y no a las Líneas Oficiales. Así, en el caso de que se modifique nuevamente el artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones en materia de afectaciones a utilidad pública y sus plazos de caducidad, o bien se redujesen las exigencias de ancho entre Líneas Oficiales, las edificaciones mantendrán de igual forma una única distancia establecida para así evitar vías con perfiles de construcción dentados manteniendo las edificaciones alineadas independiente de los límites de las propiedades definidos por las Líneas Oficiales.

Para los casos de Av. Vitacura, Costanera Sur Rio Mapocho, Av. Tabancura y San Francisco de Asís, se mantiene la ubicación de las Líneas de Edificación que actualmente se definen para proyectos con densificación, con antejardín de 7 m. y para Av. Luis Pasteur se mantendrá la ubicación de las Líneas de Edificación definidas para proyectos sin densificación, con antejardín de 5 m.

2.3 ANTECEDENTE

La presente modificación utiliza como referente el planteamiento desarrollado para la Modificación N° 29 al PRCV, aprobada por SEREMI MINVU mediante Informe Favorable N° 2254 de fecha 27.05.13 y publicada en el Diario Oficial con fecha 08.07.2013, que estableció los mismos objetivos para Av. Las Condes, fijando la Línea de Edificación referida al eje de la vía.

3.- PROPUESTA DE LA MODIFICACION

A continuación se desarrolla un análisis para cada una de las Vías Troncales con afectaciones a utilidad pública aún vigentes, indicando propuesta para cada una de ellas:

3.1 AVENIDA VITACURA (T 1 O)

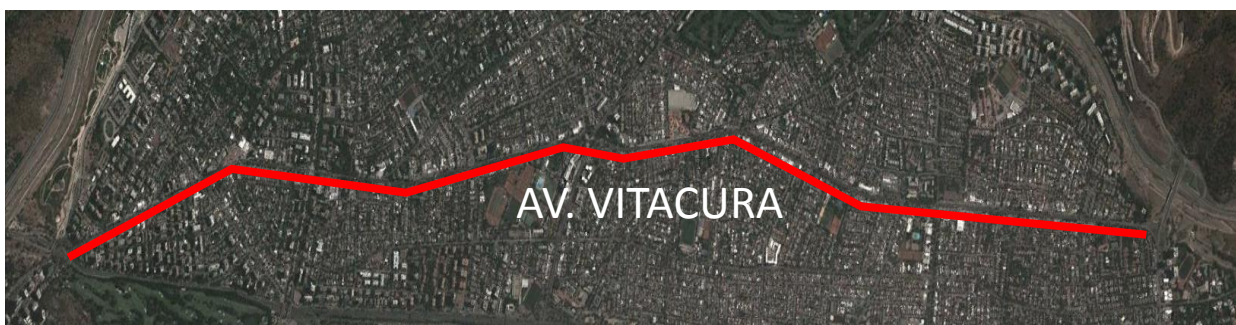
3.1.1 ANÁLISIS Y SITUACIÓN ACTUAL:

Desde el punto de vista de la Vialidad, de acuerdo al PRMS, la Av. Vitacura presenta una afectación de 44 m de ancho:

Nº de Código	Nombre de la Vía (tramo)	Comuna	Ancho Mín. L.O. (m.)
T10	VITACURA Tabancura – Av. Kennedy Av. Kennedy-Presidente. Riesco (costado área verde) Presidente. Riesco – Av. Providencia	Vitacura Las Condes Las Condes – Providencia	44 30 25

En el Plan Regulador Comunal de Vitacura, la Av. Vitacura presenta las siguientes normativas de Edificación y Usos de Suelo:

Tipologías de Edificación presentes:	Usos de Suelo aplicados en el área:
E-Am5: Edificación Aislada media N° 5	U-PVEV: Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal
E-Aa1: Edificación Aislada alta N° 1	U-PVO: Uso Preferente Vivienda y Oficinas
E-Aa2: Edificación Aislada alta N° 2	U-POC: Uso Preferente Oficinas y Comercio
E-Ae1: Edificación Aislada especial N° 1	U-PC: Uso Preferente Comercio
E-e4: Edificación especial N° 4	U-Ee1: Uso Equipamiento especial N°1
Área Verde Complementaria	U-Ee4: Uso Equipamiento especial N° 4
	Área Verde Complementaria

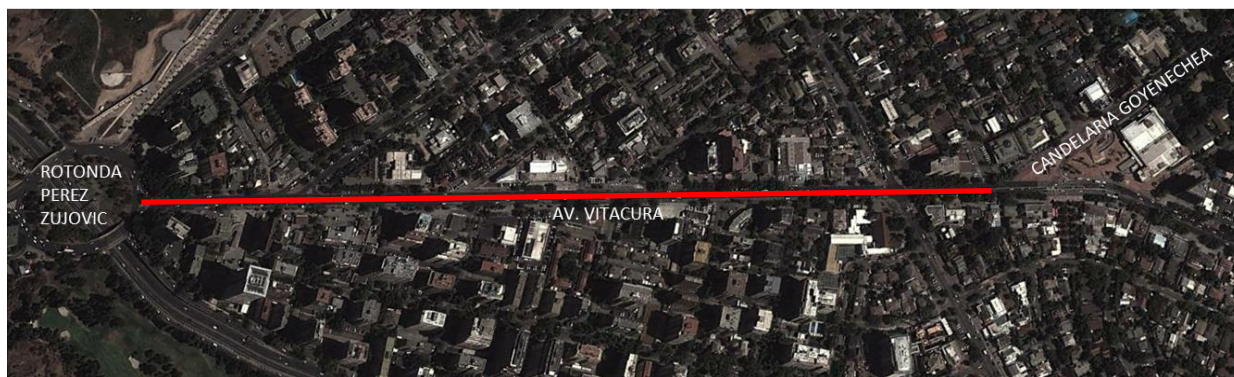


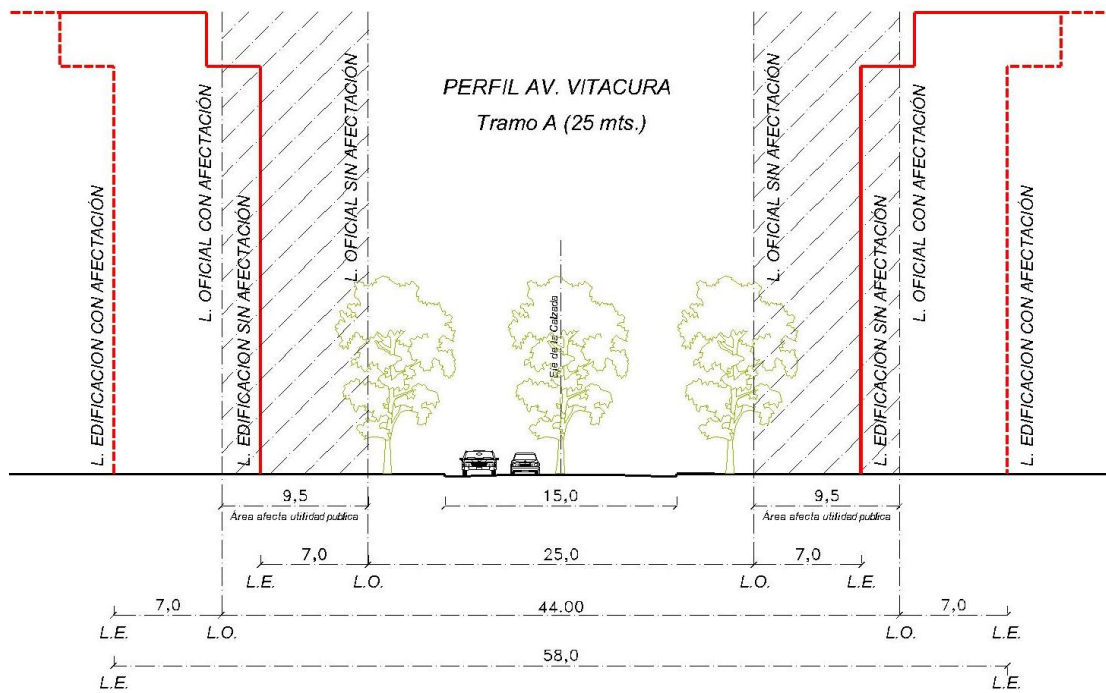
De 6.700 m. de largo total aproximado, corresponde a la principal vía comercial de la Comuna, eje estructurante de la vida y de la vialidad comunal.

La normativa del Plan Regulador propone su densificación y la consolidación de su carácter comercial y de servicios en alturas de 7 y hasta 12 pisos, además del posible acceso a los beneficios del Conjunto Armónico, de acuerdo a los Artículos 2.6.4 y siguientes de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior, para concentrar el uso comercial y de servicios en dicha avenida estructurante con el propósito de proteger los usos residenciales del interior de los barrios aledaños.

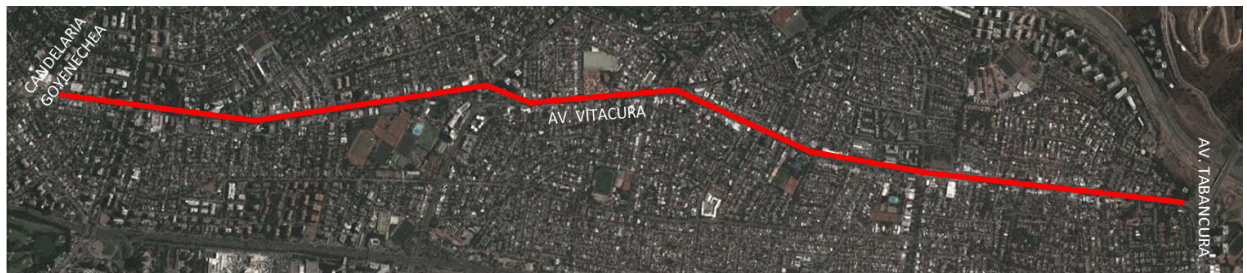
La Av. Vitacura se puede dividir en dos tramos de acuerdo a los perfiles correspondientes a los planos de loteo que le dan origen:

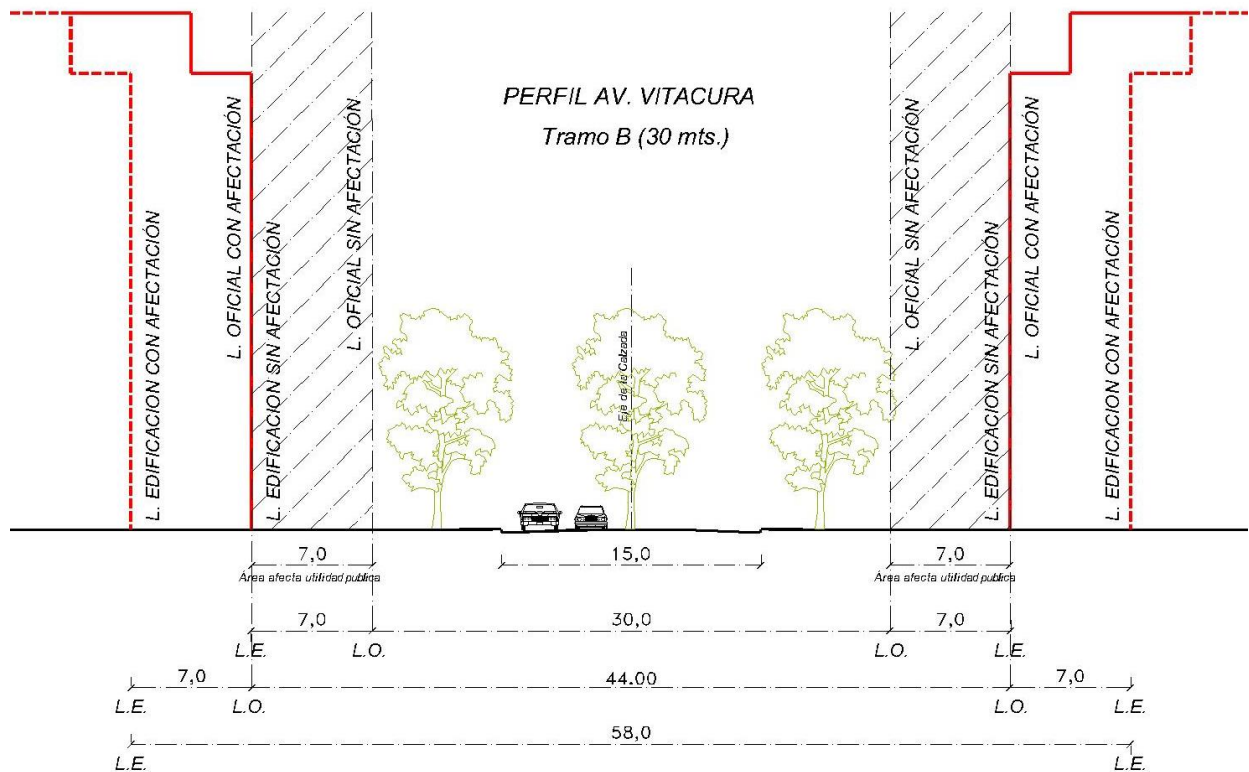
- A. Entre la Rotonda Pérez Zujovic y la calle Candelaria Goyenechea, el tramo sur poniente de la avenida tiene 980 m de largo aproximado. Los loteos originales establecen 25 m de perfil oficial; aplicando la afectación, se logra un perfil de 44 m. entre Líneas Oficiales.





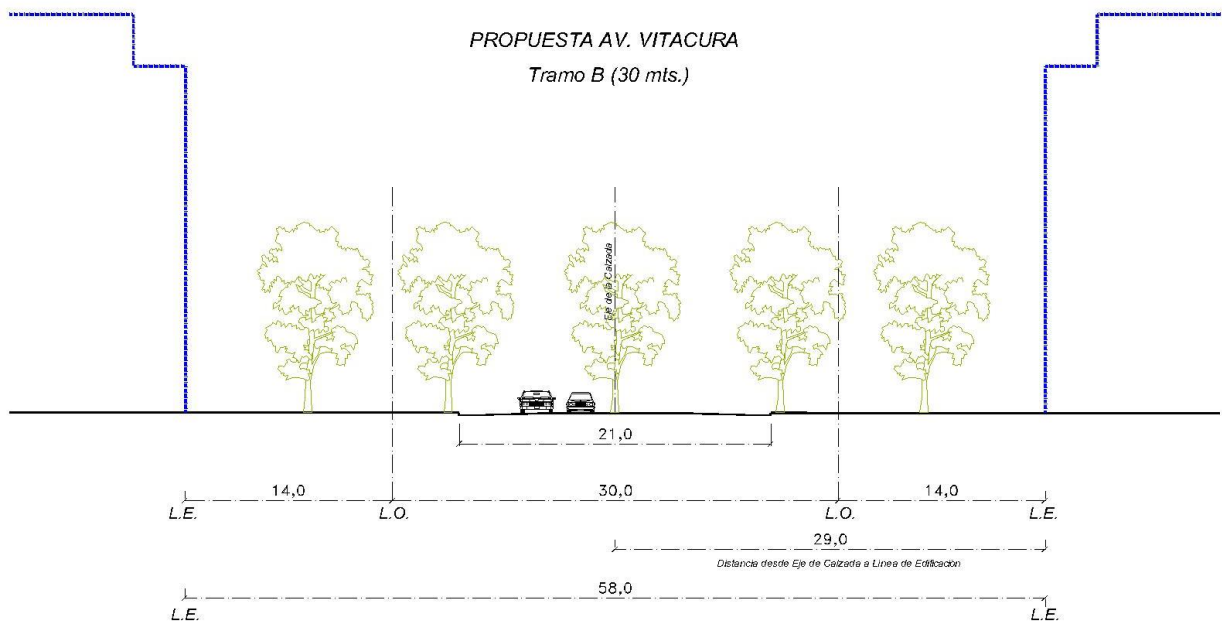
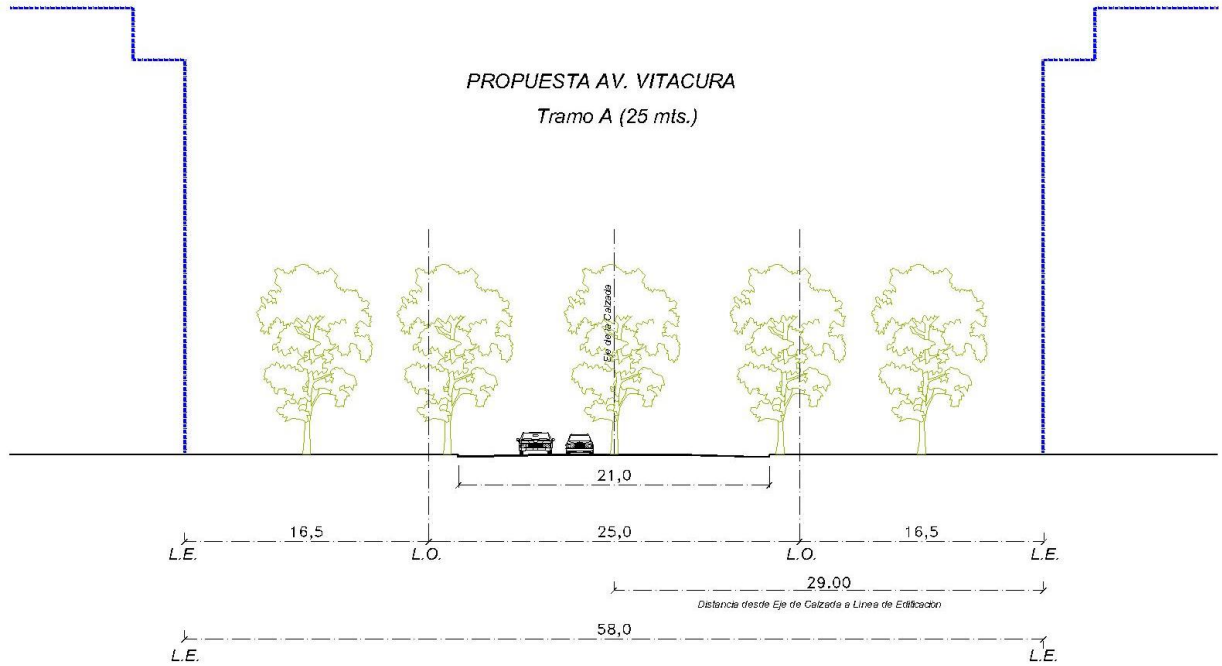
B. Para el resto de la vía, desde Candelaria Goyenechea hasta Av. Tabancura, los loteos originales establecen 30 m de perfil oficial; aplicando la afectación se logra un perfil entre Líneas Oficiales de 44 m.





3.1.2 PROPUESTA:

Se propone mantener la distancia entre Líneas de Edificación (58 mts) de la actual situación con afectación vigente. Al disponer del actual ancho con la afectación a utilidad pública aplicada, la presente propuesta permitirá desarrollar el transporte público necesario para esta vía central, como por ejemplo nuevas propuestas para la locomoción colectiva, así como sistemas de transporte alternativos al automóvil y al transporte público como la bicicleta, incorporando a su diseño los planes maestros desarrollados tanto por el gobierno como por el municipio. Desde el punto de vista peatonal, se requiere reservar la espacialidad necesaria para complementar los usos comerciales con la detención, el paseo, las mesitas; generar un centro comunal longitudinal que identifique y convoque a los residentes de los diferentes barrios.



3.2 AVENIDA LUIS PASTEUR (T 20 O)

3.2.1 ANALISIS Y SITUACION ACTUAL:

De la vía clasificada por el PRMS como Troncal **T 20 O**, que está compuesta por varias calles, sólo el tramo entre Av. Vitacura y la Rotonda Carol Urzúa, junto al río Mapocho, presenta afectación a utilidad pública:

N° de Código	Nombre de la Vía (tramo)	Comuna	Ancho Mín. L.O. (m.)
T200	AVENIDA LA VENDIMIA Camino El Colibrí – Antonio Rabat	Vitacura	50
	LUIS PASTEUR Antonio Rabat – Río Mapocho Río Mapocho – Av. Vitacura	Vitacura Vitacura	50 30
	JUAN XXIII Monseñor Escrivá de Balaguer – Av. Vitacura	Vitacura	30
	AVENIDA MANQUEHUE Vitacura – Av. Francisco Bilbao	Vitacura – Las Condes	40

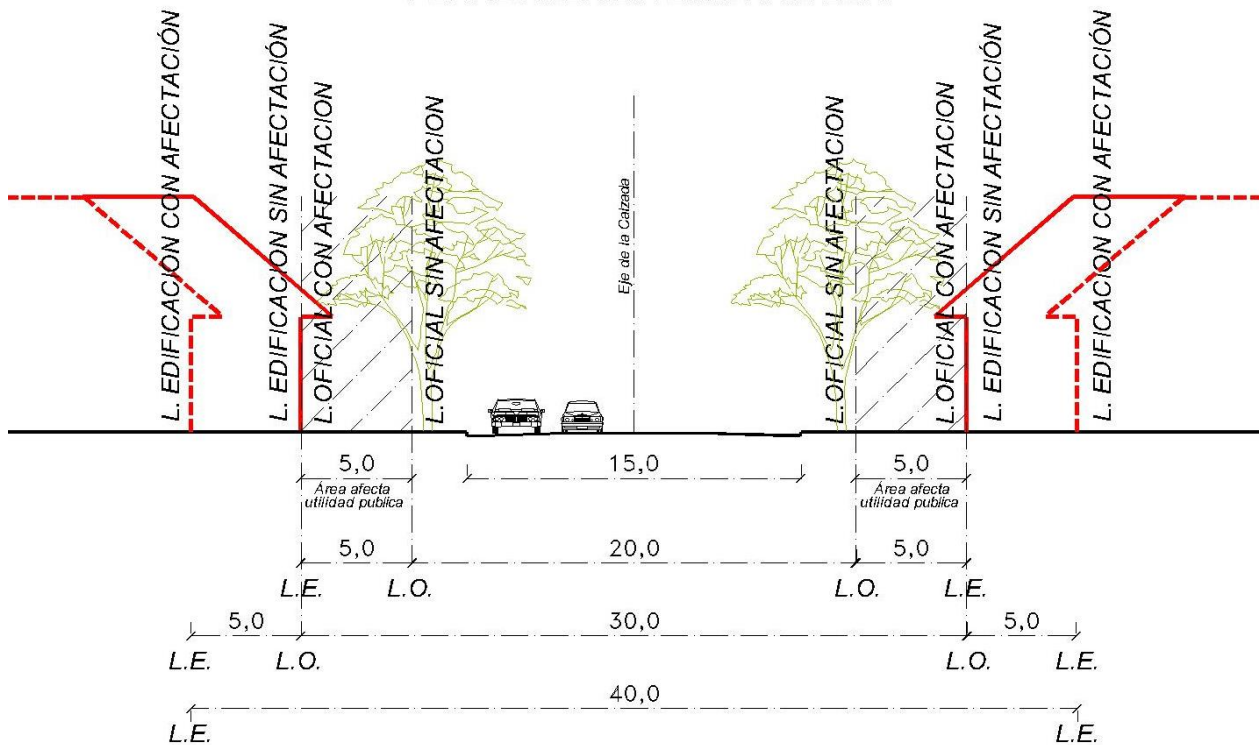
En el Plan Regulador Comunal de Vitacura, la Av. Luis Pasteur presenta las siguientes normativas de Edificación y Usos de Suelo:

Tipologías de Edificación presentes:	Usos de Suelo aplicados en el área:
E-Ab2: Edificación Aislada baja N° 2	U-V: Uso Preferente Vivienda
E-Ab3: Edificación Aislada baja N° 3	U-PVEV: Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal
E-Am4: Edificación Aislada media N° 4	U-PVO: Uso Preferente Vivienda y Oficinas
E-Am5: Edificación Aislada media N° 5	U-POC: Uso Preferente Oficinas y Comercio
	U-Ee1: Uso Equipamiento especial N°1

El tramo de la Av. Luis Pasteur, objeto de la presente modificación tiene un largo aproximado de 2.375 m entre Av. Vitacura y la Rotonda Carol Urzúa; un perfil oficial de 20 m definido por los planos de loteo y una afectación a utilidad pública que define 30 m. de ancho entre Líneas Oficiales. Su edificación es mayoritariamente de 2 pisos con destino comercial; existen algunos edificios de 4 pisos, producto de la normativa aplicada mientras el sector pertenecía a la Comuna de Las Condes.



PERFIL AVENIDA LUIS PASTEUR

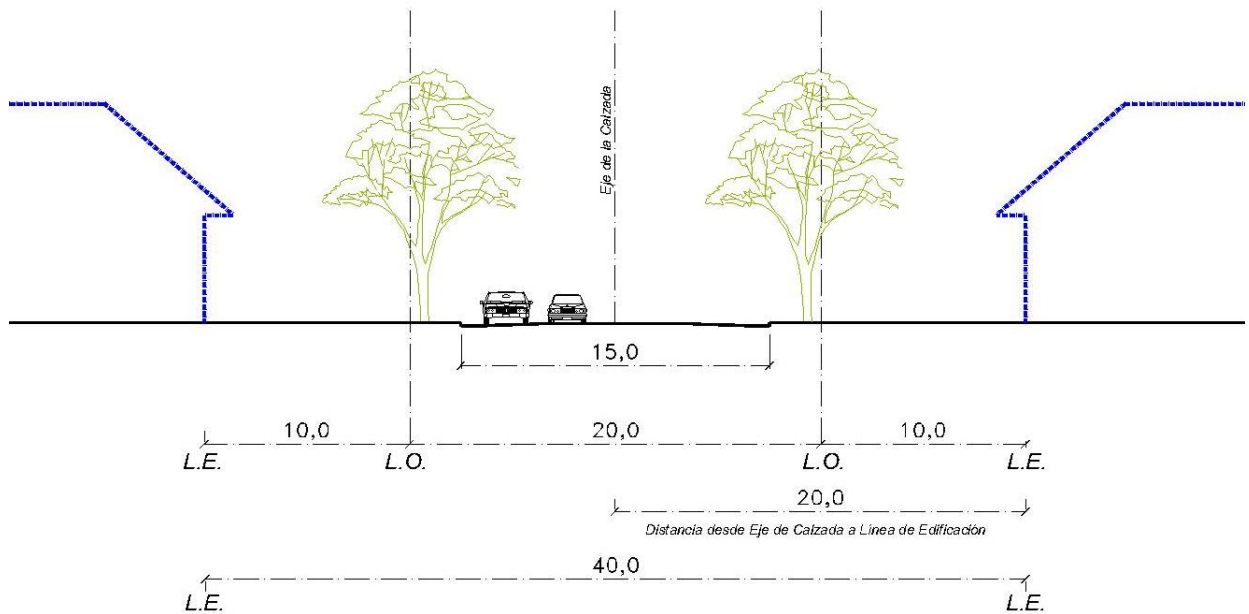


Para esta vía, con el objeto de regular su desarrollo, se está estudiando un Plan Seccional de Espacio Público que pretende consolidar su carácter de calle-paseo y vocación comercial establecida en el PRC-Vitacura, mediante tratamientos de espacio público, arborización, iluminación y mobiliario urbano.

3.2.2 PROPUESTA:

Se propone mantener el actual ancho entre Líneas de Edificación con afectación a utilidad pública (40 mts), con el afán de potenciar y continuar el desarrollo de la avenida como paseo comercial, con un carácter vecinal y escala peatonal, y así generar la espacialidad necesaria para integrar al uso comercial, las actividades de los residentes de los barrios inmediatos como son los paseos, las pausas y los encuentros. Esto se verá favorecido debido a la actual inexistencia de cierros exteriores y la inclusión de los antejardines a lo proyectado para el Espacio Público frente a los diferentes predios.

PROPUESTA AV. LUIS PASTEUR



3.3 COSTANERA SUR RIO MAPOCHO – AV. SAN JOSEMARÍA ESCRIVÁ DE BALAGUER (T 27 O)

3.3.1 ANALISIS Y SITUACION ACTUAL:

Para el desarrollo de la Costanera Sur en su paso por la Comuna, la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago establece 2 referencias:

1. En su Artículo 5.2.2, define los Parques Metropolitanos, entre los cuales se encuentra el siguiente:

Comuna	Nombre
Lo Barnechea - Vitacura - Las Condes -Providencia - Santiago - Recoleta - Independencia - Quinta Normal - Renca - Cerro Navia - Pudahuel - Maipú	Parque del Río Mapocho (Cuenca del río Mapocho)

2. En su Artículo 7.1.1.2. **Vialidad Troncal**, Cuadro 7. **Vialidad Troncal Sector Oriente**, establece una reserva vial de 45 m. de ancho:

N° de Código	Nombre de la Vía (tramo)	Comuna	Ancho Mín. L.O. (m.)
T27O	COSTANERA SUR RÍO MAPOCHO/ AV. ANDRÉS BELLO (Sector Oriente)		
	Puente Pío Nono – Puente Arzobispo	Providencia	20
	Puente Arzobispo – Puente Lo Saldes	Providencia – Las Condes	36
	Puente Lo Saldes – Av. Las Condes	Vitacura – Lo Barnechea	45

La afectación a utilidad pública de esta vía no constituye ensanche, como en los otros casos expuestos en la presente modificación, sino una apertura, por lo que al cesar la afectación, la reserva vial desaparece completamente.

La Vía Troncal Costanera Sur Río Mapocho, recorre la comuna en toda su extensión oriente poniente y viceversa, con un marcado y exclusivo carácter residencial excepto en su tramo más oriente, aún no consolidado, cercano a la calle San Francisco de Asís.

La calzada se encuentra materializada en la mayor parte de su recorrido, desde Puente Lo Saldes hasta calle La Aurora, aunque no siempre con su perfil definitivo, faltando el tramo al oriente de calle La Aurora hasta San Francisco de Asís. Sólo permanecen afectos a utilidad pública, para la apertura de la calle y en poder de particulares, los dos tramos objeto de la presente modificación, que se analizan a continuación:

A. Entre la Rotonda Carol Urzúa y Av. Padre Hurtado (Club Sport Francés)

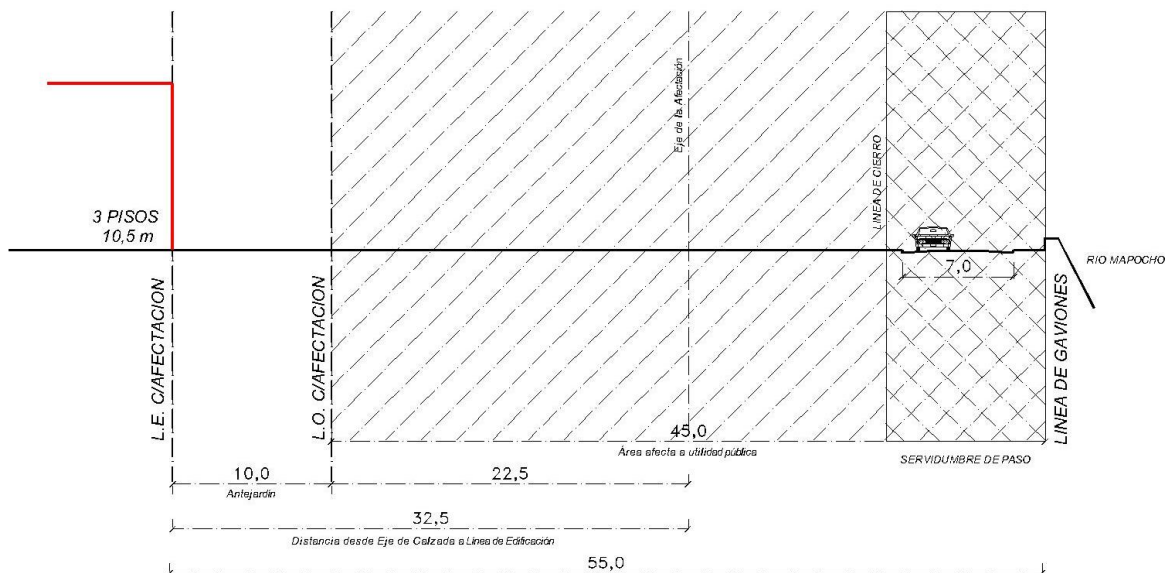
Con 900 m de largo aproximado, este tramo se encuentra actualmente habilitado con una calzada de 2 pistas que se desarrolla sobre una servidumbre de paso dentro del predio particular del Club Sport Francés, permitiendo su continuidad en dos sentidos de tránsito hasta la calle La Aurora. La cesión de 45 m. no se ha materializado en su paso por estos terrenos, aún pertenecientes al Club antes mencionado. El ancho de 45 m. para el eventual desarrollo de la avenida se contabiliza a partir de la línea de gaviones.

En el Plan Regulador Comunal de Vitacura, la Costanera Sur, en este tramo, presenta las siguientes normativas de Edificación y Usos de Suelo:

Tipologías de Edificación presentes:	Usos de Suelo aplicados en el área:
E-e4: Edificación especial N° 4 Área Verde Complementaria	U-Ee4: Uso Equipamiento especial N° 4 Área Verde Complementaria



PERFIL COSTANERA SUR RIO MAPOCHO
SAN JOSEMARIA ESCRIVA DE BALAGUER
Tramo A (Club Sport Francés)



B. Entre calle La Aurora y San Francisco de Asís

Este tramo tiene 2.381 m. de largo aproximado y se encuentra en poder de propietarios particulares; la cesión de 45 m. para el eventual desarrollo de la avenida no se ha materializado. Además de la reserva de 45 m., existe un Área Verde de 5 m. de ancho ubicada al borde de los gaviones del Río Mapocho, desde la cual se contabiliza el ancho de la afectación a utilidad pública.

En el Plan Regulador Comunal de Vitacura, este tramo de Costanera Sur presenta las siguientes normativas de Edificación y Usos de Suelo:

Tipologías de Edificación presentes:

E-Am3: Edificación Aislada media N° 3

E-Am5: Edificación Aislada media N° 5

E-Ae5: Edificación Aislada especial N° 5

E-Ae6: Edificación Aislada especial N° 6

E-e4: Edificación especial N° 4

Área Verde Complementaria

Usos de Suelo aplicados en el área:

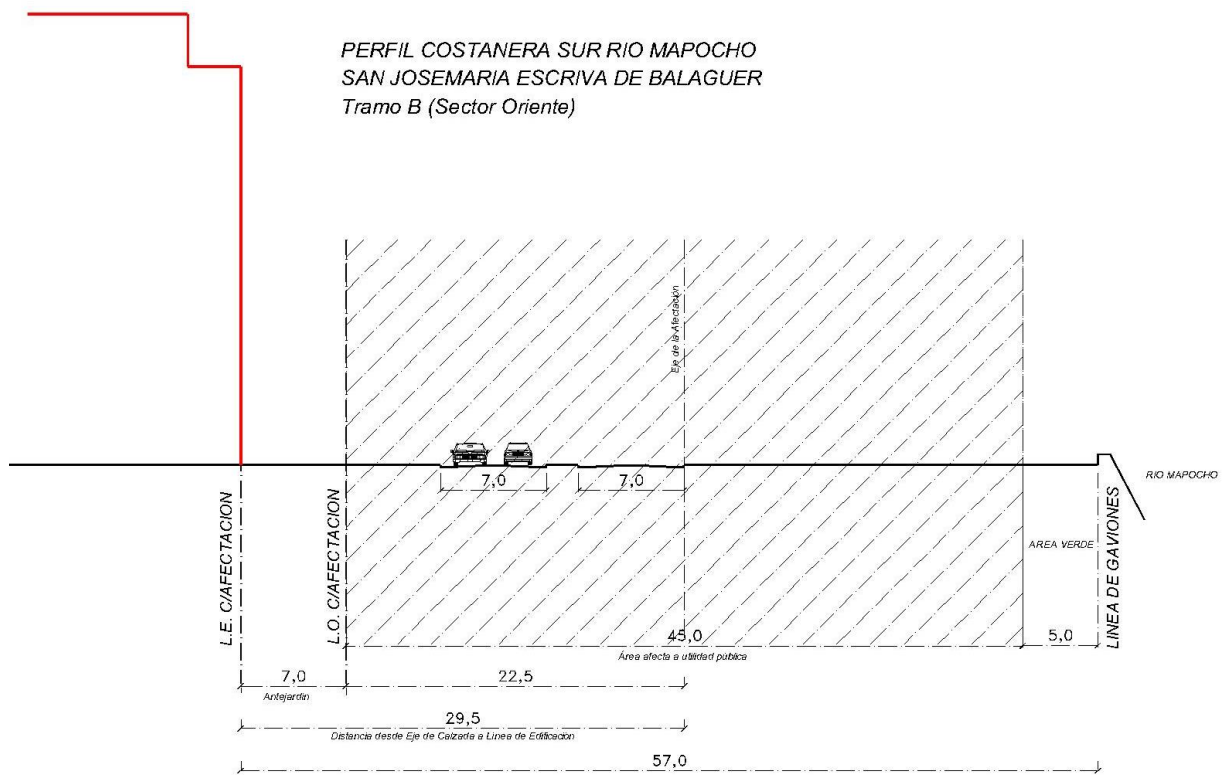
U-V: Uso Preferente Vivienda

U-Ee4: Uso Equipamiento especial N° 4

Área Verde Complementaria



La materialización de la vialidad en el frente sur de esta avenida, se encuentra comprometida parcialmente por Estudios de Impacto sobre el Transporte Urbano (EISTU), desarrollados por diferentes proyectos inmobiliarios, por lo que su materialización podría comenzarse próximamente, dando conectividad y continuidad hacia la Comuna de Lo Barnechea.



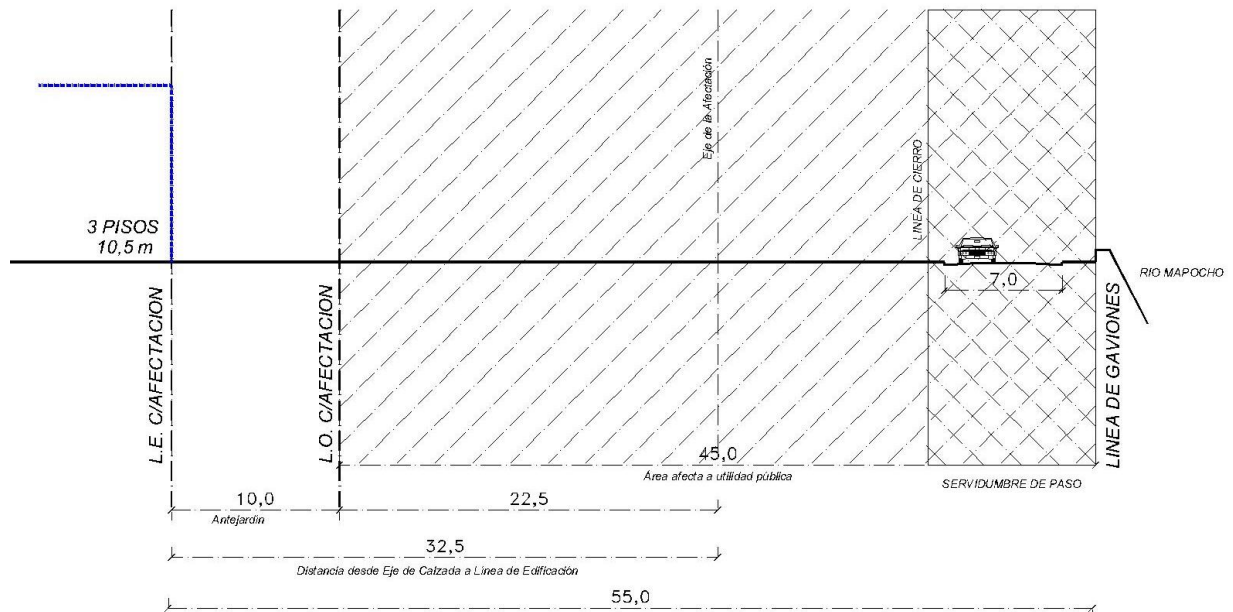
3.3.2 PROPUESTA:

Se propone mantener la Línea de Edificación a 55 m. frente al Club Sport Francés y a 57 m. en el sector Oriente, contados desde la línea de gaviones para ambos tramos analizados.

A lo largo de toda la Comuna, con una extensión de casi 10 km., la Costanera Sur es una vía asociada al espacio de la cuenca del Río Mapocho y con gran presencia del entorno geográfico de la Comuna. Aun cuando se ha planteado siempre y en todo su recorrido, como una Avenida Parque, constituye solo una reserva vial de 45 m. de ancho en gran parte de su recorrido.

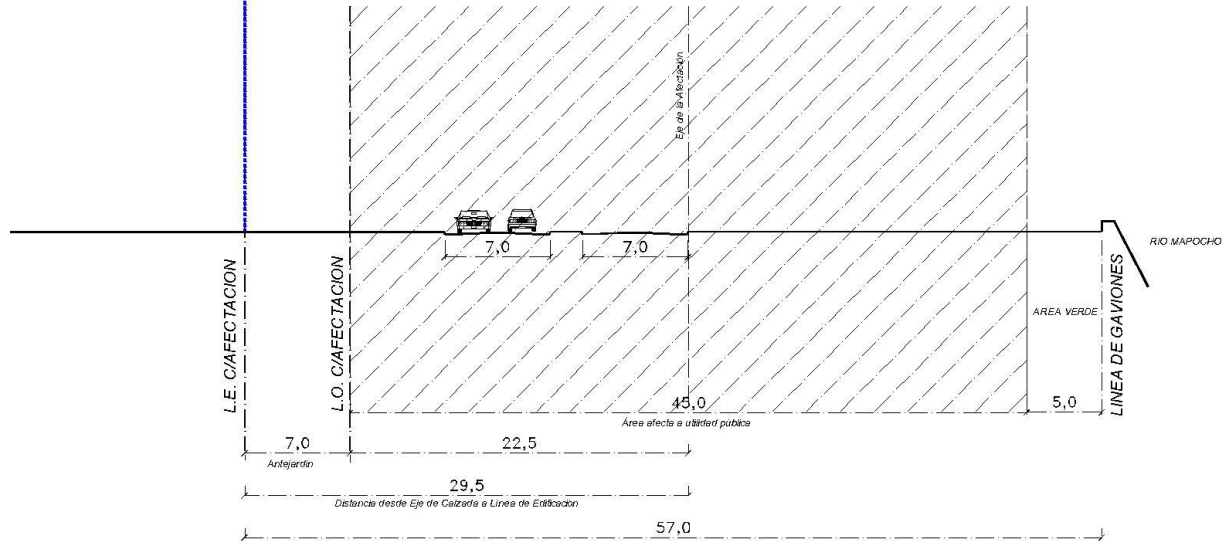
Se desea destacar y realzar su vocación de Avenida Parque de borde del Río Mapocho, manteniendo, en la medida de lo posible, la mayor superficie de áreas verdes asociadas y permitidas en la reserva vial. Se propone consolidar esta vía como vialidad de carácter y escala local de baja velocidad y semaforizada, acompañada en toda su longitud por áreas verdes.

PERFIL COSTANERA SUR RIO MAPOCHO
SAN JOSE MARIA ESCRIVA DE BALAGUER
Tramo A (Club Sport Francés)



3.3

PERFIL COSTANERA SUR RIO MAPOCHO
SAN JOSEMARIA ESCRIVA DE BALAGUER
Tramo B (Sector Oriente)



AVENIDA TABANCURA / CAMINO LOS TRAPENSES ORIENTE (T 30 O)

3.4.1 ANALISIS Y SITUACION ACTUAL:

De acuerdo con el PRMS, Av. Tabancura posee una afectación a utilidad pública de 40 m:

N° de Código	Nombre de la Vía (tramo)	Comuna	Ancho Mín. L.O. (m.)
T300	CAMINO LOS TRAPENSES ORIENTE / TABANCURA		
	Paseo Pie Andino – Valle La Unión	Lo Barnechea	40
	Valle La Unión – José Alcalde Délano (El Rodeo)	Lo Barnechea	30
	José Alcalde Délano (El Rodeo) – Av. Kennedy	Vitacura – Lo Barnechea	40

En el Plan Regulador Comunal de Vitacura, este tramo de Av. Tabancura presenta las siguientes normativas de Edificación y Usos de Suelo:

Tipologías de Edificación presentes:

E-Am5: Edificación Aislada media N° 5

E-Aa2: Edificación Aislada alta N° 2

Usos de Suelo aplicados en el área:

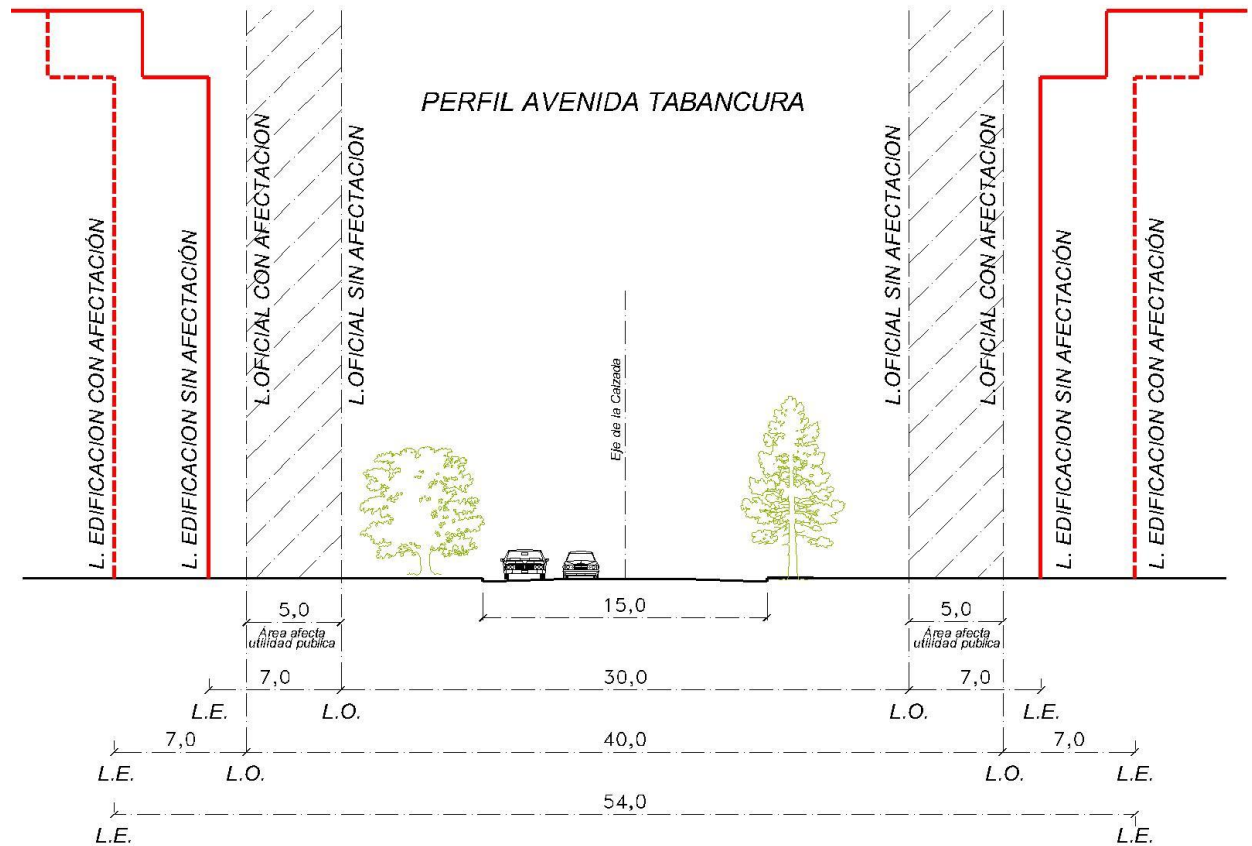
U-POC: Uso Preferente Oficinas y Comercio

U-Ee1: Uso Equipamiento especial N°1

Esta avenida, de sólo 650 m de largo aproximado, es un conector vial para dos carreteras urbanas concesionadas (Costanera Norte y Av. Kennedy) y para Av. Vitacura con Av. Presidente Kennedy; presenta una distancia definida por los loteos originales de 30 m de perfil, alcanzando un distanciamiento entre líneas Oficiales de 40 m. con la afectación a utilidad pública.

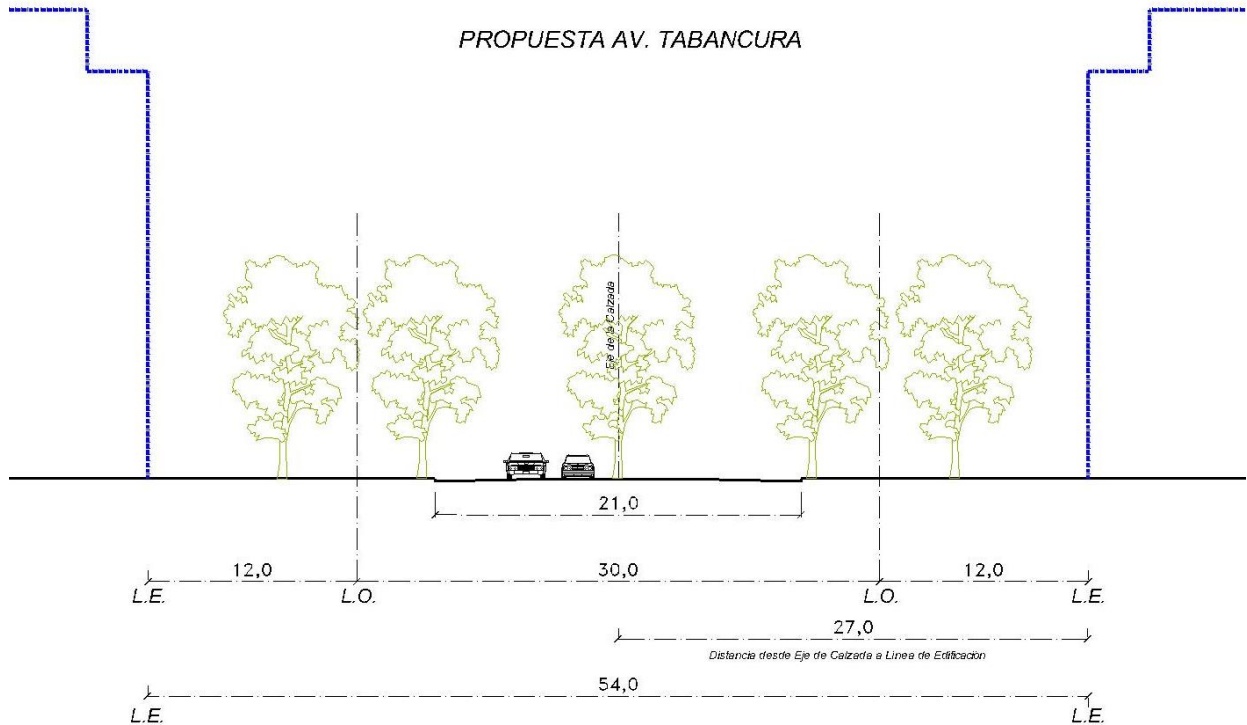
Por otra parte, aún no se consolida totalmente la máxima densificación permitida, por lo que se espera un importante desarrollo a futuro.

Av. Tabancura fue declarada Camino Público mediante Decreto N° 762 de fecha 24.04.2012 del Ministerio de Obras Públicas. En consideración a su importancia vial y urbana, se desarrolló y aprobó el Plan Seccional de Espacio Público para Av. Tabancura, publicado en el Diario Oficial con fecha 9 de noviembre de 2012.



3.4.2 PROPUESTA:

Se propone mantener el actual ancho entre Líneas de Edificación con afectación a utilidad pública (54 mts) y así entregar al sector un área con la espacialidad necesaria para desarrollar todas las actividades que complementan los usos habitacionales mayoritarios de la comuna y armonicen con los actuales usos comerciales existentes en la zona, como también los usos de oficinas que se pueden desarrollar en las futuras edificaciones en densificación. Para lo anterior, se propone generar un eje con carácter, que no sólo se caracterice por ser un corredor entre autopistas, sino que genere un lugar de intercambio comercial, de servicios y de contacto entre las personas que allí trabajen o transiten o bien que vivan en los barrios cercanos.



3.4 SAN FRANCISCO DE ASIS (T 67 O)

3.5.1 ANALISIS Y SITUACION ACTUAL:

De acuerdo al PRMS, esta calle presenta una afectación de 25 m de ancho:

N° de Código	Nombre de la Vía (tramo)	Comuna	Ancho Mín. L.O. (m.)
T67O	SAN FRANCISCO DE ASIS Río Mapocho – Av. Paseo Pie Andino	Vitacura – Las Condes – Lo Barnechea	25

En el Plan Regulador Comunal de Vitacura, este tramo de San Francisco de Asís presenta las siguientes normativas de Edificación y Usos de Suelo:

Tipologías de Edificación presentes:

Usos de Suelo aplicados en el área:

E-Ae5: Edificación Aislada especial N°5

U-PC: Uso Preferente Comercio

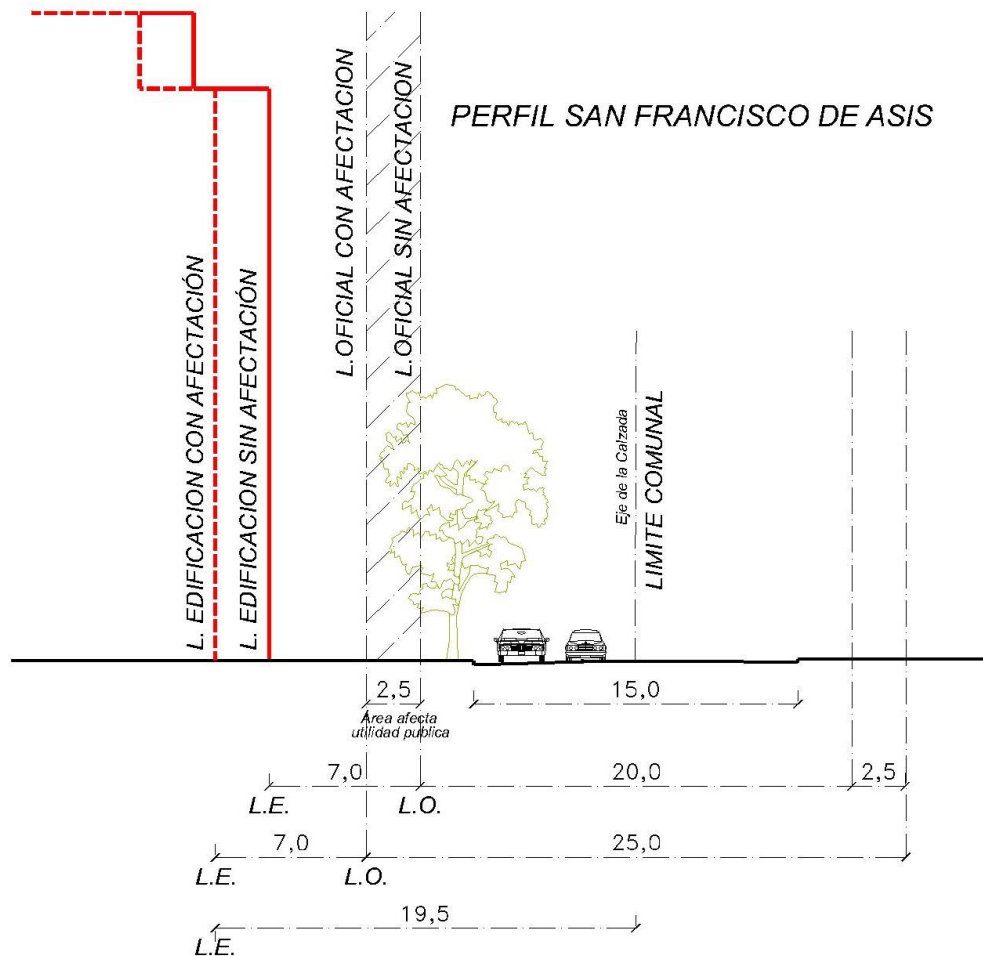
E-Ae6: Edificación Aislada especial N°6



Su eje constituye el Límite Comunal Oriente con la Comuna de Lo Barnechea. Tiene 200 m de largo aproximado y sólo existen tres predios en el frente de la vía. El ancho entre Líneas Oficiales se modifica con la afectación a utilidad pública de 20 a 25 m, por lo que le corresponde a la Comuna de Vitacura una afectación de 2,50 m.

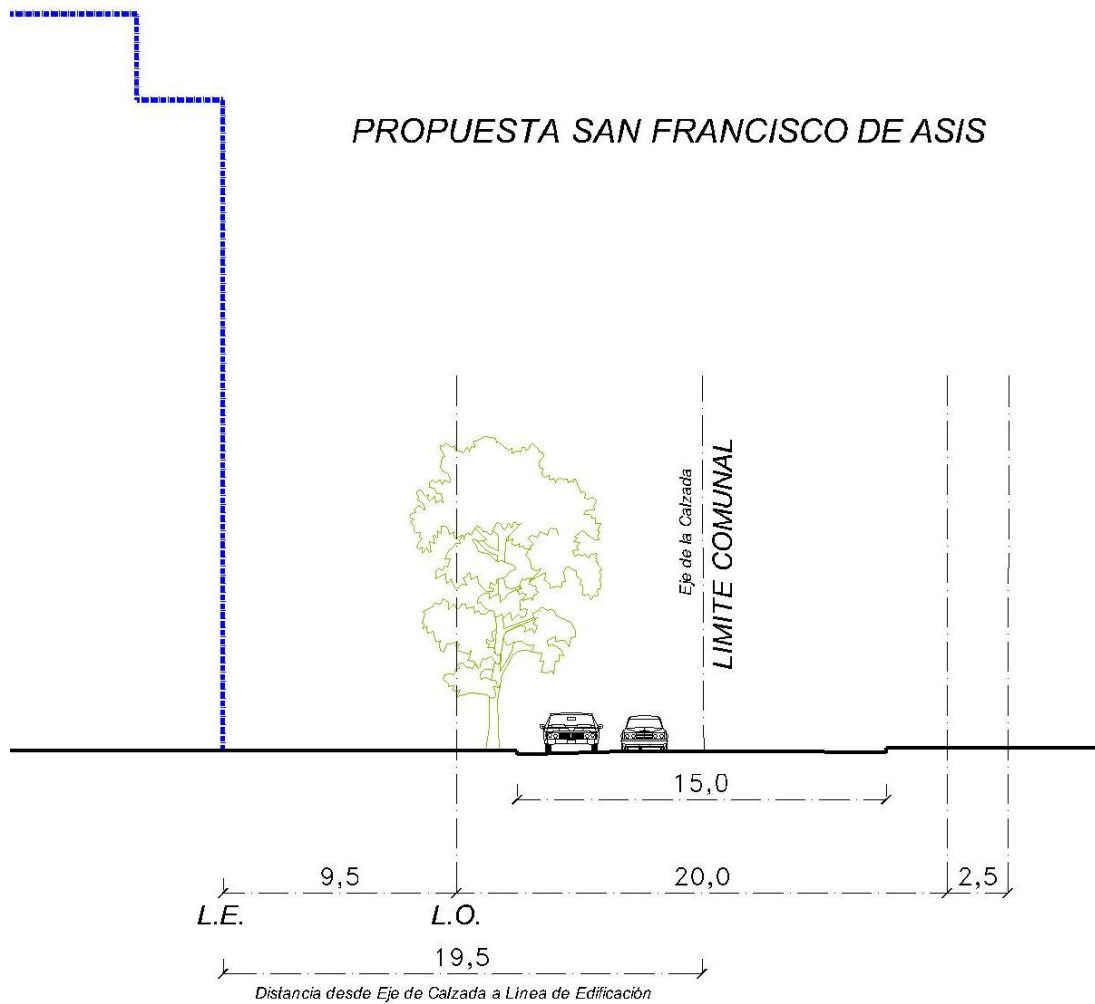
Posee una gran importancia en la vialidad comunal e intercomunal ya que conecta las Vías Expresas Costanera Norte y Av. Las Condes relacionando las Comunas de Lo Barnechea y Las Condes en sentido norte-sur y, en el futuro empalmarían con la Vía Troncal Costanera Sur, situación que genera necesidades tanto actuales como futuras de desarrollo.

Respecto de los predios que enfrentan esta vía, sólo uno se encuentra densificado (N° 120), con su área de afectación cedida mediante escritura fechada el año 2006. Los otros dos predios existentes (Av. Las Condes N° 12.340 y San Francisco N° 220), se encuentran actualmente construidos con edificación de baja altura y afectos a utilidad pública. Sin embargo, de acuerdo al PRC-Vitacura, se permite edificación en altura.



3.5.2 PROPUESTA:

Se propone mantener el actual ancho entre la Línea de Edificación y el eje de la vialidad (19,5 mts) y así poder identificar este corto tramo vial con las constantes proyectadas de Vitacura, como son la arborización y los espacios públicos peatonales de calidad. Por su escasa extensión y su localización respecto a la Comuna, no sólo constituye un polo comercial de uso interno, sino además Metropolitano e Intercomunal, por lo mismo, requiere una clara identidad y condiciones espaciales que acojan tanto al vecino como al usuario de paso.



4. REFERENTE A LOS ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

El presente proyecto de Modificación, tiene por único objetivo modificar el parámetro de edificación denominado **Línea de Edificación**, en el sentido de mantener las Líneas de Edificación actualmente vigentes refiriéndolas al eje de las vías afectas en lugar de referirlas a la Línea Oficial, como ocurre hoy. El objetivo es que no se materialicen construcciones en áreas que pudiesen ser desafectadas de utilidad pública en un futuro por la modificación del Artículo 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

4.1 INFORME DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA

En cumplimiento al DFL N° 458, de 1976 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, y a la Ley N° 19.300, modificada por la Ley N° 20.417 y a lo indicado por la Contraloría General de la República, por medio del Dictamen N° 78.815 del fecha 28 de diciembre de 2010, y conforme a lo establecido en el primer inciso del Artículo 7° bis del Párrafo 1° bis **DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**, se debe someter a la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), *“las políticas y planes de carácter normativo general, así como sus modificaciones sustanciales, que tengan impacto sobre el medio ambiente o la sustentabilidad, ...”*. Siendo el presente proyecto una modificación al Instrumento de Planificación Territorial Comunal, es necesario establecer (o no) su carácter de “sustancial”. Según lo definido como “modificación sustancial” en la “Guía para la Evaluación Ambiental Estratégica de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Planes Reguladores Intercomunales, Planes Reguladores Comunes y Planes Seccionales”, este proyecto de Modificación al PRC-VITACURA no corresponde a esa categoría, por cuanto sólo se remite a fijar la Línea de Edificación de las vías en estudio en referencia a su eje, sin modificar ningún otro parámetro de Edificación, como densidad, constructibilidad o altura, ni de Usos de Suelo, razón por la cual no requiere ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE). Por lo anterior, se remitió al Ministerio de Medio Ambiente una carta de no pertinencia.

4.2 ESTUDIO DE FACTIBILIDAD VIAL Y PLAN DE GESTION DE TRANSITO

De acuerdo a lo expresado en el punto anterior, la presente modificación tampoco presenta Estudio de Factibilidad Vial, toda vez que no se modifica ningún cuadro de Edificación y Uso de Suelo, manteniendo los requerimientos viales en los mismos términos actuales. De todas formas, los proyectos que se materialicen producto de esta normativa, deberán someterse a las exigencias viales que establece la ley para todos los casos.

Por otra parte, debido a que no se alteran de manera significativa los estudios complementarios vigentes del PRC de Vitacura del año 1999, no se requieren mayores estudios anexos según lo exigido en el Art. 2.1.10 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (Estudio de equipamiento comunal y Estudio de Riesgos y de Protección Ambiental).

5.- REQUERIMIENTOS DE MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA.

Para lograr el objetivo precedentemente expuesto, es decir, que para los terrenos con frente a las Vías Troncales objetos de la presente modificación, no apliquen los Antejardines de los Cuadros de Edificación que les corresponden, sino que éstos se definan por medio de la distancia desde la Línea de Edificación al eje de cada una de las calles, se requiere modificar el Artículo 41 de la Ordenanza Local, en el numeral 3.- CONDICIONES DE EDIFICACION POR AREAS, incorporando notas bajo los Cuadros que establezcan dichas Líneas de Edificación en referencia al eje de las vías objeto de este estudio, en sus tramos afectos a utilidad pública.

Las tipologías de Edificación afectadas por la presente modificación, son las siguientes:

	TIPOLOGIA DE EDIFICACION		SE MODIFICA	
1	E-Ab2	Edificación Aislada baja N° 2	Cuadro 10	Se agrega letra e)
2	E-Ab3	Edificación Aislada baja N° 3	Cuadro 11	Se agrega letra b)
3	E-Am4	Edificación Aislada media N° 4	Cuadro 22	Se agrega letra b)
			Cuadro 23	Se agrega letra d)
4	E-Am5	Edificación Aislada media N° 5	Cuadro 24	Se reemplaza contenido de letra b)
			Cuadro 25	Se reemplaza contenido de letras i) y f)
5	E-Aa1	Edificación Aislada alta N° 1	Cuadro 28	Se agrega letra b)
			Cuadro 29	Se agrega letra d)
6	E-Aa2	Edificación Aislada alta N° 2	Cuadro 30	Se agrega letra c)
			Cuadro 31	Se agrega letra e)
7	E-e4	Edificación especial N° 4 Áreas Verdes Complementarias	Cuadro 34	Se agrega letra b)
8	E-Ae1	Edificación Aislada especial N° 1, El Mañío	-----	Se modifica contenido de letra a)
9	E-Ae5	Edificación Aislada especial N° 5, Costanera Sur, tramo oriente	Cuadro 46	Se reemplaza contenido de letra f)
10	E-Ae6	Edificación Aislada especial N° 6, Costanera Sur, tramo oriente.	Cuadro 47	Se agrega letra e)

VICENTE JOANNON ERRAZURIZ
ASESOR URBANISTA

MODIFICACION N° 30 AL PRC- VITACURA

LINEA DE EDIFICACION DE VIAS TRONCALES

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 fijar las Líneas de Edificación e las Vías Trocales en referencia al eje de la calzada de acuerdo a los documentos que forman parte de la presente modificación. Modifíquese el Artículo 41 de la Ordenanza Local referido a NORMAS DE EDIFICACIÓN, en su numeral 3: CONDICIONES DE EDIFICACION POR AREAS, de acuerdo al siguiente detalle:

1. En la letra b. Área E-Ab2: Edificación Aislada baja N° 2,
 - 1.1 En Cuadro 10, en el recuadro que indica Antejardín, agregar junto al numeral 5, una letra e).
 - 1.2 Bajo el Cuadro 10 de la tipología E-Ab2, a continuación de la nota allí existente, incorporar una letra e) con el siguiente contenido:
 - e) Para los terrenos que enfrentan Av. Luis Pasteur, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 20 m. del eje de dicha vía para el tramo entre el límite norte del Colegio Alianza Francesa y la calle Arquitecto Teodoro Bendjerodt.
2. En la letra c. Área E-Ab3: Edificación Aislada baja N° 3,
 - 2.1 En Cuadro 11, en el recuadro que indica Antejardín, agregar junto al numeral 5, una letra b).
 - 2.2 A continuación de la nota allí existente, incorporar una letra b) bajo el Cuadro 11 de la tipología E-Ab3, con el siguiente contenido:
 - b) Para los terrenos que enfrentan Av. Luis Pasteur, el antejardín será variable, a Línea de Edificación se encontrará definida a 20 m. del eje de dicha avenida.

3. En la letra h. Área E-Am4: Edificación Aislada media N° 4,
 - 3.1 En Cuadro 22, en el recuadro que indica Antejardín, agregar junto al numeral 5, una letra (b).
 - 3.2 A continuación de la nota allí existente, incorporar una letra b) bajo el Cuadro 22 de la tipología E-Am4, con el siguiente contenido:
 - b) Para los terrenos que enfrentan Av. Luis Pasteur, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a un mínimo de 20 m. del eje de dicha avenida.
 - 3.3 En Cuadro 23 de Densificación, en el recuadro que indica Antejardín, agregar junto al numeral 7, una letra (d).
 - 3.4 A continuación de las notas allí existentes, incorporar una letra d) bajo el Cuadro 23 de la tipología E-Am4, con el siguiente contenido:
 - d) Para los terrenos que enfrentan Av. Luis Pasteur, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a un mínimo de 20 m. del eje de dicha avenida.

4. En la letra i. Área E-Am5: Edificación Aislada media N° 5,
 - 4.1 En las notas bajo el Cuadro 24, reemplácese el contenido de la letra b) por el siguiente:

b)	b1)	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 dicha avenida. ⁽¹⁾
	b2)	Para los terrenos que enfrentan Av. Vitacura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29 m. del eje de dicha avenida.
	b3)	Para los terrenos que enfrentan Av. Luis Pasteur, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 20 m. del eje de dicha avenida.
	b4)	Para los terrenos que enfrentan Costanera Sur Río Mapocho Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29,5 m. del eje de la reserva vial de 45 m. de dicha vía.
	b5)	Para los terrenos que enfrentan Av. Tabancura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 27 m. del eje de dicha avenida.

1 Modificado por Decreto Alcaldicio sección 1ª N° 3/1741, D.O. 29.05.13 (Modificación N° 29)

- 4.2 En las notas bajo el Cuadro 25 de Densificación, en el cuadro identificado con la letra d), en el contenido de la letra i) reemplácese la frase existente “El antejardín será 5 m.” por la siguiente, permaneciendo el resto del contenido de la letra sin modificación.

“El antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29 m. del eje de la Av. Vitacura y a 27 m. de Av. Tabancura., “

- 4.3 En las notas bajo el Cuadro 25 de Densificación, reemplácese el contenido de la letra f) por el siguiente:

f)	f1)	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 dicha avenida. ⁽²⁾
	f2)	Para los terrenos que enfrentan Av. Vitacura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29 m. del eje de dicha avenida.
	f3)	Para los terrenos que enfrentan Av. Luis Pasteur, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 20 m. del eje de dicha avenida.
	f4)	Para los terrenos que enfrentan Costanera Sur Río Mapocho Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29,5 m. del eje de la reserva vial de 45 m. de dicha vía.
	f5)	Para los terrenos que enfrentan Av. Tabancura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 27 m. del eje de dicha avenida.

5. En la letra k. Área E-Aa1: Edificación Aislada alta N° 1,

5.1 En Cuadro 28, en el recuadro que indica Antejardín, agregar junto al numeral 5, una letra (b).

5.2 A continuación de la nota allí existente, incorporar una letra b) bajo el Cuadro 28, con el siguiente contenido:

b)	Para los terrenos que enfrentan Av. Vitacura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29 m. del eje de dicha avenida.
----	---

2 Modificado por Decreto Alcaldicio sección 1ª N° 3/1741, D.O. 29.05.13 (Modificación N° 29)

5.3 En Cuadro 29 de Densificación, en el recuadro que indica Antejardín (m.), agregar junto al numeral 7, una letra (d).

5.4 A continuación de las notas allí existentes, incorporar una letra d) bajo el Cuadro 29, con el siguiente contenido:

d)	Para los terrenos que enfrentan Av. Vitacura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29 m. del eje de dicha avenida.
----	---

6. En la letra I. Área E-Aa2: Edificación Aislada alta N° 2,

6.1 En Cuadro 30, en el recuadro que indica Antejardín, agregar junto al numeral 5, una letra (c).

6.2 A continuación de las notas allí existentes, incorporar una letra c) bajo el Cuadro 30, con el siguiente contenido:

c)	c1)	Para los terrenos que enfrentan Av. Vitacura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29 m. del eje de dicha avenida.
	c2)	Para los terrenos que enfrentan Av. Tabancura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 27 m. del eje de dicha avenida.

6.3 En Cuadro 31 de Densificación, en el recuadro que indica Antejardín, agregar junto al numeral 7, una letra (e).

6.4 A continuación de las notas allí existentes, incorporar una letra e) bajo el Cuadro 31, con el siguiente contenido:

e)	e1)	Para los terrenos que enfrentan Av. Vitacura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29 m. del eje de dicha avenida.
	e2)	Para los terrenos que enfrentan Av. Tabancura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 27 m., del eje de dicha avenida.

7. En la letra o. Área E-e4: Edificación Especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias,
- 7.1 En Cuadro 34, en el recuadro que indica Antejardín, agregar junto al numeral 10, una letra (b).
- 7.2 Reemplácese la nota bajo el Cuadro 34 por el siguiente contenido:

a)	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 los 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.
b)	Para el terreno que enfrenta Costanera Sur Río Mapocho Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, correspondiente al Club de Golf Sport Francés, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 32,5 m. del eje de dicha avenida.

8. En la letra q. Área E-Ae1: Edificación Aislada especial N° 1, Calle El Mañío, en el contenido de la letra a) reemplácese la frase existente "Será exigible un antejardín de 3 m. por El Mañío y de 5 m. por Av. Vitacura" por la siguiente, permaneciendo el resto del contenido de la letra a) sin modificación.

a) Será exigible un antejardín de 3 m. por El Mañío. Para los terrenos que enfrentan Av. Vitacura, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29 m. del eje de la Av. Vitacura.

9. En la letra u.- Área E-Ae5: Edificación Aislada especial N° 5, Sector Costanera Sur tramo Oriente.

En las notas bajo el Cuadro 46, reemplácese el contenido de la letra f) por el siguiente:

f)	f1)	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 dicha avenida. ⁽³⁾
	f2)	Para los terrenos que enfrentan Costanera Sur Río Mapocho Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29,5 m. del eje de la reserva vial de 45 m. de dicha vía.
	f3)	Para los terrenos que enfrentan San Francisco de Asís, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 19,5 m. del eje de dicha vía.

3 Modificado por Decreto Alcaldicio sección 1ª N° 3/1741, D.O. 29.05.13 (Modificación N° 29).

10. En la letra v. Área E-Ae6: Edificación Aislada especial N° 6, Sector Costanera Sur tramo Oriente.

10.1 En Cuadro 47, en el recuadro que indica Antejardín, agregar junto al numeral 7, una letra (e).

10.2 A continuación de las notas allí existentes, incorporar una letra e) bajo el Cuadro 47 con el siguiente contenido:

e)	e1)	Para los terrenos que enfrentan Costanera Sur Río Mapocho Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 29,5 m. del eje de la reserva vial de 45 m. de dicha vía.
	e2)	Para los terrenos que enfrentan San Francisco de Asís, el antejardín será variable, la Línea de Edificación se encontrará definida a 19,5 m. del eje de dicha vía.

VICENTE JOANNON ERRAZURIZ
ASESOR URBANISTA