

MODIFICACIÓN N° 12 AL PRCV

CALLE LOS ABEDULES

COMPRENDE:

MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS NÚMERO 27, 41 Y 43 DE LA ORDENANZA 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 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° 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,
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 D O. del 30.01.06 y complementada en el DO. del 10.02.06 y
Modificación N° 13	publicada en el DO. del 30.01.06.

La presente Modificación se refiere a la calle Los Abedules, que tiene sólo una cuadra de largo. El área a modificar limita al Poniente con Av. Dag Hammarskjold, al Oriente con Av. Vitacura y Nueva Costanera y, al Norte y al Sur, con propiedades construidas en su mayoría en edificación en altura.

1.- FUNDAMENTO

El instrumento de planificación territorial que entró en vigencia a fines del año 1999, modificó y limitó el área de edificación en altura permitida hasta ese momento en la zona por el Plano Regulador de Las Condes. Esta situación dejó a los sitios que enfrentan a calle los Abedules por ambas aceras en el área de Edificación Aislada Media N° 5.

Luego, en el sitio colindante al Norte, en los terrenos que correspondían al Colegio Las Ursulinas, amparados por el DFL N° 2 con Construcción simultánea, se construyeron edificios de 15 pisos. De esta forma el área en estudio quedó flanqueada por edificaciones en altura de gran densidad con destino habitacional. Además, la calle tranquila, que finalizaba en un "cul de sac", cambió cuando se conectó hasta la Av. Dag Hammarskjold. Por estas razones, es necesario impedir el deterioro que hoy afecta al uso residencial, creando las condiciones que permitan a los propietarios optar por los usos de equipamiento a los cuales tiene derecho con la norma actualmente vigente.

Su carácter de vía local, de corta extensión, conectividad y flujo de tránsito limitado, permite plantear otros usos asociados a la vivienda y/o oficinas del sector. Es importante para esta zona permitir y fomentar estas actividades, las cuales se dan difícilmente en este sector de la Av. Vitacura por su alto flujo vehicular. El lugar se puede constituir en un pequeño centro semipeatonal de gran calidad urbana.

En cuanto a la Edificación, la Ordenanza local actual fija la altura máxima en 7 pisos más uno retirado en ambos costados de la calle Los Abedules. Se estima que esa altura no puede ser mayor dadas las medidas de los fondos de sitios y las rasantes mínimas exigidas por la OGUC (70°). Sin embargo, una mayor ocupación de suelo en los primeros pisos junto a una ampliación del espacio público por medio del retranqueo del primer nivel comercial pueden promover con éxito la actividad que se desea implantar.

En consecuencia, en materia de Edificación, esta Modificación propone mantener la condición E-Am5 (Edificación Aislada Media N°5), para los terrenos situados en esta calle. Se le permitirá un menor tamaño predial mínimo y se otorgará un mayor coeficiente de ocupación de suelo, pero tendrá la obligación de crear un retranqueo de la Línea de Edificación en los dos primeros pisos para ampliar la

espacialidad de la calle. Además, los proyectos de densificación que liberen el antejardín de todo elemento como estacionamientos, nichos de medidores, medidores, cierros exteriores fijos, acometidas aéreas y que pavimenten asimilándose en nivel y pendiente a la vereda, podrán acceder a mayores coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo. Para permitir proyectos de la envergadura deseada (que generen hasta 50 estacionamientos), no se aplicará en este sector el Artículo N° 27 de la Ordenanza Local, que limita a 15 los estacionamientos que se pueden generar en calles de menos de 15 m. de ancho entre L.O.

Con respecto al Uso de Suelo, aún cuando en esta calle actualmente está permitido el Uso Preferente Oficinas y Comercio (UPOC), es imposible acceder a él, por 2 razones: la mayoría de las propiedades son pareadas y la calle tiene 12 m de ancho entre líneas oficiales. Según lo indicado en la Ordenanza Local en el Art. 43, los equipamientos deben darse exclusivamente en propiedades en edificación aislada y en calles de 15m o más de ancho y en el Art. 27 prohíbe proyectos que generen más de 15 estacionamientos en calles menores a 15m de ancho. En este caso, se propone permitir los usos comercial y de servicios en edificación pareada en esta calle como una excepción de la misma forma en que se ha hecho en otras calles de la Comuna, como la Av.Tabancura; y admitir también usos culturales y hoteleros en edificación aislada, modificando los Artículos N° 27 y 43.

2.- FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Por lo dicho, la presente Modificación tiene por objeto adecuar la normativa comunal al potencial urbano actual del sector en estudio, para implementar los usos a los que tiene derecho con su norma actualmente vigente y que están impedidos por el ancho de la calle y la condición pareada de su edificación.

3. REQUERIMIENTOS DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA DEL PRCV

Para dar aplicación a la presente Modificación se requiere:

3.1 Modificación del Art. 27:

En este Artículo de la Ordenanza Local, se prohíbe que los proyectos ubicados en calles menores a 15 m. de ancho generen más de 15 estacionamientos. Se requiere exceptuar de esta norma a

Los Abedules.

3.2. Modificación del Art. 41:

En este Artículo, que registra las condiciones de Edificación de cada una de las distintas Áreas de Edificación establecidas en el Plan Regulador, procede agregar a las notas al pie del cuadro de densificación del Área E-Am5, una nueva nota que permite en Los Abedules una menor superficie predial y exige una línea de edificación desplazada 2 m. hacia el interior del predio y un primer piso de equipamiento de un mínimo de 6 m. de altura que coincide con la altura del retranqueo mencionado anteriormente. Y que otorga mayores coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo condicionados a la liberación de los antejardines. Al área no se le aplicará el Art. 27 de la Ordenanza Local.

3.3 Modificación del Art. 43:

Permitir en la calle Los Abedules el uso comercial y de servicios en inmuebles pareados, condicionados a la autorización del o los vecinos contiguos que conserven el uso residencial en sus propiedades.

Permitir en la calle Los Abedules las clases Viviendas colectivas y Culto y Cultura en inmuebles aislados.

Andrés Ramírez Velasco
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura

MODIFICACIÓN N° 12 AL PRCV

CALLE LOS ABEDULES

TEXTO RESOLUTIVO

Modifíquese la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Vitacura, aprobado por Resolución N° 59 de 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 sus Artículos N° 41 y N° 43, en la calle Los Abedules en lo que a continuación se indica:

1. Modifíquese la Ordenanza del PRCV:

1.1 Modifíquese el Artículo 27, en lo siguiente:

Elimínese el punto final y agrégase a continuación el siguiente contenido:

“, salvo las excepciones indicadas bajo los cuadros de las Areas de Edificación.”

1.2 Modifíquese el Artículo 41, en lo siguiente:

Elimínese el punto final y agrégase a continuación el siguiente contenido:

“, salvo las excepciones indicadas bajo los cuadros de las Areas de Edificación.”

En la letra “i”, agrégase a continuación de las notas al pie del cuadro de densificación del Área E-Am5, el siguiente contenido:

“Para los terrenos que enfrenten la calle Los Abedules, la subdivisión mínima será de 800 m; 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. 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. No se admitirá estacionamientos en superficie en calzada y no se aplicará el Art. 27 de la Ordenanza del PRCV.”

1.3 Modificase el Artículo 43, en lo siguiente:

1.3.1 Agregase, a continuación del RUS 20, lo siguiente:

RUS 21.- Para optar por el uso de Equipamiento en una edificación pareada se requerirá contar con autorización notarial del o los vecinos contiguos cuyas propiedades mantengan el uso residencial.

1.3.2 En el cuadro N° 4 de Usos de Suelo - Zona U-POC, en el tipo de uso Residencial, clase Viviendas colectivas, actividad de Hogares de Acogida u otros lugares destinados a hospedaje, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, reemplácese su contenido, quedando el texto como sigue:

“RUS: 2; 3; 19.

Permitidas sólo en propiedades ubicadas en Vitacura, Alonso de Córdova, Nueva Costanera, Costanera Norte Santa María, Los Abedules y El Mañío. En el resto de la Zona sólo se permite, en calles de 15m. ó más de ancho, Hogares que no requieran más de 50 estacionamiento.”

1.3.3 En el cuadro N° 4 de Usos de Suelo-Zona U-POC, en el tipo de uso Equipamiento:

1.3.3.1 En la clase Comercio, Actividad de Compraventa de mercaderías,

- en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, reemplácese su contenido, quedando el texto como sigue:

“RUS: 4; 18; 19; 21.

-Permitida sólo en local en edificación aislada, en los siguientes casos:

- a) en Vitacura y Costanera Norte Santa María;
- b) en Alonso de Córdova, Nueva Costanera y El Mañío, en local que no requiera más de 250 estacionamientos;
- c) en otras calles, de 15m o más, en local que no requiera más de 50 estacionamientos

-Permitido en edificación pareada en Los Abedules en local que no requiera más de 50 estacionamientos.”

- en la columna correspondiente a Actividades Prohibidas, reemplácese la frase “Para los casos a) y b):” por la frase: “Para los casos a), b) y Los Abedules:”

1.3.3.2 En la clase Culto y Cultura, actividad Actividades de Culto y Cultura en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, reemplácese el contenido por el siguiente:

“RUS 5; 18.

-Permitidos sólo en Vitacura y en Costanera Norte santa María y, en local que no requiera más de 250 estacionamientos, en Alonso de Córdova, Nueva Costanera y El Mañío; en el resto de la zona se permiten en calles de 15 m. o más y en Los Abedules en local que no requiera más de 50 estacionamientos.”

1.3.3.3. En la clase Servicios, actividad Actividades de Servicios en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, reemplácese su contenido, quedando el texto como sigue:

“RUS: 13; 14; 21.

-Permitida sólo en local en edificación aislada, en las siguientes calles:

- a) en Vitacura y Costanera Norte Santa María;
- b) en Alonso de Córdova, Nueva Costanera y El Mañío, en local que no requiera más de 250 estacionamientos;
- c) en locales ubicados en otras calles, de 15m o más, que no requieran más de 50 estacionamientos,
- d) en locales ubicados en otras calles, de 11m o más, que formen parte de conjuntos de más de 2.000m² edificados, en los que estos locales no deben ocupar más del 20% de la edificación.

-Permitido en edificación pareada en Los Abedules en local que no requiera más de 50 estacionamientos.”

Andrés Ramírez Velasco
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura