

MODIFICACIÓN N° 14 AL PRCV

PREDIOS REMANENTES AISLADOS

COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 15 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 DO. 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.

1.- FUNDAMENTO

Con el propósito de que se produzca una adecuada utilización de los terrenos, una buena configuración de la volumetría de los edificios y un determinado nivel de calidad en las nuevas construcciones que han de componer la trama urbana, es usual que las Ordenanzas locales establezcan la exigencia de tamaños mínimos de superficie. Así ocurre también con la Ordenanza del Plan Regulador de Vitacura.

En el caso de los sitios ubicados en las áreas de densidad media y alta esta exigencia es una de las condiciones determinantes para admitir en ellos el desarrollo de proyectos de densificación.

Como rara vez sucede que los lotes individuales superen la superficie exigida, para proyectos de densificación, los promotores inmobiliarios normalmente recurren a la fusión de dos o más sitios. Sin embargo, suele presentarse el problema de que una vez formados dentro de una manzana los sitios mayores, apropiados para ser edificados, queden fuera algunas propiedades menores aisladas y sin posibilidades de fusionarse, las que por este hecho quedan prácticamente congeladas en sus perspectivas de renovación. Esta condición de Predios Remanentes Aislados se produce en la Comuna sólo en las Áreas de edificación media o alta y no en las de edificación baja, donde la Ordenanza no da la opción de densificar.

La presente Modificación responde a la intención de buscar una salida para los sitios que están en esta situación por vía de permitirles un aprovechamiento razonable, no sólo porque su condición actual acarrea un desmedro económico evidente a sus propietarios -los sitios afectados se desvalorizan- sino porque muchas veces significan también un desmedro para el barrio, ya que con frecuencia sus edificaciones caen en desuso con riesgo de convertirse en factores de deterioro.

2.- FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Esta Modificación mantiene el concepto de lo indicado actualmente en el Artículo N° 15 que se refiere a áreas no acogidas a los cuadros de densificación (todas las tipologías de Edificación), ampliándolo con una nueva definición de "Predio Remanente Aislado", para áreas que sí se acogen a los cuadros de densificación (Edificación Aislada media N° 1, N° 2, N° 3, N° 4, N° 5 y N° 6 y Edificación Aislada alta N° 1 y N° 2).

Por lo dicho, la presente Modificación permite hacer viable un cierto nivel de utilización de aquellos predios menores, situados en Áreas de Edificación media o alta, que en la práctica quedan sin posibilidad de fusionarse por estar rodeados de construcciones “duras” y por tanto inhábiles para utilizar las normas de densificación, evitando así las negativas consecuencias que ello implica para sus propietarios y para el barrio donde se ubican.

Para lograr este objetivo la Modificación plantea establecer dos formas de aprovechamiento de estos sitios, entre las que sus propietarios puedan optar. La primera tiene que ver con aspectos de edificación, por cuanto se abre la posibilidad de desarrollar un proyecto de densificación ajustado al tamaño del sitio en cuanto al antejardín, distanciamientos a medianeros y uso del primer nivel para residencia. También se establece como referencia para la densificación del Área de Edificación Aislada alta N° 2 (E-Aa2), los coeficientes del Área de Edificación Aislada alta N° 1 (E-Aa1).

La segunda dice relación con el uso del suelo y consiste en que sería admitido en Zonas U-V y U-PVEV implantar en la edificación existente -o en una nueva levantada conforme a las normas sin densificación, esto es, de uno o dos pisos- un uso opcional alternativo al de vivienda, compatible con un entorno residencial, cual es el de oficinas profesionales sin atención masiva de público.

3.- REQUERIMIENTOS DE MODIFICACIÓN A LA ORDENANZA DEL PRC-V

3.1. Para concretar esta Modificación se hace necesario reemplazar el texto actual del Artículo 15 de la Ordenanza por otro que amplíe su actual contenido, introduciendo el concepto de “Predio Remanente Aislado”, precisando las condiciones que debe reunir un sitio para ser así calificado para los efectos de esta Ordenanza, y que señale las opciones de edificación de las que habrán de disponer estas propiedades.

3.1. La actividad de Oficinas profesionales permitida para el Predio Remanente Aislado, está actualmente autorizada en el Artículo 43, Cuadros U-V y U-PVEV, en tipo de uso *Equipamiento*, clase *Servicios*, actividad de *Oficinas de Profesionales*, en la columna de *Limitaciones y Restricciones*. Sin embargo, en esta Modificación, se requiere ampliar el contenido del RUS 13 del Artículo N° 43 para limitar dicho uso en estos casos y de acuerdo al contenido de esta Modificación, sólo a edificaciones existentes y proyectos que no se acojan a los cuadros de densificación correspondiente a cada área.

En todo proyecto en sitios colindantes con vías urbanas declaradas camino público de tuición MOP, se deberá dar cumplimiento al DFL MOP N°850 en sus artículos 31, 36, 38, 40 y 41.

Andrés Ramírez Velasco
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura

MODIFICACIÓN N° 14 AL PRCV

PREDIOS REMANENTES AISLADOS

TEXTO RESOLUTIVO

Modifíquese la Ordenanza Local 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° 15 y N° 43, en lo que a continuación se indica:

1 En el Artículo 15 de la Ordenanza Local:

Reemplácese el contenido del Artículo 15 por el siguiente:

ARTÍCULO 15:

En terrenos de superficie menor que la exigida en los Cuadros de Edificación del Artículo 41 de esta Ordenanza, se podrá aprobar proyectos de edificación en las siguientes condiciones:

- a) Si se trata de proyectos no acogidos a los Cuadros de Densificación del Artículo 41, se aprobarán cumpliendo con las demás normas del cuadro correspondiente.
- b) Si se trata de proyectos acogidos a los Cuadros de Densificación del Artículo 41 de las áreas de Edificación Aislada media y alta, se aprobarán sólo en el caso de calificar como "Predio Remanente Aislado".

"Predio Remanente Aislado" es aquel que, además de no cumplir con la superficie predial mínima, está rodeado por edificaciones de 4 pisos o más en todos los predios colindantes. Si esta condición no se cumple por uno y sólo uno de los deslindes del sitio, igualmente se considerará que es "Predio Remanente Aislado" si dicho deslinde común tiene 28 m. ó menos de extensión.

En estos casos, se permitirá un antejardín igual al establecido para los proyectos sin densificación, se admitirá la construcción de departamentos de uso residencial en primer piso y,

sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 20, se permitirá hasta dos recogimientos sucesivos a partir de los planos de fachada aunque ellos disten menos de 8m. del medianero, siendo aplicable el distanciamiento mínimo establecido en el artículo 2.6.3 de la OGUC.

Para el Predio Remanente Aislado ubicado en Área de Edificación Aislada alta N° 2 (E-Aa2), que no define subdivisión mínima del predio ni altura máxima, se utilizará la subdivisión mínima y la altura correspondiente al Área de Edificación Aislada alta N° 1 (E-Aa1).

En todo lo demás, se deberá cumplir con las normas de densificación del Área de Edificación correspondiente.

2 En el Artículo 43 de la Ordenanza Local:

Reemplácese el contenido del RUS 13 por el siguiente:

“La actividad “Oficinas de Profesionales” se entiende referida a lugares destinados al ejercicio de profesiones liberales, tales como arquitectos, ingenieros, contadores, abogados, etc., excluyendo funciones que impliquen compraventa de productos o atención masiva de público y sin publicidad exterior, admitiéndose en Predios Remanentes Aislados esta actividad como alternativa al uso residencial en edificaciones existentes o nuevas no acogidas a los cuadros de densificación definidos del Artículo 41 de esta Ordenanza.”

Andrés Ramírez Velasco
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura