MODIFICACIÓN Nº32 AL PRCV

AREAS VERDES COSTANERA SUR ORIENTE

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

MEMORIA EXPLICATIVA:

El Plano 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 Nº 1	publicada en el D.O. del 14.01.02,
Enmienda Nº 2	publicada en el D.O. del 04.03.02,
Enmienda Nº 3	publicada en el D.O. del 02.08.03 y rectificada en el D.O. del 26.12.03,
Enmienda Nº 4	publicada en el D.O. del 20.09.05,
Enmienda Nº 5	publicada en el D.O. del 06.12.05,
Modificación Nº 1	publicada en el D.O. del 26.04.04,
Modificación Nº 2	publicada en el D.O. del 23.04.03,
Modificación Nº 3	publicada en el D.O. del 23.04.03,
Modificación Nº 4	publicada en el D.O. del 23.04.03,
Modificación Nº 5	publicada en el D.O. del 31.03.06 y rectificada en el D.O. del 26 12.06,
Modificación Nº 6	publicada en el D.O. del 04.10.02,
Modificación Nº 7	publicada en el D.O. del 08.09.04,
Modificación Nº 8	publicada en el D.O. del 31.01.06 y rectificada en el D.O. del 22.03.06,
Modificación Nº 9	publicada en el D.O. del 05.09.05,
Modificación Nº 10	publicada en el D.O. del 14.10.05,
Modificación Nº 11	publicada en el D.O. del 30.01.06 y complementada en el DO del 10.02.06,
Modificación Nº 12	publicada en el D.O. del 13.03.06,
Modificación Nº 13	publicada en el D.O. del 30.01.06,
Modificación Nº 14	publicada en el D.O. del 15.03.06,
Modificación Nº 15	publicada en el D.O. del 07.06. 06,
Modificación Nº 16	publicada en el D.O. del 26.01.07,
Modificación Nº 17	publicada en el D.O. del 26.07.07,

Modificación Nº 18	publicada en el D.O. del 21.02.08 y rectificada el 08.03.08 y el 28.08.08,
Modificación Nº 19	publicada en el D.O. del 27.11.07 y rectificada en el D.O. del 22.12.07,
Modificación Nº 20	publicada en el D.O. del 06.12.07,
Modificación Nº 21	publicada en el D.O. del 30.11.09,
Modificación Nº 22	publicada en el D.O. del 30.11.09,
Modificación Nº 23	publicada en el D.O. del 05.02.10,
Modificación Nº 24	publicada en el D.O. del 05.03.10,
Modificación Nº 25	publicada en el D.O. del 22.10.10,
Modificación Nº 26	publicada en el D.O. del 14.12.11,
Modificación Nº 27	publicada en el D.O. del 19.04.12,
Modificación Nº 28	publicada en el D.O. del 04.10.13,
Modificación Nº 29	publicada en el D.O. del 08.07.13,
Modificación Nº 30	publicada en el D.O. del 21.01.16 y
Modificación Nº 31	publicada en el D.O. del 20.09.16.

1. FUNDAMENTO

La Comuna de Vitacura aspira a ofrecer la mejor calidad de vida para sus vecinos y visitantes. Por ello, el Alcalde y Concejo se han comprometido con la consolidación de una comuna residencial, verde y sustentable, como consta en el documento del PLADECO -Plan de Desarrollo Comunal 2016-2030- recientemente aprobado.

Si bien Vitacura es de aquellas comunas de la Región Metropolitana con mas áreas verdes por habitante, su potencial de crecimiento en el extremo oriente de la misma hacen necesario incrementar las áreas verdes en dicho sector comunal.

Asimismo, la presente Modificación busca evitar la concentración de edificaciones que impidan la debida relación que el Río Mapocho merece frente a la ciudad, anexando el uso del área comprendida en este proyecto al sistema de Parques Metropolitanos.

Finalmente, en la búsqueda del objetivo de avanzar en la implementación del sistema de parques ribereños resilientes, se propone la presente Modificación en el sector oriente de la comuna de manera de asegurar los usos de área verde en los terrenos objeto de este proyecto, reforzando la vocación verde, residencial y sustentable de la comuna de Vitacura declarada en el PLADECO.

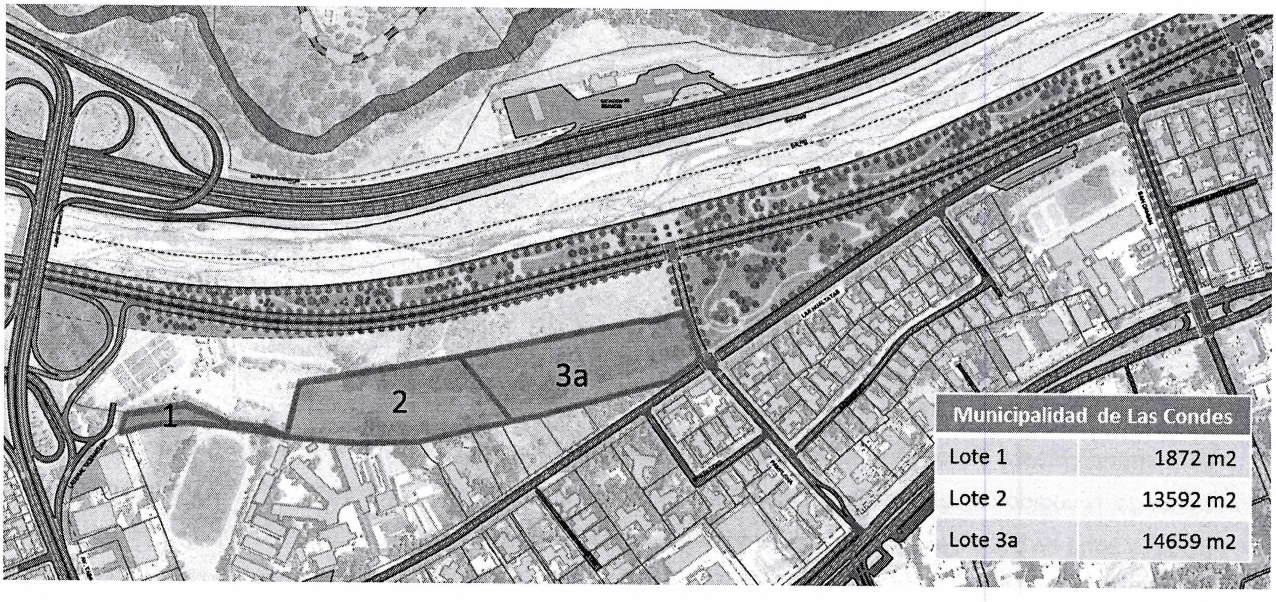
En consecuencia, este Municipio ha considerado pertinente revisar las condiciones de Edificación y Usos de Suelo actualmente vigentes para los predios objeto de esta modificación, considerando la alternativa de su afectación como Parque Metropolitano, lo que finalmente contribuye a:

- Incrementar el índice de áreas verdes metropolitanas
- Poner en valor el Río Mapocho y su sistema de areas verdes
- Bajar los indices de densificacion y de ocupacion de suelo
- Reducir potencialmente la tasa de motorización del sector
- Dar cumplimiento a solicitud de los vecinos de la UV-15

1.1 DE LA PROPIEDAD:

Los terrenos se ubican en la ribera sur del Río Mapocho, entre la faja definida para el Parque y la vía Costanera Sur Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer por el norte y por el sur con las instalaciones del Colegio Tabancura y otras propiedades particulares con acceso por calle Las Hualtatas, entre el nudo vial Tabancura por el poniente y la prolongación de calle San Damián por el oriente.

El área de estudio la constituyen propiedades eriazas sin proyectos previstos a la fecha e identificados en el Cuadro del plano del sector con los Lotes números 1, 2 y 3a con una superficie total de 30.123 m2 . El resto de las propiedades al oriente de la proyección de calle Pamplona hoy tienen asignado el Uso de Suelo Parques Metropolitanos.



2. MODIFICACION NORMATIVA

2.1 Condiciones de Edificación y Usos de Suelo vigentes

En relación a las condiciones de Edificación, actualmente aplica el Area de Edificación Aislada media N° 5 (E-Am5) del PRC-Vitacura, según se establece en los Cuadros 24 y 25 de la letra i. Edificación Aislada media N°5 del Artículo 41 del Capítulo IV: ZONIFICACION Y NORMAS ESPECÍFICAS de la Ordenanza del PRC-Vitacura:

Área E-Am5: Edificación Aislada media Nº 5

Subdiv. mínima (m2)	*Coef. Const*	*Coef. Ocup. Suelo*	*Coef. Área Libre*	*Ras.*	*Altura máxima*	*Antejardín (m)*	*Distancia miento (m)*	*Adosa miento*	*Dens. Neta máxima*
Exist	*0,80*	*0,40*	*---*	*60º*	*2 pisos 8,5 m*	*5(b)*	*Ord.Gen.*	*Ord.Gen.*	*20 Viv/Há*

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:

Área E-Am5: Edificación Aislada media Nº 5, Densificación

Subdiv. mínima (m2)	*Coef. Const*	*Coef. Ocup. Suelo*	*Coef. Área Libre*	*Ras.*	*Altura máxima*	*Antejardín (m)*	*Distancia miento (m)*	*Adosa miento*	*Dens. Neta máxima*
1200	*1,6*	*0,30*	*0,40*	*70º*	*7 pisos 24,5 m*	*7(f)*	*6*	*No se permite*	*200 Viv/Há*

En relación a los Usos de Suelo, actualmente el Plan Regulador Comunal asigna al sector en estudio sólo el Uso Vivienda (U-V) el cual permite los Usos Residencial y Educación Preescolar (Artículos 2.1.24 y 4.5.3 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones), según Cuadro 48 del numeral 1. Zona U-V: Usos de Suelo Vivienda del Artículo 43 del Capítulo IV: ZONIFICACION Y NORMAS ESPECÍFICAS de la Ordenanza del PRC-Vitacura.

2.2 Condiciones de Edificación y Usos de Suelo propuestos

La presente Modificación propone asignar a los terrenos afectados, las condiciones de Uso de Suelo y Edificación correspondientes a Parques Metropolitanos, de acuerdo a lo consignado en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, recogidos en el Plan Regulador Comunal como área de Edificación especial N° 2 Parques Metropolitanos (E-e2) y zona de Usos de Suelo Equipamiento especial N° 2 Parques Metropolitanos (U-Ee2), según se establece en el Artículo 41 del Capítulo IV: ZONIFICACION Y NORMAS ESPECÍFICAS de la Ordenanza del PRC-Vitacura que se transcribe:

m. Área E-e2: Edificación Especial N° 2, Parques Metropolitanos

Son áreas verdes de uso público de carácter Metropolitano, según se establece en el Artículo 5.2.2. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

En el territorio comunal se consideran los siguientes:

Parque Metropolitano San Cristóbal

Parque del Río Mapocho

Las instalaciones y edificaciones que se emplacen en el Parque Metropolitano San Cristóbal o en el Parque del Río Mapocho dentro del sector que se extiende desde el puente Centenario hacia el Sur-Poniente, deberán atenerse en su uso, ocupación y condiciones técnico-urbanísticas solamente a lo dispuesto en el Art. 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y en los Artículos 5.2.1. y 5.2.2. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Los restantes sectores del Parque del Río Mapocho, hacia el oriente del Puente Centenario, además de estar sujetos a las disposiciones señaladas anteriormente, estarán afectos a las siguientes normas complementarias:

Cuadro 32: Área E-e2: Edificación Especial N° 2, Parques Metropolitanos

Antejardín	*Distanciamiento*	*Adosamiento*	*Rasante*	*Altura máxima*
20 m.	*20 m.*	*No se permite*	*60°*	*9 m.*

La presente Modificación supone la baja en los índices de densificación que se produce al reemplazar la normativa de Edificación media N°5 (E-Am5), que permite densidades habitacionales de 200 VIV/Há u 800 HAB/Há y ocupación de suelo de 30%, por la normativa de Parques Metropolitanos. En su condición de parque de propiedad privada sin consolidar como área verde, le aplica la normativa establecida en el Artículo 2.1.31 de la OGUC, que permite una ocupación de suelo de 20% máximo, porcentaje que incluye todas las circulaciones vehiculares y estacionamientos proyectados en el área verde.

En relación a los Usos de Suelo, el proyecto propone reemplazar los Usos Residencial y Educación Preescolar por los Usos permitidos en Parques Metropolitanos de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago recogidos en numeral 7. Zona U-Ee2: Uso de Suelo Equipamiento especial N°2 Parques Metropolitanos del Artículo 43 del Capítulo IV: ZONIFICACION Y NORMAS ESPECÍFICAS de la Ordenanza del PRC-Vitacura.

7. Zona U-Ee2: Uso de Suelo Equipamiento especial N°2. Parques Metropolitanos (*)

Los usos permitidos para la zona U-Ee2 corresponden a los establecidos en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, Artículo 5.2.2.
En el territorio Comunal se establecen los siguientes:

Cuadro 60: Zona U-Ee2, Uso Equipamiento Especial Nº 2, Parques Metropolitanos

1	*Parque Metropolitano San Cristóbal*
2	*Parque del Río Mapocho*

El Art. 5.2.2 al cual se hace referencia define el concepto de Parques Metropolitanos y establece los siguientes usos permitidos:

"5.2.2 Parques Metropolitanos:

Son las áreas verdes de uso público de carácter metropolitano que pueden acoger actividades relacionadas con lo recreacional, deportivo, de culto, cultural, científico, de esparcimiento y turismo al aire libre. Los usos antes mencionados deben ser complementarios y compatibles con el carácter de área verde de usos público, su valor paisajístico o su equilibrio ecológico."

2.3 Estudio de Capacidad Vial

Forma parte de la presente Modificación al Plan Regulador el documento ANEXO 1 "Análisis de Factibilidad Vial" que permite determinar si la red vial comunal existente y prevista en su entorno, permite satisfacer la necesidad de accesibilidad en orden a servir adecuadamente las demandas de flujo al incorporar las condiciones de Parque Metropolitano a lotes que poseen actualmente condiciones de edificación media del Plan Regulador Comunal de Vitacura. Los resultados indican que la demanda generada es tan baja que prácticamente no influye en los índices de rendimiento de los arcos de la red vial analizada en ninguno de los escenarios considerados.

2.4 Estudio de Densidad Comunal

2.4.1 Antecedentes

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 Há. 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.

Actualmente el Artículo 4.4 del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, establece que Vitacura es un área de densidad baja, en 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. El PRMS faculta establecer zonas de menor densidad, siempre que el promedio ponderado comunal cumpla con el mínimo exigido.

2.4.2 Estudio Densidad Comunal 2017

Con motivo de la presente Modificación se realizó un completo Estudio de Densidad Comunal actualizado en base a las planimetrías digitales del Plan Regulador Comunal que incluyen todas las Modificaciones y Enmiendas aprobadas a la fecha y los cambios normativos propuestos en esta ocasión.

El documento ANEXO 2 Estudio de Densidad Comunal adjunto que forma parte de la presente Modificación consta de un Informe, un Plano en el cual se grafican las superficies netas y brutas de las diferentes áreas de Edificación y una Tabla que detalla sus superficies, normativa de densidad aplicable (mínima y máxima) según cada área y finalmente concluye con las viviendas y el número de habitantes potenciales de acuerdo a la normativa vigente.

A partir de dichas cifras, se obtienen las siguientes conclusiones:

CALCULO DE DENSIDAD NETA COMUNAL			
	HECTAREAS	HAB/HA	
TOTAL	1,415.62	TOTAL	151.595

CALCULO DE DENSIDAD BRUTA COMUNAL			
	HECTAREAS	HAB/HA	
TOTAL	1,847.15	TOTAL	116.179

En consecuencia y de acuerdo a lo indicado en el Artículo 4.4 de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, Vitacura cumple con los márgenes de densidad exigible, incluida la actual propuesta.

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

3.1 Modificación del 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 especial N° 2 Parques Metropolitanos (E-e2) al polígono A-B-C-D-E-F-A, precisado de acuerdo a lo graficado en el plano MR-32-01 adjunto.

3.2 Modificacion del Plano de Usos de Suelo, Lámina 2 del PRCV

Se requiere modificar el plano de Usos de Suelo (Lámina 2) del Plan Regulador Comunal y asignar normativa de Usos de Suelo Equipamiento especial N° 2 Parques Metropolitanos (U-Ee2) al polígono A-B-C-D-E-F-A, precisado de acuerdo a lo graficado en el plano MR-32-02 adjunto.

MUNICIPALIDAD DE VITACURA
ASESOR URBANISTA

VICENTE JOANNON ERRAZURIZ
ASESOR URBANISTA
MUNICIPALIDAD DE VITACURA

MODIFICACIÓN Nº 32 AL PRCV

AREAS VERDES COSTANERA SUR ORIENTE

TEXTO APROBATORIO

ARTICULO UNICO

Modificase el Plan Regulador Comunal de Vitacura aprobado por Resolución Nº 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 las Láminas 1 de Edificación y Lámina 2 de Usos de Suelo del Plan Regulador Comunal de Vitacura en el área inscrita dentro del polígono A-B-C-D-E-F-A graficado en los planos MR-32-01 de Edificación y MR-32-02 de Usos de Suelo, escala 1:2.000, que por este acto se aprueban.

MUNICIPALIDAD DE VITACURA
ASESOR URBANISTA

VICENTE JOANNON ERRAZURIZ
ASESOR URBANISTA
MUNICIPALIDAD DE VITACURA

\\vitacura-backup\Asesoria Urbana\MODIFICACIONES y ENMIENDAS\14 Mod. Areas Verdes Costanera Sur Oriente\Material Oficial\A SEREMI 05.06.17\Mod Areas Verdes Costanera Sur Oriente.doc