

PROYECTO DE MODIFICACIÓN N° 35 NORMALIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN COMUNAL

COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 8, 14, 15, 17, 20, 25, 36 y 41 DE LA ORDENANZA Y EL PLANO DE EDIFICACIÓN (Lámina 1) DEL PRC-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 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,
                      publicada en el D.O. del 26.07.07,
Modificación Nº 17
                      publicada en el D.O. del 21.02.08 y rectificada el 08.03.08 y el 28.08.08,
Modificación Nº 18
                      publicada en el D.O. del 27.11.07 y rectificada en el D.O. del 22.12.07,
Modificación Nº 19
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,
Modificación Nº 31
                      publicada en el D.O. del 20.09.16,
Modificación N° 32
                      publicada en el D.O. del 03.04.18,
                      publicada en el D.O. del 30.07.18 y rectificada en el D.O. el 02.08.18.
Modificación N° 33
Modificación N° 34
                      publicada en el D.O. del 10.05.19.
```

Se adjunta Anexo 3 que detalla este listado de las Modificaciones y Enmiendas al PRC-V realizadas y aprobadas indicando número, nombre, artículos que modifica, número y fecha de decreto de promulgación, fecha de publicación en el Diario Oficial y sus objetivos a modo de breve resumen.

Se agrega además un Anexo 4 que corresponde al Cuadro Comparativo, documento administrativo que se genera al término del procedimiento de aprobación en la cual se aclaran los cambios experimentados por los documentos técnicos, como la Memoria Explicativa y los planos, respecto a lo expuesto al público.

1. FUNDAMENTO

La presente Modificación al Plan Regulador Comunal (PRC) de Vitacura se aboca a compatibilizar el instrumento con lo establecido por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza (OGUC), así como con las interpretaciones de las Circulares de la División de Desarrollo Urbano (DDU), especialmente la N°227 y N°398 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (MINVU), y con Dictámenes de la Contraloría General de la República (CGR) que son pertinentes, lo cual significa un replanteamiento del NUMERAL 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN POR ÁREAS del CAPÍTULO IV: ZONIFICACION Y NORMAS ESPECIFICAS de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Vitacura en su Artículo 41 de Edificación, del plano respectivo y de artículos complementarios a la

edificación.

El Artículo 41 de la Ordenanza Local, establece las condiciones de edificación por áreas, para ello utiliza cuadros que indican los índices respectivos y una serie de notas que complementan los cuadros. Cada una de estas zonas se encuentra graficada en la Lámina N°1 Edificación. La estructura que utiliza el artículo para establecer las normas de edificación y la normativa legal y aplicable que se encuentra vigente, hacen necesario actualizar el artículo 41 en el sentido de:

- Modificar la estructura con la que se especifican las normas urbanísticas en cada zona de edificación;
- Realizar ajustes a los cuadros que indican las normas en cada zona de edificación, específicamente revisar nomenclaturas y unidades de cada uno y revisar notas especiales indicadas en cada zona de edificación y eliminar o replantear según corresponda;
- Revisar zonas o subzonas que son muy similares y que pueden agruparse para simplificar la lectura y aplicación del instrumento de planificación territorial;
- Revisar la pertinencia de crear nuevas subzonas para mantener algunas excepciones del artículo 41 o que reconozcan situaciones existentes que se quieren mantener;

Se requiere ajustar artículos complementarios que también se refieren a normas de edificación para dejarlos en concordancia con el resto del instrumento (Art. 8, 14, 15, 17, 20, 25, 36);

Se requiere ajustar el Plano de Edificación (Lámina 1) a la nueva base cartográfica comunal.

1.1 Plan Regulador Comunal vigente

El PRC de Vitacura, aprobado en diciembre de 1999, fue concebido desde un inicio como un solo cuerpo legal compuesto por la Memoria Explicativa, la Ordenanza Local y los planos de Edificación (Lámina 1), Usos de Suelo (lámina 2) y Vialidad (lámina 3). El numeral 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN POR ÁREAS de la Ordenanza Local, en su Artículo 41, complementa la zonificación graficada en el plano respectivo, estableciendo áreas de edificación que se tradujeron en 16 zonas; 12 de éstas se refieren a las Zonas de Edificación (E-Ab1, E-Ab2, E-Ab3, E-Ab4, E-Am1, E-Am2, E-Am3, E-Am4, E-Am5, E-Am6, E-Aa1 y E-Aa2) y 4 se refieren a Áreas de Edificación Especial comunal (Ee2, Ee3, Ee4, Ee5) asociadas a las áreas verdes y a inmuebles de valor patrimonial.

El año 2003, mediante la Modificación N° 2 al Plan Regulador Comunal, se incorporó una nueva zona de edificación para la calle El Mañío, Zona E-Ae1: Edificación Aislada especial N°1; en el año 2003, a través de la modificación N°4, se incorporó la Zona E-Ae2: Edificación Aislada especial N°2 para algunos sectores de las calles Juan XXIII y Luis Carrera; la modificación N°11, publicada el 2006, incorporó una tercera zona de edificación especial para el colegio Saint George denominada Zona E-Ae3: Edificación Aislada especial N°3 la cual se divide en 3 subsectores; la modificación N°13, publicada en el año 2006,

3

MUNICIPALIDAD DE VITACURA DIRECCION DE ASESORÍA URBANA

incorpora la Zona E-Ae4: Edificación Aislada especial N°4 para los Loteos de Santa Teresa y El Portezuelo en la cual se establecen 3 sectores y varios subsectores en cada uno de ellos. Por último, con la modificación N°19 del año 2007 se agregan las últimas dos zonas especiales, Zona E-Ae5: Edificación Aislada especial N°5 y Zona E-Ae6: Edificación Aislada especial N°6 que se refieren al extremo oriente de la comuna. Así, mediante modificaciones al instrumento de planificación, se han incorporado las zonas E-Ae1, E-Ae2 E-Ae3, E-Ae4, E-Ae5 y E-Ae6.

Actualmente, el PRC de Vitacura vigente, con sus 33 Modificaciones y 5 Enmiendas aprobadas tiene 22 zonas de edificación que se clasifican en 5 tipos:

Zonas de Edificación Aislada Baja:

- E-Ab1 Edificación Aislada Baja N°1
- E-Ab2 Edificación Aislada Baja N°2
- E-Ab3 Edificación Aislada Baja N°3
- E-Ab4 Edificación Aislada Baja N°4

Zonas de Edificación Aislada Media:

- E-Am1 Edificación Aislada Media N°1
- E-Am2 Edificación Aislada Media N°2
- E-Am3 Edificación Aislada Media N°3
- E-Am4 Edificación Aislada Media N°4
- E-Am5 Edificación Aislada Media N°5
- E-Am6 Edificación Aislada Media N°6

Zonas de Edificación Aislada Alta:

- E-Aa1 Edificación Aislada Alta N°1
- E-Aa2 Edificación Aislada Alta N°2

Zonas de Edificación Especial:

- E-e2 Edificación Especial N°2, Parques Metropolitanos
- E-e3 Edificación Especial N°3, Parques Intercomunales
- E-e4 Edificación Especial N°4, Áreas Verdes Complementarias
- E-e5 Edificación Especial N°5, Inmuebles de Conservación Histórica, Monumentos Históricos

Zonas de Edificación Aislada Especial:

- E-Ae1 Edificación Aislada Especial N°1
- E-Ae2 Edificación Aislada Especial N°2
- E-Ae3 Edificación Aislada Especial N°3
- E-Ae4 Edificación Aislada Especial N°4
- E-Ae5 Edificación Aislada Especial N°5
- E-Ae6 Edificación Aislada Especial N°6

1.2 Propuesta de Modificación

El PRC de Vitacura debe reformular el artículo 41 de la Ordenanza Local y su plano respectivo para ajustarse a la normativa legal y aplicable. Para efectos de esta modificación, no se abordan las zonas de edificación especial (E-e2, E-e3, E-e4 y E-e5) contenidas en el Artículo 41 debido a que estas zonas corresponden a categorías de Parques Intercomunales y Metropolitanos y Áreas Verdes determinadas por el PRMS y a los inmuebles de valor patrimonial comunal (Inmuebles de Conservación Histórica y Monumentos Históricos) y se norman bajo una lógica que se diferencia del resto. Por lo tanto, la modificación aborda el replanteamiento de las 18 zonas de edificación que se refieren a la edificación Aislada Baja, Aislada Media, Aislada Alta y Aislada Especial.

En la Ordenanza Local se establecen cuadros con normas urbanísticas para cada zona de edificación y se complementan con notas específicas. Algunas de estas normas urbanísticas se encuentran desactualizadas respecto al lenguaje o estructura que debe utilizarse según lo determinado en los instructivos emitidos por la División de Desarrollo Urbano, así mismo se deben revisar las notas complementarias que complementan los cuadros que se requieren ajustar al marco legal y aplicable de un PRC y que por lo tanto se deben eliminar o modificar para dejarlas de acuerdo con lo establecido por el marco regulatorio vigente como se explica en los siguientes puntos. Por último, existen algunas indicaciones en las notas que mediante excepciones o restricciones establecen características particulares para ciertos sectores de la comuna lo que en la práctica funciona como una subzona y que por lo tanto deben replantearse para garantizar que estas se expresen de la manera admitida en la normativa vigente.

Las zonas de edificación Aislada Media, Aislada Alta y Aislada Especial establecen 2 cuadros con normas de edificación para cada zona lo que posibilita que en una misma zona se puedan desarrollar dos tipologías diferentes de edificación. Por un lado, se permiten proyectos de densificación que propician mayor altura, constructibilidad y densidad, en predios de mayor tamaño; y por otro, se permite la posibilidad de preservar las características de las viviendas existentes en aquellos predios de menor tamaño. Lo anterior se hizo con el objetivo de reconocer carácter residencial y poco denso de la comuna, la cual busca un proceso de densificación en sectores específicos, pero con una adecuada transición de sus edificaciones.

Tanto las excepciones específicas como los dos cuadros por zona implican que el PRC de Vitacura en su aplicación práctica tiene más zonas de edificación que las que se encuentran representadas en el respectivo plano y nombradas en la Ordenanza Local.

La OGUC, en su artículo 2.1.10 y la reiterada jurisprudencia de CGR, contenida en los dictámenes N°s 85.598 (2013), 28.162 (2016) y 12.084 (2017), indica que la planificación se debe establecer por zona o subzona, definiendo para cada una de ellas las normas urbanísticas, sin condicionarlas al cumplimiento de otras y sin establecer excepciones ni restricciones particulares. Por todo lo anterior, **el principal**

objetivo de esta modificación es ajustarse a lo establecido sin generar cambios sustanciales a lo actualmente vigente y así simplificar la lectura y aplicación del Plan Regulador Comunal vigente.

2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

2.1 Modificación al Artículo 41

2.1.1 Zonas de Edificación con y sin densificación

Las zonas de Edificación Aislada media (E-Am), Aislada Alta (E-Aa) y Aislada Especial (E-Ae) corresponden a 14 de las 22 zonas de edificación consignadas en el PRC de Vitacura. En ellas la Ordenanza Local indica las normas urbanísticas de edificación a través de dos cuadros para cada zona, que orientan las normas de los cuadros base o sin densificación a preservar las condiciones de las edificaciones de baja altura y densidad existentes, mientras que las de los cuadros de densificación permiten la posibilidad de densificar bajo el cumplimiento de una superficie predial de mayor tamaño, que permite mayores alturas, densidades e índices de constructibilidad, como se puede observar en el siguiente ejemplo de la zona E-Am3:

Cuadro 20: Área E-Am3: Edificación Aislada media N°3

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
1000	0,50	0,30		60°	2 pisos 8,5 m	5	4	Ord. Gen.	10 Viv/Há

Cuadro 21: Área E-Am3: Edificación Aislada media N°3, 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
1500	1,00	0,20	0,60	70°	7 pisos 24,5 m	7	8	No se permite	100 Viv/Há

La existencia de dos cuadros en la práctica duplica las normas urbanísticas para cada zona. En el caso del cuadro que permite densificación, este se puede aplicar bajo el cumplimiento de todas las normas urbanísticas que ahí se indican. En ese sentido, la nomenclatura de subdivisión predial mínima, según dictamen de CGR N°48.550 (2011), hace referencia a procesos de división del suelo y por lo tanto no sería requisito para acceder al cuadro de densificación cumplir con esta normativa en los casos en que se refiera a otros procesos como por ejemplo un proyecto de edificación.

MUNICIPALIDAD DE VITACURA DIRECCION DE ASESORÍA URBANA

La presente modificación propone generar un único cuadro por zona. Para ello, se plantea preservar los cuadros de densificación y ajustarlos en los casos que sea necesario para compatibilizar el desarrollo de edificaciones de baja altura y densidad con proyectos de densificación, lo que se explicarán más adelante.

2.1.2 Normas de edificación por zona

La segunda materia a abordar tiene relación con la estructura, el contenido de los cuadros y las notas indicadas para cada zona de edificación contenidas en el Artículo 41, situación en que se identifican normas urbanísticas y disposiciones que deben ajustarse o actualizarse a la normativa legal y que corresponden a:

- Superficie de Subdivisión Predial Mínima
- Coeficiente de Área Libre
- Adosamiento
- Distanciamientos
- Coeficiente de Ocupación de suelo
- Densidad Neta Máxima
- Subterráneos
- Uso de suelo por piso

2.1.2.1 Superficie de Subdivisión Predial Mínima

En relación a la norma de "Subdivisión Mínima" que establece la ordenanza local vigente, se identifican tres situaciones que se deben ajustar:

a. Denominación de la Norma Urbanística

Los cuadros de edificación de la Ordenanza Local, hacen alusión al término *Subdivisión Mínima*. Dicha denominación, según el Art. 2.1.10, numeral 3, letra "c" de la OGUC y según la circular DDU 398, debe ser la de "*Superficie de Subdivisión Predial Mínima*".

Por lo anterior, se reemplaza en todos los cuadros de edificación del Artículo 41 la denominación "Subdivisión Mínima" por "Superficie de Subdivisión Predial Mínima".

b. Superficie de Subdivisión Predial Mínima superiores a 2.500 m²

El PRC define para las zonas E-Ab1, E-Am2 y E-Am6 valores para la Superficie de Subdivisión de 4.000 m².

De acuerdo al Artículo 2.1.20 de la OGUC y al punto 3.2.2 – f) de la Circular DDU 398, la Superficie de Subdivisión Predial Mínima debe ser de 2.500m² o menor a menos que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- Estar expuesta a zona de riesgo o contener recursos de valor natural o patrimonial

7

cultural, que se deba proteger.

- Tener una pendiente promedio superior al 20%.
- Carecer de dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado y pavimentación, en al menos la mitad de su perímetro frente a vías.

Dado que la mayoría de los terrenos que conforman las zonas tienen pendiente superior a 20%, se mantiene la *Superficie de Subdivisión Predial Mínima* para las zonas E-Ab1, E-Am2 y E-Am6 y se incorpora una nota que permite que esta sea de 2.500m² en terrenos con pendientes inferiores al 20% que no estén afectos a zonas de riesgo.

c. Superficie de Subdivisión Predial Mínima Existente

El PRC define para la zona E-Aa2 el índice de subdivisión predial como "Existente" lo que equivale a prohibir la subdivisión del suelo según los dictámenes de CGR. N°35.121 (12.05.2016) y N°48.550 (02.08.2011), entre otros.

Para evitar que en esta zona la subdivisión predial quede prohibida, se propone reemplazar el término *Existente* en el cuadro de esta zona por 1.000 m² que corresponde al tamaño promedio de las superficies prediales que no tienen proyectos en densificación. Aquellos predios que no cumplan con esta norma urbanística no podrán subdividir el suelo, pero podrán aplicar el resto de las normas establecidas para cada zona.

2.1.2.2 Coeficiente de Área Libre

La Ordenanza Local del PRC de Vitacura estipula en su Artículo 11 la definición del Área Libre, entendida como un área destinada a uso común, descubierta y abierta a lo menos por dos lados, la cual puede ser destinada exclusivamente a jardín, patio de juegos, terraza o circulación peatonal. La mayoría de los cuadros de edificación incorporan el Coeficiente de Área Libre como norma urbanística y lo cualifican mediante notas. Según lo establecido en el Art. 2.1.10 de la OGUC, la Circular DDU 227 y corroborado en los dictámenes de la CGR N°18.871 (24.05.2017) y N°58.406 (08.08.2016), se considera el *Coeficiente de Área Libre* como un parámetro ajeno al ámbito del instrumento y, por ende, inaplicable. Por lo tanto, en esta modificación se eliminan tanto el coeficiente indicado en los cuadros como las notas que cualifican el espacio.

2.1.2.3 Adosamiento

El adosamiento en los cuadros está expresado como "Ord.Gen". en los casos que se refiere a la OGUC y "No se permite" en los casos en que se encuentra Prohibido. Para mayor claridad se reemplazan los términos por "OGUC" o "Prohibido" según correspondan y en algunas zonas se modifica lo indicado en el PRC vigente para permitir el adosamiento de las viviendas que existen en la zona. Las zonas donde se ajusta el adosamiento son: E-Am1 y E-Am4 que son las que tienen mayor cantidad de viviendas y

que la renovación urbana se ha dado con menor intensidad.

2.1.2.4 Distanciamientos

Dado que en algunas zonas hay dos cuadros que indican las normas urbanísticas asociadas a edificación y que esta modificación genera un único cuadro por zona, se deben ajustar los distanciamientos ya que si se establecen los que actualmente existen para los cuadros que permiten densificación, las edificaciones de baja altura y densidad del sector que quieran modificarse quedarán restringidas. Como ya fue comentado en esta memoria, es de interés de este municipio promover una adecuada convivencia entre dos tipologías diferentes de edificación y para esto, los distanciamientos mínimos son fundamentales tanto para resguardar la privacidad como para permitir la ampliación y mejora de las edificaciones preexistentes. Para ello se propone la exigencia de distanciamiento mínimo mediante una fórmula en función de la altura, cuya aclaración de la manera de aplicarse se integrará en el artículo 20 de la Ordenanza Local y será explicado más adelante.

Para lograr el objetivo anterior, se revisaron las zonas que permiten densificación y que actualmente tienen gran cantidad de viviendas de baja altura. En estas zonas, mediante una fórmula sencilla, se calcula el distanciamiento mínimo en función de la altura de la edificación, con esto ambas edificaciones podrán continuar cumpliendo con la normativa requerida. Las zonas donde se ajusta el distanciamiento son: E-Am4, E-Am5, E-Aa1, E-Aa2.

2.1.2.5 Coeficiente de Ocupación de Suelo

Con el mismo objetivo que fue explicado en el punto anterior de compatibilizar el desarrollo armónico de distintas tipologías de edificación, se revisaron los coeficientes de ocupación de suelo de zonas específicas y en casos puntuales este se aumentó sin sobrepasar el 30% del coeficiente de ocupación de suelo promedio entre lo que permitía el cuadro con y sin densificación. Las zonas donde se ajusta el coeficiente de ocupación de suelo son: E-Am4, E-Am5, E-Aa1, E-Aa2.

2.1.2.6 Densidad Neta Máxima

El PRC de Vitacura define dentro de las normas urbanísticas las densidades máximas exigibles, expresadas en *Densidades Netas*, con valores definidos en viviendas por hectáreas. Sin embargo, la OGUC en su Artículo 2.1.22 establece expresamente que "los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4."

Adicionalmente, se define que para los Planes Reguladores ya aprobados que fijaron la densidad como *Densidad Neta*, como es el caso del PRC de Vitacura, se debe continuar aplicándola y actualizar la norma urbanística a *Densidad Bruta* en futuras modificaciones, según la Circular DDU Específica N°39/2009 y el Ord. SEREMI MINVU N°2806 (30.05.2016).

El traspaso de *Densidad Neta Máxima* a *Densidad Bruta Máxima* requiere considerar el espacio público adyacente a las zonas de edificación. Para realizar esta transformación, se elaboró un estudio detallado de densidad comunal¹, que tomó como metodología base lo indicado en la OGUC. En este estudio se analizaron las zonas a nivel general y en sectores puntuales para así identificar el porcentaje de espacio público que se debe considerar en cada sector. Con esto, la fórmula de transformación de la densidad neta a densidad bruta, no es común para todas las zonas ya que depende del área y distribución del espacio público adyacente a cada zona, es decir, su trama urbana. El estudio permitió traducir los índices para cada área de edificación, manteniendo la cantidad de habitantes por hectárea de forma general para cada zona, y por ende, la densidad comunal total.

La redefinición de la densidad se actualiza en todos los cuadros de edificación del Artículo 41, traduciendo las *Densidades Netas Máximas* a *Densidades Brutas Máximas*. El traspaso de la densidad de Neta a Bruta corresponde solo a un cambio de unidad de medida y no genera un cambio sustancial en la densidad comunal.

2.1.2.7 Subterráneos

El instrumento de planificación comunal define a través de notas para cada zona de edificación, restricciones respecto a los subterráneos, en relación a los porcentajes de ocupación y a los usos del subsuelo como se muestra a continuación:

Área E-Ab1: Edificación Aislada baja Nº 1

NOTA:

a) Los subterráneos podrán ocupar hasta un 20% del terreno para ser destinados a bodegas y/o estacionamientos con sus respectivas áreas de circulación.

Del ejemplo anterior, se presentan las siguientes situaciones que se deben ajustar con la normativa legal y aplicable:

Porcentajes de ocupación de los subterráneos.

En relación a las construcciones en subterráneos, la OGUC en su Art. 2.6.3. da atribuciones al instrumento de planificación territorial para definir normas de distanciamiento y zonas inexcavadas, y para permitir porcentajes de ocupación del primer subterráneo por sobre el 70%. En complemento, la circular DDU 398 señala que los instrumentos pueden definir distanciamientos hacia los deslindes laterales y posteriores para cada nivel de subterráneo junto con permitir o no su emplazamiento en el área bajo el antejardín.

De lo anterior se desprende que el PRC no tiene las facultades para restringir la ocupación del

¹ Ver Anexo 01 Estudio de Densidad Comunal

subterráneo a un porcentaje menor al 70%, por lo que algunas notas a los cuadros de edificación exceden el ámbito de competencia de los planes reguladores comunales. En base a lo anterior, se establece para la totalidad del territorio comunal que el porcentaje de ocupación de subterráneos será de 70% como lo indica la OGUC.

ii. Usos de Suelo en Subterráneos

En las notas de algunas zonas de edificación se indica el destino que podrán tener los subterráneos, regulando así el uso de suelo del subsuelo.

La DDU Específica N° 49 del año 2009, estipula expresamente que los PRC no están facultados para establecer usos de suelo diferenciados para el subsuelo, y que deben ser compatibles con los usos definidos por la zona de uso de suelo asignada. En consecuencia, se elimina toda alusión a usos de suelos diferenciados en las notas de las distintas áreas de edificación.

2.1.2.8 Restricciones de Usos de Suelo por Piso

En gran parte de las zonas de edificación, las notas establecen restricciones con respecto a usos de suelo en el primer piso, lo que se puede observar a modo de ejemplo:

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.

La prohibición de usos de suelo específicos por pisos no se ajusta a derecho, materia contenida en los dictámenes de CGR N°s 40.724 (2017), 90.359 (2016) y 11.101 (2010), entre otros, en los que se explicita que la norma urbanística de uso de suelo no admite distinciones basadas en los pisos de construcción. En consecuencia, se eliminan todas las notas a los cuadros de edificación que hacen alusión a esta materia.

2.1.2.9 Síntesis de modificaciones de forma en los Cuadros de Edificación

Con el objetivo de incorporar los contenidos mencionados y de facilitar la comprensión de la norma, se propone ajustar ciertos aspectos formales de los cuadros que se detallan a continuación y se muestran a modo de ejemplo en el Cuadro de la zona E-Am4:

- i. Se simplifica el formato de los cuadros para facilitar su lectura.
- Se reemplaza la denominación de Subdivisión Mínima por Superficie de Subdivisión Predial Mínima.
- iii. Se elimina de las normas urbanísticas el Coeficiente de Área Libre.
- iv. Se eliminan las notas asociadas al uso de suelo y al porcentaje de ocupación del subterráneo

- y con esto la ocupación del subsuelo de la comuna queda en 70%.
- v. Para los *Adosamientos*, se reemplazan las denominaciones de *Ord. Gen.* por *OGUC* y *No se* permite por *Prohibido*, según corresponda en cada zona de edificación.
- vi. En algunas zonas se ajustan los distanciamientos mediante fórmula.
- vii. En zonas puntuales se ajusta la ocupación de suelo.
- viii. Se reemplaza la denominación de la norma *Densidad Neta Máxima* por *Densidad Bruta Máxima* y se modifican las unidades de medida de la densidad de *Viv/Há* por *Hab/Há*.
- ix. Se elimina la restricción de uso de suelo por piso.

Ejemplo Cuadro y notas PRC Vitacura Vigente, Cuadro 23: Área E-Am4: Edificación Aislada media Nº 4

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
800	1,00	0,25	0,50	60°	5 pisos 17,5 m	7	6	No se permite	125 Viv/Há

NOTA:

- 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, solo se permitirán usos complementarios a las viviendas pertenecientes al bien común, los cuales no se podrán enajenar en forma independiente.
- d) Para los terrenos que enfrenten 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.

Ejemplo Cuadro Propuesto

	Área E-	Am4: Edificación Med	dia Nº 4		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín	
800 m ² 1,0		0,4	60°	7 m.	
Altura Máxima <u>de Edificación</u> 5 pisos 17,5 m		Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima	
		3 m. + 1 m. por cada piso adicional sobre el 2do con un máximo de 6m.	Prohibido	360 Hab/Ha	

2.1.3 Notas específicas a algunas Áreas de Edificación

2.1.3.1 Antejardín variable en función de una vía.

Algunas Áreas de Edificación contienen notas que establecen un antejardín variable, es decir, la línea de edificación se encuentra definida con respecto al eje de la calle a la que enfrentan como se muestra a continuación a modo de ejemplo para el Área E-Ab2, Edificación Aislada baja N°2 (Cuadro 10).

NOTAS:

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.

Estas notas fueron incorporadas en la modificación N°29 del año 2013 y N°30 del año 2015 con el objetivo de preservar la continuidad espacial de las construcciones en las vías troncales que tienen afectación a utilidad pública y que estructuran la comuna en un momento en que el escenario de la vigencia de las afectaciones a utilidad pública era inestable y que la calidad espacial de estas vías estaba en juego.

Dado que ya no hay plazo de vigencia limitado para las afectaciones a utilidad pública y que las normas urbanísticas deben establecerse según zona o subzona y no en función de la calle, se eliminan la notas relativas a los antejardines y su ancho se indica en los cuadros de cada zona. En estos casos, la medida del antejardín indicada desde el eje de la calle es equivalente a la establecida en cada cuadro desde la línea oficial por lo que no implica ningún cambio en la calidad espacial de la calle.

2.1.3.2. Normas Urbanísticas diferenciadas por sectores o vías

Algunas Áreas de Edificación contienen notas que asignan, a modo de excepción, normas urbanísticas diferenciadas a las establecidas en los cuadros de la zona correspondiente para sectores particulares o vías específicas. Acorde a lo preceptuado en el Art. 2.1.10 de la OGUC y los dictámenes de CGR N°s 85.598 (2013), 28.162 (2016) y 12.084 (2017), las normas urbanísticas deben definirse en función a la zona o subzona de que se trate.

En razón de lo expuesto, se analizaron las notas relativas a estas excepciones con el objetivo de evaluar (i) si éstas ameritaban la incorporación de nuevas zonas o subzonas, en función de las características singulares que se deseen preservar, (ii) si estas características eran asimilables a alguna zona de edificación existente o, en su defecto, (iii) si se suprimían las notas que no presentan un fundamento de peso para diferenciarlas de los cuadros de edificación vigentes. Luego del análisis se tomaron las dos últimas posibilidades, asimilar algunas a zonas existentes y suprimir notas que no eran relevantes. A continuación, se muestran todas las notas de excepción identificadas en los cuadros y se indica la modificación propuesta para cada una de ellas.

13

i. Notas con restricciones diferenciadas por sectores o vías

a. Área E-Ab2. Edificación Aislada baja N°2 (Cuadro 10)

NOTAS:

- b) En la calle Chinquihue, el Lote 25a definido en el Plano de Subdivisión S-6251, respecto a su medianero norte, no podrá adosarse y el distanciamiento será de 8 m. según Plano MR-10-01. Se elimina esta nota.
- c) Los predios en Área E-Ab2 ubicados al norte de Vía Blanca, singularizados en el polígono A-B-C-D-E-A del plano MR-24-02, no podrán generar nuevos adosamientos hacia los predios vecinos que se emplazan en el Área E-Ab1 contigua. Se elimina esta nota.

b. Área E-Am5. Edificación Aislada media N°5 (Cuadro 25)

- d) En los terrenos ubicados en Av. Vitacura desde El Manantial hacia el Oriente, y en Av. Tabancura, regirán las siguientes condiciones especiales:
 - i) 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, 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).

Se elimina esta nota y se conserva la zona original de E-Am5

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

² Modificado por Decreto Alcaldicio sección 1ª Nº 3/450, D.O. 13.03.06. (Modificación Nº 12)

MUNICIPALIDAD DE VITACURA DIRECCION DE ASESORÍA URBANA

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.

Se elimina la nota e) completa, se conserva la zona original de E-Am5.

c. Área E-Aa2: Edificación Aislada alta Nº 2 (Cuadro 31)

d) En la Av. Tabancura, todo predio tendrá derecho a incrementar la densidad en 30 Viv/Há por cada 1.000m2 adicionales sobre los 5.000m2 de superficie del predio. (3) Se elimina esta nota.

2.1.4 Zonas de edificación Aislada Especial

Las zonas de edificación aislada especial fueron creadas posterior a la promulgación del PRC el año 1999 a través de diversas modificaciones. En ellas se han observado dos tipos de características que ameritan su revisión: algunas son muy similares entre ellas, y otras contienen subzonas sujetas a excepciones, contenidas en el texto de la Ordenanza Local, que se requieren simplificar, reformular y en los casos que corresponda, representar en el plano de edificación de acuerdo a la normativa legal y aplicable.

2.1.4.1 Área E-Ae1: Edificación Aislada especial Nº1, Calle El Mañío

En esta zona se establece que las normas de edificación que se aplicarán serán las de las zonas E-Aa1 y E-Am5 dependiendo de la calle que enfrenta el terreno. Sobre estas zonas se establecen excepciones a través de notas en las cuales se especifican condiciones particulares de antejardín, accesos vehiculares, ocupación de suelo y adosamiento según la calle que enfrente el predio y solo para los dos primeros pisos. Dado que la planificación debe referirse a la zona sin generar excepciones específicas, que las notas de excepción no corresponden y que estas excepciones no se han utilizado a la fecha, se elimina la zona E-Ae1 y se asigna según corresponda la zona E-Aa1 o la E-Am5.

³ Modificado por Decreto Alcaldicio sección 1ª Nº 3/763, D.O. 31.03.06. (Modificación Nº 5)

Imagen situación vigente (E-Ae1) y propuesta (E-Aa1 y E-Am5) para El Mañío



2.1.4.2 Área E-Ae2: Edificación Aislada especial N°2

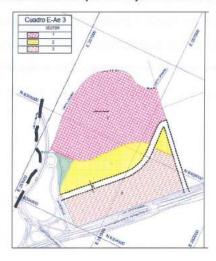
Esta zona corresponde a sectores específicos en la vereda poniente de la calle Luis Carrera, entre Espoz y Av. José María Escrivá de Balaguer y en la vereda poniente de la Av. Juan XXIII, entre Ingeniero Álvarez Albornoz y Rotonda Carol Urzúa.

La zona recoge la norma urbanística de los edificios existentes que se consolidaron previa a la promulgación del PRC de 1999, por lo tanto los índices son fundamentales para que el resto del sector que aún no se densifica lo haga con edificaciones de similares características. Debido a lo anterior, la zona se mantiene y se le aplican las modificaciones explicadas en el punto 2.1.2.

2.1.4.3 Área E-Ae3: Edificación Aislada especial N°3, Sector Colegio Saint George

En esta zona se definen 3 subsectores, cada uno con distintas normas urbanísticas de edificación, los que en la práctica actúan como subzonas.

Imagen subsectores que componen la zona E-Ae3



Las normas urbanísticas de los subsectores 2 y 3 al igual que otras zonas de edificación definen dos tipos de índices a través de dos cuadros para cada subsector. Esto les permite optar a proyectos con densificación bajo el cumplimiento de condiciones específicas relacionadas con obras de infraestructura vial, que en la práctica resultan inaplicables. Por lo tanto, dichas condiciones se eliminan y con el objetivo de simplificar la estructura de los cuadros se considerarán los cuadros de los subsectores que establecen normas urbanísticas sin densificación para esta zona.

Los subsectores 1 y 2 corresponden al área en que se desarrolla el Colegio Saint George y sus instalaciones complementarias, ambas zonas en los cuadros que establecen normas urbanísticas sin densificación, tienen condiciones de edificación muy similares, pues solo se diferencian en el coeficiente de ocupación de suelo, la definición de la rasante y el antejardín. Las últimas dos normas urbanísticas mencionadas no son relevantes en este caso debido a la dimensión del terreno. En base a lo anterior y con el objetivo de simplificar la lectura y aplicación del PRC, se propone asimilar las normas urbanísticas de los subsectores 1 y 2 y fusionarlos en una sola zona, como se muestra a continuación:

Área E-Ae3, Edificación Aislada especial N° 3, Subsectores 1 y 2 vigente y propuesto

ZONA	Subdiv. mínima (m2)	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Neta máxima
Subsector 1 vigente	2500	0,40	0,20	45°	3 pisos 10,5 m	10	8	No se permite	-
Subsector 2 sin densificación vigente	2500	0,40	0,30	60°	3 pisos 10,5 m	7	8	No se permite	80 (20 Viv/Há)
PROPUESTA FUSIÓN DE ZONAS E-Ae3	2500	0,40	0,25	60°	3 pisos 10,5 m	10	8	No se permite	80 (20 Viv/Há)

Adicionalmente, se ajusta la estructura del cuadro y se eliminan las notas en concordancia con lo explicado en el punto 2.1.2.

Para el subsector 3, sus normas urbanísticas se expresan como una subzona de la zona E-Ae3 y mantienen las normas urbanísticas que se establecían para el sector sin densificación. Lo anterior en atención a la saturación vial del sector y de lo inaplicable que resultaban las normas existentes que permitían densificación.

Área vigente E-Ae3, Edificación Aislada especial Nº 3, Subsector 3 sin densificación

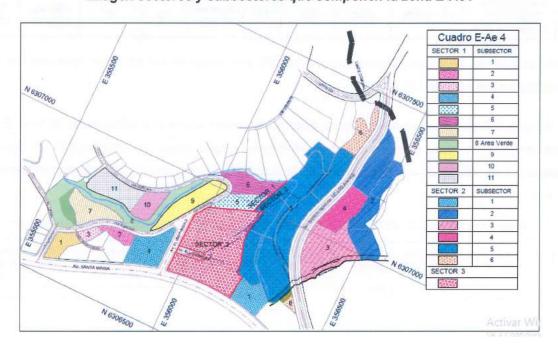
ZONA	Subdiv. mínima (m2)	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Neta máxima
Subsector 3 sin densificación	2500	0,50	0,50	60°	3 pisos 12 m	variable	8	No se permite	120 (30 viv/ha)

Imagen síntesis agrupación de zonas



2.1.4.4 Área E-Ae4: Edificación Aislada especial N°4, Loteos Santa Teresa y El Portezuelo En esta zona se establecen 3 sectores, cada uno de ellos con subsectores con normas de edificación específicas. Esto en la práctica genera 18 subzonas.

Imagen sectores y subsectores que componen la zona E-Ae4



Con el objetivo de simplificar la aplicación y lectura del instrumento de planificación, se estudiaron las normas de edificación de cada subsector, para identificar aquellos que fueran similares y que pudieran agruparse entre ellos. A los subsectores reagrupados se les asigna una zona con nomenclatura en concordancia con el resto de las zonas de edificación del PRC de Vitacura. En ese sentido, dado que se elimina la Zona E-Ae1 explicado en el punto 2.1.4.1, se utiliza el nombre de esta zona para crear una nueva. A continuación, se muestra la normativa vigente de cada subsector y la propuesta para agrupar las zonas.

Para poder realizar la agrupación de zonas, se priorizó mantener los índices más importantes al momento de realizar un proyecto que son densidad, coeficiente de constructibilidad, altura y coeficiente de ocupación de suelo. En ese sentido, las normas urbanísticas como la rasante, distanciamientos y antejardines no fueron determinantes en la evaluación de agrupación de zonas pero si considerados.

A pesar de que se intentó modificar lo menos posible los índices mencionados, la agrupación de zonas genera algunas discordancias. En los casos que ocurrieron, se verificó la situación existente y los permisos de edificación ingresados y/o aprobados de manera de afectar lo menos posible proyectos que estuvieran en desarrollo.

a. Agrupación de Sector 1, subsectores 1, 2, 3 y 7

ZONA	Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Bruta máxima
Sector 1 Subsector 1	2000	0,60	0,20	60°	3 pisos 10,5 m	10	10	No se permite	9 viv/Há
Sector 1 Subsector 2	2000	0,60	0,20	60°	3 pisos 10,5 m	10	10	No se permite	21 viv/Há
Sector 1 Subsector 3	2000	0,60	0,20	60°	3 pisos 10,5 m	10	10	No se permite	18 viv/Há
Sector 1 Subsector 7	2500	0,8	0,2	60°	3 pisos 10,5 m	10	10	No se permite	12 viv/Há
PROPUESTA E-Ae1	2000	0,60	0,20	60°	3 pisos 10,5 m	10	10	No se permite	12 viv/Há

b. Agrupación de Sector 1, subsector 4 y 5 y Sector 3 subsector residencia y servicios y subsector equipamiento

ZONA	Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Bruta máxima
Sector 1 Subsector 4	2000	1,60	0,15	60°	10 p 35 m	10	10	No se permite	33 viv/Há
Sector 1 Subsector 5	2000	2,0	0,15	60°	12 p 42 m	10	10	No se permite	62 viv/Há
Sector 3 Subsector Res. Y Serv.	2000	2,0	0,15	70°	12 p 42 m	10	10	No se permite	55 viv/Há
Sector 3 Subsector Equip.	2000	2,0	0,4	70°	42 m	10	10	No se permite	
PROPUESTA E-Ae7	2000	2,0	0,15	70°	12 p 42 m	10	10	No se permite	55 viv/Há

c. Sector 2, subsector 1, sin asimilación

ZONA	Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Bruta máxima
Sector 2 Subsector 1	2500	2,0	0,2	70°	12 p 42 m	10	10	No se permite	103 viv/Há
PROPUESTA E-Ae8	2500	2,0	0,2	70°	12 p 42 m	10	10	No se permite	103 viv/Há

Esta zona, a pesar de que es muy similar a la anterior, tiene diferencias en la densidad que se permite. Esta ya fue considerada en el anteproyecto ingresado en este sector y por lo tanto se mantiene.

d. Agrupación de Sector 1, subsector 6 y 9

ZONA	Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Bruta máxima
Sector 1 Subsector 6	2000	1,0	0,15	70°	6 pisos 21 m	10	10	No se permite	39 viv/Há
Sector 1 Subsector 9	2000	0,9	0,15	60°	6 pisos 21 m	10	10	No se permite	17 viv/Há
PROPUESTA E-Ae9	2000	1,0	0,15	70°	6 pisos 21 m	10	10	No se permite	39 viv/Há

e. Agrupación de Sector 1, subsector 8

Este subsector corresponde a Área Verde y no se establecen normas urbanísticas de edificación para esta zona, por lo tanto pasa a ser Área Verde Pública Comunal (AVPC).

f. Agrupación de Sector 1, subsector 10 y 11, Sector 2, subsector 2, 3, 4, 5, 6

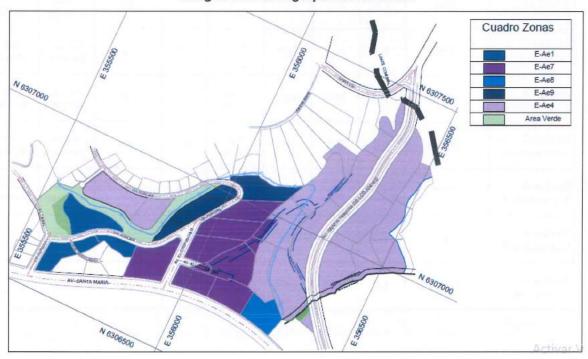
ZONA	Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Neta máxima
Sector 1 Subsector 10	2000	1,0	0,2	60°	4 p 14 m	10	10	No se permite	20 viv/Há
Sector 1 Subsector 11	2000	1,0	0,2	60°	4 p 14 m	10	10	No se permite	24 viv/Há
Sector 2 Subsector 2	2500	1,0	0,2	60°	4 p 14 m	10	10	No se permite	19 viv/Há
Sector 2 Subsector 3	2000	1,0	0,2	60°	4 p 14 m	10	10	No se permite	34 Viv/Há
Sector 2 Subsector 4	2500	0,5(↑)	0,2	60°	4 p 14 m	10	10	No se permite	25 Viv/Há
Sector 2 Subsector 5	2500	1,0	0,2	60°	4 p 14 m	10	10	No se permite	29 Viv/Há
Sector 2 Subsector 6	Exist.	1,0	0,25	60°	4 p 14 m	10	6	oguc	16 Viv/Há
PROPUESTA E-Ae4	2000	1,0	0,2	60°	4 p 14 m	10	10	No se permite	29 Viv/Há

g. Síntesis de agrupación de zonas en E-Ae4

Según la agrupación mostrada comparativamente, la zona E-Ae4 que tenía 18 zonas se simplifica en 4 nuevas zonas de edificación. Dos de ellas utilizan nomenclaturas existentes en el PRC que con la modificación quedan sin normas urbanísticas asociadas: E-Ae1 y E-Ae4 y adicionalmente se crean tres nuevas zonas: E-Ae7, E-Ae8 y E-Ae9.

NOMBRE FINAL ZONA	Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Bruta máxima
E-Ae1	2000	0,60	0,20	60°	3 pisos 10,5 m	10	10	No se permite	12 Viv/Ha
E-Ae7	2000	2,0	0,15	70°	12 pisos 42 m	10	10	No se permite	55 viv/ha
E-Ae8	2500	2,0	0,2	70°	12 pisos 42 m	10	10	No se permite	103 viv/ha
E-Ae9	2000	1,0	0,15	70°	6 pisos 21 m	10	10	No se permite	39 viv/ha
E-Ae4	2000	1,0	0,2	60°	4 pisos 14 m	10	10	No se permite	29 viv/ha

Imagen síntesis agrupación de zonas



h. Notas complementarias a las normas de edificación

Complementariamente a las normas definidas a través de cuadros, cada sector (1, 2 y 3) tiene notas asociadas que se refieren a los temas ya comentados en esta memoria explicativa en los puntos 2.1.2.7 sobre la ocupación de subterráneos, 2.1.2.2 sobre el área libre y 2.1.2.8 sobre la prohibición de situar residencia en el primer piso. Además, hay una nota que indica que las cubiertas deberán tratarse con materiales no reflectante la cual se encuentra fuera del marco legal y aplicable de un PRC y por lo tanto se eliminan.

En los sectores 1 y 2 hay dos notas que se refieren a normas establecidas por el PRMS sobre la pendiente de los terrenos y las franjas de protección de cauces artificiales, que no son necesarias de reiterar en el instrumento local y que por lo tanto se eliminan.

En el sector 3 para los usos de Equipamiento existen una serie de notas relacionadas con soluciones viales, espacios reservados, superficie máxima a construir por tipo de uso, ocupación de subterráneos, establecimiento de un área libre, indicación para las cubiertas, emplazamientos de edificios al interior de un predio y ocupación del nivel natural del terreno para estacionamiento. Todas estas no corresponden de ser normadas a través de un Plan Regulador Comunal y por lo tanto se eliminan.

2.1.4.5 Área E-Ae5: Edificación Aislada especial N°5, Sector Costanera Sur tramo Oriente

Esta zona corresponde a un sector específico ubicado en la Av. Las Condes, entre San Damián y Francisco de Asís. Las normas urbanísticas indicadas en su cuadro de densificación han sido determinantes para el desarrollo que se ha generado y es necesario mantenerlas para segurar que el resto se consolide de la misma manera.

Adicionalmente, la zona contiene las siguientes 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 metros. Esta cesión puede ser compartida por 2 o más propietarios.
- b) Al menos el 50% del perímetro de fachadas de las edificaciones en altura 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.

Dado que estas notas exceden las atribuciones de un PRC se eliminan y se espera que puedan ser consideradas en una próxima modificación donde se aborden este tipo de notas a través de incentivos

normativos.

Con esto, esta zona se mantiene con las normas urbanísticas del cuadro que permite densificación y las notas se eliminan.

2.1.4.6 Área E-Ae6: Edificación Aislada especial N°6, Sector Costanera Sur tramo Oriente

Esta zona corresponde a dos sectores específicos ubicados en la Av. Las Condes, entre San Damián y Francisco de Asís. Las normas urbanísticas indicadas en su cuadro de densificación han sido determinantes para el desarrollo que se ha generado y es necesario mantenerlas para asegurar que el resto se consolide de la misma manera.

Adicionalmente, la zona contiene las siguientes notas:

- a) Los edificios en altura de 4 o más pisos deberán ubicarse centrados en el eje señalado en el plano MR-19-01.
- b) Al menos el 50% del perímetro de las fachadas de dichos edificios en altura deberán 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.

Las notas se encuentran fuera de lo que un PRC puede regular, por lo tanto se eliminan. <u>Con esto, esta zona se mantiene con las normas urbanísticas del cuadro que permite densificación y las notas se eliminan</u>

2.1.5 Zona de Edificación Aislada media N°2 (E-Am2)

La zona E-Am2 permite realizar proyectos de densificación sujeto al cumplimiento de distintas condiciones urbanísticas según la pendiente del terreno. De esta manera, la zona se rige por 4 cuadros que indican las normas urbanísticas a aplicar para las pendientes 0-15%, 15,1-25%, 25,1-45% y 45,1% y más.

Zonas de E-Am2 según pendiente

ZONA	Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Bruta máxima
E-Am2 0-15%	2000	1,0	0,20	70°	7 pisos 24,5 m	10	10	No se permite	70 viv/ha

E-Am2 15,1-25%	2000	0,8	0,20	70°	5 pisos 17,5 m	10	10	No se permite	29 viv/ha
E-Am2 25,1-45%	4000	0,6	0,15	60°	4 pisos 14 m	15	10	No se permite	25 viv/ha
E-Am2 45,1% y mas	4000	0,4	0,10	60°	3 pisos 10,5 m	10	10	No se permite	7 viv/ha)

Esta zona se aplica en 4 sectores puntuales de la comuna, todos ellos localizados en el sector norte del Río Mapocho, los que se estudiaron de forma exhaustiva con el objetivo de identificar su pendiente y ver cuál cuadro con normas urbanísticas se le aplicaba. Lo anterior se realiza con el objetivo de establecer un solo cuadro de edificación para la zona E-Am2, para este se deja aquel que correspondía a la pendiente 45,1% y más dado que es la que se aplica a al sector más extenso – Cerro Alvarado- y que su cuadro no es asimilable a otra zona existente.

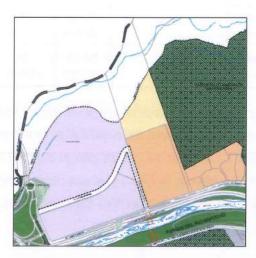
A continuación, se explica el análisis realizado en los 4 sectores:

a. Terreno ubicado en Santa María N°5598, al poniente del sitio del Mercurio, al norte del Colegio Saint George y al sur del Club de Polo y Equitación San Cristóbal.

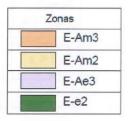
El terreno presenta una pendiente promedio de un 4% dentro del límite urbano, por lo que le aplica el *Cuadro 16: Área E-Am2: Edificación Aislada media N°2, Densificación, pendiente 0 a 15%*, muy similar a la zona E-Am3 a excepción de su densidad. Por lo tanto, para poder asimilar la norma existente se crea una subzona de la zona E-Am3 como se muestra en el cuadro y en la imagen a continuación.

ZONA	Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Bruta máxima
E-Am2 0-15%	2000	1,0	0,20	70°	7 p 24,5 m	10	10	No se permite	70 Viv/Há
PROPUESTA E-Am3 sz	1.500	1,0	0,20	70°	7 p 24,5 m	7	8	No se permite	70 Viv/Há

Imagen situación vigente (E-Am2) y propuesta (E-Am3 sz) para Santa María 5598







b. Terrenos ubicados en Santa María Nº8700, 8710 y Pasaje Arcoiris Nº8669

Los terrenos de este sector tienen pendiente promedio de 23%, por lo que sería aplicable el *Cuadro 17: Área E-Am2: Edificación Aislada media N°2, Densificación pendiente 15,1% a 25%.* Esta zona no tiene otra similar por lo tanto se crea la zona E-Ae10, por lo tanto, el cuadro 17 se transforma en una nueva zona.

ZONA	Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Bruta máxima
E-Am2 15,1- 25%	2000	0,8	0,20	70°	5 pisos 17,5 m	10	10	No se permite	29 viv/ha
E-Ae10	2000	0,8	0,20	70°	5 pisos 17,5 m	10	10	No se permite	29 viv/ha

Imagen situación vigente (E-Am2) y propuesta (E-Ae10) para Santa María N°8700, 8710 y Pasaje Arcoíris N°8669







c. Terrenos ubicados en Santa María Nº9100

Este terreno tiene pendiente promedio de 53%, por lo que sería aplicable el *Cuadro 19:* Área *E-Am2: Edificación Aislada media N°2, Densificación, pendiente 45,1% y más*, por lo tanto, esta zona no se modifica.

d. Terrenos ubicados en Santa María Nº9900

Este terreno tiene una pendiente de aproximadamente 16% por lo tanto se le aplicaría el Cuadro 17: Área E-Am2: Edificación Aislada media N°2, Densificación pendiente 15,1% a 25%. Esta zona no tiene otra similar por lo tanto se crea la zona E-Ae10, por lo tanto, el cuadro 17 se transforma en una nueva zona.

ZONA	Superficie de subdivisión predial mínima (m2)	Coef. Const.	Coef. Ocup. Suelo	Ras.	Altura máxima	Ante jardín (m)	Distancia miento (m)	Adosa miento	Dens. Neta máxima
E-Am2 15,1- 25%	2000	0,8	0,20	70°	5 pisos 17,5 m	10	10	No se permite	29 viv/ha
E-Ae10	2000	0,8	0,20	70°	5 pisos 17,5 m	10	10	No se permite	29 viv/ha

Imagen situación vigente (E-Am2) y propuesta (E-Ae10) para Santa María N°9900







e. Terrenos ubicados en Cerro Alvarado

Los terrenos de este sector tienen pendiente mayor a 45% por lo tanto se les aplica el cuadro 19: E-Am2, densificación pendiente de 45,1% y más que es el que se mantiene para la zona, por lo tanto, a este sector no se le modifica la zona ni sus normas urbanísticas.

2.2 Modificación de otros artículos relacionados con las condiciones de edificación.

Algunos artículos de la Ordenanza Local necesitan actualizarse, modificarse o derogarse ya sea para quedar en concordancia con lo actualizado en el artículo 41 de la presente modificación o compatibilizarlos con la normativa de la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza, Circulares de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, y con Dictámenes de la Contraloría General de la República.

2.2.1 Artículo 8

Este artículo sobre antejardines solo requiere un ajuste menor ya que hace referencia a los cuadros con o sin densificación del artículo 41 y por lo tanto esta frase debe eliminarse para dejarlo en coherencia con lo actualizado.

2.2.2 Artículo 14

Este artículo hace referencia al beneficio de fusión predial establecido en el artículo 63 de la LGUC. Lo anterior reitera una norma establecida en la Ley General por lo que no es necesario volver a indicarlo en la Ordenanza Local. En base a lo anterior se propone derogar este artículo.

2.2.3 Artículo 15

Este artículo se refiere a la aprobación de proyectos en terrenos de superficie menor que la exigida en los cuadros de edificación del artículo 41 de la Ordenanza Local y se define la categoría de "Predio Remanente Aislado". Para estos casos, se permite acceder a normas de excepción tales como antejardín, altura y distanciamientos.

Según lo indicado en el artículo 2.1.10 de la OGUC, las normas urbanísticas deben establecerse por zonas o subzonas y no en función de otros aspectos. Esto implica que el artículo 15 en su totalidad no se ajusta a la normativa legal y aplicable por lo que debe ser derogado completamente.

2.2.4 Artículo 17

Este artículo permite disminuir los distanciamientos mínimos en razón de 1 metro por cada 2 pisos menos de la altura máxima definida para cada sector. La norma establecida en este artículo excede las competencias de un Plan Regulador Comunal ya que condiciona una norma urbanística como el distanciamiento al cumplimiento de otra norma urbanística como la altura máxima. Esto implica que el artículo 17 en su totalidad no se ajusta a la normativa legal y aplicable por lo que debe ser derogado completamente.

2.2.5 Artículo 20

Este artículo hace referencia a los distanciamientos definidos para cada área de edificación. A

este se debe agregar un párrafo explicativo que aclare que cuando el distanciamiento se establece mediante una fórmula, la distancia de aplica de manera uniforme en función de la altura total de la edificación a todo el plano de fachada y no de manera diferenciada por piso.

2.2.6 Artículo 25

El artículo 25 de la OL, hace referencia a las construcciones del antejardín e indica que "En estas áreas, no se permite exhibir ni vender productos, y ninguna clase de bienes y servicios sujetos a comercialización." Esta frase debe eliminarse debido a que no forma parte de las atribuciones de un PRC.

2.2.7 Artículo 36

Se requiere actualizar el cuadro 7: Áreas de edificación para agregar las nuevas zonas y subzonas propuestas por esta modificación.

2.3 Modificaciones al Plano de Edificación

2.3.1 Nueva base comunal actualizada

Este plano de Edificación se grafica sobre una base comunal actualizada y georreferenciada que incorpora gráficamente al territorio comunal las obras de Infraestructura realizadas desde el año 1999 a la fecha (Costanera Norte, Costanera Sur, nudo vial Av. A Vespucio-Río Mapocho, nudo vial Av. Tabancura-Rio Mapocho, Av. Padre Hurtado-Costanera Sur, nudo vial Pérez Zujovic, etc). Adicionalmente, se utiliza una nueva base de subdivisión predial. Las zonas de edificación se grafican en función de esta base, respetando lo establecido en el plano original salvo en aquellos casos que se producen modificaciones puntuales y que ya fueron explicados. En los sectores en que se identificaron discordancias mínimas producto de la subdivisión predial, se conserva el espíritu del PRC original en el cual la zonificación responde a subdivisiones prediales.

2.4 Estudios Complementarios

En relación a la presente Modificación es posible indicar que no altera sustancialmente la situación actual pues propone básicamente la reformulación del Artículo 41 de la Ordenanza Local sin modificar los índices actualmente expresados para las distintas zonas de edificación a excepción de sectores puntuales indicados en la presente memoria explicativa en cuyos casos se homologó a la zona que tuviera características más similares, privilegiando que se mantuvieran las normas de densidad y constructibilidad. Con esto, no se requieren estudios complementarios puesto que no se modifican sustancialmente los estudios del PRC-V aprobados y vigentes del año 1999. El único estudio que es necesario incorporar corresponde al estudio de densidad debido a que, según lo instruido por la Circular

DDU 227, la densidad del Plan Regulador Comunal se debe expresar como bruta y no como neta, que era la forma en que se encontraba regulada en el Plan regulador Comunal vigente.

2.4.1 Equipamiento Comunal

En relación a los efectos que tendrá la modificación sobre los equipamientos de la comuna, dado que la modificación no aborda los usos de suelo, no se incorporan ni reducen los equipamentos de la comuna según lo establecido por el PRC-V y sus modificaciones posteriores. Debido a lo anterior, se mantiene la suficiencia respecto al PRC vigente.

2.4.2 Áreas de Restricción

En relación a las Areas de Restricción establecidas por el Plan Regulador Comunal, éstas se mantienen graficadas en el plano según fueron definidas por ese Instrumento de Planificación Territorial, con la excepción de aquellas que fueron modificadas expresamente mediante la respectiva Modificación al PRC-Vitacura, que son las siguientes:

Nº	Nombre:	Modifica:	Nº y fecha Decreto	Fecha Publicación Diario Oficial
17	Eliminación Area de Riesgo R-4 y Artículo 18	AREA DE RIESGO R-4: Riesgo de origen natural Amagada por Inundaciones. Derogada.	3/1.667 (04.07.2007)	Jueves 26 de julio de 2007
19	Costanera Sur, tramo oriente	AREA DE RIESGO R-6: Riesgo de origen natural geofísico asociado a inundaciones	3/2733 (23.11.2007)	Martes 27 de noviembre de 2007
		recurrentes. Se disminuye su superficie de aplicación.	3/3.084 (12.12.2007)	Sábado 22 de diciembre de 2007
31	Norma de edificación Área de Riesgo Remoción en Masa R-5	AREA DE RIESGO R-5: Riesgo de origen natural geofísico asociado a Remoción en Masa.	3/1.895 (13.09.2016)	Martes 20 de septiembre de 2016
		Se disminuye su superficie de aplicación.		terreter 11

2.4.3 Evaluación Ambiental Estratégica

De acuerdo a la normativa vigente establecida en el Artículo 29 del DS N°32/2015, el presente proyecto no corresponde a una modificación sustancial, razón por la cual no requiere ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica. Lo anterior, ya que la presente Modificación, cuyo objetivo es compatibilizar la voluntad de planificación del PRC con la normativa legal y aplicable, sólo aborda el ajuste de las normas urbanísticas asociadas a edificación y en este ajuste no se incrementan sus coeficientes de constructibilidad, ocupación de suelo, densidad ni altura respecto a lo existente. El traspaso de Densidad

Neta a Densidad Bruta por Areas de Edificación realizado no genera un incremento de la población que involucre una modificación que requiera la realización de una Evaluación Ambiental Estratégica.

En complemento con lo anterior, en esta modificación, no se amplía el área urbana, no se disminuyen las áreas verdes, no se establecen nuevas declaratorias de utilidad pública y no se incorporan nuevos usos de suelo de ningún tipo. Por otra parte, aquellos índices que son necesarios de modificar para ajustar a otras zonas o para dejarlos en coherencia con lo establecido en la LGUC y su ordenanza, no hay incrementos de la densidad ni la altura que superen un 20% ni incrementos en los coeficientes de ocupación de suelo o de constructibilidad por sobre un 30%.

Lo anterior, de acuerdo al Informe de Pertinencia de agosto de 2018 que justifica que no corresponde a una modificación sustancial, informado por el Alcalde mediante su Ord. Alc. N° 1/274, de fecha 08.08.2018, al Seremi de Medio Ambiente, quien a través de su Ord. RR.NN. N° 805 de Seremi, de fecha 03.09.2018, toma conocimiento de la Modificación no sustancial al PRC de Vitacura.

2.4.4 Informe de Capacidad Vial

Forma parte de la presente Modificación al Plan Regulador el documento "Informe de Capacidad Vial" que permite determinar si la red vial comunal existente y prevista, permite satisfacer la necesidad de accesibilidad en orden a servir adecuadamente las demandas de flujo al proponer la reformulación del Artículo 41 de la Ordenanza Local en la estructura y contenido de sus Cuadros de Edificación y la graficación de nuevas zonas de Edificación en la Lámina N°1 del Plan Regulador Comunal. Esto debido a que la presente modificación a nivel general, no incrementa los índices de ninguna norma de edificación en atención a su objetivo de compatibilizar la voluntad de planificación del PRC con la normativa legal y aplicable.

Finalmente, el Informe de Capacidad Vial que se adjunta mediante anexo para la presente Modificación, establece que la presente Modificación no tiene efectos negativos sobre la red vial actual, la cual permite absorber los flujos generados/atraídos, prestando un nivel de servicio adecuado a los usuarios ya que la presente Modificación, no aumenta la densidad y/o constructibilidad de las zonas intervenidas y donde no se modifican los vectores de viaje analizados en el Estudio del año 2008 y tampoco los pares origendestino de los viajes.

2.4.5 Factibilidad Sanitaria

En esta propuesta no se incrementan los índices de densidad habitacional. El traspaso de Densidad Neta a Densidad Bruta realizado no genera un incremento de la población que involucre un incremento en la

⁴ Anexo 02 de esta Memoria

MUNICIPALIDAD DE VITACURA DIRECCION DE ASESORÍA URBANA

demanda que excedan la capacidad comprometida por Aguas Andinas en su Plan de Desarrollo. Por lo tanto no es necesario realizar un nuevo estudio de Factibilidad Sanitaria.

Forma parte de la presente Modificación la Factibilidad Sanitaria solicitada al proveedor del servicio para esta Modificación en particular remitida por el Gerente Territorial Norte de la empresa de Aguas Andinas al Asesor Urbanista de la Municipalidad de Vitacura, sin fecha, a través de la cual responde a la solicitud realizada mediante Ord. A.U. N° 52, de la Municipalidad de Vitacura a Gerente Territorial Norte Aguas Andinas.

3 REQUERIMIENTOS DE LA MODIFICACIÓN

3.2 Otros artículos de la Ordenanza Local

3.2.1 Artículo 8

Modificar el contenido del artículo 8 en el sentido de eliminar de su inciso segundo la frase "en edificaciones acogidas a los cuadros sin densificación del Artículo 41".

- 3.2.2 Artículo 14Se debe derogar.
- 3.2.3 Artículo 15Se debe derogar.
- 3.2.4 Artículo 17
 Se debe derogar.

3.2.5 Artículo 20

Se debe reemplazar el inciso primero por el siguiente párrafo: "En los casos en que el distanciamiento definido para cada Área de Edificación se defina mediante una fórmula, la distancia se aplicará de manera uniforme en función de la altura total de la edificación, estableciendo así el distanciamiento mínimo a aplicar en todo el plano de fachada y no de manera diferenciada por piso, con el fin de evitar recogimientos, exceptuando lo indicado en el Artículo 23 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal."

3.2.6 Artículo 25

Se debe eliminar el último párrafo que indica "En estas áreas, no se permite exhibir ni vender productos, y ninguna clase de bienes y servicios sujetos a comercialización."

3.2.7 Artículo 36

Se requiere modificar la estructura y el contenido del Cuadro 7, en el sentido de incorporar al listado las nuevas zonas y subzonas de Edificación y simplificar su estructura.

3.3 Artículo 41 de la Ordenanza Local

Se requiere reemplazar el contenido del Artículo 41, por el nuevo contenido que se indica en el Texto Aprobatorio, de acuerdo al siguiente detalle:

- a. Modificar estructura, nomenclatura y algunas unidades numéricas de los cuadros que especifican las normas de edificación de cada zona.
- b. Eliminar aquellas notas que no corresponden a la normativa legal y aplicable.
- c. Eliminar cuadros de zonas que son muy similares a otras y pueden agruparse
- d. Generar cuadros de las zonas que se deben incorporar para reconocer normas de edificación específicas.

3.4 Plano de Edificación

Se requiere reemplazar el plano de Edificación Lámina N° 1 vigente del Plan Regulador Comunal de Vitacura aprobado en diciembre de 1999 y sus modificaciones posteriores por el Plano MR-35-01 "PLANO DE EDIFICACION" de fecha 12.03.2019.

La presente Modificación PRC, graficada en el Plano de Edificación MR-35-01, a escala 7:500, no altera las disposiciones planificadas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

VICENTE JOANNON ERRAZURIZ DIRECTOR ASESORIA URBANA



PROYECTO DE MODIFICACION N° 35 NORMALIZACION DE LA EDIFICACION COMUNAL

COMPRENDE LA MODIFICACION DE LOS ARTICULOS 8, 14, 15, 17, 20, 25, 36 Y 41 DE LA ORDENANZA Y EL PLANO DE EDIFICACIÓN (Lámina 1) DEL PRC-VITACURA.

TEXTO APROBATORIO

ARTÍCULO ÚNICO. Modifíquese 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, de acuerdo a la Memoria Explicativa y sus anexos, el presente Texto Aprobatorio y lo graficado en el Plano MR-35-01 "PLANO DE EDIFICACION", que por este acto se aprueba, los que conforman un solo cuerpo normativo.

- 1.1: Reemplácese el plano de Edificación (Lámina N°1) vigente del Plan Regulador Comunal de Vitacura aprobado en diciembre de 1999 y sus modificaciones posteriores por el Plano MR-35-01 "PLANO DE EDIFICACION" escala 1:7.500 de fecha 12.03.2019.
- 1.2: Modifíquese los Artículos 8, 14, 15, 17, 20, 25, 36 y 41 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Vitacura, según el siguiente detalle:
 - 1.2.1 Modifíquese el contenido del artículo 8 en el sentido de eliminar de su inciso segundo la frase "en edificaciones acogidas a los cuadros sin densificación del Artículo 41".
 - 1.2.2 Deróquese el artículo 14.
 - 1.2.3 Deróguese el artículo 15.
 - 1.2.4 Deróguese el artículo 17.
 - 1.2.5 Reemplácese el contenido del artículo 20 por el siguiente párrafo: "En los casos en que el distanciamiento definido para cada Área de Edificación se defina mediante una fórmula, la distancia se aplicará de manera uniforme en función de la altura total de la edificación, estableciendo así el distanciamiento mínimo a aplicar en todo el plano de fachada y no de manera diferenciada por piso, con el fin de evitar recogimientos, exceptuando lo indicado en el Artículo 23 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal." Junto a lo anterior, el inciso primero pasa a ser el inciso segundo.

1.2.6 Modifíquese el contenido del artículo 25 en el sentido de eliminar completamente su inciso cuarto que indica:

"En estas áreas, no se permite exhibir ni vender productos, y ninguna clase de bienes y servicios sujetos a comercialización."

1.2.7 Modifíquese el artículo 36 en el sentido de reemplazar el contenido del Cuadro 7: Áreas de edificación por el siguiente:

Cuadro 7: Areas de Edificación

Cuadro 7:	Areas de Edificación
Sigla	Nombre
E-Ab1	Edificación Aislada baja N°1
E-Ab2	Edificación Aislada baja N°2
E-Ab3	Edificación Aislada baja N°3
E-Ab4	Edificación Aislada baja N°4
E-Am1	Edificación Aislada media N°1
E-Am2	Edificación Aislada media N°2
E-Am3	Edificación Aislada media N°3
E-Am3 sz	Edificación Aislada media N°3 subzona
E-Am4	Edificación Aislada media N°4
E-Am5	Edificación Aislada media N°5
E-Am6	Edificación Aislada media N°6
E-Aa1	Edificación Aislada alta N°1
E-Aa2	Edificación Aislada alta N°2
E-e2	Edificación especial N°2
E-e3	Edificación especial N°3
E-e4	Edificación especial N°4
E-e5	Edificación especial N°5
E-Ae1	Edificación Aislada especial N°1
E-Ae2	Edificación Aislada especial N°2
E-Ae3	Edificación Aislada especial N°3
E-Ae3 sz	Edificación Aislada especial N°3 subzona
E-Ae4	Edificación Aislada especial N°4
E-Ae5	Edificación Aislada especial N°5
E-Ae6	Edificación Aislada especial N°6
E-Ae7	Edificación Aislada especial N°7
E-Ae8	Edificación Aislada especial N°8
E-Ae9	Edificación Aislada especial N°9
E-Ae10	Edificación Aislada especial N°10



1.2.7 Modifíquese el artículo 41 en el contenido de su párrafo introductorio y el contenido entre las letras "a" a "l", la totalidad de sus cuadros y notas que especifican las condiciones de edificación, reemplazando su contenido por el siguiente:

Artículo 41

Los proyectos de edificación, subdivisión y loteo que se ubiquen en las Áreas de Edificación que a continuación se señalan, tendrán que cumplir con las normas específicas que se indican para cada área.

a. Área E-Ab1: Edificación Aislada baja N°1

	Guaulo 3. Alea I	E-Ab1: Edificación A		
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (a.)	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
4.000 m ²	0,4	0,2	45°	10 m
Altura Máxima	de Edificación	Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
2 pisos	8,5 m	6 m	Prohibido	17 Hab/Ha

Notas:

 a. Para predios con pendiente promedio menor al 20% se permitirá una Superficie de Subdivisión Predial Mínima de 2.500 m².

b. Área E-Ab2: Edificación Aislada baja N°2

	Cuadro 10: Área	E-Ab2: Edificación	Aislada baja N°2	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
1.000 m ²	0,5	0,3	60°	5 m
Altura Máxima	de Edificación	Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
2 pisos	8,5 m	4 m	OGUC	32 Hab/Ha

c. Área E-Ab3: Edificación Aislada baja N°3

THE RESERVE TO SERVE THE PROPERTY OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO PERSONS ASSESSMENT OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO PERSON NAMED IN COLUMN TRANSPORT NAMED IN COLUMN TWO PERSON NA				
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
500 m ²	0,8	0,4	60°	5 m
Altura Máxima	de Edificación	Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
2 pisos	8,5 m	oguc	OGUC	56 Hab/Ha

d. Área E-Ab4: Edificación Aislada baja N°4

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
250 m ²	8,0	0,4	60°	5 m
Altura Máxima	de Edificación	Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
2 pisos	8,5 m	oguc	OGUC	104 Hab/Ha

e. Área E-Am1: Edificación Aislada media Nº1

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
1.000 m ²	0,8	0,3	60°	7 m
Altura Máxima	de Edificación	Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
3 pisos	10,5 m	oguc	OGUC	216 Hab/Ha

f. Área E-Am2: Edificación Aislada media N°2

	Cuadro 14. Area E	-Am2: Edificación A	noidud modia ii 2	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima (a.)	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
4.000 m ²	0,4	0,1	60°	15 m
Altura Máxima de Edificación		Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
3 pisos	10,5 m	10 m	Prohibido	28 Hab/Ha

Notas:

 a. Para predios con pendiente promedio menor al 20% se permitirá una Superficie de Subdivisión Predial Mínima de 2.500 m².

g. Área E-Am3: Edificación Aislada media N°3

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
1.500 m ²	1,0	0,2	70°	7 m
Altura Máxima	de Edificación	Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
7 pisos	24,5 m	8 m	Prohibido	328 Hab/Ha

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
1.500 m ²	1,0	0,2	70°	7 m
Altura Máxima de Edificación		Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
7 pisos	24,5 m	8 m	Prohibido	280 Hab/Ha

h. Área E-Am4: Edificación Aislada media Nº4

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
800 m ²	1,0	0,4	60°	7 m
Altura Máxima	de Edificación	Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
5 pisos	17,5 m	3 m + 1m por cada piso adicional sobre el 2do con un máximo de 6m.	OGUC	360 Hab/Ha

i. Área E-Am5: Edificación Aislada media Nº5

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardin
1.200 m ²	1,6	0,35	70°	7 m
Altura Máxima	de Edificación	Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
7 pisos	24,5 m	3m + 0,6m por cada piso adicional sobre el 2do con un máximo de 6m.	Prohibido	508 Hab/Ha

j. Área E-Am6: Edificación Aislada media Nº6

Superficie de Subdivisión Predial Mínima (a.)	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
4.000 m ²	0,6	0,15	60°	15 m
Altura Máxima	de Edificación	Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
4 pisos	14 m	10 m	Prohibido	84 Hab/Ha

Notas:

 a. Para predios con pendiente promedio menor al 20% se permitirá una Superficie de Subdivisión Predial Mínima de 2.500 m².

k. Área E-Aa1: Edificación Aislada alta N°1

	Cuadro 19: Area	E-Aa1: Edificación A	Alsiada aita N°1	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
1.500 m ²	2,0	0,4	70°	7 m
Altura Máxima de Edificación		Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
12 pisos	42 m	3 m + 0,5 m por cada piso adicional sobre el 2do con un máximo de 8 m.	Prohibido	612 Hab/Ha

I. Área E-Aa2: Edificación Aislada alta N°2

	Cuadro 20: Área	E-Aa2: Edificación A	Nislada alta N°2	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
1.000 m ²	2,8	0,4	70°	7 m
Altura Máxima	de Edificación	Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
Libre		3 m + 0,5 m por cada piso adicional sobre el 2do con un máximo de 10 m.	OGUC	840 Hab/Ha

- 1.2.8 Modifíquese el artículo 41 en la numeración de los cuadros entre los números 32 al 34, en orden correlativo por los números 21 al 23.
- 1.2.9 Modifiquese el Artículo 41 de la Ordenanza Local, letras "q" a "v", en el contenido de la totalidad de sus cuadros y notas que especifican las condiciones de edificación, reemplazando su contenido por el siguiente:

q. Área E-Ae1: Edificación Aislada especial N°1

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardin
2.000 m ²	0,6	0,2	60°	10 m
Altura Máxima	de Edificación	Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
3 pisos	10,5 m	10 m	Prohibido	48 Hab/Ha

r. Área E-Ae2: Edificación Aislada especial N°2

Superficie de Subdivisión Predial Minima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
800 m ²	1,6	0,35	60°	6 m
Altura Máxima	de Edificación	Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
4 pisos	14 m	4 m	OGUC	368 Hab/Ha

s. Área E-Ae3: Edificación Aislada especial N°3

Superficie de Subdivisión Predial Minima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardin
2.500 m ²	0,4	0,2	60°	10 m
Altura Máxima	de Edificación	Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
3 pisos	10,5 m	8 m	Prohibido	60 Hab/Ha

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
2.500 m ²	0,5	0,5	60°	10 m
Altura Máxima de Edificación		Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
3 pisos	12 m	8 m	Prohibido	92 Hab/Ha

t. Área E-Ae4: Edificación Aislada especial Nº4

Superficie de		Coeficiente de	April May Street, July 1	
Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
2.000 m ²	1,0	0,2	60°	10 m
Altura Máxima de Edificación		Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
4 pisos	14 m	10 m	Prohibido	116 Hab/Ha

u. Área E-Ae5: Edificación Aislada especial N°5

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
1.500 m ²	1,8	0,6	70°	7 m
Altura Máxima de Edificación		Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
9 pisos	31,5 m	8 m	Prohibido	796 Hab/Ha

v. Área E-Ae6: Edificación Aislada especial N°6

Cuadro 29: Área E-Ae6: Edificación Aislada especial N°6				
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
1.500 m ²	2,4	0,6	70°	7 m
Altura Máxima de Edificación		Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
Libre		8 m	Prohibido	728 Hab/Ha

w. Área E-Ae7: Edificación Aislada especial N°7

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
2.000 m ²	2,0	0,15	70°	10 m
Altura Máxima de Edificación		Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
12 pisos	42 m	10 m	Prohibido	220 Hab/Ha

x. Área E-Ae8: Edificación Aislada especial N°8

	Cuadro 31: Área E-	Ae8: Edificación Ai	slada especial N°8	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
2.500 m ²	2,0	0,2	70°	10 m
Altura Máxima de Edificación		Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
12 pisos	42 m	10 m	Prohibido	412 Hab/Ha

y. Área E-Ae9: Edificación Aislada especial N°9

	Cuadro 32: Área E-	Ae9: Edificación Ais	slada especial N°9	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
2.000 m ²	1,0	0,15	70°	10 m
Altura Máxima de Edificación		Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
6 pisos	21 m	10 m	Prohibido	156 Hab/Ha

z. Área E-Ae10: Edificación Aislada especial N°10

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coeficiente de Constructibilidad	Coeficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Antejardín
2.000 m ²	0,8	0,2	70°	10 m
Altura Máxima de Edificación		Distanciamiento	Adosamiento	Densidad Bruta Máxima
5 pisos	17,5 m	10 m	Prohibido	116 Hab/Ha

VICENTE JOANNON ERRAZURIZ DIRECTOR ASESORIA URBANA

Z:\ARTICULO 41\Material Oficial\13. A SEREMI JUNIO 2019\MOD 35 ART 41_18.06.19.docx