

MODIFICACIÓN N° 17 AL PRCV

ELIMINACIÓN DEL ÁREA DE RIESGO DE ORIGEN NATURAL AMAGADA POR INUNDACIÓN (R-4) Y DEL ARTICULO N° 18

COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTICULOS 18, 21, 36, 40 Y 41 DE LA ORDENANZA Y PLANOS DE EDIFICACIÓN (LÁMINA 1) Y DE USOS DE SUELO (LAMINA 2) DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA

MEMORIA EXPLICATIVA

El Plan Regulador Comunal de Vitacura ha sido modificado desde su publicación en el Diario Oficial del 30 de Diciembre de 1999, mediante los siguientes documentos:

Enmienda N° 1	publicada en el DO. del 14.01.02,
Enmienda N° 2	publicada en el DO. del 04.03.02,
Enmienda N° 3	publicada en el DO del 02.08.03 y rectificada en el DO. del 26.12.03,
Enmienda N° 4	publicada en el DO. del 20.09.05,
Enmienda N° 5	publicada en el DO. del 06.12.05,
Modificación N° 1	publicada en el DO. del 26.04.04,
Modificación N° 2	publicada en el DO. del 23.04.03,
Modificación N° 3	publicada en el DO. del 23.04.03,
Modificación N° 4	publicada en el DO. del 23.04.03,
Modificación N° 5	publicada en el DO. del 31.03.06,
Modificación N° 6	publicada en el DO. del 04.10.02,
Modificación N° 7	publicada en el DO. del 08.09.04,
Modificación N° 8	publicada en el DO. del 31.01.06,
Modificación N° 9	publicada en el DO. del 05.09.05,
Modificación N° 10	publicada en el DO. del 14.10.05,
Modificación N° 11	publicada en el DO. del 30.01.06 y complementada en el DO. del 10.02.06,
Modificación N° 12	publicada en el DO. del 13.03.06,
Modificación N° 13	publicada en el DO. del 30.01.06,
Modificación N° 14	publicada en el DO. del 15.03.06,
Modificación N° 15	publicada en el DO. del 07.06.06 y
Modificación N° 16	publicada en el DO. del 26.01.07.

1. FUNDAMENTO

1.1 Eliminación del Área de Riesgo natural amagada por inundaciones (R-4).

Las áreas de restricción son fijadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y se encuentran normadas en su Ordenanza en el Título 8°, "Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano", entre las "Áreas de Riesgo de Origen Natural", en su art. 8.2.1.1 "De Inundación", letra a.1.2 "Amagadas por Inundación" y graficada en el plano RM-PRM-92/1.A. Estas áreas están constituidas por los terrenos consolidados con edificaciones, adyacentes a puntos de desbordes de cauces permanentes, con peligro de inundaciones.

Los instrumentos de Planificación Local deben reconocer estas áreas y así es como el Plan Regulador Comunal de Vitacura las reconoció en el Artículo N° 40 de su Ordenanza, como Área R-4 de "Riesgos de Origen Natural Amagada por Inundaciones". Tanto el PRMS como el Regulador Comunal permiten a cada proyecto presentado para su aprobación, fundándose en estudios técnicos y ejecutando obras específicas, minimizar las áreas de protección al riesgo de inundación, estableciendo normas de densidad y las características de la edificación.

Con motivo de la construcción de la autopista Costanera Norte, el MOP proyectó obras de defensas fluviales en ambas riberas del Río Mapocho, a lo largo de todo el sector urbano de la Región Metropolitana, el que incluye el tramo que se desarrolla entre el Puente Lo Saldes y el Puente Tabancura correspondiente a la Comuna de Vitacura. Las obras construidas fueron diseñadas para un caudal con período de retorno de hasta 100 años y consistieron en el mejoramiento de los gaviones existentes y construcción de revestimiento de ribera en mampostería reforzada, en aquellos lugares donde no se contaba con protección fluvial. Las obras señaladas han cambiado las características fluviales del cauce del Río Mapocho y por tanto, también, los riesgos de inundación que fueron establecidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago para el sector de nuestra Comuna. Por lo tanto, sería factible eliminar la restricción al área de riesgo afectada como "Amagada por Inundación", a través de esta Modificación propuesta.

Esta eliminación se funda en la respuesta a la consulta realizada por este Municipio al Ministerio de Obras Públicas, que fue respondida por el Departamento de Obras Fluviales del MOP mediante Ord. N° 432 de fecha 24.08.2005, donde establece la factibilidad de eliminar la restricción "Amagadas por Inundación", en este caso, que afecta a una parte importante del territorio comunal. Este documento forma parte de la presente Modificación y se incluye al final de esta Memoria Explicativa.

El área de riesgo de origen natural recurrentemente inundable establecida por el PRMS y designada en el Plan Regulador Comunal como R-6, asociada al cauce del Río Mapocho, se mantiene sin modificaciones.

1.2 Derogación del Artículo N° 18:

La presente Modificación a la Ordenanza del Plan Regulador comunal de Vitacura propone derogar el Artículo N° 18 cuyo contenido actual diluye los límites entre áreas de edificación, ya sea cuando estos límites coinciden con los deslindes entre terrenos o bien cuando se separan mediante una calle. Los predios que se encuentren en esta situación ven disminuidas sus condiciones de rasante, distanciamientos mínimos y adosamiento.

Por otra parte, esta modificación busca superar la contradicción que existe entre el Artículo 18 y el Artículo 38, orientado a los terrenos resultantes de una fusión, en donde se señala que se puede distribuir las condiciones de edificación en igual porcentaje a la superficie de los terrenos primitivos que corresponden a cada área.

2.- FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

En relación con la eliminación del área de riesgo de origen natural amagada por inundación, esta modificación al Plan Regulador permitirá el desarrollo del territorio comunal afectada por esta restricción y que se encuentra disminuido en su potencial desarrollo. Por ejemplo, se permitirá realizar y construir proyectos de esparcimiento público en los Parques Metropolitanos de borde del Río Mapocho, que hoy, afectados por esta restricción, deben construirse en altura sobre el nivel natural del Parque.

Respecto a lo determinado en la letra c) del art. 21, se elimina la exigencia a la edificación ubicada en esta Área de Restricción R-4, de “consultar un sistema de absorción de aguas lluvias en el último nivel de subterráneo; el cual deberá ser informado por el organismo competente”.

A pesar que la inhabilitación con destino Residencial del primer piso se plantea en esta Ordenanza como consecuencia de este Riesgo de Origen Natural, este Municipio no desea renunciar a la calidad del espacio público que se genera mediante esa restricción y mantiene esta prohibición, que se encuentra bajo la mayoría de los cuadros de Edificación del Artículo N° 41 y que afectaría sólo a las edificaciones de 5 pisos o más. Solamente se propone eliminar los textos que prohíben el destino residencial en primer piso de edificaciones de menos de 5 pisos. Al respecto, en esta oportunidad, se

han revisado las notas bajo los cuadros que prohíben el uso habitacional en primer piso, determinando eliminarlas en dos casos:

- bajo el cuadro de Edificación E-Am6 correspondiente a las condiciones de densificación, ya que no se desea mantener esta prohibición para edificaciones de 4 pisos con 14 m. de altura máxima.
- bajo el cuadro de Edificación E-Aa1 correspondiente a las condiciones de no densificación, ya que no es aplicable esta prohibición para edificaciones de 2 pisos con 8,5 m. de altura máxima. Se mantiene para el correspondiente cuadro de densificación.

Esta Modificación no cambia las condiciones de Edificación permitidas para el área de la Comuna afectada por el Área R-4 "Riesgos de Origen Natural Amagada por Inundaciones", excepto lo detallado en los puntos anteriores. No modifica ninguna variable dentro del cuadro de edificación correspondiente, por lo que no se producen aumentos de densidad, tampoco se producen requerimientos adicionales respecto a dotación de servicios de urbanización (como agua potable, aguas servidas y aguas lluvias) ni requerimientos adicionales respecto a la vialidad, ya que el número de m2 construibles expresados en el coeficiente de constructibilidad se mantiene sin variaciones.

En relación a la derogación del Artículo 18, su finalidad es definir mejor la norma que debe prevalecer en los límites entre áreas de edificación, ya sea cuando estos coinciden con los deslindes entre terrenos o bien cuando se separan por una calle. Al mismo tiempo, se busca eliminar la contradicción que existe entre este artículo y el contenido del Artículo 38 de la misma ordenanza, haciendo prevalecer la norma señalada en este último, es decir, que cuando un predio tenga dos condiciones de edificación, pueda redistribuir estas condiciones en forma proporcional a las superficies de los terrenos primitivos.

3.- REQUERIMIENTOS DE MODIFICACIÓN AL PRC-V

Para concretar el referido cambio se hace necesario practicar las siguientes modificaciones en el Plan Regulador Comunal:

Modificación del Art. 18, eliminando su contenido actual y reemplazándolo por la indicación "Derogado";

En el PRCV, hay referencias al Área de Restricción R-4 en los Artículos 21, 36, 40 y 41.

- Modificación del Art. 21, eliminando la letra c) y su contenido que se refiere a exigencias

adicionales al sistema de absorción de aguas lluvias para zonas amagadas por inundación;

- Modificación del Art. 36 en su Cuadro de Áreas de Restricción, reemplazando lo indicado en los recuadros que le corresponden por la indicación “Derogado”;
- Modificación del Art. 40, reemplazando el contenido de la letra d) referente a las áreas R4 “Riesgos de origen natural amagada por inundación” por la indicación “Derogado”;
- Modificación del Art. 41,
 - letra “j”, correspondiente a la Edificación Aislada Media N° 6, E-Am6, eliminando el segundo inciso bajo el cuadro de densificación que le corresponde,
 - la letra “k”, E-Aa1, correspondiente a la Edificación Aislada Alta N° 1, E-Aa1, eliminando el segundo inciso bajo el cuadro de no densificación.
- Modificación del plano de Edificación (lámina N° 1), retirando la expresión grafica y la simbología que indica el Área R-4 “Riesgos de origen natural amagada por inundación” , quedando el resto del plano sin modificación, y
- Modificación del plano de Usos de Suelo (lámina N° 2), retirando la expresión grafica y la simbología que indica el Área R-4 “Riesgos de origen natural amagada por inundación”, quedando el resto del plano sin modificación.

Andrés Ramírez Velasco
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura

MODIFICACIÓN N° 17 AL PRCV

ELIMINACION DEL ÁREA DE RIESGO DE ORIGEN NATURAL AMAGADA POR INUNDACIÓN (R-4) Y DEL ARTICULO N° 18

TEXTO APROBATORIO

Modifíquese el Plan Regulador Comunal de Vitacura, aprobado por Resolución N° 59 de 7 de Diciembre de 1999 del Consejo Regional Metropolitano y publicado en el Diario Oficial del 30 de Diciembre de 1999 y sus modificaciones posteriores, en lo que a continuación se indica:

1 Modifíquese la Ordenanza del Plan Regulador, en lo siguiente:

1.1 Derógase el artículo N° 18 de la Ordenanza:

Reemplácese el contenido del Artículo 18 por la palabra “Derogado mediante Modificación al PRCV N° 17”.

1.2 Modifícase el artículo N° 21 de la Ordenanza, en lo siguiente:

Eliminase la letra c) del Artículo N° 21.

1.3 Modifícase el artículo N° 36 de la Ordenanza, en lo siguiente:

En el cuadro correspondiente a Áreas de Restricción, en el renglón correspondiente al área R-4, “Riesgos de origen natural amagada por inundaciones”, sustitúyase el texto existente en las columnas “Tipo de área” y “Reglamentación”, por la frase “Derogada mediante Modificación al PRCV N° 17”.

1.4 Modifícase el artículo N° 40 de la Ordenanza, en lo siguiente:

Sustitúyase todo el contenido de la letra d) del Artículo N° 40 por la frase “Derogada mediante Modificación al PRCV N° 17”.

1.5 Modificase el artículo N° 41 de la Ordenanza, en lo siguiente:

1.5.1 en la letra j.- Área E-Am6: Edificación Aislada media N° 6, en las notas bajo el segundo cuadro correspondiente a normas de densificación, eliminar el inciso segundo, que dice: “En el primer piso no se autoriza la construcción de departamentos de uso residencial, sólo se permitirá usos complementarios a las viviendas, pertenecientes al uso común los cuales no se podrán enajenar en forma independiente. Se exceptúan los proyectos que se construyen en terrenos con pendientes mayores a 25%.”

1.5.2 en la letra k.- Área E-Aa1: Edificación Aislada alta N° 1, en las notas bajo el primer cuadro correspondiente a normas sin densificación, eliminar el inciso segundo, que dice: “En el primer piso no se autoriza la construcción de departamentos de uso residencial, sólo se permitirá usos complementarios a las viviendas, pertenecientes al uso común los cuales no se podrán enajenar en forma independiente.”

2 Modificase los planos del PRCV:

Modifícase los Planos de Edificación (lámina 1) y de Usos de Suelo (lámina 2) del PRCV, de acuerdo a lo graficado en los planos MR-17-02 y MR-17-04 respectivamente, que por este acto se aprueban.

Andrés Ramírez Velasco
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura

SE ADJUNTA PLANOS MR-17-01, MR-17-02, MR-17-03 y MR-17-04.

C:\Documents and Settings\jgh\Mis documentos\Respaldo\MODIFICACIONES\MODIFIC 2005\Eliminacion R-4 y Art 18\A SEREM\MOD ELIMINACION R-4 y ART 18.doc