

PROPUESTA DE

MODIFICACION N° 00 AL PRC- VITACURA

SECTOR AV. JUAN XXIII

COMPRENDE LA MODIFICACION DEL PLANO DE EDIFICACION
(LAMINA 1) DEL PLAN REGULADOR DE VITACURA

MEMORIA EXPLICATIVA

Mediante el presente documento, se modifica el Plan Regulador Comunal de Vitacura, aprobado por Resolución N° 59 de fecha 7 de diciembre de 1999 del Consejo Regional Metropolitano y publicado en el Diario Oficial del 30 de diciembre de 1999; modificado 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, 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, rectificada en el DO. del 26.12.06,
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, rectificada en el DO. del 22.03.06,
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, 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 17.03.06,
Modificación N° 15	publicada en el DO. del 07.06. 06,
Modificación N° 16	publicada en el DO. del 26.01.07,
Modificación N° 17	publicada en el DO. del 26.07.07,
Modificación N° 18	publicada en el DO. del 21.02.08, rectificada el 08.03.08 y el 28.08.08,
Modificación N° 19	publicada en el DO. del 27.11.07, rectificada el 22.12.07,
Modificación N° 20	publicada en el DO. del 06.12.07,
Modificación N° 21	publicada en el DO. del 30.11.09,
Modificación N° 22	publicada en el DO. del 30.11.09,
Modificación N° 23	publicada en el DO. del 05.02.2010 y
Modificación N° 24	publicada en el DO. del 05.03.2010,

1.- FUNDAMENTO

La Avenida Juan XXIII es una importante vía de comunicación entre el centro de la Comuna y el área comunal al norte del Río Mapocho a través del Puente Lo Curro. Constituye una alternativa de conexión vial de carácter predominantemente comunal, relativamente expedita, que actúa como complemento y alternativa a la Av. Luis Pasteur y Av. Manquehue en cuanto a unir la Av. Vitacura con la Rotonda Lo Curro y que relaciona la Comuna de Las Condes a través de Av. Manquehue y la Rotonda Irene Frei con el área norte de la Comuna.

Recorre un área urbanamente consolidada, encontrándose en sus bordes edificaciones que corresponden a las normativas de Edificación Aislada baja N° 3 (E-Ab3), media N° 4 (E-Am4) y media N° 5 (E-Am5). La Edificación Aislada media N° 3 (E-Am3), se encuentra confinada solamente a una franja de terreno en el costado oriente de Av. Juan XXIII, contigua al Club de Golf Sport Francés. Hacia el extremo sur, en esta vereda aplica la normativa de Edificación Aislada media N° 4 (E-Am4) y, cerca de la Rotonda Irene Frei, edificación Aislada alta N° 1 (E-Aa1).

El Plan Regulador de Las Condes rigió sobre el área comunal de Vitacura hasta Diciembre de 1999, permitiendo “densidad media”, en todo el frente y por ambos costados de la Av. Juan XXIII entre la Rotonda Irene Frei y la Rotonda Carol Urzúa, exceptuando los predios con frente a Av. Vitacura. Las condiciones de edificación establecidas anteriormente en dicha área equivalen a 4 pisos con ocupación de suelo de 0,40, área libre de 35%, unidad predial mínima 400 m², densidad de 240 hab/Há y rasante de 60°.

Posteriormente, el Plan Regulador Comunal de Vitacura estableció, en la mayor parte de la vereda poniente de Av. Juan XXIII, edificación baja de 2 pisos, correspondiente al siguiente cuadro:

Área E-Ab3: Edificación Aislada baja N° 3

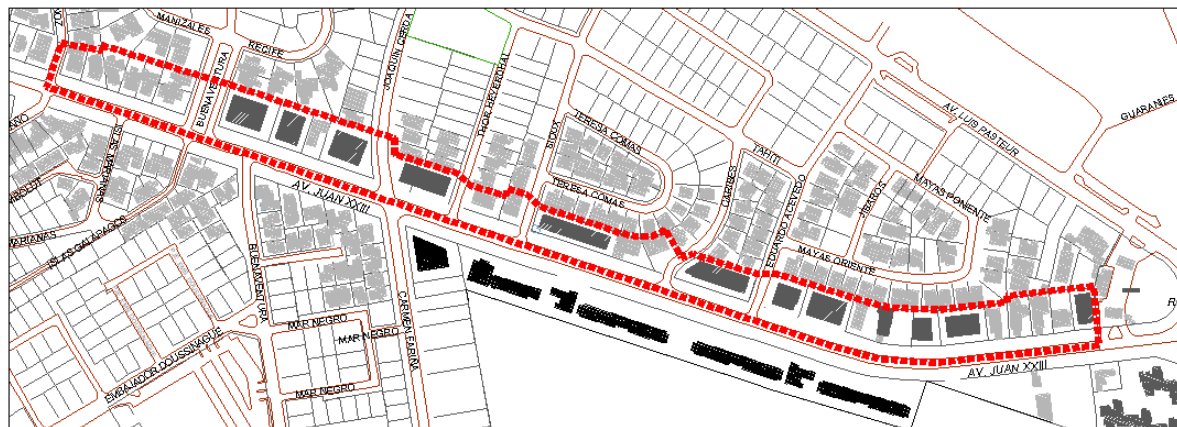
Subdiv. mínima (m2)	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Coef. Área Libre	Ras.	Altura máxima	Antejardín (m)	Distanciamiento (m)	Adosamiento	Dens. Neta máxima
500	0,80	0,40	----	60°	2 pisos 8,5 m	5	Ord. Gen.	Ord. Gen.	20 Viv/Há

NOTA:

- a) Los subterráneos podrán ocupar hasta un 40% del terreno

Sin embargo, el área en estudio mediante la presente modificación, se encuentra consolidada en un 60 % de su superficie con edificación de 4 pisos, producto del Plan Regulador de Las Condes, evidenciando un inconcordancia entre la realidad y lo sustentado por el Plan Regulador vigente.

La situación antes descrita, está corroborada mediante el siguiente catastro de predios y edificaciones que se adjunta a continuación:



En consecuencia, se propone homologar las condiciones de edificación y las alturas del borde de la vereda poniente de la Av. Juan XXIII, que hoy corresponden al área de Edificación Aislada baja N° 3 (E-Ab3) incorporándolas al área de Edificación Aislada especial N° 2 (E-Ae2), que permite 4 pisos más 1 retirado, completando con esta tipología espacial los 17 predios (9.500 m² aprox.) que aún presentan edificaciones de 2 pisos, a diferencia de sus vecinos, que ya cuentan con esa altura, permitida anteriormente.

En cuanto a Usos de Suelo, presenta mayoritariamente uso residencial, aunque, en el área cercana a la Rotonda Irene Frei, se encuentran algunos cambios de destino comerciales que fueron permitidos en su momento por la regulación de Las Condes. La normativa actual de Usos de Suelo, correspondiente a la zona de Usos de Suelo Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal (U-PVEV) sólo permite servicios de escala pequeña.

La construcción de edificios habitacionales en los predios que hoy aún tienen 1 o 2 pisos de altura y la mantención de las restricciones actualmente definidas por el Plan Regulador sobre los Usos diferentes al residencial, fomenta establecer el uso vivienda como primera prioridad en todo el largo de la Avenida.

La normativa propuesta para Edificación, manteniendo la de Usos de Suelo, permiten mantener una calle expedita, de uso residencial, sin actividades comerciales.

2.- FINALIDAD DE LA MODIFICACION

En consecuencia, se propone implantar la condición de Edificación Aislada especial N° 2 (E-Ae2), de 4 pisos y altura de 14 m. en la Av. Juan XXIII, para completar la edificación existente en los 17 predios que mantienen hoy 2 pisos de altura y que no pueden acceder a estas condiciones. La normativa propuesta corresponde al siguiente cuadro de Edificación:

Área E-Ae2: Edificación Aislada especial N° 2

Subdiv. mínima (m ²)	Coef. Const	Coef. Ocup. Suelo	Coef. Área Libre	Ras.	Altura máxima	Antejardín (m)	Distanciamiento (m)	Adosamiento	Dens. Neta máxima
800	1,60	0,35	0,35	60°	4 pisos 14 m	6	4	Ord. Gen.	150 Viv/Há

NOTAS:

- a) *El área libre deberá ubicarse a nivel del terreno natural o en otros planos de nivel siempre que ellos estén física y directamente comunicados con el área libre a nivel del terreno.*
- b) *Los subterráneos podrán ocupar hasta un 80 % del terreno.*

Los predios cuyas condiciones están siendo modificadas, pertenecen al Area de Edificación Aislada baja N° 3 (E-Ab3), que permite 2 pisos más mansarda. En general, la nueva condición de edificación afecta en forma mayoritaria a predios que ya se encuentran construidos con normativa similar a la propuesta. De los faltantes, se aplica solamente a predios con frente a la Avenida, limitando en el fondo predial, con sólo una excepción, en la esquina de calle Buenaventura, en que se incorpora un segundo predio para regularizar la morfología y la superficie, permitiendo el correcto desarrollo de un proyecto con las nuevas condiciones de edificación propuestas.

En cuanto a los Usos de Suelo no se propone cambio alguno, manteniéndose la prohibición de actividades distintas a la residencial en el área de la Modificación.

Respecto a Vialidad, con fecha 11.02.2010, se publicó en el Diario Oficial la Resolución N° 12 del Gobierno Regional Metropolitano de Santiago, que aprobó la Modificación al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) N° 99, MPRMS-99, que dispuso la prórroga de las vías Expresas y Troncales de la intercomuna de Santiago y que, en el caso particular de Av. Juan XXIII, mantiene su afectación a utilidad pública.

3.- REQUERIMIENTOS DE MODIFICACIÓN AL PLANO DE EDIFICACION DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA.

Se requiere incorporar los predios que se indican dentro del polígono de Modificación, al área de edificación Aislada especial N°2 (E-Ae2), según lo indicado en plano MR-00-01.

Pamela Ortiz Baratta
Asesora Urbanista

MODIFICACION N° 00 AL PRC-VITACURA

MODIFICACION SECTOR AV. JUAN XXIII

TEXTO APROBATORIO

ARTICULO ÚNICO

Modifícase el Plan Regulador Comunal de Vitacura aprobado por Resolución N° 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, de acuerdo a lo graficado en el plano MR-00-01 de Edificación, escala 1:2.500, que por este acto se aprueba y que reemplaza la lámina N° 1 del Plan Regulador Comunal de Vitacura, en el área de la presente Modificación, definida por el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A.

Pamela Ortiz Baratta
Asesora Urbanista