

## **PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN N° 00 AL PRCV**

### **SECTOR AV. CAROLINA RABAT**

COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 41, 43 Y 47 DE LA ORDENANZA Y LOS PLANOS DE EDIFICACIÓN (LÁMINA 1), DE USOS DE SUELO (LÁMINA 2) Y DE VIALIDAD (LÁMINA 3) DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA

### **MEMORIA EXPLICATIVA**

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

Enmienda 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 D.O. 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 y rectificada en el D.O. 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 y rectificada en el D.O. 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 y complementada en el D.O. 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 y rectificada el 08.03.08 y el 28.08.08,
Modificación N° 19	publicada en el DO. del 27.11.07 y rectificada el 22.12.07, y
Modificación N° 20	publicada en el DO. del 6.12.07.

## **1 FUNDAMENTO**

La presente Modificación se refiere a predios ubicados al borde de Av. Carolina Rabat en el tramo que se extiende desde Costanera Norte Av. Santa María hasta Av. Lo Recabarren. El área de la Modificación está definida por el polígono graficado en los planos adjuntos.

Respecto a su condición vial, este tramo de la Av. Carolina Rabat figura en el Artículo 47, en el listado de Vías Locales, con un mismo ancho existente y proyectado de 60 m. y calificada en Estado: E (distancia entre Líneas Oficiales aprobada con anterioridad al PRCV-93, puede estar o no materializada). Los predios en el área de la Modificación están afectos a utilidad pública también por Av. Lo Recabarren en 5 m, afectación que se mantiene inalterada ya que no es materia de la presente Modificación.

La reserva para vialidad de 60 m. asignada corresponde a la intención original del loteador de generar un acceso al área norte de la Comuna enfrentando un puente sobre el Río Mapocho con esta avenida-parque propuesta. Sin embargo, el puente se construyó desplazado hacia el oriente, frente a la Av. Luis Pasteur. Así, el acceso al Loteo se modificó y realizó a través de una prolongación de la Av. Luis Pasteur, construida hoy de 50 m. de ancho como avenida-parque desde el Río Mapocho hacia el norte. Posteriormente, para los nuevos loteos aprobados, la prolongación de la Av. Carolina Rabat hacia el norte, más allá de la Av. Lo Recabarren, se planteó con un ancho de sólo 30m., lo que refleja en forma clara el espíritu de la vialidad de la Av. Carolina Rabat.

El sector ubicado en el costado oriente de la calle se encuentra actualmente doblemente afectado por el Plan Regulador Comunal: figura en el plano de Usos de Suelo (Lámina 2) como Área Verde Pública Comunal y en el plano de Vialidad (Lámina 3), como área destinada a vialidad. (En el plano de Edificación no figura en la simbología, sin embargo el área aparece graficada igual al Uso de Suelo U-AVPC).

En cuanto a la normativa local vigente de Usos de Suelo, ésta atribuye a una parte del área afecta a Vialidad, la condición U-AVPC, Área Verde Pública Comunal, fijada por el PRCV de Vitacura aprobado en 1999, luego que el Plan Regulador Metropolitano (PRMS) del año 1994 le asignara normas transitorias a ser confirmadas por el instrumento de regulación local.

Este lote graficado como Área Verde, no ha formado parte de plano de loteo alguno, por lo que no es producto de cesiones obligatorias de loteos aprobados ni tampoco ha sido cedido voluntariamente por el propietario a dominio municipal. La condición privada de la propiedad se encuentra reconocida en

el Informe que la Dirección de Asesoría Jurídica municipal ha elaborado para este efecto y consta en la correspondiente Inscripción en el Conservador de Bienes Raíces.

El Lote no forma parte de las Áreas Verdes y/o Equipamientos designados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, por lo tanto, no le es exigible dar cumplimiento a las consideraciones que el PRMS estipula en el Capítulo 5.2, Artículo 5.2.1.1, sobre Recuperación de Áreas Verdes del Sistema Metropolitano de Áreas Verdes y Recreación y Compensación de Uso de Suelo.

El doble gravamen que lo afecta y el hecho de que el terreno en discusión se encuentra hoy reconocido por el Conservador de Bienes Raíces como sitio eriazo, y efectivamente se encuentra en ese estado, provocan una situación de hecho que interesa subsanar ya que impide cualquier desarrollo.

En virtud de los antecedentes expuestos, la presente Modificación plantea regularizar la situación actual de esta propiedad y corregir lo indicado en los planos de Edificación, Usos de Suelo y Vialidad del sector.

Paralelamente, en el costado poniente de este tramo de la Av. Carolina Rabat, se encuentra ubicada la sede de la Universidad Federico Santa María, equipamiento comunal que se desea mantener. Actualmente, el predio de la Universidad se encuentra gravado con el Uso de Suelo, Uso Vivienda (U-V), con lo cual nuestro instrumento de planificación no reconoce este importante Equipamiento Educativo, único establecimiento de educación superior de la comuna.

Para cumplir con el objetivo de mantener este Equipamiento en la comuna, la presente Modificación pretende permitir el Uso de Suelo de Educación que hoy se encuentra consolidado en el predio.

## **2 FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

Hoy, el terreno oriente se encuentra ocupado en 30 m (la mitad) de su ancho por la calzada, vereda y bandejoneras laterales de la Av. Carolina Rabat. Se propone mantener este ancho existente para dicha avenida entre Costanera Norte Av. Santa María y Av. Lo Recabarren, mismo ancho que ostenta el resto de esta avenida al norte de Av. Lo Recabarren, que constituye la mayor extensión de su recorrido, manteniendo su capacidad y continuidad vial actual y proyectada.

El resto del terreno oriente constituye hoy un sitio eriazado cercado por el propietario en su mayor parte, excepto en 1.000m<sup>2</sup> aprox. en que actualmente funciona un jardín de plantas y otro sector de 3.000 m<sup>2</sup> aprox. que se encuentra anexado al Colegio Huelén, donde se ubica el equipamiento deportivo del Colegio. En este sector, se propone otorgar condiciones de Uso de Suelo y Edificación a un área de 30 m por 300 m aproximadamente, considerando que, para la calidad habitacional del área, el sitio eriazado actualmente existente, constituye un deterioro para el entorno al verse imposibilitado el desarrollo urbano de éste mediante los gravámenes vigentes.

Parte importante del predio se mantendrá como área verde con el objeto de ser destinado a las instalaciones deportivas del Colegio Huelén, con el cual colinda. Con este objetivo, se le asigna la Edificación E-e4, Edificación Especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias y el Uso de Suelo U-Ee4, Uso Equipamiento especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias. Sin embargo, en el proceso la CONAMA ha solicitado hacer una distinción, que hoy no existe en el PRC de Vitacura, entre las Áreas Verdes Complementarias provenientes del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y aquellas de origen comunal. Para lo cual se debe establecer, tanto en la letra "o" del Artículo 41 como en el número "9" del Artículo 43, un listado separado en que se consigne esta Área Verde Complementaria de origen comunal. La nueva área afecta 3.300 m<sup>2</sup> aproximadamente del terreno, que es de 9.027m<sup>2</sup> en total, y permite instalaciones deportivas como las solicitadas, manteniendo su calidad de propiedad privada, constituyéndose así un área recreacional deportiva dentro del barrio. Respecto a las condiciones de Edificación, se aplica el mismo cuadro existente hoy para el Área E-e4: Edificación Especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias, y respecto a los Usos permitidos, será de Equipamiento Recreacional y Deportivo, el cual deberá mantener su carácter de área verde, su valor paisajístico y su equilibrio ecológico.

Al resto del terreno (5.700m<sup>2</sup> aprox.) se le otorga la condición de Edificación y Usos de Suelo del barrio en el que se encuentra emplazado, esto es Edificación Aislada baja N° 2 (E-Ab2) y Uso de Suelo de Vivienda (U-V). Adicionalmente, se le permite el Uso de Suelo Educación, tomando en consideración la existencia de la Universidad Federico Santa María en la vereda poniente y, por la

vereda oriente, un posible interés del Colegio existente por ampliar sus instalaciones hacia la Avda. Carolina Rabat en el área Preescolar.

Respecto de las construcciones de la Universidad Federico Santa María, ubicadas al poniente de la Av. Carolina Rabat, éstas se encuentran aprobadas por la Dirección de Obras mediante el Permiso de Edificación N° 97 de fecha 06/10/2000, Resolución de Aprobación de Modificación de Proyecto N° 58 de fecha 21/02/08 y Recepción Parcial N° 65 de fecha 30/05/08. La Recepción Definitiva del Proyecto se encuentra condicionada a la aprobación del EISTU, el cual está pendiente en tanto no se hagan efectivas las medidas de mitigación detalladas en el Informe de Factibilidad Técnica adjunta al ORD. SM / AGD / N° 6414 de fecha 02 de septiembre de 2008.

La presente modificación sólo pretende reconocer un Equipamiento Educativo existente en el área desde el año 2000, asignándole el Uso de Suelo U-Ee1, Equipamiento especial N°1: Comunal que le corresponde.

El estudio de capacidad vial correspondiente a esta modificación forma parte del “Estudio Estratégico y de Gestión de Tránsito de la Comuna de Vitacura”, encargado por la I. Municipalidad de Vitacura y desarrollado por TRASA Ingeniería Ltda. Su objetivo es asegurar la compatibilidad en la oferta vial comunal con el escenario de desarrollo que se prevee para la comuna en un horizonte de 15 años. El documento que contiene la aprobación del Estudio de Capacidad Vial correspondiente a la presente Modificación es el ORD. SM / AGD / N° 8222 de fecha 19 de noviembre de 2008.

### **3 REQUERIMIENTOS DE MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA**

#### **3.1. Modificación a la Ordenanza Local**

Para concretar la presente Modificación se requiere efectuar cambios en los siguientes Artículos de la Ordenanza Local

##### **3.1.1 Modificación al Artículo 41:**

Se debe incluir en el listado de Áreas Verdes Complementarias, en la letra "o" del Artículo 41, la nueva zona con destino deportivo del Colegio Huelén, graficada en los planos de esta Modificación, consignando sus condiciones de Edificación.

##### **3.1.2 Modificación al Artículo 43:**

Se debe incluir en el listado correspondiente a Equipamiento especial N°1 Comunal, en el número "6" del Artículo 43, el nuevo establecimiento educacional correspondiente a la Universidad Federico Santa María, graficado en los planos de esta Modificación.

Se debe incluir en el listado correspondiente a las Áreas verdes Complementarias, en el número "9" del Artículo 43, la nueva zona con destino deportivo del Colegio Huelén, graficada en los planos de esta Modificación, consignando los Usos de Suelo permitidos.

En un tramo de la Av. Carolina Rabat se debe permitir el uso Educacional, agregándolo en la clase Educación del cuadro U-V de zonas de Usos de Suelo.

##### **3.1.3 Modificación del Artículo 47:**

Se debe incluir en el listado de Vías Locales del Sistema Vial Comunal el nuevo perfil correspondiente a la Av. Carolina Rabat, modificando su ancho existente y proyectado, en el tramo entre Costanera Norte Av. Santa María y Av. Lo Recabarren, de 60 m a 30 m.

### **3.2. Modificación a los planos**

Para concretar la presente Modificación se requiere efectuar cambios en los 3 planos del Plan Regulador Comunal de Vitacura:

#### **3.2.1 Modificación al plano de Edificación (Lámina 1 del PRCV):**

Dentro del polígono de Modificación, corresponde suprimir la condición de Edificación AVPC (Área Verde Pública Comunal) sustituyéndola por la Edificación Aislada baja N° 2 (E-Ab2) y Edificación especial N° 4 (E-e4). Se grafican las Líneas Oficiales correspondientes.

#### **3.2.2 Modificación al plano de Usos de Suelo (Lámina 2 del PRCV):**

Dentro del polígono de Modificación, corresponde suprimir el Uso de Suelo U-AVPC (Uso Área Verde Pública Comunal) sustituyéndolo por el Uso de Equipamiento especial N° 4 (U-Ee4) y el Uso Vivienda (U-V), y, en los terrenos correspondientes a la Universidad Técnica Federico Santa María del costado poniente de Av. Carolina Rabat, implantar la condición de Uso Equipamiento especial N° 1: Comunal (U-Ee1), según lo indicado en el plano. Se grafican las Líneas Oficiales correspondientes.

#### **3.2.3 Modificación al plano de Vialidad (Lámina 3 del PRCV):**

Dentro del polígono de Modificación, corresponde asignar para vialidad un ancho de 30 m. para la Av. Carolina Rabat entre la Costanera Norte Santa María y Av. Lo Recabarren. Se grafican las Líneas Oficiales correspondientes. Se mantiene la actual afectación por Av. Lo Recabarren.

---

Pamela Ortiz Baratta  
Asesor Urbanista  
Municipalidad de Vitacura

## **MODIFICACIÓN N° 00 AL PRCV**

### **SECTOR AV. CAROLINA RABAT**

#### **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 los planos MR-00-01 de Edificación, MR-00-02 de Usos de Suelo y MR-00-03 de Vialidad, escala 1:5.000, que por este acto se aprueban y que reemplazan las láminas N° 1, N° 2 y N° 3 del Plan Regulador Comunal de Vitacura, respectivamente, en el área de la presente Modificación definida por el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-A.

El detalle de la Modificación a la Ordenanza Local es el siguiente:

**1. Modifíquese el Artículo 41, en su letra “o”, agregando el siguiente contenido a continuación del último párrafo:**

“Adicionalmente, el Plan Regulador Comunal establece las siguientes Áreas Verdes Complementarias, Equipamientos Recreacionales Deportivos Comunales:

- k) Estadio Colegio Huelén Costanera Norte Av. Santa María (número domiciliario que se le asigne).

Las condiciones de Edificación corresponden a las especificadas para el Área E-e4, Edificación Especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias, estipuladas en el Cuadro 34 y textos que anteceden, y las construcciones que se proyecten no podrán alterar su carácter de área verde, su valor paisajístico o su equilibrio ecológico.”

**2. Modifíquese el Artículo 43, en lo siguiente:**

2.1 En el numeral 1, en el cuadro 48: Zona U-V: Uso Vivienda, en el Tipo de Uso Equipamiento, Clase Educación, en el renglón correspondiente a Preescolar, en el texto que figura en la columna Limitaciones o Restricciones, reemplácese el contenido de la letra b) por el siguiente:

“b) Permitido sólo en Costanera Norte Av. Santa María y Av. Carolina Rabat hasta 190 m. máximo desde Costanera Norte Av. Santa María, en establecimiento que no demande más de 50 estacionamientos.”

2.2 En el numeral 6, letra c) Equipamiento de Educación, Cuadro 55: Zona U-Ee1, Uso Equipamiento Especial N° 1, Educación, agréguese intercalando en orden alfabético y modificando la numeración sucesiva, un nuevo renglón con el siguiente contenido:

12	Costanera Norte Av. Santa María 6.400	Establecimiento Educacional
----	---------------------------------------	-----------------------------

2.3 En el numeral 9, Zona U-Ee4: Uso de Suelo Equipamiento especial N° 4, Áreas Verdes Complementarias, agréguese el siguiente contenido a continuación del cuadro 63:

"Adicionalmente, el Plan Regulador Comunal establece las siguientes Áreas Verdes Complementarias Comunes:

1) Estadio Colegio Huelén Costanera Norte Av. Santa María (número domiciliario que se le asigne).

El Uso de Suelo permitido será el establecido en el Art. 5.2.4.1. de la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, para los Equipamientos Recreacionales Deportivos, y las construcciones que se proyecten no podrán alterar su carácter de área verde, su valor paisajístico o su equilibrio ecológico.”

- 3. Modifíquese el Artículo 47, en el título II Vialidad Comunal, 1.- Sistema Vial Comunal, en el Cuadro 72: Vías Locales del Sistema Vial Comunal, reemplazando los dos renglones correspondientes a Av. Carolina Rabat, por un solo renglón con el siguiente contenido:**

Vías	Desde	Hasta	Ancho mínimo L.O.		Ancho mínimo calzada	N° mínimo pistas	Bandejón	Distancia mínima L.O.				Estado
			Exist	Proy				N	S	O	P	
Av. Carolina Rabat	Costanera Norte Av. Santa María	Av. La Vendimia	30	30	10	2	No			15	15	E

---

Pamela Ortiz Baratta  
Asesor Urbanista  
Municipalidad de Vitacura

\\192.168.1.254\asesoria urbana\MODIFICACIONES\6 Carolina Rabat\Material Oficial Reciente\Tercera Audiencia (Octubre 2009)\Mod C Rabat.doc