

PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN N° 00 AL PRCV NORMA DE EDIFICACIÓN ÁREA R5, SECTOR LO CURRO

COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 35, NUMERAL 1, LETRA h) Y DEL PLANO DE EDIFICACIÓN (LÁMINA 1) 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,
Modificación N° 20	publicada en el DO. del 6.12.07,
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 05.02.10,
Modificación N° 24	publicada en el DO. del 05.03.10 y
Modificación N° 25	publicada en el DO. del 22.10.10.

1. FUNDAMENTO

1.1 REFERENTE A LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN EL AREA DE RIESGO NATURAL GEOFÍSICO ASOCIADO A REMOCIÓN EN MASA (R5)

Entre el faldeo sur del Cerro Manquehue, próximo al límite comunal norte, se encuentra un amplia área exclusivamente residencial, que se ubica en el pie de monte de la cadena del Cerro Manquehue que, unido al Cerro San Cristóbal hacia el poniente y al Cerro Alvarado hacia el oriente, constituyen el límite norte de la Comuna de Vitacura.

El área afectada por la presente modificación se emplaza sobre los Loteos de Lo Curro (Unidad Vecinal N° 12), loteos exclusivamente residenciales de baja altura. El área constituye una superficie aproximada de 750.000 m², comprometiendo el extremo oriente del flanco sur del cerro Manquehue, entre sectores de las calles Gran Vía, El Canal y Vías Esmeralda, Roja, Escarlata, Naranja y Amarilla.

El área de riesgo geofísico asociado a remoción en masa se definió en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, fundamentándose en el "Estudio de Áreas de Riesgo Geofísico para Asentamientos Humanos en la Región Metropolitana", elaborado por la consultora Ayala-Cabrera y Asociados, en el año 1989.

Según el PRMS, las Áreas de Riesgo Geofísico asociado a eventos naturales *"son aquellas que presentan características geofísicas altamente vulnerables a fenómenos naturales y que pueden producir erosión o socavamiento y/o remoción en masa de materiales o sedimentos."* A su vez estableció que las Áreas de Riesgo Geofísico asociado a Remoción en Masa *"son aquellas en que la remoción en masa de materiales se puede presentar como fenómenos de avalanchas, aludes, derrumbes, deslizamientos, rodados de piedras u otros materiales de arrastre; todo ello desencadenado por sismos, lluvia, acumulación de nieve y deshielos, o aceleración del escurrimiento de aguas a través de las quebradas."*

La normativa de dicha área quedó establecida en el Título 8° del PRMS “Área Restringida o Excluida al Desarrollo Urbano, Área de Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa”, específicamente en el Art. 8.1. y Art. 8.2.1.4 letra a) del PRMS, identificándose el Sector Lo Curro de Vitacura, conforme a lo graficado en el plano RM-PRM-93-1.A.6, escala 1:25.000. No obstante lo anterior, se estableció que las áreas urbanizables y/o consolidadas afectadas por este riesgo, podrían realizar estudios técnicos específicos de riesgo y las obras que se requieran, con el fin de desafectar, disminuir o precisar estas áreas, previa aprobación de los organismos competentes. Dicha desafectación debería ser informada favorablemente por la Seremi RM de Vivienda y Urbanismo, con lo cual se entendería incorporada al PRMS con la zonificación graficada en el plano precedentemente señalado.

El Plan Regulador Comunal de Vitacura –aprobado en 1999- no innovó respecto de la restricción establecida por el PRMS, sólo se remitió a transcribir lo graficado en el PRMS, escala 1:5.000, señalando el área afectada por Remoción en Masa en el Sector de Lo Curro y estableciéndose en el Art. 40 letra e) de su Ordenanza el Área R5, Riesgo de Origen Natural Geofísico Asociado a Remoción en Masa.

A su vez, el PRCV-93, en su Lámina 1, omitió gráficamente las normas de edificación para esa área, con lo cual -de acuerdo al pronunciamiento de la SEREMI MINVU mediante Ordinario N° 1388 de fecha 02 de mayo de 2002- el instrumento no estableció la norma definitiva para el sector de Lo Curro, por lo tanto mantiene las condiciones indicadas en el artículo 3° Transitorio, Subsector Geográfico N° 3 Lo Curro. La normativa allí determinada es la siguiente:

Subsector Geográfico N° Nombre	Usos de Suelo Permitidos	Tramo	Coef. Máx. Construc	Porc. Máx. Ocup. Suelo %	Sup. Mínima Predial (m2)	Ante-Jardín m.	Altura Máx. Edif. m.	Cierros	
								Altura Máx. m.	Trans. %
(3) Lo Curro	- Vivienda - Área Verde	B	0,225	15	4.000	Plano de loteo	10,5 desde el nivel nat. d/terreno	--	--
		D	0,45	30	800			--	--

Durante el periodo comprendido entre el año 2005 y el 2008, se recibieron en diversas ocasiones, pronunciamientos de la SEREMI MINVU donde se autorizó a ciertos terrenos, la desafectación del Área de Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa mediante estudios especializados, los cuales demostraron a nivel de detalle que en la zona no prevalecen ambientes con riesgo de remociones en masa o si las hay, el riesgo admite ser controlado mediante la construcción de obras civiles especiales.

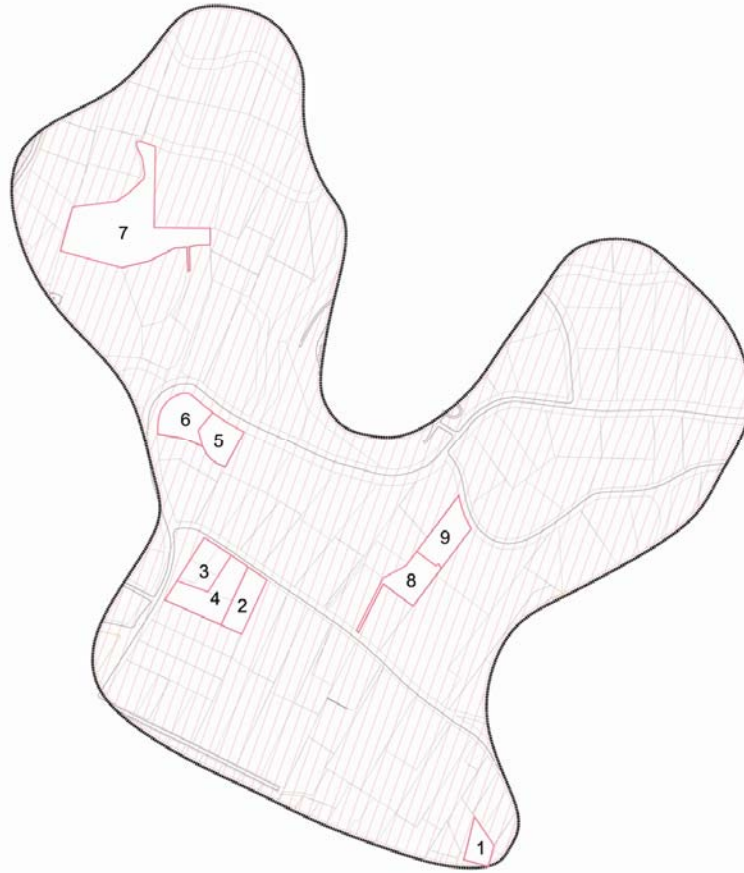
En atención a lo expuesto anteriormente, se han desencadenado a la fecha las siguientes problemáticas con respecto a ésta restricción y en relación a lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, que amenazan la morfología del sector y su identidad, contraviniendo las bases que sustentan los barrios residenciales de la comuna.

Actualmente los terrenos afectados por la restricción son paños de 4000 m² o más en los cuales sólo se permite construir una vivienda por predio con un 10% de ocupación de suelo máximo, en contraposición al resto del Loteo Lo Curro cuya normativa (E-Ab1, Edificación Aislada baja N° 1) tiene la misma subdivisión mínima de 4.000 m², pero con densidad de 5 Viv/Há que permiten construir 2 a 3 viviendas ocupando el 40% del terreno.

Entre el año 2005 y el 2008, 9 terrenos fueron desafectados de la restricción R5 mediante estudios especializados, aprobados por el SERNAGEOMIN y SEREMI MINVU. Dado que el PRCV-93 omitió las normas de edificación para esa área, en dichos terrenos les corresponde aplicar las normas técnicas del Subsector Geográfico N°3 Lo Curro, contenidos en el Art. 3° Transitorio de la Ordenanza del PRMS. Considerando tal aplicación, se prevé que en los terrenos desafectados de paños de 4000 m² se podrían desarrollar hasta 15 viviendas (150 Hab/Há), situación que expone al sector a un desarrollo desmedido y al peligro inminente del desarrollo de proyectos de alta densidad, que se contraponen tajantemente con la baja densidad del sector de Lo Curro.

El catastro de dichas propiedades y sus antecedentes de desafectación se detallan en la siguiente tabla y esquema:

	Dirección	N°	Rol	Plano	Man.	Sitio	Destino Fuente SII	Superficie (M2)	Ord. SEREMI MINVU	Ord. SERNAGEOMIN	
1	Costanera Norte – Av. Santa María	8568	3005-083	S-5089	Z	5	Habitación	2.000	N° 845 07/03/2007	N° 288 27/02/2007	
2	El Canal	8139	3005-200	L-840	Z	3	Eriazo	3.562,42	N° 1389 18/04/2007	N° 463 (10/04/2007)	
3	Gran Vía	8113	SUBDIVISIÓN							N° 3025 23/08/2007	N° 1221 13/08/2007
3.1	Gran Vía	8305	3035-031	S-6622	Z	2-B3	Eriazo	1.245,99			
3.2	Gran Vía	8449	3035-031	S-6622	Z	2-B2	Habitación	1.075,11			
3.3	El Canal	8109	3035-031	S-6622	Z	2-B1	Eriazo	1.291,38			
3.4	El Canal	8117	3035-031	S-6622	Z	2-B4	Eriazo	1.245,08			
4	Gran Vía	8111	SUBDIVISIÓN							N°2148 12/06/2008	N°681 20/05/2008
4.1	Gran Vía	8111	3005-049	S-6605	Z	1-B	Habitación	3.531,8			
4.2	El Canal	8125	3005-584	S-6605	Z	2-B	Eriazo	2.449,55			
5	Gran vía	8675	3035-006	S-6352	W	W-C	Habitación	4.005	N° 1615 02/05/2008	N° 1336 28/07/2005	
6	Gran vía	8649	3035-066	S-6352	W	W-B	Eriazo	4.006	N° 2688 04/08/2005	N° 1336 28/07/2005	
7	Vía Naranja	4480	3085-001	S-6541	---	B1-B1	Eriazo	18.130,74	N° 2727 23/08/2006	N° 1088 11/08/2006	
8	El Canal	8340	3005-096	S-6545	W	13 C-2	Habitación	4.267,99	N° 2302 24/07/2006	N° 997 19/07/2006	
9	Vía Amarilla	9087	3005-097	S-6545	W	13 C-1	Eriazo	4.009,6	N° 2302 24/07/2006	N° 997 19/07/2006	



Esquema propiedades desafectadas ubicadas en Área R5

1.2 REFERENTE A LAS DISPOSICIONES CONTENIDAS EN EL ARTICULO 35, NUMERAL 1, LETRA h)

EL Plan Regulador Comunal de Vitacura establece, en su Artículo 35 referente a las Normas Generales sobre Estacionamientos -en su numeral 1, letra h)-, las características y prohibiciones que recaen sobre los estacionamientos de visitas, discapacitados y adicionales exigidos en el Plan Regulador Comunal. Además establece limitaciones de porcentaje de ocupación de estos en el área de antejardín.

Ambas disposiciones fueron declaradas improcedentes mediante Ord. N° 5833 de fecha 28 de diciembre de 2010 de la Secretaria Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, por cuanto, tanto en el artículo 2.4.2, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como en los artículos 8° y 12° de la Ley N° 19.537, señalan las características y prohibiciones que recaen sobre dichos estacionamientos, no correspondiendo al PRC, normar sobre estas mismas materias, imponiendo mayores restricciones. Al respecto se concluyó que la disposición antes señalada carece de sustento normativo, sólo en la materia circunscrita a la prohibición de enajenar los estacionamientos adicionales, por cuanto éstos, al no ser parte de la dotación mínima de

estacionamientos obligatorios (incluyendo visitas y de discapacitados), no debiera recaer sobre ellos, alguna exigencia o prohibición que impida su enajenación.

A su vez, en relación al porcentaje de ocupación del antejardín indicada, se observó que dicha disposición excede la atribución establecida, ya que, conforme a lo preceptuado por el Art. 2.5.8. de la OGUC, el Plan Regulador Comunal sólo puede permitir o prohibir la ubicación de estacionamientos de visita en el antejardín, sin hacer referencia expresa a la posibilidad de limitar el porcentaje de ocupación, entendiéndose que si el PRC no prohíbe su emplazamiento, éste se realizará *"...hasta en un tercio de su frente."*

2. FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Fundada en las consideraciones anteriores, esta modificación al Plan Regulador Comunal de Vitacura pretende:

- a) Para el caso del área de Riesgo Natural Geofísico asociado a Remoción en Masa (R5), establecer la norma de edificación definitiva para dicha área en reemplazo de la norma actualmente vigente del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y producto de ello, disminuir la densidad de los predios que actualmente se encuentran desafectados de la restricción R-5. Con respecto a la delimitación del área afectada por esta restricción, se mantiene sin modificaciones.
- b) En relación a la normativa de estacionamientos, se pretende rectificar la disposición contenida en el Artículo 35, numeral 1, letra "h" en concordancia con lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior, de acuerdo a instrucción expresa impartida por la Seremi Minvu, mediante Ord. N° 5833 de fecha 28 de diciembre de 2010.

3. REQUERIMIENTOS DE MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL

3.1 MODIFICACIÓN AL ARTÍCULO 35 DE LA ORDENANZA LOCAL:

En el Capítulo III, NORMAS GENERALES, Acápite 4.- **NORMAS GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS**, en el Artículo 35, numeral 1, letra "h", en el primer inciso se eliminan las prohibiciones para el caso de los estacionamientos adicionales y los estacionamientos generales para discapacitados y se redacta la disposición para que sea aplicada sólo para la dotación mínima exigida para estacionamientos de visitas, tanto estándar como para discapacitados, conforme a lo singularizado en el Art. 2.4.2. de la OGUC.

Además se modifica su segundo inciso, eliminando el porcentaje de ocupación del antejardín, y se ajusta a lo establecido en el Art. 2.5.8 de la OGUC; reemplazando la frase “...podrán ubicarse ocupando hasta el 20% de la superficie de antejardín.” por “...podrán ubicarse en el antejardín hasta en un tercio de su frente”.

3.2 MODIFICACIÓN AL PLANO DE EDIFICACIÓN, LÁMINA 1 DEL PRCV:

Mediante la presente modificación se asigna la normativa de Edificación al polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-A, homologándose a las Áreas de Edificación del entorno, por lo tanto se requiere agregar al plano, la grafica y simbología del Área E-Ab1, “*Edificación Aislada Baja 1*”, en el área al norte de calle Palerio y Área E-Ab2, “*Edificación Aislada Baja 2*”, en el área al sur de calle Palerio. Lo anterior precisado de acuerdo a lo graficado en el plano MR-00-01 adjunto.

La gráfica correspondiente al Área de Riesgo Natural geofísico asociado a Remoción en masa (R-5) se mantiene sin modificaciones.

Pamela Ortiz Baratta
Asesora Urbanista
Municipalidad de Vitacura

PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN N° 00 AL PRCV NORMA DE EDIFICACIÓN ÁREA R5, SECTOR LO CURRO

TEXTO APROBATORIO

ARTICULO UNICO

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 posteriores, en el sentido de modificar el Artículo 35 en su letra h) de la Ordenanza Local, lo anterior de acuerdo a lo graficado en los planos MR-00-01 de Edificación, escala 1:2.500, que por este acto se aprueban y que modifican 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.

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

1. Modifíquese el Artículo 35,

En el Capítulo III, NORMAS GENERALES, Acápite 4.- **NORMAS GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS**, en el Artículo 35, numeral 1, se modifica el contenido de la letra "h", quedando como sigue:

“h) La dotación mínima de estacionamientos para visitas, tanto estándar como para discapacitados, exigidos por esta Ordenanza y por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, no podrán venderse ni asignarse y deberán mantenerse disponibles para el uso público. Estos estacionamientos deberán tener fácil acceso desde la vía pública y podrán ubicarse en el antejardín hasta en un tercio de su frente.”

Pamela Ortiz Baratta
Asesora Urbana
Municipalidad de Vitacura