

# **PROPUESTA DE MODIFICACIÓN N° 00 <sup>(1)</sup> AL PRCV SANTA MARIA MANQUEHUE**

COMPRENDE LA MODIFICACIÓN DEL ARTICULO 41 Y DEL PLANO DE EDIFICACIÓN (LÁMINA 1) DEL PLAN REGULADOR COMUNAL 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 y refundido, modificado, actualizado y sistematizado mediante la Modificación N° 18: "Texto Refundido", promulgado por Decreto Alcaldicio sección 1° N° 3/414 de fecha 15 de febrero de 2008, publicado en el Diario Oficial del 21 de febrero de 2008 y rectificado mediante Decreto Alcaldicio sección 1° N° 3/652 de fecha 6 de marzo de 2008, publicado en el Diario Oficial del 8 de marzo de 2008, en el sector comunal al noreste del río Mapocho:

### **1 FUNDAMENTO**

Entre el faldeo sur del Cerro Manquehue, próximo al límite comunal norte, se encuentra un amplia área predominantemente residencial de alta calidad, 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 real y espacial de la Comuna de Vitacura.

La mayor parte de su superficie se encuentra consolidada por los Loteos Lo Curro (Unidad Vecinal N° 12) y los múltiples loteos que constituyen la Unidad Vecinal N° 13, barrio conocido como Santa María Manquehue, ambos loteos exclusivamente residenciales de baja altura. El Municipio pretende preservar estas zonas y es así como se procedió con anterioridad a aprobar las Modificaciones N° 11 y 13 al Plan Regulador Comunal, regulando las condiciones de desarrollo de las áreas de Santa Teresa- El Portezuelo, al oriente y Sector

---

1 O el número que corresponda

Colegio Saint George, en el extremo poniente. Con ellos, se definieron las zonas comerciales del sector en 3 puntos de diferentes características e intensidad, y sus alturas, conciliando los intereses tanto de los propietarios como de los vecinos circundantes. Sin embargo, persiste la preocupación sobre otros sectores en cuanto al desarrollo de edificación en mayor altura, como las áreas de Edificación Aislada media N° 6 (E-Am6), que existen entremezcladas con la edificación baja en el faldeo superior del Cerro.

Hoy en día la Unidad Vecinal N°13, viendo amenazado su sentido de barrio consolidado como residencial, con edificación aislada baja; y en la búsqueda de convivir con el desarrollo inmobiliario que podemos apreciar en el sector, se propone el cambio de edificación en las zonas expuestas en los planos adjuntos, de manera de integrar el paisaje consolidado al interior de la unidad y el área en desarrollo. Esto permite afianzar la imagen total del barrio al norte del Río Mapocho, evitando la generación de cambios bruscos no planificados, los cuales atentarían con el perfil del barrio y la geografía del cerro.

En cuanto a su entorno, el mayor cambio que se apreciará, será respecto al envolvente superior del sector, el cual cambiará en varios puntos al área de edificación E-Ab1. Esta modificación permitirá extender el área residencial baja, hacia los faldeos de los Cerros Manquehue y Alvarado, permitiendo una proyección del espacio que se fusione visualmente con este. Es así como se evitará un eventual borde amurallado de edificios, que corte visualmente la proyección del cerro y su perfil natural, aspecto enriquecedor y muy característico de este lugar.

## **2 FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

Esta modificación al Plan Regulador Comunal de Vitacura, afecta tres áreas determinadas en los polígonos de la Modificación y corresponde básicamente a precisiones en el plano de Edificación del sector en diferentes poligonales que definen las áreas edificatorias, estas son: faldeo del Cerro Alvarado, Sector Vía Blanca, faldeo del Cerro Manquehue y Sector Santa María de Manquehue.

### **2.1 Normativa actual de las tres áreas a modificar, de oriente a poniente:**

### **2.1.1 Sector Vía Blanca**

Area perteneciente al Loteo El Cóndor, actualmente está afectada por la Edificación E-Ab1, concebida para sitios de 4.000 m<sup>2</sup>. Los sitios que se encuentran en esta pequeña área en la acera norte de la calle Vía Blanca, por tener sólo entre 700 y 900 m<sup>2</sup> de superficie, resultan perjudicados por su actual condición de Edificación, que fija un coeficiente de ocupación de suelo muy bajo (0,20), antejardines de 10 m y distanciamiento a medianeros de 6 m, con lo cual sus propietarios no pueden ampliar la superficie de sus viviendas y adaptarlas a sus actuales necesidades.

En el extremo oriente de este sector, se encuentran 3 viviendas interrelacionadas con el paisaje y vegetación existente, de gran calidad arquitectónica, proyectos del premio nacional de arquitectura Sr. Christian de Groot. Considerando que constituyen hitos arquitectónicos dentro de Santa María de Manquehue, es interés tanto de los propietarios como del Municipio, salvaguardar dicho conjunto, evitando la aplicación del Artículo 2.6.2 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (adosamiento) para dichas obras, que permanecen en el área de Edificación Aislada baja N° 1 (E-Ab1).

### **2.1.2 Faldeo Cerro Manquehue**

En el sector del faldeo del Cerro Manquehue, existen 4 condiciones de edificación:

1. Edificación Especial N°3, correspondiente a Áreas Verdes Intercomunales fijadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, que se encuentra entre el limite de la Unidad Vecinal N°13 y el Cerro Manquehue, área de edificación que se mantiene sin modificar.
2. Edificación Aislada baja N°1, correspondiente a una edificación baja en grandes paños, normativa que rige a Lo Curro, se encuentra en la zona norte del barrio conocido como Santa María de Manquehue, provocando un coronamiento del barrio.
3. Edificación Aislada baja N° 2, corresponde a una edificación por la cual se forma el núcleo del barrio de Santa María, ubicándose en el centro de éste y colindando en su extremo norte con el área E-Ab1.
4. Edificación Aislada media N°6, corresponde a una edificación que permite mayor altura, ubicada en la ladera oriente y nor-poniente del barrio de Santa María de Manquehue.

### **2.1.3 Sector E-Ab2 de Santa María de Manquehue**

En el sector E-Ab2 de Santa María de Manquehue, existe una sola condición de edificación:

1. Edificación Aislada Baja N°2, corresponde a la edificación por la cual se forma el núcleo del barrio de Santa María, ubicándose al borde norte de Costanera Norte Av. Santa María y colindando en su extremo poniente con Av. Agua de Palo, Club de Polo y Zona E-Ab1, y hacia el nororiente y norponiente, con áreas E-Ab1 y E-Am6.

## **2.2 Normativa propuesta para las áreas a modificar**

### **2.2.1 Sector Vía Blanca (Loteo El Cóndor)**

Se otorga la condición de Edificación Aislada baja N°2 (E-Ab2), correspondiente al barrio de Santa María de Manquehue, a un conjunto de predios ubicados en Vía Blanca, en el sector de Camino El Cóndor y Camino La Arboleda (Polígono A-B-C-D-A). Sin embargo, se establece una restricción, impidiéndoles generar nuevos adosamientos hacia los predios vecinos que permanezcan en Area de Edificación E-Ab1.

### **2.2.2 Faldeo Cerro Manquehue**

Se le asigna la tipología de Edificación Aislada baja N° 1 (E-Ab1), de Lo Curro, a las áreas más altas del sector, que hoy tiene Edificación Aislada media N° 6 (E-Am6). (Polígono O-P-Q-R-S-T-U-O y Polígono E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-E)

### **2.2.3 Sector E-Ab2 de Santa María de Manquehue**

En el Sector E-Ab2 de Santa María de Manquehue no se modifica su condición de edificación, sólo se limitará a un 50% el acceso a la Ley de Conjunto Armónico en las siguientes calles del sector que cumplen con las características exigidas: Av. Luis Pasteur (sólo al norte del Río Mapocho), Av. Parque Antonio Rabat y Av. Agua del Palo, sólo en su vereda oriente. Se excluye de esta restricción Costanera Norte Av. Santa María.

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

#### **3.1 Modificaciones al Artículo 41 de la Ordenanza Local:**

Se requiere agregar una nota bajo el Cuadro de edificación correspondiente al área Área E-Ab2: Edificación Aislada baja N°2, estableciendo la aplicación del 50% del Conjunto Armónico en el barrio de Santa María de Manquehue.

#### **3.2 Modificación al Plano de Edificación, lámina 1 del PRCV:**

3.2.1 Polígono A-B-C-D-A: se requiere, incorporar gráficamente en este plano, el polígono identificado al norte de Vía Blanca al Área de Edificación E-Ab2 en reemplazo del Área de Edificación E-Ab1 que actualmente posee este sector, como se indica en el Plano MR-00-02 <sup>2</sup> incluido en esta Modificación.

3.2.3 Polígono O-P-Q-R-S-T-U-O y Polígono E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-E: se requiere graficar en este plano las nuevas áreas E-Ab1, Edificación aislada baja N° 1, reemplazando la gráfica correspondiente al Área E-Am6, Edificación aislada media N° 6, en el área del faldeo superior del Cerro Manquehue, indicada en el plano MR-00-02 2 que forma parte de esta Modificación.

---

Pamela Ortiz Baratta  
Asesora Urbanista  
Municipalidad de Vitacura

---

2 O el número que corresponda

# MODIFICACIÓN N° 00 <sup>(2)</sup> AL PRCV SANTA MARIA MANQUEHUE

## TEXTO APROBATORIO

Modifíquese la Ordenanza Local del 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 Modificase la Ordenanza del PRCV.**

1.1. Modificase el Artículo 41 de la Ordenanza:

1.1.1 en la letra "a", agregando bajo el Cuadro 10: Área E-Ab2: Edificación Aislada baja N° 2, una nota b) con el siguiente contenido:

- b) Los predios en Area E-Ab2 ubicados al norte de Vía Blanca, no podrán generar nuevos adosamientos hacia sus vecinos que permanecen en Area E-Ab1.

1.1.2 en la letra "b", agregando bajo el Cuadro 10: Área E-Ab2: Edificación Aislada baja N°2, una nota c) con el siguiente contenido:

- c) Se aplicara un 50% de limitación al acceso a Conjunto Armónico en Av. Luis Pasteur al norte del Río Mapocho, en Av. La Vendimia (donde el perfil lo permite), en Av. Parque Antonio Rabat y en la vereda oriente de Av. Agua del Palo.

## **2 Modificase el Plano de Edificación, lámina N° 1 del PRCV del PRCV:**

De acuerdo a lo graficado en el plano MR-00-02 <sup>3</sup>, que por este acto se aprueba.

---

Pamela Ortiz Baratta  
Asesora Urbana  
Municipalidad de Vitacura

C:\Documents and Settings\jgh\Mis documentos\Respaldo\ARCHIVOS ASESORIA URBANA\Cambios Normativa Urbana\9 Sta Maria Manquehue Lo Curro\Material Oficial\INICIO IIMod Sta Maria Manquehue.doc

---

3 O el número que corresponda