MODIFICACIÓN Nº 13 AL PRCV

SECTOR SANTA TERESA - EL PORTEZUELO

COMPRENDE:

LA MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 1, 36, 41, 43 Y 47 DE LA ORDENANZA Y DE LOS PLANOS DE EDIFICACIÓN (LÁMINA Nº1), DE USOS DE SUELO (LÁMINA Nº2) Y DE VIALIDAD (LÁMINA Nº 3) DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA.

MEMORIA EXPLICATIVA

1.- FUNDAMENTO

A.- El área a la que se refiere la presente Modificación es la comprendida en el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-A1-B1-C1-A, graficado en los Planos que forman parte de este expediente. Abarca una superficie de 38,3 Hás situada en los faldeos de los cerros Manquehue y Alvarado, entre el sector de Lo Curro, la Costanera Norte Av. Santa María y la parte superior del Cerro Alvarado. Se trata de uno de los lugares de la comuna que están aún en vías de consolidación y que detentan un claro potencial de desarrollo. En la necesidad de actualizar la normativa local aplicable a esta área inciden tres factores principales:

- La existencia de un convenio entre los loteadores de Santa Teresa y los vecinos de Lo Curro, en términos no recogidos por el actual Plan Regulador (1).

1 El convenio de Servidumbres Perpetuas se encuentra reflejado en los Planos de Loteo Nrs: L-838A, L-838B y L-838C inscritos en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con los Nrs. 34695-A, 34695-B y 34695-C de fechas 6/10/94, 16/03/95 y 18/03/96, respectivamente. Estos planos fueron refundidos en el Plano L-838-1, archivado en el Conservador de Bienes Raices de Santiago con los Nrs. 34695-D de fecha 01/12/97 y 34695-E de fecha 12/02/98.

- La existencia de proyectos con permisos aprobados con anterioridad que no concuerdan con el actual Plan Regulador, en el Loteo Camino El Portezuelo;
- La necesidad de dar una solución al aislamiento que el proyecto Costanera Norte significará para el área Santa Teresa - El Portezuelo, ya que este proyecto vial no contempló conexión alguna a la vialidad local de estas áreas.

Entendiendo perfectamente que la norma de cualquier Ordenanza debe ser de carácter general y no específica y compartiendo ese concepto plenamente, éste caso es uno muy particular e irrepetible, dado los actores involucrados y que sus particulares características topográficas hacen necesario reconocerle una condición de área diferenciada, actuando siempre dentro del marco que permite la legislación vigente.

B.- Al día de hoy la urbanización propia e interna del área en análisis está completa pero, por obvia necesidad, a ella deberá agregarse como un nuevo elemento, la construcción de una solución vial segregada de acceso que conecte este sector con Costanera Norte Av. Santa María, comprendidas las obras complementarias inmediatas y necesarias para el enlace, tales como los traspasos desde y hacia la calle lateral (Santa María).

La configuración urbanística actual del área proviene de loteos que fueron aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia del PRC-V. Para efecto de esta modificación el área se dividió en tres sectores señalados gráficamente en el Plano MR-13-07.

- el Sector 1, que se extiende en torno a Vía Aurora, está conformado por terrenos del denominado Loteo Santa Teresa de los Andes (Plano de Loteo L-838-1 aprobado por Resolución Sección 2° Nº 47 de fecha 18/11/97).
- el Sector 2, que se extiende desde el límite del anterior hasta el faldeo del Cerro Alvarado, está formado por sitios del Loteo Camino El Portezuelo (Plano de Loteo L-848 aprobado por Resolución Sección 2° Nº 14 de fecha 27/02/97), el sitio Nº 5 del Loteo Chacra Lo Alvarado (Plano de Loteo L-849 aprobado por Resolución, Sección 2°, Nº 20 de fecha 21/03/97 y por algunos sitios del Loteo Lo Curro.
- el Sector 3, que ocupa la parte central del área, comprende terrenos provenientes de los loteos Santa Teresa de Los Andes y El Portezuelo antes mencionados.

Cada uno de estos sectores se dividió a su vez en Subsectores, graficados en los Planos MR-13-07 y MR-13-08, que son los que se detallan a continuación:

SECTOR 1:

- Subsector 1: Manzana A, Lote 1-B
- Subsector 2: Manzana B, Lote 1-B
- Subsector 3: Manzana B, Lote 2-B
- Subsector 4: Manzana C, Lote 1-B
- Subsector 5: Manzana D, Lote 4-B
- Subsector 6: Manzana D, Lote 5-B
- Subsector 7: Manzana E, Lote 1-B
- Subsector 8: Área verde
- Subsector 9: Manzana F, Lote 1-B
- Subsector 10: Manzana H, Lote 1-A
- Subsector 11: Manzana H, Lote 2-A

SECTOR 2:

- Subsector 1: Lote 20
- Subsector 2: Lotes 2, 3, 4 y 5-A
- Subsector 3: Lotes 1 y 9-A
- Subsector 4: Lote 7-A
- Subsector 5: Lotes 11, 12, 13, 15, 16, 17, y Lote 3 Ex Fundo Lo Curro
- Subsector 6: Lotes 22, 14 y Lote Equipamiento Municipal del Loteo Parcela N° 5 Chacra Lo Alvarado

SECTOR 3:

- Subsector 1: Manzana D, Lotes 2-B y 3-B
- Subsector 2: Lotes 18-A, 19 y 21

C.- En el Plan Regulador vigente, a esta área le corresponde la condición de Edificación Aislada Media Nº 2 (E-Am2). Sin embargo, sus particulares características hacen necesario reconocerle una condición de área diferenciada, por lo que la presente Modificación plantea agregar a la tipología de áreas de Edificación contempladas en el PRC-V, un nuevo tipo, el Área Edificación Aislada especial), asignándole un Nº 4 (E-Ae4). Esta denominación es distinta de las áreas de Edificación especial N°s 2, 3, 4 y 5, correspondientes a áreas definidas por el PRMS. A esta modificación le corresponde el N°4, ya que existen 2 modificaciones anteriores aprobadas a las cuales se les asignaría las siglas E-Ae1 (Sector calle El Mañío) y E-Ae2 (Sector Av. Luis Carrera) y a la Modificación del Sector Colegio Saint George, actualmente en este mismo trámite de aprobación en SEREMI, se le asignaría el N° 3 (E-Ae3).

D.- En relación a la normativa de Edificación que se propone para los tres Sectores que componen esta Área, cabe señalar lo siguiente:

D.1.- Sector 1: (polígono A-B-C-D-E-F-G-D1-E1-F1-X-Y-Z-A1-B1-C1-A del Plano MR-13-07).

Debido a su emplazamiento contiguo al vecino sector de Lo Curro, las condiciones de Edificación que se plantean para este Sector se han dispuesto de modo que las construcciones en altura se sitúen alejadas de la zona de contacto con Lo Curro, a fin de no menoscabar los valores urbanos asociados a dicha área residencial preexistente, de baja altura y densidad.

Como antecedente, valga señalar que en la oportunidad en que se gestó el Loteo Santa Teresa de los Andes, los aspectos de altura, constructibilidad y densidad de las nuevas edificaciones proyectadas fueron tema de un amplio debate entre la Junta de Vecinos de Lo Curro y los loteadores, el que concluyó en un acuerdo firmado por las partes el año 1995. Las condiciones que la presente Modificación establece para los terrenos de este Sector se atienen a dicho acuerdo. Así ocurre con las condiciones de edificación propuestas, en las que se han adoptado las características de altura, constructibilidad y densidad convenidas para cada sitio, lo que ha hecho necesario plantear la norma en forma de establecer condiciones específicas para cada paño o lote en particular, teniendo en cuenta que ello no significa beneficiar a unos propietarios en desmedro de otros ya que todos pertenecen al mismo dueño. Se trata en todo caso de lotes de gran superficie (algunos de más una hectárea), a los que en la nomenclatura de esta Modificación se les atribuye la categoría de Subsectores.

Respecto a Usos de Suelo, se plantea conservar en este Sector el actual uso de vivienda (U-V), con excepción del Subsector 6 y de la mayor parte del Subsector 5, que tendrán uso U-PVO, permitiendo sólo el uso de Servicios que actúan como complemento a los usos comerciales permitidos en el Sector 3 colindante y sujeto a las restricciones que le impone el Art. 8.2.1.1 del PRMS.

En relación al Área Verde Pública ubicada entre los puntos X e Y del polígono de modificación, se intenta con esta Modificación remediar un error cometido al aprobar el PRCV en Diciembre de 1999, al cual no se transcribió correctamente lo indicado en el Plano de Loteo 838-1 aprobado por Resolución sección 2°, N° 47 del 18.11.97 y archivado en el Conservador de Bienes Raíces con el N° 34695-D, de fecha 01.12.97. Dicho Loteo fue debidamente aprobado por los procedimientos previstos en la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones vigente en esa fecha y concordante con el PRMS.

El mencionado plano de Loteo fue recibido y aprobado por la Municipalidad en el año 1997, y en consecuencia, la supresión del Area Verde en cuestión ya formaba parte del Regulador. Sin embargo, en el PRCV aprobado en Diciembre de 1999, se graficó el área verde de cesión voluntaria en el sitio 2B de la manzana E del Loteo, pero no se eliminó en compensación el área verde ubicada entre los puntos X e Y del polígono de modificación, según está indicado en NOTAS, en el número 8 del mismo plano de Loteo. Se adjunta Plano de Loteo L-838-1 mencionado.

El eje del Canal Vitacura o Metropolitano, entre los puntos X e Y del polígono, constituye el límite entre el Loteo Santa Teresa de Los Andes (materia de esta Modificación) y el Loteo situado al norte (el cual no forma parte de esta Modificación). La franja de protección definida para el Canal y especificada en las NOTAS en el número 4 del Plano de Loteo 838-1 atingente aprobado, corresponde a 1 m. para cada lado del Canal. Se adjunta Certificado de la Asociación de Canalistas de fecha 25 de Agosto de 1998, que establece la medida de esa faja de protección para el Canal Vitacura. Según ese Certificado y el Plano de la Asociación de Canalistas que se adjunta, el Canal Metropolitano se denomina Canal Vitacura desde su bocatoma ubicada en la Comuna de Lo Barnechea hasta la calle Agua del Palo en la Comuna de Vitacura, que se ubica al poniente del área de la Modificación, en que se divide en el Canal Metropolitano propiamente y el Canal Conchalí.

En cuanto al Uso de Suelo, según el Art. 8.2.1.1, letra c, de la Ordenanza del PRMS:

“En los Planes Reguladores Comunales, se deberá graficar estos cauces artificiales y sus fajas de restricción y establecer los Usos de Suelo para estas últimas. En el caso de que esos cauces se entuben, el Uso de Suelo será Area Verde.”

Por esto, el Uso de Suelo que se propone para la faja es el mismo que se aplica en el resto del lote, manteniéndose y graficándose el Canal y su faja de restricción cuyo eje coincide con el límite de los Loteos, ya que el Canal Vitacura o Metropolitano no se encuentra entubado en el sector.

El Area Verde que se cambia de ubicación no forma parte de la faja de restricción del Canal Vitacura o Metropolitano fijada por la Asociación de Canalistas, sólo sucede que se encuentra ubicada contigua al costado sur de esa faja de restricción. De hecho, a continuación de la faja de 1m., hacia el valle, se produce un talud, por lo que la continuidad entre la faja de protección y el Area Verde en cuestión no se produce en la realidad (se adjunta plano de Subdivisión S-6417, del 2004).

D.2.- Sector 2: (polígono H-I-J-K-L-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-F1-G1-H1-I1-H del Plano MR-13-07).

La mayor parte de los terrenos que conforman este Sector cuentan con proyectos de edificación aprobados con anterioridad al actual PRC-V, los que son, en general, compatibles con las nuevas condiciones de edificación que por esta Modificación se establecen.

En cuanto a Usos de Suelo, se mantiene el actual uso U-V (Uso Vivienda) para la generalidad del Sector, con excepción del Subsector 6[(1)], al que se le asigna el uso U-PVO.

En su paso por este sector, el Canal Metropolitano o Vitacura tiene una faja de protección de 6 m, determinado en el Plano de Loteo L-848, que se mantiene sin modificación alguna.

D.3.- Sector 3: (Polígono G-H-I1-H1-G1-F1-E1-D1-G del Plano MR-13-07).

Este Sector constituye la parte central del Área, con una superficie aproximada de 5,5 Há, formada por los terrenos de menor pendiente adyacentes a la confluencia de Av. El Crepúsculo con el sistema vial de Costanera Norte Av. Santa María, situación que les confiere aptitudes para el desarrollo de usos de Equipamiento. La presente Modificación admite esta posibilidad mediante la implantación del Uso de Suelo U-POC (Uso Preferente Oficina y Comercio), pero sujeto a normas especiales de Edificación sobre aspectos de volumetría y tratamiento tanto de las fachadas convencionales como de las cubiertas (en el concepto de “quinta fachada”) con el fin de obtener un efecto armónico en el conjunto de las edificaciones, y sujeto también a distanciamientos especiales a medianeros para reservar espacios para vialidad si se opta por el uso de Equipamiento. Así es como en este Sector los proyectos de densificación destinados a usos de Equipamiento quedan condicionados a la previa seguridad de contar con una solución vial segregada de acceso al Sector desde Costanera Norte Av. Santa María y a la vialidad necesaria para su desarrollo y, de ser técnica y económicamente posible, realizar un acceso directo desde la lateral oriente-poniente a Costanera Norte en el sector.

Dadas las restricciones de accesibilidad vial que caracteriza el área, se realizaron análisis que aconsejan limitar a un máximo de 60.000 m2 la superficie total que puede destinarse a Equipamiento de comercio en el Sector 3. El exceder esta superficie comprometerá la operación de la vialidad del sector en su encuentro con la Costanera Norte Av. Santa María. En consecuencia, esta norma limita la superficie destinable a Equipamiento Comercial a esa superficie máxima, dejando la posibilidad de que el resto de la constructibilidad sea utilizada en el uso residencial y de servicios, según la opción que adopte el proyecto. También se permite que un propietario pueda completar el máximo de constructibilidad que le permite su predio en el uso comercial en lugar del área proporcional al tamaño de su predio, siempre que

1 El Subsector 6 está formado por los lotes 14 y 22 del Loteo El Portezuelo y lote destinado a Equipamiento Municipal de la Parcela N°5 del Loteo Chacra Lo Alvarado.

haya una cesión de uno a favor del otro de estos metros de equipamiento, por escritura pública inscrita.

E.- La Modificación involucra también algunos otros cambios menores en aspectos de Vialidad, que aparecen en el Plano MR-13-06 adjunto, y que son los siguientes:

E.1.- Eliminación de la calle ciega con salida a la calle El Atardecer.

Se trata del trazado de un tramo de calle ciega señalado en el Plano de Vialidad del PRC-V a modo de prolongación de calle El Atardecer hacia el Oriente. Este tramo no existe en la realidad, no figura en el plano de loteo aprobado, ni responde a utilidad alguna, por lo que se elimina.

E.2.- Eliminación de la calle ciega con salida a la calle Las Cujas.

Figura en el Plano de Vialidad del PRC-V una calle ciega que se desprende desde la curva central de calle Las Cujas en dirección al Norte, cuyo único objeto era dar acceso a un sitio interior (Lote 3º ex Fundo Lo Curro, de 4.500 m2 aprox.). Habiéndose integrado este lote a la propiedad contigua, del loteo Camino El Portezuelo, y a solicitud del propietario, se suprime este trazado.

E.3.- Reconocimiento de la condición de Vía Colectora de Av. El Crepúsculo.

El requerimiento de espacio que demanda la futura solución de acceso desde Costanera Norte Av. Santa María a Av. El Crepúsculo exige un ancho de 36 m, en circunstancias que la disponibilidad actual -dada por el ancho de calle hoy existente- es sólo de 30 m, lo que se traduce en un ensanche de 6 m por el costado oriente, en la cuadra entre Costanera Norte Av. Santa María y calle El Atardecer, correspondiente al costado Poniente del Subsector 2 del Sector 3. Se requiere clasificar la Av. El Crepúsculo como vía colectora para permitir la envergadura de usos que esta Modificación determina para el sector.

E.4.- Eliminación de calles Las Cujas y Raimundo Larrain, ya que según el Plano de Loteo L 838-1 adjunto, corresponden a calles privadas.

Respecto al nombre de Vía Aurora, existe una contradicción respecto a su nombre entre los planos del PRCV. Esta calle se presenta sin nombre en el Plano de Edificación; con el nombre de Vía Arcoiris en el Plano de Usos de Suelo y con el nombre Vía Aurora (ex Santa maría de Lo Curro) en el Plano de Vialidad y en el listado de calles locales de la Ordenanza del PRCV. Se establece el nombre

correcto según Plano de Vialidad y su listado y se le asigna el nombre de Vía Aurora en los planos de Edificación y de Usos de Suelo.

Respecto a Camino El Portezuelo, esta calle se presenta como Av. Sor Teresita de Los Andes en los planos de Edificación y Usos de Suelo del PRCV y con el nombre Camino El Portezuelo (Camino Los Trapenses Oriente) en el Plano de Vialidad y en el listado de Vías Troncales Metropolitanas de la Ordenanza Local. Por ser de carácter metropolitano, se mantiene el nombre Camino El Portezuelo para todos los planos del PRCV.

2.- FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Como se desprende de lo anterior, la finalidad que persigue la presente modificación es la de adecuar la normativa aplicable a esta área de modo que su futuro desarrollo se realice en armonía con los sectores residenciales vecinos preexistentes y bajo normas de Usos de Suelo y de condiciones de Edificación acordes con las potencialidades del lugar, enmarcadas en la política urbana comunal y dentro de las normas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, subordinando las opciones de densificación para fines de Equipamiento al requisito de contar con una solución vial segregada de acceso desde Costanera Norte Av. Santa María según el proyecto desarrollado y aprobado por el MOP y concensuado con la concesionaria de Costanera Norte.

Es también un objetivo de la Modificación el concordar la normativa comunal con aspectos o componentes de los loteos y proyectos aprobados por la Municipalidad en esta área con anterioridad a la entrada en vigencia del PRC-V y que no fueron oportunamente acogidos en éste. Tal es el caso de los sitios cedidos a la Municipalidad para Equipamiento o para Áreas Verdes en cumplimiento de las exigencias legales sobre la materia, a los que corresponde confirmar esa condición en el Plan Regulador.

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el PRMS para los terrenos en pendiente (Art. 3.3.2.3.)

Se deberá dar cumplimiento a los considerándoos de la Resolución Exenta N° 97 de fecha 17/03/2005 de la COREMA.

3.- REQUERIMIENTOS DE LA MODIFICACIÓN

Para materializar la presente Modificación se requiere efectuar los siguientes cambios a la normativa actual del PRC-V:

3.1.- Modificaciones a la Ordenanza del PRC:

3.1.1.- Modificación al Artículo 1:

Se requiere agregar al listado de planos del Plan Regulador Comunal, los planos MR-13-07 y MR-13-08 como planos complementarios generados por esta Modificación.

3.1.2.- Modificación al Artículo 36:

En el cuadro con el listado de las Áreas de Edificación corresponde agregar la mención a la nueva área E-Ae 4 (Edificación Aislada Especial Nº 4).

3.1.3.- Modificación al Artículo 41:

Se requiere incorporar las normas de la nueva área de Edificación Aislada especial N°4 (E-Ae4). Para este efecto, se le agrega una nueva letra "t" con dicho contenido. (La letra "s" corresponde al área de Edificación especial generada por la Modificación Sector Colegio Saint George, actualmente en trámite).

3.1.4.- Modificación al Artículo 43:

En el cuadro Nº 3 de Usos de Suelo, correspondiente a la zona U-PVO, se requiere eliminar la Av. El Crepúsculo e incorporar el Camino El Portezuelo (M 20 O) y Vía Aurora en la información correspondiente a los usos y actividades permitidos.

En el cuadro Nº 4 de Usos de Suelo, correspondiente a la zona U-POC, se requiere incluir la información correspondiente a calle El Atardecer y Av. El Crepúsculo en los usos y actividades permitidos.

3.1.5.- Modificación al Artículo 47:

En el listado de Vías Colectoras del Sistema Vial Comunal, se requiere incluir la información correspondiente a Av. El Crepúsculo.

3.2.- Modificación a los planos:

3.2.1.- Modificación al Plano de Edificación:

Se requiere incorporar a este Plano la indicación gráfica que identifica como una nueva área de edificación al Área E-Ae 4, formada por los terrenos comprendidos en el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-A1-B1-C1-A graficado en el Plano MR-13-02 adjunto, el que se complementa con el plano MR-13-07, que señala la sectorización que se ha aplicado para efecto de las normas que plantea la presente Modificación.

Se coloca el nombre Vía Aurora a la calle signada con ese nombre en el Plano de Vialidad del PRCV.
Se coloca el nombre Camino El Portezuelo a la calle signada con ese nombre en el Plano de Vialidad del PRCV.

Agréguese el Plano MR-13-08 que detalla las características de los distanciamientos a medianeros y de las Líneas de Edificación del Sector 3.

3.2.2.- Modificación al Plano de Usos del Suelo:

Se requiere incorporar a este Plano los siguientes cambios, que se muestran gráficamente en el Plano MR-13-04:

Implantación del Uso U-POC (Uso preferente Oficina y Comercio) en reemplazo de los Usos U-V (Uso Vivienda) y U-PVO (Uso preferente Vivienda y Oficina), en el paño central del área que se designa como Sector 3 en esta Modificación;

Implantación del Uso U-PVO en reemplazo del Uso U-V en los Subsectores 5 y 6 del Sector 1 (compuestos por el Lote 4-B y el Lote 5-B, respectivamente, de la Manzana D del Loteo Santa Teresa de los Andes), y en el Subsector 6 del Sector 2 (Lote 14 y 22 del Loteo El Portezuelo y lote destinado a equipamiento del Loteo Parcela Nº 5 Chacra Lo Alvarado).

Se suprime el área verde pública ubicada al sur del canal metropolitano entre los puntos X e Y, de acuerdo a lo indicado en el Plano de Loteo 838-1 aprobado por Resolución sección 2°, N° 47 del 18.11.97 y archivado en el Conservador de Bienes Raíces con el N° 34695-D, de fecha 01.12.97, manteniéndose el área de protección al mismo canal determinada por el MOP y especificada en el punto 4 del mismo plano.

Se cambia el nombre de Vía Arco Iris por el de vía Aurora, como determina el plano de Vialidad del PRCV.
Se coloca el nombre Camino El Portezuelo a la calle signada con ese nombre en el Plano de Vialidad del PRCV.

3.2.3.- Modificación al Plano de Vialidad:

Se requiere eliminar del Plano de Vialidad del PRC-V el trazado de dos calles ciegas que allí figuran: una, que parte de la calle El Atardecer, extendiéndose hacia el Oriente, y la otra que, desde la curva central de la calle Las Cujas, asciende en dirección Norte, y las calles Las Cujas y Raimundo Larrain.

Respecto a la Av. El Crepúsculo se requiere establecer su ancho en 36 m (en vez de los 30 m actuales), en la cuadra entre Costanera Norte Av. Santa María y El Atardecer, con ensanche de 6 m por su costado Oriente. Se agrega la gráfica correspondiente a vía colectora de carácter comunal a Av. El Crepúsculo.

Andrés Ramírez Velasco
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura

MODIFICACIÓN Nº 13 AL PRCV

SECTOR SANTA TERESA - EL PORTEZUELO

TEXTO RESOLUTIVO

Modifíquese los Artículos Nº 1, Nº 36, Nº 41, Nº 43 y Nº 47 de la Ordenanza Local y los Planos de Edificación, de Uso de Suelo y de Vialidad del Plan Regulador Comunal de Vitacura, aprobado por Resolución Nº 59 de 7 de Diciembre de 1999 del Consejo Regional Metropolitano, publicado en el Diario Oficial del 30 de Diciembre de 1999 y modificado mediante:

Enmienda N°1	publicada en el D.O. del 14.01.02,
Enmienda N°2	publicada en el D.O. del 04.03.02,
Enmienda N°3	publicada en el D.O. del 02.08.03 y rectificada en el D.O. del 26.12.03,
Enmienda N°4	publicada en el D.O. del 20.09.05,
Enmienda N°5	publicada en el D.O. del 06.12.05,
Modificación N°1	publicada en el D.O. del 26.04.04,
Modificación N°2	publicada en el D.O. del 23.04.03,
Modificación N°3	publicada en el D.O. del 23.04.03,
Modificación N°4	publicada en el D.O. del 23.04.03,
Modificación N°6	publicada en el D.O. del 04.10.02,
Modificación N°7	publicada en el D.O. del 08.09.04,
Modificación N°9	publicada en el D.O. del 05.09.05 y
Modificación N°10	publicada en el D.O. del 14.10.05,

en el Sector Santa Teresa- El Portezuelo, de acuerdo a lo graficado en los planos N° MR-13-01, MR-13-02, MR-13-03, MR-13-04, MR-13-05, MR-13-06, MR-13-07, MR-13-08, que por este acto se aprueban, en lo que a continuación se indica:

1.- MODIFIQUESE LA ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR DE VITACURA EN LO QUE A CONTINUACIÓN SE INDICA:

1.1. Modifiquese el Artículo 1, en lo siguiente:

Agrégase al final el siguiente nuevo inciso:

"Algunas Modificaciones al Plan Regulador generan nuevos planos que pasan a formar parte de este instrumento, como los planos individualizados en el siguiente cuadro:

NUMERO DE LA MODIFICACION	NOMBRE DE LA MODIFICACION	NUEVOS PLANOS DEL PRCV
13	SECTOR SANTA TERESA-EL PORTEZUELO	MR-13-07
		MR-13-08

1.2.- Modifíquese el Artículo 36, en lo siguiente:

En el cuadro donde figura el listado de las Áreas de Edificación, agréguese al final la siguiente mención a la nueva Área de Edificación Aislada especial Nº 4:

SIGLA	DESCRIPCIÓN		
	Tipo de Área	Tipo de Edificación	Intensidad
E-Ae 4	E: e especial	aislada	ma: media alta 4

1.3.- Modifíquese el Artículo 41, en lo siguiente:

Agréguese al final, la siguiente letra "t":

t.- Área E-Ae 4: Edificación Aislada especial Nº 4, Loteos Santa Teresa y El Portezuelo

1.- Esta Área comprende los terrenos delimitados por el polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-A1-B1-C1-A, graficado en el Plano MR-13-02 y detallado en el Plano MR-13-07.

Sudiv. Mínima	Coef. Constr.	Coef.Ocup Suelo y pisos sup.	Coef. Área Libre	Ras	Altura Máxima	Distancia LO – LE (m)	Separ a median. (m)	Adosamiento	Densidad Neta Máxima
Exist. ó 2500 m2	0,40	0,20	---	70º	2 pisos 8,5 m	10	6	No se permite	20 hab/Há (5 viv/Há)

NOTAS:

- Esta norma puede usarse solo para edificios de uso residencial.
- La ocupación de suelo para subterráneos podrá llegar hasta el 20 % de la superficie del terreno.
- Las cubiertas deberán tratarse con materiales no reflectantes

2.- En esta área se permitirá proyectos de densificación según los sectores que se detallan más adelante, los que deberán cumplir con las Normas Generales de Edificación señaladas en esta Ordenanza para los sectores de Edificación Media y Alta y con las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que le sean aplicables.

3.- En esta área se establecen los siguientes sectores:

SECTOR 1
SECTOR 2
SECTOR 3

3.1. SECTOR 1 (Polígono A-B-C-D-E-F-G-D1-E1-F1-X-Y-Z-A1-B1-C1-A del Plano MR-13-07)

SUBSECTOR	Subdivis. Mínima	Coefic. Construct.	Coefic. Ocupac. Suelo y pisos sup.	Coefic. Área Libre	Rasante	Altura Máxima	Distancia LO – LE (m)	Separac. a median.(m)	Adosamiento	Dens. Neta máxima Hab/Há
1	2000	0,60	0,20	0,60	60º	3 pisos / 10,5 m	10	10	No se permite	64 (16 Viv / Há)
2	2000	0,60	0,20	0,60	60º	3 pisos / 10,5 m	10	10	No se permite	112 (28 Viv / Há)
3	2000	0,60	0,20	0,60	60º	3 pisos / 10,5 m	10	10	No se permite	100 (25 Viv / Há)
4	2000	1,60	0,15	0,60	60º	10 pisos / 35 m	10	10	No se permite	212 (53 Viv / Há)
5	2000	2,00	0,15	0,60	70º	12 pisos / 42 m	10	10	No se permite	280 (70 Viv / Há)
6	2000	1,00	0,15	0,60	70º	6 pisos / 21 m	10	10	No se permite	168 (42 Viv / Há)
7	2500	0,60	0,15	0,60	60º	3 pisos / 10,5 m	15	10	No se permite	56 (14 Viv / Há)
8	ÁREA VERDE									
9	2000	0,90	0,15	0,60	60º	6 pisos / 21 m	10	10	No se permite	120 (30 Viv / Há)
10	2000	1,00	0,20	0,60	60º	4 pisos / 14 m	10	10	No se permite	128 (32 Viv / Há)
11	2000	1,00	0,20	0,60	60º	4 pisos / 14 m	10	10	No se permite	132 (33 Viv / Há)

NOTAS:

- El área libre deberá ubicarse a nivel del terreno natural o en otros planos que estén directamente comunicados con el área libre a nivel del terreno.
- No se admitirá situar departamentos de uso residencial en el primer piso en edificios de más de seis pisos de altura.
- La ocupación de suelo para subterráneos podrá llegar hasta el 60 % de la superficie del terreno.
- Las cubiertas deberán tratarse con materiales no reflectantes.
- Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 3.3.2.3 del PRMS para los terrenos en pendiente.
- Deberá respetarse las franjas de protección de cauces artificiales, de acuerdo al Art. 8.2.1.1 del PRMS

3.2. SECTOR 2 (Polígono H-I-J-K-L-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-F1-G1-H1-I1-H del Plano MR-13-07)

SUBSECTOR Nº	Sudiv.mín. (m2)	Coefic. Constr.	Coefic. Ocupac. Suelo y pisos sup.	Coefic. área libre	Rasante	Altura máxima	Distancia LO - LE (m)	Separac. a median. (m)	Adosamiento	Dens. Neta máxima (Hab/Há)
1	2500	2,00	0,20	0,60	70º	12 pisos / 42 m.	10 ó según plano de Loteo aprobado	10	No se permite	560 (140 Viv/Há)
2	2500	1,00	0,20	0,60	60º	4 pisos / 14 m.	10 ó según plano de Loteo aprobado	10	No se permite	128 (32 Viv/Há)
3	2000	1,00	0,20	0,60	60º	5 pisos / 17,5 m.	10 ó según plano de Loteo aprobado	10	No se permite	180 (45 Viv/Há)
4	2500	0,50	0,10	0,60	60º	4 pisos / 14 m.	10 ó según plano de Loteo aprobado	10	No se permite	120 (30 Viv/Ha)
5	2500 ó exist.	1,00	0,20	0,60	60º	4 pisos /.14 m.	10 ó según plano de Loteo aprobado	10	No se permite	128 (32 Viv/Há)
6	Exist	1.00	0,25	0,60	60°	4 pisos / 14 m.	10 ó según plano de Loteo aprobado	6	Según Ordenanza General	120 (30 Viv/Há)

NOTAS:

- El área libre deberá ubicarse a nivel del terreno natural o en otros planos que estén directamente comunicados con el área libre a nivel del terreno.
- No se admitirá situar departamentos de uso residencial en el primer piso en edificios de más de seis pisos de altura.
- La ocupación de suelo para subterráneos podrá llegar hasta el 60 % de la superficie del terreno.
- Las cubiertas deberán tratarse con materiales no reflectantes.
- Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 3.3.2.3 del PRMS para los terrenos en pendiente.
- Deberá respetarse las franjas de protección de cauces artificiales, de acuerdo al Art. 8.2.1.1 del PRMS.

3.3. SECTOR 3: (Polígono G-H-I1-H1-G1-F1-E1-D1-G del Plano MR-13-07)

Este sector posee distintas condiciones de edificación dependiendo de los Usos de Suelo a que se opte.

3.3.1. Para los usos Residencial y Equipamiento de la clase Servicios, se deberá utilizar la siguiente tabla:

Sudivis Mínima	Coefic. Constr.	Coefic. Ocup. Suelo y pisos sup.	Coefic. Área Libre	Ras.	Altura Máxima	Distancia LO – LE (m)	Separ. a median. (m)	Adosamiento	Densidad Neta Máxima
2000 m2	2	0,15	0,5	70º	12 pisos 42 m	10	10	No se permite	280 hab/Há (70 viv/Há)

NOTAS:

- El área libre deberá ubicarse a nivel del terreno natural o en otros planos que estén directamente comunicados con el área libre a nivel del terreno y siempre que la diferencia de altura con éste no exceda de un piso.
- No se admitirá situar departamentos de uso residencial en el primer piso, salvo en edificios de cuatro o menos pisos de altura.
- La ocupación de suelo para subterráneos podrá llegar hasta el 60 % de la superficie del terreno.
- Las cubiertas deberán tratarse con materiales no reflectantes.

3.3.2. Para los usos de Equipamiento permitidos (incluido o no la clase Servicios), se deberá utilizar la siguiente tabla:

Subd. Mín	Coef. Constr.	Coeficiente Ocupación Suelo				Coef Área Libre	Ras.	Altura Máxima de Edificación hasta (m)				Ante jardín (m)	Separ. a median (m).	Adosa-miento	Dens Neta Máx
		1° piso	2° piso	3° piso	Pisos sup.			1° piso	2° piso	3° piso	Pisos sup.				
2000 m2	2	0,40	0,25	0,15	0,07	0,30	70º	5	10	13,5	42	10	10 Ver plano MR-13-08 (1)	No se permite	

NOTAS:

(1) En este sector se establecen algunos distanciamientos a medianeros especiales, según plano MR-13-08.

- Para la aprobación de proyectos destinados al Uso de Suelo de Equipamiento (excepto Servicios) en cualquiera de los dos Subsectores o parte de ellos, será condición previa que se construya o garantice una solución vial segregada de acceso al Sector 3, desde y hacia la Costanera Norte Av. Santa María.
- Se deberá proponer una solución vial técnica y económicamente factible para materializar un acceso directo desde la lateral oriente-poniente a Costanera Norte en el sector.
- Se establecen distanciamientos a medianeros especiales especificados en el plano MR-13-08, con destino exclusivamente vial ó de Área verde, que separe el sector 3 de los Sectores 1 y 2, y

que separe los subsectores 1 y 2 entre sí. Esta superficie será destinada a uso público (5.400 m2 para el Subsector 1 y 8.800 m2 para el Subsector 2), y no podrá ser disminuida, debiendo destinarse todo remanente a Área Verde. Los subsectores 1 y 2 podrán realizar, en estos espacios reservados, la parte de vialidad que los circunda independientes entre sí, pero si lo hacen ambos a la vez, puede no materializarse los distanciamientos especiales determinados en el mismo plano entre los subsectores 1 y 2.

- Sobre estos espacios reservados, deberá constituirse una servidumbre de libre tránsito público en favor de la Municipalidad de Vitacura, válida en tanto exista edificación destinada al Uso de Suelo de Equipamiento en el Sector.
- La superficie máxima a construir en este Sector 3 es de 100.000 m2, incluyendo los aumentos en constructibilidad que provengan de la fusión de predios, del Conjunto Armónico u otros.
- La superficie total destinada a Equipamiento en el Sector 3 (excluido Servicios), no puede exceder los 60.000m2, incluyendo tanto el Equipamiento construido en subterráneo como los aumentos de constructibilidad que provengan de la fusión de predios, del Conjunto Armónico u otros. Esta superficie autorizada se repartirá proporcionalmente al área de cada predio, permitiendo concentrarla en un predio ocupando el total de su Coeficiente de Constructibilidad, mediante la renuncia de un propietario en favor de otro a través de escritura pública inscrita.
- El Equipamiento, excluido Servicios, no podrá superar los tres primeros pisos de altura.
- La Ocupación de Suelo para subterráneos podrá llegar hasta el 60% de la superficie del terreno. Sólo podrá destinarse a Equipamiento el primer nivel de subterráneo con un límite del 40% de la superficie del terreno. El resto de los subterráneos serán destinados a bodegas y/o estacionamientos con sus respectivas áreas de circulación.
- El área libre deberá ubicarse a nivel del terreno natural o en otros planos que estén directamente comunicados con el área libre a nivel del terreno y siempre que la diferencia de altura con éste no exceda de un piso.
- Las cubiertas del equipamiento deberán ser proyectadas como quinta fachada y deberán optar entre las siguientes posibilidades: terrazas abiertas que permitan acceso de público, terrazas impermeables cubiertas con gravilla fina que permitan una cierta utilización pública, terraza-jardín, con una adecuada solución de impermeabilización y dotación de vegetación auto regante, piscina y/o lucarnas de vidrio transparente. No se admitirá cubiertas tipo shed industriales.
- En las fachadas deberán predominar materiales de tipo rugoso opaco (piedra, ladrillo, hormigón visto o similar). Los elementos reflectantes deberán contemplar dispositivos que atenúen el encandilamiento. (parrones, quebrasoles, pantallas vegetales, etc.).
- Los edificios de 4 o más pisos, que formen parte de un conjunto arquitectónico, deberán constituirse como cuerpos independientes, evitando de esta manera situar la torre sobre la placa.
- Se permite ocupar sólo un 5% del nivel natural de terreno para estacionamiento.

- La carga y descarga de productos deberá desarrollarse en un recinto interior cerrado y techado.

1.4.- Modifíquese el Artículo 43 en lo siguiente:

1.4.1.- En el Cuadro Nº 3 de Usos de Suelo de la Zona U-PVO, en el tipo de uso Equipamiento:

- En la clase Comercio, actividad Compraventa de mercaderías, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones,
    - en la letra b), sustitúyase su contenido por el siguiente: "Costanera Norte Santa María al poniente de La Gran Vía, Bicentenario, Kennedy y Manquehue";
    - en la letra c), elimínese la frase "y Av. El Crepúsculo";
- en la clase Culto y Cultura, actividad Actividades de Culto y Cultura en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, letra a), sustitúyase su contenido por el siguiente: "Las Condes, Costanera Norte Santa María, al poniente de La Gran Vía, Kennedy, Bicentenario, Manquehue y Lo Recabarren";
- en la clase Deporte, actividad Práctica o enseñanza de cultura física en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, letra a) sustitúyase su contenido por el siguiente: "Las Condes, Kennedy, Manquehue,Costanera Norte Santa María al poniente de La Gran Vía,":
- en la clase Educación, actividad Actividades docentes en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, letra a), sustitúyase su contenido por el siguiente: "Las Condes, Costanera Norte Santa María al poniente de La Gran Vía, Kennedy, Lo Recabarren, Bicentenario y Manquehue";
- en la clase Salud, actividad Actividades de salud en general , en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, letra a) sustitúyase su contenido por el siguiente: "Las Condes, Costanera Norte Santa María al poniente de La Gran Vía, Kennedy y Manquehue ";
- en la clase Servicios, actividad Actividades de Servicios en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones,
    - en la letra a), sustitúyase su contenido por el siguiente: "en locales ubicados en Las Condes, Costanera Norte Av. Santa María al poniente de La Gran Vía, Kennedy, Bicentenario, Manquehue, Camino El Portezuelo (M20 O) y Vía Aurora y, sólo servicios profesionales en Lo Recabarren";

1.4.2. En el Cuadro Nº 4 de Usos del Suelo Zona U-POC:

En el tipo de uso Residencial,

- clase Viviendas colectivas, actividad Hogares de acogida y edificaciones o locales destinados a hospedaje, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones; sustitúyase su contenido por el siguiente: "Permitida sólo en propiedades ubicadas en Vitacura, Alonso de Córdova, Nueva Costanera, Costanera Norte Santa María, El Crepúsculo, El Atardecer y El Mañío.".

En el tipo de uso Equipamiento:

- En la clase Comercio, actividad Compraventa de mercaderías, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, en la letra a), sustitúyase su contenido por el siguiente: "en Vitacura y Costanera Norte Santa María, El Crepúsculo y El Atardecer.";
- en la clase Culto y Cultura, actividad Actividades de Culto y Cultura en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, sustitúyase su contenido por el siguiente:

  "Permitidas sólo en:

  a) Vitacura y en Costanera Norte Santa María, El Crepúsculo y El Atardecer,
  b) en local que no requiera más de 250 estacionamientos, en Alonso de Córdova, Nueva Costanera y El Mañío;
  c) en el resto de la zona se permiten en calles de 15m o más en local que no requiera más de 50 estacionamientos."
- en la clase Deporte, actividad Práctica o enseñanza de cultura física en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, sustitúyase su contenido por el siguiente:

  "Permitidas sólo en:

  a) Vitacura y en Costanera Norte Santa María, El Crepúsculo y El Atardecer,
  b) en local que no requiera más de 250 estacionamientos, en Alonso de Córdova, Nueva Costanera y El Mañío;
  c) en el resto de la zona se permiten en calles de 15m o más en local que no requiera más de 50 estacionamientos."
- en la clase Educación, actividad Actividades docentes en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, en la letra a), sustitúyase su contenido por el siguiente:

  "Vitacura, Costanera Norte Santa María, El Crepúsculo y El Atardecer";
- en la clase Salud, actividad Actividades de salud en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, en la letra a), sustitúyase su contenido por el siguiente: "en

establecimientos ubicados en Vitacura, Costanera Norte Santa María, El Crepúsculo y El Atardecer.";

- en la clase Servicios, actividad Actividades de Servicios en general, en la columna correspondiente a Limitaciones o Restricciones, en la letra a), sustitúyase su contenido por el siguiente: "en establecimientos ubicados en Vitacura, Costanera Norte Santa María, El Crepúsculo y El Atardecer.";

1.5.- Modifíquese el Artículo 47 en lo siguiente:

En el punto II, VIALIDAD COMUNAL, 1.- SISTEMA VIAL COMUNAL, en el cuadro de VIAS COLECTORAS, insértese el siguiente contenido referente a Av. El Crepúsculo:

VÍAS	DESDE	HASTA	ANCHO MÍN. L.O.		ANCHO MÍN. DE CALZADA	Nº MÍN. DE PISTAS	BANDEJÓN	Distancia Mín. Eje a L.O.				ESTADO
			EXIST	PROY.				N	S	O	P	
Av. El Crepúsculo	Costanera Norte Av. Sta. María	El Atardecer	30	36	14	5	no			21	15	P
	El Atardecer	Vía Aurora	30	30	14	4	sí			15	15	E

2.- MODIFÍQUESE EL PLANO DE EDIFICACIÓN, LÁMINA 1 DEL PRC-V, EN LO SIGUIENTE:

De acuerdo al Plano MR-13-02, en el que se señala el Área de Edificación Aislada Especial N°4 (E-Ae4) en los terrenos comprendidos dentro del polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-A1-B1-C1-A , y que suprime el área verde pública entre los puntos X e Y del polígono antes mencionado graficado en este Plano, y que asigna el nombre de Vía Aurora y el nombre Camino El Portezuelo a las calles con ese nombre en el Plano de Vialidad del PRCV.

3.- MODIFÍQUESE EL PLANO DE USOS DE SUELO, LÁMINA 2 DEL PRC-V, EN LO SIGUIENTE:

De acuerdo al Plano MR-13-04 en el que se señala el reemplazo de los Usos de Suelo U-V y U-PVO por los Usos U-PVO y U-POC, en los terrenos comprendidos dentro del polígono A-B- C-CH-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-A1-B1-C1-A, y que suprime el área verde pública entre los puntos X e Y del polígono antes mencionado, graficado en este Plano, y que asigna el nombre de Vía Aurora y el nombre Camino El Portezuelo a las calles con ese nombre en el Plano de Vialidad del PRCV.

4.- MODIFÍQUESE EL PLANO DE VIALIDAD, LÁMINA 3 DEL PRC-V, EN LO SIGUIENTE:

De acuerdo al Plano MR-13-06 que señala

- el ensanche de Av. El Crepúsculo a 36 m entre Costanera Norte Av. Santa María y El Atardecer

-la eliminación de la calle ciega que actualmente figura en el Plano de Vialidad iniciándose en el extremo Oriente de El Atardecer;

-la eliminación de la calle ciega que actualmente figura en el Plano de Vialidad partiendo de la curva central de calle Las Cujas en dirección Norte;

-la supresión del área verde pública entre los puntos X e Y del polígono;

-la nueva calidad de calle colectora comunal de la Av. El Crepúsculo;

-y la eliminación de las calles Las Cujas y Raimundo Larrain.

Todo lo anterior en los terrenos comprendidos dentro del polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-A1-B1-C1-A, graficado en este Plano.

5.- AGRÉGUESE EL PLANO DE EDIFICACIÓN AISLADA ESPECIAL Nº 4.

Agréguese el Plano MR-13-07, que detalla la Edificación Aislada especial Nº 4 señalando la sectorización que se ha aplicado para efecto de las normas que plantea la presente Modificación en los terrenos comprendidos dentro del polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-Ñ-O-P-Q-R-S-T-U-V-W-X-Y-Z-A1-B1-C1-A, y que suprime el área verde pública entre los puntos X e Y del polígono antes mencionado, graficado en este Plano.

6.- AGRÉGUESE EL PLANO DETALLE SECTOR 3.

Agréguese el Plano MR-13-08 que detalla las características de los distanciamientos a medianeros y de las Líneas de Edificación del Sector 3, comprendido dentro del polígono G-H-I1-H1-G1-F1-E1-D1-G, graficado en este plano.

Andrés Ramírez Velasco
Asesor Urbanista
Municipalidad de Vitacura

C:\Documents and Settings\jgh\Mis documentos\Respaldo\MODIFICACIONES\MODIFIC 2003\Sta. Teresa - El Portezuelo FINAL\Final 2004\Corregido (Oct 04)\Final a SEREMI\3° nueva a SEREMI\Mod Sta Teresa 3°final SEREMI.doc