

MEMORIA EXPLICATIVA.

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN N° 10 AL PLAN REGULADOR
DE LA COMUNA DE LAS CONDES.**

10 DE NOVIEMBRE DE 2017

MEMORIA EXPLICATIVA DE LA MODIFICACIÓN N° 10 AL PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE LAS CONDES PARA EL ÁREA DELIMITADA AVENIDA PAUL HARRIS POR EL NORTE; CALLE SANTA ZITA POR EL ORIENTE, CALLE INCAHUASI POR EL SUR Y CALLE PUNITAQUI POR EL PONIENTE, POLÍGONO A-B-C-D-A

1. GENERALIDADES.

La Municipalidad de Las Condes como parte de sus tareas prioritarias impulsa una política de construcción de soluciones de vivienda social dentro del territorio comunal, que nos ha permitido concretar a esta fecha tres proyectos; el conjunto de Viviendas Sociales Bosque la Villa I y II, Villa Las Condesas I,II,III,IV, todos ellos en los programas de vivienda social sin deuda y el recientemente inaugurado Condominio Las Condesas, acogido al programa de integración social.

Estos proyectos han permitido construir un número aproximado a las 1.200 unidades de vivienda social para la comunidad de escasos recursos que habita la comuna en condición de allegados. Los proyectos se han realizado utilizando los terrenos de propiedad de la Municipalidad o adquiridos a terceros con el objeto de destinarlos a la construcción de proyectos de viviendas sociales, con una superficie aproximada total de 40.000 m².

Para seguir avanzando en esta política de radicación de las familias de escasos recursos en la propia comuna, debido a que tienen sus estructuras familiares, vínculos sociales y de trabajo dentro de la propia comuna, resulta necesario proveer otros terrenos que puedan ser destinados a la construcción de nuevos proyectos con este fin.

Hacia el poniente del área en que se emplazan los proyectos construidos por la Municipalidad, existe en la actualidad un terreno eriazado, que fue utilizado transitoriamente como campamento y de una superficie aproximada de 2.100 m², ubicado en calle Santa Zita N° 9402, propiedad de SERVIU Metropolitano sobre el que existe un convenio de acuerdo de traspaso a la Municipalidad, condicionado a la construcción de un proyecto de vivienda social.

Ante esta alternativa, la Municipalidad de Las Condes evaluó mediante un anteproyecto la capacidad de terreno para acoger un proyecto de viviendas, estimando su capacidad en 60 unidades de vivienda, cumpliendo por cierto los estándares y exigencias mínimas de espacio, señaladas en los reglamentos de los programas de vivienda sin deuda y de integración social vigentes.

Para poder utilizar adecuadamente la superficie de terreno, vista su cercanía con colegios municipales, sedes sociales, áreas verdes y deportivas en el Parque

Intercomunal y materializar la capacidad señalada en el párrafo precedente, resulta necesario realizar un ajuste a la normativa urbanística contenida en el plan regulador comunal que rige actualmente el terreno (EAb3: Edificación Aislada baja N°3) para incorporar el terreno a una nueva área EAb3' Edificación Aislada Baja N° 3'. En esta subzona definida por un polígono, la normativa urbanística aplicable en densificación es la que dispone el área EAm2 (Edificación Aislada Media N°2), en su tabla C) sólo para el desarrollo de proyectos de viviendas sociales que cuenten con subsidio estatal o municipal. Es bajo esta normativa urbanística, que se han desarrollado y construido el resto de los proyectos sociales ya enunciados en el presente documento.

2. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.

Para llevar adelante la presente modificación se estudiaron en conjunto con SERVIU Metropolitano y la SEREMI MINVU, las alternativas administrativas para variar las condiciones urbanísticas en el área definida por la subzona EAb3' polígono A-B-C-D-A. Estos procedimientos alternativos son; la solicitud de SERVIU a la SEREMI MINVU para variar las condiciones urbanísticas, sólo del terreno SERVIU, vía la aplicación de la facultad contemplada en el artículo 50 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones o bien que el Municipio de Las Condes lleve adelante una modificación del instrumento de planificación comunal variando las condiciones urbanísticas aplicables al terreno SERVIU y a la manzana de la que forma parte que corresponde al polígono delimitado como A-B-C-D-A, todo ello bajo el procedimiento contemplado en el artículo 43 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (L.G.U.C) y el artículo 2.1.11 de su Ordenanza General. Finalmente, esta última alternativa, fue la escogida y motiva la presente modificación al plan regulador de la Comuna de Las Condes.

La presente modificación tiene entonces por objeto, variar la normativa urbanística creando una subzona definida como EAb3'(Edificación Aislada Baja N° 3') en cuyo interior se encuentra el terreno SERVIU ubicado en calle Santa Zita N° 9402, permitiendo que en dicho subsector los proyectos de densificación puedan optar para este efecto a la normativa del área de Edificación EAm2 (Edificación aislada Media N°2), tabla C), con algunas variaciones, sólo para desarrollar proyectos de vivienda social con subsidio estatal o municipal. Dentro de la subzona EAb3', delimitada por el polígono A-B-C-D-A, las ampliaciones de vivienda y las ampliaciones para equipamiento se rigen por la tabla del área EAb3.

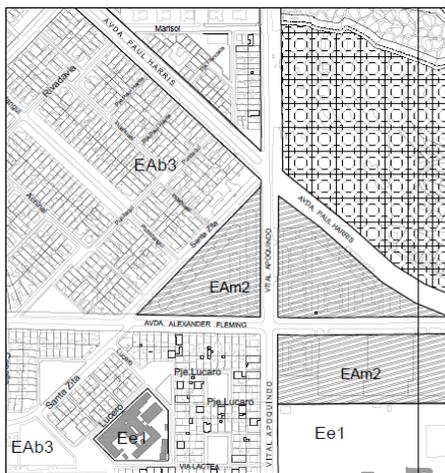
Ello resulta necesario considerando, que a la fecha existe un acuerdo de traspaso del terreno de propiedad de SERVIU al Municipio documento de fecha 20 de Marzo de 2014, que tiene como contraprestación la materialización en el de un proyecto de vivienda social condicionando al Municipio a impulsar la presente modificación. Al mismo tiempo, es importante que al interior del polígono nominado como área EAb3', se mantengan las condiciones urbanísticas para las viviendas unifamiliares

existentes de manera que puedan desarrollar las ampliaciones de estas en sitio propio, tarea que también lleva adelante el Municipio a través de los proyectos FONDEVE.

Para el análisis del impacto de la presente modificación se debe considerar que actualmente el uso de suelo que corresponde al terreno y a la subzona que se define es UC3: Uso comercial N°3, permitiendo el emplazamiento de actividades de equipamiento con mayor impacto que la construcción de un conjunto de viviendas. Es por ello, que postulamos que este menor impacto del uso vivienda debe condicionar un informe de capacidad vial y un proceso ambiental estratégico simple, que da cuenta de esta realidad, señalando los beneficios de la modificación atendidos los menores impactos urbanos de la misma.

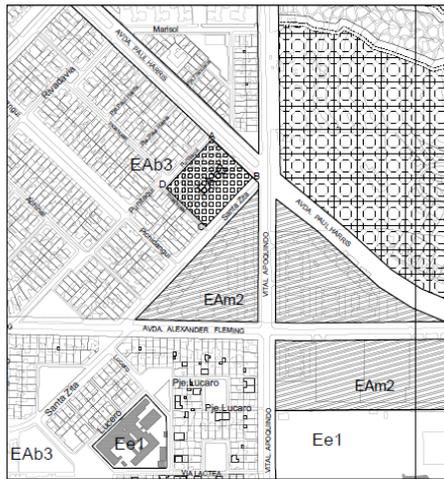
La variación normativa que incluye ajustes a la densidad, altura de construcción y coeficiente de constructibilidad, es muy inferior al impacto a la radicación en la misma manzana o polígono de una actividad comercial o de equipamiento.

Situación anterior del terreno



SITUACION ANTERIOR ESCALA: 1 / 2000

Situación actual del terreno



SITUACION ACTUAL ESCALA: 1 / 2000

Tal como hemos sostenido la capacidad del terreno de Santa Zita N° 9402, con las nuevas condiciones urbanísticas que le asigna la presente modificación, permite desarrollar un edificio con 60 unidades, situación estudiada en un anteproyecto que es de conocimiento del actual propietario del terreno SERVIU Metropolitano.

3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La Modificación propuesta consiste en incorporar una opción normativa de densificación para vivienda social creando una subzona EAb3' en el área de edificación EAb3 del plan regulador comunal, de manera de ofrecer esta alternativa de desarrollo a la manzana delimitada por el polígono A-B-C-D-A que incluye al terreno eriazado de propiedad de SERVIU metropolitano ubicado en la acera poniente de calle Santa Zita.

Para ello se postula incorporar lo siguiente en la ordenanza local:

Incorpórese en su numeral 3. **Área EAb3 : edificación aislada baja N° 3** a continuación de primer inciso de la tabla de normas específicas, **el siguiente título 3a "Subzona Área EAb3': Edificación aislada baja N°3"** y el siguiente inciso primero y segundo, "En ésta subzona delimitada por la avenida Paul Harris por el norte; calle Santa Zita por el oriente, calle Incahuasi por el Sur y calle Punitaqui por el oriente, los proyectos calificados por la Dirección de Obras Municipales como viviendas sociales, podrán optar por la condiciones urbanísticas señaladas en la siguiente tabla:

Densidad Máxima	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de constructibilidad	Coefficiente de ocupación de suelo	Rasante	Altura máxima	Distanciamiento	Agrupamiento y Adosamiento
300 viv/ha	1.500 m ²	2.0	0.4	70°	5 pisos con altura máxima de 17,5 m	O.G.U.C.	Aislado. No se permite adosamiento.

Las viviendas unifamiliares, sus ampliaciones y las obras derivadas del cambio de destino de las mismas, mantienen las condiciones señaladas en la tabla de normas específicas del área de edificación EAb3.

Lo anterior se traduce en que los predios que se encuentren zonificados como área de baja N° 3' y se encuentren en el polígono delimitado, podrán optar para la construcción de proyectos de vivienda social calificados por la Dirección de Obras Municipales bajo las siguientes condiciones urbanísticas:

Densidad Máxima	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de constructibilidad	Coefficiente de ocupación de suelo	Rasante	Altura máxima	Distanciamiento	Agrupamiento y Adosamiento
300 viv/ha	1.500 m ²	2.0	0.4	70°	5 pisos con altura máxima de 17,5 m	O.G.U.C.	Aislado. No se permite adosamiento.

Para visualizar los cambios respecto de la normativa urbanística del área EAb3, se incorpora la siguiente tabla comparativa de condiciones urbanísticas, para aquellos proyectos calificados por la Dirección de Obras Municipales como Viviendas Sociales:

	Condiciones urbanísticas anteriores	Condiciones urbanísticas actuales	
Normas Urbanísticas	Área EAb3 (Edificación Aislada Baja N° 3)	Área EAb3' (Edificación Aislada Baja N° 3', para nuevas viviendas, ampliación de viviendas y equipamiento.)	Se podrán utilizar adicionalmente para proyectos de densificación de viviendas sociales la Tabla C) del área EAm2

Subdivisión predial mínima	500 m2	500 m2	1.500 m2
Densidad Máxima Neta	40 viv/há	40 viv/há	300 viv/há
Coeficiente de Constructibilidad	0.8	0.8	2.0
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0.4	0.4	0.4
Coeficiente de Área Libre	-----	-----	0.4
Rasante	60°	60°	70°
Altura Máxima	3 pisos con altura máxima de 10,5 m.	3 pisos con altura máxima de 10,5 m.	5 pisos con altura máxima de 17,5 m.
Antejardín	Plano de loteo	Plano de loteo	No se exige
Distanciamiento	O.G.U.C	O.G.U.C	O.G.U.C.
Adosamiento	Aislado y Pareado	Aislado y Pareado	Aislado no se permite adosamiento

Además, la subzona EAb3' en que se podrán aplicar las condiciones urbanísticas indicadas que califiquen como conjuntos de viviendas sociales por la DOM, se grafica en el plano MPRCLC 10/2017, que muestra la situación existente y la que se aprueba.

4. CALCULO DE DENSIDAD EN EL PROYECTO.

La finalidad de este capítulo es exponer los criterios, procedimientos y cálculos aplicados para determinar la variación de la densidad bruta comunal alcanzada con este proyecto de modificación al plan regulador de la comuna de Las Condes.

Con este fin, se operó con la metodología desarrollada por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, En términos generales, esta metodología señala que “Las densidades brutas se calcularán sobre el total de los terrenos, descontando las áreas de restricción y las destinadas a otros usos de suelo que excluyan el uso habitacional”.

De este modo, y como primer paso, se calculó la superficie habitable total de la comuna de Las Condes (S-H-T), la cual corresponde a la superficie urbana total (hectáreas), descontando las siguientes áreas:

a).-Área de riesgo geofísico, asociado a remoción en masa.

b).-Áreas de edificación Ee1, Ee2, Ee3, Ee4 y Ee5.

Ee1. Equipamiento intercomunal y comunal. (que no incluyan el uso habitacional)

Ee2. Equipamiento recreacional y deportivo.

Ee3. Parques intercomunales y comunales.

Parques cerros islas.

Parques quebradas.

Avenidas parques.

Ee4. Parques metropolitanos.

Ee5. Áreas de interés patrimonial.

c).- Área ocupada por la vialidad correspondiente a la Vialidad Metropolitana.
(según artículo 7.1.1.1. de la Ordenanza del P.R.M.S.)

Una vez obtenido esta **Superficie Habitable Total, (S-H-T)**, se deberá proceder a calcular la **Superficie Habitable de cada Zona, (S-H-Z)** o área de edificación que considere el uso de suelo habitacional. El cociente entre la superficie habitable de cada zona y la superficie habitable zonal total, proporcionará un **Factor** por cada área de edificación, el cual, multiplicado por la **Densidad de Población** asignada a cada área de edificación, (hab/há), permitirá obtener el “**Peso Relativo de cada Zona**”.

El promedio ponderado (densidad bruta promedio comunal), se obtendrá de la sumatoria de los pesos relativos de cada una de las zonas o áreas de edificación con uso habitacional consideradas en el correspondiente plano de edificación.

En el caso de la comuna de Las Condes, y por tratarse de una modificación de la norma vigente, se ha aplicado un **índice o potencial de renovación a cada uno de los pesos relativos (i)** de cada zona sujeta a densificación por renovación urbana o bien a las zonas que aun son susceptibles de acoger nueva población a través de crecimiento por extensión, debido a que aun cuentan con terrenos disponibles para densificar.

Este índice o Potencial de Renovación se obtiene en la práctica del estudio detallado de cada zona o área de edificación que conforman el Plan Regulador Comunal, de acuerdo a las características que tiene el proceso de crecimiento de la comuna, ya sea por extensión a áreas desocupadas o por renovación a través de la densificación de áreas ya urbanizadas.

De este modo, un Potencial de Renovación equivalente a 1, implica que se trabaja con el dato empírico de que el área donde aplicar dicho índice se trata de loteos nuevos correspondientes a crecimiento por extensión urbana, donde la densidad propuesta se aplicará sobre el 100% de la superficie total del área de interés. En oposición, un Potencial de Renovación de 0.05, nos señala que, del total de la superficie del área de interés, sólo el 5% de esa superficie corresponde a predios o

lotes existentes edificados que son susceptibles de ser renovados a través de densificación de acuerdo con la densidad propuesta para el área señalada.

A su vez, y considerando que parte importante del territorio de la comuna de Las Condes ya se encuentra urbanizado, es que se hace necesario aplicar estos Potenciales de Renovación con el fin de poder determinar en forma real, la población final que podrá arrojar esta propuesta de Plan Regulador.

Para efecto de poder determinar este Potencial de Renovación, es que para el caso específico de la comuna de Las Condes, se requirió del catastro de las áreas susceptibles de ser densificadas, ya sea a través de obtener las superficie susceptible de acoger crecimiento por extensión en las áreas de edificación en baja altura, y de catastrar la superficie de los lotes posibles de fusionar y renovar por densificación en altura en las áreas correspondientes a edificación en alta, considerando los usos de suelo diferenciados que pueden acogerse en las áreas que consideran prioritariamente usos de suelo mixtos.

Este índice, o potencial de renovación, multiplicado por el peso relativo de cada zona o área de edificación, determinará finalmente el **Peso Relativo Real (P-R-R)** de cada una de estas zonas, el cual no será otra cosa que el verdadero potencial para recibir nueva población que ofrecerá cada zona de acuerdo a las variables económicas que establece una economía social de mercado en el campo inmobiliario.

La sumatoria de todos los Pesos Relativos Reales, determinará el Promedio Ponderado Final (63,89093695) de la comuna de Las Condes, el cual, multiplicado por el total de la Superficie Habitable Total S-H-T, (3.302,64 há.) nos permite obtener la población futura en habitantes (211.008,8 hab.), que podrá contener la comuna producto de las normas de edificación y uso de suelo propuestas en la correspondiente modificación del Plan Regulador Comunal.

La Densidad Bruta Promedio Comunal se obtendrá una vez que se sume a la población futura, (211.008,8), la población censo al año 2012, (282.972,0). El cociente entre esta sumatoria y la superficie habitable zonal total (S-H-T), determinara la Densidad Bruta Promedio Final de la comuna de Las Condes.

$$(507.115,8 / 3.302,64) = 149,57 \text{ hab/há.}$$

3.1.- Cálculos

a.- Superficie área urbana comuna de Las Condes.....4.509,76 Ha.

b.- Población Censal año 2012..... 282.972 Habitantes.

c.- Superficie habitable total. (S-H-T).....3.302,64 Ha.

Esta superficie de 3.302,64 Ha., se obtiene de descontar a la superficie del área urbana de la comuna de Las Condes, las siguientes superficies.

- 1.- Área Ee1.....147,1Há.
(sólo área que no considera uso habitacional)
 - 2.-Área Ee2.....143,62 Há.
 - 3.-Área Ee3.....426,73 Há.
 - 4.-Área Ee4.....12,26 Há.
 - 5.-Área Ee5.....32,34 Há.
 - 6.- Superficie vialidad sistema Metropolitano.....445,08 Há.
-
- 1.207.12 Há.

- d.- Promedio Ponderado real.....63,89093695
- e.- Población futura..... 211.008 Habitantes.
(63,89093695 * 3302,64 Ha.)
- f.- Densidad Bruta Promedio Comunal. 149,57 Hab/Ha.**
(296.107 + 211.008) / 3302,64)

Incremento de densidad EAb3 (260 viv/Há* 0.75 Há)... 195 viv *4 Hab/viv = 780 habitantes.

4.- CAPACIDAD VIAL.

La presente modificación al Plan Regulador Comunal no genera una nueva demanda vial pues se trata de un terreno eriazado de SERVIU metropolitano cuyo único destino son viviendas sociales y que por la presente modificación se le permite optar a las condiciones urbanísticas del área de edificación EAm2, que contiene una tabla especial para el desarrollo de este tipo de proyectos con variaciones a la misma. Cabe hacer notar que un proyecto de vivienda requiere de 1 estacionamiento cada 2 viviendas (sociales) y corresponde a una carga vehicular muy inferior a la que correspondería si el terreno se destinara al uso comercial N° 3 (vigente).

Para la tasa de motorización se debe considerar que se trata de modificar el PRC, para acoger las demandas de vivienda de grupos de escasos recursos emplazamiento que tiene un importante servicio de transporte público y que se encuentra cercano a

un terminal de Buses de Transantiago ubicado en calle Nueva Bilbao, así como de importantes equipamientos municipales de Educación y Salud próximos a distancias peatonales. Además, el aumento de densidad habitacional está asociados a que el terreno enfrenta la Avda. Paul Harris una vialidad estructurante de jerarquía metropolitana o comunal.

5.- EQUIPAMIENTO COMUNAL.

La propuesta de modificación considera materializar proyectos de vivienda, estrategia que tendería a reducir la superficie para el uso de suelo comercial N° 3 (UC3), al consolidar proyectos residenciales. Lo anterior implica una reducción del impacto de la localización de equipamientos con un menor número de viajes y flujos al área con una evidente mejora en la habitabilidad a la comunidad que habita en el área próxima el terreno.

De este modo, esta propuesta de modificación, apunta a disminuir el impacto de la situación existente sin alterar la zonificación de usos para en el polígono **delimitada por la avenida Paul Harris por el norte; calle Santa Zita por el oriente, calle Incahuasi por el Sur y calle Punitaqui por el poniente**, sin embargo ofreciendo una alternativa de densificación en condominios sociales que esperamos reduzca el uso comercial en esta subzona, reemplazando dicha superficie, por la construcción de un conjunto de viviendas de carácter social y por tanto aumentando marginalmente el promedio de densidad comunal.

6.- RIESGO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL.

La Municipalidad de Las Condes construyó las defensas fluviales en la quebrada de Ramón, que permitieron la eliminar la restricción de Remoción en Masa que señaló el plan regulador metropolitano de Santiago para este sector. Ello permitió la construcción de los proyectos sociales ya enunciados en presente documento, por lo anterior y tratándose del mismo sector, la aplicación de las disposiciones de esta modificación no corresponde reconocer ni definir áreas de riesgo, por cuanto no se presentan las características definidas en el artículo 2.1.17, cuarto inciso, de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

1. Zonas inundables o potencialmente inundables, debido entre otras causas a proximidades de lagos, ríos, esteros, quebradas, cursos de agua no canalizados, napas freáticas y pantanos.
2. Zonas propensas a avalanchas, rodados, aluviones o erosiones acentuadas.
3. Zonas de Actividad volcánica, ríos de lava o fallas geológicas.

4. Zona, franja o radio de protección de obras de infraestructura peligrosa, tales como aeropuertos, helipuertos públicos, torres de alta tensión, embalses, acueductos, oleoductos, gaseoductos y estanques de almacenamiento de productos peligrosos.

A su vez, y tal como menciona el artículo 2.1.18, de la Ordenanza antes mencionada, en el sector no se reconocen áreas de recursos de valor natural, tales como: bordes costeros, marítimos, lacustres, fluviales, parques nacionales, reservas nacionales, monumentos naturales, altas cumbres, etc.

Por otra parte, dentro de los recursos de valor patrimonial, esta modificación al Plan Regulador Comunal no propone ninguna norma de edificación, uso de suelo o vialidad estructurante que implique afectar, alterar, generar un desmedro o desafectar inmuebles declarados como Monumentos Históricos, o de Conservación Histórica, Zonas Típicas o Zonas de Conservación Histórica.

7.- PLANOS.

Se elabora un nuevo plano de detalle MRCLC –N° 10/2017. Lámina N° 1 con el siguiente contenido:

Plano de detalle Área de Edificación EAb3 que grafica polígono A-B-C-D-A; Área comprendida por Avda. Paul Harris por el norte, calle Santa Zita por el Oriente, calle Incahuasi por el sur y calle Punitaqui por el Poniente.

ORDENANZA:

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

Sin cambios.

CAPITULO II DESCRIPCIÓN DEL LIMITE URBANO.

Reemplázase en el artículo 9, el inciso segundo por el siguiente: “Los proyectos con subsidio estatal o municipal, de viviendas, ampliación de viviendas y de equipamiento no requerirán de antejardín.”

CAPITULO III DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES.

Sin cambios.

CAPITULO IV

ZONIFICACION Y NORMAS ESPECÍFICAS.

1. Ordenamiento Territorial y su Sectorización. Artículos 34 al 37.

En el artículo 34 incorporase a continuación del área E-Ab3 lo siguiente:

E- Ab3'	E edificación	A aislada	b baja 3'	-----
---------	---------------	-----------	-----------	-------

2. Condiciones de Edificación por Áreas. Artículos 38 al 39.

En artículo 38, lo siguiente:

Incorpórese en su numeral 3. **Área EAb3 : edificación aislada baja N° 3** a continuación de primer inciso de la tabla de normas específicas, **el siguiente título 3a “Subzona Área EAb3’: Edificación aislada baja N°3”** y el siguiente inciso primero y segundo, “En ésta subzona delimitada por la avenida Paul Harris por el norte; calle Santa Zita por el oriente, calle Incahuasi por el Sur y calle Punitaqui por el oriente, los proyectos calificados por la Dirección de Obras Municipales como viviendas sociales, podrán optar por la condiciones urbanísticas señaladas en la siguiente tabla:

Densidad Máxima	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de constructibilidad	Coefficiente de ocupación de suelo	Rasante	Altura máxima	Distanciamiento	Agrupamiento y Adosamiento
300 viv/ha	1.500 m ²	2.0	0.4	70°	5 pisos con altura máxima de 17,5 m	O.G.U.C.	Aislado. No se permite adosamiento.

Las viviendas unifamiliares, sus ampliaciones y las obras derivadas del cambio de destino de estas, mantienen las condiciones señaladas en la tabla de normas específicas del área de edificación EAb3.

3. Usos de Suelo Permitidos Por Zonas. Artículos 40 al 41.

Sin cambios

CAPITULO V

VIALIDAD.

Artículo 45.

Sin cambios.

PABLO DE LA LLERA MARTÍN
ARQUITECTO
Departamento de Asesoría Urbana
Municipalidad de Las Condes