

PROPOSICIÓN DE MODIFICACION
PLAN REGULADOR COMUNAL DE LO BARNECHEA
MPRC-LB-17

“MODIFICACIÓN LIMITE ZONA J LA DEHESA;
SECTOR PIE ANDINO Y ÁREA COLINDANTE”

MEMORIA EXPLICATIVA

1. ORIGEN DE LA MODIFICACIÓN

Mediante petición oficial realizada por los propietarios de sitios en el sector entre el Canal La Poza y Paseo Pie Andino, se solicita al Concejo Comunal dar inicio a la elaboración de un proyecto de Modificación al Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea orientado a incorporar esta área a la Zona J “La Dehesa”, reconociéndolos como parte de esta zona.

Se ha estimado pertinente introducir rectificaciones o correcciones puntuales inmediatas al límite de una zona específica del Plan Regulador vigente, que permitan mejorar el instrumento de planificación comunal, haciéndolo concordante con los fundamentos de la memoria explicativa de este instrumento, para el cumplimiento de los objetivos planteados.

2. FUNDAMENTACION

Estudiada la solicitud de los vecinos de reconocer en el área señalada, se ha detectado que dicho polígono fue asimilado a Zona K “Dehesa Alta”, que corresponden a territorios urbanos con pendientes sobre el 65% y en este sector en particular tenían la condición de emplazarse sobre el canal La Poza que recorre la cota mil en gran parte de su desarrollo.

Es importante tener presente que el área a modificar efectivamente no presenta las condiciones de restricción para la Zonas K, correspondiente a sectores altos de La Dehesa con fuertes pendientes y carentes de red vial suficiente, y que sus características son propias de la Zona J.

Por otra parte, el sector cuenta con una red vial estructurante de vías troncales que le entrega una accesibilidad mayor, lo cual genera proyección comunal y continuidad urbanística.



En atención a las características recién mencionadas, se propone acoger la petición de los vecinos y precisar el límite de la Zona J en esta área.

Esta proposición se centra exclusivamente en la revisión y actualización de las normas técnicas del PRC y mantiene los principios fundamentales expresados en su Memoria Explicativa.

Por otra parte, analizados los antecedentes, es posible sostener que la proposición no afecta las densidades promedio comunales ni trazados o anchos viales u otros factores que alteren sus estudios de capacidad vial, factibilidad sanitaria u otros estudios que sean parte integrante del expediente del Plan Regulador Comunal vigente.

3. SITUACIÓN ACTUAL Y PROPOSICIÓN

La normativa vigente señala para este polígono, que se inserta en la Zona K "La Dehesa Alta", que permite una altura de 2 pisos y usos residenciales exclusivos, con una densidad de 19 hab/há en atención a su pendiente que supera el 65% y su escasa red vial.

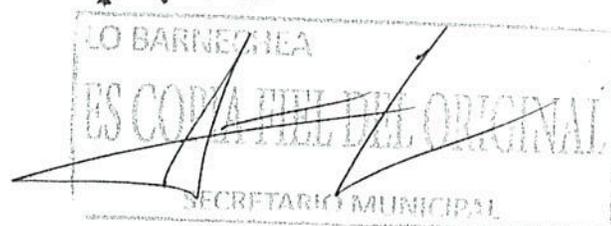
Analizada el área afecta a esta propuesta de modificación, de pendientes menores al 60% y con una excelente conectividad vial, corresponde ser asimilada a la Zona J "La Dehesa", por cuanto sus condiciones son distintas a las que dan origen a los sectores altos del valle de La Dehesa, con una mayor red vial estructurante como Av. Paseo Pie Andino.

En consideración a la situación del sector, se propone ajustar el límite de la Zona J "La Dehesa", incorporando este sector, colindante a Av. Paseo Pie Andino, que permite brindar una adecuada continuidad urbanística.



OCTUBRE-2013

2

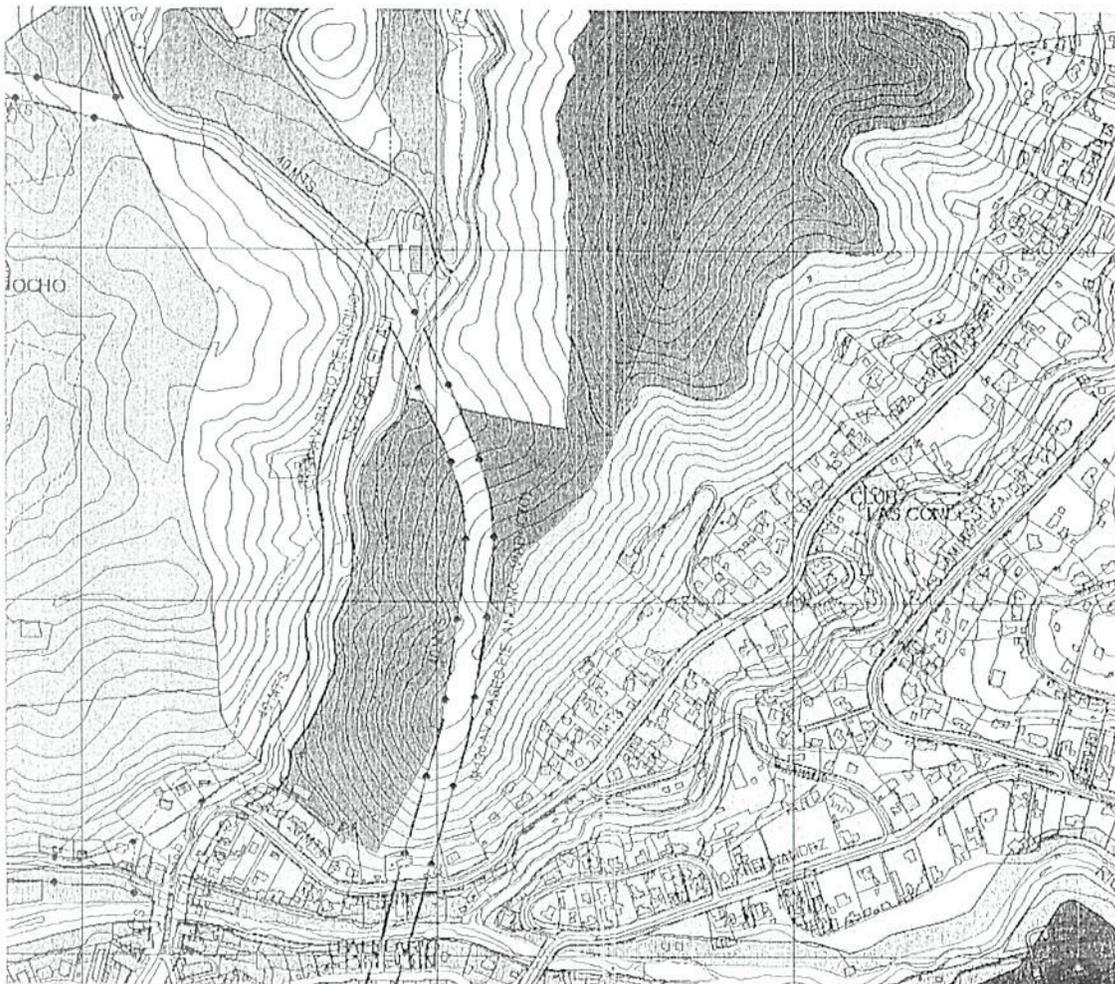


4. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación consiste en:

Modificar el plano de zonificación del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, PRC-LB-1; según se establece en el Plano MPRC-LB-17.

SITUACIÓN ACTUAL: PLANO PRC-LB-1 "ZONIFICACIÓN"



 **K DEHESA ALTA**
Uso residencial, 2 Pisos
Densidad Bruta 19 h/h

 **J LA DEHESA**
Uso residencial, 2 pisos
Densidad Bruta 43 h/h

 **I ARRAYAN ALTO**
Uso residencial, 2 Pisos
Densidad Bruta 19 h/h

 **H CAJON DEL ARRAYAN**
Uso residencial, 2 Pisos
Densidad Bruta 19 h/h

OCTUBRE-2013

3



SITUACIÓN PROPUESTA: PLANO PRC-LB-17 "PRECISA LIMITES ZONA J"



- | | |
|---|---|
|  K DEHESA ALTA
Uso residencial, 2 Pisos
Densidad Bruta 19 h/h |  I ARRAYAN ALTO
Uso residencial, 2 Pisos
Densidad Bruta 19 h/h |
|  J LA DEHESA
Uso residencial, 2 pisos
Densidad Bruta 43 h/h |  H CAJON DEL ARRAYAN
Uso residencial, 2 Pisos
Densidad Bruta 19 h/h |

OCTUBRE-2013

Paulina Castillo
PAULINA CASTILLO FAJARDO
ASESOR URBANISTA
SECRETARIA MUNICIPAL
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

ANEXO A MEMORIA DE DENSIDADES

1. MEMORIA CALCULO DE DENSIDADES

Proyectando la capacidad máxima de población según nuestra capacidad máxima de desarrollo de infraestructura vial dentro del territorio, podemos relacionar sistemas de vida dentro de la comuna y zonificar de acuerdo al crecimiento y expectativa que se le quiera otorgar a las zonas del Plan Regulador Comunal.

El Plan Regulador Metropolitano de Santiago exige una densidad promedio comunal de 85 hab/há. Con un margen de tolerancia de ± 15 hab/há. Al respecto, el PRC se aprobó con una densidad de 76.82 hab/há. que está dentro del rango exigido por el PRMS y cualquier modificación que el instrumento comunal sufra debe, necesariamente, mantener este criterio de densidad.

Cabe hacer presente que el PRC tiene una población máxima, por lo que la densidad propuesta en el sector afecto a la presente modificación al PRC debe generar valores ponderados finales cercanos a los existentes para no sobrepasar los límites calculados.

La densidad resultante debe estar en equilibrio con la proposición vigente del PRC, por lo que la propuesta considera un escenario que cumple con los objetivos y que no altera el cálculo de densidad del instrumento de planificación comunal vigente.

2. DENSIDADES

La Zona J "La Dehesa" fue propuesta con una densidad bruta máxima de 43 hab/ha y una densidad bruta promedio de 41 hab/há y considerada como un área de baja densidad, con usos residenciales exclusivos.

Por otra parte, la Zona K "La Dehesa Alta" considera una densidad bruta máxima de 19 hab/há y una densidad bruta promedio de 14 hab/há. Esta zona se refiere a aquellos territorios con una pendiente superior al 65% que principalmente corresponde a sectores sobre el canal la poza.

La propuesta afecta un territorio de 12,35 hectáreas del total comunal, que no supera el 0.51% de la superficie útil total comunal del área urbana principal. La propuesta considera aquellos territorios similares en características a la Zona J y que fueron erróneamente asignados a la Zona K al momento de promulgarse el Plan Regulador Comunal.

OCTUBRE-2013

5



3. CUADRO DE CÁLCULOS

A continuación se compara el cuadro de densidades del PRC vigente con el que incluye la modificación propuesta.

DENSIDAD PROMEDIO COMUNAL PRC VIGENTE

ZONA	SUP. UTIL	DENS. PROM.	HABITANTES
A	104,37	283	29.537
B	17,43	371	6.467
C1	21,09	371	7.824
C2	12,09	214	2.587
D	29,90	618	18.478
F	32,33	400	12.932
G	26,45	24	635
H	208,66	19	3.965
I	4,44	14	62
J	1.714,38	41	70.290
J antigua		Densificación	10.500
K	170,24	14	2.383
M	43,46	371	16.124
O	9,14	231	2.111
			183.895

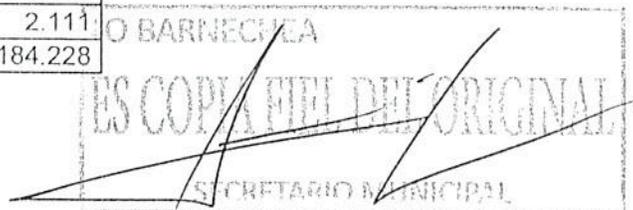
SUP. UTIL	HAB.	DENSIDAD
2.393,98	183.895	76,82

DENSIDAD PROMEDIO COMUNAL PRC MODIFICADO

ZONA	SUP. UTIL	DENS. PROM.	HABITANTES
A	104,37	283	29.537
B	17,43	371	6.467
C1	21,09	371	7.824
C2	12,09	214	2.587
D	29,9	618	18.478
F	32,33	400	12.932
G	26,45	24	635
H	208,66	19	3.965
I	4,44	14	62
J	1.726,73	41	70.796
J antigua		Densificación	10.500
K	157,89	14	2.210
M	43,46	371	16.124
O	9,14	231	2.111
			184.228

OCTUBRE-2013

6



SUP. UTIL	HAB.	DENSIDAD
2.393,98	184.228	76,95

4. CONCLUSIONES

La proposición de modificación afecta a un 0,51% de la superficie útil comunal, aumentando en un 0,16% la población promedio del Plan Regulador Comunal vigente, es decir, su densidad promedio comunal aumenta de 76,82 hab/há a 76,95 hab/há.

Al respecto podemos concluir que la presente modificación no altera en forma significativa la población promedio comunal ni su densidad.

Es importante destacar que el Estudio de Capacidad Vial se evaluó en su situación más desfavorable, señalando capacidad ociosa para Av. Paseo Pie Andino, vía troncal que tiene la capacidad de absorber las nuevas densidades que genera la modificación propuestas, las que son marginales.



ANEXO B INFORME TÉCNICO DE TRÁNSITO

DIRECCIÓN DE TRANSITO

PROPOSICIÓN DE MODIFICACIÓN AL PLAN REGULADOR COMUNAL
MPRC-LB- 17 "MODIFICACIÓN LIMITE ZONA J LA DEHESA;
SECTOR PIE ANDINO Y ÁREA COLINDANTE"

INFORME TÉCNICO

MODIFICACIÓN LIMITE ZONA J LA DEHESA; SECTOR PIE ANDINO Y ÁREA COLINDANTE

1. Objetivo.

Incorporar un área de 12,35 hectáreas del polígono que se inserta en la Zona K "La Dehesa Alta", en el sector entre el Canal La Poza y Paseo Pie Andino; a la Zona J "La Dehesa", reconociéndola como parte de esta zona.

2. Antecedentes Generales.

2.1 Localización.

Es un área de 12,35 hectáreas se encuentra ubicada al Oriente de la comuna de Lo Barnechea, orientada de norte a sur, entre el canal La Poza y Av. Paseo Pie Andino.

2.2 Caracterización.

M190 Av. Paseo Pie Andino

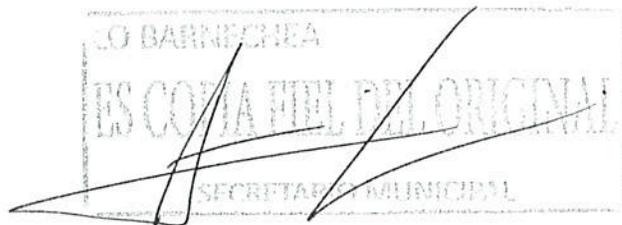
Vía clasificada como Metropolitana, según el Plan Regulador Comunal Lo Barnechea (P.R.C.), clasificándola de la misma forma, el Plan regulador Metropolitano de Santiago (P.R.M.S.). En el tramo comprendido entre El Canal La Poza y Refugios del Arrayán no se encuentra materializada, siendo el ancho propuesto entre líneas oficiales, de 40 metros.

2.3 Topología del lugar.

M190 Av. Paseo Pie Andino

OCTUBRE-2013

8



Esta vía en el tramo en estudio, no se encuentra materializada, existiendo un escaso desarrollo residencial en la proyección de su conexión con camino Refugios del Arrayán.

3. Situación Actual.

3.1 Infraestructura.

M190 Av. Paseo Pie Andino

En el tramo en análisis, existe una calzada bidireccional de 7,0 metros de ancho, en el sector de Valle Escondido, estando aprobado el proyecto SERVIU de pavimentación de la segunda calzada, la cual se proyecta con un ancho de 7,0 metros, en una longitud aproximada de 1.048 metros.

3.2 Uso de Suelos.

El sector donde se emplazan las vías analizadas presenta, como uso de suelo permitido, el residencial, áreas verdes y espacio público.

3.3 Flujos.

El tramo en análisis, por no estar materializado, no cuenta con flujos vehiculares de paso.

4. Escenario Planteado.

4.1 Características.

Se propone introducir correcciones puntuales inmediatas al límite de una zona específica del Plan Regulador vigente, que permitan a incorporar el área en análisis a la Zona J "La Dehesa.

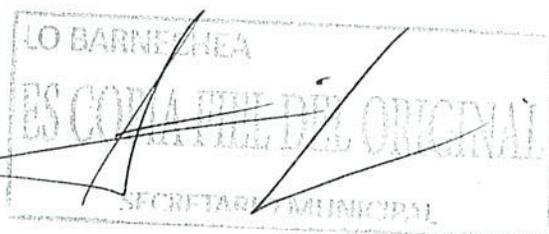
4.2 Justificaciones.

La modificación propuesta de cambiar de Zona K (19 hab/ha) a Zona J (43 hab/ha). Ambas zonas residenciales exclusivas, se justifica por las siguientes razones:

- El área a modificar no presenta las condiciones de restricción para la Zonas K correspondiente a sectores altos de La Dehesa, y que sus características son propias de la Zona J.

OCTUBRE-2013

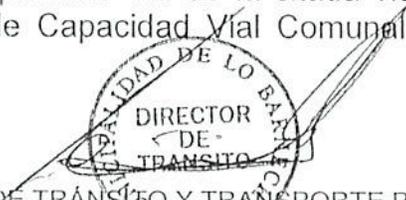
9



- La propuesta no afecta a la definición de los anchos oficiales de Av. Paseo Pie Andino, por lo que se mantienen inalterables las recomendaciones planteadas en el Estudio de Capacidad Vial Comunal de Lo Barnechea.

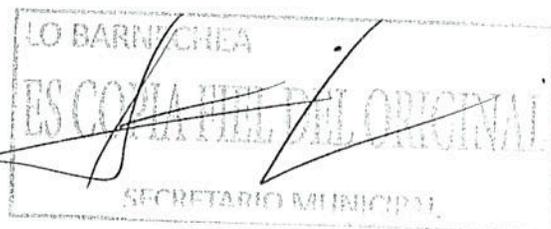
Conclusiones.

A juicio de la Municipalidad de Lo Barnechea, la modificación propuesta de cambiar de Zona K a Zona J polígono que se inserta en el sector entre el Canal La Poza y Paseo Pie Andino., no afectaría la capacidad vial de la citada vía ni las recomendaciones planteadas en el Estudio de Capacidad Vial Comunal de Lo Barnechea.


DIRECCIÓN DE TRÁNSITO Y TRANSPORTE PÚBLICO
MUNICIPALIDAD DE LO BARNECHEA

OCTUBRE-2013

10


LO BARNECHEA
ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
SECRETARIO MUNICIPAL

PROPOSICIÓN DE MODIFICACION
PLAN REGULADOR COMUNAL DE LO BARNECHEA
MPRC-LB-17

“MODIFICACIÓN LIMITE ZONA J LA DEHESA;
SECTOR PIE ANDINO Y ÁREA COLINDANTE”

PROPOSICION DE TEXTO APROBATORIO

Artículo 1°. Modificase el Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 1295 de fecha 03.09.02, publicado en el Diario Oficial con fecha 05.09.02 y sus modificaciones, en el sentido de ajustar el límite de la zona J, según se justifica en la Memoria Explicativa de la presente Modificación y lo graficado en el plano MPRC-LB-17, elaborados por la Municipalidad de Lo Barnechea, documentos que por el presente decreto se aprueban.

Artículo 2°. Modificase el Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, en la siguiente forma:

a.- Incorpórese el plano MPRC-LB-17, que precisa el límite de aplicación de la Zona J “La Dehesa” y modifica la lámina 7 del Plano PRC-LB-1 “Zonificación” del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea.

