

TEXTO APROBATORIO
PROPUESTA DE MODIFICACIÓN
PLAN REGULADOR COMUNAL DE LO BARNECHEA

MPRC-LB-30 “MODIFICACIÓN PROYECTO NIDO DE ÁGUILAS”
VERSIÓN MARZO 2023

PROPOSICIÓN DE TEXTO APROBATORIO

Decreto:

1.- Promúlguese la Modificación al Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea conforme a lo siguiente:

Artículo 1º Modifícase el Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, aprobado mediante Decreto Alcaldicio N° 1.295 de fecha 03.09.02, publicado en el Diario Oficial con fecha 05.09.02 y sus modificaciones, en relación a sustituir la normativa aplicable al área delimitada por la línea poligonal cerrada definida por los puntos 01-02-03-04-05-06-07-08-01 correspondiente a las zonas J “La Dehesa” y L “Circunvalación Vial”, reemplazándola por la que se indica en los artículos 2º y siguientes del presente decreto, de conformidad a los antecedentes y fundamentos contenidos en la Memoria Explicativa y sus anexos y lo graficado en el Plano MPRC-LB-30, denominado “Modificación Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea MPRC-LB-30 Zonificación y Vialidad, Proyecto Nido de Águilas”, confeccionado a escala 1:1.500 por la Municipalidad de Lo Barnechea, todos documentos que por el presente decreto se aprueban.

Artículo 2º Modifícase los planos PRC-LB-1 y PRC-LB2/A del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, en la siguiente forma:

- a. Reemplázase la zonificación establecida en las láminas 6 y 7 del Plano de Zonificación “PRC-LB-1” del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, respecto del área delimitada por la línea poligonal cerrada definida por los puntos 01-02-03-04-05-06-07-08-01 correspondiente a las zonas J “La Dehesa” y L “Circunvalación Vial”, conforme a lo graficado en el Plano MPRC-LB-30, denominado “Modificación Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea MPRC-LB-30 Zonificación, Proyecto Nido de Águilas.”
- b. Agrégase a la vialidad establecida en láminas 6 y 7 del Plano de Vialidad “PRC-LB-2/A” del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, respecto del área delimitada por la línea poligonal cerrada definida por los puntos 01-02-03-04-05-06-07-08-01 correspondiente a las zonas J “La Dehesa” y L “Circunvalación Vial”, la nueva vía denominada L30 (Calle Nueva 1), conforme a lo graficado en el Plano MPRC-LB-30, denominado “Modificación Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea MPRC-LB-30 Vialidad, Proyecto Nido de Águilas.”

Artículo 3º Modifícase la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, en la siguiente forma:

- a. Modifícase el artículo 11º, en el sentido de agregar en el cuadro “d. RED VIAL LOCAL”, a continuación de la vía L29, la siguiente vía:

L30	CALLE NUEVA 1	T22 O AV. JOSÉ ALCALDE DELANO (AV. EL RODEO)	170 M AL NORTE DE LÍNEA OFICIAL NORTE DE T22 O AV. JOSÉ ALCALDE DELANO (AV. EL RODEO)	---	15	CON APERTURA	SERVICIO
L30	CALLE NUEVA 1	170 M AL NORTE DE LÍNEA OFICIAL NORTE DE T22 O AV. JOSÉ ALCALDE DELANO (AV. EL RODEO)	200 M AL NORTE DE LÍNEA OFICIAL NORTE DE T22 O AV. JOSÉ ALCALDE DELANO (AV. EL RODEO)	---	15-20	CON APERTURA	SERVICIO
L30	CALLE NUEVA 1	200 M AL NORTE DE LÍNEA OFICIAL NORTE DE T22 O AV. JOSÉ ALCALDE DELANO (AV. EL RODEO)	T22 O AV. JOSÉ ALCALDE DELANO (AV. EL RODEO)	---	20	CON APERTURA	COLECTORA

- b. Modifícase los cuadros de estándares de estacionamiento contenidos en el artículo 20º, acorde a lo siguiente:

- En cuadro 1.- Vivienda, columna Zonas, agrégase a continuación de la Zona O, el siguiente texto “/HP (4) /HP (6)”
- En cuadro 2.- Equipamiento, columna Zonas, agrégase en las filas Salud, Educación, Deportes, Social y Servicios, a continuación de la Zona M, el siguiente texto “/ZEE-6”

- c. Modifícase el artículo 20º, en el sentido de agregar a continuación del texto nota (***) al final del artículo 20º, la nueva nota (****), cuyo texto es el siguiente:

(****) En las subzonas HP (4) y HP (6), adicionalmente deberá calcularse un 10% para visitas, los que podrán emplazarse ocupando hasta un tercio del frente del antejardín.

- d. Agrégase en el “Capítulo I Áreas Verdes y Cauces Naturales”, a continuación del artículo 23º, el siguiente texto:

En el territorio del Plan se consideran las siguientes áreas asociadas a Parques, Plazas y Áreas Verdes de carácter comunal.

AVN2 “Área Verde Nueva 2”

(Artículo 2.1.31 OGUC)

Corresponden a áreas planificadas destinadas al uso de suelo de área verde y regidas en conformidad a lo establecido en el artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las que además deberán cumplir con siguientes normas urbanísticas:

- Sistema de Agrupamiento: Aislado
- Altura máxima de edificación: 3,5 metros
- Superficie de subdivisión predial mínima: 2.500 m²

AVEP “Área Verde Existente Pública”

(Artículo 2.1.30 OGUC)

Plazas, parques y áreas verdes públicas, en su calidad de bienes nacionales de uso público existentes, las que se rigen por lo dispuesto en el artículo 2.1.30 de la OGUC.

- e. Modifícase el artículo 28°, en el sentido de agregar la siguiente área de riesgo al listado de áreas de restricciones, a continuación de “Cauces Naturales: Estero El Arrayán”:
AR1v, Área de riesgo de inundación por desborde de cauces y flujos
- f. Modifícase el artículo 28°, en el sentido de agregar el siguiente texto a continuación del subtítulo “CAUCES NATURALES: ESTERO EL ARRAYÁN”:

AR1v, ÁREA DE RIESGO DE INUNDACIÓN POR DESBORDE DE CAUCES Y FLUJOS

Por razones de seguridad, en estas áreas se limita todo tipo de construcciones hasta que se cumpla con lo establecido en el Art. 2.1.17 de la OGUC. Las normas urbanísticas que se aplicarán cuando se cumplan los requisitos establecidos en la antedicha disposición corresponderán a las prescritas para cada una de las zonas sobre las que se superpone el área de riesgo AR1 en el Plano MPRC-LB-30, denominado “Modificación Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea MPRC-LB-30 Zonificación, Proyecto Nido de Águilas.”

- g. Modifícase el artículo 54°, en el sentido de agregar a continuación de la Zona O “Parque Prager”, las siguientes zonas y subzonas:

Zona HP	“Zona Habitacional Preferente Densidad Media”
Subzona HP (4)	“Subzona Habitacional Preferente 4 Pisos Densidad Media”
Subzona HP (6)	“Subzona Habitacional Preferente 6 Pisos Densidad Media”
Zona ZEE-6	“Zona Equipamiento Exclusivo 6 Pisos”
Zona ZERH	“Zona Especial Recurso Hídrico”

- h. Modifícase el artículo 55°, en el sentido de agregar a continuación de la Zona O “PARQUE PRAGUER”, las siguientes zonas y subzonas:

ZONA HP “ZONA HABITACIONAL PREFERENTE DENSIDAD MEDIA”

CONDICIONES DE USO DE SUELO

a.) Usos de Suelo Permitidos

a.1) Residencial: Vivienda y Hogares de Acogida

a.2) Equipamiento:

EQUIPAMIENTO	
CLASE	DESTINOS O ACTIVIDADES
Científico	Ninguno
Comercio	Locales comerciales, restaurantes y fuentes de soda.
Culto y cultura	Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte y auditorios.
Deporte	Centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas; recintos destinados al deporte o actividad física en general.
Educación	Establecimientos de enseñanza prebásica
Esparcimiento	Ninguno
Salud	Ninguno
Seguridad	Unidades policiales y cuarteles de bomberos
Servicios	Servicios profesionales públicos; servicios profesionales privados tales como oficinas, correos y centros de pago; y servicios artesanales tales como reparación de objetos diversos.
Social	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios

a.3) Áreas Verdes (Artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)

a.4) Espacio Público (Artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)

b.) Usos de Suelo Prohibidos

b.1) Residencial: Hospedaje

b.2) Equipamiento:

EQUIPAMIENTO	
CLASE	DESTINOS O ACTIVIDADES
Científico	Centros de investigación, divulgación y formación científica; centros de desarrollo y transferencia tecnológica; centros de innovación técnica.
Comercio	Centros comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, bares, discotecas y similares.
Culto y cultura	Catedrales, templos, santuarios, sinagogas y mezquitas; salas de concierto o espectáculos; cines y teatros; centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.
Deporte	Estadios y autódromos, saunas y baños turcos.
Educación	Establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial; centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.
Salud	Hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios, y crematorios.
Seguridad	Cárceles y centros de detención, entre otros.
Servicios	Servicios profesionales privados tales como centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, telégrafos, bancos, financieras.
Social	Ninguno

b.3) Actividades Productivas: industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

b.4) Infraestructura Sanitaria, de Transporte y Energética.

CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

USO DE SUELO	RESIDENCIAL	EQUIPAMIENTO
Densidad Bruta Máxima	43 hab/ha	-
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	400 m2	
Sistema de Agrupamiento	Aislado	Aislado
Altura máxima de edificación (pisos)	10,5 m (2 pisos)	14 m
Coeficiente de ocupación de suelo	0,35	0,6
Coeficiente de Constructibilidad	0,42	2,5
Antejardín	5 m	5 m
Rasante y Distanciamiento	70° y 3 m con/sin vano en 1° y 2 pisos.	OGUC
Adosamiento	OGUC	OGUC

SUBZONA HP (4) “SUBZONA HABITACIONAL PREFERENTE 4 PISOS DENSIDAD MEDIA”

En esta subzona resultan aplicables las condiciones de uso de suelo y condiciones de subdivisión y edificación de la Zona HP.

Adicionalmente se establecen para la presente subzona los incentivos a las normas urbanísticas que se detallan en el inciso siguiente.

Todo proyecto de edificación y/o urbanización con destino vivienda que contemple, al menos, un 20% de unidades de vivienda de interés público de conformidad con la definición establecida en el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se podrá acoger a beneficios en la norma urbanística en altura máxima de edificación, coeficiente de constructibilidad y densidad bruta máxima, según los valores que se disponen en el siguiente cuadro:

NORMA URBANÍSTICA	
Densidad Bruta Máxima	350 hab/ha
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	900 m2
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Altura máxima de edificación (pisos)	14 m. (4 pisos)
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de Constructibilidad	2
Antejardín	5 m
Rasante y Distanciamiento	OGUC
Adosamiento	OGUC

SUBZONA HP (6) “SUBZONA HABITACIONAL PREFERENTE 6 PISOS DENSIDAD MEDIA”

En esta subzona resultan aplicables las condiciones de uso de suelo y condiciones de subdivisión y edificación de la Zona HP.

Adicionalmente se establecen para la presente subzona los incentivos a las normas urbanísticas que se detallan en el inciso siguiente.

Todo proyecto de edificación y/o urbanización con destino vivienda que contemple, al menos, un 20% de unidades de vivienda de interés público de conformidad con la definición establecida en el artículo 27 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se podrá acoger a beneficios en la norma urbanística en altura máxima de edificación, coeficiente de constructibilidad y densidad bruta máxima, según los valores que se disponen en el siguiente cuadro:

NORMA URBANÍSTICA	
Densidad Bruta Máxima	350 hab/ha
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	900 m ²
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Altura máxima de edificación (pisos)	21 m (6 pisos)
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Coeficiente de Constructibilidad	2
Antejardín	5 m
Rasante y Distanciamiento	OGUC
Adosamiento	OGUC

ZONA ZEE-6 “ZONA EQUIPAMIENTO EXCLUSIVO 6 PISOS”

CONDICIONES DE USO DE SUELO

a.) Usos de Suelo Permitidos

a.1) Equipamiento:

EQUIPAMIENTO	
CLASE	DESTINOS O ACTIVIDADES
Científico	Ninguno
Comercio	Ninguno
Culto y cultura	Centros culturales, museos, bibliotecas, galerías de arte y auditorios.
Deporte	Centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas; recintos destinados al deporte o actividad física en general.
Educación	Establecimientos de enseñanza superior, técnica, media, básica y básica especial; centros de capacitación.
Esparcimiento	Ninguno
Salud	Consultorios y postas
Seguridad	Unidades policiales y cuarteles de bomberos.
Servicios	Servicios profesionales públicos; servicios profesionales privados tales como oficinas, correos y centros de pago; y servicios artesanales tales como reparación de objetos diversos.
Social	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios

a.2) Áreas Verdes (Artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)

a.3) Espacio Público (Artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)

b.) Usos de Suelo Prohibidos

b.1) Residencial: vivienda, hospedaje y hogares de acogida.

b.2) Equipamiento:

EQUIPAMIENTO	
CLASE	DESTINOS O ACTIVIDADES
Científico	Establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.
Comercio	Centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares.
Culto y cultura	Catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.
Deporte	Estadios y autódromos, saunas y baños turcos.
Educación	Establecimientos de enseñanza prebásica; centro de orientación o derehabilitación conductual.
Esparcimiento	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares
Salud	Hospitales, clínicas, policlínicos, centros de rehabilitación, cementerios, y crematorios.
Seguridad	Cárceles y centros de detención, entre otros.
Servicios	Servicios profesionales privados tales como centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, telégrafos, bancos y financieras
Social	Ninguno

b.3) Actividades Productivas: industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

b.4) Infraestructura Sanitaria, de Transporte y Energética.

CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	400 m2
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Altura máxima de edificación (pisos)	21 m (6 pisos)
Coeficiente de ocupación de suelo	0,6
Coeficiente de Constructibilidad	2,5
Antejardín	5 m
Rasantes	OGUC
Distanciamiento (m)	OGUC

ZONA ZERH “ZONA ESPECIAL RECURSO HÍDRICO”

CONDICIONES DE USO DE SUELO

a.) Usos de Suelo Permitidos

a.1) Equipamiento:

EQUIPAMIENTO	
CLASE	DESTINOS O ACTIVIDADES
Científico	Ninguno
Comercio	Ninguno
Culto y cultura	Ninguno
Deporte	Ninguno
Educación	Ninguno
Esparcimiento	Ninguno
Salud	Ninguno
Seguridad	Ninguno
Servicios	Ninguno
Social	Ninguno

a.2) Áreas Verdes (Artículo 2.1.31 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)

a.3) Espacio Público (Artículo 2.1.30 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones)

b.) Usos de Suelo Prohibidos

b.1) Residencial: vivienda, hospedaje y hogares de acogida.

b.2) Equipamiento:

EQUIPAMIENTO	
CLASE	DESTINOS O ACTIVIDADES
Científico	Establecimientos destinados principalmente a la investigación, divulgación y formación científica, al desarrollo y transferencia tecnológica y a la innovación técnica.
Comercio	Centros y locales comerciales, grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, restaurantes, fuentes de soda, bares, discotecas, y similares
Culto y cultura	Catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita
Deporte	Estadios, centros y clubes deportivos, gimnasios, multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.
Educación	Establecimientos destinados principalmente a la formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual.
Esparcimiento	Parques de entretenimientos, parques zoológicos, casinos, juegos electrónicos o mecánicos, y similares.
Salud	Hospitales, clínicas, policlínicos, consultorios, postas, centros de rehabilitación, cementerios, y crematorios.
Seguridad	Unidades policiales y cuarteles de bomberos, o destinados a cárceles y centros de detención, entre otros.
Servicios	Actividades que involucren la prestación de servicios profesionales, públicos o privados, tales como oficinas, centros médicos o dentales, notarías, instituciones de salud previsional, administradoras de fondos de pensiones, compañías de seguros, correos, telégrafos, centros de pago, bancos, financieras; y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.
Social	Sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.

b.3) Actividades Productivas: industrias y aquellas instalaciones de impacto similar al industrial, tales como grandes depósitos, talleres o bodegas industriales.

b.4) Infraestructura Sanitaria, de Transporte y Energética.

CONDICIONES DE SUBDIVISION Y EDIFICACION

Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m2
Sistema de Agrupamiento	Aislado
Altura máxima de edificación (pisos)	3,5 m (1 piso)
Coeficiente de ocupación de suelo	0,02
Coeficiente de Constructibilidad	0,02
Antejardín	0 m
Rasantes	OGUC
Distanciamiento	OGUC

2.- Publíquese el presente decreto en el Diario Oficial de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

3.- Archívese la presente modificación al Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea de conformidad a lo dispuesto en el artículo 2.1.11. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.