

**PROPOSICIÓN DE MODIFICACION
PLAN REGULADOR COMUNAL DE LO BARNECHEA
MPRC-LB-25**

“DIVERSOS AJUSTES AL PRCLB”

MEMORIA EXPLICATIVA

1. ORIGEN DE LA MODIFICACIÓN

Se ha estimado pertinente la modificación al Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea que permita introducir ajustes y correcciones puntuales al instrumento para su mejor aplicación, precisando ciertas materias en su ordenanza local y planos, a fin de mejorar su aplicación. Estas modificaciones obedecen principalmente a precisiones de gráfica y disposiciones normativas que requieren de su corrección para una mejor aplicación del instrumento comunal.

1.1 AJUSTE A LA VÍA L19 EL TRANQUE (MANQUEHUE ORIENTE)

Mediante plano RM-PRMS 13-72 enviado mediante ORD. N° 3978 de fecha 2 de septiembre de 2013 la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo interpreta el trazado de la vía intercomunal T340 Vía Morada. Esta SEREMI MINVU, en su ORD. N° 1290 de fecha 23.03.15 señala que la porción de la vía Manquehue Oriente, que se enlaza con la Vía Morada, no se encuentra afecta a utilidad pública pues dicha afectación habría sido eliminada por el municipio en la Modificación N° 10 al señalar que la vía era existente y no apertura en su gráfica y texto.

Cabe señalar que en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, el tramo de la vía L19 El Tranque (Manquehue Oriente) entre Av. José Alcalde Délano y Vía Morada se encuentra ejecutada en un 85% por lo que si descripción fue existente, sin perjuicio que se señala explícitamente que el tramo es “hasta Vía Morada”. Por otra parte, en el plano de vialidad, en su grafica también se señala que la vía se conecta a la citada vía intercomunal.

A fin de dejar explícita esta situación, se ha estimado pertinente modificar la ordenanza y plano de vialidad del instrumento e introducir las correcciones necesarias para la correcta aplicación del Plan Regulador vigente, que permitan dar cumplimiento a lo planteado, esto es que el tramo no ejecutado está declarado de utilidad pública.

1.2 AJUSTE ANTEJARDÍN ZONAS G, I y K

Mediante carta de los vecinos de las Zonas I y K se ha solicitado corregir el ancho de antejardín propuesto en el Plan Comunal pues los 15 metros exigidos son excesivos en

un sector con altas pendientes, por cuanto los propietarios tienden a construir lo más cercano a la vialidad pública.

Cabe señalar que en la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea, se propusieron antejardines del orden de 7 metros en vías estructurantes y de 5 metros en el resto de las zonas. Por lo que no es coherente la exigencia de un antejardín de 15 metros que muchas veces supera el largo del predio.

Se ha estimado pertinente modificar la ordenanza e introducir las correcciones necesarias para la correcta aplicación del Plan Regulador vigente, que permitan dar cumplimiento a un antejardín coherente con la propuesta general del plan.

1.3 AJUSTE LIMITE CLUB ECUESTRE

Mediante petición oficial de los vecinos, se ha solicitado revisar el límite del área verde complementaria Club Ecuestre La Dehesa, toda vez que se habría graficado predios que no corresponden al uso de suelo "Equipamientos Recreacionales y Deportivos" del PRMS. Cabe señalar que revisados los pronunciamientos de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo sobre la materia se ha corroborado que al menos dos predios habrían sido afectados por error con este uso de suelo.

En atención que el espíritu del instrumento no fue afectar otros predios distintos a aquellos definidos por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago como área verde complementaria, se ha estimado pertinente modificar el plano de zonificación e introducir las correcciones necesarias para la correcta aplicación de PRMS respecto de la citada área verde complementaria.

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

- a.- Corregir la ordenanza y plano del plan regulador comunal en el sentido de hacer explícita la declaratoria de utilidad pública del tramo no ejecutado de la Vía L19 El Tranque (Manquehue Oriente).
- b.- Corregir la ordenanza del plan regulador comunal en el sentido de ajustar el ancho del antejardín en aquellas zonas con exigencias excesivas para la realidad comunal.
- c.- Precisar el límite del área verde complementaria Club Ecuestre La Dehesa, asignando la norma adyacente a los predios que no son parte de esta.

3. FUNDAMENTACION

3.1 AJUSTE A LA VÍA L19 EL TRANQUE (MANQUEHUE ORIENTE)

Teniendo presente que el tramo en análisis no existe físicamente y que tanto la gráfica como el texto de la Ordenanza Local del PRC vigente no se condicen con la realidad en terreno, corresponde a esta entidad edilicia arbitrar las medidas necesarias para establecer la coherencia entre lo planificado y la situación en terreno.

El Estudio de Capacidad Vial del instrumento comunal establece que es de suma importancia la conectividad de la red comunal con la red intercomunal, toda vez que ambas generan una estructura vial que da soporte a la densidad planteada por el plan. En el caso específico la zonificación planificada responde a esta red vial y a estas dos vías estructurante que deben estar enlazadas para permitir soportar los flujos proyectados. Por lo que es indispensable la materialización del tramo no ejecutado de calle Manquehue Oriente y su intersección con Vía Morada.

Por otra parte, analizados los antecedentes, es posible sostener que la proposición no afecta densidades 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. Por lo antes expuesto, no se requieren mayores estudios anexos, por cuanto no se alteran de manera significativa los estudios complementarios vigentes del PRC Lo Barnechea año 2002 ya señalados.

Esta propuesta se centra exclusivamente en la corrección gráfica y de texto de la vía L19, manteniendo en la modificación al PRC sus principios fundamentales.

3.2 AJUSTE ANTEJARDÍN ZONAS G, I y K

El antejardín posee como característica singular: el ser un espacio privado, que a la vez se percibe como un espacio de carácter público. De este modo, el antejardín se puede relacionar al concepto de espacios de transición, ambos presentan una dualidad entre espacio público y espacio privado, siendo que el antejardín a pesar de no permitir un libre acceso, se percibe como un lugar de observación e intercambio simbólico por su ubicación contigua con el espacio público, por lo tanto, tiene la capacidad de generar comunicación, experiencias y actividades entre los ciudadanos.

El antejardín, debido a su condición expuesta, genera en el propietario un modo de habitar que es consciente del carácter público que este posee. Estos tienen un cuidado y forma ornamental que los caracteriza y diferencia unos de otros, donde los elementos corresponden a un determinado imaginario, experiencia o cultura, adquiriendo un carácter emotivo, en la relación entre el propietario con el espacio y los elementos del antejardín, con el cual los propietarios se sienten representados.

El instrumento de planificación comunal establece un antejardín de 7 metros en aquellos ejes de gran intensidad de uso ya sea por densidad como por la mistura de actividades. En el caso de las zonas residenciales es de 5 metros con excepción de aquellos sectores destinados a vivienda social donde se permiten antejardines menores. Por lo anterior, si la propuesta del planificador es de 5 metros de ancho para los antejardines de zonas residenciales, no es coherente un ancho de 15 metros.

Por otra parte, analizados los antecedentes, es posible sostener que la proposición no afecta densidades 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. Por lo antes expuesto, no se requieren mayores estudios anexos, por cuanto no se alteran de manera significativa los estudios complementarios vigentes del PRC Lo Barnechea año 2002 ya señalados.

Esta propuesta se centra exclusivamente en la corrección del antejardín en tres zonas de la comuna, manteniendo en la modificación al PRC sus principios fundamentales.

3.3 AJUSTE LIMITE CLUB ECUESTRE

Mediante ORD. N° 1287 de fecha 8 de mayo de 1998 la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo señala en su punto 2.A.b. que la propiedad que es y debe ser considerada como el área verde complementaria Club Ecuestre la Dehesa, es el Lote 3A del plano S-3796-A de 1980 de una superficie de 186.881 m².

En atención al pronunciamiento de la Secretaría Ministerial, es consistente con la propuesta del plan la desafectación de aquellos predios que no corresponden al Lote 3A y asignarles la norma urbanística de la Zona J "La Dehesa", mediante la precisión del límite de ambas zonas en el Plano PRCLB-1 "Zonificación".

Por otra parte, analizados los antecedentes, es posible sostener que la proposición no afecta densidades 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. Por lo antes expuesto, no se requieren mayores estudios anexos, por cuanto no se alteran de manera significativa los estudios complementarios vigentes del PRC Lo Barnechea año 2002 ya señalados.

Esta propuesta se centra exclusivamente en la corrección de límite del área verde complementaria Club Ecuestre La Dehesa.

4. SITUACIÓN ACTUAL Y PROPOSICIÓN

4.1 AJUSTE A LA VÍA L19 EL TRANQUE (MANQUEHUE ORIENTE)

Actualmente, la vía L19 en el tramo de análisis, respecto de su gráfica en el plano de vialidad vigente del plan regulador comunal aparece con línea continua que de acuerdo a la simbología es "vía existente". Respecto del cuadro del artículo 11 aparece un solo tramo general con la misma observación de "vía existente".

SISTEMA VIAL COMUNAL							
CODIGO P.R.C.	NOMBRE VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES	CLASIFICAC. OGUC
L19	EL TRANQUE (MANQUEHUE ORIENTE)	LOS TRAPENSES (JOSE ALCALDE DELANO)	VIA MORADA (CAMINO PUNTA DE AGUILA)	22	22	EXISTENTE	COLECTORA

Se propone dividir el tramo en el cuadro del citado artículo 11 según la realidad en terreno y lo mismo en la gráfica de la vía, a fin de señalar explícitamente el tramo existente de aquel con apertura.

SISTEMA VIAL COMUNAL							
CODIGO P.R.C.	NOMBRE VIA	TRAMO		ANCHO ENTRE LINEAS OFICIALES		OBSERVACIONES	CLASIFICAC. OGUC
L19	EL TRANQUE (MANQUEHUE ORIENTE)	LOS TRAPENSES (JOSE ALCALDE DELANO)	CERRO BLANCO	22	22	EXISTENTE	COLECTORA
L19	EL TRANQUE (MANQUEHUE ORIENTE)	CERRO BLANCO	VIA MORADA (CAMINO PUNTA DE AGUILA)	22	22	CON APERTURA	COLECTORA



SITUACIÓN ANTERIOR



SITUACIÓN QUE SE APRUEBA

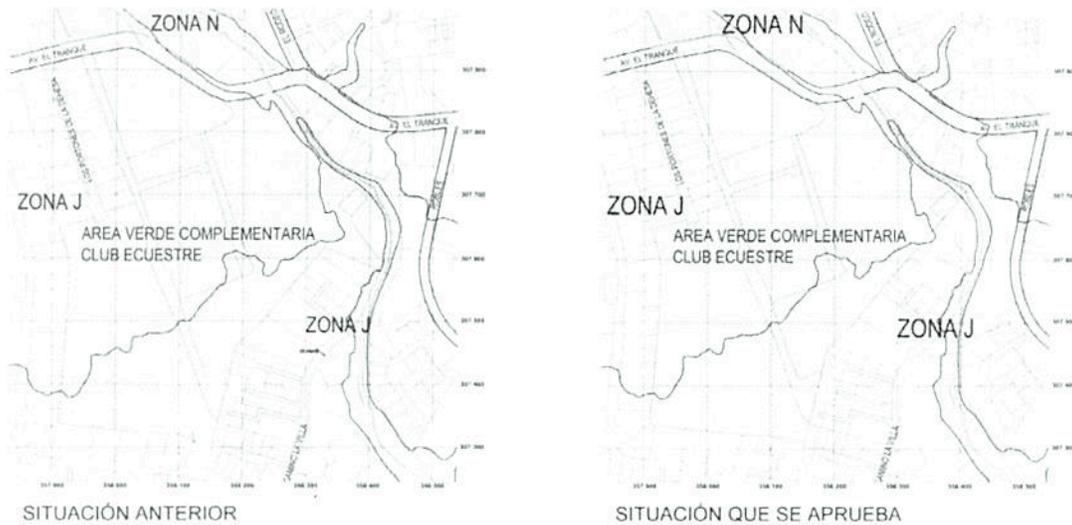
4.2 AJUSTE ANTEJARDÍN ZONAS G, I y K

Actualmente, en las Zonas G, I y K del artículo 55 del plan regulador comunal se exige un antejardín de 15 metros.

Se propone exigir un antejardín de 5 metros.

4.3 AJUSTE LIMITE CLUB ECUESTRE

Se propone ajustar el límite entre la Zona J y el área verde complementaria, según lo interpretado por la Seremi Minvu en relación al predio que corresponde al Club Ecuestre La Dehesa.



5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La modificación consiste en:

a.- Modificar el cuadro del artículo 11 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea y graficado mediante el plano MPRC-LB-25a, en relación a la vía L19.

b.- Modificar el artículo 55 de la Ordenanza del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea en los cuadros de condiciones de edificación de las Zonas G, I y K, en el sentido de que en la norma de antejardín donde dice 15m debe decir 5m.

c.- Modificar el límite entre la Zona J y el área verde Club Ecuestre la Dehesa, según interpretación SEREMI MINVU, graficado mediante el plano MPRC-LB-25b.



PAULINA CASTILLO FAJARDO
ASESOR URBANISTA



**PROPOSICIÓN DE MODIFICACION
PLAN REGULADOR COMUNAL DE LO BARNECHEA
MPRC-LB-25**

“AJUSTES, VIALIDAD Y ANTEJARDÍN”

PROPOSICION DE TEXTO APROBATORIO

ARTICULO ÚNICO 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 modificar la Ordenanza Local y sus Planos, según se justifica en la Memoria Explicativa de la presente Modificación y de acuerdo a lo graficado en los planos MPRC-LB-25a y MPRC-LB-25b, escala 1:5.000, de fecha septiembre 2015, constituido por una lámina cada uno, preparado por la Asesoría Urbana Municipal, y que por este acto se aprueba.

Las modificaciones al Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea son las siguientes:

a.- Modificase el cuadro del artículo 11 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea en los siguientes nuevos tramos:

L19	EL TRANQUE (MANQUEHUE ORIENTE)	LOS TRAPENSES (JOSE ALCALDE DELANO)	CERRO BLANCO	22	22	EXISTENTE	COLECTORA
L19	EL TRANQUE (MANQUEHUE ORIENTE)	CERRO BLANCO	VIA MORADA (CAMINO PUNTA DE AGUILA)	22	22	CON APERTURA	COLECTORA

b.- Modificase el trazado de la vía L19 según lo graficado en el plano MPRC-LB-25a, que modifica el plano de vialidad vigente en lo pertinente.

c.- Modificase el cuadro de condiciones de edificación de las Zonas G, I y K del artículo 55 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Lo Barnechea en lo siguiente:

Antejardín mínimo	5 mts
-------------------	-------

d.- Modificase el límite del área verde complementaria Club Ecuestre La Dehesa según lo graficado en el plano MPRC-LB-25b, que modifica el plano de zonificación vigente en lo pertinente.