

MODIFICACIÓN PLAN REGULADOR COMUNAL DE LAS CONDES

MEMORIA EXPLICATIVA
MODIFICACIÓN N ° 11

Octubre 2021

1. INTRODUCCIÓN

La Municipalidad de Las Condes, ante la necesidad de actualizar su Plan Regulador Comunal (PRC), ha elaborado una propuesta de modificación de su Instrumento de Planificación Territorial, con el objetivo de ajustar y ordenar sus disposiciones a la normativa vigente de acuerdo a lo establecido por la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su Ordenanza (OGUC).

Las disposiciones del PRC de Las Condes han permitido hasta la fecha un desarrollo armónico de nuestra comuna, manteniendo una imagen urbana que se ha ido desarrollado y consolidando conforme a lo establecido por el instrumento. Nuestro principal objetivo como Municipalidad es contar con un instrumento de planificación actualizado, pero sobre todo que permita regular nuestro territorio reconociendo sus particularidades geográficas, demográficas, sociales y económicas.

Esta modificación por lo tanto propone una nueva estructura del articulado de la Ordenanza del PRC, manteniendo los objetivos urbanísticos del plan regulador vigente, sin modificar las actuales condiciones de edificación y urbanización que se encuentran establecidas.

Entre los cambios legales y reglamentarios determinantes para la formulación y aplicación de las disposiciones de los planes reguladores comunales, se han debido considerar en la presente modificación los siguientes:

- Ley 20.791 de 2014 Sobre afectaciones de utilidad pública de los planes reguladores.
- Ley 20.958 de Sobre Aportes al Espacio Público, que en su artículo 1 incorporó un nuevo artículo 184 a la LGUC que faculta a los planes reguladores a otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana; este último término incorporado en la Ley 21.078 de 2018.
- Ley 21.078 de 2018 Sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuestos al Aumento de Valor por Ampliación del Límite Urbano que incluyó entre otras materias atingentes a la planificación urbana comunal sobre Imagen Objetivo, un artículo 5º que señala: *“Declárase, interpretando los artículos 183 y 184 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, que son válidos los incentivos o condiciones que hubieran contemplado los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales con anterioridad a la vigencia de la ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público. Con todo, no se aplicará en estos casos la limitación contenida en el inciso tercero del artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”*

- Decreto Nº 14 de 2019 que modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones para la aplicación de la Ley 20.958 que establece un Sistema de Aportes al Espacio Público, en lo referido a la posibilidad que los instrumentos de planificación territorial puedan establecer normas urbanísticas, condiciones o incentivos. En específico introdujo un nuevo artículo 2.1.10 bis que entre otras materias incorporó disposiciones relacionadas con aspectos urbanísticos; como la posibilidad de establecer exigencias de distintos usos de suelo y destinos de una misma zona, subzona, sector o porción específica del territorio. Asimismo los planes reguladores comunales podrán exigir la adopción de una determinada morfología o un particular estilo arquitectónico de las fachadas en ciertos sectores, el agrupamiento de los edificios y las características arquitectónicas de los proyectos a realizarse. Las características, anteriormente señaladas, podrán estar referidas al área libre, antejardín, tipos de agrupamiento conforme a los destinos del proyecto, frente predial mínimo, tratamiento de fachadas, cubiertas, azoteas, mansardas, instalaciones subterráneas, portales y marquesinas, entre otros. Señala además el mencionado decreto que el instrumento podrá definir la aplicación de las distintas normas y disposiciones supeditándolas entre sí.

Considerando que el objetivo principal es normalizar nuestro actual instrumento de planificación, sin modificar la imagen urbana propuesta, la presente modificación se basará fundamentalmente en la reestructuración de sus incentivos y condiciones vigentes, contenidos en su artículo 38°, que se modifica, diferenciando de manera clara y precisa aquellas normas existentes que corresponden a normas urbanísticas, los incentivos de normas urbanísticas y las condiciones que deben cumplir los proyectos para poder acogerse a dichos incentivos.

Para efectos de cumplir con el objetivo propuesto de la presente modificación, es importante tener presente que la Ley Nº 21.078 de 2018 incorporó en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el concepto de sustentabilidad urbana. Asimismo, la misma ley, en el nuevo Artículo 28 decies establece que la planificación urbana es una función pública cuyo objetivo es organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el interés general. Señala el citado artículo que el ejercicio de la planificación urbana, entre otros aspectos deberá **“Ajustarse a los principios de sustentabilidad, cohesión territorial y eficiencia energética, procurando que el suelo se ocupe de manera eficiente y combine los usos en un contexto urbano seguro, saludable, accesible universalmente e integrado socialmente.”**

Bajo estos principios y conceptos se han reestructurado gran parte de las normas vigentes del Plan Regulador, estableciéndolas como condiciones que debe cumplir los proyectos que opten a incentivos normativos.

Complementario a lo anterior y dando respuesta además a los Dictámenes emanados por la Contraloría General de la República sobre distintas materias

2. OBJETIVOS

2.1 Objetivo General

Actualizar y compatibilizar el Plan Regulador Comunal de Las Condes con la normativa vigente.

2.2 Objetivos Específicos

1. Mantener y reorganizar las condiciones e incentivos de normas urbanísticas existentes en el PRC para su aplicación conforme al Art. 5 de la Ley N° 21.078/2018. y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en virtud del cual, en la actualidad, los planes reguladores comunales pueden otorgar incentivos de normas urbanísticas del modo que establece.
2. Ajustar las demás disposiciones, del artículo 38° dejándolas en concordancia con el resto del instrumento.
3. Identificar y denominar subzonas y sectores que permitan mantener las disposiciones específicas aplicables a áreas determinadas de la comuna, ajustándose de esta manera a lo establecido en el artículo 2.1.10 bis de la O.G.U.C.
4. Actualizar, modificar o derogar aquellos artículos que no se ajustan al marco regulatorio vigente, principalmente por ser disposiciones amparadas en otros cuerpos legales y reglamentarios. Entre estos, algunos aspectos contemplados en el Decreto Alcaldicio Secc.1° N° 966 de 2014 que fue parcialmente derogado mediante Decreto Alcaldicio Secc.1° N° 1022 de 2017.
5. Graficar en plano las zonas de conservación histórica descritas en la Ordenanza del Plan y precisar sus normas de edificación.
6. Simplificar y actualizar el actual artículo 40 de la Ordenanza del Plan sobre usos de suelo permitidos por zonas, eliminando o replanteando disposiciones según corresponda.
7. Reconvertir la densidad neta establecida en el Plan Regulador Comunal vigente de viviendas por hectáreas a densidad bruta establecida en habitantes por hectáreas conforme a lo establecido en el artículo 2.1.22 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
8. Ajustar Plano de Edificación y Plano de usos de suelo, de acuerdo con las modificaciones introducidas, principalmente graficando las subzonas y sectores descritas en la Ordenanza del Plan.
9. Adecuar el Plano de Vialidad, de acuerdo con las disposiciones de la Ley N° 20.791, de 2014.
10. Rectificar los Planos que forman parte del Plan Regulador Comunal en coherencia con la Ordenanza del Plan, según se detalla en la presente memoria.

3. FUNDAMENTO

Este estudio de modificación se fundamenta en la necesidad del Municipio de contar con un instrumento de planificación actualizado y compatible con la normativa vigente, principalmente en lo que respecta a su artículo 38 referente a las condiciones de edificación por área y aquellos artículos que contienen disposiciones referentes a incentivos o condiciones de desarrollo.

Las disposiciones establecidas en estos artículos se deben reordenar y reestructurar, para compatibilizar su aplicación de acuerdo con el marco legal vigente.

Considerando que las disposiciones que se reestructuran, entre ellas incentivos de normas urbanísticas y condiciones, amparadas en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, se encontraban vigentes con anterioridad a la vigencia de la ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público, se entiende aplicable por lo tanto el artículo 5° de la Ley N° 21.078/2018 que señala: *“Declárase, interpretando los artículos 183 y 184 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, que son válidos los incentivos o condiciones que hubieran contemplado los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales con anterioridad a la vigencia de la ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público.*

Con todo, no se aplicará en estos casos la limitación contenida en el inciso tercero del artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”

Por otra parte, en relación a los estudios de capacidad vial, de equipamiento comunal y de riesgos y protección ambiental, que se establecen en el artículo 2.1.10 de la OGUC; considerando que la presente modificación no altera, es decir no aumenta ni disminuye, ninguna de las normas urbanísticas aplicables a las zonas, subzonas o sectores, se mantienen los estudios que respaldan la normativa vigente. Lo anterior respaldado por la Circular DDU N° 227 de fecha 01 de diciembre de 2009, que señala en lo relativo a los estudios lo siguiente:

- Sobre el estudio de capacidad vial: *“Este estudio está dirigido a respaldar las decisiones de planificación adoptadas en el Plan Regulador Comunal o sus modificaciones, y será necesario cuando se incremente la densidad y/o constructibilidad de determinados territorios.”* Al respecto se reitera que la presente modificación no incrementa ni disminuye la densidad y constructibilidad establecidas en todo el territorio normado por el PRC. El cambio de densidad neta a bruta no implica un nuevo estudio de capacidad vial considerando que el objetivo de la modificación es mantener la densidad promedio comunal.
- Sobre el estudio del equipamiento comunal: *“Este estudio será necesario en un Plan Regulador o su modificación, cuando se establezcan o se modifiquen normas urbanísticas referidas al uso de suelo residencial y de actividades productivas del territorio sujeto a regulación, en atención a las actividades anexas que se generan a partir de ellas.”* Al respecto la presente modificación, en materia de usos de suelo se mantienen los existentes. La presente modificación elimina condiciones viales según actividades o escalas de equipamiento. Situación que se encuentra regulador por el artículo 2.1.36 de la OGUC.
- Sobre el estudio fundado de riesgos, la presente modificación no incorpora nuevas áreas de riesgo, ni modifica las existentes. Así como tampoco incorpora nuevas zonas residenciales o mixtas que requieran un estudio de riesgo asociado.

Asimismo, en materia de Evaluación Ambiental Estratégica la presente modificación corresponde a una modificación no sustancial, ya que no presenta ninguna de las condiciones establecidas en el artículo 29 del Reglamento de Evaluación Ambiental Estratégica, según se detalla a continuación:

- a) La presente modificación no amplía el área urbana ni de extensión urbana.
- b) No se disminuye ningún áreas verdes del plan.
- c) No se establecen nuevas declaratorias de utilidad pública para vías colectoras, de servicio y locales, excluidos sus ensanches o los ensanches de otras vías que impliquen su reclasificación como vía colectora.
- d) No se incorporan, en zonas existentes del plan o en nuevas zonas, territorios destinados a los usos de suelo infraestructura o actividades productivas, calificadas como molestas, contaminantes o peligrosas.
- e) No se incorpora el uso residencial en ninguna de las zonas mencionadas en el punto anterior.
- f) No se incrementa la altura ni la densidad en ninguna de las zonas o subzonas del plan. No se modifican.
- g) No se incrementa el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo en ninguna de las zonas o subzonas del plan. No se modifican.

4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Esta modificación propone una nueva estructura y articulado de la Ordenanza del PRC, cuyo cambio principal radica en mantener y reorganizar las condiciones e incentivos de normas urbanísticas existentes en el PRC para su aplicación conforme al Artículo 5 de la Ley N° 21.078/2018 y 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en virtud del cual, en la actualidad, los planes reguladores comunales pueden otorgar incentivos del modo que establece.¹ Esta reestructuración consiste en la incorporación de dos nuevos capítulos a la ordenanza local, uno referente a los Incentivos de Normas Urbanísticas y el otro asociado a las Condiciones para aplicar los incentivos de normas urbanísticas en proyectos de densificación, lo anterior conforme a lo establecido en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones que señala:

“Los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas aplicadas en todo o parte de su territorio condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.”

Por su parte la Ley N° 21.078/2018 estableció en su artículo 28 decies, que la planificación urbana es una función pública cuyo objetivo es organizar y definir el uso del suelo y las demás normas urbanísticas de acuerdo con el interés general. Señala la letra c) del citado artículo que el ejercicio de la planificación urbana deberá ajustarse a los **principios de sustentabilidad, cohesión territorial y eficiencia energética, procurando que el suelo se ocupe de manera eficiente y combine los usos en un contexto urbano seguro, saludable, accesible universalmente e integrado socialmente.**

Bajo este contexto legal, la nueva estructura y articulado del PRC, dan cuenta del cumplimiento de los principios de sustentabilidad urbana, cohesión territorial y eficiencia energética, conforme lo señala el artículo 28 decies, mediante la implementación de incentivos normativos condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

Por su parte y corroborando la aplicación de las normas citadas, mediante Dictamen N° 007889 de fecha 18 de marzo de 2019 la Contraloría General de la República en relación al Plan Regulador Comunal de Santiago lo siguiente:

“Con todo, en lo concerniente a los incrementos de constructibilidad y altura contemplados en la letra g) del apartado relativo a la zona B del artículo 30 del PRC, cuya juridicidad fue objetada a

¹ Artículo Quinto Transitorio, Ley 21.078 Sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliación Del Límite Urbano

Artículo quinto. - Declárase, interpretando los artículos 183 y 184 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, Ley General de Urbanismo y Construcciones, **que son válidos los incentivos o condiciones que hubieran contemplado los Planes Reguladores Intercomunales o Comunales** con anterioridad a la vigencia de la ley N° 20.958, que establece un sistema de aportes al espacio público. Con todo, no se aplicará en estos casos la limitación contenida en el inciso tercero del artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

través del dictamen N° 40.730, de 2017, de este origen -mencionado por la recurrente-, cabe apuntar que del análisis de su contenido y dados los términos amplios del referido artículo 184, se puede concluir que son válidos conforme a lo prescrito en el citado artículo quinto, pues es posible entenderlos vinculados a condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana y no son contrarios al ordenamiento.”

Al respecto es importante precisar que el PRC de Las Condes contempla en sus disposiciones normativas los **“proyectos de densificación”** que corresponden a aquellos proyectos de edificación que optan a incentivos de normas urbanísticas indicadas en el nuevo Capítulo IV o en las tablas de densificación establecidas para cada zona o subzona; en la medida que dichos proyectos de densificación cumplan con las condiciones relativas al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana, todas ellas establecidas en el nuevo capítulo V de la ordenanza del PRC.

Las demás disposiciones de la Ordenanza se ajustarán y replantearán ya sea derogándolas o modificándolas, de tal manera de dejarlas en concordancia con el resto del instrumento.

Un aspecto netamente formal es reemplazar la denominación de áreas por zonas.

Es importante precisar que la presente modificación no tiene por objetivo alterar, ya sea aumentando o disminuyendo, ninguna de las normas urbanísticas aplicables a las edificaciones o urbanizaciones ya establecidas. Sobre la densidad se busca mantener la densidad promedio actual y por zonas, sin embargo, y dado por las diferencias de parámetros (superficies del territorio) al modificar la densidad de neta a bruta, se produce una leve diferencia de un 5% de incremento (ver cálculo de densidad).

5. CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN

5.1 Incentivos y Condiciones

A partir la nueva estructura propuesta, aquellos artículos del PRC vigente que contengan disposiciones referentes a incentivos o condiciones serán reagrupados en dos nuevos Capítulos, tal es el caso de los artículos 7°, 9°, 10°bis, 11°, 12°, 12°bis, 16°, 17°, 20°, 21°, 23°, 27°, 30° y diferentes incisos del artículo 38°, que corresponden a incentivos de normas urbanísticas.

1. De los incentivos de normas urbanísticas.

El artículo 184° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones faculta a los Planes Reguladores Comunales para establecer incentivos de normas urbanísticas condicionados *“...al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana.”*

Por su parte la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en su artículo 2.1.10 bis, incorporado por el DS. N° 14, de fecha 30.09.2019 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, señala en sus incisos tercero y cuarto lo siguiente: *“De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 184 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, los planes reguladores comunales podrán otorgar incentivos en las normas urbanísticas, aplicadas en todo o parte de su territorio, condicionados al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público, o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.*

Conforme a lo señalado, los planes reguladores comunales podrán establecer los incentivos con el objeto de fomentar la apertura de espacios privados al uso o tránsito público; la inclusión de medidas que propicien el cuidado del medio ambiente o eficiencia energética. Asimismo, podrán establecer normas que fomenten un determinado uso de suelo, destino y/o sistema de agrupamiento con el objeto de favorecer la cohesión territorial.”

De acuerdo a lo anterior, los incentivos de normas urbanísticas se distribuyen en dos instancias:

- 1) Un nuevo capítulo de incentivo de normas urbanísticas, referido a todas aquellas disposiciones de aplicación general para los proyectos de densificación.
- 2) Las tablas de densificación, establecidas por cada zona o subzona del plan regulador, a las cuales pueden optar los proyectos de densificación, según su emplazamiento.

Todo proyecto que opte a alguno de los incentivos de normas urbanísticas del Capítulo IV o a los incentivos definidos en las tablas de densificación establecidas en el artículo 38 para cada zona, subzona o sector, se denominarán proyectos de densificación y le serán aplicables las condiciones establecidas en el Capítulo V de la Ordenanza.

Los incentivos de normas urbanísticas vigentes en el PRC de Las Condes y de aplicación general se reordenarán de la siguiente forma, en el Capítulo IV De los Incentivos de Normas Urbanísticas.

1.1. Artículo 17. Incentivo al uso eficiente del suelo por incremento de la superficie predial mínima.

Este incentivo incrementa hasta en un 30% la constructibilidad.

“Aquellos terrenos cuya superficie bruta corresponda a dos o más veces la superficie de subdivisión predial mínima fijada para los proyectos de densificación en las diferentes zonas de edificación y que no hagan uso de los beneficios que otorga el artículo 63 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, podrán aumentar su coeficiente de constructibilidad en hasta un 30%. Sin embargo este beneficio no podrá acumularse a aquél que deriva de la calificación de un proyecto como Conjunto Armónico.”

1.2. Artículo 18. Incentivo al uso eficiente del suelo para la vivienda colectiva en altura.

Este incentivo incrementa hasta en un 30% las densidades máximas establecidas y permite su concentración.

“En la zona de edificación E-Ab4’ los proyectos de densificación que se acojan a la altura máxima de la tabla C) y sean destinados en su totalidad a vivienda colectiva, podrán concentrar densidades en el porcentaje necesario hasta alcanzar en algún sector del predio la densidad máxima de 240 hab/ha, siempre y cuando en todo el predio se mantenga una densidad promedio de 120 hab/ha.

En todas las zonas de Edificación Alta en que se establecen densidades máximas, los proyectos de más de 3 pisos de altura, podrán superar estas densidades establecidas en las tablas correspondientes en hasta un 30%, siempre y cuando consideren para la totalidad del proyecto un estándar de estacionamiento de 1 cada 30 m² de superficie útil destinado a vivienda.”

1.3. Artículo 19. Incentivo por cableado subterráneo.

Este incentivo incrementa hasta un 10% la constructibilidad.

“Los proyectos de densificación emplazados en zonas de edificación alta con o sin continuidad, aislada media y las zonas E-Ab4 y E-Ab4’ que incluya el tendido subterráneo de todo el cableado aéreo cualquiera sea su naturaleza en todos sus frentes, podrán incrementar el coeficiente de constructibilidad hasta en un 10%. En todo caso el propietario podrá optar al incremento de constructibilidad antes señalado ejecutando un cableado subterráneo equivalente, de al menos 30 m lineales, en otra ubicación definida por la Dirección de Obras Municipales o aportando a la Municipalidad el costo del mismo mediante convenios de carácter general. Lo anterior será también aplicable en caso de proyectos cuyo frente ya cuenta con cableado subterráneo.”

1.4. Artículo 20. Incentivos al desarrollo de proyectos comunitarios o con subsidio estatal o municipal y a la ampliación de viviendas unifamiliares.

Este incentivo incrementa la constructibilidad.

“Los proyectos de servicios municipales con destino equipamiento de la clase salud, educación, social o recreacional deportivo, podrán adicionar hasta un 0.3 a los coeficientes señalados en las tablas de densificación; lo mismo para los proyectos de viviendas sociales o sus ampliaciones.

Los proyectos con subsidio estatal o municipal de viviendas y de equipamiento así como sus ampliaciones, no le será exigible antejardín mínimo. Asimismo, las ampliaciones de viviendas unifamiliares podrán excepcionalmente eximir el cumplimiento del antejardín mínimo fijado por la zona en la cual se emplace el proyecto, en la medida que cumpla con el antejardín establecido en el plano de loteo y las demás normas urbanísticas establecidas para la zona.”

1.5. Artículo 21. Incentivo al uso eficiente del suelo en predio entre edificaciones de mayor altura y densidad.

Este incentivo incrementa todas las normas urbanísticas.

“Aquellos predios existentes con anterioridad al 13 de junio de 1995 y que no sean producto de una fusión predial, localizados en zonas de densidad baja y aquellos que enfrentan zonas de densidad media del territorio comunal y que se encuentren entre dos predios en que existan edificaciones de mayor altura y mayor densidad a la actualmente permitida, podrán optar a las mismas condiciones de edificación de los terrenos adyacentes. Sin embargo, le serán aplicables un distanciamiento mínimo de 8 m para las zonas E-Ab y de 5 m para los que enfrenten zonas E-Am, y las exigencias de estacionamientos y área libre que correspondan al uso y zona de edificación en que se emplaza.”

1.6. Artículo 22. Incentivo al uso eficiente del suelo, incremento de altura máxima.

Este incentivo incrementa la altura máxima permitida.

“Sin perjuicio de las normas de altura máxima aplicables para los proyectos de densificación reglamentados en las diferentes zonas de edificación alta y media, se permitirá sobre dichas alturas máximas la construcción de un piso retirado habitable, de hasta 4,0 m de altura, conformado por planos verticales de fachada, inscrito dentro de la rasante respectiva de la zona en que se emplaza y cuya superficie construida será equivalente como máximo a un 65% de la superficie de la planta inmediatamente inferior. El piso retirado no se contabilizará como parte de la altura total de la edificación. Sobre este piso retirado solo se permitirá el piso mecánico.”

1.7. Artículo 23. Incentivo al agrupamiento de edificación continua.

Este incentivo incrementa la constructibilidad y la ocupación de suelo.

“En los proyectos que se acojan a las condiciones de edificación continua, en las zonas E-Aa+cm, E-Aa+ca y E-e1, para efecto de la construcción del cuerpo continuo se adicionará el coeficiente de constructibilidad y de ocupación de suelo suficiente sobre aquél que autoriza la zona en la que se emplaza el proyecto. La ejecución de dicho agrupamiento no permitirá aumentar la altura máxima establecida para la zona de edificación en que se emplaza.”

2. De las condiciones para aplicar los incentivos de normas urbanísticas en proyectos de densificación.

Tal como lo señala en nuevo artículo 24 de la Ordenanza, todo proyecto de densificación, es decir aquel que opte a algún incentivo establecido en el Capítulo IV y/o a las tablas de densificación establecidas en el artículo 38, según las zonas, subzonas o sectores del plan, deberá cumplir con las condiciones que se señalan en el respectivo Capítulo V.

El nuevo Capítulo V de condiciones para acogerse a alguno de los incentivos, está referido a todas aquellas condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración y sustentabilidad urbana y al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes. Tal como lo señala la LGUC y la OGUC, las condiciones que deben cumplir los proyectos de densificación y que se acojan a algún incentivo normativo tienen por objetivo:

- el desarrollo de espacios públicos
- o el mejoramiento de los espacios públicos existentes
- la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos,
- la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público
- el cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana.

En el PRC de las Condes, las condiciones se reordenarán de la siguiente manera, en el Capítulo V **De las condiciones para aplicar los incentivos de normas urbanísticas en proyectos de densificación:**

2.1 Condición de destinar un porcentaje de área libre con cobertura vegetal.

Estas disposiciones establecen exigencias o condiciones que se enmarcan en los establecido en el artículo 184 de la LGUC y 5º Ley N° 21.078/2018, como condición de sustentabilidad urbana, cuyo objetivo es resguardar al interior de los predios superficie libre no construida con cobertura vegetal.²

“Los proyectos de densificación deberán cumplir con un mínimo de metros cuadrados destinados a área libre con cobertura vegetal. Para calcular el mínimo de superficie se aplicará un coeficiente de área libre según la zona en que se emplace el proyecto correspondiente al número que multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública.

Al menos una superficie equivalente a 60% de estas áreas debe construirse como jardín y cumplir con la condición de capa de tierra vegetal indicada según la zona.

Los proyectos en zonas de edificación E-Aa, E-Am o Especiales, que destinen espacios privados a nivel de terreno natural para circulación peatonal, tales como: galerías, pasajes, portales, jardines y terrazas cubiertas, contabilizarán estas superficies para cumplir con la exigencia de área libre establecida en las tablas de densificación del Artículo 38 de la presente Ordenanza.

En los proyectos que consulten agrupamiento continuo el área libre requerida podrá desarrollarse en un nivel distinto al de primer piso.”

2.2 Condiciones de accesibilidad en los antejardines.

Esta disposición establece condiciones a los proyectos de densificación que se emplacen en áreas específicas del PRC y que se enmarcan en los establecido en el artículo 184 de la LGUC y 5º Ley N° 21.078/2018, cuyo objetivo es asegurar la accesibilidad universal, conforme a los principios de sustentabilidad urbana.

² Es importante precisar que los coeficientes de ocupación de suelo son insuficientes para resguardar las superficies de área libre, considerando además la imposibilidad de normar la forma en que se utiliza el resto del terreno no edificado y sobre todo considerando que los pisos subterráneos que no contabilizan ocupación de suelo pueden emerger hasta un 50% del nivel del terreno.

“Los proyectos de densificación que se emplacen en zonas E-Aa, E-Am y en las zonas Eab4 y E-Ab4’, respecto de los antejardines deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) *Aquellos terrenos con pendiente promedio inferior al 10%, pertenecientes a las zonas E-Aa o E-Am, deberán dar una solución tal a los niveles del antejardín, que en ningún punto se produzca una diferencia de nivel mayor a 0,60 m entre el antejardín y la acera que enfrenta.*
- b) *No contemplar la ventilación de los pisos subterráneos, cámaras o instalaciones, sobre el nivel natural del terreno. El ducto de evacuación de gases de los grupos electrógenos no podrá situarse en el antejardín. Se exceptúan de lo anterior los conjuntos de viviendas o equipamientos con subsidio estatal o municipal.”*

2.3 Condición de transparencia de los cierros exteriores.

Esta disposición establece condiciones a los proyectos de densificación que se emplacen en áreas específicas del PRC y que se enmarcan en los establecido en el artículo 184 de la LGUC y 5ª Ley N° 21.078/2018, cuyo objetivo es sustentabilidad urbana es mejorar la percepción de seguridad entre el espacio público y privado.

“Los cierros exteriores de los proyectos de densificación, tendrán una altura máxima de 2.5 m medidos en el plano paralelo al suelo natural hacia el espacio público. Los cierros exteriores además, deberán ser transparentes o de cerco vivo en un 40% de su longitud como mínimo.”

2.4 Condición de desarrollo de cableado subterráneo.

Esta disposición genera exigencias de soterramiento de cables a los proyectos que opten a densificación, PRC y que se enmarcan en los establecido en el artículo 184 de la LGUC y 5ª Ley N° 21.078/2018 como mejoras al espacio público.

“En conformidad al Decreto Alcaldicio Sección 1ª N° 2125, de 10 de septiembre de 1998, los proyectos de densificación deberán efectuar las acometidas o conexiones de cables con el tendido aéreo existente en el espacio público de forma subterránea hasta el poste respectivo. Asimismo, los transformadores, interruptores y demás elementos conexos también deberán instalarse de forma subterránea.

En todo nuevo proyecto de loteo o urbanización de más de 0,5 ha las líneas de distribución eléctrica deberán ser canalizadas en ductos subterráneos, en conformidad al Decreto Alcaldicio Sección 1ª N° 2125, de 10 de septiembre de 1998.”

2.5 Condición de desarrollo de obras en el espacio público

Estas disposiciones contemplan exigencias respecto al grado de urbanización de las áreas en que se emplazan los proyectos, se establece como condición de mejora de los niveles de sustentabilidad urbana y de mejoras al espacio público.

Los proyectos de viviendas y los equipamientos que se emplacen en la zona E-Ab4 podrán optar a la densificación de acuerdo a la tabla B), los proyectos de viviendas y los equipamientos que se emplacen en la zona E-Ab4’ podrán optar a la densificación de acuerdo a la tabla B) o C) y Subzona E-Am1-A– Lo Fontecilla: edificación aislada media N° 1. Podrá optar a la tabla de densificación. siempre que se cumpla lo siguiente:

a) *Concurrir al financiamiento proporcional de las obras establecidas en el artículo 39 de la presente Ordenanza conforme al Estudio de Factibilidad de Densificación realizado por la Municipalidad, aprobado mediante decreto alcaldicio Sección 1ª, N° 3684, de 2006, complementado por decreto alcaldicio Sección 1ª N° 2483, de 2009.*

b) *Estar ejecutadas parcial o totalmente las obras que dan factibilidad de urbanización y de vialidad al área, conforme al artículo 39 de la presente Ordenanza y al citado decreto alcaldicio. (ex Art. 38° numeral 4 inciso 2, numeral 5 inciso 2, numeral 6 inciso 4)*

Los proyectos de urbanización asociados a proyectos de densificación sólo podrán desarrollarse en aquellas áreas en que las obras de urbanización del respectivo proyecto y las de vialidad, aguas lluvias, defensas y servicios sean suficientes o que el proyecto incluya las obras o aportes que resuelvan las insuficiencias, conforme lo señalado en las respectivas tablas de los artículos 38 y 39. (Ex Art. 11°)

Para estos efectos, se entenderán insuficientes obras tales como: pavimentos existentes cuya vida útil se encuentre sobrepasada, debidamente calificados por la autoridad competente y, las obras de urbanización en las áreas en que aún no se ha materializado la vialidad y sus ensanches, debidamente conectada a las vías de servicio, colectoras, troncales o expresas de la red vial estructurante de la Comuna, establecidas en el Capítulo VII; las obras de captación y aducción de aguas lluvias que no recogen la capacidad necesaria o que no están conectadas a colectores que las lleven a la red general; las redes de agua potable y alcantarillado que no cuentan con factibilidad de las empresas de servicio y las obras de defensa de cauces naturales que no hayan sido construidas de acuerdo a proyectos informados o aprobados por los organismos de utilidad pública competentes. Forma parte del presente Plan Regulador las áreas verdes cedidas al dominio público, como consecuencia de los loteos y respectivas obras de urbanización ejecutadas en la Comuna.

Los proyectos de densificación que consideren modificar elementos del espacio público que enfrentan tales como, veredas, rebajes de solera, árboles, luminarias, postes, mobiliario urbano o similares, deberán presentar a la Dirección de Obras Municipales para su aprobación, antes de la recepción definitiva de la edificación, un plano que grafique la situación actual y propuesta.

2.6 Condición de accesibilidad vial y peatonal.

Esta disposición establece exigencia de emplazamiento del nivel de piso terminado con respecto al terreno natural a los proyectos de densificación condición de sustentabilidad cuyo objetivo es asegurar la accesibilidad universal.

“En los proyectos de densificación, emplazados en terrenos con pendiente promedio inferior al 10%, el nivel de piso terminado del primer piso no podrá situarse a una diferencia superior a 0,60 m respecto del nivel natural del terreno o del nivel medio de la vereda que enfrenta la edificación, este desnivel deberá salvarse mediante rampas o planos inclinados de tal manera de asegurar la accesibilidad universal a los proyectos de densificación.

Asimismo, todo proyecto de densificación que se emplace en un predio que enfrente dos calles de distinto ancho y opte por el uso de suelo no residencial que le permita solo una de las calles, deberá

tener todos sus accesos peatonales principales y vehiculares, solo por la calle que le permita dicho destino.

Ninguna fusión de predios permitirá extender el uso del suelo a otra zona en mayor medida que la establecida en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En ningún caso un destino adquirido mediante cambio de destino podrá aplicarse a un predio distinto que el aprobado en el cambio de destino.

En todo proyecto de densificación destinado a equipamiento se deberá resguardar que el impacto de las actividades complementarias derivadas de su funcionamiento tales como, operación de carga y descarga de pasajeros y mercaderías, andenes, estacionamiento de buses y camiones, patios de basura y acopio de materiales u otras similares, no podrán ocupar los Bienes Nacionales de Uso Público correspondiente a veredas, paseos y platabandas, ni las áreas privadas correspondiente a antejardines.

2.7 Condición de distanciamientos y rasantes mínimos aplicables entre zonas.

Los cambios de normas urbanísticas entre distintos predios generan muchas veces desigualdades y afectaciones no deseadas. Por este motivo para resguardar la privacidad y asoleamiento en estos casos e incrementar los niveles de sustentabilidad urbana, se establece como condición el cumplimiento de rasantes y distanciamientos más restrictivos.

“Los proyectos de densificación emplazados en predios en cuyos deslindes concurren zonas de Edificación Media o Alta con zonas de Edificación Baja o Especial, sin perjuicio de lo que establece las tablas de densificación del Artículo 38 de la presente Ordenanza, se aplicará lo siguiente:

- a) La rasante más restrictiva que corresponda a ambas zonas.*
- b) Un distanciamiento mínimo diferenciado, para aquellas edificaciones nuevas en zonas de Edificación Media y Alta, que colinden con predios que pertenezcan parcial o totalmente a zonas de edificación Baja o Especial.”*

Esta disposición además establece exigencia o condición de distanciamiento en subterráneo dependiendo de zona de emplazamiento, corresponde a una condición de sustentabilidad para optar proyecto de densificación procurando un contexto urbano seguro.

“En deslindes de proyectos de densificación con zonas de densidad baja deberá considerarse una franja inexcavada de 2,0 m para el primer nivel subterráneo, distancia que se incrementará en 1,0 m adicional por cada nivel subterráneo adicional.” (ex Art. 30 inciso 3)

2.8 Condición de asoleamiento.

Esta disposición de sustentabilidad urbana establece mayores exigencias de asoleamiento para las edificaciones que se acogen a los incentivos normativos para optar a la densificación; y sus excepciones.

“Para asegurar el asoleamiento de las edificaciones, en los proyectos de densificación, a partir del punto de encuentro entre el plano de altura máxima y la rasante respectiva del área de edificación, se bajarán o subirán planos verticales imaginarios que constituirán los planos de fachadas hacia

todos los deslindes los cuales deberán respetar los distanciamientos mínimos estipulados, no pudiendo sobrepasar estos planos ningún elemento constructivo, con excepción de las jardineras, balcones abiertos por tres lados, y aquello expresamente señalados en la O.G.U.C., los que podrán sobresalir hasta 2,0 metros del plano de fachada en edificios de uso residencial.

Sin perjuicio de las disposiciones antes señaladas y aquellas que se establecen para el agrupamiento continuo, las edificaciones cuyos planos de fachada, incluyendo balcones o loggias, se distancien un mínimo de 8,0 metros podrán a partir de este distanciamiento realizar un retiro en cada plano de fachada hasta alcanzar la altura máxima.

En las zonas de edificación Alta, Media y Baja E-Ab2 y E-Ab3, los proyectos de construcción de una vivienda unifamiliar y las ampliaciones de viviendas existentes, podrán acogerse a las disposiciones de distanciamiento establecidas en el artículo 2.6.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respetando la rasante del área de edificación correspondiente.

En las áreas de edificación Alta, Media y Baja E-Ab2 y E-Ab3, los proyectos de vivienda unifamiliar y ampliaciones de viviendas existentes en estas áreas, podrán acogerse a las disposiciones de distanciamiento establecidas en la Ordenanza General y rasante de 60°.”

2.9 Condición de conformación de terreno frente a calle ciega o pasaje.

Esta disposición establece como condición de sustentabilidad para los proyectos de densificación o que opten a un incentivo normativo, contar con todos los lotes en caso de calle ciega o pasaje cuyo objetivo es el uso eficiente del suelo urbano y resguardar un contexto urbano seguro, desincentivado la formación de predios residuales o remanentes.

“Para el uso eficiente del suelo urbano, en los predios que tengan frente a una calle ciega o a un pasaje público o privado, o a una servidumbre de tránsito, sólo se podrán desarrollar proyectos de densificación si se conforma un solo lote mediante la fusión de la totalidad de los lotes en dicha condición o de los que mantengan su uso residencial, y no les serán aplicables las limitaciones del numeral 2 del artículo 35 de la presente ordenanza.

Lo anterior no será aplicable a predios que no fueron originados en el mismo proyecto de loteo o subdivisión que originó el pasaje o calle ciega”.

2.10 Condición de tamaño predial mínimo para proyectos de densificación.

Esta disposición establece como condición a los proyectos de densificación cumplir con un tamaño mínimo predial equivalente a la superficie de subdivisión predial mínima, esta condición de sustentabilidad urbana tiene por objetivo el uso eficiente del suelo urbano, complementario a lo anterior se mantienen las normas urbanísticas a las cuales pueden optar los proyectos de densificación que no pueden dar cumplimiento al tamaño predial mínimo.

“Los proyectos de densificación deberán cumplir con un tamaño predial mínimo equivalente a la superficie de subdivisión predial mínima establecidas en las tablas de densificación, según la zona o subzona en que se emplace el proyecto, descontadas las áreas afectas a utilidad pública y podrá tener hasta un 5% menos, sin que por ello se altere el resto de las normas establecidas en la misma tabla.

En las distintas zonas de edificación que se establecen en esta ordenanza, los proyectos que al constituir una nueva superficie predial para acogerse a densificación generen predios existentes residuales de densificación, verán disminuido el coeficiente de constructibilidad que les sea aplicable en un 20%. Se exceptúan de lo anterior los casos en que el predio residual no permite continuidad del volumen del nuevo proyecto de edificación con plantas de al menos 6 m de ancho debido a una medida insuficiente del deslinde común con el predio residual.

A los proyectos con cambio de destino en predios existentes residuales de densificación no les serán exigibles estacionamientos.

Para todos los efectos también se considerará como predio residual aquel que, teniendo una superficie mayor a la subdivisión predial mínima exigida en la respectiva tabla de densificación, presenta una morfología tal que al aplicar los parámetros de la tabla de densificación resultan plantas de menos de 6 m de ancho. En estos casos los proyectos con cambio de destino deberán cumplir con el 50% de los estacionamientos requeridos.

En el caso de predios existentes o fusionados, ubicado en zonas de edificación aislada alta y edificación aislada media definidas en esta ordenanza, que no cumple con el tamaño predial mínimo de las distintas tablas de densificación aplicables a las diferentes zonas, y no es susceptible de fusión, por cuanto los predios colindantes ya se encuentran densificados, deberán cumplir con las normas de edificación establecidas en las siguientes tablas:

TABLA A) PARA PREDIO EXISTENTE REMANENTE DE DENSIFICACION, EN ZONAS DE EDIFICACIÓN ALTA O MEDIA, CON USO DE SUELO UVO, UV1, UV2, UV3, UC1, UC2.

TABLA A).- Para Predio Existente Remanente de Densificación, en Zonas de Edificación Alta o Media, con Uso del Suelo U-VO, U-V1, U-V2, U-V3, U-C1, U-C2.

Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Sistema de Agrupamiento
Según Zona, Subzona o Sector de Edificación	No aplica	2,0	No aplica	70 °	5 pisos con altura máxima de 17,5 m	5 m	4 m	O.G.U.C.-	No aplica

TABLA B).- Para Predio Existente Remanente de Densificación, en Zonas de Edificación Alta o Media con Uso del Suelo U-C1, U-C2.

Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Sistema de Agrupamiento
No aplica	No aplica	2,0	No aplica	70°	3 pisos con altura máxima de 10,5 m	5 m	O.G.U.C.	No se permite	No aplica

En zonas UC1 y UC2, se permite aplicar indistintamente las tablas A) o B) aquí contenidas. En estas zonas comerciales, UC1 y UC2 que correspondan con zonas de edificación en que se permita la edificación continua, se permite aplicar las tablas A) o B) sobre la altura máxima de la edificación continua.

2.11 Condiciones especiales de estacionamientos para proyectos de densificación

Esta disposición establece condiciones para los estacionamientos que se desarrollen en los proyectos de densificación, con respecto a accesibilidad, dotación, entre otros aspectos, cuyo objetivo en materia de sustentabilidad urbana es permitir un contexto urbano seguro, considerando especialmente la relación entre el espacio público, el vehículo y el habitante. Las condiciones son las siguientes:

- “1. Los estacionamientos deberán desarrollarse en un plano horizontal, aceptándose una pendiente máxima de 10%. Cada estacionamiento deberá tener libre ingreso y salida.*
- 2. Los proyectos que generen 10 o más unidades de estacionamientos, no podrán considerar accesos vehiculares por vías públicas de un ancho inferior a 10 m. Asimismo, no se autorizará el acceso vehicular por calles en fondo de saco a los estacionamientos generados por edificaciones de vivienda colectiva de 4 o más pisos de altura.*
- 3. En los edificios de instituciones de salud, previsión o consultas médicas, bancos y otros locales con afluencia de público, se exigirá un 20% adicional de estacionamientos calculado sobre el total de estacionamientos exigibles, los cuales no podrán asignarse y deberán mantenerse disponibles para el uso del público. Estos estacionamientos adicionales deberán tener fácil acceso desde la vía pública y podrán ubicarse ocupando hasta un 30% de la superficie de antejardín. Para la superficie de estos estacionamientos sólo podrá utilizarse pavimentos permeables.*
- 4. Los accesos y salidas de los estacionamientos deberán consultar un tramo horizontal dentro del predio de un largo no inferior a 5 metros y no podrán modificar las características peatonales de la acera, interrumpir su continuidad, disminuir su ancho, bajar su nivel o colocar pavimentos distintos de los aprobados por la D.O.M. Igualmente, no podrán eliminarse los árboles existentes en la acera, sin la autorización de la Dirección de Obras Municipales.*

5. *En recintos al aire libre o construidos que consulten dos o más destinos de uso de suelo, se sumarán las exigencias mínimas de estacionamientos para cada uno de los usos.*
6. *En los edificios de 4 pisos o más, con destino residencial ubicados en Zonas E-Aa, los accesos vehiculares deberán producirse por calles pertenecientes a las mismas zonas. En el caso de Zonas de E-Am, éstos podrán establecerse por calles de Zonas E-Aa o Zonas E-Am.”*

2.12 Condición de uso mixto del territorio.

Esta disposición establece como condición para los proyectos de densificación que opten a incentivos normativos restringir el uso vivienda en primer piso. Esta condición de sustentabilidad urbana tiene por objetivo cumplir los principios de sustentabilidad al procurar que el suelo se ocupe de manera eficiente y combine los usos en un contexto urbano seguro.

“Los proyectos de densificación de vivienda y/o de equipamiento, que se emplacen en las zonas de edificación aislada alta; E-Aa1, E-Aa3, y zona de edificación media E-Am4 y que opten por alguna de las tablas de densificación de sus correspondientes zonas, no podrán disponer el uso de vivienda en el nivel de primer piso.

Los proyectos de densificación que se emplacen en las zonas E-Aa+cm y E-Aa+ca: edificación aislada alta con continuidad media y edificación aislada alta con continuidad alta. que opten por la tabla A) Proyectos de densificación de vivienda y equipamiento, no podrán disponer el uso de vivienda en el nivel de primer piso.”

2.13 Condición de ocupación del suelo en predio con pendientes.

Esta disposición establece las exigencias respecto a terrenos en pendientes mayores al 10%, y que deberán cumplir los proyectos de densificación como condición de sustentabilidad, considerando principalmente la seguridad en relación al contexto urbano en el cual se emplazan los proyectos.

“Los proyectos de subdivisión, loteo o edificación que se emplacen en terrenos con pendiente superior al 10%, en el área de aplicación de la presente Ordenanza, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Terrenos que presenten pendientes variables deberán graficar sobre el plano de Levantamiento Topográfico, las áreas con sus respectivas superficies de modo que la pendiente final sea el resultado del promedio ponderado en relación a las unidades de superficie.

Dentro de un paño de terreno se podrá concentrar la densidad siempre que las cabidas resultantes no superen la densidad promedio del total del terreno. Tratándose de terrenos con pendiente superior al 25%, la concentración de densidades estará sujeta a la construcción de conjuntos acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Según las características del terreno en que se emplacen, los proyectos deberán respetar la siguiente tabla:

Pendiente (%)	Superficie Predial Mínima (m ²)	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Ocupación de Superficie de Terreno en Relleno y Excavaciones (%)	Rasante (°)
10 a 15	2.500	0,30	20	70
15,1 a 20	2.500	0,20	15	70
20,1 a 25	8.000	0,20	15	70
25,1 a 45	10.000	0,15	15	60
45,1 a 65	20.000	0,10	10	60
65,1 o más	50.000	0,02	5	45

Los proyectos de loteo o densificación deberán presentar un proyecto de forestación y de riego y absorción de aguas lluvia que permitan recuperar los cortes y rellenos efectuados en el terreno.

Los proyectos de viviendas unifamiliares se registrarán en esta materia por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.”

5.2 Resumen modificaciones a artículos que contienen disposiciones referentes a incentivos o condiciones.

La siguiente Tabla resume la modificación de los siguientes artículos, indicando el capítulo al que se trasladan considerando si es una condición o un incentivo.

Tabla N° 1: Resumen Artículos de Condiciones e Incentivos

PRC Las Condes		Propuesta de Modificación PRC de Las Condes		
Capítulo	Artículo	Modifica	Capítulo	Nuevo Artículo
Capítulo III Definiciones y Normas Generales	7°: Definición de Coeficiente de área Libre	Se ajusta redacción de texto y traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 25
	9° inciso 5°	Se ajusta redacción de texto y traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 26
	10°	Se ajusta redacción de texto y traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 29
	10° bis	Se traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 28
	11°	Se traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 29
	12° inciso 1	Se ajusta redacción de texto y traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 29
	12° bis	Se traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 28

PRC Las Condes		Propuesta de Modificación PRC de Las Condes		
Capítulo	Artículo	Modifica	Capítulo	Nuevo Artículo
	15° inciso 2	Se ajusta redacción de texto y traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 32
	16 inciso 1	Se ajusta redacción de texto y traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 3
	16 inciso 3	Se traslada	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 25
	17°	Se ajusta redacción de texto y traslada a	Capítulo IV De Incentivo de normas urbanísticas	Artículo 22
	20°	Se traslada a	Capítulo IV De Incentivo de normas urbanísticas	Artículo 17
	21°	Se traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 25
	23°	Se ajusta redacción de texto y traslada	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 30
	24°	Se ajusta redacción de texto y traslada	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 31
	27°	Se ajusta redacción de texto y traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 37
	30° inciso 1	Se ajusta redacción de texto y traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 30
	30° inciso 2	Se traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 30
	30° inciso 3	Se ajusta redacción y traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 31
	31° inciso 2°	Se ajusta redacción y traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 30
	32° numerales 4, 5, 7, 8, 9, y 10 de inciso 2°	Se trasladan a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 35
Capítulo IV Zonificación y Normas Específicas	37°	Se ajusta redacción de texto y traslada	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 33
	38° inciso 1	Se ajusta redacción de texto y traslada	Capítulo IV De Incentivo de normas urbanísticas	Artículo 19
	38° inciso 3	Se traslada a	Capítulo IV De Incentivo de normas urbanísticas	Artículo 20
	38° inciso 4	Se ajusta redacción de texto y traslada	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 32
	38° inciso 5	Se ajusta redacción de texto y traslada	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 32
	38° inciso 6	Se ajusta redacción de texto y traslada	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 34
	38° inciso 7	Se traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 34
	38° incisos 8, 9 y 10	Se traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 34
	38° inciso 11	Se ajusta redacción de texto y traslada	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 34
	38° inciso 12	Se traslada a	Capítulo IV De Incentivo de normas urbanísticas	Artículo 18

PRC Las Condes		Propuesta de Modificación PRC de Las Condes		
Capítulo	Artículo	Modifica	Capítulo	Nuevo Artículo
	38° inciso 14	Se traslada a	Capítulo IV De Incentivo de normas urbanísticas	Artículo 18
	38° inciso 15	Se traslada a	Capítulo IV De Incentivo de normas urbanísticas	Artículo 21
	38° numeral 4 inciso 2	Se ajusta redacción de texto y traslada a	Capítulo V De las Condiciones	Artículo 29

Una vez identificadas las condiciones e incentivos presentes en el PRC de las Condes, es necesario abordar el artículo 38° de la Ordenanza, el cual contiene la normativa aplicable a los proyectos con o sin densificación.

5.3 Modificación Art. 38°

El Artículo 38° de la Ordenanza Local del PRC de las Condes, establece las normas de edificación por zonas, estructurado en base a tablas diferenciadas de acuerdo si se está optando o no a un proyecto de densificación.

Las zonas de edificación actualmente establecidas en el Plan Regulador son las siguientes:

Tabla N° 2 ÁREAS DE EDIFICACIÓN ACTUAL³

SIGLA	DESCRIPCIÓN			
E – Ab1	E edificación	A aislada	b baja 1	-----
E – Ab2	E edificación	A aislada	b baja 2	-----
E – Ab3	E edificación	A aislada	b baja 3	-----
E – Ab4	E edificación	A aislada	b baja 4	-----
E – Ab4'	E edificación	A aislada	b baja 4'	-----
E – Am1	E edificación	A aislada	m media 1	-----
E – Am1'	E edificación	A aislada	m media 1'	-----
E – Am2	E edificación	A aislada	m media 2	-----
E – Am4	E edificación	A aislada	m media 4	-----
E – Aa1	E edificación	A aislada	a alta 1	-----
E – Aa2	E edificación	A aislada	a alta 2	-----
E – Aa3	E edificación	A aislada	a alta 3	-----
E – Aa4	E edificación	A aislada	A alta	-----
E – Aa + cm	E edificación	A aislada	a alta	cm continuidad media
E – Aa + ca	E edificación	A aislada	a alta	ca continuidad alta
E – e1	E edificación	e especial 1	-----	-----
E – e2	E edificación	e especial 2	-----	-----
E – e3	E edificación	e especial 3	-----	-----
E – e4	E edificación	e especial 4	-----	-----
E – e5	E edificación	e especial 5	-----	-----

La propuesta de modificación mantiene la estructura actual del Artículo 38° en base a tablas

³ Definidas en Artículo 34° OL

diferenciadas de acuerdo a si se opta o no por proyectos de densificación, sin embargo se reconocen e incorporan como subzonas o sectores que se encontraban descritas en la Ordenanza del Plan Regulador y que consideran algunas normas urbanísticas diferenciadas, pero que no se encontraban graficadas en el Plano respectivo o nombradas como tal, quedando la nueva tabla de normas de edificación por zonas o subzonas y sectores de la siguiente manera:

Tabla N° 3 ZONAS DE EDIFICACIÓN PROPUESTA

ZONAS, SUBZONAS Y SECTORES DE EDIFICACIÓN					
SIGLA			DESCRIPCIÓN DE LA SIGLA		
ZONA	SUBZONA	SECTOR			
E – Ab1			E edificación	A aislada	b baja 1
	E - Ab1-A		E edificación	A aislada	b baja 1-A
E – Ab2			E edificación	A aislada	b baja 2
	E – Ab2-A		E edificación	A aislada	b baja 2-A
	E – Ab2-B		E edificación	A aislada	b baja 2-B
	E – Ab2-C		E edificación	A aislada	b baja 2-C
	E – Ab2-D		E edificación	A aislada	b baja 2-D
E – Ab3			E edificación	A aislada	b baja 3
E – Ab4			E edificación	A aislada	b baja 4
		S-MAP	S Sector		MAP Monseñor Álvaro del Portillo
		S-VA	S Sector		VA Vital Apoquindo
E – Ab4'			E edificación	A aislada	b baja 4'
E – Am1			E edificación	A aislada	m media 1
	E - Am1-A		E edificación	A aislada	m media 1-A
E – Am1'			E edificación	A aislada	m media 1'
		S-LC	S Sector		LC Las Condes
E – Am2			E edificación	A aislada	m media 2
		S-CC	S Sector		CC Cuarto Centenario
	E – Am2-A		E edificación	A aislada	m media 2-A
E – Am4			E edificación	A aislada	m media 4
		S-CSL	S Sector		CSL Cerro San Luis
		S-V	S Sector		V Visviri
		S-LM	S Sector		LM Los Militares
		S-CEP	S Sector		CEP Cerro El Plomo
	E – Am4-A		E edificación	A aislada	m media 4-A
E – Aa1			E edificación	A aislada	a alta 1
E – Aa2			E edificación	A aislada	a alta 2
E – Aa3			E edificación	A aislada	a alta 3
	Subzona E-Aa3-A		E edificación	A aislada	a alta 3-A
	Subzona E- Aa3-B		E edificación	A aislada	a alta 3-B
E – Aa4			E edificación	A. aislada	a alta 4
		S-IG	S Sector		IG Isidora Goyenechea

ZONAS, SUBZONAS Y SECTORES DE EDIFICACIÓN						
SIGLA			DESCRIPCIÓN DE LA SIGLA			
ZONA	SUBZONA	SECTOR				
E – Aa + cm			E edificación	Aa Aislada alta	cm continuidad media	
		S-AAB	S Sector		AB Av. Andres Bello	
		S-AA	S Sector		AA Av. Apoquindo	
		S-AEB	S Sector		AEB - Av. El Bosque	
		S-AIG	S Sector		AIG - Av. Isidora Goyenechea	
		S-AL	S Sector		AL - Alcántara	
		S-LG	S Sector		LG - La Gloria	
		S-N	S Sector		N Noruega	
		S-AEB'	S Sector		AEB - Av. El Bosque Prima	
	E - Aa + cm-A			E edificación	Aa Aislada alta	cm continuidad media A
	E - Aa + cm-B			E edificación	Aa Aislada alta	cm continuidad media B
E – Aa + ca			E edificación	Aa Aislada alta	ca continuidad alta	
E – e1 SE-M			E-e1 edificación, especial 1	SM Sub zona Equipamiento	M Equipamiento Metropolitano	
E – e1 SE-CC			E-e1 edificación especial 1	SE Sub Zona Equipamiento	CC Comunal Comercial y de Servicios	
E – e1 SE-CE			E-e1 edificación especial 1	SE Sub Zona Equipamiento	CE Comunal Educacional, Culto y Cultural.	
E – e1 SE-C1			E-e1 edificación especial 1	SE Sector Equipamiento	C1 Comercial 1	
E – e1 SE-C2			E-e1 edificación especial 1	SE Sector Equipamiento	C2 Comercial 2	
E – e2			E edificación	e especial 2	Equipamiento Recreacional Deportivo	
E – e3			E edificación	e especial 3	Áreas Verdes: Intercomunales y Comunales	
E – e4			E edificación	e especial 4	Parques Metropolitanos	
E – e5			E edificación	e especial 5	Zonas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural	

Complementario a lo anterior, las denominadas “Áreas” en el Plan Regulador pasan a denominarse zonas, subzonas o sectores conforme a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

En relación a las normas de edificación establecidas en este artículo, los cambios o ajustes de redacción propuestos, se establecen de acuerdo a las siguientes temáticas:

- a. **Reconocer y diferenciar, la normativa base de la zona, con respecto a las tablas con incentivos normativos aplicable a los proyectos de densificación.**

Para algunas zona o subzonas además de la Tabla Base o Tabla A) se definen Tablas de Densificación Tabla B) , C), D) o E), las cuales establecen incentivos de normas urbanísticas y por lo tanto pueden desarrollarse en la medida que cumplan con las condiciones establecidas en el capítulo V de la presente ordenanza y las establecidas en las respectivas tablas de densificación.

En el caso de la zona E-Ab3 se mantiene una sola tabla base (Tabla A) de normas urbanísticas , ya que se encuentra en etapa de aprobación la modificación N° 10 al PRC, que permite optar a un incentivo normativa en un subsector de la misma, asociado a proyectos que contribuyan a la integración social.

Para las zonas E-Aa3: edificación aislada alta N° 3 y Zonas E-Aa+cm: edificación aislada alta con continuidad media, en que las tablas de condiciones de edificación están definidas solo para proyectos de densificación, se incorporó una tabla base a la cual puede optar un proyecto sin necesidad de cumplir con las condiciones establecidas en el Capítulo V de la Ordenanza del Plan, como se expresa a continuación:

“Las edificaciones de viviendas o equipamientos que se emplacen en el área E-Aa3 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla:

Tabla A) Base

Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Sistema de Agrupamiento
20 hab/ha	2.500 m ²	1,0	0,4	70°	3 pisos con altura máxima de 10,5 m	7 m	6 m	No se permite	Aislado

“Las edificaciones que se emplacen en esta Zona E-Aa+cm y subzona E-Aa+cm-A y subzona E-Aa+cm-B, deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla:

Tabla A) Base

Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Sistema de Agrupamiento
20 hab/ha	2.500 m ²	1,0	0,6	70°	3 pisos con altura máxima de 10,5 m	7 m	6 m	No se permite	Continuo y Aislado

En las zonas de edificación en que se establecen tablas con normativa base, estas se señalan para “las edificaciones” a modo general o bien solo para viviendas en el PRC vigente, como se puede observar en los siguientes ejemplos:

• **Área E-Ab2: edificación aislada baja N° 2.**

Las edificaciones que se emplacen en las áreas E-Ab2 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla:

Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de constructibilidad	Coefficiente de ocupación de suelo	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Agrupamiento y Adosamiento
40 viv/ha	500 m ²	0.6	0.4	60°	3 pisos con altura máxima de 10,5 m		O.G.U.C.	Aislado y Pareado

• **Área E-Am1': edificación aislada media N° 1 prima.**

A) Proyecto de una nueva vivienda o ampliación de la existente.

Las edificaciones de viviendas que se emplacen en el área E-Am1' deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla:

Tabla A)

Densidad Máxima Neta	Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de constructibilidad	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de área libre	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Agrupamiento y Adosamiento
Existente	Existente	0.6	0.4	No se exige.	60°	3 pisos con altura máxima de 10,5 m	5 m	O.G.U.C.	Aislado.

En las zonas de edificación, en que se señala que la Tabla normativa base es aplicable a las edificaciones en general, será necesario hacer ajustes de redacción a aquellas áreas en que, si bien la disposición se define a modo general, la tabla a aplicar hace referencia solo a la vivienda.

Para dar coherencia a la norma, se propone eliminar el título de la tabla que no es concordante, con inciso siguiente, como se muestra a continuación.

Tabla N° 4 Zonas a Modificar para dar Coherencia a Norma

Cambios propuestos	Zona	Texto vigente	Texto propuesto
Ajuste redacción	10. Zona E-Aa1: edificación aislada alta N° 1.	A) Proyecto de una nueva vivienda o ampliación de la existente. Las edificaciones de viviendas o equipamientos que se emplacen en el área E-Aa1 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla: Tabla A)	Las edificaciones de viviendas o equipamientos que se emplacen en la zona E-Aa1 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla: Tabla A)
Ajuste redacción	11. Zona E-Aa2: edificación aislada alta N° 2.	A) Proyecto de una nueva vivienda o ampliación de la existente. Las edificaciones de viviendas o equipamientos que se emplacen en el área E-Aa2 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla: Tabla A)	Las edificaciones de viviendas o equipamientos que se emplacen en la zona E-Aa2 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla: Tabla A)

En las demás zonas donde se señala claramente, que la tabla base se aplica para las edificaciones en general, se mantendrán sin efectuarles ningún cambio, como lo muestra la tabla a continuación

Tabla N° 5 Áreas Mantiene sin Modificación.

Zona	Disposición que se mantiene
2. Zona E-Ab2: edificación aislada baja N° 2.	Las edificaciones que se emplacen en la zona E-Ab2 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla: A)
10. Zona E-Aa1: edificación aislada alta N° 1.	Las edificaciones de viviendas o equipamientos que se emplacen en la zona E-Aa1 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla: Tabla A)
11. Zona E-Aa2: edificación aislada alta N° 2.	Las edificaciones de viviendas o equipamientos que se emplacen en la zona E-Aa2 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla: A)

En las zonas de edificación en que solo se establecen condiciones de norma base para viviendas, esta modificación propone ajustar redacción de las zonas, en el sentido de incorporar el siguiente texto “Las Edificaciones que se emplacen en las Zonas E-xx deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente Tabla:”, quedando la disposición base aplicable tanto para viviendas como para equipamientos, cuyo efecto es que los proyectos de densificación de viviendas y equipamientos queden condicionados *“al desarrollo de espacios públicos o al mejoramiento de los ya existentes, a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos, a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de sustentabilidad urbana.”*⁴

Tabla N° 6 Zonas a Modificar para Aplicación General Normativa Base

Cambios propuestos	Zonas	Texto vigente	Texto propuesto
Ajuste de redacción, se incorpora un nuevo inciso	4. Zona E-Ab4: edificación aislada baja N° 4.	4. Área E-Ab4: edificación aislada baja N° 4. Tabla A)	4. Zona E-Ab4: edificación aislada baja N° 4. “Las Edificaciones que se emplacen en las zonas E-Ab4 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente Tabla Tabla A)
Ajuste de redacción, se incorpora un nuevo inciso	5. Zona E-Ab4': edificación aislada baja N° 4 prima.	5. Área E-Ab4': edificación aislada baja N° 4 prima. Tabla A)	5. Zona E-Ab4': edificación aislada baja N° 4 prima. Las Edificaciones que se emplacen en las Zonas E-Ab4' deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente Tabla Tabla A) Base

⁴ Artículo 184 LGUC.

Cambios propuestos	Zonas	Texto vigente	Texto propuesto
Ajuste de redacción, se elimina nombre tabla, y se reemplaza descripción por tabla de disposiciones.	6. Zona E-Am1: edificación aislada media N° 1.	6. Área E-Am1: edificación aislada media N° 1. A) Proyecto de una nueva vivienda o ampliación de la existente. Las edificaciones de viviendas que se emplacen en el área E-Am1 deberán cumplir con las normas específicas correspondientes a la tabla A) del Área de Edificación Aislada Baja N°1.	6. Zona E-Am1: edificación aislada media N° 1. Las Edificaciones que se emplacen en las Zonas E-Am1 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente Tabla A) Base
Ajuste de redacción	7. Zona E-Am1': edificación aislada media N° 1 prima.	7. Área E-Am1': edificación aislada media N° 1 prima. A) Proyecto de una nueva vivienda o ampliación de la existente. Las edificaciones de viviendas que se emplacen en el área E-Am1' deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla: Tabla A)	7. Zona E-Am1': edificación aislada media N° 1 prima. A) Las edificaciones que se emplacen en la zona E-Am1' deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla: Tabla A) Base
Ajuste de redacción	7. Zona E-Am2: edificación aislada media N° 2.	8. Área E-Am2: edificación aislada media N° 2. A) Proyecto de una nueva vivienda o ampliación de la existente. Las edificaciones de viviendas que se emplacen en el área E-Am2 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla: Tabla A)	8. Zona E-Am2: edificación aislada media N° 2. A) Las edificaciones que se emplacen en la zona E-Am2 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla: Tabla A) Base
Ajuste de redacción	9. Zona E-Am4: edificación aislada media N° 4.	9. Área E-Am4: edificación aislada media N° 4. A) Proyecto de una nueva vivienda o ampliación de la existente. Las edificaciones de viviendas que se emplacen en el área E-Am4 deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla:	9. Zona E-Am4: edificación aislada media N° 4. A) Las edificaciones que se emplacen en la zona E-Am4 y Subzona EAm4-A, deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla: Tabla A) Base
Ajuste de redacción	13. Zona E-Aa4: edificación aislada alta N° 4.	13. Área E-Aa4: edificación aislada alta N° 4. A) Proyecto de una nueva vivienda o ampliación de la existente. Las edificaciones de vivienda que se emplacen en esta área deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla: Tabla A)	13. Zona E-Aa4: edificación aislada alta N° 4. A) Las edificaciones que se emplacen en esta zona, deberán cumplir con las normas específicas de la siguiente tabla: Tabla A) Base

b. Actualizar las tablas de condiciones, ajustándolas a la normativa vigente en los casos que corresponda.

Esta temática para modificar en el artículo 38, tiene relación con el contenido de las tablas de condiciones de edificación en las cuales se identifican normas urbanísticas y disposiciones que deben actualizarse a la normativa vigente tales como densidad, el concepto y establecimiento de una superficie de subdivisión predial mínima y en las tablas de densificación el concepto de condición de área libre.

- **Densidad.**

Considerando que el Plan regulador Comunal estableció la densidad como densidad neta y en viviendas por hectáreas la presente modificación reconvierte la densidad conforme a lo

establecido en el artículo 2.1.22 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Asimismo se corrige la determinación de densidad “existente” en las normas urbanísticas de las zonas fijando una densidad equivalente a 4 habitantes (1 vivienda) por cada 2.500 m² (superficie predial mínima). Es importante reiterar que no se tiene por objetivo modificar la densidad promedio comunal. Su reconversión y el cumplimiento de la exigencia establecida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago se explica en el numeral 5.3 de la presente Memoria Explicativa.

- **Determinación de la Superficie de Subdivisión predial mínima.**

Esta norma urbanística en algunas áreas del PRC de las Condes se define como “**existente**”, lo que de acuerdo a diversos dictámenes de la Contraloría General de la República (CGR) dicha norma no se ajusta a la normativa vigente, por lo cual para subsanar esta situación, en la presente modificación se propone establecer en estos casos una subdivisión predial mínima de 2.500m² conforme a la exigencia máxima permitida por los instrumentos de planificación territorial para las zonas urbanas establecido en el artículo 2.1.20 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Tabla N° 7 Tabla Resumen de Modificaciones de densidad y subdivisión predial mínima

Cambios propuestos	Área	Texto vigente	Texto propuesto
Se elimina concepto existente y se fija una densidad bruta máxima y superficie de subdivisión predial mínima	7. Zona E-Am1': edificación aislada media N° 1 prima.	Densidad máxima neta: Existente Subdivisión predial Mínima: Existente	Densidad bruta máxima (hab/ha): 16 hab/ha Superficie de Subdivisión predial Mínima: 2.500m ²
Se elimina concepto existente y se fija una densidad bruta máxima y superficie de subdivisión predial mínima	8. Zona E-Am2: edificación aislada media N° 2.	Densidad máxima neta: Existente Subdivisión predial Mínima: Existente	Densidad bruta máxima (hab/ha): 16 hab/ha Superficie de Subdivisión predial Mínima: 2.500m ²
Se elimina concepto existente y se fija una densidad bruta máxima y superficie de subdivisión predial mínima	9. Zona E-Am4: edificación aislada media N° 4.	Densidad máxima neta: Existente Subdivisión predial Mínima: Existente	Densidad bruta máxima (hab/ha): 16 hab/ha Superficie de Subdivisión predial Mínima: 2.500m ²
Se elimina concepto existente y se fija una densidad bruta máxima y superficie de subdivisión predial mínima	10. Zona E-Aa1: edificación aislada alta N° 1.	Densidad máxima neta: Existente Subdivisión predial Mínima: Existente	Densidad bruta máxima (hab/ha): 16 hab/ha Superficie de Subdivisión predial Mínima: 2.500m ²
Se elimina concepto existente y se fija una densidad bruta máxima y superficie de subdivisión predial mínima	11. Zona E-Aa2: edificación aislada alta N° 2.	Densidad máxima neta: Existente Subdivisión predial Mínima: Existente	Densidad bruta máxima (hab/ha): 16 hab/ha Superficie de Subdivisión predial Mínima: 2.500m ²
Se elimina concepto existente y se fija una densidad bruta máxima y superficie de subdivisión predial mínima	13. Zona E-Aa4: edificación aislada alta N° 4.	Densidad máxima neta: Existente Subdivisión predial Mínima: Existente	Densidad bruta máxima (hab/ha): 16 hab/ha Superficie de Subdivisión predial Mínima: 2.500m ²

Cambios propuestos	Área	Texto vigente	Texto propuesto
Se elimina concepto existente en tabla B) fijando superficie de subdivisión predial mínima	14. Zona E-Aa+cm: edificación aislada alta con continuidad media.	Subdivisión predial Mínima: Existente	Superficie de Subdivisión predial Mínima: 2.500m ²
Se elimina concepto predio existente en tabla D) fijando superficie de subdivisión predial mínima	14. Zona E-Aa+cm: edificación aislada alta con continuidad media.	Subdivisión predial Mínima: Existente	Superficie de Subdivisión predial Mínima: 2.500m ²
Se elimina concepto existente en tabla A) equipamiento fijando superficie de subdivisión predial mínima	15. Zona E-Aa+ca: edificación aislada alta con continuidad alta.	Subdivisión predial Mínima: Existente	Superficie de Subdivisión predial Mínima: 2.500m ²

- Coefficiente de área libre.**

En la presente modificación el coeficiente de área libre se reconoce como una condición de desarrollo para los proyectos de densificación, en este sentido los cambios propuestos a la ordenanza respecto a esta temática tienen relación con eliminar el coeficiente de área libre en las tablas de edificación de norma base quedando solamente en las tablas de densificación como una condición de desarrollo.

Las zonas en que se elimina coeficiente de área libre son las siguientes:

Cambios propuestos	Área	Texto vigente	Texto propuesto
Elimina coeficiente de área libre de tabla norma base	4. Zona E-Ab4: edificación aislada baja N° 4.	Coeficiente de área libre: 0.8	Elimina columna de coeficiente de área libre
Elimina coeficiente de área libre de tabla norma base	5. Zona E-Ab4': edificación aislada baja N° 4 prima.	Coeficiente de área libre: 0.8	Elimina columna de coeficiente de área libre
Elimina coeficiente de área libre de tabla norma base	7. Zona E-Am1': edificación aislada media N° 1 prima.	Coeficiente de área libre: No se exige	Elimina columna de coeficiente de área libre
Elimina coeficiente de área libre de tabla norma base	8. Zona E-Am2: edificación aislada media N° 2.	Coeficiente de área libre: No se exige	Elimina columna de coeficiente de área libre
Elimina coeficiente de área libre de tabla norma base	9. Zona E-Am4: edificación aislada media N° 4.	Coeficiente de área libre: No se exige	Elimina columna de coeficiente de área libre
Elimina coeficiente de área libre de tabla norma base	10. Zona E-Aa1: edificación aislada alta N° 1.	Coeficiente de área libre: No se exige	Elimina columna de coeficiente de área libre
Elimina coeficiente de área libre de tabla norma base	11. Zona E-Aa2: edificación aislada alta N° 2.	Coeficiente de área libre: No se exige	Elimina columna de coeficiente de área libre
Elimina coeficiente de área libre de tabla norma base	13. Zona E-Aa4: edificación aislada alta N° 4.	Coeficiente de área libre: No se exige	Elimina columna de coeficiente de área libre

Cambios propuestos	Área	Texto vigente	Texto propuesto
Elimina coeficiente de área libre de tabla norma base	15. Zona E-Aa+ca: edificación aislada alta con continuidad alta.	Coeficiente de área libre: 0.3	Elimina columna de coeficiente de área libre

c. Reconocimiento de nuevas zonas, subzonas y sectores manteniendo sus disposiciones específicas y sus territorios, ajustándose de esta manera a lo establecido en el artículo 2.1.10 de la O.G.U.C.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.10 de la OGUC, las normas urbanísticas deben establecerse por zonas o subzonas. Un cambio netamente formal fue remplazar el concepto de área por zona para efectos de una mejor comprensión de la segregación territorial entre las 3 áreas: zonas, subzonas y sectores.

Para efectos de la presente modificación hemos definido una zona como aquella que contiene la norma base (una o más tablas) aplicables a los proyectos o proyectos de densificación, la subzona corresponde a otras normas urbanísticas a las cuales pueden optar algunos proyectos emplazados en un territorio específico y sector corresponde a un área dentro de una zona o subzona que altera sólo alguna norma urbanística de la zona respectiva.

Si bien el PRC de Las Condes cuenta con una serie de zonas de edificación definidas, al efectuar el análisis de estas, es posible identificar que en muchas se establecen normas particulares aplicables a territorios específicos, los cuales son descritos en base a las vías que lo configuran o de acuerdo a las vías que enfrentan, como se puede observar en los siguientes ejemplos:

- En el área E-Ab1:
“Los proyectos que se emplacen en el área delimitada por la Av. Charles Hamilton por el norte, Av. San Francisco de Asís por el oriente, Av. Francisco Bulnes Correa por el sur y calle Montecasino por el poniente se regirán por las normas señaladas en la siguiente tabla:”

“Los proyectos de densificación para vivienda que se acojan a la tabla C) que enfrenten la Av. Charles Hamilton”

En las áreas de edificación, en que las normas urbanísticas estén establecidas de acuerdo a áreas delimitadas por vías o por la vía que enfrentan como en los ejemplos señalados anteriormente, son reconocidas como nuevas zonas o subzonas, para ajustar dichas disposiciones a lo establecido en el artículo 2.1.10 de la OGUC.

En la tabla a continuación se identifican todas aquellas áreas que presentan zonas o subzonas y se detalla los cambios propuestos.

Tabla Nº 8 Tabla Resumen nuevas Subzonas y Sectores

Cambios propuestos	Texto vigente	Texto propuesto
Se denomina nueva subzona y se ajusta redacción	<u>Área E-Ab1: edificación aislada baja Nº 1.</u> Los proyectos que se emplacen en el área delimitada por la Av. Charles Hamilton por el norte, Av. San Francisco de Asís por el oriente, Av. Francisco Bulnes Correa por el sur y calle Montecasino por el poniente se regirán por las normas señaladas en la siguiente tabla:	<u>Subzona: E-Ab1-A: edificación aislada baja Nº 1-A.</u> Los proyectos de densificación que se emplacen en esta subzona graficada en el Plano MPRCLC-2020, se regirán por las normas señaladas en la siguiente tabla:
Se denomina nueva subzona y se ajusta redacción	<u>Área E-Ab2: edificación aislada baja Nº 2.</u> En el área comprendida entre Camino El Alba, Avda. Plaza, Parque Quebrada Grande y Avda. San Carlos de Apoquindo los proyectos de equipamiento de salud o educación podrán incrementar hasta en 0,3 los coeficientes de ocupación de suelo y constructibilidad señalados en la tabla.	<u>Subzona E-Ab2-A: edificación aislada baja Nº 2.</u> En el área comprendida entre Camino El Alba, Avda. Plaza, Parque Quebrada Grande y Avda. San Carlos de Apoquindo y graficada en el Plano MPRCLC- 2020, los proyectos de equipamiento de salud o educación podrán acogerse a la siguiente tabla:
Se denomina nueva subzona y se ajusta redacción	<u>Área E-Ab2: edificación aislada baja Nº 2.</u> En el área comprendida por la línea poligonal definida; por el eje de la Avda. Francisco Bulnes Correa entre el eje de Avda. Camino El Alba y su intersección...	<u>Subzona E-Ab2-B: edificación aislada baja Nº 2.</u> En la subzona E-Ab2-B graficada en el Plano MPRCLC-2020, comprendida por la línea poligonal definida; por el eje de la Avda. Francisco Bulnes Correa entre el eje de Avda. Camino El Alba y su intersección...
Se denomina nueva subzona y se ajusta redacción	<u>Área E-Ab2: edificación aislada baja Nº 2.</u> En el sector comprendido entre Av. Francisco Bulnes Correa, Camino San Francisco de Asís, calle El Alto y calle La Parroquia, los proyectos destinados a Culto deberán cumplir las siguientes normas:	<u>Sub Zona E-Ab2-C: edificación aislada baja Nº 2.</u> En la subzona comprendida entre Av. Francisco Bulnes Correa, Camino San Francisco de Asís, fondos prediales de calle el convento, fondos prediales de calle El Alto y calle La Parroquia, graficado en el Plano MPRCLC-2020, los proyectos de densificación destinados a Culto podrán acogerse a las siguientes normas:
Se denomina nueva subzona y se ajusta redacción	<u>Área E-Ab2: edificación aislada baja Nº 2.</u> En el área de edificación E-Ab2, los proyectos que se emplacen en los predios ubicados en calle Vasco de Gama acera sur entre el pasaje del mismo nombre y calle Martín Alonso Pinzón, pueden optar a la tabla para predio existente residual de densificación establecida en la presente Ordenanza	<u>Sub Zona E-Ab2-D: edificación aislada baja Nº 2.</u> En la subzona EAb2-D definida por calle Vasco de Gama acera sur entre fondos prediales de pasaje del mismo nombre y calle Martín Alonso Pinzón y graficada en el Plano MPRCLC-2020, los proyectos de densificación podrán optar a la tabla para predio existente residual de densificación establecida en la presente Ordenanza

Cambios propuestos	Texto vigente	Texto propuesto
Se denomina nueva subzona y se ajusta redacción	Área E-Ab4: edificación aislada baja N° 4. Los proyectos destinados a equipamiento de educación, cultura y salud, emplazados en terrenos de 5 o más hectáreas que opten por la tabla A o B y que se ubiquen en el polígono definido por la Avda. Monseñor Álvaro del Portillo, ex General Blanche, y Avda. Plaza por el norte, la calle Carlos Peña Otaegui por el sur, Avda. Pié Andino por el oriente y Avda. San Carlos de Apoquindo por el poniente, podrán contemplar	Sector Monseñor Álvaro del Portillo – S-MAP Los proyectos, emplazados en terrenos de 5 o más hectáreas que opten por la tabla A o B y que se ubiquen en el polígono definido por la Avda. Monseñor Álvaro del Portillo, ex General Blanche, y Avda. Plaza por el norte, la calle Carlos Peña Otaegui por el sur, Avda. Pié Andino por el oriente y Avda. San Carlos de Apoquindo por el poniente y graficado en el Plano MPRCLC-2020, podrán contemplar...
Se denomina nueva subzona y se ajusta redacción	Área E-Ab2: edificación aislada baja N° 2. En los predios que enfrentan calle Vital Apoquindo que opten por la tabla B podrá incrementarse la densidad a 40 viv/ha y el coeficiente de constructibilidad a 1.2	Sector Vital Apoquindo – S-VA Los proyectos de densificación que se emplacen en Sector Vital Apoquindo-SVA, graficado en el Plano MPRCLC-2020 que opten por la tabla B) podrán además incrementar la densidad a 90 hab/ha y el coeficiente de constructibilidad a 1.2
Se denomina nueva subzona y se ajusta redacción	Área E-Am1: edificación aislada media N° 1. En el área comprendida entre la Avda. Paul Harris por el norte, la Avda. Charles Hamilton por el sur, la calle Lo Fontecilla por el oriente y la Avda. Estoril por el poniente, correspondiente al sector “Lo Fontecilla”, los proyectos de viviendas y los equipamientos...	Subzona E-Am1-A – Lo Fontecilla: edificación aislada media N° 1. En el área comprendida entre la Avda. Paul Harris por el norte, la Avda. Charles Hamilton por el sur, la calle Lo Fontecilla por el oriente y la Avda. Estoril por el poniente, correspondiente al sector “Lo Fontecilla” graficada en el Plano MPRCLC-2020, los proyectos de viviendas y los equipamientos
Se denomina nueva subzona y se ajusta redacción	Área E-Am1': edificación aislada media N° 1 prima. Los proyectos de densificación de cualquier destino que se emplacen en el área E-Am1' “Avda. Las Condes” entre calle Estoril y Camino a Farellones dispondrán de un coeficiente de constructibilidad de 1.8 aplicándose en todo caso el resto de las disposiciones de las tablas A),B),C) y D) precedentes según corresponda al proyecto.	Sector Avda. Las Condes – S-LC Los proyectos de densificación de cualquier destino que se emplacen en la zona E-Am1' “Avda. Las Condes” entre calle Estoril y Camino a Farellones graficada en el Plano MPRCLC-2020, dispondrán de un coeficiente de constructibilidad de 1.8 aplicándose en todo caso el resto de las disposiciones de las tablas A),B),C) y D) precedentes según corresponda al proyecto.
Se denomina nueva subzona	Área E-Am2: edificación aislada media N° 2. Con todo, los proyectos de densificación para vivienda o equipamiento que se acojan a la tabla B), y que se ubiquen en el polígono definido por Av. Cuarto Centenario por el nor-oriente, calle La Goleta por el poniente, y calle Los Pozos	Sector Av. Cuarto Centenario – S-CC Los proyectos de densificación para vivienda o equipamiento que se acojan a la tabla B), y que se ubiquen en el sector definido por Av. Cuarto Centenario por el nor-oriente, calle La Goleta por el poniente, y calle Los Pozos por el sur, deberán considerar un tamaño predial mínimo de 2.500 m ² , un antejardín de 15,0 m por calle La

Cambios propuestos	Texto vigente	Texto propuesto
		Goleta, y contar con acceso a lo menos por dos calles del respectivo polígono
Se denomina nueva subzona y se ajusta redacción	<p>Área E-Am2: edificación aislada media N° 2.</p> <p>Los proyectos de construcción de Viviendas Sociales en el área delimitada por calle Santa Zita al nor-poniente; prolongación de Avda. Paul Harris hasta Avda. Nueva Bilbao al nor-oriente; Avda. Nueva Bilbao; línea imaginaria a 110 metros paralela al eje de la Avda. Alexander Fleming y Avda. Alexander Fleming entre Vital Apoquindo y Santa Zita, todos al sur, se regirán por las siguientes condiciones de la tabla C):</p>	<p>Sub Zona E-Am2-A: edificación aislada media N° 2-A.</p> <p>Los proyectos de densificación de viviendas emplazados en el área delimitada por calle Santa Zita al nor-poniente; prolongación de Avda. Paul Harris hasta Avda. Nueva Bilbao al nor-oriente; Avda. Nueva Bilbao; línea imaginaria a 110 metros paralela al eje de la Avda. Alexander Fleming, incluida el área que se forma hasta el límite del radio de restricción del Centro de Energía Nuclear y Avda. Alexander Fleming entre Vital Apoquindo y Santa Zita, todos al sur, según lo graficado en Plano MPRCLC-2020, podrán optar a las siguientes normas y condiciones de la tabla C):</p>
Se denomina nuevo sector y se ajusta redacción	<p>Área E-Am4: edificación aislada media N° 4.</p> <p>En el área de edificación E-Am4 “Cerro San Luis”, los proyectos de densificación deben cumplir un coeficiente de ocupación de suelo de 0,1, y una altura máxima que no sobrepase los 690,50 m.s.n.m., cota de cumbre del “Cerro San Luis”.</p>	<p>Sector Cerro San Luis – S-CSL</p> <p>En la zona de edificación E-Am4, sector “Cerro San Luis”, graficada en el Plano MPRCLC-2020, los proyectos de densificación deben cumplir un coeficiente de ocupación de suelo de 0,1, y una altura máxima que no sobrepase los 690,50 m.s.n.m., cota de cumbre del “Cerro San Luis”.</p>
Se denomina nuevo sector y se ajusta redacción	<p>Área E-Am4: edificación aislada media N° 4.</p> <p>En el área de edificación E-Am4 “Sector Visviri”, definido por los siguientes límites; Avda. Cristóbal Colón y calle Manuel Claro Vial al norte, Avda. Francisco Bilbao por el sur, Avda. Padre Hurtado por el oriente y calle Visviri</p>	<p>Sector Visviri – S-V</p> <p>En el área de edificación E-Am4 - “Sector Visviri”, graficado en el Plano MPRCLC-2020 y definido por los siguientes límites; Avda. Cristóbal Colón y calle Manuel Claro Vial al norte, Avda. Francisco Bilbao por el sur, Avda. Padre Hurtado por el oriente y calle Visviri...</p>
Se denomina nuevo sector	<p>Área E-Am4: edificación aislada media N° 4.</p> <p>En el área de edificación E-Am4, “Sector Los Militares”, delimitada por la Avda. Los Militares por el norte, Avda. Nuestra Señora del Rosario por el oriente; el área Ee5 “Instituto Cultural de Las Condes”, calle Linneo, área EAa1 y área EAa + cm por el sur y Avda. Manquehue por el poniente</p>	<p>Sector Los Militares – S-LM y Sector Cerro El Plomo – S-CEP</p> <p>En la zona de edificación E-Am4, “Sector Los Militares”, delimitada por la Avda. Los Militares por el norte, Avda. Nuestra Señora del Rosario por el oriente; la zona E-e5 “Instituto Cultural de Las Condes”, calle Linneo, zona E-Aa1 y zona E-Aa + cm por el sur y Avda. Manquehue por el poniente y sector “Cerro El Plomo” delimitado por calle Cerro El Plomo por el norte; Avda. Nuestra Señora del Rosario por el oriente; Avda. Los Militares por el sur y calle Estocolmo por el poniente, ambos sectores graficados en el Plano</p>

Cambios propuestos	Texto vigente	Texto propuesto
		MPRCLC-2020, los proyectos de densificación para vivienda y equipamiento podrán optar a una altura máxima de 12 pisos con un máximo de 42,0 metros.
Se denomina nueva subzona	<p>Área E-Am4: edificación aislada media N° 4.</p> <p>En el área de edificación E-Am4 “Sector Hermanos Cabot” delimitada por calle Hermanos Cabot por el norte; calle Reina Astrid por el oriente; Avda. Presidente Riesco por el sur y calle Benito Juárez por el poniente se aplicará la tabla A).</p>	<p>Subzona E-Am4-A: edificación aislada media N° 4-A.</p> <p>En la zona de edificación E-Am4 - A “Sector Hermanos Cabot” delimitada por calle Hermanos Cabot por el norte; calle Reina Astrid por el oriente; Avda. Presidente Riesco por el sur y calle Benito Juárez por el poniente se aplicará la tabla A). Los proyectos de densificación para vivienda que se emplazan en una manzana existente y consideren la totalidad de los predios que la conforman, solo podrán optar a las condiciones de densificación señaladas en la tabla C)</p>
Se denomina nueva subzona	<p>Zona Área E-Aa3: edificación aislada alta N° 3.</p> <p>En el área delimitada por la Avda. Presidente Riesco por el norte, calle Estocolmo por el oriente, calle Cerro El Plomo por el sur y Avda. Alonso de Córdova por el poniente, los proyectos deberán aplicar las condiciones establecidas en la tabla A).</p>	<p>Subzona E-Aa3-A: edificación aislada alta N° 3-A.</p> <p>En el área delimitada por la Avda. Presidente Riesco por el norte, calle Estocolmo por el oriente, calle Cerro El Plomo por el sur y Avda. Alonso de Córdova por el poniente, los proyectos deberán aplicar las condiciones establecidas en la tabla A).</p>
Se denomina nueva subzona	<p>Zona Área E-Aa3: edificación aislada alta N° 3.</p> <p>En el área delimitada por la calle Cerro El Plomo por el norte, calle Estocolmo por el oriente, calle Los Militares por el sur y Avda. Alonso de Córdova por el poniente, los proyectos deberán aplicar las condiciones establecidas en la tabla B).</p>	<p>Subzona E-Aa3-B: edificación aislada alta N° 3-B.</p> <p>En el área delimitada por la calle Cerro El Plomo por el norte, calle Estocolmo por el oriente, calle Los Militares por el sur y Avda. Alonso de Córdova por el poniente, los proyectos deberán aplicar las condiciones establecidas en la tabla B).</p>
Se denomina nuevo sector	<p>Área E-Aa4: edificación aislada alta N° 4.</p> <p>Los proyectos con destino de restaurant, cafetería o expendio y servicio de alimentos o bebidas que apliquen la tabla A y que enfrentan Av. Isidora Goyenechea podrán construir un piso como construcción continua entre la línea de edificación y la línea oficial, sin aplicar a dicho piso la norma de antejardín. Los coeficientes aplicables al predio se entenderán incrementados para acoger dicha construcción.</p>	<p>Sector Isidora Goyenechea – S-IG</p> <p>Los proyectos con destino de restaurant, cafetería o expendio y servicio de alimentos o bebidas que apliquen la tabla A y que enfrentan Av. Isidora Goyenechea podrán construir un piso como construcción continua entre la línea de edificación y la línea oficial, sin aplicar a dicho piso la norma de antejardín. Los coeficientes aplicables al predio se entenderán incrementados para acoger dicha construcción.</p>

Cambios propuestos	Texto vigente	Texto propuesto
Se denomina nuevo sector	Área E-Aa+cm: edificación aislada alta con continuidad media. En los predios que enfrentan Av. Andrés Bello, entre calle Tajamar y Av. Presidente Riesco se aplicará un antejardín de 12 m.	Sector Av. Andrés Bello-S-AB En los predios que enfrentan Av. Andrés Bello, entre calle Tajamar y Av. Presidente Riesco se aplicará un antejardín de 12 m.
Se denomina nuevos sectores	Área E-Aa+cm: edificación aislada alta con continuidad media. Para la construcción continua en los predios que enfrentan las siguientes vías se aplicarán los siguientes antejardines: 3 metros en calle Los Milagros, 4 metros en Av. Apoquindo, 6 metros en Avda. El Bosque, Avda. Isidora Goyenechea, Avda. El Golf, calles Nuestra Señora de los Ángeles, Alcántara y La Gloria.	Sector Av. Apoquindo – S-AA: 4 metros Sector Av. El Bosque – S-AEB : 6 metros Sector Av. Isidora Goyenechea – S-AIG: 6 metros Sector Alcántara – S-AL : 6 metros Sector La Gloria – S-LG : 6 metros Sector Noruega –S-N: 6 metros
Se denomina nuevo sector	Área E-Aa+cm: edificación aislada alta con continuidad media. Los proyectos con destino de restaurant, cafetería o expendio y servicio de alimentos o bebidas, que no apliquen tabla de densificación, y que enfrentan Av. El Bosque podrán construir un piso como construcción continua entre la línea de edificación y la línea oficial, sin aplicar a dicho piso la norma de antejardín. Los coeficientes aplicables al predio se entenderán incrementados para acoger dicha construcción.	Sector Av. El Bosque – Isidora Goyenechea – S-AEBI Los proyectos con destino de restaurant, cafetería o expendio y servicio de alimentos o bebidas, que no apliquen tabla de densificación, y que enfrentan Av. El Bosque podrán construir un piso como construcción continua entre la línea de edificación y la línea oficial, sin aplicar a dicho piso la norma de antejardín. Los coeficientes aplicables al predio se entenderán incrementados para acoger dicha construcción.
Se denomina nueva subzona	Área E-Aa+cm: edificación aislada alta con continuidad media. Los proyectos en el área delimitada por la Avda. Pdte. Riesco por el norte, Avda. Isidora Goyenechea por el sur, Avda. Vitacura por el oriente y Avda. Andrés Bello por el poniente, podrán optar por las condiciones señaladas en la siguiente tabla:	Subzona E-Aa + cm -A: edificación aislada alta con continuidad media - A Los proyectos en el área delimitada por la Avda. Pdte. Riesco por el norte, Avda. Isidora Goyenechea por el sur, Avda. Vitacura por el oriente y Avda. Andrés Bello por el poniente, podrán optar por las condiciones señaladas en la siguiente tabla:
Se denomina nueva subzona	Área E-Aa+cm: edificación aislada alta con continuidad media. Para el área delimitada por la Avda. Isidora Goyenechea, calle Augusto Leguía, y calle Don Carlos, las edificaciones deberán cumplir con las siguientes normas:	Subzona E-Aa + cm-B: edificación aislada alta con continuidad media – B. Para el área delimitada por la Avda. Isidora Goyenechea, calle Augusto Leguía, y calle Don Carlos, las edificaciones deberán cumplir con las siguientes normas:
Se denomina nueva subzona	A) Proyectos de equipamiento, para predios existentes o fusionados que enfrentan Rotonda Atenas: Tabla A)	Subzona E-Aa+ca-A: edificación aislada alta con continuidad alta – A para equipamiento. Los proyectos de densificación con destino equipamiento que se desarrollen en esta subzona adicionalmente a las tablas A y B,

Cambios propuestos	Texto vigente	Texto propuesto
		podrán optar a las siguientes condiciones de edificación: Tabla C) solo equipamiento.

5.4 Reconversión de densidad y cumplimiento del Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

5.4.1 Reconversión de Densidad Neta a Densidad Bruta, manteniendo la densidad promedio comunal.

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones establece en su artículo 2.1.22 que los Instrumentos de Planificación Territorial que fijen densidad, deberán expresarla en densidad bruta en habitantes por hectárea y se entenderá que su equivalencia o conversión en número de viviendas será igual al valor que resulte de dividir la densidad establecida por el coeficiente 4.

Por su parte el artículo 1.1.2 de la OGUC define Densidad Bruta como el número de unidades por unidad de superficie, en que **la superficie a considerar es la del predio en que se emplaza el proyecto, más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente**, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 metros, a diferencia de la Densidad Neta cuya **superficie a considerar es la del predio**, descontada, en su caso, la parte afecta a declaración de utilidad pública.

Considerando la diferencia conceptual del cálculo reconvertir la densidad neta a bruta no es un cálculo exacto se definieron los siguientes objetivos y criterios de reconversión:

- a) Identificar **polígonos** de aplicación para efectos de establecer con mayor precisión una proporcionalidad equitativa entre las superficies de aplicación de las densidades.
- b) Mantener las actuales zonas, subzonas o sectores, por lo tanto establecer una misma **densidad ponderada** aplicables a dichas zonas, subzonas o sectores y sus tablas de incentivo.
- c) Considerar para efectos de su aplicación la conversión en número de viviendas y por lo tanto que la densidad sea múltiplo de 4 o permita una fracción de 0,5.
- d) Para efectos de su aplicación, de manera sencilla y clara, asimismo para compensar aquellos territorios que se ve disminuida su densidad por efectos del cambio de superficie de aplicación, se establece como criterio que la densidad ponderada resultante por polígonos se aproximará siempre a la decena superior (10, 20, 30, 40, etc) ej. 123 pasa a 130, 16 a 20, 1113 a 1120, etc.

Se adjunta anexo cálculo de densidades, sin perjuicio de ello a modo de ejemplo se representan los criterios antes señalados para la Zona E-Ab2.

a) Identificación y cálculo de reconversión de densidad por polígonos.

SECTOR	POLIGONOS	SUPERFICIE	DENSIDAD	DENSIDAD	Total Hab/ha	VIVIENDAS	SUPERFICIE	DENSIDAD	DENSIDAD
		NETA	NETA (viv/ha)	Neta (Hab/ha)			Bruta	Bruta (viv/ha)	Bruta Propuesta Hab/ha
1	97	112,65	20	80	9012	2253	156,96	14,35	57,42
2	5	6,16	40	160	985,6	246	7,54	32,68	130,72
3	41	45,36	40	160	7257,6	1814	55,16	32,89	131,57
4	40	47,56	40	160	7609,6	1902	62,21	30,58	122,32
5	21	17,73	40	160	2836,8	709	21,61	32,82	131,27
6	5	6,43	40	160	1028,8	257	8,11	31,71	126,86
7	19	16,42	40	160	2627,2	657	21,34	30,78	123,11
8	48	59,74	40	160	9558,4	2390	74,19	32,21	128,84
9	43	58,87	40	160	9419,2	2355	75,73	31,09	124,38
10	5	3,57	40	160	571,2	143	4,57	31,25	124,99
11	57	69,92	40	160	11187,2	2797	88,47	31,61	126,45
12	38	64,36	40	160	10297,6	2574	77,76	33,11	132,43
13	4	6,85	60	240	1644	411	8,71	47,19	188,75
TOTAL	423	515,62			74035,2	18509	662,36		

b) Cálculo densidad ponderada para la zona E-Ab2 según tablas diferenciadas.

Sup. Neta	Densidad Neta Hab/ha	Total Hab/ha	Sup. Bruta	Densidad Bruta Hab/ha	Total Hab/ha
112,65	80	9012	156,96	57,42	9012
396,12	160	63379,2	496,69	127,60	63379,2
6,85	240	1644	8,71	188,75	1644

c) y d) Densidad propuesta

Densidad Bruta Hab/ha	Densidad Bruta Propuesta Hab/ha
57,42	60
127,60	130
188,75	190

Considerando todos los criterios establecidos las densidades por zonas quedan de la siguiente manera:

Tabla Resumen Densidad Neta a Bruta por Zonas						
	Sup. Neta	Densidad Neta Hab/ha	Total Hab/ha	Sup. Bruta	Densidad Bruta Hab/ha	Densidad Bruta Propuesta Hab/ha
E-Ab1	604,6	40	24184	695,23	35	40
	604,6	68	41112,8	695,23	59	60
	195,18	160	31228,8	212,3	147	150
E-Ab2	112,65	80	9012	156,96	57	60
	396,12	160	63379,2	496,69	128	130
	6,85	240	1644	8,71	189	190
E-Ab3	390,84	160	62534,4	528,5	118	120
E-Ab4	227,3	8	1818,4	274,18	7	10
	227,3	100	22730	274,18	83	90
E-Ab4 prima	118,7	8	949,6	154,57	6	10
	118,7	68	8071,6	154,57	52	60
	118,7	120	14244	154,57	92	100
E-Am1	21,48	40	859,2	23,56	36	40
	13,06	360	4701,6	15,1	311	320
	8,42	240	2020,8	8,46	239	240
E-Am1 prima	64,89	16	1038,24	70,76	15	20
	64,89	860	55805,4	70,76	789	Libre
E-Am2	62,05	640	39712	69,37	572	580
	11,09	1200	13308	11,41	1166	1170
E-Am4	120,21	960	103104	120,21	858	860
E-Aa1	150,47	960	144451,2	172,38	838	840
E-Aa2	51,99	880	45751,2	57,78	792	800
E-Aa3	22,1	880	19448	23,38	832	840
E-Aa4	11,06	1400	15484	12,94	1197	1200
E-Aa +ca	5,19	1400	7266	5,64	1288	Libre
E-Aa +cm	62,43	1660	103633,8	68,93	1503	Libre

5.4.2 Cumplimiento de la Densidad Mínima Promedio exigida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

La Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago establece en su artículo 4.4 y 4.6 para la comuna de Las Condes que el promedio ponderado de densidades por zonas no podrá ser inferior a una densidad bruta promedio de 150 Hab/Há con una tolerancia de 25 Hab/há en las comunas del Área de Densidad Intermedia⁵ y se calcularán sobre el total de los terrenos, descontando las Áreas de Restricción y las destinadas a otros usos urbanos que excluyan el uso habitacional.

Complementario a lo anterior la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo con fecha 27 de Julio de 1998 instruye mediante Circular el procedimiento para el cálculo de densidad en la formulación de los Planes Regulador Comunales.

Aplicando lo dispuesto en los artículos del PRMS señalados y la citada circular la densidad bruta promedio es la siguiente:

5.5 Actualizar, modificar o derogar texto de aquellos artículos que no se ajustan al marco regulatorio vigente.

Una vez identificadas las modificaciones a introducir al artículo 38º del PRC de las Condes, es necesario evaluar el resto de las disposiciones contenidas en la ordenanza.

Estas disposiciones en su mayoría son normas de aplicación general, las cuales una vez efectuado su análisis se determinó que se deberían:

⁵ El área de Densidad Intermedia incluye las comunas de Cerro Navia, El Bosque, La Florida, La Granja, La Pintana, Las Condes, Lo Prado, Macul, Maipú, Ñuñoa, Pudahuel, Puente Alto, Quilicura, Recoleta, Renca, San Bernardo y San Ramón.

- Derogar texto del Artículo ya que se apartan del ámbito de competencia del PRC
- Actualizar o modificar, ya contiene materias propias del PRC, pero no se ajustan al marco legal vigente
- Mantener ya que contienen disposiciones propias de este nivel de planificación.

Las disposiciones que se determinó derogar se encuentran objetadas por la CGR, por tratar temáticas fuera del ámbito de competencia del PRC, por establecerse en base a predios, vías o proyectos, por incorporar definiciones que no se encuentran ni en la LGUC ni en la OGUC.

Tabla Nº 9 Disposiciones Derogadas.

Cambios propuestos	Artículo PRC	Objeción	Texto vigente	Fundamento
Se deroga texto	3	Facultad PRC	Todas aquellas materias atinentes al desarrollo urbano, que no se encontraran normadas en esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago y demás disposiciones legales vigentes en esta materia.	No es facultad del PRC establecer disposiciones, sobre materias reguladas en otros cuerpos normativos.
Se deroga texto	4	Facultad PRC	De conformidad a la Ley General de Urbanismo y Construcciones, corresponde a la Dirección de Obras Municipales de la Comuna de Las Condes la responsabilidad en la aplicación y observancia de las normas de la presente Ordenanza, sin perjuicio de las facultades legales de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.	Las Facultades de las Direcciones De Obras así como de la Seremi están establecidas por Ley, no es facultad del PRC establecerlas .
Se deroga texto	5	Facultad PRC	La inobservancia de las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones.	Las sanciones están reguladas en la LGUC, no es facultad del PRC establecerlas
Se deroga texto	7	Facultad PRC	Tabla con definiciones tales como predio existente, vías estructurantes, etc.	Es ajeno al ámbito de competencia del PRC definir estos conceptos.
Se deroga texto	8	Facultad PRC	La aprobación de proyectos de urbanización producto de los proyectos de loteo o densificación, como asimismo, la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado, de aguas servidas y aguas lluvias; de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación; defensa; servicio al terreno; y telecomunicaciones, se regirán por las disposiciones de la Ley General de Urbanismo y Construcciones; la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; y además, por las normas técnicas oficiales emanadas del Instituto Nacional de Normalización, de los Servicios respectivos, de la presente ordenanza	No es facultad del PRC establecer estas disposiciones, sobre materias reguladas en otros cuerpos normativos.

Cambios propuestos	Artículo PRC	Objeción	Texto vigente	Fundamento
Se deroga texto	19	Facultad PRC	<p>Artículo 19</p> <p>En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, podrán realizarse construcciones complementarias a su uso, tales como kioscos, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles, multicanchas y otros equipamientos, según corresponda.</p>	Excede la facultad del PRC establecer estas disposiciones
Se deroga texto	22		<p>Artículo 22</p> <p>Para los efectos de la presente ordenanza se entenderá por proyectos de densificación aquellos que optan por las normas de las tablas para proyectos de densificación establecidos en el artículo 38.</p>	Cambio de redacción
Se deroga texto	26	Facultad DOM	<p>Artículo 26</p> <p>Conforme a las facultades conferidas al Director de Obras en el Artículo 5.8.11 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y sin perjuicio de las responsabilidades que le correspondan al constructor, previo al inicio de cualquier obra de excavaciones para subterráneos, el interesado deberá solicitar el respectivo permiso de obra acompañado del proyecto de entibaciones, las cuáles obligadamente deberán efectuarse en todos aquellos casos en que se generen taludes de ángulos superiores a 45°, medidos desde la cota de fondo de las excavaciones.</p>	No es facultad del PRC establecer estas disposiciones, sobre materias reguladas en otros cuerpos normativos.
Se deroga texto	28	Facultad DOM	<p>Artículos 28</p> <p>Al evacuar el informe a que se refiere el artículo 58 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el Director de Obras verificará que las actividades desarrolladas en cada destino dado a la propiedad y su edificación sean efectivamente concordantes con los usos de suelo correspondiente en cuanto a sus características funcionales e impactos ambientales y urbanos.</p> <p>Dicha verificación se practicará atendiendo a los usos de suelo, que para cada zona establece esta Ordenanza en el Capítulo IV.</p>	No es facultad del PRC establecer estas disposiciones, sobre materias reguladas en otros cuerpos normativos.
Se deroga texto	29	Facultad PRC	<p>Artículo 29</p> <p>El ancho de las calles que se fija como condición para autorizar diversos usos de suelo, debe cumplirse en todo el largo de la</p>	Regula una materia ajena al ámbito de competencia de los PRC

Cambios propuestos	Artículo PRC	Objeción	Texto vigente	Fundamento
			<p>cuadra en que se emplace el predio. Estas calles deberán además estar materializadas y conectadas con vías estructurantes. Esta conexión puede ser a través de vías de enlace siempre que estas cumplan con el ancho mínimo requerido para cada destino.</p> <p>Cuando la calle se conecte a vías estructurantes a través de vías de enlace de menor ancho, se regirá por las disposiciones de estas vías de enlace.</p>	
Se deroga texto	36	Facultad PRC	<p>En aquellos terrenos que resulten parcialmente comprendidos por franjas de profundidad máxima debe considerarse lo siguiente:</p> <p>A) Los terrenos que enfrenten la calle o avenida a partir de la cual se establece la franja de profundidad máxima podrán optar a las condiciones de edificación de acuerdo a lo establecido en el artículo 2.1.21. inciso primero de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p> <p>B) Los terrenos, sea que enfrenten o no la calle o avenida a partir de la cual se establece la franja de profundidad máxima, podrán optar a las condiciones de uso de suelo que correspondan a esta franja siempre y cuando los dos tercios de la superficie del terreno quede incluida en ella. En caso que el terreno no cumpla este requisito, sólo podrá optar a las condiciones de uso de esta franja aquella porción del terreno que esté incluida en la franja. En caso que proceda el crecimiento de la franja, éste no podrá exceder en más de un 50% la profundidad de la misma.</p> <p>C) En todo caso, respecto de aquellos deslindes con predios que pertenezcan total o parcialmente a otras áreas de edificación o zona de uso del suelo, deberá aplicarse el distanciamiento diferenciado establecido en el artículo 38 de la presente Ordenanza.</p>	Regula una materia ajena al ámbito de competencia de los PRC
Se deroga texto	36 bis	Facultad PRC	<p>Artículo 36 Bis.</p> <p>Para los efectos de lo dispuesto en el artículo 40º de la presente Ordenanza, los predios que pertenezcan a una zona con idéntico uso de suelo y que enfrentan dos o más vías de distinta clasificación y ancho, se regirán por las siguientes normas:</p> <p>A) Cuando un predio esquina enfrente vías de distinta clasificación y ancho, podrá optar a los usos del suelo que le permite la vía de mayor jerarquía,</p>	Regula una materia ajena al ámbito de competencia de los PRC

Cambios propuestos	Artículo PRC	Objeción	Texto vigente	Fundamento
			<p>en una profundidad máxima equivalente a dos veces su frente predial por esta vía, aplicado en su frente a la vía de menor jerarquía y ancho siempre y cuando no sobrepase una profundidad de 40 metros ni supere la mitad de la manzana. En ambos casos dicha profundidad se medirá desde la línea oficial del predio esquina.</p> <p>B) Cuando un predio no situado en esquina enfrenta vías de distinta clasificación y ancho, podrá optar a los usos del suelo que permite la vía de mayor ancho en una profundidad máxima equivalente a la mitad de la distancia entre ambas vías medida entre líneas oficiales, aplicada por el interior del predio en los deslindes del terreno.</p> <p>C) Los casos de predios a los que no pueda aplicarse los criterios contenidos en las letras A) y B) precedentes, deberán ser resueltos técnicamente por el Director de Obras Municipales de conformidad a lo preceptuado en el artículo 2.1.21. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, sin perjuicio de las atribuciones de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo.</p>	
Se deroga texto	Artículo 38 inciso 2°		Para los efectos de fijar las líneas de edificación los antejardines señalados en las tablas del presente artículo son variables, debiendo incrementarse la medida señalada en la respectiva tabla de acuerdo al siguiente detalle:	No se ajusta a normativa vigente

Tabla Nº 10 Disposiciones que se Mantienen o Modifican

Cambios propuestos	Artículo PRC	Texto vigente	Texto propuesto
Se ajusta redacción	1	Las disposiciones de la presente Ordenanza, contienen las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos del suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del área territorial del Plan, graficadas en los planos MPRCLC-2010, Plano N° 1, Plano de Edificación; Plano N° 2, Plano de Usos de Suelo; Plano N° 3, Plano de Vialidad, en adelante “el Plano”, y que complementan la información gráfica contenida en ellos. En caso de discordancias entre lo señalado en la presente Ordenanza y lo graficado en los citados planos prevalecerá la presente ordenanza.	Artículo 1. Contenido del presente Instrumento de Planificación Territorial. Las disposiciones de la presente Ordenanza contienen las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos del suelo, condiciones de subdivisión predial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del área territorial del Plan, graficadas en los planos MPRCLC-2020, Plano N° 1, Plano de Edificación; Plano N° 2, Plano de Usos de Suelo; Plano N° 3, Plano de Vialidad, en adelante “el Plano”, y que complementan la información gráfica contenida en ellos. En caso de discordancias entre lo señalado en la presente Ordenanza y lo graficado en los citados planos prevalecerá la presente ordenanza.
Se Ajusta redacción	2	Artículo 2 El área de aplicación de este Plan corresponde al área urbana comprendida y delimitada por la poligonal cerrada cuya descripción se encuentra en el Artículo 6 de esta Ordenanza.	Artículo 2. Área territorial normada por el Plan. El área de aplicación de este Plan corresponde al área urbana comprendida y delimitada por la poligonal cerrada de conformidad a la siguiente descripción
Se ajusta redacción de encabezamiento y se traslada a nuevo Artículo 2. Área territorial normada por el Plan	6	El límite del área de aplicación del Plan enunciado en el Artículo 2 de esta Ordenanza, se define de conformidad a la siguiente descripción: (Tabla con descripción de puntos)	de conformidad a la siguiente descripción: (Tabla con descripción de puntos)
Se ajusta redacción de inciso 4° y se traslada a nuevo Artículo 5. De los Antejardines	9	Asimismo, en proyectos de densificación de más de 3 pisos de altura destinados a vivienda, no se permite utilizar el antejardín para estacionamiento.	<u>Artículo 5. De los antejardines.</u> En proyectos de densificación de más de 3 pisos de altura destinados a vivienda, no se permite utilizar el antejardín para estacionamiento. de visitas.
Se mantiene inciso 2° y se traslada a inciso 1° de nuevo Artículo 11 De las construcciones y características del Espacio Público	12 inciso 2°	Si como resultado de la división del suelo en zonas residenciales, resulten áreas verdes de una superficie inferior a 1.000 m2., estas deberán concentrarse en un solo paño. Si superaren dicha dimensión, al menos el 70% deberá concentrarse en un paño de una superficie mínima de 1.000 m2, según lo indicado en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.	Artículo 11. De las construcciones y características del Espacio Público. Si como resultado de la división del suelo en zonas residenciales, resulten áreas verdes de una superficie inferior a 1.000 m2., estas deberán concentrarse en un solo paño. Si superaren dicha dimensión, al menos el 70% deberá concentrarse en un paño de una superficie mínima de 1.000 m2, según lo indicado en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.
Se ajusta redacción y se traslada a nuevo Artículo 6º De los	13º	Artículo 13 º Los cierros exteriores y medianeros, tendrán una altura	Artículo 6. De los cierros y ochavos. Los cierros exteriores, tendrán una altura máxima de 2.5 m medidos en el plano

Cambios propuestos	Artículo PRC	Texto vigente	Texto propuesto
cierros y ochavos		máxima de 2.5 m medidos en el plano paralelo al suelo natural en el eje de cada deslinde. Los cierros exteriores además, deberán ser transparentes o de cerco vivo en un 40% de su longitud como mínimo. Los cierros en esquinas, deberán formar ochavos, según lo previsto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y conforme a las líneas oficiales fijadas por el respectivo plano de loteo.	paralelo al suelo natural. Los cierros exteriores de sitios abandonados deberán ser transparentes en un 70% de su longitud como mínimo. Los cierros en esquinas deberán formar ochavos, según lo previsto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y conforme a las líneas oficiales.
Se ajusta redacción y se traslada a nuevo Artículo 7. Sistemas de agrupamiento y adosamiento.	14º	Artículo 14 En conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones, se permitirán adosamientos según se indica en las áreas de Edificación definidas en la presente Ordenanza.	Artículo 7. Sistemas de agrupamiento y adosamiento En conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza de Urbanismo y Construcciones, se permitirán adosamientos según se indica en las zonas de Edificación definidas en la presente Ordenanza.
Se mantiene y se traslada inciso 1º a nuevo Artículo 8. Alturas máximas de edificación.	15º inciso 1	Artículo 15 La altura máxima de edificación permitida en las diferentes áreas será la indicada en metros y pisos en los artículos pertinentes de la presente ordenanza.	Artículo 8. Alturas máximas de edificación. La altura máxima de edificación permitida en las diferentes zonas será la indicada en metros y pisos en los artículos pertinentes de la presente ordenanza.
Se ajusta redacción de inciso 3º y se traslada a inciso 3º de nuevo Artículo 10. De los cuerpos salientes o volados.	15º inciso 3	Asimismo, en proyectos de equipamiento podrán sobresalir hasta 1 m elementos exteriores de fachadas tipo celosías o “doble piel”, siempre que no generen superficie edificada y se cumplan los distanciamientos mínimos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En caso que estos proyectos contemplen construcción continua los citados elementos solo podrán sobresalir a partir del tercer piso.	Artículo 10. De los cuerpos salientes o volados En proyectos de equipamiento podrán sobresalir hasta 1 m elementos exteriores de fachadas tipo celosías o “doble piel”, siempre que no generen superficie edificada y se cumplan los distanciamientos mínimos que establece la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. En caso que estos proyectos contemplen construcción continua los citados elementos solo podrán sobresalir a partir del tercer piso.
Se ajusta redacción y se traslada inciso 2º a nuevo Artículo 9. Profundidad máxima sistema de agrupamiento continuo.	16º inciso 2º	En las áreas en que se establece agrupamiento continuo, EAa+cm, EAa+ca y proyectos acogidos a la tabla B del área Ee1, la profundidad del cuerpo continuo será equivalente como máximo al 40% del deslinde común, aplicado desde la línea de edificación de la edificación continua.	Artículo 9. Profundidad máxima sistema de agrupamiento continuo. En las zonas en que se establece agrupamiento continuo, EAa+cm, EAa+ca y proyectos acogidos a la tabla B de la zona Ee1, la profundidad del cuerpo continuo será equivalente como máximo al 40% del deslinde común, aplicado desde la línea de edificación de la edificación continua.
Se ajusta redacción de incisos 1º y 2º. Se trasladan incisos	18º inciso 1º, 2º y 3º	Artículo 18 Sobre el terreno correspondiente a antejardines que tengan a lo	Artículo 10. De los cuerpos salientes o volados. Sobre el terreno correspondiente a

Cambios propuestos	Artículo PRC	Texto vigente	Texto propuesto
1° y 2° modificados e inciso 3° a incisos 1° y 2° de nuevo Artículo 10. De los cuerpos salientes o volados.		<p>menos 5,0 m, podrán sobresalir hasta 2,0 m del plano de fachada, volados abiertos por tres lados, destinados exclusivamente a jardineras y terrazas, las cuales podrán situarse a partir del segundo piso. Estos volados no podrán cerrarse total o parcialmente. Las escaleras y zonas verticales de seguridad definidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no podrán sobresalir del plano de fachada sobre el antejardín.</p> <p>Asimismo, también podrán sobresalir los elementos exteriores de fachada a que se refiere el artículo 15 en la medida establecida en el mismo artículo, salvo en los pisos 1° y 2° de proyectos de equipamiento, en los que dichos elementos no podrán sobresalir de la línea de edificación.</p> <p>En caso de viviendas unifamiliares se admitirán en volado sobre el antejardín ventanas tipo bow-window que no constituyan superficie edificada, incluido el primer piso.</p>	<p>antejardines que tengan a lo menos 5,0 m, podrán sobresalir hasta 2,0 m del plano de fachada, volados abiertos por tres lados, destinados exclusivamente a jardineras y terrazas, las cuales podrán situarse a partir del segundo piso, en los pisos 1° y 2° de proyectos de equipamiento, dichos elementos no podrán sobresalir de la línea de edificación. Estos volados no podrán cerrarse total o parcialmente. Las escaleras y zonas verticales de seguridad definidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones no podrán sobresalir del plano de fachada sobre el antejardín.</p> <p>En caso de viviendas unifamiliares se admitirán en volado sobre el antejardín ventanas tipo bow-window que no constituyan superficie edificada, incluido el primer piso.</p>
Se mantiene y traslada a nuevo Artículo 12. Construcciones en subterráneos.	25	<p>Artículo 25 Las construcciones de subterráneos se regirán por las siguientes normas: a) A partir de los deslindes de los terrenos, se deberán mantener franjas inexcavadas de al menos 1 m de ancho. (sigue...)</p>	<p>Artículo 12. Construcciones en subterráneos. Las construcciones de subterráneos se regirán por las siguientes normas: a) A partir de los deslindes de los terrenos, se deberán mantener franjas inexcavadas de al menos 1 m de ancho. (sigue...)</p>
Se mantiene y traslada inciso 1° a nuevo Artículo 13. De la Publicidad.	31 inciso 1°	<p>Artículo 31 Toda expresión espacial y publicitaria de las actividades permitidas quedará condicionada al cumplimiento de la Ordenanza que sobre la materia dicte la Municipalidad en uso de las facultades otorgadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p>	<p>Artículo 13. De la Publicidad. Toda expresión espacial y publicitaria de las actividades permitidas quedará condicionada al cumplimiento de la Ordenanza que sobre la materia dicte la Municipalidad en uso de las facultades otorgadas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.</p>
Se ajusta redacción de inciso 2°. Se trasladan inciso 1° y 2° modificado a nuevo Artículo 15.	32 inciso 1 y numeral es 1, 2 y 3	<p>Artículo 32 Los estacionamientos se regirán, en general, por lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de acuerdo a las</p>	<p>Artículo 15. Dotación mínima de estacionamientos. Los estacionamientos se regirán, en general, por lo dispuesto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y de acuerdo a</p>

Cambios propuestos	Artículo PRC	Texto vigente	Texto propuesto
Dotación mínima de estacionamientos.		normas y estándares establecidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Deberán cumplir, además, con las condiciones que se establecen en este artículo: (sigue...)	las normas y estándares establecidas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Deberán cumplir, además, con las condiciones que se establecen en este artículo: (sigue...)
Se ajusta redacción y traslada a nuevo Artículo 14. De los Terminales de Locomoción Colectiva Urbana.	33º	Artículo 33 Los Terminales de Locomoción Colectiva Urbana, sólo podrán localizarse en las áreas que contemplen dicho destino en el Capítulo IV de la presente Ordenanza. Los terrenos definidos por la presente Ordenanza como Equipamientos Intercomunales y Comunes y cuyo destino sea comercial podrán disponer como uso de suelo complementario de terminales de locomoción colectiva urbana, en categoría A de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza.	Artículo 14. De los Terminales de Locomoción Colectiva Urbana. Los Terminales de Locomoción Colectiva Urbana, sólo podrán localizarse en las zonas que contemplen dicho destino en el Capítulo VI de la presente Ordenanza. Salvo lo dispuesto en el Capítulo 13 Terminales de servicios de locomoción colectiva urbana de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.
Se ajusta redacción y traslada a nuevo Artículo 3. Identificación de las zonas, subzonas y sectores que integran el Plan.	34	Artículo 34 Para los efectos de aplicación de la presente ordenanza, en el área urbana se distinguen las siguientes Áreas de Edificación, cuya sigla en el Plano N° 1, Plano de Edificación, corresponde a la letra "E" y, las siguientes Zonas de Usos de Suelo, cuya sigla en el Plano N° 2, Plano de Usos de Suelo, corresponde a la letra "U". En los cuadros siguientes se establecen las siglas de las áreas y zonas correspondientes: (sigue...)	Artículo 3. Identificación de las zonas, subzonas y sectores que integran el Plan. Para los efectos de aplicación de la presente ordenanza, en el área urbana se distinguen las siguientes Zonas de Edificación, cuya sigla en el Plano N° 1, Plano de Edificación, corresponde a la letra "E" y, las siguientes Zonas de Usos de Suelo, cuya sigla en el Plano N° 2, Plano de Usos de Suelo, corresponde a la letra "U". Las zonas corresponderán a macro áreas dentro de las cuales podrán coexistir subzonas y sectores. En los cuadros siguientes se establecen las siglas de las zonas, subzonas y sectores correspondientes: (sigue...)
Se ajusta redacción y traslada a nuevo Artículo 4. Límites de zonas, subzonas y sectores según planos.	35	Artículo 35 La ubicación y límites de las áreas de edificación y las zonas de usos del suelo son las indicadas en el Plano MPRCLC-2010, Plano N° 1, Plano N° 2, y en la presente Ordenanza.	Artículo 4. Límites de zonas, subzonas y sectores según planos. La ubicación y límites de las zonas de edificación y de usos del suelo son las indicadas en el Plano MPRCLC-2020, Plano N° 1, Plano N° 2, y en la presente Ordenanza.
Se ajusta redacción	39º	Artículo 39. El presente artículo define el listado de obras generales, que constituyen la factibilidad de infraestructura necesaria a ejecutar total o parcialmente, para posibilitar el desarrollo de	Artículo 39. El presente artículo define el listado de obras generales, que constituyen la factibilidad de infraestructura necesaria a ejecutar total o parcialmente, para posibilitar el desarrollo de

Cambios propuestos	Artículo PRC	Texto vigente	Texto propuesto
		proyectos que se emplacen en las áreas denominadas EAb4, EAb4' y EAm1 de la presente Ordenanza y que optan a las tablas de densificación de dichas áreas.	presente Ordenanza y que optan a las tablas de densificación de dichas zonas.
Se ajusta redacción y reemplaza cuadros de usos de suelo	40	<p>Artículo 40. Para los efectos de determinar los usos de suelo que se establecen en esta Ordenanza, la Comuna se divide en 14 Zonas de Uso del Suelo signadas con las siglas: U-M (uso Metropolitano), U-V (uso vivienda), U-V1 (uso de vivienda N° 1), U-V2 (uso de vivienda N° 2), U-V3 (uso de vivienda N° 3), U-VO (uso de vivienda y oficina), U-C1 (uso comercial N° 1), U-C2 (uso comercial N° 2), U-C3 (uso comercial N° 3) U-Ee1 (uso especial N° 1), U-Ee2 (uso especial N° 2), UEe3 (uso especial N° 3), UEe4 (uso especial N° 4), UEe5 (uso especial N° 5). Cada una de estas Zonas están delimitadas en el Plano N° 2 sobre usos de suelo el que forma parte de la presente Ordenanza.</p> <p>Para cada una de estas Zonas, se señalan los usos de suelo permitidos, con las condiciones que en cada caso se indican. Los usos de suelo no incluidos se entenderán prohibidos.</p> <p>Ver cuadros en páginas siguientes considerando la siguiente simbología:</p> <p>O= Uso permitido O= Uso prohibido SR= Sin restricción (siguen cuadros...)</p>	<p>Artículo 40. Usos del Suelo Permitidos y Prohibidos por Zonas. Para los efectos de determinar los usos de suelo que se establecen en esta Ordenanza, la Comuna se divide en 14 Zonas de Uso del Suelo signadas con las siglas: U-M (uso Metropolitano), U-V (uso vivienda), U-V1 (uso de vivienda N° 1), U-V2 (uso de vivienda N° 2), U-V3 (uso de vivienda N° 3), U-VO (uso de vivienda y oficina), U-C1 (uso comercial N° 1), U-C2 (uso comercial N° 2), U-C3 (uso comercial N° 3) U-Ee1 (uso especial N° 1), U-Ee2 (uso especial N° 2), UEe3 (uso especial N° 3), UEe4 (uso especial N° 4), UEe5 (uso especial N° 5). Cada una de estas Zonas están delimitadas en el Plano N° 2 sobre usos de suelo el que forma parte de la presente Ordenanza.</p> <p>Para cada una de estas Zonas, se señalan los usos de suelo permitidos, con las condiciones que en cada caso se indican. Los usos de suelo no incluidos se entenderán prohibidos.</p> <p>En los centros comerciales se admitirán como actividades complementarias al interior de la edificación: oficinas en general, servicios artesanales, gimnasio y, la clase de culto y cultura en cualquiera de sus actividades. Asimismo, se entenderán incluidas las actividades de restaurantes, fuentes de soda y cafeterías. (siguen cuadros...).</p>
Ajusta redacción reemplazándolo por nuevo Artículo 41.	40 bis	<p>Artículo 40 bis Cambios de Destino: El tipo de uso de suelo equipamiento de la clase servicios se permitirá mediante cambio de destino, de acuerdo a las condiciones que establece la tabla de la respectiva zona de usos de suelo, en proyectos que no hubieren utilizado las tablas de densificación, siempre que el interesado presente un proyecto</p>	<p>Artículo 41. Sectores en las zonas de uso de suelo. Los predios que conforman los sectores pertenecientes a zonas de uso de suelo U-V1 y U-V2 y constituyan límites de las Zonas U-C1, U-C2, U-VO, U-Ee1, y que además se encuentran graficados en el plano MPRCLC-2020, Plano N° 2, de Usos de Suelo, podrán acogerse a todas las disposiciones sobre usos del suelo reglamentadas para la zona U-VO. En estos sectores, los proyectos de habilitación de las edificaciones para las</p>

Cambios propuestos	Artículo PRC	Texto vigente	Texto propuesto
		<p>que resguarde hacia el espacio público las características arquitectónicas, de la edificación existente o del sector, solo en los siguientes lugares:</p>	<p>distintas actividades deberán mantener las características arquitectónicas de la edificación existente.</p> <p>Los predios que conforman sectores en las zonas U-V1 y U-V2, Martín de Zamora, Los Pozos, Martín Alonso Pinzón, Vasco de Gama, Vaticano, Nevería, acera sur, entre el Estadio Español y el límite oriente de la zona U-VO “Américo Vespucio”, Alicante, Renato Sánchez, Nuestra Señora de los Ángeles, Estoril, vereda poniente, entre Paul Harris y calle Los Gladiolos, según se grafica en el plano MPRCLC-2020, Plano N° 2, de Usos de Suelo y que pertenezcan a la zona de uso de suelo U-V1 o U-V2, podrán destinar la vivienda existente a la actividad de servicios profesionales. En estos sectores, los proyectos de habilitación de las edificaciones para esta actividad deberán mantener las características arquitectónicas de la edificación existente.</p> <p>Adicionalmente aquellos predios que se emplacen en los siguientes sectores, en la profundidad correspondiente a los deslindes prediales existentes, según se grafica en el plano MPRCLC-2020, Plano N° 2, de Usos de Suelo, podrán optar al uso de suelo U-VO:</p> <ul style="list-style-type: none"> A) Vereda sur de Avda. Presidente Riesco entre Nuestra Señora del Rosario y Pasaje Pdte. Riesco. B) Vereda oriente de calle Alcántara entre Avenida Presidente Errázuriz y calle Martín de Zamora. C) Vereda oriente de calle Luz entre Presidente Riesco y límite norte de la zona U-C2 por Avenida Isidora Goyenechea. <p>Vereda norte y sur de Avda. Camino El Alba entre calle Vital Apoquindo y Camino El Algarrobo, solo para construcciones que no requieran más de 50 estacionamientos.</p>
<p>Ajusta redacción , reemplazándolo por nuevo “Artículo 42 Sectores en las zonas de uso de suelo.</p>	<p>41</p>	<p>Artículo 41 Los predios que enfrenten calles que constituyan límites de las Zonas U-C1, U-C2, UVO, U-Ee1, y que además se encuentran graficados en el plano MPRCLC-2010, Plano N° 2, de Usos de Suelo, podrán acogerse a todas las disposiciones sobre usos del suelo reglamentadas para la zona U-VO.</p>	<p>Artículo 42. Normas de Uso de Suelo Complementaria El Golf Sur. Aquellos predios de una superficie predial superior a 1.000 m² y que pertenezcan a la zona de uso de suelo U-V1’, U-V2’ y U-V2 dentro del sector definido por el límite de la franja de profundidad máxima en la acera sur de Avda. Apoquindo, Avda. El Bosque, calle Mariano Sánchez Fontecilla, calle Martín de Zamora y Avda. Américo Vespucio, podrán optar adicionalmente a las siguientes actividades:</p>

Cambios propuestos	Artículo PRC	Texto vigente	Texto propuesto
			(le sigue tabla y continua) En esta zona, los proyectos de habilitación de las edificaciones para estas actividades deberán mantener las características arquitectónicas de la edificación existente.
Se mantiene y traslada a nuevo Capítulo VII, pasando a ser nuevo Artículo 43.	42	Artículo 42 La vialidad estructurante del área urbana comunal regida por el presente Plano Regulador, está constituida por el conjunto de avenidas, calles y caminos existentes o proyectados, que corresponden a las señaladas como tales en los cuadros de vialidad de la presente Ordenanza.	Artículo 43. Definición de Vialidad Estructurante. La vialidad estructurante del área urbana comunal regida por el presente Plano Regulador, está constituida por el conjunto de avenidas, calles y caminos existentes o proyectados, que corresponden a las señaladas como tales en los cuadros de vialidad de la presente Ordenanza.
Se ajusta redacción y traslada a nuevo Capítulo VII, pasando a ser nuevo Artículo 43.	43	Artículo 43 La vialidad de servicio está constituida por el conjunto de calles que sirven a las áreas en que se posibilita el crecimiento por extensión o por densificación, graficadas en el Plano MPRCLC-2010, Plano N° 3, con el ancho y características establecidas en esta Ordenanza.	Artículo 44. Definición de Vialidad de Servicio. La vialidad de servicio está constituida por el conjunto de calles que sirven a las áreas en que se posibilita el crecimiento por extensión o por densificación, graficadas en el Plano MPRCLC-2020, Plano N° 3, con el ancho y características establecidas en esta Ordenanza.
Se mantiene y traslada a nuevo Capítulo VII, pasando a ser nuevo Artículo 45	44	Artículo 44 La vialidad local existente está conformada por el conjunto de calles y avenidas no incluidas como expresas, troncales, colectoras o de servicio. Sus anchos y perfiles geométricos, así como el resto de las características de estas vías son las definidas mediante seccionales y proyectos de loteo según corresponda.	Artículo 45. Definición de Vialidad Local Existente. La vialidad local existente está conformada por el conjunto de calles y avenidas no incluidas como expresas, troncales, colectoras o de servicio. Sus anchos y perfiles geométricos, así como el resto de las características de estas vías son las definidas mediante seccionales y proyectos de loteo según corresponda
Se reemplazan cuadros de vialidades. Se reemplaza por nuevo Artículo 46. del Capítulo VII	45	Artículo 45 Las vías expresas, troncales, colectoras, de servicio y locales, tanto existentes como proyectadas, graficadas en el Plano N° 3, Plano de Vialidad, tendrán los anchos y características que se señalan en los cuadros del presente artículo.	Artículo 46. Cuadros de Vías y Sus Características. Las vías expresas, troncales, colectoras, de servicio y locales, tanto existentes como proyectadas, graficadas en el Plano N° 3, Plano de Vialidad, tendrán los anchos y características que se señalan en los cuadros del presente artículo.
Se ajusta redacción y traslada a nuevo Capítulo VII, pasando a ser nuevo Artículo 47.	46	Artículo 46 Los estudios de impacto sobre el sistema de transporte urbano a que se refiere el Artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y los estudios de impacto sobre el barrio o la estructura urbanística y ambiental a que se refiere el artículo 4.5.4. de la misma	Artículo 47. Estudios de Tránsito Deben Considerar Relación con la Red Vial Estructurante. Los estudios de impacto sobre el sistema de transporte urbano a que se refiere el Artículo 2.4.3. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones y los estudios de impacto sobre el barrio o la estructura urbanística y ambiental a que se refiere el artículo 4.5.4. de la misma Ordenanza, deben considerar como

Cambios propuestos	Artículo PRC	Texto vigente	Texto propuesto
		Ordenanza, deben considerar como ámbito del estudio, además de los aspectos técnicos y urbanísticos involucrados, la relación con la red vial estructurante definida en el Artículo 45 de la presente Ordenanza.”	ámbito del estudio, además de los aspectos técnicos y urbanísticos involucrados, la relación con la red vial estructurante definida en el Artículo 46 de la presente Ordenanza.”

5.6 Graficar en plano Zonas de Conservación histórica descritas en Ordenanza y establecerles Normas de Edificación.

Las zonas de conservación históricas de la comuna de Las Condes están normadas en los artículos 34 y 38 numeral 20 de la Ordenanza local.

La presente modificación plantea los siguientes cambios en esta materia:

- En el artículo 34 las zonas de conservación históricas están descritas de acuerdo a las vías que las conforman lo cual se aparta de lo dispuesto en el artículo 2.1.10. como se muestra a continuación:

“Las Zonas de Conservación Histórica dentro del territorio comunal son:

- *Avenida Presidente Errázuriz. Todos los predios que conforman por ambos costados la avenida, entre calle Asturias por el oriente y deslinde oriente del área de Equipamiento Recreacional Deportivo Stade Francais y calle Unamuno por el poniente.*
- *Avenida Gertrudis Echeñique. Todos los predios que conforman por ambos costados la avenida entre deslinde predial de los terrenos que enfrentan por el norte calle Renato Sánchez y Avda. Presidente Errázuriz.”*

Para ajustar y actualizar esta disposición a la normativa vigente se propone establecer estos dos sectores como subzonas dentro del Plan, denominándolas Subzona ZCH Av. Presidente Errazuriz y Subzona ZCH Av. Gertrudis Echeñique, graficándolas además en plano.

- El artículo 38 numeral 20, área E-e5: Edificación Especial N° 5 Áreas de Interés patrimonial, no establece normas urbanísticas a estos tipos de inmuebles, lo cual se contrapone al resguardo de estas zonas por lo cual la presente modificación plantea establecer condiciones de edificación que resguarden las edificaciones existentes.

Texto vigente:

“20. Área E-e5: Edificación Especial N° 5

Áreas de Interés Patrimonial.

Áreas e inmuebles de propiedad fiscal, municipal o privada, descritos en el Artículo 34 de la presente Ordenanza, que constituyen valores arquitectónico - culturales.

Los proyectos de construcción que puedan afectar edificios declarados Monumentos Históricos o Zonas Típicas, para su aprobación deberán atender lo dispuesto en la Ley N° 17.288, sobre Monumentos Nacionales, asimismo, aquellos proyectos de obras que afecten a Inmuebles o Zonas declarados por esta Ordenanza como de Conservación Histórica, requerirán para su aprobación la autorización previa de la

Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, conforme lo establece el Artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”

Texto propuesto:

20. Zona E-e5: Edificación Especial N° 5

Áreas de Protección de Recurso de Valor Patrimonial Cultural

Áreas e inmuebles de propiedad fiscal, municipal o privada, descritos en el Artículo 3, numeral 3.3 de la presente Ordenanza, que constituyen valores arquitectónico - culturales.

Los proyectos de construcción que puedan afectar edificios declarados Monumentos Históricos , Zonas Típicas, Inmuebles o Zonas declarados por esta Ordenanza como de Conservación Histórica, deben considerar el siguiente cuadro de normas urbanísticas:

Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Adosamiento	Sistema de Agrupamiento
8 hab/ha	2.500 m ²	0,6	0,4	60°	2 pisos y mansarda con altura máxima de 10,5 m	Existente	O.G.U.C.	O.G.U.C.	Aislado Pareado

Los proyectos de construcción que puedan afectar edificios declarados Monumentos Históricos o Zonas Típicas, para su aprobación deberán atender lo dispuesto en la Ley N° 17.288, sobre Monumentos Nacionales, asimismo, aquellos proyectos de obras que afecten a Inmuebles o Zonas declarados por esta Ordenanza como de Conservación Histórica, requerirán para su aprobación la autorización previa de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, conforme lo establece el Artículo 60° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.”

El o los predios colindantes por el oriente con la Zona de Conservación Histórica Presidente Errázuriz, deberán acogerse a las disposiciones de las normas urbanísticas de la Zona E-Am1, incrementándose los coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo en un 30%, en acuerdo a las disposiciones del Artículo 2.1.13. de la OGUC, reflejado en la siguiente Tabla:

Densidad Bruta Máxima (hab/ha)	Superficie de Subdivisión Predial Mínima	Coefficiente de Constructibilidad	Coefficiente de Ocupación de Suelo	Condición de Área Libre	Rasante	Altura máxima	Antejardín	Distanciamiento	Sistema de Agrupamiento y Adosamiento
320 hab/ha	800 m ²	1,3	0,4	0,2	60°	4 pisos con altura máxima de 14 m	7 m	6 m	Aislado. No se permite adosamiento

5.7 Equipamientos

5.7.1 En relación a la zona especial de equipamientos comunales, señalados en Artículo 38 numeral 16:

“Área E-e1: Edificación Especial N° 1. Equipamientos

El área de edificación E-e1, de Equipamiento, estará constituida por los terrenos en que se emplazan las edificaciones destinadas a complementar las funciones urbanas básicas, según se establece en la Ordenanza del Plan Regulador Metropolitano de Santiago. En el territorio comunal estos son los siguientes:”(texto vigente).

La presente modificación los reconoce como subzonas en la ordenanza y en planos, precisa listado de equipamientos existentes y ajusta sus normas urbanísticas a la normativa vigente.

Cambios propuestos	Artículo PRC	Texto vigente	Texto propuesto
Se ajusta redacción	38 numeral 16	Área E-e1: Edificación Especial N° 1. Equipamientos	16. Zona E-e1: Edificación Especial N° 1. Equipamientos
Ajuste de redacción, creación de subzona	38 numeral 16	A) Equipamientos en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.	16.a. E-e1 SE - M Sub Zona Equipamiento Metropolitano.
Ajuste de redacción, creación de subzona	38 numeral 16	B) Equipamientos comunales comerciales y de Servicios.	16.b. E-e1 SE - CC Sub Zona Equipamiento Comunal Comercial y de Servicio
Ajuste de redacción, creación de subzona	38 numeral 16	C) Equipamientos comunales culturales.	16.c. E-e1 SE - CE Sub Zona Equipamiento Comunal Educativo Cultural

5.7.2 En relación a la Zona E-e2 Edificación Especial N° 2 Equipamiento Recreacional Deportivo , señalado en Artículo 38 numeral 17:
La presente modificación precisa listado de equipamientos existentes.

5.7.3 En relación a la Zona E-e3 Edificación Especial N° 3 Parques Intercomunales, señalado en Artículo 38 numeral 18:
La presente modificación ajusta redacción e incorpora dos nuevos numerales:

“18.e. Áreas Verdes Quebradas Intercomunales

- Qda. El Romeral

18.f. Área Verde Quebrada Comunal.

- Qda. Los Codos Norte.
- Qda, O23.”

5.8 Simplificar y actualizar el artículo 40 Usos de suelo permitidos por zonas, realizando ajustes a los cuadros de usos de suelo que indican las normas en cada zona, eliminando o replanteando disposiciones según corresponda.

Los usos de suelos permitidos en la comuna de Las Condes se encuentran establecidos en el artículo 40 de la Ordenanza local.

El principal cambio introducidos en este artículo, es la modificación de la estructura de los cuadros de usos de suelo.

El texto vigente define los usos de suelo de acuerdo a las categorías de las vías, lo que se aparta de lo señalado en el artículo 2.1.10 de la OGUC, en el sentido que las normas urbanísticas se deben establecer en base a zonas o subzonas.

La estructura de los cuadros de usos de suelo se modifica de acuerdo a lo siguiente:

• **Texto Vigente:**

Cuadro de usos de suelo zona U-M (1 de 3)											
Uso de suelo		Vía local		Vía servicio		Vía colectora		Vía Troncal		Vía expresa	
Tipo	Clase	A	C	A	C	A	C	A	C	A	C

A= Actividad

C= Condiciones

• **Texto Propuesto:**

CUADRO DE USO DE SUELO ZONA U-M (USO METROPOLITANO)			
TIPO DE USO DEL SUELO	CLASE O DESTINO	ACTIVIDADES	
		PERMITIDAS	PROHIBIDAS

Se eliminan de los cuadros, las notas en las cuales se establecen restricciones o condiciones que se apartan de la legislación vigente, tales como:

“En vías colectoras o superior se admitirá el uso de suelo del tipo Equipamiento para la clase deportes, sin espectadores.”

“Se admitirá el uso de suelo del tipo Equipamiento para la clase “Servicios”, siempre que forme parte de un conjunto de una superficie edificada de más de 5.000 m2.”

“Se admite en el tipo de uso de suelo de Equipamiento la clase “Educación” para locales destinados a parvularios y jardines infantiles en edificaciones nuevas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Se emplacen en un terreno mínimo de 1.000 m2.
- Generen en el interior del predio un área protegida de carga y descarga de alumnos
- Presenten a la Dirección de Obras Municipales un proyecto que incorpore mecanismos de mitigación de ruido respecto de los terrenos vecinos.
- No se autoriza este equipamiento en calles y pasajes sin salida.

Al igual que en las zonas de edificación, en las zonas de uso de suelo se identificaron nuevas subzonas derivadas de todas aquellas condiciones o restricciones que se describían en la ordenanza asociadas a vías o áreas, o bien de la diferenciación de los equipamientos.

Las nuevas zonas o subzonas que se incorporan son las siguientes:

SIGLA	DESCRIPCION		
U-V1'	U uso de suelo	V vivienda 1'	Equipamiento en baja intensidad
U-V2'	U uso de suelo	V vivienda 2 prima	Equipamiento en baja intensidad
U-C1'	U uso de suelo	C comercial 1 prima	
U-C2'	U uso de suelo	C comercial 2 prima	Comercio de actividades turísticas y de esparcimiento
U-Ee1-SE-M	U uso de suelo	E especial 1 Sub zona Equipamiento Metropolitano	Equipamiento Metropolitano
U-Ee1-SE-CC	U uso de suelo	E especial 1 Sub zona Equipamiento Comunal Comercio y de Servicios	Equipamiento Comunal comercial y de servicios
U-Ee1-SE-CE	U uso de suelo	E especial 1 Subzona Equipamiento Educativo, Culto y Cultura.	Equipamiento Comunal educacional, culto y cultural.
U-Ee3	U uso de suelo	E especial 3	Áreas Verdes: Intercomunales y Comunes
U-Ee4	U uso de suelo	E especial 4	Parques Metropolitanos

5.9 Modificar aspectos contenidos en Decreto Alcaldicio Secc. 1ª N° 966.

El decreto Alcaldicio Secc. 1ª N° 966 fue parcialmente derogado, ya que los ajustes y cambios de redacción al texto aprobatorio de la Modificación N° 8 propuestos, debían efectuarse a través de una modificación al Plan Regulador Comunal, de acuerdo a lo señalado por la Contraloría General de la República en su dictamen N°085862N16 .

Al respecto, la presente modificación, contempla las siguientes temáticas del decreto:

- a) Numeral 1.3, referente a no exigir antejardín a los proyectos municipales o con subsidio del Estado, lo incorpora dentro de los incentivos normativos, en el nuevo Artículo 20. Incentivos al desarrollo de proyectos comunitarios o con subsidio estatal o municipal ya al ampliación de viviendas unifamiliares.
- b) Vinculado al numeral 1.4, establece estándar de estacionamiento a la clase servicios.
- c) El numeral 1.10, referente a incentivos a los proyectos de servicios municipales, se incorpora dentro de los incentivos normativos, en el nuevo Artículo 20. Incentivos al desarrollo de proyectos comunitarios o con subsidio estatal o municipal.
- d) Vinculado al numeral 1.12, se reemplaza expresión “servicios municipales” por “servicios”.
- e) Cambios propuestos en numeral 1.13 se incorporan con nueva redacción en el nuevo Artículo 38 numeral 14. Zona E-Aa+cm: edificación aislada alta con continuidad media.
- f) En relación con el numeral 1.15, se elimina texto propuesto, en el nuevo Artículo 38 numeral 16 Zona E-e1: Edificación Especial N° 1. Equipamientos.
- g) Se incorpora en Artículo 40 en inciso tercero, la actividad gimnasio, de acuerdo a lo señalado en numeral 1.25.

5.10 Ajustar Plano de Edificación y Plano de usos de suelo, de acuerdo con las modificaciones introducidas al Plan Regulador Comunal y rectificar en coherencia con la Ordenanza del Plan.

Los planos que acompañan esta modificación deben ser concordantes con lo establecido en la presente memoria y Ordenanza, las principales modificaciones a efectuar en estos, tienen relación con el reconocimiento de las nuevas subzonas en el PRC de las Condes, las cuales deberán ser graficadas en estos.

Por otra parte se rectifican gráficamente los Planos en el siguiente sentido:

1. Se rectifica en concordancia con lo establecido en el nuevo artículo 2 (ex artículo 6) de la Ordenanza, la gráfica del Punto 4 Intersección del eje del camino a Farellones con el límite oriente del Loteo La Hoyada.
2. Se rectifica en Plano de Edificación la Zona de Conservación Histórica de Avenida Presidente Errázuriz en su descripción oriente, proyectando el límite actualmente definido por calle Asturias. Complementario a ello se aclara en el texto de la Ordenanza la proyección de calle Asturias como límite oriente de la zona.