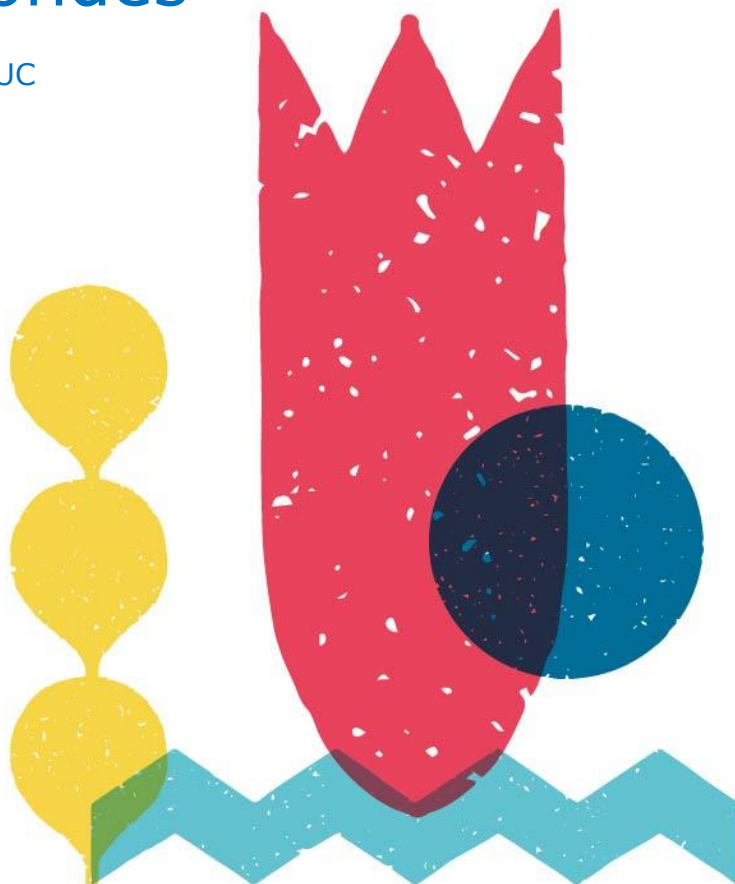




PROPUESTA

"Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado, Comuna de Las Condes"

Acogido al artículo 72° del DFL 458/75 LGUC



PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO, COMUNA DE LAS CONDES

La propuesta de zonificación del “Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado, comuna de Las Condes” propone equilibrar el desarrollo de esta pieza urbana disponible a lo largo de la calle Cerro Colorado, con su entorno inmediato, el cual ha tenido un desarrollo con uso de suelo predominantemente residencial. Esto, permitirá en la Zona de Remodelación, actualizar los usos de suelo de forma más acorde con el entorno e integrarlo con la trama urbana existente.

En una primera instancia se planteó abordarlo como una gran zona en la cual se mantenía el uso de suelo de área verde del Parque Araucano e incorporando el uso residencial y de equipamiento, generando así, un espacio mixto en un entorno verde compatible. Esto permitía generar un uso mixto, incluir otros usos al área verde (habitacional, espacio público y equipamiento). Sin embargo, no se dejaba claro el margen de cuanta superficie se destinaría a cada tipo de uso, esta amplitud abre la posibilidad de la incertidumbre de no lograr el objetivo de la Modificación.

Por otro lado, surge la posibilidad de condicionar la consolidación de los proyectos residenciales y equipamiento, garantizando el uso de suelo de área verde en superficie, calidad y materialización. Sin embargo, esta posibilidad fue desestimada ya que durante el año 2021 la Ilustre Municipalidad de Las Condes inició las obras para construir el Parque Cerro Colorado, donde en una primera etapa se materializaron 9.516 m² de un total de 13.372 m² de parque, más un Paseo Peatonal Arbolado de 5.140 m². Estas obras se encuentran materializadas. Dicho Paseo enlaza el Parque Araucano por el oriente y el Parque de Américo Vespucio por el poniente, configurándose como el conector de un circuito de áreas verdes de la comuna, integrando el nuevo Parque Cerro Colorado.

Finalmente, y después del análisis de las posibilidades de planificación, el estudio del Plan Seccional propone la implementación de dos Zonas que plantea: Por un lado, una zona de Área Verde Intercomunal central bajo la figura del artículo 2.1.31. de la OGUC, favoreciendo así la reserva de libre acceso de un espacio de esparcimiento y recreación para la comunidad y, una zona Especial de Área Verde que admite uso Habitacional y Equipamiento, quedando configurado su uso en los extremos; dicha propuesta es concordante con lo estipulado en el “Convenio de Colaboración” suscrito con fecha 8 de abril de 2024 entre la SEREMI de Vivienda y Urbanismo Metropolitana, el SERVIU Metropolitano y la Municipalidad de Las Condes.

Es así, como la propuesta plantea mantener el uso de Área Verde en toda el área del Plan, con exclusividad y carácter Intercomunal en el centro, y en los extremos Área Verde que incorpora vivienda en altura y equipamiento complementario a estos usos en el primer nivel.

NORMAS URBANISTICAS A APLICAR EN EL ÁREA DEL PLAN SECCIONAL ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO, COMUNA DE LAS CONDES

La propuesta de zonificación del “Plan Seccional Zona de Remodelación Cerro Colorado, comuna de Las Condes” busca reactivar el área subutilizada por medio de la incorporación del uso de suelo residencial y equipamientos complementarios. Esta incorporación al uso de suelo existente, permite fortalecer e intensificar el uso del área verde, al alimentarse de los programas producto de los otros usos que se proponen, y con ello propender una continua activación de los espacios enfocado desde una escala más local – barrial.

Para que esta propuesta se lleve a cabo, se plantean 2 zonas de uso de suelo.

1. **“Zona de Área Verde Intercomunal” (Zona ZAVI):** cuyo objetivo es mantener, en el centro del área del Plan Seccional, la zonificación existente que actualmente se encuentra regulada por el art. 5.2.3.1. del PRMS, “Parques Intercomunales”. A su vez, dado el carácter de propiedad SERVIU del predio, se establece como uso de suelo las normas del artículo 2.1.31 de la OGUC correspondiente a “Espacio Público”.

2. **“Zona Especial Área Verde Admite Vivienda” (Ze AV+VI):** zona conformada en dos áreas localizadas en los extremos opuestos del área del Plan Seccional.

En cuanto a esta nueva zonificación, se propone incorporar conjuntamente los usos de suelo área verde, residencial y equipamiento a fin de permitir la materialización de viviendas de interés público, siempre y cuando, se cumpla con las siguientes condiciones:

- Materialización de un mínimo de un 30% de área verde de la respectiva zona del Plan (Ze AV+VI). Para ello, deberá presentar un proyecto de paisajismo, el cual deberá ser aprobado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, previo a la obtención del permiso de edificación, y luego de obtenido formará parte de este.

- No se podrá disponer el uso destino vivienda en el nivel de primer piso.

En consecuencia, el Plan Seccional, define las siguientes Zonas:

ZONA ZAVI	ZONA DE ÁREA VERDE INTERCOMUNAL
ZONA Ze AV+VI	ZONA ESPECIAL ÁREA VERDE ADMITE VIVIENDA

ZONA DE ÁREA VERDE INTERCOMUNAL – Zona ZAVI

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
Equipamiento	Clase	Actividades
	Científico	Todas.
	Culto y cultura	
	Deporte	
	Esparcimiento	
Áreas Verdes	Plazas, Parques y Equipamiento de acuerdo a lo señalado en el artículo 2.1.31. de la O.G.U.C.	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
Residencial	Todos los destinos.	
Equipamiento	Clase	Actividades
	Comercio	Todas.
	Educación	
	Salud	
	Seguridad	
	Servicios	
	Social	
Actividades Productivas	Todos los destinos.	
Infraestructura	Todos los destinos.	

NORMAS URBANÍSTICAS	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,1
Coeficiente de Constructibilidad	0,05
Altura Máxima de la Edificación (m)	7 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado. No permite adosamiento.
Rasante	70°
Distanciamiento a medianero	OGUC
Antejardín	7 m
Ochavo	OGUC

ZONA ESPECIAL ÁREA VERDE ADMITE VIVIENDA – Zona Ze AV+VI

USOS DE SUELO PERMITIDOS		
Residencial	Clase	Actividades
	Vivienda	Vivienda*
	Hogares de acogida	Establecimientos de larga estadía para el adulto mayor, centros diurnos para el adulto mayor.
Equipamiento	Clase	Actividades
	Comercio	Centros y locales comerciales, restaurantes, fuentes de soda.
	Culto y Cultura	Catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; centros culturales, museos, bibliotecas, salas de concierto o espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposiciones o difusión de toda especie; y medios de comunicación, entre otros, canales de televisión, radio y prensa escrita.
	Deportes	Gimnasios.
	Educación	Formación o capacitación en educación superior, técnica, media, básica, básica especial y prebásica, y a centros de capacitación, de orientación o de rehabilitación conductual
	Servicios	Servicios profesionales y servicios artesanales, tales como reparación de objetos diversos.
	Social	Establecimientos destinados principalmente a actividades comunitarias, tales como sedes de juntas de vecinos, centros de madres, clubes sociales y locales comunitarios.
Espacio Público	Todas.	
Áreas Verdes	Todas.	
USOS DE SUELO PROHIBIDOS		
Residencial	Clase	Actividades
	Hospedaje	Todos los destinos.
Equipamiento	Clase	Actividades
	Científico	Todos los destinos.
	Comercio	Grandes tiendas, supermercados, mercados, estaciones o centros de servicio automotor, bares, discotecas, y similares.
	Deporte	Estadios, centros y clubes deportivos, multicanchas; piscinas, saunas, baños turcos; recintos destinados al deporte o actividad física en general, cuente o no con áreas verdes.

	Esparcimiento	Todas.
	Salud	
	Seguridad	
	Servicios	
Actividades Productivas	Todos los destinos.	
Infraestructura	Todos los destinos.	

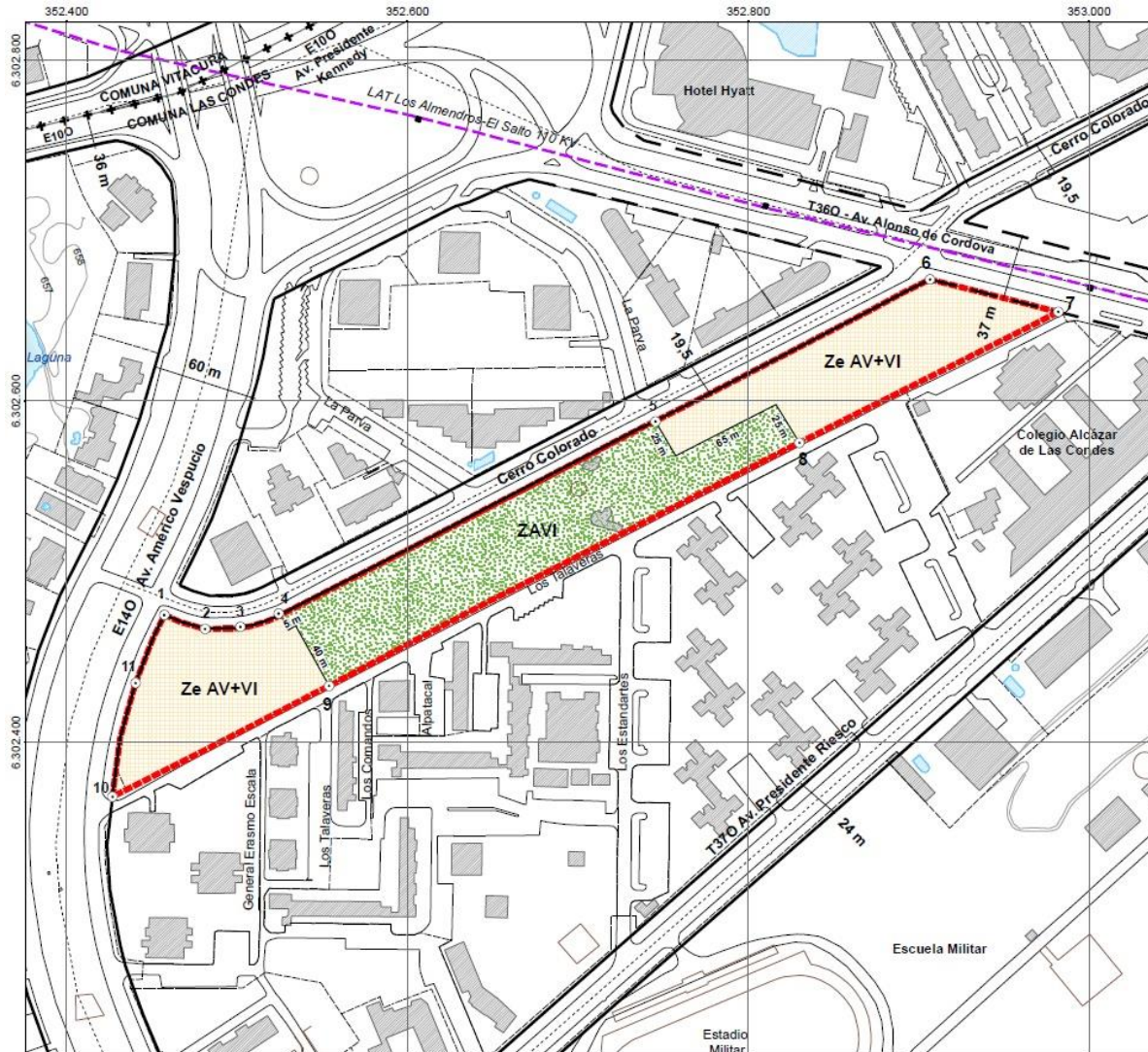
NORMAS URBANÍSTICAS	
Superficie de Subdivisión Predial Mínima	2.500 m ²
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,3
Coeficiente de Constructibilidad	2
Densidad Máxima	1.000 hab/ha
Altura Máxima de la Edificación (m)	52,5 m
Sistema de Agrupamiento	Aislado. No permite adosamiento.
Rasante	70°
Distanciamiento a medianero	OGUC
Antejardín	5 m
Ochavo	OGUC
Estacionamientos	1 por vivienda

* La materialización de viviendas de interés público, sólo se podrá hacer efectiva siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Materialización de un mínimo de un 30% de área verde de la respectiva zona del Plan (Ze AV+VI). Para ello, deberá presentar un proyecto de paisajismo, el cual deberá ser aprobado por la Secretaría Regional Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, previo a la obtención del permiso de edificación, y luego de obtenido formará parte de este.
- No se podrá disponer el uso destino vivienda en el nivel de primer piso.

PLANO DE LA PROPUESTA DE ZONIFICACION NORMATIVA

Ilustración 1: Plano Propuesta Zonificación Normativa.



A. ZONA DE REMODELACIÓN CERRO COLORADO. COMUNA LAS CONDES.

1. ÁREA URBANA METROPOLITANA.

--- Límite Urbano.
Comuna Las Condes Res. N°8 13.06.1995.

2. ÁREA SECCIONAL.

--- Límite Seccional
○ Vértices, con Coordenadas en Proyección UTM,
Huso 19s, Datum WGS 84:

1: E. 352457, N. 6302474	7: E. 352982, N. 6302652
2: E. 352481, N. 6302466	8: E. 352829, N. 6302574
3: E. 352498, N. 6302466	9: E. 352556, N. 6302434
4: E. 352524, N. 6302476	10: E. 352427, N. 6302368
5: E. 352745, N. 6302587	11: E. 352440, N. 6302434
6: E. 352907, N. 6302671	

3. ZONIFICACIÓN USOS DE SUELO

Ze AV+VI
Zona Especial Área Verde admite vivienda
ZAVI
Zona de Área Verde Intercomunal

4. VIALIDAD ESTRUCTURANTE

--- Vialidad Existente
--- Vialidad Afecta a Utilidad Pública
--- Con Ensayo

5. DE RESGUARDO DE INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA Art. 8.4.3. PRMS.

--- Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica.
Art. 8.4.3. Letra b. PRMS.

B. ÁMBITO TERRITORIAL.

1. Espacios Viales

--- Vialidad

2. Espacios asociado a la Propiedad

--- Predios
--- Edificaciones

3. Relieve

--- Curva Índice
--- Curva Secundaria

4. Hidrografía

--- Laguna

Fuente: SEREMI MINVU RM, 2024.