

I. MUNICIPALIDAD DE VITACURA

MEMORIA EXPLICATIVA DEL PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE VITACURA

INDICE MEMORIA

1. Introducción

1.1	Presentación	.....	1
1.2	Situación Normativa Actual	.....	2-3
2.-	Planteamiento General		
2.1	Instrumentos Vigentes	.....	4-5
2.2	Marco Referencia Político, Legal y Reglamentario	.....	5-13
2.3	Objetivos Generales	.....	14-15
2.4	Objetivos Específicos	.....	15-20

3.- Rol y Jerarquía del Centro Poblado en el Contexto Regional y Comunal

3.1	Antecedentes Históricos	.....	21
3.2	Antecedentes Socio - Económicos	.....	22-23
3.3	Rol y Jerarquía en el Contexto Regional y Comunal	.....	24-25

4.- Situación del Centro Poblado

4.1.	Situación Geográfica y Características del Entorno Físico	.....	26-27
4.2	Limitantes para el Crecimiento Urbano	.....	28

5.- Análisis Demográficos y de Ocupación de Suelos Urbanos	.....	29
5.1. Evolución del Crecimiento Poblacional	.....	29-30
5.2. Tasas de Crecimiento	.....	30-33
5.3. Análisis de Ocupación de Suelo	.....	34-36
6.- Análisis Urbano		
6.1. Evolución del Uso del Suelo Urbano	.....	37-44
6.2. Evaluación de la Red Vial	.....	45-54
6.3. Morfología Urbana	.....	55-57
6.4. Diagnóstico Global	.....	58-65
7.- Identificación de Alternativas		
7.1 Descripción de Alternativas	.....	66-69
8.- Plan Propuesto		
8.1. Estructura formal de la Ordenanza Local	.....	70-71
8.2. Límite Urbano	.....	72
8.3. Estructuración del Territorio	.....	72-77
9.- Cálculo de Densidades	.....	78-81

1.-

MEMORIA EXPLICATIVA

PLANO REGULADOR COMUNAL DE VITACURA

1.- INTRODUCCION

1.1. Presentación :

Esta etapa de desarrollo del estudio del plan Regulador, está orientada hacia la complementación de los estudios efectuados por la Universidad Católica y a la reformulación de dicha proposición acogiendo las observaciones de los vecinos formuladas a través del cabildo electrónico, cartas de oposición presentadas por vecinos durante el período de presentación de la propuesta de la U. Católica a la comunidad (Junio de 1992), entrevista a líderes de opinión y recomendaciones formuladas por la comisión especial nombrada por la Municipalidad de Vitacura en Diciembre - Enero de 1992 - 1993.(Anexo N°1).

Esta etapa es también el resultado de un replanteo de la proposición expuesta al público desde el 12 de Noviembre de 1993 al 31 de enero de 1994, previamente habiendo realizado una etapa de difusión, y las respectivas reuniones Focus Group con cada una de las juntas vecinales. Este replanteo nace de las observaciones hechas por los vecinos durante el período de exposición de la proposición, evaluando su acogida junto al Concejo Municipal, en reuniones con cada Junta Vecinal, finalizando con una evaluación general de la nueva proposición, junto al Concejo Municipal, Consejo Económico Social y la Unión Comunal de Juntas de Vecinos.

Ver Anexo Declaración Proceso de Aprobación PRCV, el cual es parte integrante de la presente.

1.2. Situación Normativa Actual:

Los residentes de la Comuna de Vitacura, en su historia reciente, se han sentido profundamente sacudidos por los efectos del Plan Regulador vigente, proveniente de la regulación con que ella nació a su vida institucional en 1991.

Esta normativa en lo grueso se implementó a partir del Decreto Supremo N° 46 (V y U) del 19 de marzo de 1981 y básicamente provocó un fuerte proceso de conversión de la ex-comuna de Las Condes (Anexo N° 2).

Es así como esta comuna planeada bajo los conceptos de "Ciudad Jardín" destinada a la vivienda unifamiliar y que estaba diseñada en base a barrios de baja altura, se vió modificada a través de un proceso de densificación. Este proceso se produjo mediante la construcción de edificios de departamentos destinados a la vivienda, en una primera etapa, a través de alturas bajas de 3 a 4 pisos y posteriormente en grandes alturas de 12 y más pisos, todo lo cual transformó profundamente la imagen de esta comuna.

Al proceso descrito anteriormente se le sumó un explosivo crecimiento de la ciudad hacia el pie cordillerano, facilitado por la políticas de desregulación de la ciudad implementadas a nivel nacional desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo y por la creciente facilidad de obtener automóvil y el desarrollo tecnológico de éste.

El efecto del crecimiento en extensión de la ciudad y del aumento del parque automotriz no se ha dejado esperar, convirtiendo a los otrora tranquilos barrios residenciales de Vitacura en sectores destinados al paso indiscriminado de vehículos.

Esto, y la normativa vigente, que no impone coeficientes de constructibilidad, mínimos prediales, ocupación de suelo, áreas libres mínimas, densidades máximas, no establece normas sobre estacionamientos y no exige a la densificación aportes para el mejoramiento de la infraestructura vial, lo cual ha transformado el carácter de la comuna y la calidad de vida de sus residentes.

3.-

Es en esta coyuntura que se estudió el presente Plan Regulador, tensionado por un lado, por los intereses de sus vecinos residentes, que quisieran que la comuna no hubiera cambiado. Por otro lado, por las políticas de regulación urbana intercomunal emanadas del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, el cual fija para la comuna exigencias de aportes para acoger una mayor densificación en virtud de la reducción de la extensión de la intercomuna de Santiago, y por último por la necesidad de dotar de una normativa real de gestión, en la cual se sientan interesados tanto los actuales residentes como los agentes inmobiliarios y los futuros habitantes en desarrollar urbanamente el territorio comunal.

En atención a la situación descrita, el primer gran desafío que enfrenta hoy Vitacura consiste en redefinir el rol comunal, dado que su rol originario obviamente ha sido sobrepasado, tanto por la ordenanza local vigente como por el crecimiento en extensión del sector oriente del gran Santiago.

4.-

2.- **PLANTEAMIENTO GENERAL**

2.1. **Instrumentos Vigentes**

a. **Plano Regulador Vigente**

Hasta la promulgación de la aprobación del P.R.C.V. por el Gobierno Regional Metropolitano, rige sobre el territorio comunal de Vitacura el Plano oficial de urbanización de la Comuna de las Condes: D.S. N° 46 - MINVU - 19.03.81 / D.O. - 18.05.81 (Plano MR-80/Lám. A,B,C,D) y por sus modificaciones posteriores hasta la aprobada por RES. N° 43 - MINVU - 10.06.92 /D.O. - 13.07.92 y RES. N° 44 - MINVU - 10.06.92 /D.O. - 25.07.92 (Anexo N°2).

b) Seccional Jardín del Este

c) Política Nacional de Desarrollo Urbano. (D.S. N° 31 MINVU- 14.03.85).

d) Ley General de Urbanismo y Construcciones. (D.S. N° 458 - MINVU / D.O. - 13.04.76) y sus modificaciones.

e) Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. (D.S.N° 47 - V. y U. - 1992/ D.O. - 19.05.92) y sus modificaciones.

f) Ley sobre Régimen de Copropiedad Inmobiliaria. (Ley N° 19.537 / D.O. - 16.12.97)

g) D.F.L. N° 2 / D.O. - 31.07.59

- h) Ley N° 19.130: Modifica Ley N° 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades. (D.O. - 19.03.92)
- i) Instructivos referente a Lineamientos Generales para la Elaboración de Planes Reguladores Comunales e Intercomunales de la División de Desarrollo Urbano del MINVU. (OFICIO ORD. CIRC. N° 11 - 16.09.85; ORD.CIRC. N° 306 28.06.91; ORD. CIRC. N° 05 - 26.12.91) y de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo (OFICIOS ORD. N° 434 - 12.02.92; ORD. N° 518 - 21.02.92).
- j) Planes Seccionales con decretos de aprobación vigentes dentro del área de expansión urbana.
- k) Plan Regulador Metropolitano de Santiago, Resolución N° 20 del Gobierno Regional Publicado en el Diario Oficial del 04.11.94 y sus modificaciones.

2.2. Marco de Referencia Político, Legal y Reglamentario.

2.2.1. Metodología de Trabajo.

Para este trabajo de complementación se ha procedido conforme a la metodología propuesta por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través de la circular N° 11 de la División de Desarrollo Urbano de dicho Ministerio, a la cual le han incorporado las siguientes modalidades:

a) Estudios Bases.

A los estudios bases, además de los estudios disponibles provenientes del diagnóstico comunal elaborado por encargo de la I. Municipalidad de Vitacura en 1992, al Ingeniero Eduardo Acevedo A. (Anexo N° 3), con los estudios de desarrollo histórico de la comuna, antecedentes socio-económicos e índices de desarrollo humano, evolución del uso del suelo aportados por la Universidad Católica (Anexo N° 4) se han agregado los siguientes:

- Vuelo Aerofotogramétrico escala 1:4000 del 20/07/93
- Información de Población y Vivienda a nivel de distrito correspondientes a los censos 1970, 1982 y 1992 entregados por el I.N.E., disponibles en listados y que se graficó en planos. Esta información se complementa con la graficación de la subdivisión administrativa del territorio comunal (Unidades Vecinales (Anexo N° 5).
- Graficación de pendientes en sector Norte de la comuna (Anexo N° 6).
- Graficación de usos de suelo, según información del Depto. Rentas de la I. Municipalidad de Vitacura (Anexo N° 4).
- Graficación de Areas verdes según contratos de mantención (Anexo N° 6).
- Elaboración de plano y graficación de zonas homogéneas según subdivisiones contenidas en planos de loteos (Anexo N° 6).
- La formación de zonas consideradas por la encuesta Origen-Destino elaborada por CADE-IDEPE por encargo de SECTRA en 1991 (estudio de Factibilidad de un Sistema Vial y de Transporte para la comuna de Vitacura, Anexo PRCV-93 Lámina N° 4).
- Plano base comunal, que se preparó con la información disponible de la Municipalidad de Las Condes y a la cual se le agregó la información de loteos aprobados, en construcción o que tengan garantizadas las obras de infraestructura (Anexo N° 6).

b) Estudios Específicos.

Con la información señalada y otros se han realizado los siguientes análisis que arrojan un diagnóstico por sectores de estudio en los cuales se señalan las deficiencias y potencialidades detectadas.

b.1. Estructura Vial Comunal: (Estudio de Factibilidad Vial)

Características predominantes del sistema, puntos más conflictivos y posibilidades de mejoramiento de ellos. Grados de saturación de las vías y posibilidad de reasignación de flujos.

Identificación de los diferentes sistemas superpuestos existentes y alternativas de mejoramiento de la malla.

Relaciones internas de la comuna, divididas por el río y segregadas funcionalmente del resto del área Metropolitana.

Relación con la intercomuna oriente y deficiencias en la interacción de las comunas más centrales, lugar de atracción de la mayor cantidad de viajes.

b.2. Estructura de Localización de los Usos de Suelo:

Deficiencias en la capacidad de otorgar servicios básicos a la población de Vitacura (insuficiencias en cuanto al equipamiento comercial del barrio).

Buena dotación de equipamientos de educación y salud. Identificación de ejes de emplazamiento de instituciones de nivel regional y nacional.

b.3. Estudios Demográficos:

Proyecciones de crecimiento, densidad, análisis de las cuotas de densificación fijadas en el P.R.M.S., dinámica de evolución analizada a nivel de distritos censales para determinar y cuantificar estos procesos (Anexo N° 5).

b.4. Análisis de la Construcción:

Proyecciones de tendencias de superficie edificada, unidades de viviendas y superficies medias de las viviendas, a través de la recopilación y procesamiento de la información obtenida de 6 años en la comuna. De esta manera se pretende proyectar el territorio necesario para acoger esta dinámica (Anexo N° 5).

b.5. Análisis de Variables Económicas para la Gestión de la Renovación a través de la Inversión Inmobiliaria:

Se realizó un análisis de sensibilidad a través de matrices de doble entrada en que se cruzan las variables coeficientes de constructibilidad, costos de construcción y valores de venta, obteniéndose como resultado indicadores de valores posibles de pagar por unidad de terreno.

La matriz se ha formulado para valores de venta entre 30 y 50 UF el m² de superficie útil destinada a vivienda; y para coeficientes de constructibilidad sobre el nivel natural de terreno entre 0,4. y 3,0. según cuadros de análisis en Anexo 7.

b.6. Análisis de Tipología de Edificación Aislada

Se realizó a través de una matriz de doble entrada con datos de altura de edificación y distanciamientos, que arrojan resultados de tipo de terrenos, superficies, ocupación de suelo, coeficientes de constructibilidad y cuotas de estacionamientos posibles, según cuadros de análisis para edificación aislada, en el Anexo 7.

Estas matrices se han empleado para relacionar las variables normativas con la voluntad volumétrica que se fijará como objetivo en la planificación.

b.7. Análisis de la Capacidad de Infraestructura.

b.7.1. Infraestructura Vial :(Estudio de Factibilidad de un Sistema Vial y de Transporte para la comuna de Vitacura)

A través de la Universidad Católica, se trabajó en la modificación de las matrices origen-destino de la encuesta realizada en 1991, aplicando un escenario de densificación diferenciada por sectores en el territorio comunal, con lo cual se verificó el comportamiento de la malla estructurante de la comuna, en especial sus puntos y tramos más sensibles.

Simultáneamente a esto, se aplicó tasas generales de crecimiento poblacional, según tendencias, para verificar el comportamiento de la malla Metropolitana con los proyectos Costanera Sur y desnivelación Padre Hurtado, y mejoramiento de A. Vespucio en el año 2.005. El resultado de este análisis es positivo, lo cual afirma la necesidad de los proyectos indicados.

Para el mejoramiento general de la infraestructura vial de la comuna, se hizo un estudio consistente en 3 etapas:

- Estudio de la vialidad estructurante comunal, donde se proponen vías de enlace, ensanches, aperturas de calles, modificación de trazados, reconocimiento de las vías locales comunales, empalmes y nudos viales.
- Estudio de sentidos de flujos existentes y propuestos, empalmes y nudos viales proyectados, cruces controlados a nivel y desnivel.
- Estudio de reasignación de flujos bidireccionales o unidireccionales, medido por las capacidades de las vías (metros de calzada pavimentada), con reparto de los tiempos de luz verde.

Se complementó este estudio con un catastro de toda la señalización existente en la comuna (semáforos, ceda el paso, discos pare).

Para la ejecución de la propuesta en estudio, se propone aplicar los sistemas de análisis de la malla denominados **STRAUSS Y SATURNO**.

b.7.2. Infraestructura Sanitaria: (Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas)

Se estimó un crecimiento para los próximos 30 años, que significa un incremento en la población y las viviendas, dentro de la zonificación empleada para la encuesta Origen-Destino en el año 1991.

Este crecimiento sólo es posible si es técnicamente viable y económicamente factible, dotar de agua potable y alcantarillado de aguas servidas y de aguas lluvias a las áreas urbanas que lo experimenten, vía densificación, mediante el Plan Regulador Comunal.

De acuerdo a lo establecido en la Ley General de Urbanismo y Construcciones, Artículo 42, letra b.) el Plan Regulador deberá contar con un estudio de la factibilidad para ampliar o dotar de agua y alcantarillado, en relación con el crecimiento urbano proyectado, estudio que requerirá, consulta previa al Servicio Sanitario correspondiente de la región.

Para ello, se solicitó a la Empresa de Agua Potable Lo Castillo; hoy Aguas Cordilleras S.A y la Empresa de Agua Potable Manquehue; un Informe de factibilidad, para el mismo escenario considerado en transporte. Dicha factibilidad se refiere a la dotación de agua potable y capacidad de sistema colector unitario de la comuna.

b.7.3. Proyecto de Refuerzo y tratamiento de Riberas del Río:

Se anexa el informe contenido en el Diagnóstico integral de la Comuna de Vitacura para ser considerado proyecto prioritario del Plan de Desarrollo Comunal (Anexo N° 3).

c. Diagnóstico y Análisis Urbano:

Se realizó un diagnóstico global de la situación Metropolitana y Comunal, referido básicamente al proceso de densificación que afectará a la ciudad de Santiago, y una recopilación de las deficiencias y potencialidades obtenidas de los análisis reseñados y de los documentos en referencia existentes, indicando las causas de las particularidades detectadas.

d. Alternativas:

d.1 Alternativas de Macroestructura

Se han considerado las alternativas correspondientes a:

- La normativa vigente (desarrollo de ejes)
- Recomendaciones de estructuración del convenio U.C. - Municipalidad de Vitacura (gestión concertada), en sus niveles de desarrollo.
- Elaboración de una imagen - objetivo de la comuna para lo cual se consideró los siguientes aspectos:

* Refuerza los barrios de vivienda en baja densidad y la generación de nuevos barrios de mayor densidad a la actual existente.

* Política para el diseño del espacio público comunal valorizando elementos espaciales y de calidad de vida.

* Elaboración de una imagen - objetivo de la comuna en virtud de lograr una comuna residencial con una fuerte imagen de barrio jardín.

* Alternativas de crecimiento y usos de suelo por sectores, en virtud de su infraestructura y localización dentro del contexto comunal e intercomunal.

e. Evaluación de Alternativas.

e.1 Conforme a los niveles o grados de satisfacción de los objetivos formulados en el Plan Regulador vigente.

e.2 Conforme al análisis de factibilidad de gestión que principalmente se refiere a las variables económicas.

f. Dimensionamiento para el Crecimiento.

Se incluyó una ponderación de los requerimientos territoriales para acoger el crecimiento durante el período de vigencia del instrumento. Esta evaluación y análisis, procura ordenar los procesos de renovación urbana y proteger los derechos de los vecinos, estableciendo un equilibrio entre estos dos factores.

g. Zonificación y Normativas.

Para la zonificación y elaboración de la normativa se privilegió aspectos cualitativos por sobre indicadores económicos, otorgándose prioridad al objetivo principal de este Plan Regulador; la consolidación y refuerzo de una estructura de barrios residenciales con fuerte presencia de la naturaleza y los espacios verdes. Esto ha exigido estudiar normas específicas para diferentes unidades - barrios. Para ello se estructura las alturas, cuando se requiere, a través de una gradiente entre zonas altas y bajas minimizándose de esta manera la intromisión de la edificación en altura sobre sectores bajos.

Para lo anterior se consultan las siguientes materias:

- Políticas específicas sobre límites de zonas.
- Diferenciación en usos de suelos y condiciones de edificación.

2.3. Objetivos Generales:

El objetivo principal que se busca a través de la formulación del Plan Regulador de Vitacura, consiste en definir las bases conceptuales y físicas que permitan un desarrollo armónico de la misma.

Para la formulación del proyecto, se ha tenido presente las aspiraciones expresadas por los vecinos que han participado en las consultas denominadas "cabildo electrónico"; los requerimientos formulados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, quién fija exigencias de densificación, vialidad, equipamiento, etc.. Y la intención de reforzar una identidad y pertenencia comunal que enrola con la vocación que se ha identificado en el análisis de las potencialidades y las deficiencias de las relaciones internas del territorio y sus habitantes.

Esta vocación podemos expresarla a través del cumplimiento de los siguientes aspectos específicos:

2.3.1. Una comuna preferentemente residencial, en la cual se privilegiará la construcción de edificaciones destinadas al uso señalado. Según la ubicación en el territorio comunal, se intentará otorgar una gama diferenciada de alternativas para la vivienda en cuanto a tipo y calidad; básicamente se buscará obtener cualidades diferentes según el lugar donde se proyecta la construcción atendiendo a las características naturales y ambientales de dichos lugares, buscando en la medida de lo posible el mejoramiento de ellas.

2.3.2. Esta comuna residencial deberá ser concordante con la realidad actual de Vitacura, una porción de la metrópolis que se encuentra ubicada entre otras porciones de ella y que en este estar, busca destacar su propia identidad cumpliendo con su vocación.

Se trata que Vitacura se constituya en una unidad con vocación propia e interdependiente del resto de las unidades que conforman el área Metropolitana.

Para constituirse como unidad, debe asegurar su autosuficiencia en sus servicios básicos los cuales deberán ser adecuados a la población comunal y ser sustentados por ésta.

En su inserción metropolitana, debe resolver los requerimientos a que se ve sometida, especialmente por la intercomuna oriente (Lo Barnechea, Las Condes, La Reina y Providencia) y por la creciente demanda a que se ve sometida su infraestructura vial; y además aportar a la solución del crecimiento Urbano de Santiago acogiendo un proceso de densificación moderado, el cuál permitirá adicionalmente, sustentar nuevos servicios de mayor calidad y a menor distancia de quienes demandan estos servicios.

2.3.3.

El Gran potencial espacial que esta comuna puede aprovechar para su identidad, está dado por su estructura original de "ciudad jardín". Es sobre esta estructura, y mediante un reconocimiento de su lugar natural, el río y la cuenca Norte del valle con el perfil de los cerros precedido por el Manquehue, que se propone organizar la renovación, cuando se requiera, y la urbanización de las zonas no urbanizadas. Para el logro de este objetivo se ha propuesto una estructura de espacios públicos que privilegia la presencia de áreas verdes públicas y privadas.

2.4.

Objetivos Específicos

Para el cumplimiento de los objetivos generales reseñados, se han identificado acciones que se proponen como objetivos específicos del Plan. Sin perjuicio de ellos, para analizar la posibilidad de cumplir con los objetivos que se fijan, se ha estimado conveniente previamente establecer el plazo de vigencia durante el cual se aplicarán estas disposiciones; en especial en lo que se refiere a la cuantificación de superficies destinadas a acoger el crecimiento de la comuna, tanto en lo relativo

a los nuevos usos de suelo, como aquel que acogerá las nuevas edificaciones de vivienda. Para fijar este plazo mínimo se han considerado las recomendaciones en la Política Nacional de Desarrollo Urbano en relación a la provisión de áreas destinadas al crecimiento urbano, que recomienda plazos de diez años, período durante el cual hay que revisar el comportamiento de las disposiciones que se han fijado con el propósito de incorporar oportunamente las correcciones necesarias.

Además de lo señalado, se ha identificado ciertas políticas que orientan las acciones sobre el espacio público, acciones éstas que se consideran complementarias a las materias propias de este instrumento de planificación territorial pero que son fundamentales para la consecución de los objetivos generales y principales del presente Plan Regulador.

2.4.1. El Crecimiento de la Comuna.

Sobre esta materia hay que tener presente, como se señalara anteriormente, que por sobre una tesis de crecimiento ilimitado se privilegiará el desarrollo armónico de la comuna, esto es, en busca de un logro de una calidad de vida adecuada y en tanto los procesos de renovación y densificación sean coherentes con esta calidad, tendrán cabida en el territorio.

Además se postula que la renovación mediante un proceso de densificación se focalizará hacia aquellas áreas que presentan mejores aptitudes en cuanto a capacidad de la infraestructura, lo cual permitirá acoger nuevas demandas provocadas por las nuevas densidades que hacen económicamente factible esta renovación.

Otro parámetro para el análisis de alternativas se refiere al nivel de obsolescencia del área actual, la cual se ha medido en atención de las propiedades actuales y a la adecuación entre las estructuras edificadas y los destinos que ellas albergan.

Sin perjuicio de la consideración de los parámetros antes indicados, prevalece por sobre ellos la intención de dotar a la comuna de una estructura espacial y funcional adecuada a su realidad actual y previsoramente de sus tendencias de desarrollo al futuro. En ello incide la estructura espacial de la cuenca natural, la estructura vial existente y sus deficiencias y potencialidades y los objetivos generales con que se busca cumplir con este Plan.

Para acoger el crecimiento se han identificado los requerimientos reales, conforme a la proyección de tendencias, en materia de construcciones en la comuna. Se comparó esta tendencia de crecimiento con las tasas históricas de crecimiento de la población en la intercomuna oriente y en Vitacura en particular.

El análisis de esta tendencia, con las debidas precauciones para no crear condiciones monopólicas de los terrenos aptos para la densificación, permite determinar la superficie de suelo urbano necesario para acoger y orientar los crecimientos detectados.

Esta orientación Espacial y de localización territorial del crecimiento, permite identificar con claridad aquellas áreas comunales que durante el plazo de vigencia del plan no requieren ser modificadas y mantienen la plena vigencia de sus características actuales, lo cual constituye una gran aspiración de los actuales residentes de la comuna de Vitacura.

Sin perjuicio de lo anterior, una premisa prioritaria para la propuesta de renovación mediante proceso de densificación, se basa en la exigencia impuesta recientemente por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, que determina una densidad mínima o promedio de 150 hab/Há y máxima de 300 hab/Há. Sin embargo, y de acuerdo a lo señalado en el párrafo anterior, la propuesta plantea densificar acercándose lo más posible a la densidad mínima de 150 hab/Há; lo contrario significaría actuar en contra de la voluntad de los vecinos de esta Comuna.

2.4.2. Objetivos Respecto de la Vivienda y Equipamiento

Conforme lo han manifestado los vecinos tanto a través del cabildo Electrónico, como en encuestas aplicadas a dirigentes de Juntas de Vecinos y a miembros de la "Comisión Consultora del Plan Regulador de Vitacura", el destino principal de la comuna es la edificación de viviendas.

Este destino se debe cumplir conservando y en lo posible reforzando la imagen de una "Ciudad Jardín", lo cual queda manifestado en las consultas en comentario a través de la intención de los vecinos de tener una "Ciudad Armónica con su medio natural", que "complementa las áreas verdes y la arborización pública y defiende el paisaje natural del río y los cerros".

Complementario a la imagen indicada se puede entender como un aspecto a cautelar el conseguir una estructura espacial de sectores que presentan una cierta coherencia en las características de la edificación. Esta intención queda manifestada al indicar como riesgo "la edificación en altura descontrolada". Respecto de esta materia se asume como objetivo la valorización de una estructura de barrios con una identidad propia.

Se postula por lo tanto una identificación del vecino con su barrio y que esta unidad - El Barrio - tenga una representación en la estructura de juntas de vecinos que corresponda a las diferentes unidades vecinales.

En relación a la vivienda, se plantea que ella se desarrolle de acuerdo al uso de suelo de las diferentes zonas en que se estructura la comuna, así por ejemplo, en las zonas destinadas al Uso Preferente Comercio y/o Uso Preferente Oficina Comercio, se definirá un tipo de vivienda en densidades medias o altas que aseguren una actividad permanente sobre el espacio público, evitando el abandono y vandalismo, en las horas de no funcionamiento de la actividad comercial. De esta manera, la vivienda que acompaña al equipamiento vecinal tendrá sus propias características, al igual que aquella ubicada en zonas de uso exclusivo de vivienda en extensión.

Un aspecto a ser considerado en la ciudad contemporánea, es la necesidad de desarrollar los servicios destinados a satisfacer los requerimientos de la vivienda. La tendencia es disponer en grados crecientes de accesibilidad - tanto por su costo como por su cercanía - de diversos servicios destinados a satisfacer todas las necesidades de la vivienda. Esta tendencia se manifiesta en una distribución homogénea de pequeños centros de servicios ubicados cercanos a la vivienda, los cuales deben ser dimensionados para este propósito en relación al universo atendido.

El cumplimiento de este objetivo manifestaría un mejoramiento de la calidad de vida, un refuerzo de la vida de barrio y una disminución de los viajes motorizados y del tiempo destinado al abastecimiento diario de la vivienda.

Sin embargo, y considerando lo expresado por los vecinos ubicados en el sector norte del Río Mapocho, se propone un tratamiento distinto para éste, en cuanto a limitar los equipamientos a los servicios existentes. Lo anterior, en razón a lo manifestado por la Junta de Vecinos, a través de su Directiva, en tal sentido.

Como un sistema complementario al anterior, se han considerado aquellos servicios especializados, a los cuales se acude con frecuencias semanales o mayores. Este sistema se entiende como equipamientos de nivel comunal, que se localizan centralizados en torno a nodos atendidos por el sistema vial principal de la comuna. A diferencia del sistema de barrios, a este se ingresa mediante un sistema de transporte público y/o privado. En atención a la particularidad del modo de ingresar, se entiende que cada unidad se recorre internamente en forma peatonal, y en consecuencia su extensión responde a ese propósito, y en su localización en el plano se estructura a través de nudos viales jerárquicos.

2.4.3. Refuerzos del Patrimonio Natural y Sistema de Espacios Públicos.

Adicionalmente a cualquier alternativa que se adopte para el cumplimiento de los objetivos generales y específicos señalados, se plantea como materia de este Plan, la caracterización de un sistema de espacios públicos y privados en cuya conformación se identificarán los siguientes subsistemas que constituirán tramas superpuestas.

a) Subsistema Vialidad Metropolitana.

Conformado por las vías identificadas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, incluyendo las vías aún no consolidadas. La función principal de este sistema de nivel regional, es la relación de la comuna, con el resto del área Metropolitana en esta materia, todo lo cual, deberá ser oportunamente revisado con el objeto de minimizar los conflictos entre los sistemas de transporte públicos y privados, tendiendo al mejoramiento del primero de ellos.

b) Subsistema Vialidad Comunal, Anillos Interconectores Internos.

Este subsistema se plantea con el propósito de reforzar las relaciones internas entre los barrios que conforman la comuna de Vitacura. Está configurado por una trama vial que intenta dar lugar a las circulaciones de vehículos livianos que realizan viajes intercomunales, de corto y mediano alcance y da cabida a los paraderos del transporte público que atiende las necesidades de los barrios y los equipamientos vecinales.

c) Subsistema Vialidad Vecinal.

Su objetivo es recibir los viajes de corto alcance otorgando el acceso a un barrio, conformado por calles diseñadas para controlar la velocidad de circulación de los vehículos y facilitar su estacionamiento.

d) Subsistema Calle - Vereda Vecinal.

Tal como lo indica su nombre, su objetivo consiste en identificar un subsistema que privilegia el desplazamiento y otras actividades propias del peatón en su vida de barrio, en un adecuado espacio a compartir con el automóvil; pero en el que siempre debe prevalecer el carácter peatonal del mismo.

e) Subsistema Verde.

Es un sistema de arborización que acompaña a la vialidad, cuyo objetivo principal es crear una continuidad verde que refuerce una de las características propias de la comuna. Se propone privilegiar la arborización de las calles y la creación de bandejones y medianas, supeditándose a esta característica cualquier actividad complementaria a la circulación vehicular y peatonal. En lo posible este subsistema intentará relacionar las plazas y áreas verdes existentes dentro del territorio comunal; asimismo es un sistema que se amplía a partir del Sistema de Avenidas Parques señalados en PRMS.

3. ROL Y JERARQUIA DEL CENTRO POBLADO EN EL CONTEXTO REGIONAL Y COMUNAL.

3.1. Antecedentes Históricos (1):

- a) Su urbanización comienza a finales de la década del 30, reconociéndose como el "Barrio Vitacura" dentro de la Comuna de Las Condes, desde el año 1943.
- b) Administrativamente, el territorio de Vitacura formó parte de la Comuna y Municipalidades de Santiago, hasta el año 1897 cuando nació la comuna de Providencia. Al crearse la Comuna de las Condes pasó a formar parte de ésta, pero aún bajo la jurisdicción de la anterior, constituyéndose la Municipalidad de Las Condes recién en 1918, pero quedando esta al poco tiempo sin vigencia.

La Municipalidad de Las Condes se volvió a constituir el 04 de junio de 1932 y desde esa fecha hasta el año 1991 el territorio de Vitacura estuvo bajo su jurisdicción.

- c) Desde su origen el desarrollo urbano de Vitacura, es el resultado de operaciones masivas del mercado inmobiliario, dirigidos a niveles socio-económicos medio-alto y alto.
- d) El Decreto Supremo DFL. N° 30-18.992 de mayo de 1991, determinó "forma y tiempo de constitución de la Municipalidad de Vitacura", sobre el territorio que le fuera ya definido por el DFL N° 1-3.260 del 12 de marzo de 1981.

El Artículo 9° del mismo DFL. N° 30-18.992, fijó el 1° de enero de 1992 como fecha de iniciación de la Municipalidad de Vitacura, en el ejercicio de las funciones y atribuciones que hasta entonces ejerció sobre su territorio comunal la Municipalidad de Las Condes.

(1) Mayores antecedentes en: Anexos PRCV N°4

3.2. Antecedentes Socio-Económicos e Índices de desarrollo Humano (2):

Vitacura obtiene la primera calificación en el análisis de los "Índices de Desarrollo Humano", (Diagnóstico Social de la Comuna de Vitacura Dr. Luis Berham Profesor I.E.U. P.U.C.) dentro del Area Metropolitana de Santiago, destacándose los siguientes atributos socio-económicos de su población:

- 1º Homogeneidad socio-económica y espacial, con el menor porcentaje de población pobre y de viviendas de mala calidad.
- 2º Constitución familiar joven, compartiendo con la Comuna de Providencia el primer lugar en las tasas de alfabetismo en años de escolaridad y en mayores porcentajes de matrícula en todos los niveles de enseñanza.
- 3º El más alto porcentaje de la fuerza de trabajo ocupada en actividades de altas rentas.

Por ser Vitacura una comuna esencialmente residencial de estratos económicos elevados, donde el suelo se caracteriza por su alto valor, las actividades económicas giran en su mayor parte en torno al equipamiento que complementa a la vivienda de tales grupos sociales.

En consecuencia, no existen actividades de tipo industrial, minero o agrícola, sino fundamentalmente comerciales y de servicio a las personas, aún cuando también se desarrolla una importante actividad ligada a empresas inmobiliarias, de inversiones y constructoras.

Existen 53 empresas comerciales que declaran un capital superior a 100 millones de pesos. De ellas, 29 presentan un capital mayor a 200 millones de pesos y de estas últimas 12 poseen más de 1000 millones de pesos en capital.

Las empresas más grandes, de acuerdo a este indicador corresponden a los siguientes rubros:

(3) Mayores antecedentes en: (Anexo N° 3 y Anexo N° 4)

Anexo N° 3

- "Diagnóstico Integral de la Comuna de Vitacura " Eduardo Acevedo Aspee, Municipalidad de Vitacura Julio de 1992.

Anexo N° 4

- "La Estructura Espacial del Desarrollo Humano del Gran Santiago y la Comuna de Vitacura".

- Diarios y su distribución (El Mercurio)
- Agua Potable (Lo Castillo, hoy Aguas Cordilleras S.A. y Manquehue)
- Inmobiliaria y de inversiones (Manquehue - Sta. María de Manquehue, Lo Castillo, Atlántida y Comercial Inversiones)
- Telefonía (Manquehue)
- Distribuidora de Combustible (Empresa Esso)
- Supermercado (Hiper Multiahorro Las Tranqueras)
- Constructora (Augusto Leguía y Pacífico)
- Exportadora de Productos Agrícolas (David del Curto)

Lo anterior muestra que varias de estas y otras empresas de menor magnitud han establecido su casa matriz u oficinas administrativas en la comuna de Vitacura, aunque desarrollan su giro en otras comunas. Las grandes excepciones lo constituyen las empresas de El Mercurio y las compañías de Servicio Público (Agua Potable y Teléfonos), cuyas infraestructuras operativas y administrativas funcionan en su totalidad en Vitacura.

La actividad comercial se concentra en la Av. Vitacura, la que se ha convertido en la principal vía de equipamiento para los habitantes de la comuna y, en términos más generales, de todo el sector nororiente de la capital. Cabe hacer presente que el 40% de las patentes otorgadas por la municipalidad corresponden a actividades que registran su domicilio en esa importantísima arteria, a las cuales hay que agregar las que se localizan en las intersecciones de otras calles con la Av. Vitacura. A su vez, el 67% del total de patentes, es decir 1.451.- de las 2.176.- se registran en 10 calles.

Existen además, cuatro centros comerciales de gran importancia en la comuna, también localizados en la Avenida antes señalada, y que por sí solo reúnen 652 locales comerciales. Ellos son:

- Centro Comercial Plaza Shopping de Vitacura
(Los Cobres de Vitacura)
- Centro Comercial Plaza Lo Castillo
- Centro Comercial Eve
- Centro Comercial Pueblo del Inglés

3.3. Rol y Jerarquía en el Contexto Regional y Comunal

3.3.1. Rol Comunal

La Comuna de Vitacura, nació como extensión residencial de Santiago. Este rol inicial se encuentra fuertemente consolidado en ella y se ha desarrollado además, con una fuerte presencia del medio natural de su emplazamiento y generación de jardines privados.

En este proceso de crecimiento en extensión para localizar vivienda, la comuna se encuentra con su territorio prácticamente copado en la actualidad, lo cual conlleva, atendiendo su reciente data, mantener y reforzar su rol originario.

Como lugar de habitación más tranquilo, acogió algunos equipamientos complementarios a la vivienda y la familia, (Equipamiento Deportivo y Recreativo) los cuales además de significar un aporte para el patrimonio de Areas Verdes de la Comuna y la ciudad, constituyen elementos que atienden necesidades en estas materias provenientes de toda la intercomuna Oriente, entendidas éstas como una agrupación entre Providencia, Vitacura, las Condes, La Reina y lo Barmechea, comunas que presentan roles más o menos similares y una población en términos socio económicos homogénea.

Un segundo elemento, más reciente y que participa tangencialmente en las relaciones internas comunales, lo constituye la localización de grandes empresas, como EL MERCURIO, FUNDACION CHILE, INTEC CHILE, etc., en torno al eje Santa María. Estos equipamientos, constituyen un importante aporte al financiamiento del presupuesto Municipal y crean una imagen y rol específico para una área pequeña dentro de la comuna, la cual busca mejorar sus vínculos con los centros administrativos regionales y nacionales, sin perjuicio de poder requerir de servicios de apoyo que se localicen en áreas que puedan atender a esta necesidad.

Un tercer elemento que refuerza sus características residenciales, lo constituye su dotación en equipamiento de Salud y Educación, que están dimensionados no sólo para atender los requerimientos de su población, sino que para atender necesidades de la población de otras comunas.

Además y de más reciente florecimiento se destaca como un equipamiento destinado a acoger las necesidades del tiempo de ocio, los equipamientos culturales los cuales también estarían orientados a niveles socio-económicos correspondientes a los de la Intercomuna Oriente de Santiago.

3.3.2. Integración al Plan Regulador Metropolitano de Santiago

Por su condición de territorio mediterráneo, que puede acoger el crecimiento en sus espacios intersticiales, y que tiene una marcada vocación residencial, puede aportar a la metrópolis densificación poblacional, preservación de recursos naturales, equipamientos deportivos, recreacionales, educación, salud y cultura; todos los cuales, corresponden a atenciones privadas, las que están destinadas a satisfacer las necesidades de niveles poblacionales de características socio económicas similares a las de Vitacura (3).

En materia de vialidad por ser un corredor de paso entre la comuna Lo Barnechea y el sistema de Comunas Centrales, debe adecuar su infraestructura a las necesidades crecientes de paso a través de ella, adaptándose e integrándose a las estrategias de desarrollo del transporte y la vialidad, que sean diseñadas para el área metropolitana de Santiago.

(3) **Antecedentes sobre Equipamiento Social de Salud, Educación y Cultura.**
(Anexo N°3)

"Diagnóstico Integral de la Comunal de Vitacura" Eduardo Acevedo Aspee, julio de 1992.

4. SITUACION DEL CENTRO POBLADO

4.1. Situación Geográfica y Característica del Entorno Físico.

Al observar un plano de la capital, la comuna de Vitacura aparece prácticamente como una figura triangular ubicada en el extremo nor-oriental de ella. Su base corresponde a la Av. Presidente Kennedy y su prolongación por Av. Las Condes, desde su nacimiento en el Puente Lo Saldés por el Poniente, hasta el puente San Francisco de Asís por el Oriente; en tanto que el tercer vértice se ubica en la cumbre del Cerro Manquehue.

Dicho triángulo es dividido en dos áreas de superficie relativamente similar por el Río Mapocho, que se desplaza por el contorno de los cerros en forma serpenteante, cortando a la comuna en dos zonas: una montañosa y otra plana.

Ahora bien, si se analiza el relieve, la primera de estas zonas, corresponde a una cadena montañosa que envuelve a la comuna por el norte, estando conformada por las pendientes del costado sur de los cerros Loma Espino, La Pirámide, El Carbón, Manquehue Nuevo, Manquehue Chico y Alvarado, que alcanzan alturas de 777 mts., 773 mts., 1.361 mts., 1.638 mts., 1.316 mts., y 1.030 mts., respectivamente. Este sector comenzó a poblarse sólo en los últimos años y corresponde básicamente a Santa María de Manquehue y Lo Curro, donde la urbanización alcanza hasta más o menos la cota 1.000; con una vialidad que sigue la sinuosidad propia de los cerros y donde es posible hallar una gran cantidad de senderos que permiten el reencuentro con la naturaleza, con la vegetación agreste de la montaña y con una hermosa vista hacia la cordillera de los Andes y hacia el plano donde se levantan las propiedades de Vitacura y Las Condes.

Al sur del Río Mapocho se extiende una llanura donde se ubica la parte urbana de Vitacura, la que fué habitándose paulatinamente desde el poniente hacia el oriente, a partir de la década del 40.

Sin duda la presencia de la zona montañosa y del río Mapocho constituyen accidentes geográficos de gran magnitud, que le dan a Vitacura una característica especial y una belleza poco común en una gran ciudad, a la vez que constituyen elementos naturales que presentan una serie de desafíos para que coexistan con la vida apacible que esperan sus habitantes. En efecto, en épocas de invierno riguroso es posible observar una gran cantidad de nieve, especialmente en los Cerros Manquehue, lo que deja algunas propiedades aisladas. Otras veces es la gran cantidad de agua que baja por las calles de los cerros, la que provoca una serie de alteraciones al arrastrar mucho barro, piedras y ramas de árboles, sin estar ausentes tampoco algunos deslizamientos de tierra que caen sobre calles y viviendas.

La existencia misma del río Mapocho impone una serie de condiciones por los lugares donde se desplaza, ya que como todos los agentes naturales de este tipo, producen en sus riberas una serie de situaciones peculiares, que originan acumulación de materiales, desechos y basuras, lo que muchas veces genera un "submundo" que labora o habita en tales lugares. La geografía en este caso obliga a dejar los espacios que el río requiere para su escurrimiento, que en ocasiones se tornan insuficientes para sus necesidades. En efecto, en épocas de grandes crecidas se ha llegado a salir de su cauce, produciendo trastornos gravísimos que han generado enormes pérdidas en la propiedad pública y privada.

No obstante lo anterior, existe la voluntad de hacer frente a los desafíos que impone la naturaleza, reforzando las construcciones, readecuando los elementos necesarios y fortaleciendo las defensas, de éste.

4.2. Limitantes para el Crecimiento Urbano

4.2.1. Límites Territoriales.

Atendiendo las características de comuna mediterránea, restringida en su parte norte por el límite urbano, y que se encuentra con su territorio casi totalmente urbanizado, el crecimiento se refiere esencialmente a la orientación de un proceso de densificación.

4.2.2 Límites Funcionales.

- a) Para el logro de una unidad territorial comunal, la caja del Río Mapocho con sus sistemas viales de costaneras se presenta como una gran barrera que divide a la Comuna en un sector Norte y uno Sur.
- b) El crecimiento poblacional de Lo Barnechea y el aumento del parque automotriz tanto por el efecto de crecimiento en las tasas de vehículos por habitantes como por efecto del aumento de estos, se presentan como fuertes limitantes en relación a la capacidad del Sistema Vial Comunal, el cual tiene muy pocas posibilidades de mejoramiento (4).

La restricción en la capacidad de mejoramiento de los sistemas viales proviene además de una dificultad en la implementación de elementos de gestión a nivel metropolitano, en la insuficiencia y el trazado de los espacios destinados a estos usos, cuya mayor dotación sólo puede obtenerse a través de inversión Municipal (Lo cual es insuficiente) o de encauzar procesos de densificación en áreas con insuficiencias en su infraestructura (4).

- (4) Ver documentos "Estudio de Factibilidad para un Sistema Vial y de Transporte Público para la comuna de Vitacura

5. ANALISIS DEMOGRÁFICOS Y DE OCUPACIÓN DE SUELOS URBANOS(5)

5.1. Evolución del Crecimiento Poblacional.

El poblamiento de su territorio comenzó en la década del 40, con los estratos de mayores ingresos de la capital quienes buscaron en ese sector, la belleza, tranquilidad y exclusividad para establecer sus residencias.

Sin embargo, dos hechos perturbaron en parte este apacible emplazamiento. Por un lado, el enorme crecimiento de la capital, incluyendo a Vitacura y, por otro lado, el fuerte proceso de cambio derivado de la evolución del mercado inmobiliario, caracterizado por el aumento de la construcción en altura y la gran expansión del equipamiento capaz de satisfacer las necesidades de crecimiento de sus habitantes.

La búsqueda de la exclusividad en lo habitacional llevó incluso a erradicar a aquellas poblaciones de bajos recursos, tales como los campamentos Tabancura, El Ejemplo y El Esfuerzo que reunían a 997 familias con casi 5.000 personas, las que fueron erradicadas a otras comunas durante el gobierno del Presidente Augusto Pinochet U.

Elo, explica en parte el escaso aumento de población que experimentó Vitacura, entre el censo de 1982 y el de Abril de 1992, con cifras que alcanzan a 72.038 y 78.010 habitantes respectivamente, lo que representa sólo un 8,3% de crecimiento en 10 años; en tanto que las comunas vecinas de Las Condes y lo Bamechea subieron en un 12,3% y un 100,4% respectivamente. A su vez, la provincia de Santiago y toda la región Metropolitana aumentaron en un 14%, y un 19,7% respectivamente en el mismo período. Por su parte, la población por sexo prácticamente mantuvo la relación en Vitacura, ya que en 1982 el 58,09% correspondía a mujeres, en tanto que en la actualidad ese porcentaje llega al 57,31%.

En cuanto a la densidad, ésta creció en un 8,3%; de 2.518,8 hab/Km² a 2.727,6 hab/Km²; en los últimos 10 años, en tanto que la del resto de la Metrópolis lo hizo en un 14,6%.

Las actuales cifras censales, aún preliminares arrojan para la Comuna de Vitacura un total de 19.017 viviendas, lo que da un promedio de 4,1 personas por vivienda, en contraste con los resultados de la gran mayoría de las comunas de la Provincia de Santiago que dan promedios de alrededor o por sobre las 5 personas por vivienda.

CUADRO DE CRECIMIENTO DE LA DENSIDAD

		1982	1992	VARIACION
PAÍS	VIVIENDAS	2.522.369	3.260.674	+ 29,3%
	POBLACION	11.329.736	13.231.803	+ 16,8%
PROVINCIA DE SANTIAGO	VIVIENDAS	820.361	990.292	+ 20,7%
	POBLACION	3.694.939	4.233.060	+ 14,6%
COMUNA DE VITACURA	VIVIENDAS	15.989	19.071	+ 19,3%
	POBLACION	72.038	78.010	+ 8,3%

DATOS INE " Resultados preliminares XVI Censo de Población y V Censo de vivienda - 22 de abril de 1992".

5.2. Tasas de Crecimiento

Para proyectar el crecimiento de la población de Vitacura se han empleado dos procedimientos.

- a. Considerar la desviación media en el crecimiento verificada en los resultados censales de 1970, 1982 y resultados preliminares 1992. Con este antecedente se elaboró el siguiente cuadro.

CUADRO DE DESVIACION MEDIA DEL CRECIMIENTO POBLACIONAL DE LA COMUNA DE VITACURA

AÑO	POBLACION
1992	78010
1997	86110
2001	94210
2007	102310
2012	110410
2017	118510
2022	126610

DATOS INE, Procesamiento I. Municipalidad de Vitacura 1970: 40343 hab/
1982: 72038/ 1992 : 78010 hab.

- b. Atendiendo a que con el procedimiento anterior se proyecta un crecimiento para los próximos años de un 20.77% lo cual corresponde a un crecimiento explosivo frente a 8,3% del último período intercensal verificado en la comuna y aún superior al crecimiento de la población del país (16,8%) y de la provincia de Santiago (14,6%), se ha considerado más ajustado a la realidad proyectar crecimientos más conservadores.

Para esta segunda alternativa se ha proyectado un crecimiento anual de 1,4%, lo cual equivale en un período de 10 años de aproximadamente un 15%, lo que aún constituye un crecimiento muy optimista frente al aumento poblacional que ha registrado toda la intercomuna Oriente de Santiago en los últimos 10 años, el que no llega a un 12%.

Por último, para facilitar la lectura se ha confeccionado un cuadro con las variaciones proyectadas de 10 y 15 años, que se producirían conforme a la tabla siguiente.

Proyección de Crecimiento Poblacional

CRECIM. ANUAL	TASA 1,4 %	POB. ESTIM.	POBLAC.	VIV. INCREM.	
				2,5 Hab/Viv	3,0 Hab/Viv
1992		78010	0	0	0
1993	1.40 %	79102	1092	437	364
1994	2.82 %	80210	1107	433	369
1995	4.26 %	81333	1123	449	374
1996	5.72 %	82471	1139	455	380
1997	7.20 %	83626	1155	462	385
1998	8.70 %	84797	1171	468	390
1999	10.22 %	85984	1187	475	396
2000	11.76 %	87187	1204	482	401
2001	13.33 %	88408	1221	488	407
2002	14.92 %	89646	1238	495	413
2003	16.52 %	90901	1255	502	418
2004	18.16 %	92173	1273	509	424
2005	19.81 %	93464	1290	516	430
2006	21.49 %	94772	1308	523	436
2007	23.19 %	96099	1327	531	442
2008	24.91 %	97445	1345	538	448
2009	26.66 %	98809	1364	546	455
2010	28.43 %	100192	1383	553	461
2011	30.23 %	101595	1403	561	468
2012	32.06 %	103017	1422	569	474
2013	33.91 %	104459	1442	577	481
2014	35.78 %	105922	1462	585	487
2015	37.68 %	107405	1483	593	494
2016	39.61 %	108908	1504	601	501
2017	41.56 %	110433	1525	610	508
2018	43.54 %	111979	1546	618	515
2019	45.55 %	113547	1568	627	523
2020	47.59 %	115136	1590	636	530
2021	49.66 %	116748	1612	645	537
2022	51.75 %	118383	1634	654	545
2023	53.86 %	120040	1657	663	552
2024	56.03 %	121721	1681	672	560
2025	58.22 %	123425	1704	682	568
2026	60.43 %	125153	1728	691	576
2027	62.68 %	126905	1752	701	584
2028	64.96 %	128682	1777	711	592
2029	67.26 %	130483	1802	721	601
2030	69.61 %	132310	1827	731	609

NOTA: Para el cálculo de las dos últimas columnas "VIVIENDA INCREMENTO ANUAL" Se ha considerado dos supuestos de tasas de ocupación de viviendas, con 2,5 habitantes por unidad y 3,0 habitantes por unidad. Se formula este supuesto en atención a que el crecimiento mayoritariamente se absorbería mediante la construcción de departamentos.

QUINQUENIOS	VARIAC. POBLAC.	VIV 2,5 HV	VIV 3,0 HV
5	5616	2246	1872
10	6020	2408	2007
15	6453	2581	2151
20	6918	2767	2306
25	7416	2966	2472
30	7950	3180	2650
35	8522	3409	2841
DECENIOS			
10	11636	4654	3879
20	13371	5349	4457
30	15366	6146	5122

5.3. Análisis de Ocupación de Suelo

- a) Con la información censal de 1970, pre-censal de 1982 y los datos preliminares del censo de 1992, se elaboraron gráficos de barra con aquella información que se refiere a habitantes, hogares, habitantes por hogar y densidades medidas en hogares por hectáreas (6).

Dichos gráficos se realizaron para cada zona Censal, los que se incluyen en anexo que contiene plano de referencia y gráficos.

Los totales obtenidos en el precenso de 1991 y los resultados preliminares obtenidos por el INE en el censo de 1992 arrojan, considerables diferencias. Los hogares censados corresponden a un 23.38% más que los del pre-censo y la población corresponde a un 12,46% más, que la encuesta del pre-censo. En la elaboración de los gráficos se consideraron incrementos de las magnitudes señaladas a los datos obtenidos en el pre-censo.

Se ha adoptado esta política dado que en el INE no existe cartografía que apoye el censo de 1970 y que permita desagregar territorialmente dicha información, ya que aún no se cuenta con información desagregada por zonas censales correspondientes al censo de 1992.

- b) El sector que se destaca en su crecimiento, aunque con una muy baja densidad Hog/há, tiene 5,39 Hog/há., y corresponde a las zonas 1 y 2 del distrito censal 3.

Este crecimiento está reflejando la dinámica del sector Santa María de Manquehue, el cual cuenta con 124 Há. que no se encuentran urbanizadas aún y son factibles de ser edificadas.

Otro de los sectores dinámicos es la zona 2 del Distrito 1, que corresponde al efecto de densificación provocado por las normas de la Zona de Alta densidad reglamentada en la Ordenanza local vigente.

La zona 1 del Distrito 4, corresponde al conjunto habitacional Lo Gallo.

c) Los sectores que se destacan, porque presentan pérdida de viviendas y población corresponden a los siguientes :

Distrito 1	Zona	1
Distrito 2	Zona	1
Distrito 2	Zona	4
Distrito 5	Zona	1

Como característica común, estos sectores están localizados cercanos a las áreas de mayor congestión y en las cuales se han producido numerosos cambios de destino de las viviendas originales a otros usos de suelo urbano, tales como Comercio, Salud, Educación, servicios Profesionales, etc..

**CRECIMIENTO POBLACIONAL Y HOGARES PERIODO INTERCENSAL POR
ZONAS CENSALES DE LA COMUNA DE VITACURA 1982 - 1992**

DISTRITO CENSAL	ZONA CENSAL	UNIDAD			DENSIDAD		
			1982	1992		1982	1992
D1	1	hab	6286	5146	hab/hog	4,44	4,08
		hog	1413	1260	hog/há	17,77	15,84
	2	hab	5228	6672	hab/hog	4,08	3,40
		hog	1281	1958	hog/há	19,42	29,69
D2	1	hab	7797	6642	Hab/hog	4,94	4,39
		hog	1577	1513	hog/há	16,52	15,85
	2	hab	4629	4634	hab/hog	4,44	3,67
		hog	1041	1261	hog/há	13,45	16,30
	3	hab	5307	5119	hab/hog	4,81	4,37
		hog	1104	1170	hog/há	15,88	16,83
	4	hab	6750	5728	hab/hog	4,67	4,22
		hog	1444	1357	hog/há	16,76	15,75
D3	1	hab	1751	3038	hab/hog	5,24	5,35
		hog	334	568	hog/há	1,6	2,72
	2	hab	353	5222	hab/hog	4,15	5,44
		hog	85	980	hog/há	0,48	5,39
	3	hab	16	24	hab/hog	4,0	2,66
		hog	4	9	hog/há	0,04	0,09
D4	1	hab	3278	4523	hab/hog	4,36	4,02
		hog	752	1125	hog/há	19,35	28,94
	2	hab	5904	6225	hab/hog	4,70	4,23
		hog	1256	1472	hog/há	22,76	26,68
	3	hab	588	1150	hab/hog	5,05	5,93
		hog	116	194	hog/há	2,4	4,01
	4	hab	6861	7313	hab/hog	4,41	4,18
		hog	1554	1748	hog/há	19,08	21,46
	5	hab	3954	4422	hab/hog	4,09	3,57
		hog	967	1238	hog/há	22,09	28,28
D5	1	hab	4637	4169	hab/hog	4,68	4,29
		hog	988	971	hog/há	15,67	15,40
	2	hab	4877	5323	hab/hog	4,15	3,94
		hog	1176	1348	hog/há	26,67	30,59
	3	hab	3824	3454	hab/hog	4,26	3,75
		hog	897	920	hog/há	19,63	20,13

6. ANALISIS URBANO

6.1. Evolución del Uso del Suelo Urbano (7)

- a) Para esta materia se tiene como referencia el plano en el cual se ha graficado la información proveniente de los listados de patentes comerciales. Dicha graficación se realizó diferenciando los equipamientos en, comerciales, oficinas y sociales, diferenciación que se agrega a la establecida, que reconoce vivienda, industria y bodega. No se desagregó información referente al transporte, por cuanto no se registra en la Municipalidad patentes sobre esta actividad.

En lo principal la Comuna de Vitacura, como se señalara en el Capítulo 3 "Rol y Jerarquía del Centro Poblado", presenta una especialización exclusiva para vivienda. Ella se ha construido históricamente como extensión residencial de Santiago, dependiendo en sus servicios básicos de los equipamientos de sus comunas vecinas de Providencia primero, y más recientemente de la actual Comuna de Las Condes.

- b) Las características de especialización exclusiva para la vivienda que presenta históricamente la comuna de Vitacura, se ven impulsadas a cambiar y permitir el desarrollo de otras actividades, principalmente de equipamientos y servicios destinados a atender las necesidades de la población comunal producto de los siguientes factores:

- La construcción de la Avenida Presidente Kennedy con un carácter de vía expresa, segregada funcionalmente de los bordes, y que se ha ido conformando paulatinamente como un elemento barrera, que dificulta los accesos a la comuna vecina de Las Condes.

- El desarrollo y crecimiento de la actual comuna de Lo Barnechea, posibilitado entre otros por el nivel de servicio que ofrece la Avda. Presidente Kennedy y por la más reciente apertura de el Portezuelo, convierte a la Comuna de Vitacura en un centro de servicios para acoger las necesidades de los residentes de más al oriente.

El creciente grado de congestión y dificultad de acceso a la comuna de Providencia, marca una necesidad de localizar servicios que reemplacen a los que se recurre prioritariamente en la señalada comuna, produciéndose con ello una gran cantidad de viajes cuyo destino final se encuentra en Vitacura.

c) El uso del suelo distinto al habitacional se ha ido dando cada vez con mayor dinámica y procede del cambio de destino que se le da donde el actual Plan Regulador lo permite.

Como ya se ha señalado, los principales usos son comercio y servicios dirigidos principalmente a las personas.

Durante la década del 80 se produjeron 198 cambios de destino del uso del suelo, lo que da prácticamente un promedio de 20 anuales; de ellos en el año 1981 se concretaron 38 cambios. En 1990 ellos aumentaron a 45 (Estudio de Proposiciones al Plan Regulador, Universidad Católica)

En los últimos 15 años, una de las actividades que ha gestado la mayor cantidad de cambio de destino del uso del suelo es el jardín infantil, con un total de 32 casos registrados, con la particularidad que se localizan en 29 calles distintas, vale decir, tiende a "copar" el área urbana en distintas vías. Un tercio de ellos se estableció entre 1981 y 1982.

Los usos del suelo registrados en el área urbana además del residencial son:

c.1 Equipamiento Comunal:

* Salud :

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| - Clínica Alemana | Av. Vitacura 5951. |
| - Clínica Las Nieves | Av. Sta María 5950 |
| - Clínica Vitacura | Av. Kennedy 3210. |
| - Clínica Tabancura | Av. Tabancura 1091. |
| - Consultorio Municipal | Espoz 4600. |
| - Fundación Oftalmológica Los Andes | Las Hualtatas 5951 |

* Educación :

- Colegio Sta. Ursula
- Colegio Saint George's
- Colegio San Pedro Nolasco
- Colegio Alianza Francesa
- Colegio La Maisonette
- Colegio Bradford
- Colegio San Benito
- Colegio El Carmen Teresiano
- Colegio San Esteban
- Colegio Tabancura
- Colegio SS.CC. Manquehue
- Colegio Los Andes
- Liceo Amanda Labarca
- Colegio María Luisa Bombal
- Colegio Antártica Chilena
- Instituto INACAP
- Colegio Horizontes
- Colegio Extremadura
- The Annunciation School
- Parroquia Inmaculada Concepción
- Colegio El Dorado
- Colegio Buenaventura
- Saint Angela 's School
- Nva. Costanera 4190.
- Av. Américo Vesputio Norte 5400.
- Av. Kennedy 5850.
- Av. Luis Pasteur 5418
- Av. Luis Pasteur 6076.
- Av. Luis Pasteur 6355.
- Parque Antonio Rabat 6150
- Guaraníes 2929.
- Lo Beltrán 8751.
- Las Hualtatas 10500.
- Padre Damián de Veuster 2215.
- San Damián 0100
- Padre Hurtado Norte 1150
- Lo Arcaya 1970.
- Las Hualtatas 7440.
- Av. Vitacura 10151.
- Av. Vitacura 6857
- Av. Vitacura 6980
- Luis Pasteur 5798
- El Litre 1410
- Las Tranqueras 1180
- Luis Pasteur 6600
- Av. Vitacura 7104

* Cultura :**Museos**

Museo Raliy	Alonso de Sotomayor	4110
Museo Lo Matta	Avda. Kennedy	9350

Centros Culturales

Centro Cultural Lo Castillo	Candelaria Goyenechea	3820
-----------------------------	-----------------------	------

Galerías de Arte

Galería de Arte Tomás Andreu	Nva. Costanera	3731
Galería Espaciocal	Candelaria Goyenechea	3820
Galería Plástica Nueva	Av. Alonso de Córdova	3053
Galería Marlborough	Nva. Costanera	3723

* Culto :

- Iglesia San Juan de Vitacura	Jacques Cazotte	5600
- Iglesia Nstra. Sra. de las Mercedes	Av. Vitacura	7401.
- Capilla Nstra. Sra. El Dorado	Puerto Rico	7947.
- Parroquia Francisco de Sales	Avda. Sta. María	5600
- Iglesia del Nazareno o Evangélico	Cleveland	8040
- Iglesia Presbiteriana Cristo Rey	Av. Manquehue	1320.
- Parroquia Inmaculada Concepción	Av. Vitacura	3729.

* Seguridad :

- Comisaría N° 37
- Tenencia Vitacura
- 18° Compañía de Bomberos

Puerto Rico 7905.
Av. Sta. María 5554.
Las Hualtatas 7390.

* Centros Comerciales :

- Centro Comercial Lo Castillo
- Centro Comercial Plaza Shopping
- Centro Comercial Pueblo del Inglés
- Centro Comercial Eve

Candelaria Goyenechea 3820
Av. Vitacura 6780.
Av. Vitacura 6255.
Av. Vitacura 5480.

c.2

Áreas Verdes Complementarias

Se reconocen aquellas definidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, como equipamiento deportivo:

- Club de Polo San Cristobal- 1
- Club de Polo San Cristobal -2
- Club de Golf Sport Frances
- Estadio Manquehue
- Estadio Banco de Chile
- Estadio Croata (EX Yugoslavo)
- Estadio Sirio
- Estadio Instituto Nacional
(Ex Independiente)
- Estadio Colegio Sta. Ursula
- Club de Oficiales del Ejército
- Club de Campo

M. E. de Balaguer 5581
Av. Sta. María 5600.
Lo Beltrán 2500.
Av. Vitacura 5841.
Las Hualtatas 6300.
Av. Vitacura 8049
Av. Vitacura 8751.

Nva. Costanera 4370
Nva. Costanera 4190
Gran Vía 9.006
Av. Las Condes 12160

c.3 Parques Metropolitanos

Son aquellas áreas verdes de uso público de carácter Metropolitano, reconocidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago en su Artículo 5.2.2.. Dentro del territorio Comunal se consignan los siguientes:

- Parque Metropolitano San Cristóbal
- Parque del Río Mapocho

c.4 Parques Intercomunales

Areas Verdes de uso público o privado, reconocidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en su Artículo 5.2.3.; dentro del territorio Comunal se consignan los siguientes:

Cerros Islas : Parte del cerro Alvarado.

Parte de la ladera sur del cerro Manquehue.

Parques :

Parque Naciones Unidas

Parque Cuauhtemoc

Avenidas Parques

El Plan Regulador Metropolitano de Santiago define como tales a la Av. Américo Vespucio y a la Av. Manquehue; el Plan Regulador Comunal de Vitacura propone además clasificar como tales, a la Av. Parque Las Américas, Av. Parque Antonio Rabat, Av. Alonso de Córdova, Av. Candelaria Goyenechea, Av. Nueva Costanera, Av. Luis Pasteur- Norte, las cuales forman parte de un sistema vial destacado de apoyo a las Areas verdes Comunales:

c.5

Areas de Interés Patrimonial

* Monumentos Históricos

- N° 211: Casas Chacra Lo Gallo Las Tranqueras 1851.
D.S. N° 6006 del 10 de septiembre de 1981, modificado por el D.S. No. 527 del 30/08/84
- N° 258: Casa de Lo Matta Av. Kennedy 9350
D.S. N° 261 del 04 de mayo de 1984.

* Inmuebles de Conservación Histórica

Propuestos por el Plan Regulador Comunal de Vitacura:

- | | |
|--|--------------------------------|
| - Edificio CEPAL | Av. Dag. Hammarskjold 3501. |
| - Colegio Alianza Francesa | Luis Pasteur 5418. |
| - Restaurant Baltazar | Av. Las Condes 10690. |
| - Casa Director Colegio Alianza Francesa | Luis Pasteur 5430. |
| - Casa de la Viña Manquehue | Vía Blanca 7000. |
| - Club House Club de Polo | Mons. Escríva de Balaguer 5501 |
| - Club House Estadio Manquehue | Av. Vitacura 5841. |
| - Club House Sport Frances | Lo Beltrán 2500. |
| - Observatorio Europeo ESO | Alonso de Córdova 3151. |

Los cambios de usos de suelo que se han registrado con mayor frecuencia en la comuna, han sido de residencial a comercial, siendo tan altos en algunas vías, como la Av. Vitacura, que ésta se ha transformado en una avenida de uso casi exclusivamente comercial. Así, es posible observar en su trayecto centros comerciales o agrupaciones de locales de comercio, locales de venta de automóviles, servientros automotrices, sucursales bancarias y supermercados; entre otros. Algunos de los locales comerciales que se han establecido, especialmente entre las avenidas Manquehue y Tabancura, rompen la imagen que poseía esta arteria, llegando a provocar incluso molestias para peatones y automovilistas, lo que obliga a definir un perfil que compatibilice lo funcional, a través de un adecuado diseño que cautele su carácter.

Cabe destacar que el desarrollo de los equipamientos destinados a la Salud, Educación, Deporte y Recreación en la actualidad cubren las necesidades propias de las población comunal, no así el resto de los equipamientos de servicios, los cuales son claramente insuficientes, a excepción de los ubicados en el sector al norte del Río Mapocho, según lo expresado por los vecinos, y que se justifica por constituir un sector de baja densidad.

En cuanto a los equipamientos deportivos y recreacionales (clasificados como áreas verdes complementarias), y que conforman grandes recintos, ocupan aproximadamente un 15% del territorio urbano comunal, reforzando el carácter residencial de Vitacura, dado que están orientados a la recreación familiar.

Más recientes son los equipamientos de carácter Regional y Nacional en edificaciones ubicadas en grandes áreas verdes, cuyo precursor es el edificio de CEPAL, y al cual le han seguido instalaciones de grandes empresas, que aprovechando el beneficio que significa la vialidad metropolitana (A. Vespucio y Comodoro Arturo Merino Benítez) se han localizado en la comuna. Entre estas edificaciones se encuentran: El Observatorio Europeo Austral, La Empresa de Agua Potable Lo Castillo, hoy Aguas Cordilleras S.A., El Mercurio, La Fundación Chile, El Instituto de Investigaciones Tecnológicas, La FAO, y La Compañía Telefónica Manquehue.

6.2. Evaluación de la Red Vial :

6.2.1 Caracterización de la Trama Existente

La comuna presenta tramas viales con características propias y diferentes para atender a la zona ubicada al norte del Río, que aquellas destinadas a atender las necesidades de la zona sur de este.

- a) Esta última, tiene un sistema similar a vasos de irrigación que confluyen a un punto de conexión con el sector central de Santiago, todo lo cual, conforma un gran embudo que remata en la actual rotonda Pérez Zujovic. Esta trama responde al proceso de urbanización que experimentó la comuna a través de anillos concéntricos, cuyo punto de origen está marcado por el paso entre los cerros San Luis y San Cristóbal que marca el acceso a la explanada del Valle de Santiago.

Esta estructura se ve gravemente afectada cuando se ve sometida a los efectos de crecimiento externos a la red en el sector más al oriente de la comuna y a los crecimientos internos del parque automotriz.

- b) A la trama descrita se le superponen dos tramas, una que atiende las relaciones de la intercomuna Oriente, (Vitacura, Las Condes y La Reina) y una segunda destinada a facilitar el paso expedito a través de las vías radiales de acceso, a los sectores cordilleranos de Lo Barnechea y Farellones.
- c) Por último, el sistema vial desarrollado al norte del río, reconoce su origen en el antiguo puente Lo Curro, del cual se atiende primero al sector residencial que se desarrolla en esta área pre-cordillerana (Lo Curro), que presenta una estructura de pendientes que dificultan su urbanización y que en segunda instancia, atiende al sector que conformaba la antigua Viña Manquehue (Actual Sta. María de Manquehue).

La trama originada a partir de este puente único, se ha completado recientemente a través de la conexión del sistema metropolitano de Costanera Norte, hacia el Oriente con la Avda. Sta. Teresita de los Andes y hacia el poniente con la Avda. Comodoro Arturo Merino Benítez. Estas conexiones recientes marcan con más fuerza el carácter de área segregada de la comuna de Vitacura que presenta el sector ubicado al norte del río.

6.2.2. Evaluación Cualitativa de la Vialidad

Las características del trazado geométrico y la clara diferenciación de los sistemas superpuestos que conforman la trama comunal permiten establecer ciertos factores de potencialidad y de deficiencia del sistema.

- a) En primera instancia, hay que tener presente que en consideración a las características actuales de la comuna, las deficiencias presentes se deben principalmente al desarrollo de factores exógenos a ella y que la afectan a partir de su trama vial de paso. Consecuentemente el factor incidente de mayor jerarquía en la actualidad radica en las características de la estructura vial en la operación de este sistema.

Esta afirmación exige tener claridad respecto a que el manejo de las causas que pueden estar afectando elementos relativos a la calidad de vida en la comuna, no son controlables únicamente mediante acciones comprendidas en el ámbito de competencia comunal ni en el área de los instrumentos de planificación territorial. Entre estas causas exógenas se encuentran dos; el aumento explosivo del parque automotriz y el crecimiento de Santiago en sectores ubicados al oriente de Vitacura.

- b) La trama caracterizada en el punto a) del párrafo 6.2.1. anterior, presenta una estructura de servicios al territorio ubicado al sur del río, de mucha capacidad y muy homogénea.

Señala como lugar central de la comuna, la Avda. Vitacura entre Plaza Lo Castillo y Nueva Costanera.

Por su trazado geométrico, el sector que conforma el embudo vial que se desarrolla al poniente de A. Vespucio, se verá crecientemente afectado por el aumento de la demanda. Estos impactos pueden minimizarse con medidas de rediseño geométrico y de gestión de tránsito. Sin embargo el punto crítico lo presenta la capacidad de las vías ubicadas al poniente de la Rotonda Pérez Zujovic en la comuna de Providencia, las cuales tienen una capacidad de mejoramiento muy inferior a las vías en comento. Esta particularidad recomienda para el estudio de alternativas de zonificación localizar en el área actividades que no sean fuertes atractores de viajes.

Para mejorar la atención de los flujos locales en el sentido Oriente-Poniente, la comuna cuenta con la reserva conformada por el eje vial Las Huatatas. Para el mejoramiento de la capacidad vial tendiente a encauzar los flujos de paso se cuenta con la reserva constituida por la consolidación de las Costaneras Norte y Sur. Ambas operaciones debieran significar una disminución en los niveles de congestión, principalmente de la Avda. Vitacura en su tramo al oriente de Alonso de Córdova.

- c) La trama superpuesta, destinada al tránsito metropolitano tiene 3 reservas importantes:
- Mejoramiento del Anillo Américo Vespucio.
 - Completar y mejorar el sistema Costaneras Norte y Sur
 - Mejorar el índice de servicialidad de la Avenida Presidente Kennedy.

Las tres potencialidades destacadas no requieren de acciones sobre la propiedad privada a través de expropiaciones.

- d) La trama superpuesta destinada a las relaciones internas de la Comuna, como a las relaciones de esta con las comunas vecinas, requieren de una activa planificación y una fuerte inversión tendiente a dar continuidad al sistema local en sus cruces sobre las Costaneras Norte y Sur, Río Mapocho y con Avda. Kennedy.

Respecto de este último eje y considerando que el desarrollo de la intercomuna Oriente recomienda un refuerzo de los flujos transversales a él, debe tenerse en consideración la deficiente reserva existente sobre la materia. Para actuar sobre ésta, se estima conveniente al término de la vida útil de los pavimentos del eje Kennedy, evaluar una alternativa de rebaje de la cota de sus calzadas, lo cual facilitaría la habilitación de pasos peatonales y vehiculares para facilitar los flujos norte y sur que cortan el eje en comento.

- e) Por último, en relación al sector Norte de la Comuna, el énfasis del Plan está dado por la proposición del mejoramiento de los accesos al sector de servicios de la comuna a través de la construcción de puentes que permitan conformar la trama interna de Vitacura.

Para la optimización del funcionamiento de la red vial comunal, se proponen las siguientes alternativas de proyectos, factibles de ser financiadas mediante proyectos de inversión de los urbanizadores y/o de inversión sectorial.

- Proyecto Costanera Norte a continuación del Cerro Alvarado.
- Proyecto Costanera Sur - Mons. Escrivá de Balaguer.
- Proyecto Nudo Tabancura - Costanera Sur.
- Proyecto Puente Tabancura.
- Proyecto Camino San Francisco de Asís - Las Condes - Puente Nuevo-Raúl Labbé
- Proyecto Nudo Tabancura - Las Condes - Estoril
- Proyecto Nudo Costanera Sur - Rotonda Pérez Zujovic
- Proyecto Avda. Las Condes
- Proyecto Desnivel A. Vespucio Norte - Vitacura
- Proyecto Puente Manquehue (1)
- Proyecto Puente Padre Hurtado y sus nudos.
- Proyecto Puente Lo Curro (Desnivel de Costanera Sur y Norte)
- Proyecto Puente Luis Carrera.
- Proyecto mejoramiento Av. Vitacura (ensanche de calzada).

(1) Este Proyecto podrá desarrollarse en tanto haya dejado de operar en dicho Sector el actual Aeródromo Municipal de Las Condes.

- Proyecto mejoramiento Av. Alonso de Córdova (ensanche de calzada)
- Proyecto desnivel Gerónimo de Alderete - Kennedy.
- Proyecto Nudo Sta. Teresita de los Andes - Gran Vía - El Portezuelo.
- Proyecto Vía Morada (apertura y prolongación vía)
- Proyecto Lo Recabarren (apertura y ensanche de calzada).
- Proyecto apertura Agustín del Castillo - San Patricio.
- Proyecto apertura El Tamarugo.
- Proyecto apertura La Rinconada - Romeral.
- Proyecto Luis Carrera Norte (Ex Vía Código 2).
- Proyecto Av. Parque Las Américas.
- Proyecto ensanche y mejoramiento Las Huallatas.
- Proyecto nudo Las Huallatas - A. Vespucio - Manquehue.
- Proyecto ensanche Luis Pasteur tramo Vitacura - Rotonda Carol Urzúa.
- Proyecto ensanche Los Laureles.
- Proyecto ensanche Fernando de Argüello - Tupungato.
- Proyecto ensanche Mar Jónico - El Zodiaco.
- Proyecto Av. Manquehue - Rotonda Irene Frei.

Estas obras viales permitirían acoger el crecimiento de los flujos, asegurando así, una buena capacidad de previsión de los conflictos de tránsito.

6.2.3 Evaluación Cuantitativa del Sistema Vial y de transporte de la Comuna.

Previo a exponer este análisis debemos dejar constancia de dos aspectos fundamentales que se refieren al tema:

El primero se desarrolla en Anexo N° 8 de esta Memoria, elaborado por la Universidad Católica, y consiste en el claro diagnóstico formulado en relación al desarrollo del transporte urbano mediante el uso del vehículo liviano (automóvil); el cual concluye que la única solución viable para asegurar una adecuada movilidad de las personas al interior de un área urbana consiste en el desarrollo de sistemas de transporte colectivo.

El segundo aspecto a considerar se refiere a que en el análisis de la capacidad de infraestructura vial concurren dos ámbitos diferentes, uno relativo a la capacidad de canalizar flujos en el sistema y el otro que se refiere a la capacidad del sistema de acoger destinos, a través de detenciones para ingresar a los bordes que se sirven con dicha estructura. El primero de estos ámbitos se mide y se resuelve con las técnicas de la ingeniería de transporte, sin embargo la materia referida a las detenciones, de carácter urbanístico y accesibilidad a las propiedades, aspectos que requieren la disponibilidad de terrenos suficientes para su adecuada solución, se resuelven con el diseño urbanístico de la ciudad.

Acogiendo esta necesidad de dar cabida a un proyecto de calles que acojan una diversidad de actividades, más complejas que la función de transporte, se ha determinado además de las tramas diferenciadas, perfiles mínimos necesarios para atender los procesos de densificación. Estos perfiles responden a la necesidad de acoger estacionamientos en el espacio público que se requiere para detenciones, visitas, etc. y que no se absorben en estacionamientos privados generados al interior de los nuevos proyectos de densificación, y a la necesidad de conservar el carácter de los nuevos barrios, sus vistas, asoleamiento y arborización.

Para abordar esta evaluación se ha solicitado información respecto de la red vial estructurante existente que ha sido definida para aplicar el modelo STRAUSS. Interesa en esta materia obtener información en dos aspectos.

- Posibilidades de mejoramiento de la situación base a través de rectificaciones en los trazados geométricos de la vialidad y a través de un mejoramiento en la gestión de tránsito.
- Proyectos considerados para absorber nuevas demandas, proyectadas según tendencias y escenarios formulados por **SECTRA**.

Además para concordar en las alternativas posibles de crecimiento, se recogió información correspondiente a la zonificación empleada para la encuesta Origen - Destino desarrollada por CADE - IDEPE durante 1991, por encargo de **SECTRA**.

Sobre los mismos pares Origen - Destino, se estimó crecimientos poblacionales y de viviendas expresados en un porcentaje del territorio de cada zona que se densifica, y/o urbaniza con un coeficiente de constructibilidad establecido y con una superficie media de viviendas correspondientes al estandar de calidad con que se ha analizado las diferentes áreas del territorio comunal (8).

A través de este procedimiento, se ha establecido un incremento de población y de viviendas para cada Origen -Destino, al cual se ha agregado a la información obtenida a través del pre-censo 1991, relativa a población y hogares existentes en cada zona censal, todo lo cual se expresa en los siguientes cuadros:

(8) Ver Estudio de Factibilidad de un Sistema Vial y de Transporte Público para la Comuna de Vitacura

**CUADRO PROYECCION DEL CRECIMIENTO POBLACIONAL RELACIONADO
DISTRITOS ZONA CENSAL
ZONA ENCUESTA ORIGEN DESTINO**

ZONA O/D	DISTRIT CENSAL	ZONA CENSAL	HAB ACT	NUEVO S HAB	TOTAL HAB	HAB/Ha ACTUALES	HAB/h FINAL
V1/V2	D1	Z1	4576	1039	5615	57,52	70,59
		Z2	5933	4691	0624	89,96	161,09
V8	D2	Z2	4125	3256	7381	53,31	95,39
V9	D5	Z1	3707	1603	5310	58,79	84,22
V10	D5	Z2	4733	935	5668	107,30	128,51
V14	D5	Z3	3071	7398	0469	67,20	229,09
V12	D4	Z3	1023	1223	2246	21,15	46,43
V7/V11	D4	Z4	6503	1213	7716	79,85	94,74
		Z2	5535	787	6322	100,32	114,57
V6	D4	Z1	4022	7592	11614	103,46	298,75
		Z5	3932	9577	13509	81,30	279,31
V5	D2	Z3	4552	1008	5560	65,47	79,97
V4	D2	Z1	5906	1393	7299	61,88	76,48
V3	D2	Z4	5093	452	5554	59,13	64,37
V13	D3	Z1	1158	2926	4084	5,54	19,54
		Z2	4643	2493	7136	26,07	40,07
		Z3	21	0	21	0,22	0,22
			8533	47585	16118	61,09	84,00

Base Informe INE censo 1992

Encuesta Origen Destino del gran Santiago SECTRA 1991

**CUADRO PROYECCION DEL CRECIMIENTO DE VIVIENDAS RELACIONADO
DISTRITOS ZONA CENSAL ZONA ENCUESTA ORIGEN DESTINO**

ZONA O/D	DISTRITO CENSAL	ZONA CENSAL	VIV ACT	VIV INCREM	VIV TOTAL FINAL
V1/V2	D1	Z1	1021	260	1281
		Z2	1587	1564	3151
V8	D2	Z2	1022	1085	2107
V9	D5	Z1	787	534	1321
V10	D5	Z2	1093	374	1467
V14	D5	Z3	746	2956	3705
V12	D4	Z3	157	409	565
V7/V11	D4	Z4	1417	404	1821
		Z2	1193	262	1455
V6	D4	Z1	912	3037	3949
		Z5	1003	3831	4834
V5	D2	Z3	948	403	1351
V4	D2	Z1	1226	557	1783
V3	D2	Z4	1100	151	1251
V13	D3	Z1	2703	731	3434
		Z2	778	623	1401
		Z3	7	0	7
			17700	17184	34884

Para incorporar medidas de solución a los problemas cualitativos presentados por la vialidad existente, se elaboró una proposición de tipificación de la red estructurante, reconociendo las distintas funciones que cumplen las tramas superpuestas y estableciendo mejoramientos en el ancho y en la continuidad de los sistemas, con énfasis en los sectores que se propone renovar a través de la densificación, única herramienta hoy disponible para el logro de un mejoramiento de los espacios destinados a la circulación.

El esquema conceptual de estos sistemas como así mismo la zonificación Origen - Destino se encuentran graficados en el plano, el cual forma parte de este análisis.

Mediante la evaluación cuantitativa se espera obtener información de los niveles de saturación del sistema vial intercomunal, identificando los tramos y puntos más conflictivos y verificando a través de reasignaciones de rutas que puedan resolverse con medidas como la propuesta.

6.2.4. Infraestructura de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado.

Para la evolución de la capacidad de estas infraestructuras, se cuenta con el informe de ICC-CONIC(8), en el cual se asume un crecimiento de la comuna muy por sobre las estimaciones realizadas en el análisis demográfico de este Plan.

En dicho estudio se informa positivamente la factibilidad de atender las demandas producto de una mayor densificación de la comuna, sin embargo los nuevos requerimientos, conforme al procedimiento indicado para la evaluación del sistema vial, fue remitido para su evaluación a cada una de las empresas prestadoras del servicio dentro del Territorio Comunal, como asimismo a la Superintendencia de Servicios Sanitarios, en la cual fue solicitado en informe actualizado sobre la materia, lo que ha esta fecha no ha sido informada.

(9) Ver "Estudio de factibilidad Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas para la comuna de Vitacura".

6.3. Morfología Urbana

Para proceder a identificar elementos que caractericen urbanísticamente a la comuna, se agrupará esta materia en dos grandes rubros; elementos de la geomorfología y los elementos artificiales de transformación provocada por la ciudad, que se identifican como urbanización y construcción.

6.3.1. Geo-Morfología

Los elementos constituyentes de la imagen Geomorfológica de la comuna se identificaron en el párrafo 4.1. anterior y fundamentalmente se refieren al río y a la cadena de montañas que cierran por el norte a la comuna.

6.3.2. La Urbanización y la Construcción

La comuna se ha conformado paulatinamente a partir del año 1940 mediante la sumatoria de loteos residenciales, que nacen caracterizados como ciudad jardín.

Los elementos conformadores del carácter jardín de la extensión de Santiago se pueden caracterizar en lo siguiente:

- Reglamentación de Antejardines.
- Viviendas aisladas con cuatro fachadas.
- Baja altura de edificación en que prevalece la arborización.
- Espacios públicos que dan lugar y condiciones para la plantación de árboles y jardines. (Bandejones y platabandas)
- Areas verdes privadas conformadas por los equipamientos deportivos en grandes extensiones.

Se agrega a lo anterior un cuidado en el trazado en planta de estos loteos tendientes a facilitar el acceso a los lugares de abastecimiento, originalmente ubicados en el centro de la ciudad y en algunos casos, una intención de valorizar la presencia de elementos del paisaje natural.

Con los componentes indicados se han desarrollado diferentes barrios, unidades éstas que se convirtieron en la imagen de referencia para la atracción de nuevos habitantes que optaron por este nuevo estilo de vida, en sectores aislados y separados de la ciudad.

Entre estos barrios se puede caracterizar, a lo menos, tres tipologías de acuerdo al estándar perseguido:

- Barrios de alta calidad, principalmente caracterizados por subdivisiones en grandes terrenos; forman parte de ellos el área hoy comprendida entre Viacura, Nueva Costanera y Américo Vespucio; el barrio Jardín del Este y el loteo Lo Curro Alto.
- Un estándar medio, el que está caracterizado por barrios como el que bordea al Club de Polo y Jardín del Este que se extiende hasta el Club de Golf Sport Francés, y el sector de Santa María de Manquehue.
- Un estándar medio - bajo, caracterizado por barrios de subdivisiones pequeñas, que originalmente estuvieron afectados por una condición semi-marginal de Santiago, con la presencia cercana de bolsones de extrema pobreza y que acogieron viviendas subsidiarias.

6.3.3. Características de los Espacios Públicos (10)

La calidad y la conformación de los espacios públicos, entendidos estos como reserva para las necesidades futuras de la ciudad, como también como elementos importantes en la conformación de ella, similar a la tipología de los barrios, no presenta una homogeneidad.

- a) Podemos destacar la ciudad del año 40, que diseñó una trama muy coherente con una muy buena conectividad con sus ejes generatrices. Además se destaca la destinación de lugares importantes para la creación de auténticas plazas que albergan actividades propias de la vida de barrio Ejem: (Plaza Obispo Marmolejo, hoy Plaza Raúl Devés Jullian en Nueva Costanera entre Rodrigo de Quiroga y Alonso de Pastrana).

(10) Ver Anexo N° 6 "Plano Areas Verdes y Espacios Públicos"

En la calidad y jerarquía de sus espacios, este sector comprendido esquemáticamente entre Nva. Costanera, A. Vespuccio y Vitacura, se compara con la reciente urbanización de Santa María de Manquehue, sin embargo en esta última se destaca la ausencia de espacios públicos destinados al encuentro de vecinos, sin perjuicio de la creación de un centro de abastecimiento en el lugar de acceso a la urbanización.

- b) El sector que se reconoce como el barrio localizado colindante al Club de Polo y hasta el Club de Golf Sport Francés, está servido por una trama de calles discontinuas, con accesibilidad a través de ejes muy marcados. El dimensionamiento de estas calles es equilibrado en relación a la demanda que generan las actuales edificaciones, determina que no cuenta con una capacidad de reserva que permita incorporar nuevas demandas.

Otro sector, aunque claramente de un nivel socio-económico diferente, que presenta una trama vial de características similares, es el definido, por la "Villa El Dorado"; en general la dotación de espacios públicos es equilibrada en relación a su contexto, incluso en materia de áreas verdes, las que podrían eventualmente servir a una población mayor.

- c) Deficitario en los aspectos señalados, son los sectores que conforman el actual sector de alta Densidad, los loteos recientes que se han producido en el extremo oriente, entre las Avenidas P. Hurtado, Vitacura y P. Kennedy, y en el sector que bordea al colegio S.S.C.C. de Manquehue.

A causa del impacto provocado por el acceso al valle de La Dehesa en la comuna de Lo Bamechea, el sector de Lo Curro presenta también una clara deficiencia, que es agravada por el aumento de la tasa de motorización de este sector.

6.4. Diagnóstico Global

6.4.1. Situación Metropolitana

El crecimiento de la intercomuna, en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, se asume como un dato difícilmente controlable. En el Plan Regional, se plantea una política de desconcentración de la Metrópolis a través de generar Subsistemas de comunas Urbano - Rurales organizadas en torno a cuatro polos, a saber, Subsistema Norte (Colina-Esmeralda); Subsistema Sur (Buín - Maipo); Subsistema Sur-Poniente (El Monte - Peñaflores); y el Subsistema Poniente (Melipilla).

En estos subsistemas de comunas Urbano-Rurales se propone acoger una parte del crecimiento proyectado para el área Metropolitana, transfiriéndose una cuota de 1.108.186 habitantes al año 2020, los cuales no se acogen en el área de Santiago.

Producto de esta política se postula que el Area Metropolitana deberá absorber el resto del crecimiento (4.862.938 habitantes al año 2020), tanto a través de un procedimiento de densificación de sus áreas consolidadas como de poblamiento de sus áreas urbanizables.

Esta política de orientación del crecimiento del área metropolitana, en atención a objetivos de desarrollo y mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del gran Santiago, o al menos, de control de los factores que paulatinamente han ido empeorando esta calidad, es para la formulación de los Planes reguladores Comunales, y específicamente para el Plan de Vitacura, una disposición normativa a la cual debe dársele respuesta en la formulación de políticas comunales.

Area de Restricción a los Asentamientos Humanos

En virtud de la falta de tiempo y antecedentes preliminares, para desarrollar estudios específicos de las Areas de Riesgo que afectan al territorio comunal, según lo señalado por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago; se ha creído pertinente, reconocer las áreas señaladas en dicho instrumento, replanteando sus límites, y en base a los estudios técnicos tenidos en cuenta por la S.M.M. de V. y U., para declarar dichas áreas de riesgo, dentro del territorio de aplicación del P.R.M.S.; denominadas Areas de Riesgo por Inundación- Región Metropolitana, y Estudio Areas de Riesgo Geofísico para Asentamientos Humanos Región Metropolitana, los cuales fueron redefinidos a escala 1:5000, de manera de introducir las citadas áreas a la propuesta en comento. Este proceso se debe a la falta de estudios específicos confeccionados por el Municipio para analizar en profundidad lo señalado por el P.R.M.S., lo que implica que para dichas áreas se mantiene lo establecido por el P.R.M.S., en especial lo señalado en el Capítulo 8º de la Ordenanza del P.R.M.S. para las áreas de Alto Riesgo para Asentamientos Humanos.

6.4.2. Situación Comunal

En la comuna, que se encuentra en una fase terminal de la consolidación de su urbanización, sobre todo en su sector norte y oriente, se gestó un proceso de conclusión de su estructura comunal, como resultado del tipo de expresión que se señala:

- a) Un crecimiento en extensión hacia el Oriente de los barrios residenciales de Santiago (Lo Barnechea - Las Condes)
- b) Reconocimiento de los ejes estructurales comunales, principalmente Kennedy - Vitacura entre Luis Carrera y la Rotonda P. Zujovic.
- c) La estructura indicada se complementa con un sistema de ejes de desarrollo comunal. Sin embargo este sistema, en especial como consecuencia de la aplicación de normativas que no han sido exitosas en cuanto a su capacidad de gestar la transformación, no se han conformado, salvo en muy escasos ejemplos.

Las circunstancias descritas nos permiten sostener que Vitacura, tiene excepcionales posibilidades de canalizar un proceso de renovación, el cual considere la minimización de los efectos negativos que éste ha provocado en la vecina comuna de Las Condes.

En consideración a las características actuales de la comuna y a los procesos de transformación del contexto metropolitano, y cultural de los habitantes, se puede sostener que las deficiencias presentes se deben principalmente a la acción de factores exógenos a la comuna que la afectan, a través de su trama vial de paso. Consecuentemente, el factor incidente de mayor jerarquía en la actualidad, radica en las características de la estructura vial y en la operación del sistema de transporte.

Si tenemos presente además, que conforme a la legalidad vigente y las normativas que regulan el urbanismo y la construcción de la ciudad, la única alternativa que permite mejorar la infraestructura existente en áreas urbanizadas, consiste en aplicar planes de densificación que permitan a través de la declaración previa de la insuficiencia de las urbanizaciones existentes, generar mejoras en estos sistemas.

Ante este diagnóstico global, la alternativa de "no innovar" en materias relativas a acoger procesos de densificación en áreas consolidadas, acarrea el efecto inmediato de no poder actuar sobre el mejoramiento de la infraestructura de estos sectores, los cuales crecientemente seguirán afectados por los factores indicados.

6.4.3. Recuento de Potencialidades y Deficiencias

A continuación se expondrá en forma de ficha un cuadro en que se indican los factores y elementos que se consideran como potencialidades que presenta la comuna, y aquellos elementos deficitarios para lograr un desarrollo armónico.

a. Sector Nueva Costanera, A. Vespucio, Vitacura y Rotonda Pérez Zujovic.

POTENCIALIDADES	DEFICIENCIAS
<ul style="list-style-type: none"> - Una localización privilegiada respecto de los accesos a la comuna, tanto los existentes como los futuros. - Un sector conformador de la imagen de Vitacura - La existencia de equipamiento comunal adecuado para una mayor densificación. - Proximidad a sistemas de transporte público existente y futuro. 	<ul style="list-style-type: none"> - Rodeado por un sistema vial metropolitano con un creciente grado de segregación de bordes y aumento de un efecto barrera

b. Vialidad Metropolitana

POTENCIALIDAD	DEFICIENCIAS
<ul style="list-style-type: none"> - En general la trama tiene reservas suficientes para acoger los viajes metropolitanos proyectados según tendencias 	<ul style="list-style-type: none"> - Se encuentra incompleta y transfiere flujos de paso al interior de la comuna. - Para asegurar un adecuado nivel de servicio deberá segregarse el acceso a sus bordes. - Reforzamiento del efecto barrera que conforma la relación entre los bordes de Av. Kennedy.

c. Vialidad Comunal

POTENCIALIDAD	DEFICIENCIAS
<ul style="list-style-type: none"> - Refuerzo de la relación Norte-Sur con la comuna de Las Condes. P. Hurtado y Gerónimo de Alderete y Estoril ejes de desarrollo. - Permite a través de acciones de gestión y algunas obras implementar un sistema propio. 	<ul style="list-style-type: none"> - Resolver la relación Norte-Sur a través del Río Mapocho - Identificar y mejorar la capacidad y la gestión de esta trama.

d)

Río y su Caja

POTENCIALIDAD	DEFICIENCIAS
<ul style="list-style-type: none"> - Un gran espacio público capaz de albergar actividades recreativas y esparcimiento - Un bien de todos - Una fuerte presencia del lugar geográfico de la comuna - Debería constituirse en un elemento que "amarre" sus bordes para generar un espacio propio. - Gran reserva de área verde para la comuna. 	<ul style="list-style-type: none"> - Amenazas con desbordes por tratamiento precario de sus defensas. - Las concesiones se han otorgado sin prevalecer una intención-proyecto que de unidad a este lugar privilegiado. - Sus bordes han sido insuficientemente desarrollados como áreas verdes. - Elemento segregador de la comuna en dos partes (N y S).

e.

Crecimiento Comunal

POTENCIALIDAD	DEFICIENCIAS
<ul style="list-style-type: none">- El mercado tiene una gran demanda insatisfecha por vivienda en la comuna. - El sector comprendido entre Vitacura y Kennedy presenta un excelente nivel de servicio de transporte.	<ul style="list-style-type: none">- Comuna nueva con sectores recientes y que se encuentran con gran parte del territorio copado. - Hay sectores que presentan signos de deterioro. - Insuficiente infraestructura vial, de servicios a la vivienda y de transportes público, para acoger el crecimiento.

f. Equipamientos

POTENCIALIDAD	DEFICIENCIAS
<ul style="list-style-type: none"> - Una excelente dotación de equipamientos de Salud, Educación y Recreación. - Una capacidad económica de los habitantes para sustentar servicios de calidad creciente. 	<ul style="list-style-type: none"> - Los servicios a la vivienda se encuentran concentrados, no hay una distribución homogénea de ellos, e incluso hay muchos que deben ser satisfechos en comunas vecinas.

g. El Límite Norte

POTENCIALIDAD	DEFICIENCIAS
<ul style="list-style-type: none"> - Una clara definición espacial. - Una fuerte relación con el lugar geográfico. 	<ul style="list-style-type: none"> - Borde de ciudad desdibujado por la invasión de un "Manto" edificado, que esconde el nivel y la geomorfología.

7. IDENTIFICACION DE ALTERNATIVAS

7.1. Descripción de Alternativas

En la etapa actual del plan y de conformidad a los objetivos generales y específicos indicados en el correspondiente capítulo, las alternativas probables se han circunscrito a las siguientes :

- El Plan Actual, esquema de desarrollo a través de ejes.
- Una gestión concertada en el Territorio Comunal, contenido en las proposiciones para la elaboración de un Plan Regulador, realizado en convenio con la Universidad Católica 1992.
- Una alternativa "inmovilista", la protección a ultranza de la vivienda en extensión en toda la comuna.
- Alternativa desarrollada, una gestión posible orientada por un plan director en un plazo de hasta 10 años.

a) El Plan Actual (11)

Ha puesto de manifiesto una sobredensificación en la zona A3, demostrando la incapacidad de la infraestructura para atender las necesidades de concentración de personas de esta magnitud.

Una condición espacial de escaso distanciamiento entre edificaciones, afecta los conceptos culturales de privacidad, lo que convierte a este sector de ciudad como una tipología menos apta para acoger el tipo de vida que los usuarios esperan aquí encontrar, lo cual puede significar un factor de obsolescencia prematura.

La libertad de altura de las edificaciones reglamentadas para las zonas de Alta Densidad, cubren un campo de intromisión visual de grandes magnitudes, sintiéndose afectados los sectores de baja altura normados para vivienda en extensión.

(11) Ver anexo N° 2 "Plan Regulador Vigente".

La densidad de las zonas A1 y A2 que no se han construido, aparentemente por las características de los predios de muy poca profundidad, puede provocar externalidades negativas sobre los sectores colindantes (12).

Sin embargo, a través de encauzar un proceso de densificación con viviendas en sus áreas colindantes se puede disminuir el efecto negativo, de abandono y despoblamiento provocado por la actividad comercial fuera de los horarios de funcionamiento.

La estructura comunal propuesta a partir de la construcción de ejes de media no ha dado un resultado conveniente según la percepción de los habitantes.

Con la excepción de algunos ejemplos construidos en la calle Juan XXIII, éstos no se han conformado de acuerdo a la tipología resultante de la aplicación de la norma vigente. Cuando ello ha ocurrido ha sido a través de la construcción de 8 pisos, empleando el recurso del piso zócalo, que obliga a ingresar a través de este nivel, y la mansarda; elementos ambos que la población los identifica como una interpretación forzada de la norma.

Por el hecho de estar zonificado en base a ejes, que dan la característica a las propiedades que los enfrentan, en su cara posterior colindan generalmente con propiedades destinadas a la edificación de vivienda en baja altura, las cuales quedan severamente afectadas en la privacidad de los patios posteriores.

En estos ejes de media, que estructurarían especialmente la comuna, se permite en general la localización de actividades comerciales. En algunos casos, estos ejes corresponden a importantes corredores, lo que los convierte en atractivos lugares comerciales. Considerando que existe una reglamentación deficiente en cuanto a definir las condiciones en que se puede desempeñar la actividad comercial, como operación rentable es más atractiva esta última actividad, que una operación de renovación de estos ejes, motivo por el cual prevalece ésta que se desarrolla mediante deficientes adaptaciones de las edificaciones existentes.

(12)

Ver anexo N° 6 "Plano de Consolidación de Sectores de Alta Densidad".

Este fenómeno ha cambiado violentamente la expresión de ejes como Vitacura y Manquehue y amenaza con prolongarse por otros, tales como Nueva Costanera, Luis Pasteur, etc.

b) **El Plan "Una Gestión Concertada."**

Las proposiciones formuladas en el marco de un convenio de colaboración suscrito en 1992 entre Universidad Católica de Chile y la Municipalidad de Vitacura, se orientaron con dos objetivos básicos:

- Igualdad de oportunidades a todos los propietarios.
- Hacer la ciudad posible.

Estos principios originadores permitieron identificar elementos que harían posible la gestión de una renovación de la edificación y un crecimiento de la comuna, a través de una concertación de intereses entre grupos de vecinos, agencias inmobiliarias y la autoridad comunal.

La recepción que tuvieron los vecinos residentes, de Vitacura frente a esta proposición fue negativa, principalmente en cuanto a una falta de ordenamiento territorial que se provocaría con las operaciones de renovación. En síntesis se percibió que en cualquier parte del territorio podría aparecer construcción en altura, afectándose en ello la privacidad de las casas existentes y la armonía de los barrios consolidados y vigentes.

c) **Una alternativa inmovilista**

La opinión de muchos vecinos residentes en la comuna, en la actualidad, es que ésta debiera congelar la otorgación de nuevos permisos e iniciar una fase de reforzamiento de la estructura de barrios existentes a la fecha.

Esta opinión aparece como muy respetable, en especial frente a las expectativas de un residente, quién quisiera lógicamente no innovar y preservar todos aquellos valores que lo impulsaron a radicarse en un determinado lugar.

Sin embargo una alternativa de este tipo, la cual ya ha sido comentada frente a dos temas de análisis anteriores, la vialidad y el transportes y el crecimiento del área metropolitana, no es sostenible en un mediano y largo plazo.

Sin perjuicio de ello arroja una razonable pregunta acerca de los sectores que conservan sus valores originarios y que están razonablemente bien mantenidos y el derecho que tendrían a que se les preservara esta condición.

d) Una alternativa síntesis

Ante las opciones planteadas, la alternativa desarrollada intenta recoger los aspectos que se valoran como positivos en cada una de ellas, corregir errores vigentes e incorporar un concepto de plan director que oriente tanto la formulación como las futuras revisiones del instrumento de planificación que se propone.

Esta alternativa se desarrolla en base a los siguientes postulados básicos:

- Acoger, en la medida de lo posible, el crecimiento que la metrópolis le demanda a Vitacura.
- Reforzar la estructura de barrios a través del rediseño del espacio público y del espacio privado, de tal manera que permita generar nuevos barrios o mantener barrios existentes.
- Orientar este crecimiento hacia la renovación de las áreas que presentan signos de obsolescencia y tengan mejor aptitud a futuro para resolver los problemas planteados por la futura densidad.
- Dimensionar las áreas para acoger el crecimiento en un plazo de 10 años, plazo durante el cual debe ponderarse detenidamente los resultados de la norma.
- Las áreas de renovación a través de la densificación tendrían un carácter acorde a la comuna existente.
- Reforzar los elementos que dan identidad a la comuna, a través de una normativa que regule las condiciones de edificación y usos de suelo de la propiedad privada, y exigencias de urbanización a la densificación que generen una nueva estructura de espacios públicos tendientes a reforzar la imagen comunal.

8. PLAN PROPUESTO

8.1. Estructura formal de la Ordenanza local

Para la propuesta de estructura formal de esta Ordenanza se han considerado: las instrucciones y circulares de la autoridad; las recientes modificaciones a la reglamentación de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y una mayor desagregación en párrafos de los contenidos generales y específicos que reglamenta la Ordenanza para la Comuna de Vitacura.

La mayor desagregación de los contenidos responde a la intención de distinguir a través de la norma, como procesos de desarrollo urbano que pueden no producirse simultáneamente las siguientes acciones; la construcción de la vialidad, los procesos de subdivisión del suelo, las faenas constructivas de la edificación y por último la destinación o los usos de suelo que se desarrollan en las estructuras edificadas y en los terrenos.

Esta distinción nos permite identificar a lo menos tres niveles de acción en la comuna, aquella que corresponde a la construcción y administración de espacio público y las propiedades Municipales, la acción desempeñada por los particulares y reglamentada por la autoridad que corresponde a la construcción de edificaciones, y por último, una acción que también desempeñan los particulares con la orientación normativa y reglamentaria de la autoridad, pero que tiene una muy alta dinámica de cambio, cual es, el uso que se da a las estructuras edificadas y terrenos de la ciudad, la cual puede tener efectos sobre las edificaciones como también puede no alterar dichas estructuras.

Consecuentemente con este planteamiento en el esquema de ordenamiento que se desarrolla a continuación, a la desagregación tradicional de los instrumentos de planificación territorial que distingue un espacio público de uno privado, se propone que este último, tenga normas diferenciadas para regular por separado las características de edificación de aquellas otras, cuyo propósito es regular las actividades que se pueden desempeñar al interior de la propiedad.

Para el cumplimiento del propósito enunciado se propone lo siguiente:

ESTRUCTURA FORMAL DE LA ORDENANZA

CAPITULO I

Disposiciones Generales
Artículo 1 al 5

CAPITULO II

Descripción del Límite Urbano
Artículo 6

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

- 1.- Definiciones
Artículo 7
- 2.- Normas Generales sobre Loteamiento y Urbanizaciones Artículo 8 al 11
- 3.- Normas Generales sobre Edificación
Artículo 12 al 28
- 4.- Normas Generales sobre Uso del Suelo
Artículo 29 al 34
- 5.- Normas Generales sobre Estacionamiento
Artículo 35

CAPITULO IV

ZONIFICACION Y NORMAS ESPECIFICAS

- 1.- Ordenamiento territorial y su Sectorización
Artículo 36 al Artículo 39
- 2.- Condiciones para Areas de Restricción
Artículo 40
- 3.- Condiciones de Edificación por Areas
Artículo 41 al 42
- 4.- Usos de Suelo Permitidos por Zona
Artículo 43

CAPITULO V

VIALIDAD
Artículo 44 al Artículo 47

8.2. Límite Urbano

El límite del área urbana comunal se encuentra definido por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, el cual en su borde con la cadena montañosa del Manquehue se extiende a la altura de la cota 1000 lo que se considera en la actualidad como la extensión máxima del área urbana metropolitana no esperándose en un plazo mediano innovaciones sobre el particular, aún cuando en algunos loteos ya ha sido sobrepasada.

Al interior de este límite quedan aproximadamente sólo 150 há que pueden ser consideradas como áreas urbanizables aún cuando éstas se encuentran entre loteos existentes. El resto del territorio (286.000 há) debe ser considerada como área consolidada para todos los efectos de la Planificación, en la cual se deberá absorber los crecimientos de la comuna.

8.3. Estructuración del Territorio (13)

Para la determinación de las diferentes áreas en que se fijan las condiciones de edificaciones como de las zonas que regulan los usos de suelo permitidos, restringidos y/o prohibidos se han considerado las siguientes observaciones.

8.3.1. Una opción de renovación de sectores que presentan diferentes grados de obsolescencia.

- a) El eje Vitacura, eje que da nombre a la comuna y constituye uno de los elementos estructurantes de ella, presenta a lo menos tres tramos diferenciados :

(13) Ver Anexo N° 6 "Plano Zonas Homogéneas"

a.1.- Vitacura Poniente

Sector tradicional fuertemente limitado en su desarrollo futuro por la deficiencia de su capacidad vial. El mejoramiento de su infraestructura, a través de la construcción de la Costanera Sur, y del mejoramiento de la gestión tiene una fuerte limitante producto de la capacidad de las vías ubicadas aguas abajo (Costanera y Los Conquistadores) las cuales canalizan los flujos de cinco ejes importantes: Kennedy, Vitacura, Costanera Sur, Comodoro A.M. Benitez y P. Riesco - El Bosque - Isidora Goyenechea; de las cuales cuatro repercuten directamente sobre la comuna de Vitacura y en especial en el tramo en comento.

Para este tramo se propone la alternativa de acoger un desarrollo institucional y de oficinas, considerando su cercanía con el sector en desarrollo, para estas mismas actividades en las comunas de Las Condes y Providencia.

Esta opción se ve reforzada por la presencia del edificio CEPAL y el edificio CONSISTORIAL de la comuna de Vitacura y Sede Regional FAO- PNUD.

La especialización de usos de suelo propuesto, permite emplazar actividades con menor requerimiento de viajes que el comercio, minimizando de esta manera el colapso del transporte. A ello colabora además el hecho que tratándose del acceso a la comuna, se deberá contar con crecientes servicios de transporte público, los que aseguren una óptima interrelación, tanto con otros sectores de la ciudad, como con la misma Comuna.

a.2

Vitacura Central

Tramo comprendido entre Manquehue y P. Hurtado, se caracteriza por localizarse entre los ejes interconectores de la Intercomuna Oriente. Ello le confiere una potencialidad en la atracción de viajes provenientes tanto de las Condes y la Reina, como también por encontrarse en el eje Vitacura. En relación al territorio comunal se encuentra en una situación geométrica central, la cual a través del refuerzo de las interconexiones viales internas de la trama comunal, le otorga una condición de equidistancia a los puntos más extremos del territorio.

En esta área se postula encauzar un proceso de renovación desarrollándolo a partir de los nodos hoy existentes, como el gran centro comercial de la comuna. La alternativa propone emplazar las actividades de equipamiento comercial correspondientes a los niveles Comunales y Regionales, agrupados de preferencia en torno a los nodos señalados, a partir de los cuales se genera una condición de desarrollo lineal enfrentando a Vitacura.

Complementario a los usos indicados, y con el propósito de no crear un "centro vacío" se propone la generación de viviendas en densidad media sobre las actividades y en una zona colindante, lo cual permitiría la existencia de una concentración de habitantes que "cuiden" el área comercial en especial en aquellos horarios en que esta actividad no funciona.

a.3

Vitacura Oriente

Tramo comprendido entre Padre Hurtado y Tabancura, presenta en relación a su estructura vial algunas de las características propias del primer tramo en cuanto a ser un punto de acceso a la comuna con pocas alternativas de mejoramiento de la capacidad vial a causa de las características geomorfológicas de este extremo.

Para este tramo se postula no incentivar un desarrollo comercial, el cual, atendidas las características indicadas precedentemente, está destinado a quedar segregado del eje.

Consecuentemente, se estima posible para los terrenos eriazos o poco densos dar una posibilidad de edificación en densidad media, que haga rentable una acción de conservación del área pero que a la vez sea compatible con las acciones recientes de la construcción del sector.

b) Las áreas centrales presentan ciertas características homogéneas correspondientes a las siguientes:

b1 Sector imagen Vitacura, ubicado entre el río y Av. Kennedy que por el Oriente se extiende hasta el Sport Francés, presenta tres sectores reconocibles.

b2 Sector más antiguo: La tipología de terrenos y edificación es variada sin generar agrupaciones de diferentes características, las distintas tipologías están dispersas y distribuidas. Su centro lo constituye el centro Plaza Lo Castillo.

Se asimilan en sus características de conformadores de imagen, el sector denominado Jardín del Este y el barrio conformado en el loteo.

b3 Sector más reciente: La trama de calles es discontinua y de menores dimensiones. Las diferentes tipologías de terrenos y de edificación se encuentran agrupadas generando barrios claramente identificables; por nombrar algunos, Sector El Polo, Sector Loteos Bancarios, Sector Loteo Los Alemanes, etc.

b4 Sector reciente: Se encuentra casi totalmente consolidado por la aplicación de las condiciones de edificación alta libre, reguladas desde 1981 por el MR-80, en los cuales deberá cautelarse el rediseño de sus propios espacios públicos con el fin de minimizar las externalidades producidas a causa de las operaciones de densificación.

Originalmente, la edificación y el nivel Socio-cultural de los habitantes de un alto estándar permitió caracterizar la nueva edificación con estos estándares, sin embargo, la calidad físico ambiental del área es de nivel mínimo, deficiencias de la estructura vial y escasa dotación de áreas verdes públicas y privadas.

b.5 Características diferentes presentan los sectores construidos cercanos a antiguos bolsones de extrema pobreza. En ellos, las características de subdivisión y edificación quedaron fuertemente condicionados por los niveles socio-culturales de los nuevos residentes.

c) Localización y características de la renovación y la densificación.

Se propone la generación de diferentes ofertas de ciudad, cada una con estándares determinados.

Estas ofertas se abren en zonas con características diferentes en cuanto a los procesos. El primero, consiste en la orientación del crecimiento en las escasas zonas no urbanizadas, en las cuales se trata de completar la estructura espacial de la comuna. El segundo proceso de crecimiento consiste en dar al lugar una dinámica de renovación en determinadas áreas comunales que presentan claros signos de obsolescencia.

c.1 La oferta de un estándar superior, se refiere a vivienda de un alto nivel de precios, los cuales gozan de externalidades positivas entregadas tanto por el medio natural, como por la relación volumétrica entre las edificaciones y los espacios públicos y privados. A este estándar se agrega el caso del sector poniente de la comuna que cuenta con un nivel de equipamientos de excelente calidad.

En este sector comprendido entre A. Vespúcio, Vitacura, Alonso de Córdova y el río se postula una renovación parcial del área, cautelándose en las normas de edificación el refuerzo de los valores paisajísticos y urbanísticos actuales existentes. El propósito es revertir un incipiente proceso de deterioro del área, representado por una fuerte pérdida de viviendas y habitantes en el reciente censo, preservando su destino residencial. Para ello la norma de densidades máximas genera una volumetría y ocupación de suelo que armonizan con las edificaciones existentes y conservan el carácter de ciudad jardín del sector.

Esta norma tiene un nivel de exigencia tal que no justifica la demolición de edificaciones existentes que tengan densidades medias (100hab/há), sino que permite urbanizar paños de terrenos subutilizados a través de un refuerzo del carácter residencial del sector.

A este estándar superior, que genera una gran liberación del suelo y distanciamientos entre edificaciones, se asimilan, con alguna diferenciación en cuanto a los rendimientos del terreno, en una primera etapa, las áreas urbanizables que enfrenten al río o que estén comprendidas entre el límite urbano norte y una paralela a este límite trazado a 150 mt. de él.

c.2

La oferta de viviendas correspondientes a un estándar medio se refiere a la construcción de edificaciones con un precio de venta estimado entre 37 y 45 UF el m² terminado.

En estas zonas se busca compatibilizar el rendimiento de los terrenos, el cual debe permitir financiar los procesos de renovación con adecuados niveles de habitabilidad del área.

En gran medida se entiende que esta zona se extiende como prolongación de las zonas renovadas, exigiéndose a través de la fijación de nuevas líneas oficiales, a las operaciones inmobiliarias de densificación, la internalización de algunos efectos negativos provocados por la concentración de viviendas.

Se consideró que estas áreas, además de la accesibilidad vial que tienen en la actualidad, a futuro tienen una clara opción de contar con medios de transporte que aseguren una dinámica y alta movilidad a los residentes, al encontrarse próximos a los ejes centrales de la ciudad.

La diferencia en el estándar está dado por contar con diferentes dotaciones de espacios libres, jardines y distanciamientos, los cuales han resultado de compatibilizar la gestión inmobiliaria con el costo de renovación del área (13).

(14)

Ver Anexo N° 7 "Cuadros relación entre Valores de Venta, coeficiente de Constructibilidad y Costos de Terreno".

9.- CALCULO DE DENSIDAD COMUNAL

El cálculo de la densidad comunal, como resultado de lo propuesto por el PRCV, fue hecho en primera instancia en base a la metodología empleada para el cálculo de densidades brutas máximas, proceso en que no se descuenta las áreas de restricción y/o destinadas a otros usos urbanos, lo cual se establecía en la Ordenanza del P.R.M.S. Artículo 4.6, Título 4º, con anterioridad a su modificación. La razón por lo cual se optó por este mecanismo se debe a que Vitacura es una comuna consolidada, donde el proceso de densificación está limitado. Por lo tanto, la propuesta se desarrollaba en torno a definir las densidades máximas posibles de acoger dentro del territorio comunal. Es así como en todas las áreas de edificación fueron determinadas las densidades netas máximas de acoger en ellas.

Sin perjuicio de lo anterior, y debido a la modificación del Artículo 4.6. del Título 4º de la Ordenanza del PRMS, publicada en el Diario Oficial el 12/12/97, y según lo exige el Ordinario Seremi Nº 849, se replanteó el cálculo de la densidad comunal según lo allí establecido, de la siguiente manera:

SUPERFICIE COMUNAL

1) Según "Antecedentes Generales para la puesta en marcha de la Comuna de Vitacura", elaborado por la Ilustre Municipalidad de Las Condes.

Superficie Comunal = 2.890,00 Ha

2) Según "Proyecto Red Chilactra Metropolitana", y en base a sistema digitalizado, en el cual se reconoce que puede haber un error en los límites comunales:

Superficie Comunal = 2.716,50 Ha

3) Según análisis de densidades, efectuado por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura, en base a planimetría digital:

Superficie Comunal = 2.799,62 Ha

La proyección máxima de viviendas para la Comuna se basa en el análisis por Areas de Edificación, establecido en la propuesta del Plan Regulador Comunal, Plano de Cálculo de Densidades, donde se obtiene:

Total máximo de viviendas proyectadas = 51.109 ✓

Criterios para establecer la densidad bruta promedio comunal:

Se ha calculado la densidad comunal en base a la densidad bruta promedio para cada Area de Edificación.

Para ello, se estableció, en primera instancia la densidad neta promedio, la cual se obtuvo del promedio entre la densidad neta sin densificación y la densidad neta con densificación, para cada Area de Edificación, ya que la propuesta no impone condiciones mínimas de densificación, atendiendo que esta se encuentra consolidada, y el proceso sin densificación refleja aproximadamente la situación existente.

(No es) → Luego, para la obtención de la densidad bruta promedio de cada Area de Edificación, se aplicó un rebaje de un 20,62% a la densidad neta promedio de cada una de ellas, lo cual obedece a lo señalado en el Artículo 1.2.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, respecto a que la diferencia entre densidad neta y densidad bruta se produce por las superficies destinadas a vialidad, espacios de uso público y equipamientos.

Obedeciendo a esto, y considerando las tablas de cesión necesarias para satisfacer las necesidades de áreas verdes, equipamientos y circulación que se generan por el crecimiento urbano, sea por extensión y/o densificación, se ceden gratuitamente las superficies de terreno que resulten de la aplicación del Artículo 2.2.5. de la misma Ordenanza, el cual, para una densidad de 150 hab/Ha, requiere destinar como máximo un 41,24% de su superficie para tales fines, considerando que la propuesta de cálculo se basa en un promedio y que se han descontado diversas áreas que deberían ser consideradas dentro de la superficie de la densidad bruta, como lo es la vialidad, equipamientos y áreas verdes, se ha estimado una reducción del porcentaje máximo a ceder, de un 50%, es decir, se considerará un porcentaje de cesión del 20,62%, lo cual se obtiene de la siguiente manera:

Aplicando el Artículo 2.2.5. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones:

Según el Informe N° 02 del Ord. SEREMI N° 849, para el recálculo de la densidad comunal, debería descontarse las siguientes áreas:

✓ = Areas de Restricción :

- Zona R2	=	10,07 Ha	descuenta	0 Ha
- Zona R3	=	20,71 Ha	descuenta	14,47 Ha
- Zona R5	=	73,00 Ha	descuneta	73,00 Ha
- Zona R6	=	70,72 Ha	descuenta	56,62 Ha

Zona R7, de Valor Natural de Preservación Ecológica = 440,93 Ha (no se considera en el cálculo de densidad).

La diferencia entre la superficie de cada zona, y lo que se descuenta, se debe a que algunas de ellas coinciden total o parcialmente con otras zonas que ya se han descontado.

✓ = Equipamientos Exclusivos de nivel Metropolitano o Intercomunal definidos por el PRMS:

- Zona Ee2	=	184,17 Ha	descuenta el total
- Zona Ee3	=	72,05 Ha	descuenta el total
- Zona Ee4	=	170,64 Ha	descuenta el total

✓ = Vialidad Metropolitana: la que se señala en el Artículo 7.1.1.1. de la Ordenanza del PRMS = 135,47 Ha. descuenta el total

Para una densidad bruta promedio comunal:

Total máx. viviendas proyectadas

Superficie Area Urbana - (Ee2+Ee3+Ee4+R2+R3+R5+R6+Vialidad Metropolitana)

$$= \frac{51.109 \text{ viv}}{1652,27 \text{ Ha}} = 30,93 \text{ viv/Ha}$$

$$30,93 \text{ viv/Ha} \times 5 \text{ hab} = 154,66 \text{ hab/Ha}$$

(Plano Anexo Cálculo de Densidades)

(Documento Anexo Declaración)

Para una densidad de 150 hab/Há se descontarían las siguientes áreas:

Area Verde	=	7,24%	
Equipamiento	=	4,00 %	
Vialidad	=	30,00 %	
Total	=	41,24%	Lo cual se reduce a un 50% de acuerdo a lo señalado precedentemente.
	=	20,62%	←

Por lo tanto, para obtener la densidad bruta promedio de cada Area de Edificación, se disminuirá la densidad neta promedio en un 20,62%.

Se establece que se calculan las densidades comunales en base al análisis formulado por la Dirección de Obras de Vitacura, con error del 1,5% del total.

Se obtiene:

- Superficie total comunal	=	2.799,62 Ha
- Superficie Area de Presevación Ecológica	=	440,93 Ha
- Superficie Area Urbana	=	2.358,69 Ha
- Total máximo viviendas proyectadas	=	51.109

CALCULO DE DENSIDADES

Según se establece en el Artículo 4.6 del Título 4º de la Ordenanza del PRMS:

"Las Densidades Brutas se calcularán sobre el total de los terrenos descontando las Areas de Restricción y la destinadas a otros usos urbanos que excluyen el uso habitacional".

ANEXO 1

DECLARACION

El presente documento fue aprobado en Sesión N° 11 del 24/11/94 por el Concejo Municipal de Vitacura y sancionado por Decreto Alcaldicio Sección 1era. N° 9/ 1909 de fecha 8/11/94.

Secretario Municipal Ministro de Fé.

VITACURA
5


HERNAN DUSSAUBAT VILLANUEVA
SECRETARIO ABOGADO MUNICIPAL

DECLARACION

FRANCISCO BERTRAND VERGARA, Director de Obras de la I. Municipalidad de Vitacura y JOSE IGNACIO CAÑAS ESTEVEZ, Subdirector de Desarrollo Urbano de la misma I. Municipalidad declaran, por el presente instrumento, que en atención al desempeño de los cargos que invisten les consta que el Proyecto del Plan Regulador Comunal, que fuere expuesto a la Comunidad, a partir del 12 de Noviembre de 1993, corresponde al que está siendo sometido al trámite de aprobación antes los organismos competentes, con las modificaciones que se derivan de las observaciones formuladas en su oportunidad por los interesados, las que fueron conocidas, analizadas y aprobadas por el Concejo Municipal, según así se indica en el cronograma de actividades y en los cuadros comparativos relativos a la tramitación del referido Proyecto, y de los reparos y recomendaciones efectuadas por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo, con motivo de la revisión que en el ejercicio de sus facultades y atribuciones le compete llevar a cabo a dicha Secretaría Ministerial.

Los antecedentes en que se fundamentan la presente declaración se adjunta a ésta, entendiéndose que ellos forman parte de la misma.

Todo lo cual se ha desarrollado de acuerdo al siguiente calendario de trabajo:

1.- ENERO DE 1993:

A fines de este mes se entrega al Concejo el informe de análisis que realizan los Arquitectos Mario Recordón B., Germán Bannen L., Carlos Alberto Urzúa B., y Juan Honold D., a la propuesta de Plan Regulador realizado por la Universidad Católica de Chile, en el cual se hace ver la necesidad de reiniciar el estudio del nuevo Plan Regulador, enmarcando la propuesta dentro de los parámetros de regulación que requiere la comuna, basándose en las intenciones que plantean tanto los Concejales, como los vecinos y teniendo presente los parámetros fijados por la Seremi de V. y U. en su revisión hecha a la propuesta de regulación de la Pontificia Universidad Católica.

2.- FEBRERO/MARZO 93:

Se encarga a la Dirección de Obras elaborar una modificación a la Ordenanza Local vigente, atendiendo el informe que emite la Comisión de Arquitectos sobre la propuesta de regulación hecha por la P.U.C. Esta modificación se expone a la comunidad, la cual tiene una buena acogida y se aprueba ante el Concejo Comunal, la cual es enviada a la Seremi de V. y U. rechazando procesarla a la espera del nuevo Plan Regulador.

3.- ABRIL/MAYO 93:

De acuerdo a los pasos a seguir planteados por la Comisión de Arquitectos, se reinicia el estudio de nuevo Plan Regulador, contratando por acuerdo del Concejo los servicios del Arquitecto Sr. Rodrigo Rojas B. Jefe del Depto. de Urbanismo de la I Municipalidad de Providencia, quien participa como Arquitecto Relacionador de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Se retomaron los antecedentes recopilados por la Universidad Católica y se complementan con datos adicionales como análisis de los Censos del año 70/82 y Precenso del 91.

4.- JUNIO/JULIO 93:

Se forma la Comisión de Desarrollo Urbano presidida por la Concejala Sra. Patricia Alessandri B. y integrada por distintos miembros de las diferentes Juntas de Vecinos, todos profesionales relacionados con la materia.

En forma paralela se hacen los análisis del nuevo Plan Regulador Metropolitano de Santiago, de manera de insertar la propuesta dentro de los parámetros fijados por dicho instrumento, requisito básico para poder aprobar el nuevo instrumento de regulación local.

5.- AGOSTO/SEPTIEMBRE 93:

Con todos los antecedentes recopilados se realiza la Macrozonificación Comunal, iniciándose el trabajo de plantear las nuevas zonas de densificación y renovación comunal, de acuerdo a los análisis Demográficos, de Infraestructura, Transporte, y Equipamiento. A través de la ejecución de los planos Catastrales de Usos de Suelo, Areas Verdes, Vialidad, encuesta Origen - Destino, a fin de obtener una propuesta que se respalde y pueda cumplir con la voluntad tanto comunal, como con las Políticas Regionales e Intercomunales para la comuna.

6.- OCTUBRE/NOVIEMBRE 93:

Se expone ante el Concejo la proposición de nuevo Plan Regulador, recibiendo su apoyo y se decide entrar a su etapa de afinamiento para ser expuesto a la comunidad. Para ello se estima necesario iniciar una campaña de información y difusión del nuevo Plan Regulador Comunal. Se contrata los servicios de la empresa ACOM, la que realiza diversos trabajos de difusión como son reuniones Focus Grup./ exposición de lienzos, publicaciones en la Prensa, de manera de dar a conocer las nuevas intenciones de regulación comunal, la cual concluyó con la ejecución de un folleto explicativo y planos que fueron enviados a cada domicilio.

El día 12 de Noviembre se expone oficialmente a la comunidad la nueva propuesta de regulación comunal, a través de una Conferencia de Prensa con la asistencia de todo el Concejo Comunal; y se coordinan reuniones expositivas con diversas Juntas de Vecinos de acuerdo a la demanda de información que se requieran del Municipio.

7.- DICIEMBRE 93 :

Desde el momento que se inicia la exposición de la nueva Propuesta de Regulación Comunal, el equipo de profesionales se encarga de atender al Público que visita la exposición y aclarar las dudas que tengan respecto de la proposición. La exposición que finalizaba el 24 de Diciembre se prolongó hasta el 31 de Enero, fecha que se amplió para recibir las observaciones de los interesados aprovechando de mantener la exposición para quien quisiera mayor información.

Con fecha 25 de Nov. y 16 de Dic., se remite a la Secretaría Ministerial Metropolitana 2 ejemplares de Planos, Ordenanza y Memoria que constitulan la propuesta de Plan Regulador, con el fin de iniciar informalmente la revisión de la propuesta por parte de esa Secretaría.

8.- ENERO 94:

Durante el mes de Enero, como ya había expirado el plazo oficial para exponer, el equipo de profesionales no continúa atendiendo público y se aboca a la recopilación de antecedentes obtenidos en las diferentes reuniones con los vecinos durante la exposición oficial.

Debido a la gran mayoría de vecinos que plantean que a la escala expuesta no es posible verificar las condiciones precisas de sus viviendas, se estima necesario ejecutar nuevos planos por unidades vecinales a escala 1:2000 de manera de poder obtener una proposición absolutamente detallada.

Con fecha 31 de Enero se vence el plazo para recibir observaciones.

Durante este mes se realiza el estudio de opinión del nuevo Plan Regulador, a través de la Empresa Political Marketing Research; para lo cual la Dirección de Obras hace un análisis de los sectores encuestados de tal manera que no se produzcan errores de Localización.

9.- FERRERO/MARZO 94:

Durante estos meses se ejecutan las planchetas bases escala 1:2000, se recibe y analiza el resultado del Estudio de Opinión, y se inicia el estudio y análisis de las Observaciones hechas por los interesados hasta el 31 de Enero, que entonces suman 368 cartas.

El proceso de Análisis consta durante este período en el ordenamiento de las cartas de acuerdo al número de ingreso, la lectura de las mismas y la ejecución de una plantilla resumen que ordena las cartas por número de ingreso, fecha de ingreso, contenido resumido y número de firmas.

En forma paralela se realizan los estudios de Densidad Actual, y Densidad Propuesta atendiendo el alto grado de objeción que para los vecinos tienen las nuevas políticas de Densidad planteadas para la Comuna. Para ello se realiza un Estudio del crecimiento de la Comuna a través del análisis de 6 años de Permisos de Edificación en forma aleatoria, los cuales son años 78/80/81/85/90/91 de manera de obtener un análisis del crecimiento real de la Vivienda versus la Densidad, y condiciones Técnico Urbanísticas teóricas vigentes al momento de otorgarse los Permisos.

10.- ABRIL/MAYO 94:

Se inicia el replanteo de la Propuesta de regulación atendiendo los parámetros técnicos de Densificación versus la Voluntad de los Vecinos expresada en las cartas. Para ello se han tenido reuniones con algunos Presidentes de Juntas de Vecinos de manera de afinar la Propuesta, y se ha hecho una valorización del grado de rechazo que vecinos en forma independiente han hecho para algún Sector.

En lo referente a la Encuesta, ésta se ha valorado en el sentido de entender que el principal problema que detecta la Encuesta, es la forma en que se ha informado al Público, ya que en forma muy minoritaria lo ha hecho a través de los canales directos que ha dado la Municipalidad para estos fines.

MAYO/ AGOSTO 1994:

Durante este período la Subdirección de Desarrollo Urbano, se aboca a dar cabida dentro de la propuesta a las observaciones formuladas por la opinión pública sobre la propuesta, para ello se analizaron las mismas en forma individual con cada Junta de vecinos y el Concejo Municipal. A través de Sesiones Extraordinarias desde el 25/07/94 al 24/08/97 de las cuales se adjunta fotocopia.

Asimismo se incorporan las observaciones formuladas por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo a través del Ord. N° 1534 del 06/06/94 el cual se constituye de 7 Anexos en que se analizan las materias técnicas contenidas en la propuesta.

AGOSTO/ NOVIEMBRE 1994:

Se desarrolla el perfeccionamiento de los Planos, Ordenanza, Memoria y demás documentos que constituyen la Propuesta de Plan Regulador Comunal para la Comuna de Vitacura PRCV-93, para ser sometido a la aprobación del Concejo Municipal.

Así a través de las Sesiones Nos. 104, 108, 109 transcurridas entre el 06/10/94 y el 06/11/94, se aprobó para cada Unidad Vecinal por separado, lo contenido en la propuesta, con las modificaciones derivadas de lo observado por la Comunidad y la S.M.M. de V. y U.

De esta forma por Acuerdo N° 292 de la Sesión Ord. N° 11 de fecha 24.11.94, por la unanimidad de los Concejales presentes se aprueba el PRCV-93 de la Comuna de Vitacura dictándose el Decreto Sec. 1ª N° 9/1909 de 28 de Nov. 1994 que aprueba el Plan Regulador.

NOVIEMBRE / DICIEMBRE 1994:

Con fecha 28 de Nov. 1994 a través del Ord. Alcaldicio 9/1124 se hace ingreso a la Secretaría Regional Ministerial de V. y U. de la propuesta Plan Regulador de Vitacura con toda la documentación establecida en la legislación vigente.

A través de Ord. N° 3481 del 05.12.94 de la S.M.M. de V. y U., en el cual se señala que la propuesta de Plan Regulador de Vitacura no se considera oficialmente ingresada en tanto no se adjuntan los antecedentes necesarios para cumplir con los requisitos de formalidad administrativa, entre los que se destacan los Certificados del Secretario Abogado Municipal, respecto de los acuerdos tomados por el Concejo, las respuestas a las observaciones formuladas por los interesados y la Ordenanza Local del Plan Regulador.

Con fecha 28 de Diciembre de 1994, a través del Ord. Alcaldicio N° 9/1221 del 28.12.94 se remite a la Secretaría Regional Ministerial, los antecedentes administrativos requeridos por ésta.

ENERO/ MARZO 95:

A través del Ord. 198 del 20.01.95, de S.M.M. de V. y U., se determina la falta aún de algunos trámites de índole administrativo para poder dar término a esta etapa de revisión.

A través del Ord. Alc. N° 9/244 del 06.03.96 se remitieron todos los documentos faltantes requeridos por dicha Seremi.

A través del Ord. N° 753 del 24/03/95 de la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo da por concluida la recepción de la documentación requerida de formalidad administrativa, considerando dicha fecha ingresado oficialmente el Plan Regulador Comunal de Vitacura.

ABRIL/ AGOSTO 95:

A través del Ord. 1553 de fecha 09.06.95, de la S.M.M. de V. y U., se remiten las primeras observaciones de índole técnico sobre la propuesta, las cuales se resumen en tres áreas específicas: Vialidad, la cual debe ser concordante con lo establecido en el PRMS en lo relativo a Av. Lo Recabarren; Estacionamientos en lo que se refiere para agrupaciones comerciales y en materias de restricciones las cuales no se basan en estudios técnicos específicos para determinar sus límites y restricciones, de aspectos formales y legales señaladas en la Minuta N° 32 anexa a ese documento.

Mediante Ord. Alcaldicio 9/701 de fecha 22.08.95 se dieron respuesta a las observaciones señaladas en el documento precedentemente indicado; subsanado todas las observaciones requeridas para tal situación, fue necesario ejecutar modificaciones al Plano y a la Ordenanza de la propuesta comunal, para lo cual se sometió a la aprobación del Concejo Comunal dichas modificaciones. Dentro de los acuerdos tomados debe señalarse que el Concejo Comunal determinó no aceptar la observación de la S.M.M. de V. y U. en lo que a calle Lo Recabarren y Via Blanca se refiere, estableciéndose que dichas vías deberán mantenerse con 20 m. y no aceptar los 30 m. establecidos en el PRMS.

SEPTIEMBRE/ DICIEMBRE 95:

Mediante Ord. 3038 del 14.11.95 la S.M.M. de V. y U., indica que la revisión completa de los documentos permite señalar que en general el proyecto Plan Regulador, cumple con las materias que debe contener, si bien subsisten algunas observaciones planteadas anteriormente referidas a la legalidad de disposiciones contenida en su Ordenanza, a la necesidad de concordar algunos aspectos reconocidos en el PRMS y a la necesidad de aclarar, corregir y precisar algunos conceptos, tales como densidad promedio comunal, áreas de restricción, vialidad Metropolitana, industria, actividad similar y equipamiento comunal Metropolitano. Asimismo el citado documento se acompaña de las Minutas N° 57 y N° 32.

A través del Ord. Alc. N° 9/798 del 07.12.95, el Municipio precisó y aclaró las observaciones referidas a densidad que contenía la 2da. Minuta 32 antes indicada, demostrando que la metodología aplicada por la S.M.M. de V. y U. era incongruente con lo que sobre esta materia establecía el propio PRMS.

Mediante el Ord. Alc. N° 9/843 de fecha 26.12.95 se dió respuesta a la Minuta N° 57 y 32, ya señaladas, sin perjuicio de que por unanimidad de los Concejales presentes se acordó mantener la proposición relativa a las calles Lo Recabarren y Via Blanca tal cual se tiene en el Plano Regulador Comunal, vale decir manteniendo el perfil de 20 m.

En razón de lo anterior, las Autoridades Municipales están dispuestas a debatir ante el Concejo Regional la modificación del PRMS y/o PRCV si fuera necesario.

Por otro lado se hizo presente que la propuesta PRCV-93 debe dejar sin posibilidad el emplazamiento de comercio a la zona ubicada al norte del Río Mapocho, obedeciendo a la voluntad de los vecinos de ese sector, expresada mediante observaciones escritas y reuniones de su Junta de Vecinos con el Concejo Comunal, reiteradas en Sesión de Concejo de fecha 29.11.95, donde los vecinos de Sta. Maria de Manquehue, representados por su Directiva, hicieron presente al Concejo Comunal, que dicho sector se basta con el comercio existente, rechazando de plano incorporar zonas de uso de suelo distintas al residencial.

Se remite en esa oportunidad, nuevo ejemplar de Ordenanza y Memoria de la propuesta comunal.

ENERO/ABRIL 96:

A través del Ord. S.M.M. de V. y U. N° 239 del 29.01.96, se señala que se aceptan los fundamentos de las proposiciones de densidad comunal y de equipamiento para el lado Norte del Río Mapocho, pero que subsisten observaciones de fondo, como son la Vialidad Metropolitana e Industria y actividades de impacto similar, existentes en el Territorio Comunal.

Respecto a la Vialidad Metropolitana, hace presente la obligatoriedad de acoger en el PRCV-93 los planteamientos del PRMS que le afecten, conforme lo establecido en el Artículo 38 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Lo anterior relativo a las calles Vía Blanca y Lo Recabarren.

Referente a la Empresa El Mercurio, señala la conveniencia de reconocer el actual uso industrial o de carácter similar, fijándole condiciones que permita limitarlo a instalaciones inofensivas.

Mediante Ord. Alc. N° 9/268 del 01.04.96, la Municipalidad solicita al Gobierno Regional la modificación del Plan Regulador Metropolitano, en el sentido que se instruya a la Seremi de V. y U. la formulación de las modificaciones de las vías Lo Recabarren y Vía Blanca, a fin de establecer una distancia mínima entre Líneas Oficiales de 20 m. Lo anterior atendiendo la voluntad vecinal expresada ante el Concejo Comunal.

MAYO/AGOSTO 96:

Habiendo recibido respuesta del Sr. Intendente Región Metropolitana y Presidente del Concejo Regional Metropolitano a través del Oficio Ord. N° 2500/48, en el cual se señala la conveniencia de que el Municipio se ajuste a las observaciones hechas por la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo referente a los perfiles de Lo Recabarren y Vía Blanca y que las modificaciones del Plan Regulador Metropolitano de Santiago debidamente justificadas, deban hacerse a través del Ministro de Vivienda y Urbanismo y su Secretaría Ministerial.

A través del Ord. Alc. N° 9/697 de fecha 27/08/96, se remite al Sr. Ministro de la Vivienda y Urbanismo, una solicitud de modificación del PRMS en los términos ya señalados.

SEPTIEMBRE/DICIEMBRE 96:

A través del Ord. Alc. N° 9/720 del 05/09/96, se remiten a la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo las respuestas y correcciones al Plan Regulador, derivadas de las observaciones formuladas por esa Secretaría, en el cual se establece un mecanismo para acercar las posiciones entre la Secretaría Ministerial Metropolitana de Vivienda y Urbanismo y el Gobierno Comunal, respecto a la discrepancia sobre el perfil de Av. Lo Recabarren y Vía Blanca.

Asimismo se establece reconocer las actividades industriales del Mercurio y se da respuesta a la Minuta N° 3 que forma parte de dicho Ordinario.

A través del Ord. S.M.M. de V. y U. N° 2515 del 30/10/96 se devuelve a este Municipio el proyecto de Plan Regulador, ya que esa Seremi estima no oportuno continuar con la revisión exhaustiva en tanto no se subsanen aspectos de contenidos, tales como, concordancia entre el PRMS y PRCV, la propuesta relativa a Lo Recabarren y Via Blanca, Areas de resguardo del Aeródromo Municipal y usos de suelo actuales no considerados en el Proyecto.

ENERO 97:

A raíz del cambio del Gobierno Comunal se incorpora al grupo técnico del Plan Regulador Comunal el Arqto. Sr. Andrés Roí R., procediéndose a la revisión de la propuesta y procedimientos llevados a cabo para su aprobación. Para estos fines se efectúan reuniones de trabajo con la Comisión de Plan Regulador de la Unión Comunal de Juntas de Vecinos. El Concejo Comunal acuerda continuar el proceso de aprobación de la propuesta estableciéndose que aquellos sectores o disposiciones que requieran de modificación producto del impacto negativo sobre la voluntad de la comunidad, se desarrollará a través de la modificación del Plan Regulador, una vez que éste se encuentre aprobado.

MAYO 97:

Así, a través del Ord. Alc. N° 9/285 del 15/05/97 se remiten las respuestas y correcciones a las observaciones contenidas en los Ords. S.M.M. de V. y U. N° 2515 y 2718.

JULIO 97:

La Seremi de V. y U. a través de su Ord. 1445 de fecha 17/06/97, da por subsanados en términos generales las observaciones anteriormente planteadas, sin perjuicio de ello adicionalmente se señalan aspectos a temas tratados en diversas reuniones técnicas de trabajo tales como, pronunciamiento del Organismo Competente sobre Areas de Riesgo Asociados al cauce del Río Mapocho, aplicabilidad del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y finalmente certificación por parte del Municipio mediante informe y documentos, que el proyecto de Plan Regulador expuesto a la Comunidad corresponde al que está siendo sometido a aprobación. Asimismo, aparte de las observaciones generales ya señaladas, se remitirían a este Municipio las observaciones de detalle que surgieran de la revisión específica de los antecedentes recibidos. Con fecha 25/08/97 a través de Ord. S.M.M. de V. y U. se remiten a través del Informe N° 15/97 las observaciones de detalle sobre la propuesta, las que dieron origen a diversas reuniones de trabajo con los Equipos Técnicos de la Seremi de V. y U. a fin de perfeccionar la propuesta en los términos solicitados por el Organismo Competente. Lo anterior dió inicio al desarrollo del presente certificado, el cual incluye a continuación un cuadro comparativo entre la versión expuesta, y la que actualmente se encuentra en trámite, el que consiste en: definición del sector que presenta diferencias, la condición expuesta en 1993; en materias de edificación y usos de suelo la condición de la propuesta en trámite; la Unidad Vecinal a la cual pertenece el sector; el N° de ingreso de la carta que solicita la modificación como justificación de la misma; la Sesión del Concejo en que se analizó la observación recibida; y la Sesión del Concejo en que se aprobó la propuesta para la Unidad Vecinal respectiva.

Asimismo, se adjunta también cuadro comparativo, de lo expuesto a la Comunidad en materias de Vialidad y lo que actualmente se encuentra en trámite de aprobación.

CUADRO COMPARATIVO CONDICIONES DE EDIFICACION

SECTOR	PRCV Expo 1993	PRCV en trámite	U. V.	Justificación	Sesión Concejo análisis observaciones recibidas	Aprobación Concejo
LADO SUR RIO MAPOCHO						
El Coigüe - Los Coihues - Alonso de Córdova	EAm5	EAb3	A-1	617	Sesión Extraordinaria N° 30 del 24/08/94	Sesión Ord. N° 109 del 10/11/94 Acuerdo N° 284
El Litre - Alonso de Córdova - Los Laureles	EAm5	EaA1	A-1	600- 761-752-723-714-679		
Los Laureles - Alonso de Córdova - Kennedy	EaA1 y EaA2	EaA1	A-1	600- 761-752-723-714-679		
Agustín del Castillo entre N. Costanera y C. Goyenechea lado Poniente	EAm1	EAm4	A-1	623- 585		
Dag- Hammarskjöld lado Oriente	EaA1	EAm3	A-1	7951		
Isabel de Zarate lado Poniente	EAm1	EAm4	A-1	311 - 8480 - 8446 -8283		
C. Goyenechea entre O' Brien y Agustín del Castillo, lado Poniente	EAm1	EAm4	A-1	775- 771 - 770		
C. Goyenechea - Espoz - A. del Castillo	EAm1	EAm4	A-1	775- 771 - 770 - 623		
Padrewsky - Pío XI - Las Hualtatas - El Tamarugo	EAm5	EAb3	A-2	718- 066 -611-257-0151	Sesión Extraordinaria N° 29 del 22/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
La Luma - Las Hualtatas - Andrés de Vera - Pedro Canisio - El Arcángel	EaA1	EAm5	A-2	688 - 611-718		
Pedro Canisio entre El Arcángel y Las Hualtatas lado Oriente	EaA1	EAm5	A-2	688 - 611		
Pedro Canisio - Las Hualtatas - Luis Carrera	EAm4	EAm5	A-2	691		
Vitacura - entre El Tamarugo y Pío XI, lado Sur	EaA1	EAm5	A-2	068-8471-8458-8199		
Las Hualtatas entre L. Carrera y Manquehue lado Norte	EAb3	EAm4	A-2	392		
Los Gómeros entre Vitacura y Las Hualtatas lado Oriente	EAb3	EAm4	A-2	366- 357		
Loteo Estadio Manquehue	AVDP	EAm5	A-2	8170		
Exequiel Plaza Lado Oriente	EAb3	EAm4	A-2	8184		
Vitacura - entre Luis Pasteur y Manquehue Norte, lado Norte	EaA1	EAm5	A-3	664- 411			Sesión Extraordinaria N° 28 del 19/07/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Aianza -Luis Pasteur - Vitacura	EaA1	EAm5	A-3	664- 411		
Aianza - Luis Pasteur - Hernán Prieto Vial	EAm5	EAm4	A-3	8181- 7998 - 748- 664		
Chapultepec - Manquehue Norte - Vitacura - Luis Carrera	EaA1, EAm5, EAm4	EAm5, EAm4, EAb3	A-3	411 - 664 - 528 - 8326- 224 - 327 - 748 - 8327		
B. de Las Casas entre el Retiro y Vitacura lado Poniente	EaA1	EAm5	A-3	8118		
El Retiro - T. Bendierodt	EAb3	EAm4	A-3	8311 - 8122		

Dra. María Figueroa - Espoz - Bartolomé de Las Casas	EAm4	EAb3	A-4	8386	Sesión Extraordinaria N° 27 del 17/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Manquehue Norte - Arq. Juan Herbage - Mauricio Rugendas - Juan XXIII	EAm1	EAm5	A-5	379	Sesión Extraordinaria N° 26 del 12/08/94	Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94
Mauricio Rugendas lado Norte	EAm5	EAm4	A-5	379		
Pedro Luna - Arq. Juan Herbage - Manquehue Norte	EAm5 y EAm4	EAm4	A-5	379		
Juan XXIII entre Ing. Alvarez Alborno - Buenaventura, lado Poniente	EAm5	EAb3	A-5	272-7848		
Manizales tramo Oriente	EAm4	EAb3	A-5	272 - 7848		
Fdo. de Argüello entre Benito Juárez - Gerónimo de Alderete, lado Norte	EAm5	EAb3	A-6	8268	Sesión Extraordinaria N° 25 del 10/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Juan de Escaray entre B. Juárez - Gerónimo de Alderete Lado Sur	EAm4	EAb3	A-6	8268		
Fdo. de Arguello - Gerónimo de Alderete - Kennedy - Benito Juárez	EAm1	EAm5	A-6	7845		
Gerónimo de Alderete entre Juan de Escaray James Joyce, lado Poniente	EAm4	EAb3	A-6	671- 8268		
Walter Scott - Camoens - Rafael Maluenda	EAb3	EAm4	A-6	167-736 - 697		
Gerónimo de Alderete entre J. Swift y Fdo. de Arguello, lado Oriente	EAm5	EAb4	A-7, A-8	538 - 409-8243	Sesión Extraordinaria N° 24 del 08/08/94	Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94

Av. Kennedy - Geronimo de Alderete - Padre Hurtado - Fdo. de Argüello	Ea1	EAm5	A-7	7845	Sesión Extraordinaria N° 24 del 08/08/94	Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94
Villa El Dorado (Geronimo de Alderete - Las Hualtatas - Antuco - Tupungato - Fdo. de Argüello)	EAm5	EAb4	A-7 - A-10	668 - 477 - 476 - 475 - 7845		
Vitacura - Nicolas Gogol - J. Swift - Geronimo de Alderete	EAm5	EAm4 - EAm5	A-B	538	Sesión Extraordinaria N° 23 del 05/08/94	Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94
Geronimo de Alderete - J. Swift - Nicolas Gogol - Las Hualtatas	EAm5 - EAm4	EAb4	A-B	538- 8243		
Mar Jónico - Padre Hurtado - Lo Beltrán	AVP	EAb3	A-9	8351 - 8329	Sesión Extraordinaria N° 22 del 03/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Antuco - Tupungato - Corte de Apelaciones - Kennedy	EAb3	EAm5 y EAm4	A-10	677	Sesión Extraordinaria N° 21 del 01/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Tupungato entre Tabancura y Los Tribunales, lado Sur	EAb3	EAm5	A-10	168		
Tupungato - Corte de Apelaciones - Kennedy Tabancura	EAb3	Ea2	A-10	677		
La Aurora - Romeral - Rinconada - Los Acacios	EAb3	EAm4	A-10	063 - 8292		
Vitacura - Tabancura - J.M. Perceval - Los Tribunales - Las Hualtatas - Comanches - Enrique Aguirre	EAb3	EAm4 - EAm5	A - 10	136-081 - 355 - 354 -195	Sesión Extraordinaria N° 20 del 20/07/94 y 01/08/94 respectivamente	Sesión Ord. 108 del 03/11/94
Tabancura lado Oriente	EAb3 y EAb2	EAm5	A-11	128-195-355-354-083-115 8159-082-8462-8138-8256		Sesión Ord. N° 104 del 06/11/94
San Damián - Costanera Sur - Club de Campo	EAb2	EAm3	A-11	663	Sesión Extraordinaria N° 20 del 20/07/94	Sesión Ord. 104 del 06/11/94
La Llovería - Alejandro Serani - Costanera Sur - Los Estanques	EAb3	EAm5	A-11	715		
El Manantial - Los Estanques	EAb3	EAm4	A-11	8403		
Pje. Alejandra - Las Hualtatas - Barbaastro	EAb2	EAm4 y EAb2	A-11	772- 769 - 703		

SECTOR	PRCV Expo 1993	PRCV en trámite	U.V.	Justificación	Sesión Concejo análisis observaciones recibidas	Aprobación Concejo
LADO NORTE RIO MAPOCHO						
Porción Norte del Club de Polo San Cristóbal	EAm1	Ee4	A-13	Ajuste P.R.M.S.		Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94
El Mercurio y terreno al sur del Club de Polo San Cristóbal	EAm4	EAm3	A-13	717- 529 - 317 - (01) - 308 0042- 8277 - 8276 - 8258 - 8038 - 8017 - 8016 - 7907	Sesión Extraordinaria N° 18 del 25/07/94	
Av. Santa María entre calle del Corralero y Camino La Bodega	EAm3	EAb2	A-13	758		

CUADRO COMPARATIVO CONDICIONES DE USOS DEL SUELO

SECTOR	PRCV Expo 1993	PRCV Versión 1997	U. V.	Justificación	Sesión Concejo análisis observaciones recibidas	Aprobación Concejo
LADO SUR RIO MAPOCHO						
Nueva Costanera - entre Alonso de Córdova y Vitacura, lado Oriente	UPC	UPOC	A-1	577	Sesión Extraordinaria N° 30 del 24/08/94	Sesión Ord. N° 109 del 10/11/94 Acuerdo N° 284
Alonso de Córdova - entre Vitacura y Kennedy, lados Oriente y Poniente	UPVEV	UPOC	A-1	678-655-636 621- 0239		
Alonso de Córdova entre Nva.Costanera y Vitacura, lado Sur	UPC	UPOC	A-1	678 - 655 - 0239		
C. Goyenechea entre P. de Villagra y O'Brian	UPCO	UEe1	A-1	S.MM. V. y U. Ord. 3038 del 14/11/95		
Aurelio Gonzalez - Joaquín Montero - Rodrigo Quiroga - Nva. Costanera	UPVO UPCO	UPOC	A-1	577		
C. Goyenechea Esq. Alonso de Sotomayor	UV	UEe1	A-1	S.MM. V. y U. Ord. 3038 del 14/11/95		
CEPAL y Observatorio ESO	UEe1	UPVO	A-1	S.MM. V. y U. Ord. 3038 del 14/11/95		
Colegio Las Ursulinas	UPVO	UEe1	A-1	S.MM. V. y U. Ord. 3038 del 14/11/95		
Candelaria Goyenechea entre O' Brian y Juan Pastene	UPC - UPOC - UV	UPVO - UV	A-1	771- 770	Sesión Extraordinaria N° 29 del 22/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Clinica Alemana	UPC	UEe1	A-2	S.MM. V. y U. Ord. 3038 del 14/11/95		
Colegio San Pedro Nolasco	UPVO	UEe1	A-2	S.MM. V. y U. Ord. 3038 del 14/11/95		
Luis Pasteur entre Av. Vitacura y T.Bentlerodt	UPVEV	UPVO	A-3	8122 - 7998	Sesión Extraordinaria N° 28 del 19/07/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Manquehue - Vitacura - Lo Arcaya - Conchito Vaticano	UPC - UPVO	UPOC - UPVEV	A-3	748 - 664	Sesión Extraordinaria N° 27 del 17/08/94	
Dra. María Figueroa - B. de Las Casas - T.Bentlerodt - El Retiro	UPVEV	UV	A-4	706		
Av. Manquehue - Ing. Alvarez Albormoz Pedro Luna - Juan Herbage	UPVEV	UPVO	A-5	483-644-730 778	Sesión Extraordinaria N° 26 del 12/08/94	Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94
Ing. Alvarez Albormoz - Mauricio Rugendas Pedro Luna - Juan XXIII	UPVEV	UPVO - UPVEV	A-5	614 - 644 - 730 483		
Pje. Rafael Makuenda - Vitacura - Nstra. Sra. del Rosario	UPC - UPVEV	UPC - UPVO	A-6	8412 - 7962	Sesión Extraordinaria N° 25 del 10/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Embajador Doussinague - Lo Beltrán - Buenaventura	UPC	UPOC y UEe1	A-9	S.M.M. V. y U.Ord. 3030 del 14/11/95	Sesión Extraordinaria N° 22 del 03/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Colegio Los Andes Calle Pamplona entre Las Huaitatas y Av. Las Condes	UPVO	UEe1	A-11	S.M.M. V. y U. Ord. 3038 del 14/11/95 - 8087	Sesión Extraordinaria N° 20 del 20/07/94	Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94

SECTOR	PRCV Expo 1993	PRCV en trámite	U.V.	Justificación	Sesión Concejo análisis observaciones recibidas	Aprobación Concejo
LADO NORTE RIO MAPOCHO						
Colegio Saint George	UPVO	UEe1	A-13	S.M.M. V. y U. 3036 del 14/11/95	Sesión Extraordinaria N° 18 del 25/07/94	Sesión Ord. N° 104 del 05/10/94
Intec Chile y Consorcio	UPVO	UV	A-13	8324		
Av. Santa María - entre Agua del Palo y Camino del Cazador (exceptuando comercio en la Rotonda Lo Curro)	UPOC	UV	A-13	652 - 8324		
Club de Polo San Cristóbal 2	AVDP y UV	UEe4	A-13	S.M.M. V. y U. 1584 del 06/06/94		
Agua del Palo - La Vendimia - Carolina Rebat - Parque Antonio Rebat	UPVEV	UV	A-13	8327		
Frente a Colegio San Benito	UPVEV	UV	A-13	8324		
La Vendimia - Luis Pasteur -Via Blanca - deslinde loteo El Cóndor	UPVEV	UV	A-13	8324		

ANEXO 2

PLANO CALCULO DENSIDADES

COMPARACION CUADRO DE VIALIDAD PRCV- 93 PRCV EN TRAMITE

I. VIALIDAD METROPOLITANA

Código	1.- Vias Metropolitanas	Ordenanza PRCV - 93	Ordenanza en trámite
Expresas			
M 10 O	Av. Pcte. Kennedy	No aparece tramo Av. A. Vespucio / Av. Tabancura	Se incorporó este tramo debido a que está en el PRMS.
Troncales			
M 10 O	Av. Pcte. Kennedy	Pte. Lo Saldés / Av. A. Vespucio Perfil Existente = 36 m. Perfil Propuesto = 36 m.	Se corrigió error de perfil existente, quedando: Perfil Existente = 29,5 m. Perfil Propuesto = 36 m.
A 20 O	Av. Tabancura (Camino Los Trapenses Oriente)	No aparece en listado	Se incorporó por estar en el PRMS.
M 20 O	Camino El Portezuelo (Camino Los Trapenses Oriente)	Av. Sta. María / Gran Vía Perfil Existente = 30 m. Perfil Propuesto = 30 m.	Se corrigió perfil propuesto de acuerdo al PRMS, quedando de 40m.

2.- Vias Intercomunales

Troncales

M 20 O	Av. Luis Pasteur	1) La Vendimia / Río Mapocho Perfil Existente = 50 m. Perfil Propuesto = 50 m. 2) Río Mapocho / Vitacura Perfil Existente = 20 - 30 m. Perfil Propuesto = 30 m.	El tramo Río Mapocho / Vitacura se desglosó en 4 tramos, ya que existían distintos anchos del perfil, quedando: 1) Río Mapocho / Lo Arcaya Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 30 m. 2) Lo Arcaya / Pje. Los Gómeros Perfil Existente = 27,5 m. Perfil Propuesto = 30 m. 3) Pje. Los Gómeros / T. Bendjerodt Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 30 m. 4) T. Bendjerodt / Vitacura Perfil Existente = 32 m. (se corrigió error del listado 1993). Perfil Propuesto = 37 m. (debido a que este es un perfil asimétrico que cuenta con un área verde al costado Nor Poniente).
--------	------------------	--	--

20 O	La Vendimia (Luis Pasteur)	Aparecen distintos tramos de esta vía a lo largo del listado, 2 de los cuales se superponen : La Cumbre / Luis Pasteur se superpone con Camino El Collbrí / La Cumbre	Se corrigen los tramos de acuerdo al PRMS, y su error de nombres, decidiéndose dejar el tramo entre La Cumbre y Camino El Collbrí como Vía Colectora (C 10), con los mismos perfiles, y desde Camino El Collbrí hasta P. Antonio Rabat con el nombre La Vendimia, (en el PRMS aparece como Luis Pasteur), y corresponde a la categoría Troncal con Código T 20 O
Colectoras			
30	Alonso de Córdova	1) Av. Parque Las Américas / Vitacura Perfil Existente = 40 m. Sin Perfil Propuesto. 2) Vitacura / Av. A. Vespucio Perfil Existente = 32 m. Sin Perfil Propuesto.	Se agrega tramo entre Costanera Sur y Av. Parque Las Américas, como lo señala el PRMS:
28 O	Gerónimo de Alderete	Vitacura / Kennedy Perfil Existente = 25 m. Perfil Propuesto = 30 m.	Se corrigió perfil existente, lo cual dió origen a 2 tramos, y se eliminó el ensanche por eliminación del proceso de densificación, quedando : 1) Vitacura / J. Joyce Perfil Existente = 28 m. Perfil Propuesto = 28 m. 2) James Joyce / Kennedy Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 20 m.
20	Gran Vía	No aparece en listado	Se incorpora al listado, ya que está en el PRMS.
29 O	Las Tranqueras	Padre Hurtado / Kennedy Perfil Existente = 20 - 26 m. Perfil Propuesto = 25 - 28 m.	Se definen 2 tramos corrigiendo sus perfiles y se eliminó ensanche, ya que en un tramo se elimina el proceso de densificación, y en otro tramo no hay proceso de densificación, de acuerdo a lo indicado en punto 6.2.3. de la Memoria Explicativa PRCV. 1) Padre Hurtado / Vitacura Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 15 m. Tramo con características de Vía Local. 2) Vitacura / Kennedy Perfil Existente = 25 m. Perfil Propuesto = 25 m. Tramo con características de Vía Colectora.

Locales			
290	Las Tranqueras	Padre Hurtado / Kennedy	Se dividió en un tramo local (Padre Hurtado / Vitacura) y un tramo Colectora (Vitacura / Kennedy).
II. Vialidad Comunal			
Colectoras			
	Agua del Palo	1) La Vendimia / P. Antonio Rabat Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 30 m. 2) P. Antonio Rabat / Sta. María Perfil Existente = 30 m. Sin Perfil Propuesto.	Se corrigió en el tramo La Vendimia / P. Antonio Rabat el perfil existente, y se eliminó el ensanche, de acuerdo al punto 6.2.3. de la Memoria Explicativa PRCV, ya que no hay proceso de densificación quedando : 1) La Vendimia / P. Antonio Rabat Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 20 m. 2) Av. Sta. María / P. Antonio Rabat Perfil Existente = 30 m. Perfil Proyecto = 30 m.
	Av. Parque Las Américas	Dag - Hammarskjöld / Monseñor Escrivá de Balaguer Perfil Existente = 30 m. Perfil Propuesto = 30 m.	Se corrigió error de definición de tramo, que llega hasta Isabel Monti, y error de perfil existente, quedando dividido en 2 tramos : 1) Dag - Hammarskjöld / Alonso de Córdova Perfil Existente = 30 m. Perfil Propuesto = 30 m. 2) A. de Córdova / Isabel Monti Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 30 m.
Vías Locales			
	Alto Palena	G. Apollinaire / Manquehue Norte	Se corrigió error en la definición del tramo, ya que el tramo G. Apollinaire / Las Hualtatas corresponde a calle Nuestra Señora del Rosario. Quedó definida entre Las Hualtatas y Manquehue Norte.
	Arturo Ureta	Vitacura / Kennedy Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 20 m.	Se eliminó ensanche en el subtramo Padrewsky / Las Hualtatas, por eliminación del proceso de densificación, quedando : 1) Vitacura / Padrewsky Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 20 m. 2) Padrewsky / Las Hualtatas Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 15 m. 3) Las Hualtatas / Kennedy Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 20 m.

Bartolomé de Las Casas	<p>1) Candelaria Goyenechea / Teodoro Bendjerodt Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 20 m.</p> <p>2) T. Bendjerodt / Vitacura Perfil Existente = 12 m. Perfil Propuesto = 20 m.</p>	<p>Se corrigió error en los perfiles existentes del 93 y se eliminó el ensanche en el subtramo, T. Bendje- / Espoz por eliminación del proceso de densificación quedando dividido en 3 tramos :</p> <p>1) Candelaria Goyenechea / Teodoro Bendjerodt Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 20 m.</p> <p>2) Teodoro Bendjerodt / Espoz Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 15 m.</p> <p>3) Espoz / Vitacura Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 20 m.</p>
Candelaria Goyenechea	<p>1) Vitacura / Ascencio de Zavala Perfil Existente = 25 m. Perfil Propuesto = 25 m.</p> <p>2) Ascencio de Zavala / Lo Arcaya Perfil Existente = 25 m. Perfil Propuesto = 20 m.</p>	<p>Se corrigió error en los perfiles existentes del 93, y se redefinieron los tramos, como resultado de ello, quedando:</p> <p>1) Vitacura / Espoz Perfil Existente = 25 m. Perfil Propuesto = 25 m.</p> <p>2) Espoz / Lo Arcaya Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 20 m.</p>
Carolina Rabat	<p>1) La Vendimia / Lo Recabarren Perfil Existente = 30 m. Sin Perfil Propuesto</p> <p>2) Lo Recabarren / Santa María Perfil Existente = 30 Sin Perfil Propuesto</p>	<p>Se corrigió error de perfil existente del tramo Lo Recabarren / Santa María, quedando :</p> <p>Perfil Existente = 60 m. Perfil Propuesto = 60 m., ya que se incluye un área verde existente en el espacio público.</p>
El Aromo	<p>Vitacura / Costanera M. E. de Balaguer Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 25 m.</p>	<p>Se corrigió error de definición del tramo que llega hasta Padre Hurtado, y se eliminó el ensanche en el subtramo Lo Beltrán / P. Hurtado puesto que no hay proceso de densificación de acuerdo al punto 6.2.3. Memoria Explicativa quedando:</p> <p>1) Vitacura / Lo Beltrán Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 25 m.</p> <p>2) Lo Beltrán / Padre Hurtado Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 20 m.</p>

El Coigüe	Las Nipas / Las Quillas Perfil Existente = 22 m. Perfil Propuesto = 30 m.	Se elimina el ensanche, por eliminación del proceso de densificación.
El Mañío	Vitacura / El Coigüe Perfil Existente = 22 m. Perfil Propuesto = 30 m.	Se reduce el ensanche, por disminución de la densificación, quedando Perfil Propuesto de 25 m.
El Tamarugo	Vitacura / Kennedy Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 20 m.	Se desglosa en 3 tramos, con el objeto de una mejor descripción, ya que existe una modificación de trazado. Además, se elimina ensanche hacia el lado Oriente del subtramo Las Fresas / Las Hualtatas, por eliminación del proceso de densificación, quedando : 1) Vitacura / Las Fresas Perfil Existente = — Perfil Propuesto = 20 m. 2) Las Fresas / Las Hualtatas Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 17,5 m. 3) Las Hualtatas / Kennedy Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 20 m.
El Zodiaco	Padre Hurtado / La Aurora Perfil Existente = 11 m. Perfil Propuesto = 20 m.	Se elimina el ensanche hacia el lado Norte, por eliminación del proceso de densificación, quedando el ensanche sólo hacia el lado Sur: Padre Hurtado / La Aurora Perfil Existente = 11 m. Perfil Propuesto = 15 m.
Fátima	1) Vitacura / Las Hualtatas Perfil Existente = 15 m. Sin Perfil Propuesto 2) Las Hualtatas / Kennedy Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 18 m.	Se elimina el tramo Las Hualtatas / Kennedy, ya que no existe. Se define perfil propuesto Vitacura / Las Hualtatas quedando : Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 15 m.

Fernando de Argüello	Benito Juárez / Las Tranqueras Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 20 m.	Se elimina el ensanche hacia el lado Norte, por eliminación del proceso de densificación, quedando ensanchado sólo hacia el lado Sur: Benito Juárez / Las Tranqueras. Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 18 m.
General A. Lavallejas	Costanera M. E. de Balaguer / Luis Pasteur Perfil Existente = 25 m. Sin Perfil Propuesto	Se corrige error del perfil existente y se define perfil propuesto quedando : M. E. de Balaguer / Luis Pasteur Perfil Existente = 30 m. Perfil Propuesto = 30 m.
Indiana	1) Vitacura / Las Hualtatas Perfil Existente = 18 m. Sin Perfil Propuesto 2) Las Hualtatas / Fernando de Argüello Perfil Existente = 13 m. Perfil Propuesto = 18 m.	Se corrigió error del perfil existente en el tramo Las Hualtatas / Fernando de Argüello, y se eliminó el ensanche en el mismo tramo, por eliminación del proceso de densificación quedando : Las Hualtatas / Fernando de Argüello Perfil Existente = 12 m. Perfil Propuesto = 12 m.
La Aurora	1) Los Estanques / El Zodíaco Perfil Existente = 13 m. Sin Perfil Propuesto 2) El Zodíaco / Vitacura Perfil Existente = 13 m. Sin Perfil Propuesto. 3) Vitacura / Kennedy Perfil Existente = 23 m. Sin Perfil Propuesto.	Se fusionaron en 1 tramo los 2 primeros y se definió perfil propuesto. Se corrigió error del tercer tramo, ya que no cuenta con 23 m. de perfil en su totalidad, subdividiéndose en 2 subtramos y se define perfil propuesto quedando : 1) Los Estanques / Vitacura Perfil Existente = 13 m. Perfil Propuesto = 13 m. 2) Vitacura / Los Cruzados Perfil Existente = 23 m. Perfil Propuesto = 23 m. 3) Los Cruzados / Kennedy Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 15 m.

La Llovería	<p>1) M. E. de Balaguer / Vitacura Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 20 m. 2) Vitacura / Kennedy Perfil Existente = 15 m. Sin Perfil Propuesto.</p>	<p>Se elimina el ensanche en el subtramo M. E. de Balaguer / El Zodíaco ya que no existe proceso de densificación, de acuerdo al punto 6.2.3. de la Memoria Explicativa PRCV, y se redujo ensanche en subtramo El Zodíaco / Vitacura quedando :</p> <p>1) M. E. de Balaguer / El Zodíaco Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 15 m. 2) El Zodíaco / Vitacura Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 18 m. 3) Vitacura / Kennedy (se define perfil propuesto). Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 15 m.</p>
Las Encinas	<p>Pje. Kull - Kull / Manquehue Norte Perfil Existente = 18 - 19 - 15 m. Sin Perfil Propuesto.</p>	<p>Se corrigió error de perfiles existentes y se incluyó subtramo Calle Nueva / Pje. Kull - Kull, ya que existe según Loteo aprobado, quedando :</p> <p>1) Manquehue Norte / Mar del Norte Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 15 m. 2) Mar del Norte / Pje. Hanga Roa (Incluye área verde). Perfil Existente = 25 m. Perfil Propuesto = 25 m. 3) Pje. Hangaroa / Calle Nueva Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 15 m.</p>

Las Hualtatas	Los Colihues / M. E. de Balaguer Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 3 m.	<p>Se corrigió error de impresión del perfil propuesto, que debería ser 30 m., y se eliminó ensanche desde M. E. de Balaguer hasta Manquehue, por eliminación del proceso de densificación.</p> <p>Se disminuyó ensanche entre Manquehue y Luis Carrera a 25 m., y entre Los Gómeros y El Tamarugo a 25 m., debido a que en parte se elimina proceso de densificación y otras partes no hay proceso de densificación, de acuerdo a lo indicado en punto 6.2.3. de la Memoria Explicativa PRCV.</p> <p>Quedando :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) M. E. de Balaguer / Manquehue Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 20 m. 2) Manquehue / Luis Carrera Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 25 m. 3) Luis Carrera / Los Gómeros Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 30 m. 4) Los Gómeros / El Tamarugo Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 25 m. 5) El Tamarugo / Los Colihues Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 30 m.
---------------	---	--

Las Nipas	El Colgüe / Los Colihues Perfil Existente = 13 m. Perfil Propuesto = 18 m.	Se eliminó ensanche por eliminación del proceso de densificación.
Las Quilas	El Colgüe / Los Colihues Perfil Existente = 13 m. Perfil Propuesto = 18 m.	Se eliminó ensanche por eliminación del proceso de densificación.
Lo Gallo	1) El Aromo / Lo Beltrán Perfil Existente = 20 m. Sin Perfil Propuesto 2) Lo Beltrán / Vitacura Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 25 m.	Se define perfil propuesto tramo El Aromo / Lo Beltrán, con 20 m.
Luis Carrera	1) M. E. de Balaguer / Capri Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 25 m. 2) Capri / Luis Pasteur Perfil Existente = 30 m. Sin Perfil Propuesto. 3) Luis Pasteur / Las Hualtatas Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 25 m. 4) Las Hualtatas / Kennedy Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 20 m.	Se eliminó ensanche en subtramo Candelaria Goyenechea / Capri, por no existir proceso de densificación, de acuerdo a lo indicado en el punto 6.2.3. de la Memoria Explicativa PRCV quedando definido en 5 tramos : 1) Monseñor E. de Balaguer / Candelaria Goyenechea. Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 25 m. 2) C. Goyenechea / Candelaria Goyenechea Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 20 m. 3) Capri / Luis Pasteur Perfil Existente = 30 m. Perfil Propuesto = 30 m. 4) Luis Pasteur / Las Hualtatas Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 25 m. 5) Las Hualtatas / Av. Kennedy Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 20 m.
Nicolás Gogol	Vitacura / Las Hualtatas Perfil Existente = 14 m. Perfil Propuesto = 18 m.	Se eliminó el ensanche en el subtramo J. Swift / Las Hualtatas, por eliminación del proceso de densificación, quedando : 1) Vitacura / J. Swift Perfil Existente = 14 m. Perfil Propuesto = 18 m. 2) Johnathan Swift / Las Hualtatas Perfil Existente = 14 m. Perfil Propuesto = 14 m.

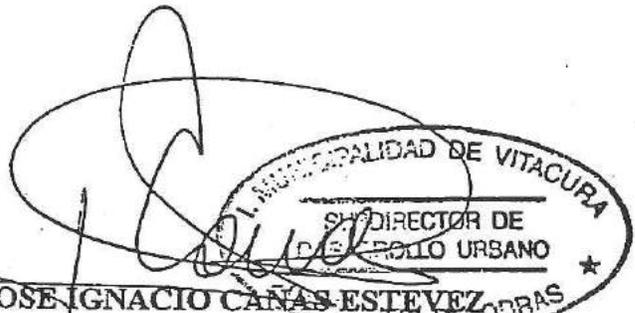
Nuestra Señora del Rosario	<p>1) Vitacura / G. Apollinaire Perfil Existente = 16 m. Sin Perfil Propuesto.</p> <p>2) Alto Palena / Kennedy Perfil Existente = 16 m. Sin Perfil Propuesto.</p>	<p>Se corrigió error de definición y omisión del tramo G. Apollinaire / Las Hualtatas, que se había denominado erróneamente como Alto Palena.</p> <p>Se definió perfil propuesto, quedando :</p> <p>1) Vitacura / Las Hualtatas Perfil Existente = 16 m. Perfil Propuesto = 16 m.</p> <p>2) Las Hualtatas / Kennedy Perfil Existente = 16 m. Perfil Propuesto = 16 m.</p>
Padre Damián de Veuster (ex La Caridad)	<p>Definida como La Caridad (nombre antiguo).</p> <p>M. E. de Balaguer / Vitacura Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 18 m.</p>	<p>Se corrigió el nombre actual de la calle.</p> <p>Tramo El Zodíaco / M.E de Balaguer no presenta ensanche debido a que no hay proceso de densificación, de acuerdo a lo indicado en el punto 6.2.3. de la Memoria Explicativa PRCV. Queda definida en 2 tramos :</p> <p>1) Vitacura / El Zodíaco Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 18 m.</p> <p>2) El Zodíaco / M. E. de Balaguer Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 15 m.</p>
Av. Parque Antonio Rabat	Vía Morada / Luis Pasteur	<p>Se corrigió error de definición del tramo, conservando los mismos perfiles, quedando definido entre Agua del Palo / Luis Pasteur</p>
Pío XI	<p>1) Vitacura / Las Hualtatas Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 18 m.</p> <p>2) Las Hualtatas / Kennedy Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 20 m.</p>	<p>Se eliminó ensanche en subtramo Padrewsky / Las Hualtatas, por eliminación de proceso de densificación quedando definido en 3 tramos:</p> <p>1) Vitacura / Padrewsky Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 18 m.</p> <p>2) Padrewsky / Las Hualtatas Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 15 m.</p> <p>3) Las Hualtatas / Kennedy Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 20 m.</p>
Texas	<p>Las Hualtatas / Fdo. de Arguello Perfil Existente = 12 m. Perfil Propuesto = 18 m.</p>	<p>Se eliminó ensanche por eliminación de proceso de densificación, quedando con 12 m.</p>

Vía Aurora (ex Santa María de Lo Curro)	1) Vía Arco Iris / Sta. María Perfil Existente = 30 m. Perfil Propuesto = 30 m. 2) Vía Arco Iris / Vía Celeste Perfil Existente = 15 m.	Se corrigió error de definición de los tramos y error de los perfiles existentes, quedando : 1) Sta. María / El Canal Perfil Existente = 25 m. Perfil Propuesto = 25 m., se mantiene sin ensanche debido a que no hay proceso de densificación, de acuerdo a lo indicado en punto 6.2.3. de la Memoria Explicativa PRCV. 2) El Canal / Vía Celeste Perfil Existente = 20 / 15 m. Perfil Propuesto = 15 m.
Vía Azul	Vía / Gran Vía Perfil Existente = 0 m. Sin Perfil Propuesto.	Se corrigió error de definición del tramo y error del perfil existente, quedando : Gran Vía / Vía Morada Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 20 m.
Vía Celeste	Vía Arco Iris / Vía Celeste Perfil Existente = 5 m. Perfil Propuesto = 20 m.	Se corrigió error de definición del tramo, y error de perfil existente quedando : Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 15 m. Se eliminó ensanche por no existir proceso de densificación de acuerdo a punto 6.2.3. de la Memoria Explicativa PRCV.
Vía Código 2 (Luis Carrera Norte)	Vía Morada / Santa María Perfil Existente = 25 m. Sin Perfil Propuesto.	Se corrigió error de perfil existente, dejándolo indefinido, ya que no está materializado. Se indicó perfil propuesto de 25 m..
Vía Roja	Vía Morada / Vía Azul Perfil Existente = 20 m. Sin Perfil Propuesto.	Se corrigió error de definición del tramo, y se definió perfil propuesto quedando : Gran Vía / Vía Morada Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 20 m.
Wisconsin	Vitacura / Kennedy Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 18 m.	Se elimina el ensanche por eliminación del proceso de densificación, quedando perfil propuesto de 15 m.

Todo lo anterior a fin de dar cumplimiento a lo señalado en la letra d) del Ord. S.M.M. de V.
y U. N° 1445 del 17/06/97.



FRANCISCO BERTRAND VERGARA
DIRECTOR DE OBRAS
I. MUNICIPALIDAD DE VITACURA



JOSE IGNACIO CAÑAS ESTEVEZ
SUBDIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
I. MUNICIPALIDAD DE VITACURA



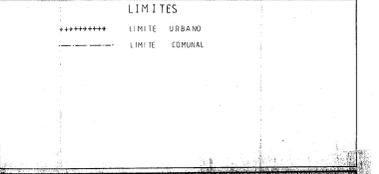
AREAS DE EDIFICACION						
SIGLA	SUP. BRUTA Ha	DENS. META	MAX. VIVI. CON DENSIFICACION	PROMEDIO DENS. META	PROMEDIO DENS. BRUTAS	TOTAL VIVIENDAS BRUTAS
Eab1	191.44	5	5	3.97	3.97	760
Eab2	279.05	10	10	7.84	2.216	
Eab3	435.37	20	20	15.88	6920	
Eab4	47.63	40	40	31.75	1512	
EAM1	29.05	10	70	40	31.75	954
EAM2	47.14	5	70	31.5	29.37	1404
EAM2	18.04	5	45	25	19.85	358
EAM2	14.05	5	25	15	11.91	167
EAM2	67.78	5	10	7.5	5.95	403
EAM3	93.79	10	100	55	43.86	4095
EAM4	136.24	20	125	72.5	57.55	7656
EAM5	194.78	20	200	110	87.32	17.183
EAM6	40.11	5	25	15	11.91	478
Ea1	44.49	20	250	135	107.16	4788
Ea2	18.59	30	300	165	138.98	2436
TOTAL	1,683.86					51,309 VIV.

EQUIPAMIENTOS ESPECIALES			
SIGLA	DESCRIPCION	SUPERFICIE Ha	SUP. A DESCONTAR Ha
Ee 2	PARKINGS METROPOLITANOS	184.37	184.37
Ee 3	PARKINGS INTERCOMUNALES	72.05	72.05
Ee 4	ÁREAS VERDES COMPLEMENTARIAS		

AREAS DE RESTRICCION			
SIGLA	DESCRIPCION	SUPERFICIE Ha	SUP. A DESCONTAR Ha
R-2	RESERVA DEL AERODROMO MUNICIPAL DE LAS COHDES (LÍNEA DE PROY. 2010-12)	10.07	0
R-3	RESERVA DE ORIGEN NATURAL AMAGADA POR INUNDACIONES DE SUBSIDIAS	20.71	14.47
R-5	RESERVA DE ORIGEN NATURAL GENESICO ASOCIADO A REMOCION EN PASA	73.00	73.00
R-6	RESERVA DE ORIGEN NATURAL GENESICO ASOCIADO A INUNDACION DE URGENCIA	70.72	56.62
R-7	AREA DE VALOR NATURAL DE PRESERVACION ECOLOGICA	440.93	440.93
VIALIDAD METROPOLITANA		135.47	135.47

NOTA: LA DIFERENCIA ENTRE LA SUPERFICIE DE CADA ZONA Y LOS QUE SE OBTIENEN EN ESTE PLAN DE DENSIFICACION DE CAL. DENSIFICACION TOTAL Y PARTICIPACION CON LOS DENSIFICACIONES DE DENSIFICACION.

CALCULO DE DENSIDADES	
EN FASE A CALCULO PLANIMETRICO	
SUPERFICIE TOTAL COMUNAL	2,799.62
SUP. AREA PRESERVACION ECOLOGICA	440.93
SUP. TOTAL AREA URBANA	2,358.69
TOTAL VIV. MAXIMAS PROYECTADAS	51,309
CALCULO DENSIDAD BRUTA SEGUN PR.M.S. ART. 4.6	
TOTAL VIV. MAX. PROYECTADAS	51,309
SUP. TOTAL AREA URBANA = (Ea2 + Ea3 + Ea4 + Ea5 + Ea6 + Ea7 + Ea8 + Ea9 + Ea10 + Ea11 + Ea12 + Ea13 + Ea14 + Ea15 + Ea16 + Ea17 + Ea18 + Ea19 + Ea20 + Ea21 + Ea22 + Ea23 + Ea24 + Ea25 + Ea26 + Ea27 + Ea28 + Ea29 + Ea30 + Ea31 + Ea32 + Ea33 + Ea34 + Ea35 + Ea36 + Ea37 + Ea38 + Ea39 + Ea40 + Ea41 + Ea42 + Ea43 + Ea44 + Ea45 + Ea46 + Ea47 + Ea48 + Ea49 + Ea50 + Ea51 + Ea52 + Ea53 + Ea54 + Ea55 + Ea56 + Ea57 + Ea58 + Ea59 + Ea60 + Ea61 + Ea62 + Ea63 + Ea64 + Ea65 + Ea66 + Ea67 + Ea68 + Ea69 + Ea70 + Ea71 + Ea72 + Ea73 + Ea74 + Ea75 + Ea76 + Ea77 + Ea78 + Ea79 + Ea80 + Ea81 + Ea82 + Ea83 + Ea84 + Ea85 + Ea86 + Ea87 + Ea88 + Ea89 + Ea90 + Ea91 + Ea92 + Ea93 + Ea94 + Ea95 + Ea96 + Ea97 + Ea98 + Ea99 + Ea100)	1,653.86 Ha
51,309 viv.	1,653.86 Ha
30.99 + 5hab	51.309 viv/Ha
	51.309/Ha



MUNICIPALIDAD DE VITACURA

S.D.U. PLANO CALCULO DE DENSIDADES

PROYECTO DE DENSIFICACION DE VITACURA

INGENIERO EN URBANISMO

INGENIERO EN ARQUITECTURA