

## **Informe Fundado**

Revisión del Plan Regulador Comunal de Vitacura

Dirección de Asesoría Urbana Municipalidad de Vitacura

Abril 2025

## INDICE

1.	Introducción.....	3
2.	Estado actual del Plan Regulador Comunal de Vitacura .....	4
2.1.	Plan Regulador Comunal de Vitacura 1999 .....	4
2.1.1.	Objetivos de Planificación .....	5
2.1.2.	Coherencia del PRC-V con el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO 2016-2030) .....	9
2.2.	Modificaciones y enmiendas al PRC-V del 1999 .....	15
2.2.1.	Modificaciones.....	15
2.2.2.	Enmiendas.....	16
2.2.3.	Estudios técnicos que abarcaron toda la comuna.....	16
2.2.4.	Plebiscito comunal del 2009 .....	16
2.3.	Vigencia del Plan Regulador Comunal de Vitacura .....	18
3.	Revisión del instrumento vigente .....	19
3.1.	Cambios normativos que inciden en la planificación territorial .....	19
3.1.1.	Leyes que modifican la LGUC e inciden en la planificación territorial.....	19
3.1.2.	Aspectos de contenido y/o forma del Instrumento, de acuerdo a la LGUC, OGUC y Circular DDU 440.....	22
3.1.4.	Coherencia de la Ordenanza Local con lo instruido en la Circular DDU 440 .....	24
3.2.	Pronunciamientos de órganos competentes que afecten el instrumento .....	27
3.2.1.	Informe Final N°144 de fecha 29.06.2019, CGR - Indicación de incorporar riesgo por amenaza de incendios.....	27
3.2.2.	Ord. DDUI SEREMI MINVU N°2593 de fecha 20.08.2021 – Indicación de incorporar a los planos la rectificación mediante Modificación al PRC-V .....	28
3.3.	Crecimiento urbano experimentado en la Comuna. ....	29
3.3.1.	Planes de Desarrollo Integral .....	29
3.3.2.	Regulación de usos de suelo y antejardines al PRC-V .....	32
3.3.3.	Solicitudes de Vecinos sobre Modificaciones al PRC-V .....	32
3.4.	Criterios e indicadores de seguimiento y rediseño .....	33
4.	Necesidades de Actualización del PRC-V y procedimiento .....	36
4.1.	Síntesis de necesidades de actualización al instrumento .....	36
4.1.1.	Ajustes formales y normalización del instrumento .....	36
4.1.2.	Voluntades de planificación .....	37
4.1.3.	Actualización de aspectos técnicos .....	38
4.2.	Propuesta de Actualización .....	42
	Anexo 1 Modificaciones y Enmiendas al PRC-V .....	45
	Anexo 2 Consolidado PRC-V vigente .....	45

## 1. INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene la revisión del Plan Regulador Comunal de Vitacura, desarrollado por la Dirección de Asesoría Urbana de la Municipalidad de Vitacura, en el marco del cumplimiento de los artículos 28 sexies de la LGUC y 2.1.4. bis de la OGUC; respecto de la actualización de los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT).

A partir de la Ley N°21.078 *Sobre Transparencia del Mercado del Suelo e Impuesto al Aumento de Valor por Ampliaciones del Límite Urbano*, se introduce el Art. 28 sexies a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), el cual indica que los Instrumentos de Planificación Territorial (IPT) *“...deberán actualizarse periódicamente en un plazo no mayor a diez años, conforme a las normas que disponga la Ordenanza General”*.

Posteriormente, con fecha 06.04.2023, se publica en el Diario Oficial el Decreto 57 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), el cual Modifica la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC) adecuando este cuerpo legal respecto a diversas Leyes; regulando, entre otros aspectos, lo señalado en el artículo 28 sexies de la LGUC mediante la incorporación del artículo 2.1.4 bis. Este último establece un procedimiento a realizar por los organismos responsables de cada IPT, que tiene por objetivo determinar las necesidades de actualización de los instrumentos y los procedimientos para llevarlas a cabo (modificación o enmienda); o en su defecto, acreditar que no se requiere actualizar. Dicho procedimiento se inicia con la revisión por parte del organismo responsable del IPT que corresponda, cuyo resultado deberá traducirse en un Informe Fundado, el cual deberá ser enviado a la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo (SEREMI MINVU) en el caso de los Planes Reguladores Comunales, o Gobierno Regional en el caso de los Planes Reguladores Intercomunales o Metropolitanos.

Por su parte, en el Artículo Tercero de las Disposiciones Transitorias del mencionado decreto, se señala que *“Aquellos Instrumentos de Planificación Territorial que hayan cumplido o cumplan 10 años de vigencia dentro de los dos años siguientes a la publicación de este decreto, deberán efectuar el procedimiento de actualización contemplado en el artículo 2.1.4.bis de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dentro del plazo máximo de dos años señalado”*, plazo que se cumpliría en el mes de abril de 2025. No obstante, señala que, para efecto de contabilizar el plazo de 10 años de vigencia, *“no se considerarán las modificaciones al Instrumento de Planificación Territorial, salvo que dichas modificaciones, individualmente consideradas, hayan alterado el uso de suelo en, al menos, 50% de la superficie del Plan”* (el subrayado es nuestro).

En el caso de Vitacura, la comuna cuenta con un Plan Regulador Comunal aprobado el año 1999, no obstante, para efectos de contabilizar su vigencia se considera la Modificación N°33 de Usos de Suelo, publicada en D.O el 02.08.2018, la cual abordó la totalidad del territorio del plan en materia de usos de suelo, por lo tanto, el plazo para su actualización se cumplirá en agosto del 2028.

Finalmente, la División de Desarrollo Urbano emite la circular DDU 481, de fecha 13.06.2023, la cual precisa en su punto 5.3.4. sobre la aplicación del procedimiento contenido en el artículo 2.1.4. bis de la OGUC, que *“En relación al resto de los IPT que no correspondan a los mencionados en el punto anterior (haber cumplido los 10 años o que los cumplirán dentro de los siguientes dos años), los organismos responsables deberán tomar las medidas para que oportunamente se hagan las actualizaciones dentro del plazo que impuso la Ley, siendo absolutamente necesaria una coordinación para prever si se requerirá de ajustes menores o cambios significativos al instrumento, (...) En tal sentido, el artículo 2.1.4. bis es una herramienta para acreditar tanto dicha coordinación, como la necesidad de actualización y su vez, el procedimiento a utilizar”*.

En consecuencia, el presente documento corresponde al **Informe Fundado del Plan Regulador Comunal de Vitacura (en adelante PRC-V)**, el cual contiene el estado actual del instrumento vigente, (2) su revisión e

identificación de requerimientos de actualización y finalmente una propuesta para realizar dicha actualización, enmarcándose en el cumplimiento de lo señalado en la LGUC y OGUC.

## 2. ESTADO ACTUAL DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE VITACURA

### 2.1. Plan Regulador Comunal de Vitacura 1999

La comuna de Vitacura nace de la división administrativa del territorio de la comuna de Las Condes mediante Decreto Supremo DFL N° 30-18.992 de mayo de 1991, fijando el 1° de enero de 1992 como su fecha de iniciación como Comuna independiente. En 1993 comienza la elaboración del PRC-V, culminando dicho proceso en diciembre de 1999, fecha en que se aprueba el instrumento de planificación comunal mediante Resolución N° 59/99 de fecha 7 de diciembre de 1999, publicada en el Diario Oficial el 30 de diciembre de 1999. Dicho instrumento definió las bases conceptuales y físicas que han orientado el desarrollo de la comuna a lo largo de los años, prevaleciendo gran parte de sus directrices sobre el territorio.

De acuerdo con la Resolución N° 59/99 de fecha 7 de diciembre de 1999, publicada en el Diario Oficial el 30 de diciembre de 1999, y en cumplimiento de la normativa vigente, el PRC-V de 1999 se constituyó de los siguientes documentos y planos:

- Memoria Explicativa y sus Anexos;
- Estudio de Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado de Aguas Servidas y sus Anexos;
- Estudio de Factibilidad Vial y de Transporte y sus Anexos y
- Ordenanza Local;
- Planos de Edificación, Usos de Suelo y Vialidad.

En particular, respecto al Estudio de Riesgos, se debe tener en cuenta lo señalado en la página 59 de la Memoria Explicativa del PRC-V aprobado, que señala que *“en virtud de la falta de tiempo y antecedentes preliminares, para desarrollar estudios específicos de las Áreas 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 Áreas de Riesgo por Inundación- Región Metropolitana, y Estudio Áreas de Riesgo Geofísico para Asentamientos Humanos Región Metropolitana, los cuales fueron definidos 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 8° de la Ordenanza del P.R.M.S. para las áreas de Alto Riesgo para Asentamientos Humanos.”*

El ORD MINVU N° 2390 de fecha 15 de octubre de 1996 aprueba el “Plano Oficial de Detalle de las Áreas de Riesgo de Quebradas, Comuna de Vitacura”.

La normativa del PRC-V se encuentra contenida en su Ordenanza Local y tres Planos que expresan gráficamente las disposiciones sobre Edificación, Usos de Suelo y Vialidad (Espacio Público) de acuerdo al siguiente detalle:

- **Ordenanza Local:** Contiene las normas generales y específicas definidas en el PRC-V, aplicables a todo o partes del territorio comunal.
- **Plano de Edificación:** Detalla gráficamente la zonificación de Edificación, cuya normativa se encuentra en el capítulo IV de la Ordenanza Local, que establece normas urbanísticas para cada zona, como la superficie de subdivisión predial mínima, alturas máximas, densidades máximas, distanciamientos, rasantes, adosamiento, antejardines, coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo, entre otros.
- **Plano de Usos de Suelo:** Detalla gráficamente las zonas de Usos de Suelo, cuya normativa se encuentra en el capítulo IV de la Ordenanza Local, los cuales definen los usos permitidos y prohibidos para cada zona.

- **Plano de Vialidad:** Detalla gráficamente la clasificación de las calles de la comuna y las afectaciones a utilidad pública que se generan producto de los ensanches y aperturas de acuerdo con lo establecido en el capítulo V de la Ordenanza Local.

### 2.1.1. Objetivos de Planificación

El Plan Regulador Comunal de Vitacura de 1999 (PRC-V 1999) respondió al rol preferentemente residencial de la Comuna, buscando consolidarla como una unidad capaz de garantizar su autosuficiencia en servicios básicos, que a la vez se inserta en un territorio interdependiente dentro del Área Metropolitana de Santiago, debiendo responder a las demandas intercomunales, tanto en términos de infraestructura vial como de crecimiento urbano.

La identidad de la comuna se orientó desde su estructuración original de “*Ciudad Jardín*”, en referencia a su estructura de barrios con gran presencia de áreas verdes y avenidas arboladas, con una densidad equilibrada y acceso a equipamiento de distintas escalas próximo a las viviendas. Su crecimiento se basó en una expansión por medio de loteos que fueron paulatinamente urbanizando las chacras del sector, junto con el reconocimiento de los hitos naturales que la componen, destacando el río Mapocho que la atraviesa de oriente a poniente y a la cuenca norte del valle con el cerro Manquehue en su perfil. A partir de estas características, se propuso una estructura que vinculara los hitos del paisaje con espacios públicos que privilegian la presencia de áreas verdes públicas y privadas.

El PRC-V del 1999 plantea los siguientes objetivos específicos que orientan las decisiones de planificación para el desarrollo de la Comuna, los cuales se ordenan en 3 temáticas:

#### *i. Crecimiento de la Comuna*

El crecimiento urbano se ha orientado desde un principio buscando un desarrollo armónico del territorio comunal, con un adecuado balance en la calidad de vida de sus habitantes y usuarios, y los procesos de renovación y densificación que tienen cabida en la comuna.

Para lo anterior, se identifican sectores en los que se focalizan los procesos de densificación, dados por áreas que presentan mejores aptitudes en cuando a la capacidad de la infraestructura, vinculadas fundamentalmente a las vialidades relevantes a nivel intercomunal. Junto con ello, se señalan áreas que se requieren preservar, manteniendo la vigencia de las características urbanas de barrios residenciales interiores de baja altura y densidad, en línea con las aspiraciones de los vecinos de la comuna.

#### *ii. Vivienda y Equipamiento*

Dentro de las aspiraciones que presentaron los residentes de la comuna en el proceso de elaboración del PRC-V, surge el mantener como destino principal de usos de suelo el residencial, con edificaciones de vivienda, preferentemente de baja y mediana altura, conservando y reforzando la imagen de “*Ciudad Jardín*”. Desde esta perspectiva, se busca valorizar la estructura de barrios con identidad propia, reconociendo de esta manera la identificación del vecino con su barrio.

Por lo anterior, para la definición de los usos de suelo, se señalan tres ejes de acción:

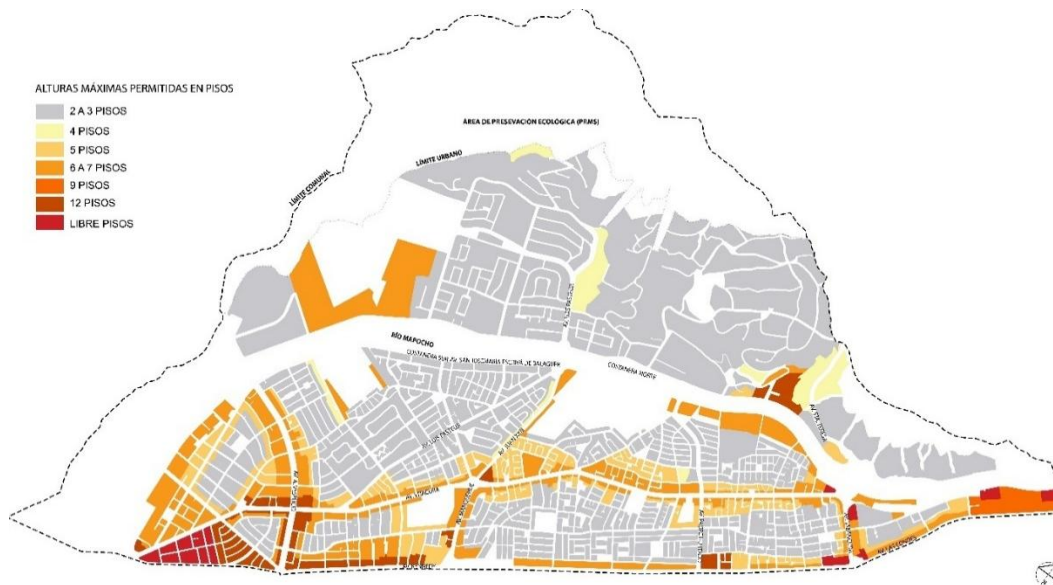
- Mantener un uso preferentemente residencial, vinculado directamente en las unidades barriales.
- Disponer equipamiento vecinal distribuido homogéneamente como pequeños centros de servicios ubicados cercanos a la vivienda y dimensionados para atender el universo vecinal, cuya distribución se sustenta en la disminución de viajes motorizados, reforzando así la vida de barrio y la calidad de vida.
- Un sistema de servicios especializados de nivel comunal e intercomunal, complementario al equipamiento vecinal, que se localiza centralizado en torno a nodos jerárquicos atendidos por el sistema vial principal de la Comuna.

iii. Refuerzos del Patrimonio Natural y Sistema de Espacios Públicos

Se busca consolidar un sistema de espacios públicos y privados compuesto por la superposición de tramas en los siguientes subsistemas:

- Subsistema Vialidad: que se compone de la vialidad (i) Metropolitana, definidas en el PRMS, cuya función es relacionar la comuna con el resto del área metropolitana, enfocada en el transporte público y tránsito privado; (ii) comunal, que relacionan internamente los barrios, dando lugar a las circulaciones de corto- mediano alcance y transporte público; (iii) y vecinal, para circulaciones internas en los barrios y viajes cortos, con diseños específicos para controlar la velocidad de circulación.
- Subsistema Peatonal: calles cuya orientación es hacia el desplazamiento y actividades propias del peatón en su vida de barrio, compartiendo espacio con los automóviles, prevaleciendo siempre el carácter peatonal de éstas.
- Subsistema Verde: que comprende la vialidad arborizada y las áreas verdes públicas y de clubes deportivos privados de colonias, cuyo objetivo es crear un sistema de áreas verdes, en conjunto con bandejones y medianas, relacionándolos con las plazas y áreas verdes de loteos existentes. Dentro de este sistema se consideran las Avenidas Parques del PRMS.

Esquemas de alturas máximas del PRC-V



Esquemas de Usos de Suelo del PRC-V



### Esquemas del sistema de Áreas Verdes del PRC-V



### Esquemas vialidad del PRC-V



Fuente: Elaboración Propia base al PRC-V vigente

Cabe señalar que estos objetivos se complementan posteriormente con las imágenes desarrolladas en el año 2000 y 2007, que refuerzan los principios del PRC-V del 1999, las cuales se presentan a continuación.

#### Imagen Objetivo Vitacura 2020

En el año 2000, la empresa MECSA a cargo del arquitecto urbanista Marcial Echeñique, desarrolla un estudio con la finalidad de identificar, priorizar y dar coherencia a las modificaciones y seccionales que requería el PRC-V recién aprobado, que respondieran a las dinámicas urbanas acontecidas desde el inicio del estudio del plan original, entre ellas, las presiones por parte de inmobiliarias para cambiar usos de suelo y volúmenes edificables; el reconocimiento de la condición mediterránea de la comuna, y de corredor de paso para flujos generados por comunas vecinas; la aprobación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago el año 1998;

además de las inversiones de nuevas concesiones en vías expresas (Costanera Norte y Av. Presidente Kennedy), considerando su impacto en el transporte y usos de suelo.

A partir de este estudio se complementan los objetivos del PRC-V del 1999, precisando aspectos como la calidad ambiental y eficiencia del uso del suelo, especificando y ampliando la aplicación de los objetivos:

- Concentrar la densidad en los ejes principales resguardando los barrios residenciales interiores, cuidando la calidad de vida de todos los habitantes de la Comuna.
- Concentrar los flujos de paso en vialidades de categoría expresa, mientras que el tráfico con origen y destino en la comuna se orientará en vías troncales y colectoras.
- Concentrar las actividades comerciales fundamentalmente en el eje Av. Vitacura, con extensión hacia vías colectoras y troncales transversales.
- Reducción del tráfico en las vías locales a través de diseños que mejoren la calidad ambiental de los barrios. Se introduce el concepto de tránsito calmado<sup>1</sup>.
- Implementar un sistema de transporte público de calidad por Av. Vitacura, con conexión a la estación de metro y posibles extensiones a Santa María de Manquehue.
- Definir un conjunto de barrios que se reconozcan dentro de las Unidades Vecinales existentes, los cuales serían la base comunal en términos ambientales.
- Se otorga gran importancia a la calidad de diseño urbano en los espacios públicos, tanto en las vías principales como en las vías locales, plazas y parques.

### Vitacura: Ciudad y Barrios

La segunda etapa de la Imagen Objetivo desarrollada el año 2007, plantea dar continuidad a la propuesta del año 2000, complementando dicha visión de desarrollo urbano mediante dos estrategias conjuntas. Por un lado, contribuir a hacer de Vitacura una comuna con importantes espacios y lugares de carácter comunal y públicos, entendida bajo el concepto de Vitacura Ciudad; mientras que, por otro, con acciones destinadas a preservar y mejorar la calidad espacial de su unidad base barrial, comprendido esto mediante la denominación de la Vitacura Barrios.

#### *i. Vitacura Ciudad*

La primera estrategia busca valorizar seis elementos urbanos relevantes del territorio urbano, dados por el eje del (1) Río Mapocho, el (2) Cerro Manquehue, ambos con un fuerte potencial de convertirse en grandes parques comunales a largo plazo; (3) Av. Vitacura y (4) otros ejes comerciales complementarios, con la aspiración de consolidarlos como bulevares y paseos comerciales; (5) las Autopistas futuras, en cuanto a poner atención en su adecuado diseño; y (6) el Equipamiento comunal de mayor envergadura, dado por los clubes deportivos, los complejos de educación y los recintos de salud, todos los cuales se desean preservar en el tiempo.

#### *ii. Vitacura Barrios*

La segunda estrategia busca preservar y mejorar la vida de los barrios en Vitacura, estructurada en un sistema de macrobarrios a partir de los barrios existentes, (1) consolidando lugares claramente definidos, con densificación en sus bordes; (2) generando un paisaje diferenciado en cuanto a especies arbóreas y mobiliario urbano, destacando la singularidad de cada uno de ellos; (3) controlando el tráfico de automóviles al interior de los barrios, disminuyendo flujos y velocidades; y (4) dotándolos de centros vecinales o programáticos que generen actividades y encuentro entre vecinos.

---

<sup>1</sup> Se comprende el tráfico calmado como obras de diseño y otras medidas que buscan “*producir una red vial por la cual se conduce calmadamente y en forma segura, a una velocidad apropiada para el entorno y para los usuarios más vulnerables.*” En el caso de Vitacura se busca reducir la velocidad y cantidad de vehículos motorizados, privilegiando la seguridad de peatones y ciclistas. Guía de criterios para la aplicación, ubicación, diseño y señalización de medidas para el tráfico calmado. Comisión Nacional de Seguridad de Tránsito – CONASET.

## **2.1.2. Coherencia del PRC-V con el Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO 2016-2030)**

El Plan de Desarrollo Comunal (PLADECO) corresponde al instrumento rector del desarrollo de la comuna, que contempla la definición de acciones orientadas a satisfacer las necesidades de la comunidad local y promover su avance social, económico y cultural. El PLADECO 2016-2030 de Vitacura planteó una revisión en el ámbito del desarrollo urbano con respecto a las dinámicas en torno a la calidad de vida, la movilidad urbana, al patrimonio natural y a la planificación local; enunciado fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de la comuna, con una fuerte participación de los vecinos en jornadas territoriales de trabajo.

### *i. Dinámica en torno a la calidad de vida*

Se establece como una de las principales fortalezas la capacidad de preservar la escala de barrios residenciales y verdes, principalmente en zonas interiores denominadas “islas residenciales”. Lo anterior, en concordancia con los lineamientos del PRC-V original, los cuales se observan desde la normativa a través de la concentración de equipamiento, mayores alturas y densidades en los ejes principales, manteniendo condiciones más restrictivas hacia el interior. Sumado a lo anterior, destaca el concepto de comuna verde, en relación a las plazas y parques, junto a los espacios públicos arbolados de la comuna.

Entre los desafíos sobre la presente dinámica, se menciona la consolidación de los polos de centralidad acorde al carácter particular de cada uno de éstos. Adicionalmente, se presenta el desafío la construcción y/o mejoramiento del espacio público, considerando el garantizar la seguridad ciudadana y la inclusión de criterios de sustentabilidad ambiental.

### *ii. Dinámica en torno a la movilidad urbana*

La movilidad urbana se presenta como un gran desafío para la comuna ya que se observa una movilidad comunal basada en el uso intensivo del automóvil particular, provocando intensos flujos y la consecuente congestión vehicular. Lo anterior, por la ausencia de opciones de transporte público distintas a los buses fuera del sistema Transantiago y la escasa infraestructura para modos no motorizados, lo que se traduce en una movilidad urbana poco sustentable.

En cuanto al peatón, las condiciones de desplazamiento se ven deterioradas por el predominio del automóvil, la percepción de seguridad ciudadana y una condición que se aprecia como deficitaria de la calidad de veredas y su respectiva iluminación.

Sin embargo, se aprecia grandes potencialidades y fortalezas en el tamaño y escala de la comuna, lo que, sumado a la distribución de los centros de equipamiento, dan cuenta de un nuevo valor a rescatar, el de la proximidad.

### *iii. Dinámica en torno al patrimonio natural*

La comuna mantiene los atributos que le han permitido preservar su imagen de comuna verde gracias al patrimonio paisajístico y ambiental que posee. Sin embargo, si bien los elementos naturales del río y el cerro son valorados como atributo paisajístico, se evidencia una débil integración de éstos al sistema urbano.

Se aprecia la oportunidad de desarrollar el patrimonio natural desde los conceptos de infraestructura verde e infraestructura azul, integrando un sistema verde urbano que relacione hitos naturales, espacios públicos arbolados y áreas verdes urbanas.

### *iv. Dinámica relacionada con la planificación local*

Se destaca que la comuna ha logrado mantener su estructura de desarrollo urbana gracias a su planificación normativa, mediante el PRC de Vitacura, y un sistema de planes estratégicos que orientan la gestión comunal, mencionando el Plan Maestro de Ciclovías y Zonas 30, el Plan Maestro 2030, entre otros.

a. Visión, Objetivos, Estrategias e Iniciativas PLADECO 2016-2030

La visión del PLADECO 2016-2030 define a Vitacura como una *“comuna que logra integrar la calidad de vida de barrio con las dinámicas de la ciudad. Mantiene y proyecta su imagen de comuna residencial, tranquila, verde y sustentable”*. Dicha definición se alinea completamente con la segunda parte de la Imagen Objetivo (2007), la cual incorpora conjuntamente las estrategias de Ciudad y Barrios para Vitacura.

Para lograr la Visión del PLADECO, se establecen ejes estratégicos con sus respectivos objetivos a lograr, junto con políticas estructurales de desarrollo y estrategias que permiten alcanzar dichos objetivos, de los cuales se vinculan con el ámbito urbano fundamentalmente los siguientes:

**PLADECO 2016-2030**

Eje estratégico	Objetivo Estratégico	Política	Estrategia
Calidad de Vida Urbana	Alcanzar el bienestar de los habitantes de la Comuna, según estándares internacionales de calidad de vida urbana.	Vida de Barrio	Preservación de la calidad urbana y tranquilidad de los barrios interiores.
		Experiencia Urbana	Potenciamiento de un entorno urbano armónico a través del diseño que ponga en valor los atributos comunales, basado en el bienestar subjetivo de vecinos y usuarios
		Comuna Inteligente (Smart City)	Implementación de modelos y soluciones inteligentes, utilizando tecnologías y nuevos materiales, para lograr una Comuna más sostenible y con mayor calidad de vida.
Movilidad Urbana Sustentable	Promover una movilidad urbana sustentable, es decir, eficiente, suficiente e inclusiva.	Conectividad Intercomunal	Innovación en la oferta local para viajes de estudio y trabajo, como complemento al sistema de transporte público actual.
		Movilidad sustentable ambientalmente	Fomento a los desplazamientos en modos no motorizados entre barrios residenciales y polos de servicio y comercio, aprovechando la proximidad entre éstos.
		Movilidad inclusiva	Integración de la accesibilidad universal como un criterio básico de diseño de los espacios públicos comunales.
Desarrollo Urbano Equilibrado	Planificar el desarrollo urbano de la Comuna, considerando los necesarios equilibrios que armonicen la idea de comuna residencial, con la sustentabilidad económica.	Atracción selectiva de negocios	Atracción selectiva de negocios, a través de una gestión permanente y planificada.
Patrimonio Natural	Conservar y poner en valor el patrimonio natural de la Comuna, como el soporte de la planificación y diseño urbano local.	Hitos naturales	Activación y puesta en valor de hitos naturales de la Comuna, a través de su integración a la red de áreas verdes y parques comunales.
		Compromiso municipal con el cambio climático	Puesta en valor del compromiso municipal con el tema del cambio climático.
Espacios Recreativos	Generar nuevos espacios y potenciar los espacios existentes para actividades deportivas, recreativas y culturales.	Nuevos espacios recreativos	Convocatoria al sector público y privado para el aprovechamiento y creación de nuevos espacios físicos y virtuales de cultura, deporte y recreación.

Fuente: Elaboración propia con base en PLADECO 2016-2030

a. Síntesis de Objetivos, Lineamientos y Criterios de los Instrumentos de Planificación Comunal

A partir de los 4 instrumentos anteriormente descritos, es posible apreciar una consecución y/o evolución de los objetivos planteados desde el PRC-V de 1999 hasta llegar al PLADECO 2016-2030, siendo este último el más reciente instrumento de planificación participativo de la comuna. En dicho avance paulatino se evidencia la presión que ha sufrido el territorio comunal con respecto a su posición dentro de la ciudad de Santiago y cómo la comuna ha ido respondiendo, integrando y resguardando condiciones que sustentan la imagen urbana y su patrimonio, como son su estructura de barrios residenciales, verdes y equipados, entre otros.

MATRIZ DE OBJETIVOS – INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN VITACURA				
ASPECTOS DE PLANIFICACIÓN	PRC-V - 1999	Imagen Objetivo MECSA - 2000	Imagen Objetivo – 2007	PLADECO 2016 -2030
CRECIMIENTO URBANO	Propiciar un desarrollo armónico, considerando un adecuado <b>balance entre calidad de vida de los habitantes y nuevos procesos de renovación y densificación.</b>	- -	Estrategias conjuntas de (1) <b>Vitacura Ciudad</b> , comuna con importantes espacios y lugares de carácter comunal y público y (2) <b>Vitacura Barrios</b> , preservar y mejorar la calidad espacial de su unidad base barrial.	<b>Visión PLADECO:</b> Comuna que logra integrar la calidad de vida de barrio con las dinámicas de la ciudad.  <b>Experiencia Urbana.</b> Potenciamiento de un entorno urbano armónico a través del diseño que ponga en valor los atributos comunales, basado en el bienestar subjetivo de vecinos y usuarios.
	Orientar los <b>procesos de densificación</b> en las áreas vinculadas a los <b>ejes principales de la comuna.</b>	Concentrar la <b>densificación en áreas específicas</b> , evitando la dispersión que puede afectar a los habitantes de la Ciudad Jardín.	Orientar la <b>edificación en los bordes de los macrobarrios.</b> <i>Vitacura Barrios</i>	- -
	Identificar áreas que no requieren modificación, <b>manteniendo las características actuales</b> (barrios residenciales).	Definir un conjunto de <b>barrios</b> que se agreguen a las Unidades Vecinales existentes, los cuales serían la base comunal en términos ambientales.	- -	<b>Vida de Barrio.</b> Preservación de la calidad urbana y tranquila de los barrios interiores.

USOS DE SUELO	Usos de suelo principal / predominante el residencial, conservando y reforzando la imagen de Ciudad Jardín.	Mantener la <b>calidad de Ciudad Jardín</b> , ofreciendo gama de tamaños prediales para viviendas unifamiliares	- -	<b>Desarrollo Urbano Equilibrado:</b> Atracción selectiva de negocios. Atracción selectiva de negocios, a través de una gestión permanente y planificada.
	Valorizar la <b>estructura de barrios residenciales</b> con identidad propia.	- -	- -	
	Uso <b>residencial</b> complementado con <b>equipamiento vecinal</b> de menor escala.	- -	Dotar de <b>centros vecinales</b> o programáticos que generen actividades y encuentro entre vecinos en los macrobarrios. <i>Vitacura Barrios.</i>	
	Uso de <b>equipamiento especializado en centralidades en torno a nodos jerárquico</b> del sistema vial principal.	<b>Concentrar actividades comerciales en Av. Vitacura</b> , con extensión a vías colectoras y troncales.	<b>Valorización de Av. Vitacura</b> y otros ejes complementarios, con la aspiración de consolidarlos como bulevares y paseos comerciales. <i>Vitacura Ciudad.</i>	
	- -	- -	Valorización de equipamiento de mayor envergadura, dado por clubes deportivos, complejos educacionales y recintos de salud. <i>Vitacura Ciudad.</i>	
MOVILIDAD URBANA (VÍAS Y CALLES VECINALES)	Vialidad comunal para viajes cortos y de mediano alcance, con cabida para paraderos de transporte público	Vías troncales y colectoras distribuyen los viajes intercomunales.	- -	Conectividad Intercomunal. Innovación en la oferta local para viajes de estudios y trabajo, como complemento al sistema de transporte público actual.
	Jerarquización de la vialidad según funciones: metropolitana, comunal y vecinal.	- -	- -	<b>Movilidad sustentable ambientalmente.</b> Fomento a los desplazamientos en modos no motorizados entre barrios residenciales y polos de servicio y comercio, aprovechando la proximidad entre éstos.
	Reconocer vialidad metropolitana (PRMS) que relaciona la comuna con la ciudad, considerando la minimización de conflictos entre transporte público y privado	Concentrar flujos de paso en vías expresas. Implementar un sistema de transporte público de calidad en Av. Vitacura.	Autopistas futuras con adecuado diseño. <i>Vitacura Ciudad.</i>	

	Vialidad Vecina de corto alcance, con diseños específicos para controlar la velocidad de circulación y permitir estacionamientos.	Reducir el tráfico en vías locales a través de diseño que mejoren la calidad ambiental en barrios. Se introduce el concepto de tránsito calmado.	Controlar el tráfico de automóviles al interior de los barrios, disminuyendo flujos y velocidades. Vitacura Barrios.	<b>Movilidad inclusiva.</b> Integración de la accesibilidad universal como un criterio básico de diseño de los espacios públicos comunales.
ESPACIOS PÚBLICOS Y ÁREAS VERDES	Establecer un <b>sistema de arborización en la vialidad</b> que relacione plazas, parques y áreas verdes.	Otorgar importancia a la calidad del <b>diseño urbano en espacios públicos</b> , tanto en vías principales como en vías locales, plazas y parques.	Generar un <b>paisaje diferenciado</b> en cuanto a especies arbóreas y mobiliario urbano, destacando la singularidad de los macrobarrios. Vitacura_Barrios.	<b>Nuevos espacios recreativos.</b> Convocatoria al sector público y privado para el aprovechamiento y creación de <b>nuevos espacios físicos y virtuales de cultura, deporte y recreación.</b>
HITOS NATURALES	Reconocimiento del lugar natural, considerando el <b>río y la cuenca norte</b> del valle con el perfil de cerros precedido por el Manquehue.	- -	<b>Valorización del río Mapocho y cerro Manquehue</b> , con potencial de convertirse en grandes parques comunales (Vitacura_Ciudad).	<b>Hitos Naturales.</b> Activación y puesta en valor de hitos naturales de la Comuna, a través de su integración a la red de áreas verdes y parques comunales. <b>Compromiso municipal con el cambio climático.</b> Puesta en valor del compromiso municipal con el tema del cambio climático.

A continuación, se sintetizan los principales contenidos extraídos de los instrumentos de planificación analizados, los cuales se coordinan y complementan entre sí, agrupándolos en cinco aspectos urbanos de planificación:

#### i. Crecimiento Urbano

- Integrar la calidad de vida de barrio (Vitacura Barrios) con las dinámicas de la ciudad (Vitacura Ciudad)
- Orientar los procesos de densificación en áreas específicas de la comuna, vinculadas a los ejes viales principales de ésta.
- Preservar las características de los barrios residenciales, entendiéndolos como la unidad base comunal, conservando una vida de barrio de calidad urbana y tranquila.

#### ii. Usos de Suelo

- Valorizar la estructura de barrios residenciales, conservando y reforzando la imagen de Ciudad Jardín.
- Complementar los usos residenciales con centros vecinales mixtos, de mediana escala, los cuales posibiliten las actividades y el encuentro entre vecinos
- Orientar la ubicación del equipamiento especializado en torno a nodos jerárquicos y ejes relevantes del sistema vial, destacando la importancia del eje de Av. Vitacura – Av. Tabancura dentro del territorio.

#### iii. Movilidad Urbana (vías y calles vecinales)

- Consolidar una vialidad comunal jerarquizada según sus funciones:
  - Metropolitana, orientada a acoger los flujos de paso por la comuna, mediante las vías expresas y autopistas.
  - Intercomunal, la cual distribuye viajes con las comunas vecinas, por medio de vías troncales y colectoras.
  - Comunal, para viajes cortos y de mediano alcance, con cabida para el transporte público local.
  - Vecinal, calles relacionadas a los barrios, cuya orientación responde primeramente al tránsito de los peatones, incorporando el concepto del tránsito calmado.
- Fomentar la Movilidad Sustentable Ambientalmente, mediante la promoción de modos no motorizados.
- Incorporar la Movilidad Inclusiva, integrando al diseño de los espacios públicos los criterios de Accesibilidad Universal como condición de base.

#### iv. Espacios Públicos y Áreas Verdes

- Establecer un sistema integrado de plazas, parques, áreas verdes y vialidades en el territorio comunal.
- Otorgar relevancia al diseño urbano en los espacios públicos según su función.
- Generar un paisaje diferenciado de especies y mobiliario según cada unidad barrial.
- Incentivar la creación de nuevos espacios físicos y virtuales en la comuna, para realizar actividades deportivas, recreacionales, culturales, entre otros.

#### v. Hitos Naturales

- Reconocer el patrimonio del entorno natural, considerando el río Mapocho y la cuenca norte del valle como elementos relevantes.
- Constituir el eje del río Mapocho y el cerro Manquehue como parques de nivel comunal.
- Integrar los Hitos Naturales de la comuna como parte de la red y sistema de áreas verdes y parques comunales.

## 2.2. Modificaciones y enmiendas al PRC-V del 1999

A la fecha se han realizado 35 modificaciones y 5 enmiendas al PRC-V, todas las cuales apunta a fortalecer la imagen objetivo comunal, respondiendo igualmente a las tendencias y oportunidades de desarrollo en el territorio y a reconocer situaciones existentes.

Cabe señalar que con las tres últimas modificaciones (Modificaciones N°s 33, 34 y 35) se realizó una actualización y normalización del instrumento - sin incorporar nuevas decisiones de planificación - de acuerdo con la normativa vigente a la fecha de las respectivas modificaciones, en materias de Edificación, Usos de Suelo y Vialidad, abordando la totalidad de la Comuna. A partir de dichas modificaciones se reemplazaron los 3 planos por versiones sobre un nuevo plano base digital, además de actualizar y normalizar la Ordenanza Local.

A continuación, se presenta el listado de Modificaciones y Enmiendas realizadas a la fecha:

### 2.2.1. Modificaciones

Mod. N°1 Infraestructura Deficitaria

Mod. N°2 Sector calle El Mañío

Mod. N°3 Rectificación Edificación E-Ab4 y listado vialidad comunal

Mod. N°4 Sector Av. Luis Carrera

Mod. N°5 Av. Tabancura y sector de Av. Vitacura

Mod. N°6 Modifica Área E-e2 Parques Metropolitanos

Mod. N°7 Sector Av. Las Condes

Mod. N°8 Sector Agustín del Castillo y San Patricio

Mod. N°9 Sector Agua del Palo

Mod. N°10 Equipamiento calle Chiquihue

Mod. N°11 Sector Colegio Saint George

Mod. N°12 Calle Los Abedules

Mod. N°13 Sector Santa Teresa – El Portezuelo

Mod. N°14 Predios Remanentes Aislados

Mod. N°15 Sector Kennedy Poniente

Mod. N°16 Calle Isabel Montt

Mod. N°17 Elimina Área de Riesgo R-4 y Artículo 18

Mod. N°18 Versión refundida, modificada, actualizada y sistematizada de la Ordenanza y Modificación del Plano de Usos de Suelo

Mod. N°19 Costanera Sur, tramo oriente

Mod. N°20 De la Publicidad

Mod. N°21 Sector ex Clínica Vitacura

Mod. N°22 Sector colegio San Esteban

Mod. N°23 Sector Vía Blanca y Av. Lo Recabarren

Mod. N°24 Santa María Manquehue

Mod. N°25 Sector Av. Carolina Rabat

Mod. N°26 Equipamiento especial N°1 Comunal

Mod. N°27 Sector Av. Juan XXIII

Mod. N°28 Edificación Área R-5 sector Lo Curro

Mod. N°29 Av. Las Condes

Mod. N°30 Líneas de Edificación de Vías Troncales

Mod. N°31 Norma de Edificación Áreas de Riesgo Remoción en Masa R-5

Mod. N°32 Áreas Verdes Costanera Sur oriente

Mod. N°33 Actualización Artículo 43

Mod. N°34 Normalización de la Vialidad Comunal y rectificación Usos de Suelo

Mod. N°35 Normalización de la Edificación Comunal

### 2.2.2. Enmiendas

Enm. N°1 Localización de consultorio

Enm. N°2 Elimina Galerías de arte

Enm. N°3 Norma locales de Uso de Suelo

Enm. N°4 Art. 43 en sus cuadros de Usos de Suelo

Enm. N°5 Redefine localización y Uso de Suelo de Equipamiento

### 2.2.3. Estudios técnicos que abarcaron toda la comuna

Es dable indicar que, en el contexto de algunas modificaciones, se realizaron los siguientes estudios técnicos que abordaron el análisis de toda la comuna:

- Estudio Estratégico y de Gestión de Tránsito, Comuna de Vitacura, realizado por TRASA Ingeniería Ltda. del año 2007 para la Comuna en el contexto del desarrollo de las siguientes Modificaciones:
  - Mod. 19, Costanera Sur Tramo Oriente
  - Mod. 21, Sector Clínica Vitacura
  - Mod. 22, Sector Colegio San Esteban
  - Mod. 25, Sector Av. Carolina Rabat
  - Mod. 26, Sector Vía Blanca y Lo Recabarren.
- Estudio de Densidad Comunal del año 2017, en el contexto de la Modificación N°45, *Normalización de la Edificación Comunal*.

Como complemento al presente capítulo se incluyen los siguientes anexos:

- **Anexo 1 Modificaciones y Enmiendas al PRC-V:** tabla con información detallada de cada una de las modificaciones y enmiendas realizadas a la fecha, señalando sus objetivos, ajustes a Ordenanza y Planos, y los respectivos Decretos con sus fechas de publicación en el Diario Oficial.
- **Anexo 2 Consolidado PRC-V vigente:** contienen los documentos (Planos y Ordenanza Local) refundidos no oficiales que incorporan todas las actuaciones realizadas a la fecha.

### 2.2.4. Plebiscito comunal del 2009

Un antecedente adicional respecto al Plan Regulador Comunal Vigente corresponde al plebiscito comunal realizado el año 2009, instancia en que se consultaron las propuestas de modificaciones al instrumento en distintos sectores de la comuna, relativo a las siguientes 3 materias:

**Materia N°1:** correspondió al sector que comprende las primeras manzanas que enfrentan Av. Costanera Sur – Escrivá de Balaguer, entre el Club de Polo y calle Guaraníes. Para este sector se consultó en el plebiscito la posibilidad de aumentar la altura máxima desde 2 pisos más uno retirado a un índice entre 4 y 6 pisos, manteniendo el uso existente de vivienda.

### Área de modificación Materia N°1, Plebiscito Comunal

AREA DE LA PROPOSICION

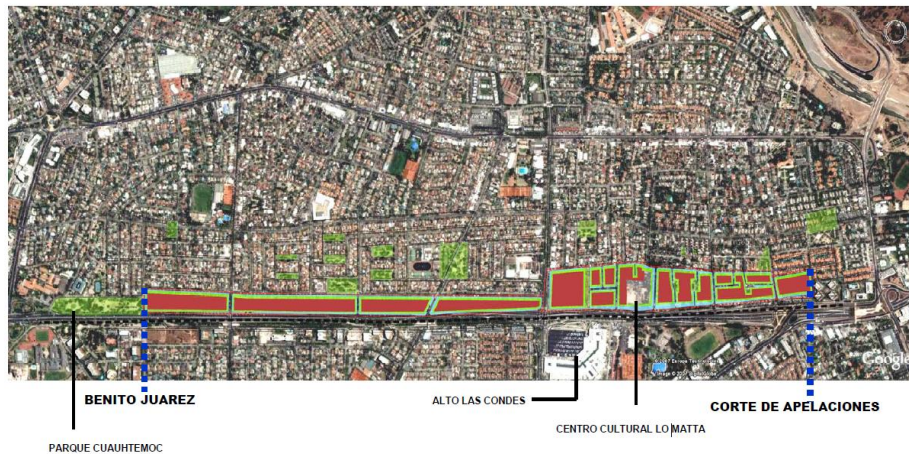


Fuente: Material de difusión página web plebiscito 2009

**Materia N°2:** correspondió al sector que comprende las manzanas entre las calles Av. Kennedy por el sur, Fernando de Argüello y Tupungato por el norte, Benito Juárez por el poniente y Corte de Apelaciones por el oriente. Para este sector se consultó en el plebiscito la posibilidad de aumentar la altura máxima desde 7 pisos más uno retirado y uso de suelo preferentemente vivienda y equipamiento vecinal; a un índice de 12 pisos, equipamiento vecinal y oficinas, con la exigencia de generar áreas verdes y mejorar el espacio público, distanciando las edificaciones en altura de los barrios residenciales de 2 pisos.

### Área de modificación Materia N°2, Plebiscito Comunal

AREA DE LA MODIFICACIÓN



Fuente: Material de difusión página web plebiscito 2009

**Materia N°3:** Correspondió al sector de Alonso de Córdova y Nueva Costanera. Para este sector se consultó una propuesta para regularizar las alturas permitidas en la Av. Alonso de Córdova, cuya norma establecía 4 alturas diferentes en sus bordes, de 2, 5, 7 y 12 pisos; a un máximo de 3 pisos, así como reconocer las intersecciones de Alonso de Córdova con Av. Vitacura y Av. Américo Vespucio con alturas mayores. Así mismo, para Nueva Costanera se proponía aumentar la altura máxima de 5 y 7 pisos más uno retirado a un índice de 9 pisos en todo su frente. En ambos casos, estableciendo la exigencia de remodelar el espacio público bajo el concepto de boulevard comercial.

### Área de modificación Materia N°2, Plebiscito Comunal

#### AREA DE LA MODIFICACION



Fuente: Material de difusión página web plebiscito 2009

En las 3 materias en consulta se obtuvo una preferencia por la alternativa NO, resultado que- de acuerdo con el artículo 101 de la ley N°18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades- se constituyó como vinculante debido a que los votos válidamente emitidos para cada una de las materias consultadas correspondieron a más del 50% del padrón electoral de la comuna en ese momento. Por lo anterior, y acorde a la ley, no sería posible modificar los parámetros plebiscitados en los sectores consultados sin efectuar nuevamente un plebiscito comunal de iguales características.

### 2.3. Vigencia del Plan Regulador Comunal de Vitacura

Tal como se señala al inicio del presente informe, para determinar la vigencia del instrumento local, se tiene presente lo indicado en el Artículo Tercero transitorio del Decreto 57 del MINVU, de fecha 06.04.2023, en cuanto a contabilizar los 10 años desde la aprobación del instrumento de origen o desde la aprobación de la última modificación a dicho instrumento que haya alterado el uso de suelo en al menos 50% de la superficie del Plan. De acuerdo con lo anterior, se considera la Modificación N°33 de Usos de Suelo, publicada en D.O. el 02.08.2018, la cual abordó la totalidad del territorio del plan. En consecuencia, el cumplimiento del plazo de 10 años para su actualización se cumplirá en agosto del 2028.

### **3. REVISIÓN DEL INSTRUMENTO VIGENTE**

La legislación establece cuatro aspectos que se deben revisar para determinar la necesidad de actualización del instrumento vigente, dados por (i) cambios normativos en la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) y su Ordenanza (OGUC), (ii) pronunciamiento de órganos competentes que afecten directamente al IPT, (iii) crecimiento urbano experimentado no acorde a lo previsto por el IPT y (iv) consideración de los criterios e indicadores de seguimiento y rediseño del instrumento y/o sus modificaciones sustanciales.

A continuación, se presenta una revisión del instrumento respecto a los puntos señalados.

#### **3.1. Cambios normativos que inciden en la planificación territorial**

En el presente punto se realiza una revisión del instrumento respecto a los cambios normativos, considerando principalmente las modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), su Ordenanza (OGUC), u otras leyes y reglamentos que incidan en la planificación territorial.

##### **3.1.1. Leyes que modifican la LGUC e inciden en la planificación territorial**

###### **a. Ley N°20.791 sobre Afectaciones de Utilidad Pública**

La mencionada Ley modifica la LGUC en materia de afectaciones de utilidad pública de los Planes Reguladores, particularmente, reponiendo las declaratorias de utilidad pública destinadas a circulaciones, plazas y parques, incluidos sus ensanches, que se hayan determinado con anterioridad a las disposiciones de las leyes N°s 19.939 y 20.331, que previamente modificaron el artículo 59 de la LGUC; dando un plazo para publicar la nómina de aquellas que se quiera dejar sin efecto.

En virtud de lo anterior, se publicó el Decreto Secc 1ª N°3/890 D.O. 29.04.2015, que deja sin efecto las declaratorias de utilidad pública que se señala, en la comuna de Vitacura; y la Res. Exc. N°1.265 D.O. 06.05.2015, que aprueba segunda nómina que deja sin efecto declaratorias de utilidad pública de vialidad y áreas verdes metropolitanas e intercomunales; con lo cual se incorporan las disposiciones de dicha Ley al PRC-V.

Por lo anterior, se concluye que la Ley N°20.791 se encuentra incorporada en el PRC-V vigente.

###### **b. Ley N°21.078 sobre Transparencia del Mercado de Suelo**

La Ley N°21.078 *sobre transparencia del mercado del suelo e impuesto al aumento de valor por ampliación del límite urbano*, buscó mejorar los niveles de transparencia del mercado del suelo, perfeccionar el impuesto territorial y, en el caso puntual de los cambios de uso de suelo desde agrícola a urbano; establecer un tratamiento tributario específico para que los incrementos de valor generados en este proceso sean compartidos, en mayor medida, con la comunidad entera.

En específico, sobre las incidencias de la presente Ley sobre la planificación territorial y el instrumento local, es dable indicar las siguientes modificaciones e incorporaciones a la LGUC:

- Introducción del Art. 28 quáter, el cual indica que los instrumentos de planificación urbana comunal deberán ajustarse a estándares urbanísticos mínimos, en materias de (a) áreas verdes, (b) equipamientos, (c) mínimo de estacionamientos, (d) trama vial y (e) otros estándares que indique la OGUC.

A la fecha, no se ha regulado en la OGUC dichos literales. Sin perjuicio de lo anterior, se considerará la revisión del cumplimiento de estándares mínimos en el Estudio de Equipamiento Comunal

establecido en el Art. 2.1.10 bis de la OGUC, a elaborar como parte de los estudios técnicos que forman parte de la memoria del IPT.

- Introducción del Art. 28 sexies, el cual establece un plazo no mayor a diez años para su actualización periódica.

En línea con lo señalado en el numeral 2.3 del presente informe fundado, se requiere una actualización del PRC-V con plazo máximo a agosto de 2028.

- Introducción del Art. 28 decies, respecto a la transparencia en el ejercicio de la potestad planificadora, el cual indica que su ejercicio deberá (a) ser fundado, (b) considerar información suficiente de lo existente y de su evolución previsible, (c) ajustarse a los principios de sustentabilidad, cohesión territorial y eficiencia energética, (d) evitar la especulación y satisfacer las necesidades de vivienda a la población y (e) ser consistente con los estudios técnicos referidos a movilidad urbana, infraestructura sanitaria y energética, riesgos y protección del patrimonio natural y cultural, conforme a la OGUC.

Si bien el PRC-V vigente incorpora los criterios enumerados en el citado artículo, se requiere una actualización/elaboración de los nuevos estudios técnicos requeridos, tales como son los Estudios de Movilidad Urbana, Estudio de Equipamiento, Infraestructura Energética, Estudio de Riesgos, etc.

### c. Ley N°21.202 sobre Humedales Urbanos

Ley N°21.202 MODIFICA DIVERSOS CUERPOS LEGALES CON EL OBJETIVO DE PROTEGER LOS HUMEDALES URBANOS, busca proteger aquellos humedales urbanos declarados por el Ministerio de Medio Ambiente, de oficio o a petición del municipio respectivo, entendiéndose por tales todas aquellas extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina, cuya profundidad en marea baja no exceda los seis metros y que se encuentren total o parcialmente dentro del límite urbano.

En particular, dicha Ley incorpora modificaciones en la LGUC, mediante un nuevo inciso tercero en el Art. 60 que señala que *“Todo instrumento de planificación territorial deberá incluir los humedales urbanos existentes en cada escala territorial en calidad de área de protección de valor natural, para efectos de establecer las condiciones bajo las que deberán otorgarse los permisos de urbanizaciones o construcciones que se desarrollen en ellos”*.

En el caso del territorio comunal de Vitacura, el Municipio forma parte de la solicitud de reconocimiento del humedal urbano Río Mapocho, contando a la fecha con admisibilidad de dicho requerimiento por parte de la Secretaría Regional Ministerial del Medio Ambiente (SEREMI MMA) mediante Res. Ex. N°08 de fecha 26 de enero 2023.

Una vez sea declarado por el MMA el humedal urbano del Río Mapocho deberá ser incorporado al PRC-V en calidad de área de protección de valor natural.

### d. Ley N°21.450 Integración Social

Ley N°21.450 SOBRE INTEGRACIÓN SOCIAL EN LA PLANIFICACIÓN URBANA, GESTIÓN DE SUELO Y PLAN DE EMERGENCIA HABITACIONAL, en el marco de los instrumentos de planificación, define dentro de sus objetivos (i) el establecer que la integración social debe ser un criterio rector de los instrumentos de planificación territorial, además de (ii) establecer medidas que incentiven el emplazamiento de proyecto de vivienda integradas en sectores con adecuados indicadores y

estándares de calidad de vida y desarrollo urbano, incorporando las Zonas de Integración Urbana en la legislación, y (iii) facultar a los planes reguladores intercomunales para establecer Zonas de Integración Urbana y precisar reglas de primacía entre los beneficios y las normas urbanísticas generales.

En particular, respecto a los planes reguladores comunales, se incorpora en el Art. 27 de la LGUC lo siguiente:

- En nuevo inciso tercero, se establece que los nuevos planes reguladores comunales, sus modificaciones integrales o actualizaciones conforme al Art. 28 sexies (actualización periódica en un plazo no mayor a 10 años), *“... deberán contemplar normas urbanísticas u otras exigencias o disposiciones que resguarden o incentiven la construcción, habilitación o reconstrucción de viviendas destinadas a beneficiarios de los programas habitacionales del Estado, también denominadas viviendas de interés público.”*
- Adicionalmente se indica en el inciso cuarto que *“Con el objeto de evitar o revertir la segregación urbana de las viviendas de interés público, especialmente de aquellas destinadas a las familias más vulnerables, las disposiciones que se incluyan en los planes reguladores deberán promover el acceso equitativo de la población a bienes públicos urbanos relevantes, tales como la cercanía a ejes estructurantes de movilidad, el acceso a servicios de transporte público o la disponibilidad de áreas verdes o equipamientos de interés público, como educación, salud, servicios, comercio, deporte y cultura.”*
- Finalmente, se señala en inciso quinto que *“En la incorporación de normas de resguardo o de incentivo en los planes reguladores deberá garantizarse la participación de la comunidad. Asimismo, las referidas normas deberán ser coherentes con los antecedentes de diagnóstico que formen parte de la respectiva memoria explicativa, con el objeto que el instrumento de planificación territorial permita enfrentar, de manera efectiva y oportuna, el déficit habitacional existente.”*

En línea con lo anterior, en el Art. 41 de la LGUC *De la Planificación Urbana Comunal*, se modifica el inciso primero, señalando que *“Se entenderá por Planificación Urbana Comunal aquella que promueve el desarrollo armónico del territorio comunal, en especial de sus centros poblados, en concordancia con las metas regionales de desarrollo social, económico, cultural y medioambiental y que incorpora disposiciones que resguardan y promueven la integración social y el acceso equitativo a bienes y servicios públicos urbanos.”* (Subrayado nuestro)

De acuerdo a lo anterior, la actualización del PRC-V debe analizar la incorporación de disposiciones para (i) el resguardo o incentivo a la construcción de viviendas de interés público, (ii) disposiciones para que dichas viviendas cuenten con acceso equitativo a bienes públicos urbanos relevantes, además de (iii) disposiciones para responder de manera efectiva y oportuna al déficit habitacional existente.

#### e. Ley N°21.455 Adaptación al Cambio Climático

Esta Ley del Ministerio del Medio Ambiente tiene por objeto hacer frente a los desafíos que presenta el cambio climático, transitar hacia un desarrollo bajo en emisiones de gases de efecto invernadero y otros forzantes climáticos, hasta alcanzar y mantener la neutralidad de emisiones de gases de efecto invernadero al año 2050, adaptarse al cambio climático, reduciendo la vulnerabilidad y aumentando la resiliencia a los efectos adversos del cambio climático, y dar cumplimiento a los compromisos internacionales asumidos por el Estado de Chile en la materia.

Los principios que se deben considerar para el desarrollo de las políticas, planes, programas, normas, acciones y demás instrumentos que se dictan o ejecutan son los siguientes: científico, costo-efectividad, enfoque ecosistémico, equidad y justicia climática, no regresión, participación ciudadana, precautorio, preventivo, progresividad, territorialidad, urgencia climática, transparencia, transversalidad, coherencia y flexibilidad.

La Ley modifica diversos cuerpos legales, y asigna la obligatoriedad de contar con Planes de Adaptación al Cambio Climático y Planes de Mitigación del Cambio Climático.

Cabe destacar que la Ley hace una mención específica a la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), disponiendo en su Artículo 43 que *“Los instrumentos de ordenamiento y planificación territorial incorporarán consideraciones ambientales del desarrollo sustentable relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, las que se evaluarán mediante la Evaluación Ambiental Estratégica, cuyo informe final deberá ser favorable para continuar con su tramitación.”*

De acuerdo a lo anterior, se debe considerar para las modificaciones sustanciales al instrumento, la incorporación de criterios y consideraciones ambientales relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático, las cuales serán evaluadas en la(s) respectiva(s) EAE; en línea con la presente ley, así como con los Planes de Adaptación y Mitigación al cambio climático.

### **3.1.2. Aspectos de contenido y/o forma del Instrumento, de acuerdo a la LGUC, OGUC y Circular DDU 440.**

En el presente punto, se hace una revisión al instrumento vigente respecto a las disposiciones de la LGUC, OGUC y DDU 440, relativas a las competencias de los Planes Reguladores Comunales y su adecuada incorporación en la Ordenanza y Planos del instrumento.

#### **a. Nuevas atribuciones de los Planes Reguladores Comunales**

Se identifican dos nuevas atribuciones al instrumento resultantes de recientes modificaciones a la LGUC y su OGUC:

- **Norma Urbanística frente predial mínimo:** A partir de la Ley N°21.718, de fecha 29.11.2024, se incorpora dentro de las normas urbanísticas definidas en el artículo 116 de la LGUC, la de *frente predial mínimo*, la cual, en tanto no se incorpore al instrumento, deberá ser de al menos 4m de ancho y cumplir con las exigencias que actualmente establece la LGUC y su OGUC. Cabe señalar que dicha norma se encontraba normada por el PRC-V del 1999, sin embargo, se eliminó por no corresponder en ese entonces a una de las normas urbanística definidas en la LGUC.
- **Incentivos:** la Ley N°21.078 incorporó el artículo 184, el que luego fue modificado por la Ley N°21450, que permite a los Planes Reguladores Comunales otorgar incentivos en las normas urbanísticas, a todo o parte de su territorio, *“condicionados al desarrollo de proyectos de viviendas de interés público, de espacios públicos o de espacios abiertos al uso o tránsito público; al mejoramiento de los espacios públicos ya existentes; a la materialización, reparación o mejoramiento de equipamientos públicos; a la instalación o incorporación de obras de arte en el espacio público; a la incorporación de equipamiento y obras que aporten al cuidado ambiental y a la eficiencia energética; a la incorporación de viviendas de interés público o usos de suelo en los proyectos o al cumplimiento de otras condiciones que induzcan o colaboren en el mejoramiento de los niveles de integración social y sustentabilidad urbana”*.

Si bien no constituyen un mandato por parte de la legislación vigente, se busca enriquecer y complementar el instrumento vigente incorporando las normas urbanísticas de frente predial

mínimo, así como también incorporar incentivos en algunas zonas del instrumento, que promuevan la sustentabilidad, consolidación y mejora de los espacios públicos y cohesión social.

**b. Coherencia con los artículos 2.1.10 y 2.1.10 bis de la OGUC**

En cuanto a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC), se revisa la coherencia del instrumento vigente con el artículo 2.1.10, relativo a los contenidos y documentos que conforman el expediente de Plan Regulador; y artículo 2.1.10 bis, respecto a las competencias y disposiciones del instrumento en su ámbito de acción. Cabe señalar que ambos artículos han sido modificados a partir de las distintas leyes que han precisado y/o modificado los requerimientos, procedimientos y atribuciones de los instrumentos. En función de lo anterior, se hace una revisión del PRC-V sobre los aspectos específicos a considerar para su actualización, los cuales se señalan a continuación:

**b.1. En el artículo 2.1.10 de la OGUC,** se identifican los aspectos señalados en los literales e) y g), del numeral 1., de su primer inciso, relacionados con los contenidos mínimos de la Memoria Explicativa:

- A partir de la incorporación del artículo 28 decies a la LGUC, se modifican y precisan los Estudios Técnicos requeridos, los que según se señala, deben estar en coordinación con las políticas sectoriales asociadas a cada materia: Estudio de Movilidad Urbana, Estudio de Infraestructura Energética, Estudio de Equipamiento Comunal, Estudio de Riesgos, Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural, Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural.
- En línea con el Plan de Inversión en Infraestructura de Movilidad y Espacio Público (PIIMEP), se incorpora en los contenidos de la Memoria Explicativa “*Los proyectos, obras y medidas que contribuyan a la materialización de los objetivos del Plan*”.

Tal como se señala en la letra b. del punto 3.1.1. del presente informe, se requiere una actualización y/o elaboración según sea el caso, de los nuevos Estudios Técnicos.

Adicionalmente, si bien no es un requerimiento de actualización, se busca coordinar el PRC-V con las nuevas herramientas como es el PIIMEP, incluyendo los proyectos, obras y medidas que contribuyan a la materialización del plan.

**b.2. En cuanto al Art, 2.1.10. bis de la OGUC,** se identifican algunos aspectos regulados por el instrumento que presentan necesidades de actualización:

CONTENIDOS DEL INSTRUMENTO	OBSERVACIONES
Literal a) <i>Límite Urbano</i>	Se requiere precisar su descripción y lo graficado en planimetrías del PRC-V, además presenta discordancia entre lo graficado y la descripción en la Ordenanza Local, del límite norte del área urbana.
Literal b) <i>Red Vial del área urbana</i>	Se deben incorporar las vías de servicio, locales y pasajes que actualmente se encuentran parcialmente reconocidas en la Ordenanza Local.
Literal d) <i>Zonas o inmuebles de conservación histórica, Zonas Típicas y Monumentos Nacionales</i>	Se requiere complementar los antecedentes y normativa asociada a los MH e ICH, los cuales no cuentan con reglas urbanísticas especiales ni fichas asociadas (DDU 400).
Literal f) <i>Zonificación</i>	Se requiere: - Revisar exigencia de estacionamiento - Actualizar e incorporar áreas de riesgo y de protección.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajustar tanto en ordenanza y planos la zona de uso de suelo Equipamiento Especial N°1: Comunal (U-Ee1).</li> <li>- Ajustar en ordenanza la zona de uso de suelo Equipamiento Especial N°4 Áreas Verdes Complementarias, con el objetivo de eliminar referencia al PRMS e incorporar usos de suelo prohibidos.</li> <li>- Incorporar norma urbanística de Frente Predial Mínimo</li> <li>- Incorporar incentivos normativos.</li> <li>- Revisar la denominación y representación gráfica en planos del sistema de parques, plazas y áreas verdes existentes y proyectadas.</li> </ul>
g) Disposiciones relacionadas con los siguientes aspectos urbanísticos, conforme a la normativa legal vigente	- Se identifica la oportunidad de complementar la norma incluyendo algunos aspectos urbanísticos señalados en este punto, como, por ejemplo, las características de los espacios públicos, exigencias de distintos usos de suelo y destinos en una misma zona o subzona.

### 3.1.4. Coherencia de la Ordenanza Local con lo instruido en la Circular DDU 440

La Circular DDU 440 plantea un Manual para la Confección de las Ordenanzas Locales de los Planes Reguladores Comunales (PRC), definiendo una estructura lógica que busca ordenar y jerarquizar las disposiciones del Plan, acorde a su ámbito de acción y conforme a la normativa de urbanismo y construcción vigente.

En función de lo anterior, se presenta una revisión de las disposiciones incorporadas en la Ordenanza Local del PRC-V, identificando algunos **aspectos de forma y/o contenido** que requieren ser ajustados para mejorar su aplicación:

TÍTULO	CAPÍTULO	NORMA	SE ENCUENTRA INCORPORADO EN EL PRC-V	OBSERVACIONES
Título I Disposiciones Generales	Capítulo I: Normas de competencia y delimitación del territorio	Identificación del instrumento de planificación y sus componentes	Sí. Incorporado en <i>Cuadro 1: Modificaciones al Plan Regulador incluidas y consolidadas en esta Ordenanza, Cuadro 2: Enmiendas al Plan Regulador incluidas y consolidadas en esta ordenanza</i> , y Art. 1.	<b>Observación de forma:</b> Falta indicar Memoria Explicativa y Estudios Técnicos realizados.
		Descripción Límite Urbano	Sí. Incorporado en Art. 6.	<b>Observación de forma:</b> Falta incorporar coordenadas.  <b>Observación de contenido:</b> Se requiere ajustar el límite urbano en el sector norte de la comuna (quebradas) por discordancia entre descripción en O. L. y lo graficado en los planos.
		Identificación de las áreas, zonas, subzonas y sectores o porciones específicas del territorio que integran el Plan, incluyendo, cuando corresponda, las referidas	Sí. Incorporadas en Art. 36, Cuadro 8 Áreas de Riesgo; Cuadro 9: Áreas de Edificación; y Cuadro 10: Zonas de Usos de Suelo.	--

		a exigencias de características especiales y de incentivos normativos.		
Capítulo 2: Normas de aplicación general		Exigencias de plantaciones y obras de ornato en las áreas afectas a utilidad pública. (2.1.10. bis OGUC)	No	<b>Observación de contenido:</b> Se revisará la pertinencia de incorporar dicha exigencia en vías con afectación a utilidad pública.
		Prohibición de emplazamiento de infraestructuras en zonas que permiten actividad de industria, si las hubieren (2.1.28. OGUC)	No	--
		Emplazamiento de equipamientos de mayor escala en vías de menor categoría. (2.1.36. OGUC)	No	--
		Proporción entre frente y fondo en superficies a ceder para áreas verdes en sentido transversal al espacio público (2.2.5. OGUC inciso final)	No	<b>Observación de contenido:</b> Incorporar dicha exigencia en vías con afectación a utilidad pública.
		Dotación mínima de estacionamientos (2.4.1. y 2.4.1.bis OGUC)	Sí. Incorporado en Art. 35.	<b>Observación de contenido:</b> Completar umbral no regulado para la clase Deporte y complementar el literal E. Estacionamientos para bicicletas.
		Construcciones en antejardines (2.5.8. OGUC)	Sí. Incorporado en Art. 25	<b>Observación de contenido:</b> Ajustar la normativa en el sentido de prohibir y regular la ocupación de antejardines.
		Construcciones en subterráneos (2.4.2. y 2.6.3. OGUC)	Sí. Incorporado en Art. 21	--
		Disminución de incrementos de norma urbanística en proyectos acogidos a Conjunto Armónico (2.6.19. OGUC)	No	--
		Cuerpos salientes (2.7.1. y 2.7.11. OGUC)	No	--
		Construcciones que comuniquen inmuebles (2.7.2. OGUC)	No	--
		Construcción de portales y marquesinas (2.1.10. bis y 2.7.7. OGUC)	No	--
		Características de cierros (2.1.10. bis, 2.5.1. y 4.13.7. OGUC)	Sí. Incorporado en Art. 13.	<b>Observación de forma y contenido:</b> Revisión en cuanto a la exigencia de % de transparencia.
		Instalación de publicidad (2.7.10. OGUC)	Sí. Incorporado en Capítulo VI: Publicidad, Arts. 48 a 55	<b>Observación de contenido:</b> Revisar respecto a la Ley N°21.473, D.O. 10.08.2022, sobre publicidad visible desde caminos, vías o espacios públicos.

		Aumento de tamaños prediales (6.2.5. OGUC)	No	--
		Incentivos en las normas urbanísticas (2.1.10. bis)	Sí. Se podría interpretar el beneficio del piso retirado, Art. 23, como un incentivo normativo previo a su incorporación en la legislación.	<b>Observación de contenido:</b> Se busca complementar la normativa del PRC-V incorporando incentivos.
<b>Título II Disposiciones Específicas</b>	Capítulo 1: Zonificación y Normas urbanísticas	Zonas, subzonas, sectores o porciones específicas del territorio del Plan y sus normas urbanísticas.	Sí. El PRC-V cuenta con 10 zonas y 3 subzonas de usos de suelo; 26 zonas y 2 subzonas de edificación.	<b>Observación de forma y contenido:</b> Revisar tanto en ordenanza y planos la zona de uso de suelo Equipamiento Especial N°1: Comunal (U-Ee1); y ajustar en ordenanza la zona de uso de suelo Equipamiento Especial N°4: Áreas Verdes Complementarias (Ee4).  <b>Observación de forma:</b> Revisar sistema de parques, plazas y áreas verdes.
	Capítulo 2: Áreas restringidas al desarrollo urbano	Áreas de riesgo	Sí. El PRC-V cuenta con 4 áreas de riesgo, identificadas en el cuadro 8 art. 36 y reguladas en el art. 40.	<b>Observación de forma y contenido:</b> Actualizar las áreas de riesgo, a partir de la elaboración del estudio de riesgos, en línea con la nueva DDU 510.
		Zonas no edificables	Sí. El PRC-V cuenta con una zona no edificable, identificada en el cuadro 8 art. 36 y regulada en el art. 40.	<b>Observación de forma y contenido:</b> Revisar y ajustar de acuerdo a normativa vigente.
	Capítulo 3: Áreas de protección	Áreas de protección de recursos de valor natural	Sí. El PRC-V con un área de valor natural, identificada en el cuadro 8 art. 36 y regulada en el art. 40.	<b>Observación de forma y contenido:</b> Revisar y ajustar denominación en la Ordenanza Local e incorporar Humedal del río Mapocho en tramitación.
		Áreas de protección de recursos de valor patrimonial cultural	Sí. El PRC-V cuenta con 2 Monumentos Históricos y 9 Inmuebles de Conservación Histórica, identificados en el literal p. del art. 41.	<b>Observación de forma y contenido:</b> Se requieren complementar los antecedentes y normativa asociada a los MH e ICH, en línea con la DDU 400.
	Capítulo 4: Terrenos afectos a declaratoria de utilidad pública	Circulaciones	Sí. CAPÍTULO V: VIALIDAD, Arts. 44. Vialidad afecta a declaratoria de utilidad pública.	<b>Observación de forma:</b> Se debe ajustar en términos formales tanto en la ordenanza como en los planos, la identificación de afectaciones a utilidad pública de algunos tramos y/o ensanches de vialidades que fueron identificadas como existentes.
		Plazas y Parques	Sí.	<b>Observación de forma:</b> Si bien están reconocidas en planos, no existe un cuadro en la O.L. que singularice las DUP sobre áreas verdes, plazas y parques.

	Capítulo 5: Red Vial Estructurante	Clasificación de la red vial del área urbana	Sí. CAPÍTULO V: VIALIDAD, Arts. 45 a 47 bis.	<b>Observación de contenido:</b> Incorporar las vías de servicio, locales y pasajes que actualmente se encuentran parcialmente reconocidas en la ordenanza local.
<b>Título III Disposiciones Transitorias de carácter supletorio</b>	--	--	No incorpora disposiciones de carácter supletorio.	--

Además de lo señalado en la tabla anterior, y en esta misma línea, se requiere ajustar y/o derogar algunos artículos de la ordenanza local para ajustarse a las recientes modificaciones y/o interpretaciones a LGUC y OGUC; así como también revisar la redacción de artículos informados por la Dirección de Obra para facilitar su aplicación.

### 3.2. Pronunciamientos de órganos competentes que afecten el instrumento

Se identifican dos pronunciamientos de órganos competentes, que instruyen la actualización el instrumento en materias específicas, el primero por parte de la Contraloría General de la República (CGR) y el segundo del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura (DDUI) de la SEREMI MINVU RM. Los contenidos de ambos pronunciamientos se sintetizan, en lo que interesa, a continuación:

#### 3.2.1. Informe Final N°144 de fecha 29.06.2019, CGR - Indicación de incorporar riesgo por amenaza de incendios

En 2018, la CGR realiza una fiscalización a los municipios de Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes, La Reina, Peñalolén, La Florida, Puente Alto y San José de Maipo que tuvo por objeto efectuar una auditoría a los procesos de otorgamiento de permisos de edificación (PE) y recepción de inmuebles emplazados en áreas de riesgos para los asentamientos humanos, de origen natural, en específico en aquellas zonas con alto riesgo por inundación debido a quebradas y riesgos geofísicos asociados a remoción en masa. La finalidad de dicha auditoría fue verificar si el otorgamiento de los permisos concedidos entre enero de 2014 y diciembre de 2016 se ajustó a la normativa, junto con examinar si al momento de la recepción definitiva se exigió la construcción de obras de mitigación requeridas en estas autorizaciones.

Como resultado, CGR emite el Informe Final N°144 de fecha 29.06.2018, en que indica referente a la materia de planificación y los IPTs que *“La totalidad de las municipalidades fiscalizadas [dentro de las que se encontraba Vitacura] y la SEREMI de Vivienda deberá iniciar las acciones que resulten del caso para incorporar en sus instrumentos de planificación territorial el riesgo por amenaza de incendios, en atención a las instrucciones dispuestas en la citada DDU N°269, de 2014, teniendo presente para ello, el principio de coordinación que debe existir entre los órganos de la Administración, contenido en el artículo 5° de la ley N°18.575...”*

Por lo anterior, existe indicación expresa de CGR de incorporar el riesgo por amenaza de incendios al PRC-V, de acuerdo con las instrucciones de la SEREMI MINVU mediante DDU N°269 de fecha 18.06.2014.

### **3.2.2. Ord. DDUI SEREMI MINVU N°2593 de fecha 20.08.2021 – Indicación de incorporar a los planos la rectificación mediante Modificación al PRC-V**

Mediante Decreto Alcaldicio secc. 1° N° 19/540 de fecha 25.02.2020, el Municipio subsana errores de transcripción gráfica y de coordinación de los 3 planos aprobados en las Modificaciones N°33, 34 y 35 al PRC-V, remitiendo copia de su publicación en el Diario Oficial de fecha 05.03.2020 a la DDUI SEREMI MINVU.

Al respecto, dicho organismo indica en el numeral 5 del Ord. DDUI SEREMI MINVU N°2593 de fecha 20.08.2021 que *“Si bien, se comprende cabalmente el objetivo de las correcciones que interesa realizar, esta Secretaría Ministerial debe hacer presente que, de acuerdo con los procedimientos aprobatorios que rigen en materia de planificación comunal, dichas subsanaciones deben realizarse a la brevedad posible, mediante una modificación al PRC de Vitacura, según lo establecido en los artículos 43 de la LGUC y 2.1.11 de la OGUC.*

*En particular, porque la rectificación que interesa formalizar, de acuerdo a la referido en el Decreto Alcaldicio secc. 1° N° 19/540, implica que en los 3 casos de que trata, debe ser complementada mediante un plano específico que la grafique e incorpore al PRC de Vitacura, situación para lo cual la legislación de urbanismo y construcciones vigente define como mecanismo de incorporación la modificación al PRC antes citado.”*

Por lo anterior, existe indicación por parte de la DDUI de complementar la rectificación referida incorporando al instrumento los respectivos planos específicos que grafique lo señalado, mediante una modificación al PRC-V.
--

### 3.3. Crecimiento urbano experimentado en la Comuna.

La Comuna de Vitacura ha ido consolidando paulatinamente su área urbana, en línea y coherencia con la Imagen Objetivo Comunal, planteada desde el instrumento original y complementada con las Imágenes Objetivos (2000 y 2007) y el PLADECO Vitacura 2030.

En términos de crecimiento urbano se puede señalar que la Comuna tiene incorporada la totalidad del área urbana definida por el PRMS, quedando únicamente fuera del límite urbano el sector definido como *Área de Preservación Ecológica* (artículo 8.3.1.1. del PRMS) ubicada al norponiente de la comuna en los sectores precordilleranos del Cerro Manquehue, Manquehuito y El Carbón; por lo cual queda imposibilitada de extender su límite urbano comunal. Además, se debe considerar el valor ambiental de dicha área, el cual se busca preservar promoviendo el adecuado desarrollo de los sectores urbanos aledaños.

En términos de población, la comuna ha experimentado un crecimiento menor al proyectado. De acuerdo con lo señalado en la memoria del PRC-V de 1999, al año 1992 la comuna muestra un crecimiento de población de 8,3% en 10 años, por debajo de los 14,6% que presentó el área metropolitana en su conjunto. Si bien se observa un crecimiento bajo de población, para determinar el horizonte del PRC-V se realizó una proyección de crecimiento optimista considerando una tasa anual de variación de 1,4%, con lo cual se estimó que la población llegaría a 121.721 habitantes al año 2024 (Memoria PRC-V 1999).

Revisando los datos de los dos últimos censos se observa que la comuna mantiene un crecimiento moderado, bajo el crecimiento a nivel regional, pero ubicándose dentro de los rangos de comunas de Santiago Oriente, llegando al año 2024 a los 86.420 habitantes y 34.538 viviendas.

Tabla: Datos de población y vivienda censo 2017 y 2024, comunas sector oriente RM.

	Población			Viviendas			Promedio personas por hogar
	censo 2017	censo 2024	variación intercensal	censo 2017	censo 2024	variación intercensal	
<b>Vitacura</b>	<b>85.384</b>	<b>86.420</b>	<b>1,21%</b>	<b>31.777</b>	<b>34.538</b>	<b>8,69%</b>	<b>2,8</b>
Las Condes	294.838	296.134	0,44%	118.007	129.033	9,34%	2,5
Lo Barnechea	105.833	112.620	6,41%	31.225	36.387	16,53%	3,5
Providencia	142.079	143.974	1,33%	70.965	76.476	7,77%	2,0
La Reina	92.787	89.870	-3,14%	29.801	31.640	6,17%	2,9
Región M.	7.112.808	7.400.741	4,05%	2.378.442	2.764.749	16,24%	2,8
País	17.574.003	18.480.432	5,16%	6.499.355	7.642.716	17,59%	2,8

Elaboración propia a partir de datos del INE del censo 2017 y 2024.

Finalmente, a partir de la zonificación y densidades del PRC-V vigente se determina una cabida máxima de 314.952 habitantes y 78.738 viviendas, quedando aún diversos sectores de la comuna con potencial de densificación de acuerdo con la normativa actual del PRC-V, lo cual podría contener un crecimiento futuro de población.

Sin perjuicio de lo anterior, se identifican algunos aspectos que requieren revisión del PRC-V, a partir de las dinámicas observadas sobre la comuna, los cuales se señalan a continuación.

#### 3.3.1. Planes de Desarrollo Integral

Las dinámicas y presiones de la ciudad requieren de su continua revisión, por lo que el Municipio durante los últimos años ha abordado la planificación urbana local mediante los denominados *Planes Integrales*. Dichos planes se han constituido en una herramienta para abordar el desarrollo y mejoramiento de sectores específicos de la comuna y en entornos urbanos relevantes y significativos, a partir de una mirada integral que incluye la definición de lineamientos para el espacio público, revisión de la normativa del PRC-V y definición de proyectos e iniciativas específicas que promuevan

su mejoramiento; considerando un trabajo coordinado entre las distintas direcciones municipales y la participación de la comunidad en su elaboración. A la fecha se está trabajando en el Plan de Desarrollo Integral Av. Parque Costanera Sur – San Josemaría Escrivá de Balaguer (SJEB); y el Plan Integral de Revitalización de Av. Vitacura – Av. Tabancura, los cuales se sintetizan a continuación:

- i. Plan de Desarrollo Integral Av. Parque Costanera Sur – San Josemaría Escrivá de Balaguer: Plan que nace de la necesidad de revisar y encausar la consolidación de la ribera sur del río Mapocho- como parque continuo a lo largo de toda su extensión- bajo una visión compartida, en la cual se integren y coordinen las distintas componentes que convergen en el sector, considerando tanto el Parque Metropolitano, la avenida Costanera Sur – San Josemaría Escrivá de Balaguer, y las primeras manzanas que enfrentan la avenida hacia el sur, para las cuales se evalúa la pertinencia de realizar un cambio en la normativa del PRC-V vigente.

La elaboración del presente Plan consideró un proceso de diálogo con vecinos de la comuna, realizado entre los años 2022 y 2023, durante el cual se conformaron mesas temáticas de trabajo para abordar con mayor profundidad tres aspectos principales: (1) Espacio Público (parque y avenida), (2) Concesiones y (3) Normativa, concluyendo en acuerdos y consideraciones sobre cada materia. Respecto a la temática de normativa es importante considerar las condicionantes del plebiscito comunal realizado el año 2009, el cual incluyó entre las materias consultadas, una propuesta de aumentar la altura máxima permitida por el Plan Regulador Comunal para las primeras manzanas de Escrivá de Balaguer, en el tramo entre Club de Polo y la rotonda Carol Urzúa, dejando inamovible dicho parámetro en el instrumento de planificación comunal.

Uno de los aspectos relevantes tratados durante el proceso, y que fue ampliamente respaldado y solicitado por la comunidad, dice relación con la vocación de la avenida, la cual se busca consolidar como una “Avenida Parque” con un diseño de escala local, que incremente la permeabilidad desde los barrios residenciales y el contexto urbano al parque de borde del río, y mejore la seguridad de los cruces y de circulación de todos sus usuarios. En este contexto, se observa que la avenida presenta distintos tramos en función de sus características particulares: tramos exteriores o metropolitanos (desde Puente Lo Saldes hasta Av. Américo Vespucio y desde Av. Tabancura hasta San Damián), que cumplen un rol de conexión intercomunal, con un perfil de 2 pistas por sentido que acompaña el parque de borde; y los tramos interiores (entre Av. Américo Vespucio hasta Av. Tabancura), que enfrentan barrios residenciales y cumple un rol de conexión comunal. Para los tramos interiores se busca mantener los anchos de calzada actual, cuidando la consolidación y continuidad del parque de borde, en especial en algunos sectores con anchos muy acotados donde el ensanche de la calzada pondría en riesgo su continuidad y la permanencia de su arbolado consolidado.

Cabe señalar que, si bien la Avenida Costanera Sur (vialidad troncal) nace desde la planificación metropolitana (PRMS), junto a la Costanera Norte (vialidad expresa), es esta última la que cumple el rol principal de conexión intercomunal hacia el oriente de la ciudad, al consolidarse como una autopista desvinculada del contexto urbano, generando una barrera entre la ciudad y el río Mapocho, e imposibilitando una futura consolidación del Parque Metropolitano Río Mapocho de la ribera norte. Por su parte, Av. Costanera Sur queda inserta en el sistema de parques de la ribera sur, relacionándose estrechamente con los barrios y sectores al sur del río. La visión antes descrita está en línea con lo planteado en la Imagen Objetivo desarrollada por Marcial Echeñique, la cual plantea “*Concentrar los flujos de paso en vías expresas dejando las troncales y colectoras para tráfico que tiene origen o destino en la comuna y para distribuir los viajes intracomunales*”.

En función de lo anterior, se espera iniciar un trabajo conjunto con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo con el objetivo de revisar aspectos técnicos y normativos que permitan integrar dicha visión en los instrumentos de planificación territorial regentes en este sector.

Finalmente, y en línea con los compromisos acordados con la comunidad en dicho proceso, actualmente el Municipio se encuentra en proceso de licitación del estudio *Evaluación de alternativas normativas para las primeras manzanas de Escrivá de Balaguer, tramo entre Club de Polo y rotonda Carol Urzúa*, con el objetivo de contar con una visión experta y externa al Municipio que evalúe tanto la factibilidad económica, así como el impacto vial y ambiental, entre otros aspectos relevantes; de una eventual modificación al Plan Regulador Comunal, que se enmarque y respete las condicionantes sancionadas en el plebiscito comunal del año 2009, sin incremento de altura y manteniendo el uso únicamente residencial, y considerando los acuerdos alcanzados en la Mesa de Normativa del proceso participativo.

Se realizará estudio de evaluación de alternativas normativas para las primeras manzanas de Escrivá de Balaguer, tramo entre Club de Polo y rotonda Carol Urzúa, en base al cual se analizará la pertinencia de incorporar este sector en una futura modificación al instrumento.

- ii. Plan Integral de Revitalización de Av. Vitacura – Av. Tabancura: Plan cuyo objetivo es mejorar la avenida y sus espacios públicos, y disponer del perfil definitivo de la faja vial (gran parte de la cual actualmente se encuentra afecta a utilidad pública) para consolidar un perfil unificado a lo largo de todo el eje. A partir del presente plan se busca abordar de manera integrada y coordinada tanto los proyectos de espacio público como la revisión de la normativa del PRC-V asociada a su concreción, cuidando que los proyectos que se desarrollen tengan una adecuada relación con los barrios aledaños y considerando la particularidad de los distintos tramos a lo largo de la avenida. Para ello, el plan plantea los siguientes 3 ejes de acción: (1) Ajustes a la normativa del PRC-V, (2) Definición y ejecución de un Perfil de Espacio Público unificado a ejecutar por tramos, y (3) Implementar proyectos y Gestiones específicos en sectores icónicos y/o hitos de la avenida.

Respecto al primer punto, del estudio urbano desarrollado por el municipio se desprende la necesidad de modificar la normativa del PRC-V con el objetivo de promover la mejora y consolidación del eje principal de la Comuna en armonía con sus bordes, incluyendo lo siguiente:

- Ajustar parámetros normativos en función de la consolidación y mejora del perfil de espacio público.
- Incorporar incentivos normativos asociados a condiciones para los nuevos proyectos relacionados con el espacio público, la sustentabilidad y la cohesión social.
- Incorporar aspectos urbanísticos y características de los espacios públicos.
- Asociar una cartera de proyectos y gestiones específicas que promuevan la consolidación y revitalización del eje.

Como parte del desarrollo del Plan, el Municipio se encuentra en proceso de licitación de un estudio de *Asesoría Especializada en Participación Ciudadana*, cuyo objetivo es el diseño e implementación de un proceso de participación ciudadana temprana, que acompañe y contribuya al trabajo técnico municipal, y cuyos resultados sean insumos a ser considerados tanto en los proyectos en desarrollo por la Municipalidad como en la elaboración de la imagen objetivo para la consiguiente modificación al Plan Regulador Comunal asociada al mejoramiento y consolidación de la Avenida. En dicho proceso se busca informar y levantar antecedentes desde los vecinos, para trabajar de manera conjunta en los distintos aspectos que integra el plan, tanto de espacio público como la normativa asociada, que permita la consolidación y mejora del eje emblemático de la comuna.

Del proceso de participación a realizar en el contexto del Plan en comento, se levantarán antecedentes para complementar el diagnóstico y visión de desarrollo sobre la avenida y su entorno, se trabajará sobre propuestas y alternativas preliminares, así como también se levantarán otros antecedentes que contribuyan a la preparación de la modificación al instrumento, entre los cuales se considera los siguientes:

- Identificación del problema de planificación y la definición de los alcances y objetivos de la modificación al instrumento.
- Valores ambientales y de sustentabilidad, problemas y preocupaciones ambientales y conflictos socio – ambientales presentes en el territorio a modificar.
- Antecedentes que permitan contribuir en la definición de criterios de desarrollo sustentable y objetivos ambientales.
- Identificar e involucrar desde ya a los actores claves del territorio comunal, y aportar a la elaboración de la estrategia de participación de la consiguiente modificación al instrumento.

Se requiere modificar la normativa del PRC-V para el área que comprende la Av. Vitacura – Av. Tabancura, en línea con los objetivos del Plan de Revitalización de Av. Vitacura – Tabancura y su proceso de participación temprana actualmente en licitación.

### 3.3.2. Regulación de usos de suelo y antejardines al PRC-V

Se requieren realizar ajustes a la normativa, específicamente en materias de usos de suelo y antejardines, en respuesta a las dinámicas urbanas observadas en los últimos años.

**Ajustes de Usos de suelo:** se busca controlar los efectos negativos que producen algunas actividades específicas, que han aumentado su presencia en los últimos años, y que no se encuentran reguladas en el instrumento, como es el caso de las dark kitchen y servicios de bodegajes, los cuales requieren ser ajustados en cuanto a su permisión o prohibición en algunas zonas del PRC-V y/o ser regulados para evitar externalidades negativas en su entorno.

**Regulación de antejardín:** se busca evitar que los antejardines definidos en las distintas zonas del instrumento sean destinados a vialidad interna de los proyectos o “patio inglés”, con el objetivo de fomentar que puedan constituirse como un espacio verde, permeable, que forme parte del espacio público en zonas comerciales y de oficinas, y que aporte al sistema de áreas verdes comunales en zonas residenciales.

De acuerdo con lo anterior, se requiere realizar ajustes respecto a usos de suelo, y regular la ocupación de antejardines.

### 3.3.3 Solicitudes de Vecinos sobre Modificaciones al PRC-V

Adicionalmente, el Municipio ha recibido solicitudes formales mediante cartas dirigidas a la máxima autoridad comunal, que piden realizar ajustes al PRC-V, principalmente cambios en las normas de usos de suelo, las cuales se sintetizan a continuación:

- Solicitud de modificación de usos de suelo - Iglesia Luterana: Requerimiento de los señores Hans Jurgen Leibbrandt Von Neefe Und Obischau y Walter Dümmer Thomas, Iglesia Evangélica Luterana El Redentor, para relocalizar el emplazamiento del equipamiento de culto ubicado en Las Hualtatas N°6060 y Av. Manquehue N°1320).
- Solicitud de modificación de usos de suelo- Clínica Oftalmológica Pasteur: Solicitud del Sr. Santiago Venegas, gerente general de Clínica Oftalmológica Pasteur, para modificar el Uso de Suelo del predio ubicado en Sotto Il Monte N°1923, con la finalidad de posibilitar la ampliación de la mencionada Clínica al terreno colindante.
- Solicitud de modificación Club de Oficiales – Ejército de Chile: Solicitud del Sr. Claudio Araya Melo, Coronel Jefe de la Jefatura de Administración Patrimonio Administración Fiscal (PAF) del Ejército de Chile, para modificar el Uso de Suelo y Edificación de parte del actual Club Militar ubicado en Gran Vía N°9006.

- iv. Solicitud de modificación normas urbanísticas sector de Lo Curro – Vecinos del sector: Solicitud por parte de vecinos del Sector de Lo Curro para modificar las normas de edificación de la parcialidad de predios ubicados en calles El Canal, Gran Vía y Vía Blanca; utilizando de base la norma de Edificación Aislada Baja N°2, con incrementos en ciertos índices.
- v. Solicitud de modificación de normas de edificación sector Espoz – Vecinos del sector: Solicitud por parte de vecinos, representados por Sra./ita. Catalina Kirsten, para disminuir la altura máxima de edificación e incrementar los distanciamientos de la zona de Edificación Aislada Media N°5, sector calle Espoz.
- vi. Solicitud de unificación de normas – Inmobiliaria Architect Limitada: Solicitud de extender las normas de Uso de Suelo (U-POC) y de Edificación (E-Am N°5) a 3 y 4 predios respectivamente, a fin de materializar un nuevo desarrollo inmobiliario en Av. Manquehue con Las Hualtatas.
- vii. Solicitud de modificación de normas sector Santa María de Manquehue – Unidad Vecinal A-13: Requerimiento de modificar las normas de edificación de la zona E-Ab2 de la UVA-13, apuntando a índices más restrictivos de Coeficiente de Constructibilidad, Ocupación de Suelo, Densidad Bruta, entre otros.
- viii. Solicitud de modificación de usos de suelo – Administradores edificio de oficinas ubicado en Av. Kennedy N°6800: Requerimiento que solicita extender la zona U-POC (Uso de Suelo Preferente Oficina y Comercio), con el objetivo de reconocer el edificio de equipamiento aprobado y recepcionado con destino de Comercio y Oficinas, que luego de la Modificación N°34 al PRC-V quedó con parte del predio con zona U-V (Uso de Suelo Vivienda).

Se requiere analizar y evaluar dichas solicitudes, las que, en el caso de ser incorporadas en el instrumento, serán expresamente señaladas en las correspondientes modificaciones y/o enmienda al PRC-V, en línea con lo señalado en el artículo 28 nonies de la LGUC. Lo anterior, teniendo presente las funciones y atribuciones establecidas para los municipios en el art. 3° de la LOCM, que indica como función privativa “b) la planificación y regulación de la comuna y la confección del plan regulador comunal, de acuerdo con las normas legales vigentes”.

### 3.4 Criterios e indicadores de seguimiento y rediseño

Conforme a lo establecido en el artículo 2.1.4 bis de la OGUC, otro punto a considerar en la revisión de las necesidades de actualización de los Planes Reguladores corresponde a los criterios e indicadores de seguimiento y rediseño del instrumento y/o sus modificaciones sustanciales, definidos en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), en los casos de haberse aplicado.

En el caso del PRC-V, la única Modificación que contó con proceso de EAE corresponde a la N°31, *Norma de Edificación Área de Riesgo Remoción en Masa R-5* (D.O. 20.09.2016). Dicha Modificación estableció norma del Plan Regulador Comunal al área de remoción en masa definida por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) ubicada en el sector de Lo Curro, fundándose en las conclusiones del “*Estudio áreas de riesgo precordillera, Vitacura y La Florida*”; desarrollado por la SEREMI MINVU RM y los criterios ambientales indicados en el Informe Ambiental.

La modificación en comento respondió a los objetivos de (i) Disminuir el área R-5 y (ii) prevenir el deterioro de dicha área asignando normas de edificación concordantes con el modelo de desarrollo urbano definido en el PRC-V para este sector. Cabe señalar que, al no contar con normativa del Plan Regulador Comunal, los proyectos ubicados bajo dicha área que contaban con estudios específicos de riesgos podían acceder a la normativa que el PRMS disponía para el sector, resultando en 75 viv./ha. Dicha densidad se encontraba muy por sobre lo permitido por el PRC-V en los sectores aledaños, donde permitía densidades máximas de 5 y 10 viv./ha.

Para la modificación en comento se definieron los objetivos ambientales<sup>2</sup>:

- *Contribuir a preservar el valor ambiental del Sector de Lo Curro en el que el Área de Riesgo R-5 se inserta manteniendo el alto grado de arborización existente en el Área de Riesgo R-5 y previniendo además la disminución potencial que produciría en ella aplicación de las normas del PRMS. Ello debido a que parte importante del espacio de los predios actualmente ocupado por especies vegetales podría pasar a ser ocupado por viviendas, al aumentar la densidad máxima actualmente observada de 5 viviendas por hectárea (5v/há) para el sector ubicado sobre la calle El Canal y de 10 viviendas por hectárea (10v/há) para el sector ubicado bajo la calle El Canal, a 75 viviendas por hectárea (75v/há) en ambos sectores.*
- *Contribuir a preservar el valor ambiental del Sector de Lo Curro en el que el Área de Riesgo R-5 se emplaza manteniendo las condiciones de habitabilidad para la fauna que habita actualmente en el Área de Riesgo R-5 y previniendo además la disminución potencial de la cantidad y diversidad de la fauna que produciría la aplicación de las normas del PRMS. En este caso, el efecto negativo que se busca prevenir se produce como consecuencia directa de la disminución del alto grado de arborización recientemente explicado, ya que la vegetación actualmente existente sirve de hábitat a numerosas especies de aves y mamíferos menores del sector. Al respecto, conviene precisar que la fauna es especialmente abundante en este sector del territorio comunal dada la cercanía del Área de Riesgo R-5 con el Área de Preservación Ecológica ubicada en la parte superior del Cerro Manquehue -el Sector de Lo Curro es colindante con la sección suroriente de dicha Área de Preservación-.*
- *Contribuir a preservar el valor ambiental del Sector de Lo Curro en el que el Área de Riesgo R-5 se ubica manteniendo la alta permeabilidad de los suelos del Área de Riesgo R-5 y previniendo además el potencial aumento de su nivel de sellamiento que produciría la aplicación de las normas del PRMS, debido a que parte importante del espacio actualmente ocupado por especies vegetales -correspondiente a suelos no impermeabilizados producto de la construcción de edificaciones- podría pasar a ser ocupado por viviendas al aumentar la densidad máxima de viviendas actualmente observada de la forma ya explicada, y con ello, experimentar disminución de la permeabilidad de sus suelos producto de los procesos de edificación.*
- *Contribuir a preservar el valor ambiental del Sector de Lo Curro en el que el Área de Riesgo R-5 se inserta manteniendo la actual ausencia de congestión y los bajos niveles de contaminación atmosférica y acústica derivada del uso de la vialidad, y previniendo además los efectos ambientales negativos de la potencial intensificación del uso de la vialidad existente en el Área de Riesgo R-5 por aplicación de las normas del PRMS. En este caso, el aumento de la densidad máxima de habitantes por hectárea actualmente observada -de 20 habitantes por hectárea (20 hab/há) para el sector ubicado sobre la calle El Canal y de 40 habitantes por hectárea (40 hab/há) para el sector ubicado bajo la calle El Canal- a 300 habitantes por hectárea (300 hab/há) en toda el Área de Riesgo R-5 generará un potencial aumento de la demanda de utilización de la trama vial existente en el sector. Dicho aumento de demanda (intensificación del uso de la vialidad), a su vez, produciría en el área los efectos ambientales negativos de generación de congestión vial, aumento de la contaminación atmosférica por emisión de gases de combustión de una mayor cantidad de material rodante -tanto público como privado-, e incremento de la contaminación acústica por emisión de ruidos provenientes un mayor número de vehículos.*

---

<sup>2</sup> Fuente: Informe Ambiental, Evaluación Ambiental Estratégica “Modificación Norma de Edificación Área de Riesgo de Remoción en masa R-5”, Plan Regulador Comunal de Vitacura, octubre 2015.

De acuerdo a lo señalado en el Informe Ambiental de la modificación, todos los objetivos se entenderían cumplidos con la asignación de normativa de edificación que no aumente la densidad de viviendas por hectárea observada en el sector al momento de la modificación, evitando la aplicación de la normativa dispuesta por el PRMS de 75 viv/ha.

Para verificar que la modificación cumpla con lo anterior, se definen los siguientes criterios e indicadores de seguimiento<sup>3</sup>:

**a) Criterios e indicadores de seguimiento:**

Criterios de seguimiento	Indicador	Observaciones
Verificación del aumento de la densidad de viviendas y la ocupación de suelo del Área de Riesgo R-5. Medio: Permisos de Edificación	N° de Permisos anuales de edificación con densidad u ocupación de suelo superiores a las actuales => 1.	Con posterioridad a la modificación, no existen permisos de edificación con densidades u ocupación de suelo superiores a los asignados al sector mediante la Modificación N°31.
Verificación del aumento de la demanda de utilización de la vialidad del Área R-5 por sobre lo proyectado en el Estudio de Capacidad Vial.  Medio: Estudio de demanda vial interna.	Demanda de utilización de la vialidad observada – Demanda de utilización de la vialidad proyectada =>1.	A la fecha no se cuenta con un estudio de demanda vial interna. Sin embargo, cabe señalar que se mantienen las condiciones de edificación de la norma evaluada (superficie predial mínima, densidad, constructibilidad y usos de suelo) desde la Modificación N°31; así como también las rutas de acceso y salidas a los diferentes destinos.

**b) Criterios e indicadores de rediseño:**

Criterios de rediseño	Indicador	
Verificación de ineffectividad de la premisa de la modificación propuesta (inexistencia de riesgo de remoción en masa en el Área de Riesgos R-5) Medio: Ocurrencia de Eventos de Remoción.	N° de eventos de remoción en masa dentro del Área R-5 =>1.	A la fecha del presente informe no se tiene registro de eventos de remoción en masa en el polígono que comprendía el Área de Riesgos R-5.
Verificación de la necesidad de implementar ensanches en la vialidad interna por aumento de la demanda de utilización de la vialidad del Área R-5. Medio: Solicitudes de ensanche presentadas a la M. de Vitacura.	N° de solicitudes de ensanche de la vialidad interna recibidos por la M. de Vitacura => al 10% de los predios que conforman el Área R-5 con frentes prediales a esas vías.	A la fecha del presente informe no se tiene registro de solicitudes de ensanche de las calles internas del sector realizadas por los predios ubicados en el área modificada.

Se requiere verificar los indicadores de rediseño del Plan en este sector, considerando para ello la elaboración de los estudios técnicos de riesgos y de movilidad urbana.

<sup>3</sup> Fuente: Informe Ambiental, Evaluación Ambiental Estratégica “Modificación Norma de Edificación Área de Riesgo de Remoción en masa R-5”, Plan Regulador Comunal de Vitacura, octubre 2015.

## 4 NECESIDADES DE ACTUALIZACIÓN DEL PRC-V Y PROCEDIMIENTO

Como se señala en los capítulos anteriores, el Plan Regulador Comunal de Vitacura se asienta sobre una imagen objetivo clara, coordinada con el PRMS, que responde a la identidad Comunal y a las características de un territorio con un alto grado de consolidación. Dicha imagen se ha venido reforzando y complementando en el tiempo, de acuerdo con las dinámicas de desarrollo urbano de la ciudad y los cambios en la legislación en materias de planificación urbana. Se destacan, entre otros aspectos, la incorporación desde un inicio de los hitos naturales como elementos estructurantes del territorio comunal, así como también los criterios de eficiencia, sustentabilidad y calidad de vida a los que responden los objetivos de planificación del instrumento.

En este sentido, y siguiendo la misma línea, no se observa la necesidad de reemplazar el instrumento, sino más bien, se requiere ajustar aquellos aspectos que permitan mantener su vigencia y reforzar su imagen objetivo en pos de mantener la calidad de vida tan valorada por los habitantes de la comuna, y apuntar a un desarrollo equilibrado del territorio que se sostenga a futuro, de acuerdo con las políticas de desarrollo urbano de nivel nacional, regional y comunal.

A partir de la revisión realizada al instrumento, se han reconocido distintas necesidades de actualización, siendo relevante el hecho de que no todas tienen el mismo alcance ni corresponden a modificaciones sustanciales. En este sentido, se identifican materias relevantes a incorporar al instrumento que sólo requieren ajustes de forma sin incorporar nuevas decisiones de planificación; así como otras materias que, si bien modifican la norma actual, no alteran los índices de constructibilidad, densidad, áreas verdes, entre otros, y que por lo tanto no requerirían de la actualización de los Estudios Técnicos ni Evaluación Ambiental Estratégica.

En consecuencia, y teniendo en cuenta los plazos que conllevan los procesos modificatorios, **se plantea realizar la actualización del instrumento de manera progresiva, a través de líneas de trabajo asociadas a distintos procesos de modificación.** Con ello se busca atender las materias urgentes, posibles de incorporar en el corto y mediano plazo, mientras se avanza en una modificación integral que aborde todo el territorio comunal, coordinando y consolidando todos los documentos y estudios que deben formar parte del instrumento.

### 4.1. Síntesis de necesidades de actualización al instrumento

Las necesidades de actualización del instrumento se pueden clasificar en tres ámbitos principales: (1) Ajustes formales y normalización del instrumento (2) Voluntades de planificación, (3) Actualización de antecedentes técnicos. A continuación, se identifican para cada ámbito, las materias específicas a abordar y los requerimientos y procedimientos para su actualización.

#### 4.1.1. Ajustes formales y normalización del instrumento

Existe la necesidad de normalizar y coordinar distintos aspectos de forma de la ordenanza y los tres planos que componen el instrumento vigente (Plano de Edificación, Plano de Usos de Suelo, Plano de Vialidad), a fin de evitar problemas de interpretación que puedan afectar a terceros y/o contraponerse con los objetivos de planificación del instrumento. Lo anterior, sin modificar los contenidos de la norma actual que éste dispone, por lo que no requieren de la actualización de los estudios técnicos para su desarrollo.

De la revisión del PRC-V, se identifican los siguientes objetivos de actualización al instrumento en este ámbito:

- Atender el pronunciamiento de la SEREMI MINVU (Ordinario N°2593, de fecha 26.08.2021) de incorporar a los planos las rectificaciones realizadas a las Modificaciones N°33, N°34 y N°35 del PRC-V;
- Reconocer situaciones de hecho que no han sido identificadas como corresponde en la ordenanza y planos;

- Ajustar aspectos formales de la ordenanza y planos, adecuándose a cambios en la legislación vigente (DDU 440, art. 2.1.10 bis OGUC); o mejorando su redacción para su adecuada aplicación.

En particular se requieren abordar las siguientes materias:

Ajustes formales y normalización del instrumento			
N°	Materias a actualizar	Actualización Estudio técnico (2.1.10 OGUC)	Procedimiento
(1.1)	Incorporar a los planos las rectificaciones aprobadas mediante Decreto N° 19/540 sección 1ª, D.O. 05.03.2020, de acuerdo a lo señalado por la SEREMI MINVU mediante Ordinario N°2593, de fecha 26.08.2021.	No	Modificación no sustancial
(1.2)	Reconocer situación actual de vialidades identificadas desde el PRC-V de 1999 como existentes, que sin embargo presentan tramos no ejecutados.	No	Modificación no sustancial
(1.3)	Reconocer límites prediales, y áreas verdes públicas derivadas de loteos y subdivisiones que presentan inconsistencias con la realidad en su identificación en Planos.	No	Modificación no sustancial
(1.4)	Ajustar la redacción de algunos artículos de la Ordenanza Local, de acuerdo a ajustes recientes en la legislación urbana y/o problemas para su interpretación.	No	Modificación no sustancial
(1.5)	Actualizar la definición en la Ordenanza y Planos de la Zona de Uso de Suelo Equipamiento Especial N°1: Comunal, de acuerdo con las Circulares DDU y otros pronunciamientos.	No	Modificación no sustancial
(1.6)	Actualizar en la Ordenanza y Planos en referencia al PRMS del Equipamiento Especial N°4 Áreas Verdes Complementarias, de acuerdo con las Circulares DDU y otros pronunciamientos.	No	Modificación no sustancial
(1.7)	Revisar en ordenanza y planos la representación del sistema de parques, plazas y áreas verdes.	No	Modificación no sustancial
(1.8)	Completar exigencia de estacionamientos vehiculares en rangos omitidos y ajustar la redacción del artículo que regula la exigencia de estacionamientos de bicicletas.		Modificación no sustancial

#### 4.1.2. Voluntades de planificación

A los requerimientos de actualización se suman materias actualmente en estudio por parte del Municipio, de las cuales se desprenden necesidades de modificar el Plan Regulador en armonía con la Imagen Objetivo Comunal, atendiendo a las dinámicas urbanas que se observan en el territorio.

En primer lugar, se identifican **algunas materias que requieren ajustes acotados** sobre a la norma actual, en materias de usos de suelo, antejardines.

Adicional a lo anterior, se encuentran las materias abordadas a través de los denominados **Planes Integrales**, desarrollados por el Municipio, a partir de los cuales se aborda el desarrollo y mejoramiento de sectores específicos de la Comuna, desde una mirada integral que incluye la definición de lineamientos para el espacio público, revisión de la normativa del PRC-V y coordinación con proyectos de movilidad y espacio público. En el desarrollo de estos planes se contempla la participación de los vecinos, autoridades comunales y distintas direcciones municipales. A la fecha se

está trabajando en el Plan de Desarrollo Integral Av. Parque Costanera Sur – San Josemaría Escrivá de Balaguer (SJEB); y el Plan Integral de Revitalización de Av. Vitacura – Av. Tabancura.

Finalmente, se incorporan en este punto **solicitudes de vecinos recibidas por el municipio mediante cartas formales**, las que serán revisadas en cuanto a su pertinencia de ser incorporadas en función de su coherencia con la imagen objetivo comunal.

Voluntades de Planificación			
N°	Materias a actualizar	Actualización Estudio técnico (2.1.10 OGUC)	Procedimiento
(2.1)	Regulación de actividades y ajustes de uso de suelo para su adecuado desarrollo en el territorio comunal ( <i>Dark Kitchen</i> , minibodegas, otros).	no	<b>Modificación no sustancial</b>  Materias prioritarias de atender para el municipio, por lo que serán incorporadas en una modificación no sustancial a aprobar en el corto – mediano plazo.
(2.2)	Incorporar normativa que resguarde el uso de antejardines, para evitar la generación de patio inglés y/o circulación vehicular.	no	<b>Modificación no sustancial</b>  Materias prioritarias de atender para el municipio, por lo que serán incorporadas en una modificación no sustancial a aprobar en el corto – mediano plazo.
(2.3)	<b>Modificación sector Av. Vitacura – Tabancura, en función de los resultados del Plan Integral de Revitalización Av. Vitacura – Tabancura.</b>  Se requiere modificar la normativa en los sectores aledaños al eje Vitacura – Tabancura, incorporando los insumos a recoger del proceso de Participación Ciudadana a realizar en el contexto del Plan.	Revisión de todos los estudios técnicos. (2.1.10 OGUC)	<b>Modificación con Evaluación Ambiental Estratégica.</b>
(2.4)	<b>Estudiar solicitudes de particulares relativas a cambios de uso de suelo</b> (Iglesia Luterana, Clínica Pasteur, Colegio San Benito, permisos congelados producto de la modificación N°33 de Usos de Suelo).	Revisión de todos los estudios técnicos. (2.1.10 OGUC)	<b>Modificación con Evaluación Ambiental Estratégica</b>
(2.5)	<b>Estudiar solicitudes de particulares que implican cambios en las normas de edificación</b> (Lo Curro, Club de Oficiales, Primeras manzanas Av. Costanera Sur – Escrivá de Balaguer, tramo entre Club de Polo y Rotonda Carol Urzúa).	Revisión de todos los estudios técnicos. (2.1.10 OGUC)	Respecto a las solicitudes de vecinos, se analizarán teniendo a la vista los estudios técnicos, para ser incorporadas según sea el caso en las distintas modificaciones a realizar.

#### 4.1.3. Actualización de aspectos técnicos

Corresponde a la actualización de los Estudios Técnicos de base del instrumento de planificación (2.1.10. OGUC), que permitan revisar y complementar ciertos aspectos del PRC-V, para asegurar su coherencia con la normativa vigente y la realidad territorial de la comuna.

Lo anterior, respondiendo a los siguientes objetivos específicos:

- Incorporar y/o actualizar la normativa específica asociada a las materias que aborda cada estudio (riesgos, movilidad urbana, patrimonio, etc.);
- Contar con una base actualizada de la comuna sobre la cual evaluar futuras modificaciones al instrumento;
- Identificar la necesidad de ajustar y/o incorporar otros aspectos al Plan Regulador Comunal en función de los estudios realizados.

Adicionalmente, se busca complementar el instrumento de planificación incorporando normativa específica que permita fortalecer el cumplimiento de los principios de sustentabilidad, cohesión territorial, eficiencia energética, entre otros; que define la Ley, aprovechando las nuevas atribuciones de los Planes Reguladores Comunales en materias de incentivos, características de los espacios públicos, etc.

Para ello se requiere la **actualización de la cartografía base comunal, así como la elaboración de todos los Estudios Técnicos señalados en la letra e), numeral 1, primer inciso del artículo 2.1.10 de la OGUC**, los que deberán ser suscritos por los profesionales competentes en cada una de las materias, con las siguientes consideraciones:

- ***Estudio de Movilidad Urbana Comunal, para satisfacer el crecimiento urbano en un horizonte de, al menos, 10 años.*** Se debe actualizar el Estudio de Capacidad Vial desarrollado en el año 2007<sup>4</sup>, tanto en su base de análisis como en su metodología, con el objetivo de realizar un estudio más amplio que aborde la *movilidad urbana*, en línea con los cambios recientes a la legislación y políticas sectoriales. Para ello se atenderá a lo señalado en la DDU 518, de fecha 31.01.2025, que *“Instruye respecto a la elaboración de Estudios de Movilidad Urbana y de Equipamiento Comunal de los Planes Reguladores Comunales y Seccionales, mediante la Guía Metodológica que se indica”*.
- ***Estudio de Infraestructura energética, como soporte al crecimiento urbano y seguridad de suministro.*** Corresponde a un nuevo requerimiento técnico incorporado a partir de la Ley N°21.078, mediante el DS N°57 de 06.04.2023. Si bien actualmente no se cuenta con una metodología específica para su elaboración, se plantea su desarrollo ajustándose a lo señalado en la circular DDU 481, apuntando a los 2 propósitos principales indicados en dicha circular: (1) Actuar como soporte al crecimiento urbano, sea éste por extensión o por densificación; (2) soporte al suministro apuntando a la capacidad de los distintos sistemas de mantener un flujo continuo, de calidad y asequible.
- ***Estudio de Equipamiento Comunal, que permita definir áreas para su desarrollo y expansión.*** Cabe señalar que, si bien el PRC-V no contó con un estudio específico sobre esta materia, buscó garantizar la accesibilidad desde los barrios residenciales a una importante oferta de equipamiento a partir de la Zonificación de Uso de Suelo, mediante la cual se reconoce el equipamiento de carácter local destinados a educación, salud, culto y cultura, social, comercio y servicios distribuidos en todo el territorio comunal; y se concentra la mayor oferta de suelo para el desarrollo de equipamiento de carácter comunal e intercomunal alrededor de las avenidas principales de la Comuna. Sin perjuicio de lo anterior, y de acuerdo con lo señalado por la DDU 518 antes citada, se desarrollará este estudio en conjunto con el Estudio de Movilidad Urbana.
- ***Estudio de Riesgos, de acuerdo con las disposiciones contempladas en el artículo 2.1.17 de la OGUC.*** Como se señala en los capítulos 2 y 3 del presente informe, el Plan Regulador Comunal de Vitacura solo cuenta con los riesgos provenientes del PRMS, definidos a escala 1:5000;

---

<sup>4</sup> Estudio Estratégico y de Gestión de Tránsito, Comuna de Vitacura, realizado por TRASA Ingeniería Ltda. el año 2007

además del estudio de riesgos de remoción en masa elaborado para las zonas precordilleranas de las comunas de Vitacura y La Florida. Dichos riesgos han sido ajustados posteriormente mediante las Modificaciones N°17 del año 2007, que eliminó el área de inundación asociada al cauce del río Mapocho (R-4); y la Modificación N°31 (13.09.16), que disminuyó el área de remoción en masa (R-5). Adicionalmente, se debe atender a lo señalado por la CGR en su informe de fecha 29.06.2018 (ver numeral 3.2.1. del presente Informe), de incorporar el riesgo por amenaza de incendios en el instrumento de planificación territorial. En consecuencia, resulta necesario realizar un estudio de riesgos acabado, analizando todas las potenciales amenazas presentes en el territorio comunal, con el objetivo de actualizar el instrumento en materias de riesgos. Al respecto, se atenderá a la circular DDU 510 de fecha 20.11.2024 que publica la “Guía metodológica para Elaboración de Estudios de Riesgo de los Planes Reguladores del Nivel Comunal e Intercomunal”.

- ***Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Natural presentes en el territorio conforme al artículo 2.1.18 OGUC.*** De acuerdo con la LGUC y OGUC, el instrumento no tiene facultades para declarar áreas de protección de recursos de valor natural, ateniéndose únicamente a reconocer aquellas zonas o elementos protegidos por el ordenamiento jurídico vigente, para las cuales puede establecer las condiciones urbanísticas que deberán cumplir las edificaciones emplazadas en dichas áreas, debiendo ser compatibles con la protección oficialmente establecida. En el caso particular de Vitacura, se identifican dos elementos dentro de esta categoría:
  - El “Área de Protección Ecológica”, identificada como un área de valor natural, de acuerdo con lo señalado en los artículos 8.3.1. y 8.3.1.1. de la Ordenanza del PRMS, la cual actualmente se encuentra identificada en el artículo 36 de la Ordenanza del PRC-V como “Área de Restricción”. No obstante, a partir del Dictamen N°39.766/2020 de la CGR y de acuerdo con la DDU 452 de fecha 15.12.2020, se considera como un área colocada bajo protección oficial. Si bien dicha área se encuentra fuera del límite urbano comunal, se debe analizar y revisar su implicancia en relación con su proximidad a zonas urbanas, a fin de velar por su protección.
  - El humedal urbano del Río Mapocho, de acuerdo con lo expuesto en el capítulo 3 del presente informe, el cual una vez sea declarado por el MMA como “Humedal Urbano”, deberá ser incorporado al PRC-V en su calidad de área de protección de valor natural.
  
- ***Estudio de las Áreas de Protección de Recursos de Valor Patrimonial Cultural conforme al artículo 2.1.18 OGUC, para reconocer las existentes con protección oficial, o para definir nuevos inmuebles o zonas de conservación histórica incluyendo en este último caso, la fundamentación y registro técnico incorporados en fichas de valoración; y/o desafectación de inmuebles o zonas de conservación histórica.*** Respecto a este punto, el PRC-V del 1999 reconoce dos (2) Monumentos Históricos (MH) declarados bajo Decreto Supremo del Ministerio de Educación y declara nueve (9) Inmuebles de Conservación Histórica (ICH). No obstante, y respondiendo a la legislación vigente a la fecha de su aprobación, para los ICH no resultaba necesario la incorporación de las fichas correspondientes con sus características arquitectónicas y valores protegidos, ni tampoco normas urbanísticas específicas, encontrándose actualmente normadas por las zonas de Edificación y Usos de Suelo en las que se encuentran insertas. Con el objetivo de complementar dicha información, además de evaluar otras posibles edificaciones de valor presentes en la comuna, se desarrollará el presente estudio ateniéndose a lo señalado en la Circular DDU 400 de fecha 09.03.2018.

En función de los Estudios Técnicos, se requiere incorporar las siguientes materias al Plan Regulador Comunal:

Actualización de Aspectos Técnicos			
N°	Materias a actualizar	Estudio Técnico requerido (2.1.10 OGUC)	Procedimiento
(3.1)	Precisar y revisar la descripción del límite Urbano.	Actualización de la base cartográfica	<b>Modificación con Evaluación Ambiental Estratégica</b>
(3.2)	Incorporar riesgos naturales y antrópicos, y revisión de su normativa asociada.	Estudio de Riesgos y Actualización de la base cartográfica	
(3.3)	Incorporación de las áreas protegidas de valor natural y su normativa asociada.	Estudio de las áreas de valor natural.	
(3.4)	Incorporación de las áreas protegidas de valor patrimonial cultural y su normativa asociada.	Estudio de las áreas de valor patrimonial cultural.	
(3.5)	Incorporación de aspectos de movilidad urbana tales: - Clasificación de la vialidad estructurante que incluya vías de servicio, locales y pasajes. - Cartera de proyectos en coordinación con el PIIMEP. - Revisión de exigencias de estacionamientos.	Estudio de Movilidad Urbana y Equipamiento Comunal.	
(3.6)	Incorporación de incentivos a las normas urbanísticas condicionados a la consolidación de espacios públicos, medidas que promuevan la sustentabilidad y la integración social. (zonas de edificación media, alta y especiales)	Todos los estudios técnicos	
(3.7)	Incorporar norma de frente predial mínimo (artículo 116 LGUC) y proporción frente y fondo de áreas verdes en el caso de cesiones de áreas verdes en loteos (artículo 2.2.5. OGUC).	No	

## 4.2. Propuesta de Actualización

Como se señala anteriormente, se plantea una actualización por etapas, a partir de modificaciones al IPT a desarrollarse de manera paralela y/o concatenadas según sea el caso, atendiendo en una primera instancia todas aquellas materias relacionadas con los ajustes de forma y normalización del instrumento, que no requieren actualización de los Estudios Técnicos (2.1.10 OGUC) ni constituyen modificaciones sustanciales; y una segunda que incluya la actualización de todos los Estudios Técnicos e incorpore todas las demás necesidades de actualización identificadas.

A continuación, se presenta las materias a abordar, contenidos y requerimientos de cada modificación a realizar al instrumento:

ACTUALIZACIÓN	OBJETIVOS	MATERIAS POR ABORDAR	REQUERIMIENTOS DEL PROCESO
<p><b>N°1: Modificación: Normalización, y ajustes al PRC-V</b></p>	<p>Normalizar y coordinar los Planos y la Ordenanza del PRC-V, y realizar ajustes a la normativa del Plan Regulador, en materias de usos de suelo y regulación de antejardines.</p>	<p><b><u>(1) Ajustes formales y normalización del instrumento</u></b></p> <p>(1.1) Incorporar a los planos las rectificaciones aprobadas mediante Decreto N° 19/540 sección 1ª, D.O. 05.03.2020, de acuerdo con lo señalado por la SEREMI MINVU mediante Ordinario N°2593, de fecha 26.08.2021.</p> <p>(1.2) Reconocer situación actual de vialidades identificadas desde el PRC-V de 1999 como existentes, que sin embargo presentan tramos no ejecutados.</p> <p>(1.3) Reconocer límites prediales, y áreas verdes públicas derivadas de loteos y subdivisiones que presentan inconsistencias con la realidad en su identificación en Planos.</p> <p>(1.4) Ajustar la redacción de algunos artículos de la Ordenanza Local, de acuerdo a ajustes recientes en la legislación urbana y/o problemas para su interpretación.</p> <p>(1.5) Actualizar la definición en la Ordenanza y Planos de la Zona de Uso de Suelo Equipamiento Especial N°1: Comunal, de acuerdo con las Circulares DDU y otros pronunciamientos.</p> <p>(1.6) Actualizar en la Ordenanza y Planos de la referencia al PRMS del Equipamiento Especial N°4 Áreas Verdes Complementarias, de acuerdo con las Circulares DDU y otros pronunciamientos.</p> <p>(1.7) Revisar en ordenanza y planos la representación del sistema de parques, plazas y áreas verdes.</p> <p>(1.8) Completar exigencia de estacionamientos vehiculares en rangos omitidos y ajustar la redacción del artículo que regula la exigencia de estacionamientos de bicicletas.</p> <p><b><u>(2) Voluntades de planificación: otros ajustes</u></b></p> <p>(2.1) Regulación de actividades y ajustes de uso de suelo para su adecuado desarrollo en el territorio comunal (Dark Kitchen, minibodegas, otros).</p> <p>(2.2) Incorporar normativa que resguarde el uso de antejardines, para evitar la generación de patio inglés y/o circulación vehicular.</p>	<p><b>Trabajo técnico equipo municipal</b></p>

		<p><b><u>(3) Actualización de Antecedentes Técnicos</u></b></p> <p>(3.7) Incorporar norma de frente predial mínimo (artículo 116 LGUC) y proporción frente y fondo de áreas verdes en el caso de cesiones de áreas verdes en loteos (artículo 2.2.5. OGUC).</p>	
<p><b>N°2: Modificación: Planes Integrales, actualización de antecedentes técnicos, coordinación y modificaciones puntuales (2.1.10 OGUC)</b></p>	<p>Incorporar voluntades de planificación derivadas de los Planes Integrales, además de adicionar Aspectos Técnicos al instrumento, complementar normativa y actualizar y coordinar el expediente con todos los documentos del instrumento (Ordenanza, Planos y Memoria con todos sus antecedentes).</p>	<p><b><u>(2) Voluntades de planificación: Planes Integrales</u></b></p> <p>(2.3) Modificación sector Av. Vitacura – Tabancura, en función de los resultados del Plan Integral de Revitalización Av. Vitacura – Tabancura.</p> <p>(2.4) Estudiar solicitudes de particulares relativas a cambios de uso de suelo (Iglesia Luterana, Clínica Pasteur, Colegio San Benito, permisos congelados producto de la modificación N°33 de Usos de Suelo).</p> <p>(2.5) Estudiar solicitudes de particulares que implican cambios en las normas de edificación (Lo Curro, Club de Oficiales, Primeras manzanas Av. Costanera Sur- Escrivá de Balaguer, entre Club de Polo y Rotonda Carol Urzúa).</p> <p><b><u>(3) Actualización de Antecedentes Técnicos</u></b></p> <p>(3.1) Precisar y revisar la descripción del límite Urbano.</p> <p>(3.2) Incorporar riesgos naturales y antrópicos, y revisión de su normativa asociada.</p> <p>(3.3) Incorporación de las áreas protegidas de valor natural y su normativa asociada.</p> <p>(3.4) Incorporación de las áreas protegidas de valor patrimonial cultural y su normativa asociada.</p> <p>(3.5) Incorporación de aspectos de movilidad urbana tales: Clasificación de la vialidad estructurante que incluya vías de servicio, locales y pasajes; Cartera de proyectos en coordinación con el PIIMEP; Revisión de exigencias de estacionamientos.</p> <p>(3.6) Incorporación de incentivos a las normas urbanísticas condicionados a la consolidación de espacios públicos, medidas que promuevan la sustentabilidad y la integración social. (zonas de edificación media, alta y especiales)</p>	<p><b>Contratación externa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La Actualización de Estudios Técnicos (2.1.10 OGUC),</li> <li>• Asesoría técnica,</li> <li>• Proceso de participación,</li> <li>• Evaluación Ambiental Estratégica</li> <li>• Apoyo en procedimientos de Imagen Objetivo y Aprobación de Anteproyecto.</li> </ul>

**ANEXO 1 MODIFICACIONES Y ENMIENDAS AL PRC-V**

**ANEXO 2 CONSOLIDADO PRC-V VIGENTE**



*Vicente Joannon Errázuriz*

VICENTE JOANNON ERRÁZURIZ  
DIRECTOR ASESORÍA URBANA

*JGH/RJB/DAC*  
JGH/RJB/DAC

Vitacura, Abril 2025