

I. MUNICIPALIDAD DE VITACURA

MEMORIA EXPLICATIVA DEL PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE VITACURA

INDICE MEMORIA

1. Introducción

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

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

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

4.- Situación del Centro Poblado

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

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

MEMORIA EXPLICATIVA

PLANO REGULADOR COMUNAL DE VITACURA

1.- INTRODUCCION

1.1. Presentación :

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

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

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

1.2.

Situación Normativa Actual:

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

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

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

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

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

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

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

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

2.- PLANTEAMIENTO GENERAL

2.1. Instrumentos Vigentes

a. Plano Regulador Vigente

Hasta la promulgación de la aprobación del P.R.C.V. por el Gobierno Regional Metropolitano, rige sobre el territorio comunal de Vitacura el Plano oficial de urbanización de la Comuna de las Condes: D.S. N° 46 - MINVU - 19.03.81 / D.O. - 18.05.81 (Plano MR-60/Lám. A,B,C,D) y por sus modificaciones posteriores hasta la aprobada por RES. N° 43 - MINVU - 10.06.92 /D.O. - 13.07.92 y RES. N° 44 - MINVU - 10.06.92 /D.O. - 25.07.92 (Anexo N°2).

b) Seccional Jardín del Este

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

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

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

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

g) D.F.L. N° 2 / D.O. - 31.07.59

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

2.2. Marco de Referencia Político, Legal y Reglamentario.

2.2.1. Metodología de Trabajo.

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

a) Estudios Bases.

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

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

b) Estudios Específicos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b.3. Estudios Demográficos:

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

b.4. Análisis de la Construcción:

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

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

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

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

b.6. Análisis de Tipología de Edificación Aislada

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

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

b.7. Análisis de la Capacidad de Infraestructura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Diagnóstico y Análisis Urbano:

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

d. Alternativas:

d.1 Alternativas de Macroestructura

Se han considerado las alternativas correspondientes a:

- La normativa vigente (desarrollo de ejes)
- Recomendaciones de estructuración del convenio U.C. - Municipalidad de Vitacura (gestión concertada), en sus niveles de desarrollo.
- Elaboración de una imagen - objetivo de la comuna para lo cual se consideró los siguientes aspectos:
 - * Refuerza los barrios de vivienda en baja densidad y la generación de nuevos barrios de mayor densidad a la actual existente.
 - * Política para el diseño del espacio público comunal valorizando elementos espaciales y de calidad de vida.
 - * Elaboración de una imagen - objetivo de la comuna en virtud de lograr una comuna residencial con una fuerte imagen de barrio jardín.
 - * Alternativas de crecimiento y usos de suelo por sectores, en virtud de su infraestructura y localización dentro del contexto comunal e intercomunal.

e. Evaluación de Alternativas.

- e.1** Conforme a los niveles o grados de satisfacción de los objetivos formulados en el Plan Regulador vigente.
- e.2** Conforme al análisis de factibilidad de gestión que principalmente se refiere a las variables económicas.

f. Dimensionamiento para el Crecimiento.

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

g. Zonificación y Normativas.

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

Para lo anterior se consultan las siguientes materias:

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

2.3. Objetivos Generales:

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.3.

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

2.4. Objetivos Específicos

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

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

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

2.4.1. El Crecimiento de la Comuna.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2. Objetivos Respecto de la Vivienda y Equipamiento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Subsistema Vialidad Metropolitana.

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

b) Subsistema Vialidad Comunal, Anillos Interconectores Internos.

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

c) Subsistema Vialidad Vecinal.

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

d) Subsistema Calle - Vereda Vecinal.

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

e) Subsistema Verde.

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

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

3.1. Antecedentes Históricos (1):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Anexo N° 3

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

Anexo N° 4

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

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

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

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

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

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

3.3. Rol y Jerarquía en el Contexto Regional y Comunal

3.3.1. Rol Comunal

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

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

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

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

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

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

3.3.2. Integración al Plan Regulador Metropolitano de Santiago

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

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

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

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

4. SITUACION DEL CENTRO POBLADO

4.1. Situación Geográfica y Característica del Entorno Físico.

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Limitantes para el Crecimiento Urbano

4.2.1. Límites Territoriales.

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

4.2.2. Límites Funcionales.

- a) Para el logro de una unidad territorial comunal, la caja del Río Mapocho con sus sistemas viales de costaneras se presenta como una gran barrera que divide a la Comuna en un sector Norte y uno Sur.

- b) El crecimiento poblacional de Lo Barnechea y el aumento del parque automotriz tanto por el efecto de crecimiento en las tasas de vehículos por habitantes como por efecto del aumento de estos, se presentan como fuertes limitantes en relación a la capacidad del Sistema Vial Comunal, el cual tiene muy pocas posibilidades de mejoramiento (4).

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

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

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

5.1. Evolución del Crecimiento Poblacional.

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

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

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

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

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

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

CUADRO DE CRECIMIENTO DE LA DENSIDAD

		1982	1992	VARIACION
PAÍS	VIVIENDAS	2.522.369	3.260.674	+ 29,3%
	POBLACION	11.329.736	13.231.803	+ 16,8%
PROVINCIA DE SANTIAGO	VIVIENDAS	820.361	990.292	+ 20,7%
	POBLACION	3.694.939	4.233.060	+ 14,6%
COMUNA DE VITACURA	VIVIENDAS	15.969	19.071	+ 19,3%
	POBLACION	72.038	78.010	+ 8,3%

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

5.2. Tasas de Crecimiento

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

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

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

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

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

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

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

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

Proyección de Crecimiento Poblacional

CRECIM. ANUAL	TASA I, %	POR. ESTIM.	POBLAC.	VIV. INCREM.	
				2,5 Hab/Viv	3,0 Hab/Viv
1992		76010	0	0	0
1993	1.40 %	79102	1092	437	364
1994	2.82 %	80210	1107	433	369
1995	4.26 %	81333	1123	439	374
1996	5.72 %	82471	1139	455	380
1997	7.20 %	83626	1155	462	385
1998	8.70 %	84797	1171	468	390
1999	10.22 %	85984	1187	475	396
2000	11.76 %	87187	1204	482	401
2001	13.33 %	88408	1221	488	407
2002	14.92 %	89646	1238	495	413
2003	16.52 %	90901	1255	502	418
2004	18.16 %	92173	1273	509	424
2005	19.81 %	93464	1290	516	430
2006	21.49 %	94772	1308	523	436
2007	23.19 %	96099	1327	531	442
2008	24.91 %	97445	1345	538	448
2009	26.66 %	98809	1364	546	455
2010	28.43 %	100192	1383	553	461
2011	30.23 %	101595	1403	561	468
2012	32.06 %	103017	1422	569	474
2013	33.91 %	104459	1442	577	481
2014	35.78 %	105922	1462	585	487
2015	37.68 %	107405	1483	593	494
2016	39.61 %	108908	1504	601	501
2017	41.56 %	110432	1525	610	508
2018	43.54 %	111979	1546	618	515
2019	45.55 %	113547	1568	627	523
2020	47.59 %	115136	1590	636	530
2021	49.66 %	116748	1612	645	537
2022	51.75 %	118383	1634	654	545
2023	53.86 %	120040	1657	663	552
2024	56.03 %	121721	1681	672	560
2025	58.22 %	123425	1704	682	568
2026	60.43 %	125153	1728	691	576
2027	62.68 %	126905	1752	701	584
2028	64.96 %	128682	1777	711	592
2029	67.26 %	130483	1802	721	601
2030	69.61 %	132310	1827	731	609

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

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

5.3. Análisis de Ocupación de Suelo

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

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

Los totales obtenidos en el precenso de 1991 y los resultados preliminares obtenidos por el INE en el censo de 1992 arrojan, considerables diferencias. Los hogares censados corresponden a un 23,38% más que los del pre-censo y la población corresponde a un 12,46% más, que la encuesta del pre-censo. En la elaboración de los gráficos se consideraron incrementos de las magnitudes señaladas a los datos obtenidos en el pre-censo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISTRITO CENSAL	ZONA CENSAL	UNIDAD	1982	1992	DENSIDAD	1982	1992
D1	1	hab	6286	5146	hab/hog	4,44	4,08
		hog	1413	1260	hog/há	17,77	15,84
	2	hab	5228	6672	hab/hog	4,08	3,40
		hog	1261	1958	hog/há	19,42	29,69
D2	1	hab	7797	6642	Hab/hog	4,94	4,39
		hog	1577	1513	hog/há	18,52	15,85
	2	hab	4629	4634	hab/hog	4,44	3,87
		hog	1041	1261	hog/há	13,45	16,30
	3	hab	6307	5119	hab/hog	4,81	4,37
		hog	1104	1170	hog/há	15,86	16,83
	4	hab	6750	5728	hab/hog	4,67	4,22
		hog	1444	1357	hog/há	16,76	15,75
D3	1	hab	1751	3038	hab/hog	5,24	5,35
		hog	334	568	hog/há	1,8	2,72
	2	hab	353	5222	hab/hog	4,15	5,44
		hog	85	980	hog/há	0,48	5,39
	3	hab	16	24	hab/hog	4,0	2,66
		hog	4	9	hog/há	0,04	0,09
D4	1	hab	3276	4523	hab/hog	4,36	4,02
		hog	752	1125	hog/há	19,35	28,94
	2	hab	5904	6225	hab/hog	4,70	4,23
		hog	1256	1472	hog/há	22,76	26,69
	3	hab	536	1150	hab/hog	5,05	5,93
		hog	116	184	hog/há	2,4	4,01
	4	hab	6861	7313	hab/hog	4,41	4,18
		hog	1564	1749	hog/há	19,08	21,46
	5	hab	3954	4422	hab/hog	4,09	3,57
		hog	967	1239	hog/há	22,09	28,28
D5	1	hab	4637	4169	hab/hog	4,69	4,29
		hog	969	971	hog/há	15,67	15,40
	2	hab	4877	5323	hab/hog	4,15	3,94
		hog	1176	1348	hog/há	26,67	30,59
	3	hab	3824	3454	hab/hog	4,26	3,75
		hog	897	920	hog/há	19,63	20,13

6. ANALISIS URBANO

6.1. Evolución del Uso del Suelo Urbano (7)

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

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

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

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

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

(7) Ver Anexo N° 4

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

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

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

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

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

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

c.1 Equipamiento Comunal:

* **Salud:**

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

* Educación :

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

* Cultura :**Museos**

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

Centros Culturales

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

Galerías de Arte

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

* Culto :

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

* Seguridad :

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

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

* Centros Comerciales :

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

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

c.2

Áreas Verdes Complementarias

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

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

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

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

c.3 Parques Metropolitanos

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

- Parque Metropolitano San Cristóbal
- Parque del Río Mapocho

c.4 Parques Intercomunales

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

Cerros Islas : Parte del cerro Alvarado.

Parte de la ladera sur del cerro Manquehue.

Parques :

Parque Naciones Unidas

Parque Cuauhtemoc

Avenidas Parques

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

c.5**Areas de Interés Patrimonial***** Monumentos Históricos**

- N° 211: Casas Chacra Lo Gallo Las Tranqueras 1851.
D.S. N° 6006 del 10 de septiembre de 1981, modificado por el D.S. No. 527 del 30/08/84

- N° 258: Casa de Lo Matta Av. Kennedy 9350
D.S. N° 261 del 04 de mayo de 1984.

*** Inmuebles de Conservación Histórica**

Propuestos por el Plan Regulador Comunal de Vitacura:

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

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

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

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

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

6.2. Evaluación de la Red Vial :

6.2.1 Caracterización de la Trama Existente

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

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

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

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

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

6.2.2. Evaluación Cualitativa de la Vialidad

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sobre los mismos pares Origen - Destino, se estimó crecimientos poblacionales y de viviendas expresados en un porcentaje del territorio de cada zona que se densifica, y/o urbaniza con un coeficiente de constructibilidad establecido y con una superficie media de viviendas correspondientes al estandar de calidad con que se ha analizado las diferentes áreas del territorio comunal (3).

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

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

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

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

Base Informe INE censo 1992

Encuesta Origen Destino del gran Santiago SECTRA 1991

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

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

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

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

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

6.2.4. Infraestructura de Servicios de Agua Potable y Alcantarillado.

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

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

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

6.3. Morfología Urbana

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

6.3.1. Geo-Morfología

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

6.3.2. La Urbanización y la Construcción

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

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

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

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

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

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

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

6.3.3. Características de los Espacios Públicos (10)

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4. Diagnóstico Global

6.4.1. Situación Metropolitana

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

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

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

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

Area de Restricción a los Asentamientos Humanos

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

6.4.2. Situación Comunal

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

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

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

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

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

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

6.4.3. Recuento de Potencialidades y Deficiencias

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

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

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

b. Vialidad Metropolitana

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

c. Vialidad Comunal

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

d)

Río y su Caja

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

e.

Crecimiento Comunal

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

f. Equipamientos

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

g. El Límite Norte

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

7. IDENTIFICACION DE ALTERNATIVAS

7.1. Descripción de Alternativas

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

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

a) El Plan Actual (11)

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

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

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

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

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

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

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

Con la excepción de algunos ejemplos construidos en la calle Juan XXIII, éstos no se han conformado de acuerdo a la tipología resultante de la aplicación de la norma vigente. Cuando ello ha ocurrido ha sido a través de la construcción de 6 pisos, empleando el recurso del piso zócalo, que obliga a ingresar a través de este nivel, y la mansarda; elementos ambos que la población los identifica como una interpretación forzada de la norma.

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

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

(12)

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

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

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

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

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

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

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

c) **Una alternativa inmovilista**

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

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

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

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

d) Una alternativa síntesis

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

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

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

8. PLAN PROPUESTO

8.1. Estructura formal de la Ordenanza local

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

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

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

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

Para el cumplimiento del propósito enunciado se propone lo siguiente:

ESTRUCTURA FORMAL DE LA ORDENANZA

CAPITULO I

Disposiciones Generales
Artículo 1 al 5

CAPITULO II

Descripción del Límite Urbano
Artículo 6

CAPITULO III

DEFINICIONES Y NORMAS GENERALES

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

CAPITULO IV

ZONIFICACION Y NORMAS ESPECIFICAS

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

CAPITULO V

VIALIDAD

Artículo 44 al Artículo 47

8.2. Límite Urbano

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

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

8.3. Estructuración del Territorio (13)

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

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

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

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

a.1.- Vitacura Poniente

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

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

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

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

a.2 Vitacura Central

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

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

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

a.3 Vitacura Oriente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c.2

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

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

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

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

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

(14)

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

9.- CALCULO DE DENSIDAD COMUNAL

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

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

SUPERFICIE COMUNAL

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

Superficie Comunal = 2.890,00 Ha

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

Superficie Comunal = 2.716,50 Ha

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

Superficie Comunal = 2.799,62 Ha

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

Total máximo de viviendas proyectadas = 51.103 ✓

Criterios para establecer la densidad bruta promedio comunal:

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

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

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

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

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

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

✓ * Áreas de Restricción :

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

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

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

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

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

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

Para una densidad bruta promedio comunal:

Total máx. viviendas proyectadas
Superficie Área Urbana - (Ee2+Ee3+Ee4+R2+R3+R5+R6+Vialidad Metropolitana)

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

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

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

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

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

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

Se obtiene:

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

CALCULO DE DENSIDADES

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

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

ANEXO 1

DECLARACION

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

Secretario Municipal Ministro de Fés.


A
HERNAN DUSSAUBAT VILLANUEVA
SECRETARIO ABOGADO MUNICIPAL

DECLARACION

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

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

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

1.- ENERO DE 1993:

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

2.- FEBRERO/MARZO 93:

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

3.- ABRIL/MAYO 93:

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

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

4.- JUNIO/JULIO 93:

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

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

5.- AGOSTO/SEPTIEMBRE 93:

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

6.- OCTUBRE/NOVIEMBRE 93:

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

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

7.- DICIEMBRE 93 :

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

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

8.- ENERO 94:

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

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

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

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

9.- FERRERO/MARZO 94:

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

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

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

10.- ABRIL/MAYO 94:

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

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

MAYO/ AGOSTO 1994:

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

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

AGOSTO/ NOVIEMBRE 1994:

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

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

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

NOVIEMBRE / DICIEMBRE 1994:

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

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

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

ENERO/ MARZO 95:

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

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

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

ABRIL/ AGOSTO 95:

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

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

SEPTIEMBRE/ DICIEMBRE 95:

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

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

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

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

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

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

ENERO/ABRIL 96:

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

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

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

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

MAYO/AGOSTO 96:

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

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

SEPTIEMBRE/DICIEMBRE 96:

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

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

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

ENERO 97:

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

MAYO 97:

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

JULIO 97:

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

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

CUADRO COMPARATIVO CONDICIONES DE EDIFICACION

SECTOR	PRCV Expo 1993	PRCV en trámite	U. V.	Justificación	Sesión Concejo análisis observaciones recibidas	Aprobación Concejo
LADO SUR RIO MAPOCHO						
El Colpille - Los Coihues - Alonso de Córdova	EAm5	EAb3	A-1	617	Sesión Extraordinaria N° 30 del 24/08/94	Sesión Ord. N° 109 del 10/11/94 Acuerdo N° 284
El Litre - Alonso de Córdova - Los Laureles	EAm5	Ea1	A-1	600- 761-752-723-714-679		
Los Laureles - Alonso de Córdova - Kennedy	Ea1 y Ea2	Ea1	A-1	600- 761-752-723-714-679		
Agustín del Castillo entre N. Costanera y C. Goyenechea lado Poniente	EAm1	EAm4	A-1	623- 585		
Dag- Hammarskjöld lado Oriente	Ea1	EAm3	A-1	7951		
Isabel de Zarate lado Poniente	EAm1	EAm4	A-1	311 - 8480 - 8446 -8283		
C. Goyenechea entre O' Brien y Agustín del Castillo, lado Poniente	EAm1	EAm4	A-1	775- 771 - 770		
C. Goyenechea - Espoz - A. del Castillo	EAm1	EAm4	A-1	775- 771 - 770 - 623		
Padrewsky - Pío XI - Las Huaitatas - El Tamarugo	EAm5	EAb3	A-2	718- 066 -811-257-0151	Sesión Extraordinaria N° 29 del 22/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
La Luna - Las Huaitatas - Andrés de Vera - Pedro Canisio - El Arcángel	Ea1	EAm5	A-2	689 - 611-718		
Pedro Canisio entre El Arcángel y Las Huaitatas lado Oriente	Ea1	EAm5	A-2	688 - 611		
Pedro Canisio - Las Huaitatas - Luis Carrera	EAm4	EAm5	A-2	691		
Vitacura - entre El Tamarugo y Pío XI, lado Sur	Ea1	EAm5	A-2	068-8471-8458-8199		
Las Huaitatas entre L. Carrera y Manquehue lado Norte	EAb3	EAm4	A-2	392		
Los Gómeros entre Vitacura y Las Huaitatas lado Oriente	EAb3	EAm4	A-2	366- 357		
Loteo Estadio Manquehue	AVDP	EAm5	A-2	8170		
Exequiel Plaza Lado Oriente	EAb3	EAm4	A-2	8184		
Vitacura - entre Luis Pasteur y Manquehue Norte, lado Norte	Ea1	EAm5	A-3	664- 411			Sesión Extraordinaria N° 28 del 19/07/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Alianza - Luis Pasteur - Vitacura	Ea1	EAm5	A-3	664- 411		
Alianza - Luis Pasteur - Hernán Prieto Vial	EAm5	EAm4	A-3	8181- 7998 - 748- 664		
Chapultepec - Manquehue Norte - Vitacura - Luis Carrera	Ea1, EAm5, EAm4	EAm5, EAm4, EAb3	A-3	411 - 664 - 528 - 8326- 224 - 327 - 748 - 8327		
B. de Las Casas entre el Retiro y Vitacura lado Poniente	Ea1	EAm5	A-3	8118		
El Retiro - T. Bendlerodt	EAb3	EAm4	A-3	8311 - 8122		

Dra. María Figueroa - Espoz - Bartolomé de Las Casas	EAm4	EAb3	A-4	6386	Sesión Extraordinaria N° 27 del 17/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Manquehue Norte - Arq. Juan Herbage - Mauricio Rugendas - Juan XXIII	EAm1	EAm5	A-5	379	Sesión Extraordinaria N° 26 del 12/08/94	Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94
Mauricio Rugendas lado Norte	EAm5	EAm4	A-5	379		
Pedro Luna - Arq. Juan Herbage - Manquehue Norte	EAm5 y EAm4	EAm4	A-5	379		
Juan XXIII entre Ing. Alvarez Alborno - Buenaventura, lado Poniente	EAm5	EAb3	A-5	272-7848		
Manizales tramo Oriente	EAm4	EAb3	A-5	272 - 7848	Sesión Extraordinaria N° 25 del 10/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Fdo. de Argüello entre Benito Juárez - Gerónimo de Alderete, lado Norte	EAm5	EAb3	A-6	8268		
Juan de Escaray entre B. Juárez - Gerónimo de Alderete Lado Sur	EAm4	EAb3	A-6	8268		
Fdo. de Argüello - Gerónimo de Alderete - Kennedy - Benito Juárez	EAm1	EAm5	A-6	7845		
Gerónimo de Alderete entre Juan de Escaray James Joyce, lado Poniente	EAm4	EAb3	A-6	671- 8268		
Walter Scott - Carmoens - Rafael Maluenda	EAb3	EAm4	A-6	167-736 - 697	Sesión Extraordinaria N° 24 del 08/08/94	Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94
Gerónimo de Alderete entre J. Swift y Fdo. de Argüello, lado Oriente	EAm5	EAb4	A-7, A-8	538 - 409-8243		

Av. Kennedy - Geronimo de Alderete - Padre Hurtado - Fdo. de Argüello	Ea1	EAm5	A-7	7845	Sesión Extraordinaria N° 24 del 03/08/94	Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94
Villa El Dorado (Geronimo de Alderete - Las Huaitatas - Antuco - Tupungato - Fdo. de Argüello)	EAm5	EAb4	A-7 - A-10	688 - 477 - 476 - 475 - 7845		
Vitacura - Nicolas Gogol - J. Swift - Geronimo de Alderete	EAm5	EAm4 - EAm5	A-8	538	Sesión Extraordinaria N° 23 del 05/08/94	Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94
Geronimo de Alderete - J. Swift - Nicolas Gogol - Las Huaitatas	EAm5 - EAm4	EAb4	A-8	538- 8243		
Mar Jónico - Padre Hurtado - Lo Beltrán	AVP	EAb3	A-9	8351 - 8329	Sesión Extraordinaria N° 22 del 03/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Antuco - Tupungato - Corte de Apelaciones - Kennedy	EAb3	EAm5 y EAm4	A-10	677	Sesión Extraordinaria N° 21 del 01/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Tupungato entre Tabancura y Los Tribunales, lado Sur	EAb3	EAm5	A-10	168		
Tupungato - Corte de Apelaciones - Kennedy Tabancura	EAb3	Ea2	A-10	677		
La Aurora - Romeral - Rinconada - Los Acacias	EAb3	EAm4	A-10	063 - 8292		
Vitacura - Tabancura - J.M. Perceval - Los Tribunales - Las Huaitatas - Comanches - Enrique Aguirre	EAb3	EAm4 - EAm5	A - 10	136-081 - 355 - 354 - 195	Sesión Extraordinaria N° 20 del 20/07/94 y 01/08/94 respectivamente	Sesión Ord. 108 del 03/11/94
Tabancura lado Oriente	EAb3 y EAb2	EAm5	A-11	128-195-355-354-083-115 8159-082-8462-8138-8256		Sesión Ord. N° 104 del 06/11/94
San Damián - Costanera Sur - Club de Campo	EAb2	EAm3	A-11	683	Sesión Extraordinaria N° 20 del 20/07/94	Sesión Ord. 104 del 06/11/94
La Llovería - Alejandro Serani - Costanera Sur - Los Estanques	EAb3	EAm5	A-11	715		
El Manantial - Los Estanques	EAb3	EAm4	A-11	8403		
Pis. Alejandra - Las Huaitatas - Barbastró	EAb2	EAm4 y EAb2	A-11	772- 769 - 709		

SECTOR	PRCV Expe 1993	PRCV en trámite	U.V.	Justificación	Sesión Consejo análisis observaciones recibidas	Aprobación Consejo
LADO NORTE RIO MAPOCHO						
Porción Norte del Club de Polo San Cristóbal	EAm1	Ee4	A-13	Ajuste P.R.M.S.		Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94
El Mercurio y terreno al sur del Club de Polo San Cristóbal	EAm4	EAm3	A-13	717- 629 - 317 - (01) - 308 0042- 8277 - 8276 - 8258 - 8038 - 8017 - 8016 - 7907	Sesión Extraordinaria N° 18 del 25/07/94	
Av. Santa María entre calle del Corralero y Camino La Bodega	EAm3	EAb2	A-13	758		

CUADRO COMPARATIVO CONDICIONES DE USOS DEL SUELO

SECTOR	PRCV Expo 1993	PRCV Versión 1997	U. V.	Justificación	Sesión Concejo análisis observaciones recibidas	Aprobación Concejo
LADO SUR RIO MAPOCHO						
Nueva Costanera - entre Alonso de Córdova y Vitacura, lado Oriente	UPC	UPOC	A-1	577	Sesión Extraordinaria N° 30 del 24/08/94	Sesión Ord. N° 109 del 10/11/94 Acuerdo N° 264
Alonso de Córdova - entre Vitacura y Kennedy, lados Oriente y Poniente	UPVEV	UPOC	A-1	678-655-638 621- 0239		
Alonso de Córdova - entre Nva. Costanera y Vitacura, lado Sur	UPC	UPOC	A-1	678 - 655 - 0239		
C. Goyenechea entre P. de Villagra y O'Brian	UPCO	UEe1	A-1	S.M.M. V. y U. Ord. 3038 del 14/11/95		
Aurelio Gonzalez - Joaquín Montero - Rodrigo Quiroga - Nva. Costanera	UPVO UPCO	UPOC	A-1	577		
C. Goyenechea Esq. Alonso de Sotomayor	UV	UEe1	A-1	S.M.M. V. y U. Ord. 3038 del 14/11/95		
CEPAL y Observatorio ESO	UEe1	UPVO	A-1	S.M.M. V. y U. Ord. 3038 del 14/11/95		
Colegio Las Ursulinas	UPVO	UEe1	A-1	S.M.M. V. y U. Ord. 3038 del 14/11/95		
Candelaria Goyenechea entre O' Brian y Juan Pastene	UPC - UPOC - UV	UPVO - UV	A-1	771- 770		
Clínica Alemana	UPC	UEe1	A-2	S.M.M. V. y U. Ord. 3038 del 14/11/95	Sesión Extraordinaria N° 29 del 22/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Colegio San Pedro Nolasco	UPVO	UEe1	A-2	S.M.M. V. y U. Ord. 3038 del 14/11/95	Sesión Extraordinaria N° 28 del 19/07/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Lois Pasteur entre Av. Vitacura y T. Bentjerdot	UPVEV	UPVO	A-3	8122 - 7998		
Manquehue - Vitacura - Lo Arcaya - Conciño Vaticano	UPC - UPVO	UPOC - UPVEV	A-3	748 - 664	Sesión Extraordinaria N° 27 del 17/08/94	
Dra. María Figueroa - B. de Las Casas - T. Bentjerdot - El Retiro	UPVEV	UV	A-4	706		
Av. Manquehue - Ing. Alvarez Albormoz Pedro Luna - Juan Herbage	UPVEV	UPVO	A-5	483-644-730 778	Sesión Extraordinaria N° 26 del 12/08/94	Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94
Ing. Alvarez Albormoz - Mauricio Rugendas Pedro Luna - Juan XXIII	UPVEV	UPVO - UPVEV	A-5	614 - 644 - 730 483	Sesión Extraordinaria N° 25 del 10/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Pje. Rafael Makuenda - Vitacura - Ntra. Sra. del Rosario	UPC - UPVEV	UPC - UPVO	A-6	8412 - 7962		
Embajador Doussinague - Lo Beltrán - Buenaventura	UPC	UPOC y UEe1	A-8	S.M.M. V. y U. Ord. 3030 del 14/11/95	Sesión Extraordinaria N° 22 del 03/08/94	Sesión Ord. N° 108 del 03/11/94
Colegio Los Andes Calle Pamplona entre Las Huertitas y Av. Las Condes	UPVO	UEe1	A-11	S.M.M. V. y U. Ord. 3038 del 14/11/95 - 8087	Sesión Extraordinaria N° 20 del 20/07/94	Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94

SECTOR	PRCV Expo 1993	PRCV en trámite	U.V.	Justificación	Sesión Concejo análisis observaciones recibidas	Aprobación Concejo
LADO NORTE RIO MAPOCHO						
Colegio Saint George	UPVO	UEe1	A-13	S.M.M. V. y U. 3038 del 14/11/95	Sesión Extraordinaria N° 18 del 25/07/94	Sesión Ord. N° 104 del 06/10/94
Intec Chile y Consorcio	UPVO	UV	A-13	8324		
Av. Santa María - entre Agua del Palo y Camino del Cazador (exceptuando comercio en la Rotonda Lo Curro)	UPOC	UV	A-13	652 - 8324		
Club de Polo San Cristóbal 2	AVDP y UV	UEe4	A-13	S.M.M. V. y U. 1584 del 06/08/94		
Agua del Palo - La Vendimia - Carolina Rabat - Parque Antonio Rabat	UPVEV	UV	A-13	8327		
Frente a Colegio San Benito	UPVEV	UV	A-13	8324		
La Vendimia - Luis Pasteur -Vía Blanca - deslinde loteo El Cóndor	UPVEV	UV	A-13	8324		

ANEXO 2

PLANO CALCULO DENSIDADES

COMPARACION CUADRO DE VIALIDAD PRCV-93 PRCV EN TRAMITE

I. VIALIDAD METROPOLITANA

Código	1.- Vías Metropolitanas	Ordenanza PRCV - 93	Ordenanza en trámite
Expresas			
M 10 O	Av. Pdte. Kennedy	No aparece tramo Av. A. Vespuccio / Av. Tabancura	Se incorporó este tramo debido a que está en el PRMS.
Troncales			
M 10 O	Av. Pdte. Kennedy	Pte. Lo Saldés / Av. A. Vespuccio Perfil Existente = 36 m. Perfil Propuesto = 36 m.	Se corrigió error de perfil existente, quedando: Perfil Existente = 29,5 m. Perfil Propuesto = 36 m.
J 20 O	Av. Tabancura (Camino Los Trapenses Oriente)	No aparece en listado	Se incorporó por estar en el PRMS.
M 20 O	Camino El Portazuelo (Camino Los Trapenses Oriente)	Av. Sta. María / Gran Vía Perfil Existente = 30 m. Perfil Propuesto = 30 m.	Se corrigió perfil propuesto de acuerdo al PRMS, quedando de 40m.
2.- Vías Intercomunales			
Troncales			
T 20 O	Av. Luis Pasteur	1) La Vendimia / Río Mapocho Perfil Existente = 50 m. Perfil Propuesto = 50 m. 2) Río Mapocho / Vitacura Perfil Existente = 20 - 30 m. Perfil Propuesto = 30 m.	El tramo Río Mapocho / Vitacura se desglosó en 4 tramos, ya que existían distintos anchos del perfil, quedando: 1) Río Mapocho / Lo Arcaya Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 30 m. 2) Lo Arcaya / Pje. Los Gómeros Perfil Existente = 27,5 m. Perfil Propuesto = 30 m. 3) Pje. Los Gómeros / T. Bendjerodt Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 30 m. 4) T. Bendjerodt / Vitacura Perfil Existente = 32 m. (se corrigió error del listado 1993). Perfil Propuesto = 37 m. (debido a que este es un perfil asimétrico que cuenta con un área verde al costado Nor Poniente).

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

Locales

290	Las Tranqueras	Padre Hurtado / Kennedy	Se dividió en un tramo local (Padre Hurtado / Vitacura) y un tramo Colectora (Vitacura / Kennedy).
-----	----------------	-------------------------	--

II. Vialidad Comunal

Colectoras

	Agua del Palo	1) La Vendimia / P. Antonio Rabat Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 30 m. 2) P. Antonio Rabat / Sta. María Perfil Existente = 30 m. Sin Perfil Propuesto.	Se corrigió en el tramo La Vendimia / P. Antonio Rabat el perfil existente, y se eliminó el ensanche, de acuerdo al punto 6.2.3. de la Memoria Explicativa PRCV, ya que no hay proceso de densificación quedando : 1) La Vendimia / P. Antonio Rabat Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 20 m. 2) Av. Sta. María / P. Antonio Rabat Perfil Existente = 30 m. Perfil Propuesto = 30 m.
	Av. Parque Las Américas	Dag - Hammaröjöld / Monseñor Escrivá de Balaguer Perfil Existente = 30 m. Perfil Propuesto = 30 m.	Se corrigió error de definición de tramo, que llega hasta Isabel Montt, y error de perfil existente, quedando dividido en 2 tramos : 1) Dag - Hammaröjöld / Alonso de Córdova Perfil Existente = 30 m. Perfil Propuesto = 30 m. 2) A. de Córdova / Isabel Montt Perfil Existente = 20 m. Perfil Propuesto = 30 m.

Vías Locales

	Alto Palera	G. Apollinaire / Manguehue Norte	Se corrigió error en la definición del tramo, ya que el tramo G. Apollinaire / Las Hualtatas corresponde a calle Nuestra Señera del Rosario. Quedó definida entre Las Hualtatas y Manguehue Norte.
	Arturo Urrutia	Vitacura / Kennedy Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 20 m.	Se eliminó ensanche en el subtramo Padrewsky / Las Hualtatas, por eliminación del proceso de densificación, quedando : 1) Vitacura / Padrewsky Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 20 m. 2) Padrewsky / Las Hualtatas Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 15 m. 3) Las Hualtatas / Kennedy Perfil Existente = 15 m. Perfil Propuesto = 20 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

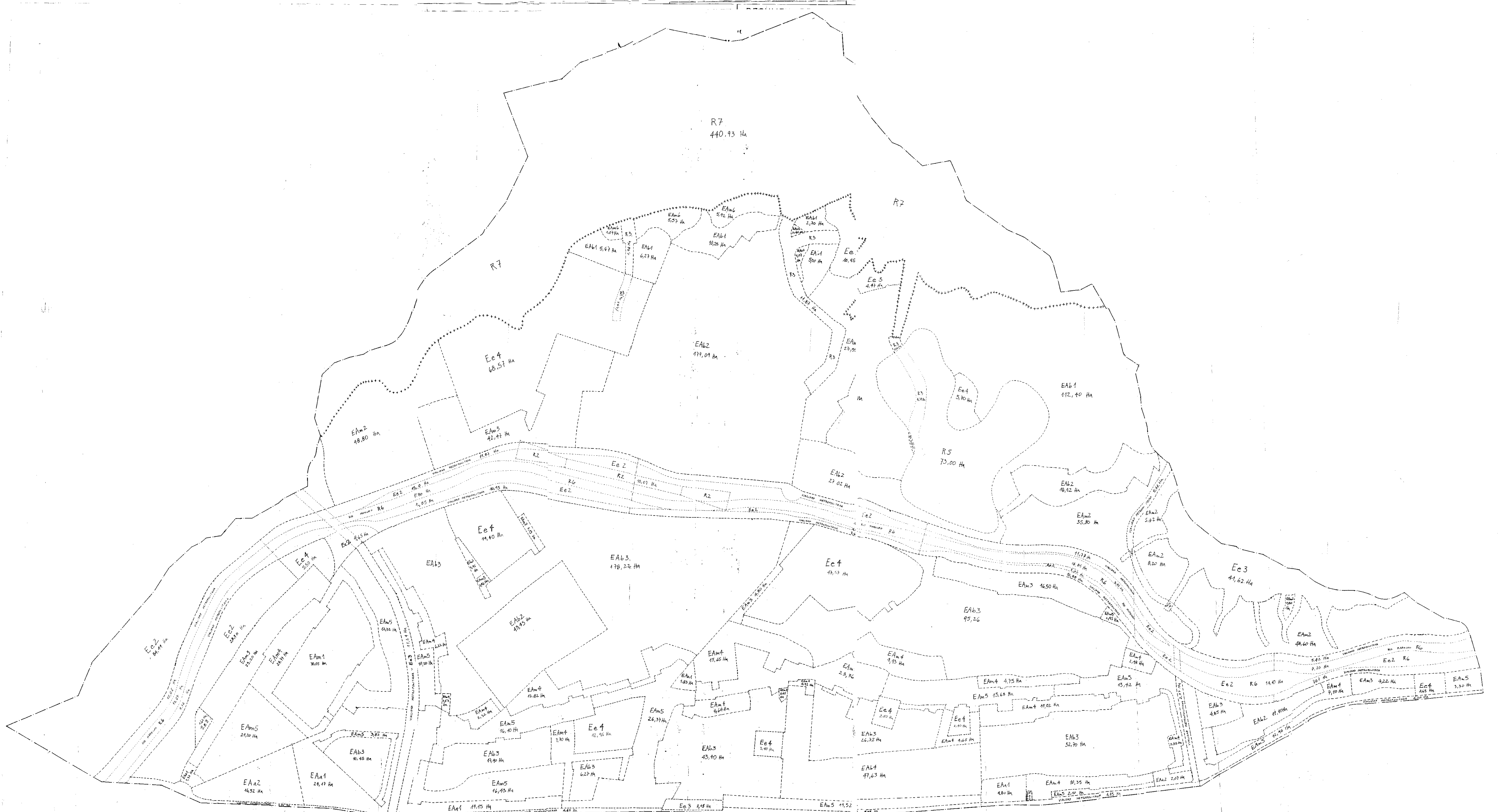
Todo lo anterior a fin de dar cumplimiento a lo señalado en la letra d) del Ord. S.M.M. de V.
y U. N° 1445 del 17/06/97.



FRANCISCO BERTRAND VERGARA
DIRECTOR DE OBRAS
I. MUNICIPALIDAD DE VITACURA



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



RESUMEN PROCESO DE DENSIFICACION

AREAS DE EDIFICACION

SIGLA	SUP. BRUTA HA	DENS. MEDIA	DENS. MAX. PERM. CON DENSIFICACION	PROYECTO DENS. MAX. PERM. CON DENSIFICACION	PROMEDIO DENS. PERM. CON DENSIFICACION	TOTAL BRUTA PERM. HA	TOTAL VIVIENDAS (CON DENSIFICACION)
EAb1	191.44	5	-	5	3.97	760	
EAb2	279.86	10	-	10	7.84	2,216	
EAb3	435.37	20	-	20	15.88	6,920	
EAb4	47.63	40	-	40	31.75	1,512	
EAM1	23.05	10	70	40	31.75	954	
EAM2	47.36	5	70	37.5	25.37	1,004	
EAM2	18.04	5	45	25	19.85	358	
EAM2	14.05	5	25	15	11.91	167	
EAM2	57.78	5	18	7.5	5.95	493	
EAM3	93.79	10	100	55	43.46	1,095	
EAM4	130.24	20	125	72.5	57.55	2,456	
EAM5	194.78	20	200	110	87.32	17,183	
EAM6	40.11	5	25	15	11.91	476	
Ea1	44.47	20	250	135	107.16	4,768	
Ea2	18.59	30	300	165	136.76	2,435	
TOTAL	1,683.6					51,809	VIV.

EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

SIGLA	DESCRIPCION	SUPERFICIE HA	SUP. A DISCONTINUA HA
Ee 2	PANORAS METROPOLITANAS	184.17	184.17
Ee 3	PANORAS INTERMUNICIPALES	72.05	72.05
Ee 4	ÁREAS VERDES COMPLEMENTARIAS		

AREAS DE RESTRICCIÓN

SIGLA	DESCRIPCION	SUPERFICIE HA	SUP. A DESCONTAR HA
R-2	RESERVA DEL AERODROMO MUNICIPAL DE LAS COMED (LÍNEA DE PROTECCIÓN)	10.07	0
R-3	RESERVA DE ORIGEN NATURAL ASOCIADA POR INUNDACIONES DE SIEMBROS	20.71	14.57
R-5	RESERVA DE ORIGEN NATURAL ASOCIADO A REMEDIACIÓN EN FRASA	73.00	73.00
R-6	RESERVA DE ORIGEN NATURAL ASOCIADO A INUNDACION DE VIGENCIA	70.72	56.62
R-7	RESERVA DE VALOR NATURAL DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	440.93	440.93
TOTAL	VIALIDAD METROPOLITANA	135.17	135.17

NOTA: LA DIFERENCIA ENTRE LA SUPERFICIE DE LAS ZONAS Y LOS DECONTAMINADOS DE HECHO O DE DERECHO DE LAS RESTRICCIONES TOTAL Y PROPORCIONALMENTE SON LOS SIGUIENTES:

CALCULO DE DENSIDADES

EN FASE A CALCULO PLANIMETRICO

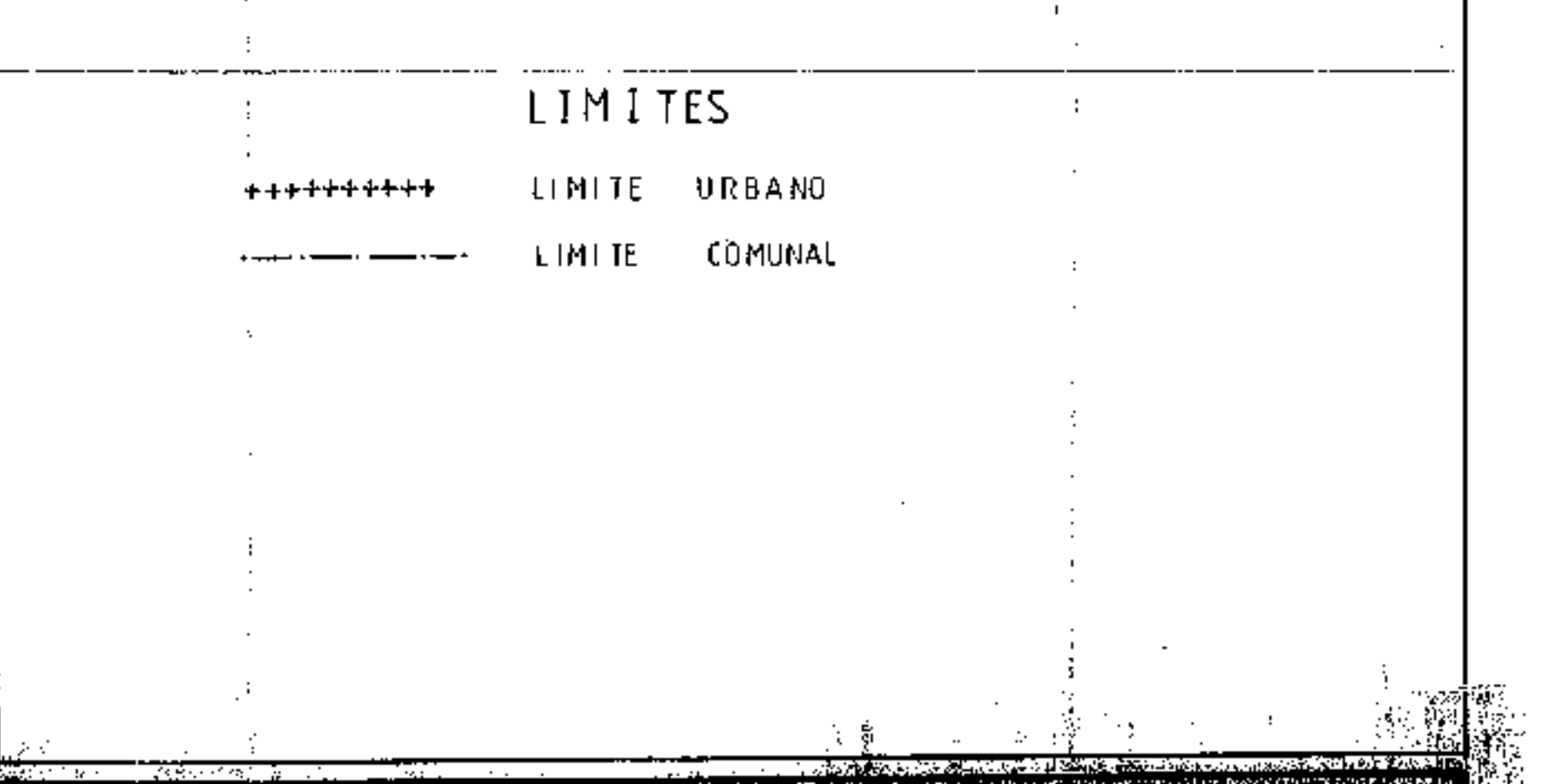
SUPERFICIE TOTAL COMUNAL	2,799.32
SUP. AREA PRESERVACION ECOLÓGICA	440.93
SUP. TOTAL AREA URBANA	2,358.39
TOTAL VIV. MAXIMAS PROYECTADAS	51,909

CALCULO DENSIDAD BRUTA SEGUN PR.M.S. ART. 4.6

TOTAL VIV. PROYECTADAS: 51,909

SUP. TOTAL AREA URBANA (Ea1-Ea5, EAb1-EAb4, EAM1-EAM6, Ee1-Ee10): 1,683.60 Ha

51,909 viv. / 1,683.60 Ha = 30.83 viv./Ha



MUNICIPALIDAD

SIDU

PLANO CALCULO DE DENSIDADES

PROYECTO: ...

ELABORADO POR: ...

FECHA: ...

30/11/99

MEMORIA EXPLICATIVA PRCV-93

ANEXO No. 1

VOLUMEN I

- * CABILDO ELECTRONICO
- * CARTAS DE OBSERVACIONES
PRCV-92 P.U.C.

Octubre 1994

CABILDO ELECTRONICO

3. Cabildo Electrónico.

3.1 Síntesis de conclusiones del Cabildo Electrónico

3.2 Síntesis de encuestas a dirigentes de Juntas de Vecinos y miembros de la "Comisión Consultora del Plan Regulador de Vitacura"

3.1 El Cabildo Electrónico.

3.1.1 Metodología.

Como experiencia del empleo de los sistemas informáticos en encuestas de opinión pública sobre temas referidos a los objetivos y al contenido del P.R.C.V., se instaló en un centro comercial de gran concurrencia -Supermercado Ekono, en el centro comercial "Los Cobres de Vitacura- una "base computacional" de fácil manejo, desde el 14 de marzo al 5 de abril de 1992.

Las interrogantes buscaban motivar la participación comunitaria local sobre 5 aspectos del Estudio del P.R.C.V.

I. Quiénes se interesan por el P.R.C.V.?

Identificación del entrevistado por: sexo, edad, nivel de educación, situación inmobiliaria y tipo de vivienda, tiempo de residencia en la Comuna.

II. Qué visión se tiene sobre el rol o "vocación urbana" de la Comuna, en el contexto metropolitano?

Identificación de las metas del P.R.C.V. y de la Normativa Global de Usos del Suelo.

III. Qué visión se tiene sobre los problemas prioritarios existentes en la Comuna?

Identificación de los criterios existentes sobre las restricciones o riesgos que habrá que superar para cumplir con los objetivos y la meta del P.R.C.V.: seguridad urbana; áreas verdes públicas; calidad de la pavimentación; iluminación; señalización; semaforización de la vialidad; fluidez, congestión y estacionamientos en el tránsito vehicular; sistema de manejo y extracción de basuras.

IV. Qué preferencias se tiene sobre habitar en edificios de departamentos en altura o en casas de baja altura y baja densidad?

Identificación de criterios existentes sobre políticas intercomunales de densificación habitacional: "Ventajas de vivir en altura o en baja edificación y baja densidad habitacional".

V. Qué aceptación se tiene a fijar normas de planificación territorial?

Identificación de los criterios de participación en el estudio y en la aplicación del P.R.C.V.: "Definición de zonas y de normas para edificación en altura, para áreas residenciales exclusivas, áreas verdes públicas, áreas comerciales y de servicios, equipamientos molestos, estacionamientos públicos y privados".

3.1.2 Síntesis de las Conclusiones de la Encuesta, respondida por 562 personas.

I. Identificación de los participantes.

La mayoría de las respuestas corresponden a vecinos mayores de 64 años (50,9%), mujeres (53,4%), con estudios superiores (81%), propietarios (90,2%), residentes en casas (84,5%), con más de 20 años de residencia en la comuna (39,9%).

II. Rol de la Comuna.

La vocación de la comuna ha de ser mayoritariamente residencial (93,8%), dotada de abundantes áreas verdes (86,8%), con equipamientos culturales (59,3%) y de servicios (27,9%).

III. Prioridad de los problemas urbanos existentes.

El principal problema que aprecian en la comuna, es la falta de seguridad pública (56,4%) y la edificación en altura descontrolada (19%). Otros problemas merecen una baja percepción, falta de áreas verdes (5,9%), calidad de pavimentación de vías (5,7%), calidad de iluminación de vías (4,6%), carencia de espacios públicos para estacionamientos de automóviles (3,6%), calidad de servicio de extracción

de basuras (2,5%), calidad de la señalización y/o semáforos en vías (2,3%).

IV. Modalidades de edificación y densidades.

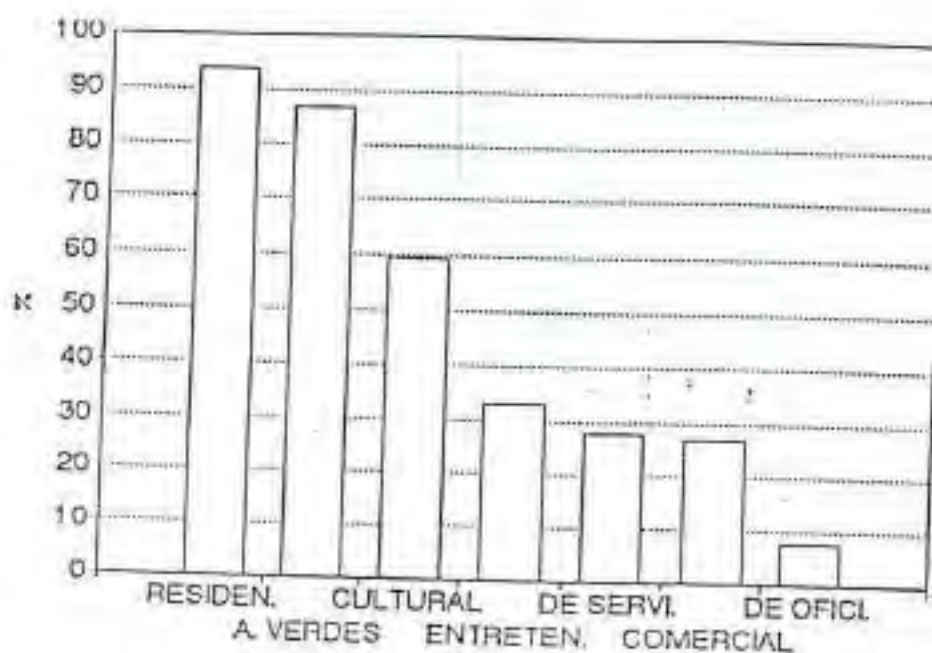
Las ventajas comparativas por vivir en edificios en altura o casas en baja altura, definen:

- Para la edificación en altura, su mejor calidad de luz y asoleamiento (78,6%), su mejor nivel de equipamiento (10,3%), la mayor libertad de movimiento (8,4%) y la mayor seguridad urbana (2,7%).
- Para la edificación baja, el disfrutar de un jardín (38,3%) y de una mayor privacidad (33,1%) e independencia (28,6%).

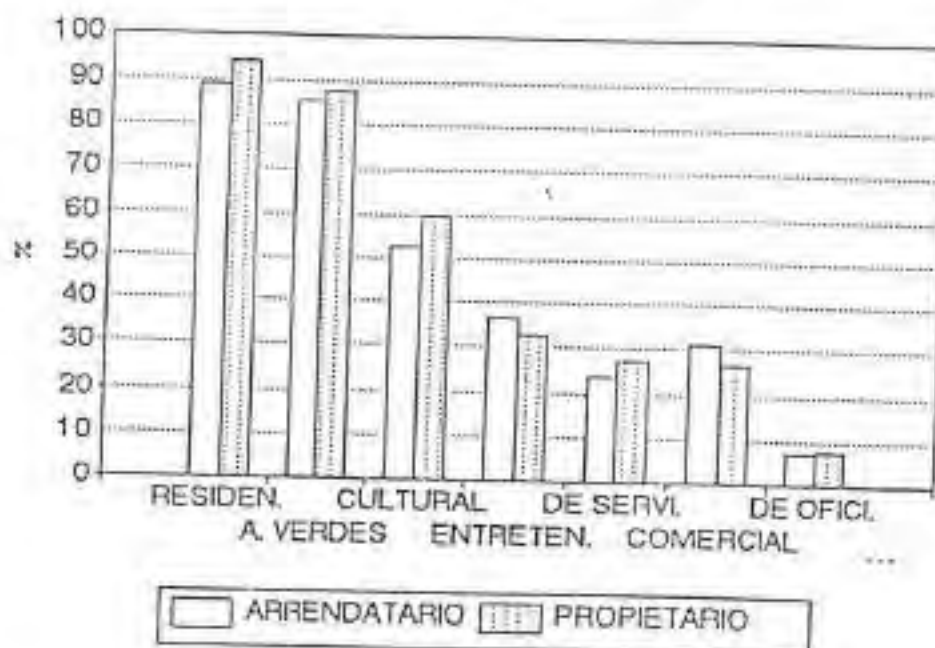
V. Definición de Normativas de Planificación Territorial.

La necesidad de fijar zonas y condiciones de planificación urbana para diferentes usos de suelo, es mayoritaria para la edificación en altura (88,8%), comercial (71,9%), la mantención de zonas exclusivamente residenciales (64,1%), control de localización de discoteques (43,8%), reserva de espacios públicos para áreas verdes (43,8%) y estacionamiento de automóviles (43,2%).

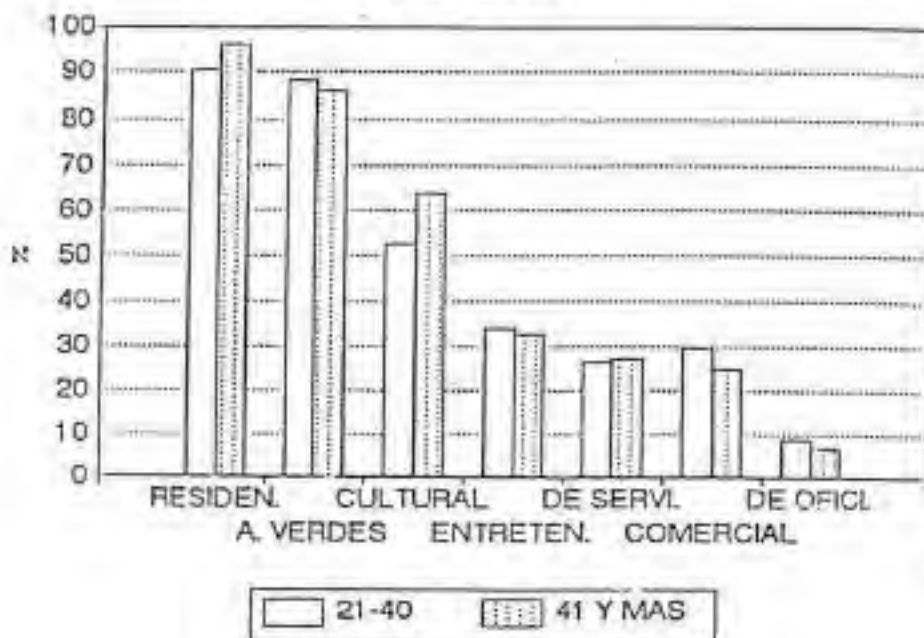
Finalidad principal de la Comuna Vitacura (por Total)



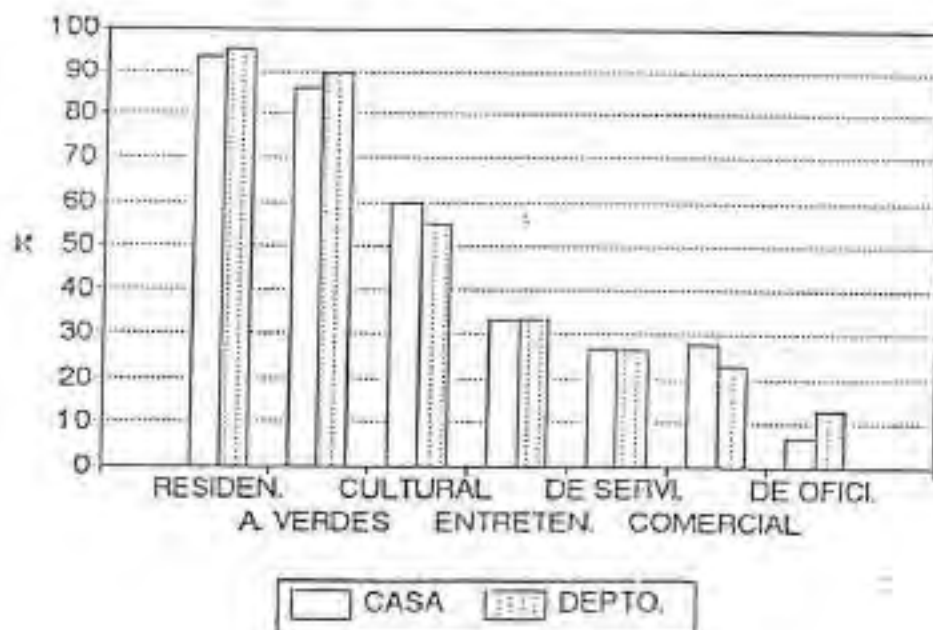
Finalidad principal de la Comuna Vitacura (por Sit. Inmobiliaria)



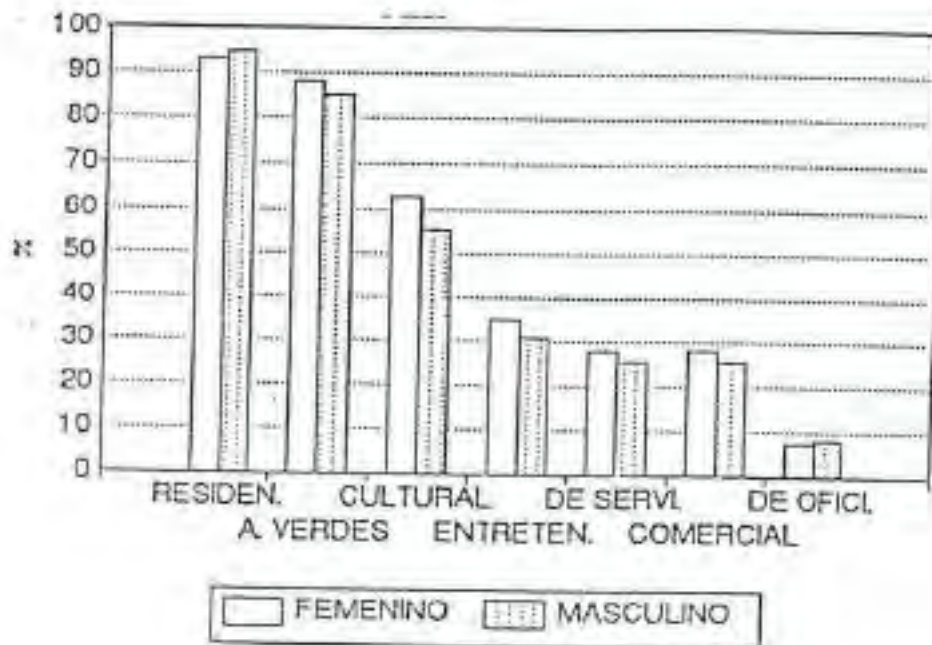
Finalidad principal de la Comuna Vitacura (por Edad)



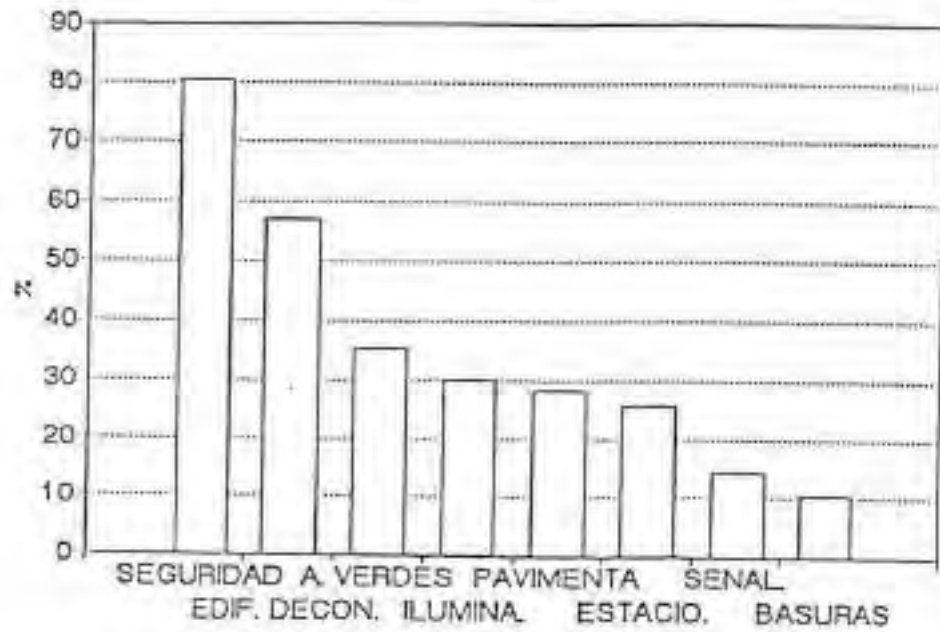
Finalidad principal de la Comuna Vitacura (por Tipo de Vivienda)



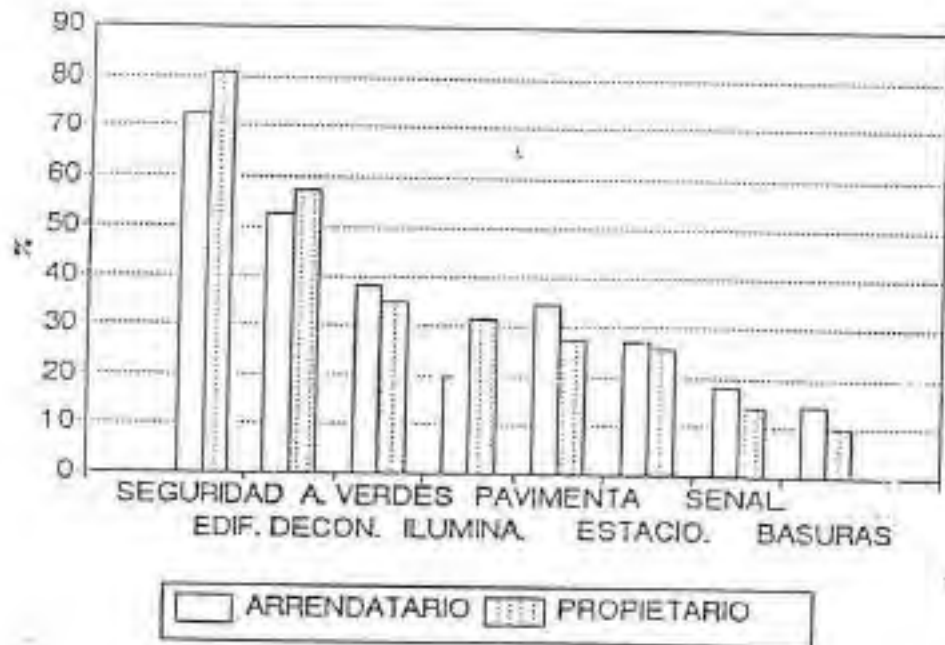
Finalidad principal de la Comuna Vitacura (por Sexo)



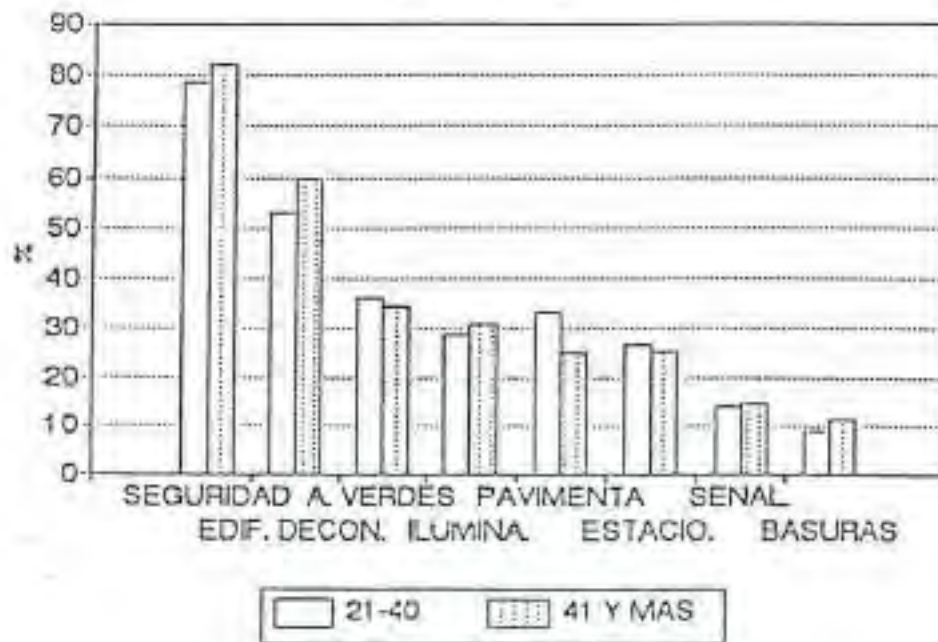
Problemas de la Comuna Vitacura (por Total)



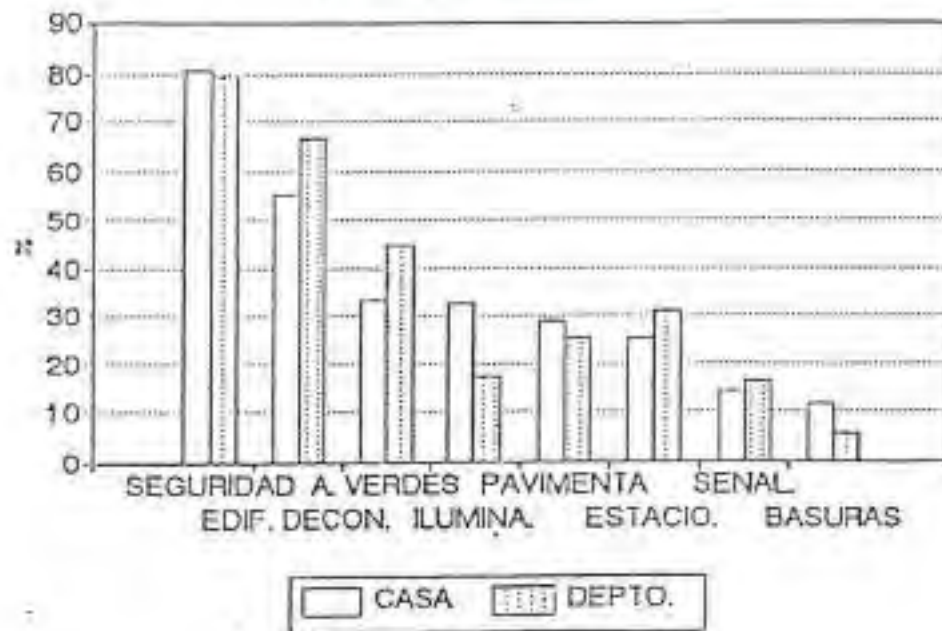
Problemas de la Comuna Vitacura (por Sit. Inmobiliaria)



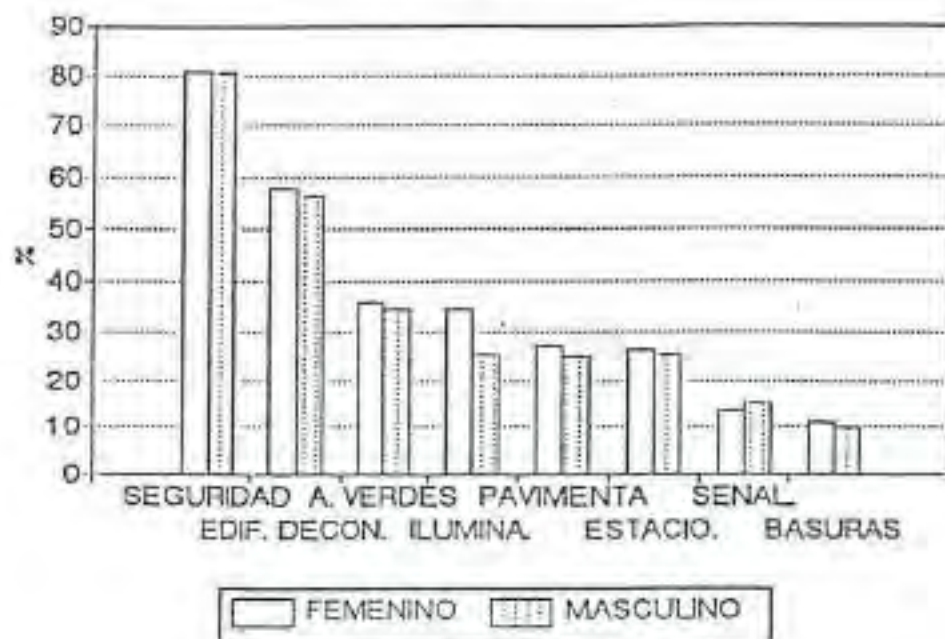
Problemas de la Comuna Vitacura (por Edad)



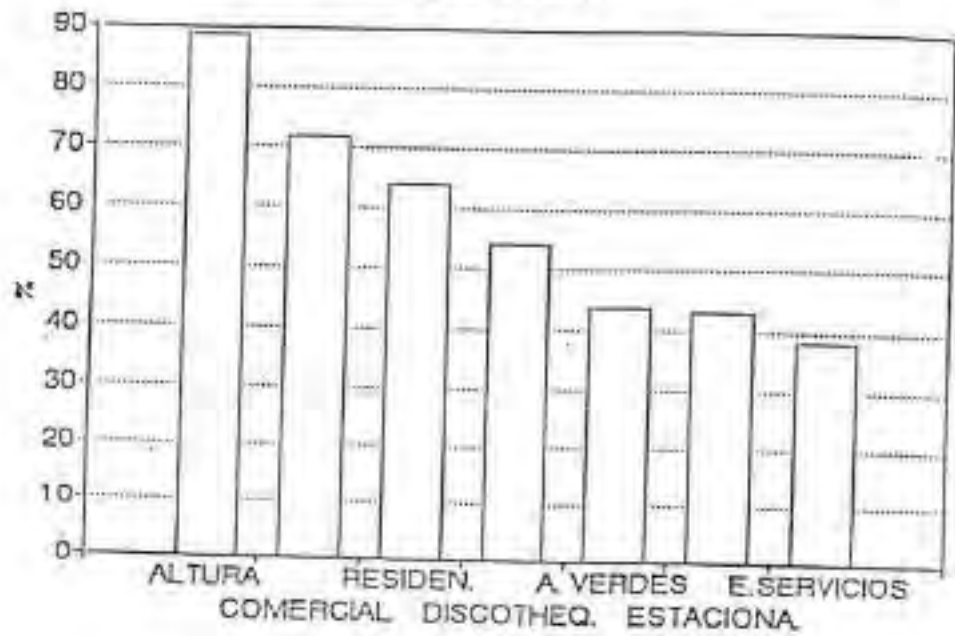
Problemas de la Comuna Vitacura (por Tipo de Vivienda)



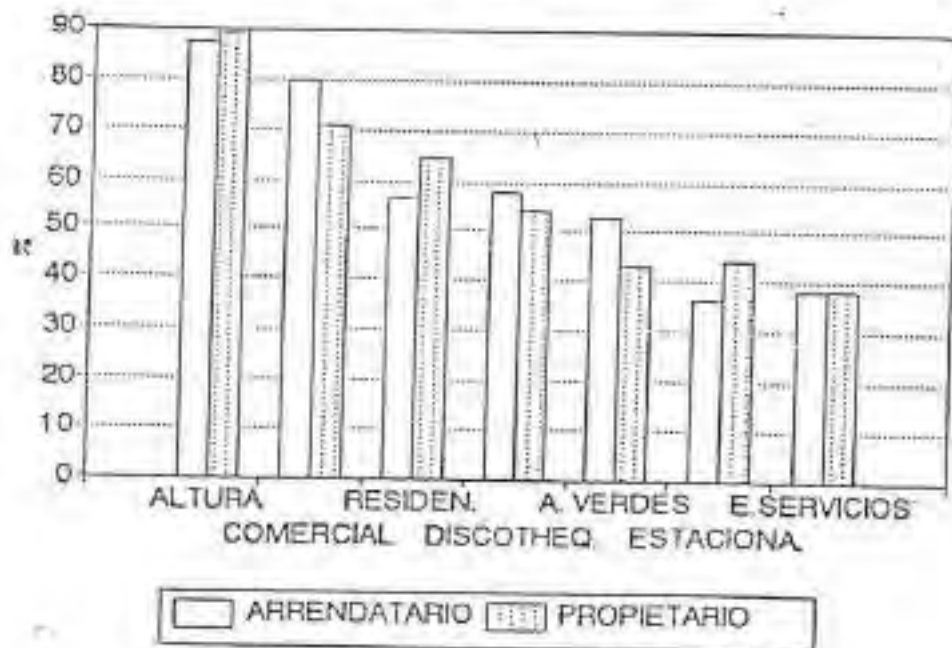
Problemas de la Comuna Vitacura (por Sexo)



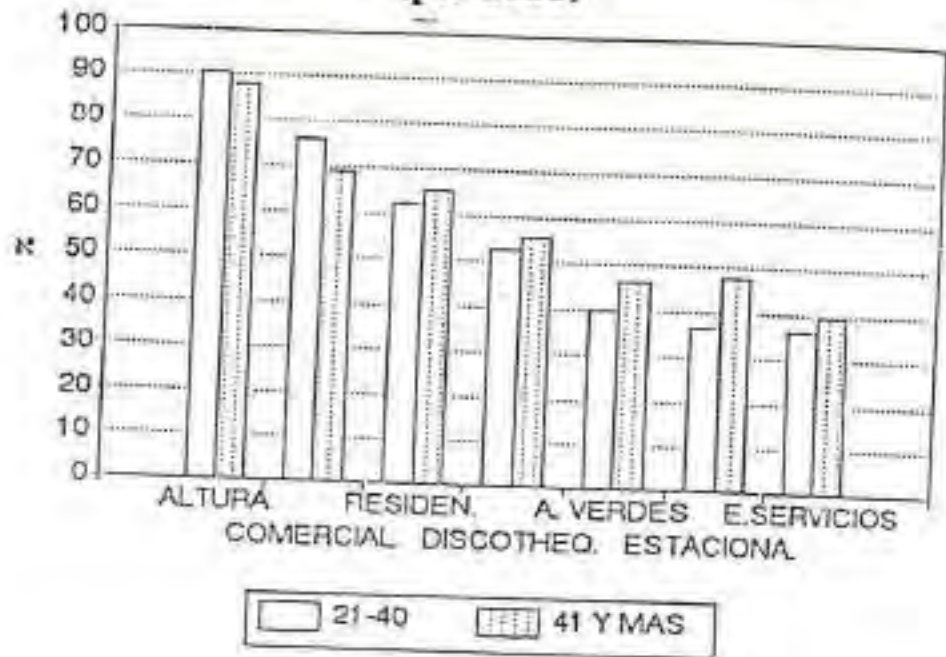
Fijar Zonas y Condición para la Edificación (por Total)



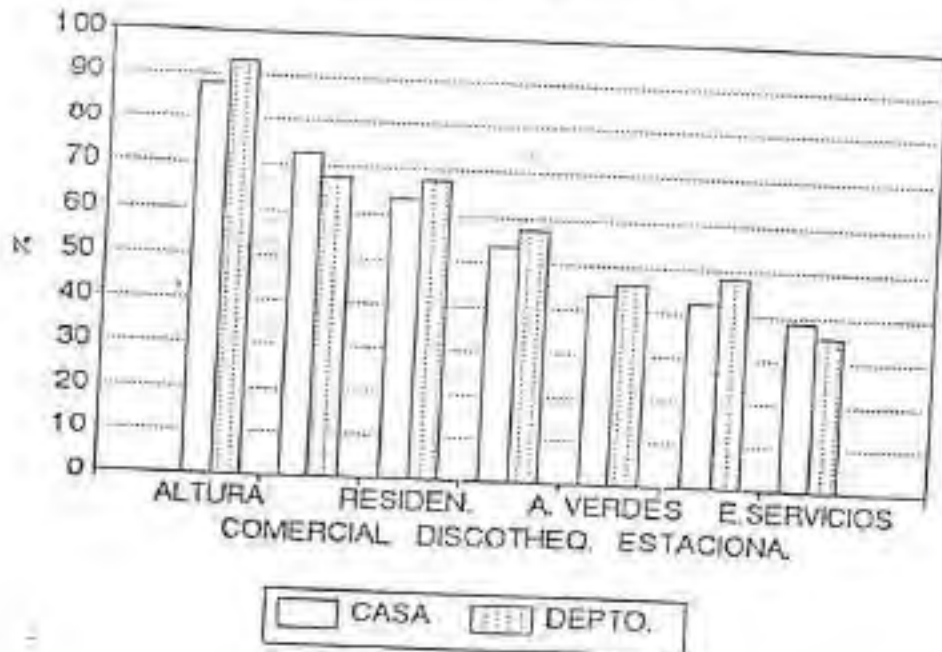
Fijar Zonas y Condición para la Edificación (por Sit. Inmobiliaria)



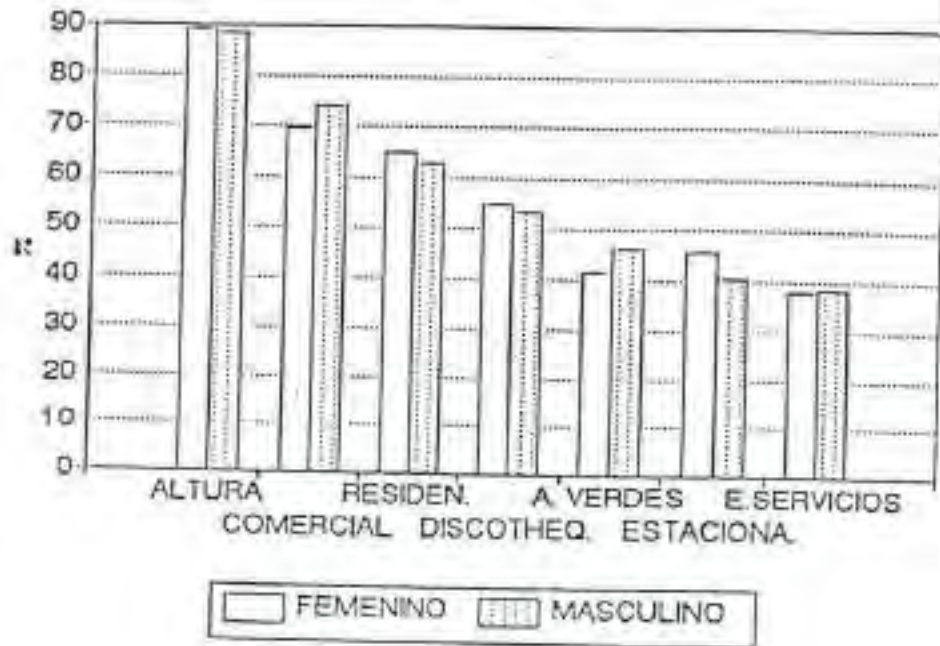
Fijar Zonas y Condición para la Edificación (por Edad)



Fijar Zonas y Condición para la Edificación (por Tipo de Vivienda)



Fijar Zonas y Condición para la Edificación (por Sexo)



3.2 Encuesta a Dirigentes de Juntas de Vecinos y Miembros de la Comisión Consultora del P.R.C.V.

La Ilustre Municipalidad de Vitacura, por ausencia de un CODECO, en una nueva comuna, designó y constituyó el 3 de diciembre de 1991, una "Comisión Consultora del P.R.V.C.", conformada por dirigentes de Juntas de Vecinos y profesionales expertos en urbanismo y/o representantes de actividades relevantes en la

A esta Comisión, en sus sesiones de trabajo, le ha planteado el equipo de estudio, integrado por profesionales de la Pontificia Universidad Católica de Chile y de la Dirección de Obras y Asesoría Urbana de la Municipalidad, una serie de interrogantes para orientar la participación de la comunidad local en el estudio

Concretando estas sucesivas y progresivas exposiciones y debates sobre los objetivos y contenidos del futuro P.R.V.C.V, se realizó una encuesta, el 25 de marzo de 1992, durante una sesión de trabajo en recorrido por el terreno del área comunal, con dos interrogantes básicas:

1º La Comuna de Vitacura de hoy.

- I. Describa en una breve frase cómo, desde el punto de vista que usted representa, definiría la Comuna de Vitacura a partir de sus condiciones más destacadas.
- II. Enumere en orden de relevancia, cuáles son, a su parecer, las tres fortalezas principales que hoy posee la comuna. (Se entiende como fortalezas aquellas características positivas en las que se sustenta la calidad actual de la comuna)
- III. Enumere en orden decreciente, cuáles son, a su parecer, las tres debilidades principales que hoy afectan a la comuna. (Se entiende como debilidades aquellas características negativas en las que se ve más gravemente afectada la calidad actual de la comuna).

2º La Comuna de Vitacura de mañana.

- I. Describa en una breve frase cómo, desde el punto de vista que usted representa, imaginaría la Comuna de Vitacura que desea ver construida a partir de sus condiciones más importantes.

- II. Enumere en orden de relevancia, cuáles son, a su parecer, las tres potencialidades principales que hoy posee la comuna. (Se entiende como potencialidades aquellas características positivas en las que se podría sustentar la calidad futura de la comuna y que no han sido aprovechadas)
- III. Enumere en orden decreciente, cuáles son, a su parecer, las tres restricciones principales que pueden afectar el futuro desarrollo de la comuna. (Se entiende como restricciones aquellas limitantes en las que se puede ver más comprometida la calidad futura de la comuna)

3.2.1 Conclusiones de la Encuesta.

I. Visión global de la Comuna: (Rol actual)

- Residencial.
- Armónica con su medio natural (paisaje-áreas verdes privadas)
- Homogeneidad y calidad de los residentes.

II. Potencialidades por desarrollar:

- Mantener la calidad de vida.
- Complementar las áreas verdes y la arborización públicas y defender el paisaje natural del río y los cerros.
- Desarrollar las áreas de los bordes del río Mapocho.
- Complementar el equipamiento cultural.
- Defender, de la edificación en altura descontrolada, a los sectores de calidad urbana que hoy no han sufrido deterioro.
- Capacidad de participación y de identificación de los residentes con su comuna.
- Buen equipamiento escolar y de salud.

III. Restricciones y/o Riesgos por superar:

- El deterioro de la edificación en altura descontrolada (densidades - estacionamientos - tránsito - redes de infraestructura, etc.)
- El flujo del tránsito vehicular externo (congestión - atochamientos, etc.)
- Riesgos por falta de manejo del río Mapocho.
- Descontrol de la localización de actividades comerciales en avenidas principales -Avda. Vitacura (la nueva calle 10 de Julio), Avda. Américo Vespucio, Avda. Nueva Costanera, etc.
- El uso y equipamiento restringido de las áreas verdes, y la falta de una política de reforestación de áreas verdes y de arborización de la vialidad.

CARTAS DE OBSERVACIONES PRCV-92
P.U.C.

Asesoria Unificada
de los Municipios

1



VITACURA
"NUESTRA CASA GRANDE"

PROVIDENCIA N° 4387

VITACURA, 03 SE, 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO


~~OFICINA DE PARTES~~

- 1) INFORMAR A SIE. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

- 1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:



004376

Atgo, 3. Sep, 1992.-

Señores de la Comisión del Plan Regulador y Autoridad Municipal de Vitacura:

Gran satisfacción nos produjo el Decreto dictado por el Sr. Alcalde de Vitacura don Adolfo Ballas, el 3 de Julio pasado, en suspender y estudiar los permisos de Construcción.-

Los propietarios de un edificio de 14 pisos, de la Calle Luz...2960 act. de San Patricio, hemos decidido informar a la Dirección de Obras que tenemos al frente al Cerro San Luis, y que una firma Constructora ha demolido una parte de ésta, con el objeto de sacar material e instalar maquinaria, además han arrancado árboles y han hecho un camino de tierra que empieza en Luz y sale a "El Quisco, por donde transitaba las camionetas con material.- Lo que en este momento nos preocupa es que por el poniente del Cerro, en la Calle Luz desde San Patricio hasta el Pasaje Luz habían cinco casas pétreas de dos pisos de las cuales han demolido tres; al fondo de éstas casas deslindan con la ladera del Cerro, y que según rumores se va a construir algo... Ya es por esto que nos hemos dirigido Uds, con el fin que impidan esto, ya que a los muchos vecinos que tenemos y que habrán ya que hay una enormidad de edificios de gran altura, que están en terminación; aquí quedaría una superficie apropiada ecológica; se para hacer una hermosa Plaza, replantando árboles y haciendo jardines, poniendo columpios, resbalines, barras para que nuestros jóvenes tengan donde hacer ejercicios, incluso por la ladera del Cerro crear una pista para andar en bicicleta... también poner asientos para que los niños y viejitas que nos hemos visto obligados a vivir en éstas jaulas de oro, tengamos donde sentarnos a tomar aire y estirar las piernas... Ésta Calle es muy angosta 6 m. de ancho.- Así como el Sr. Navas luchó en defensa de la Casa Matt, rogamos no se nos destruya la belleza natural y que a la vez es un aporte físico para la Salud.-

P.P.- Berenice de la Haza.-

C.I+1825667-3.

Berenice de la Haza



PROVIDENCIA Nº 4334

VITACURA, 01 SET 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

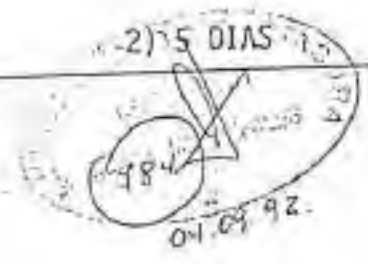
- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

OBSERVACIONES:

Dirección Obras



JUNTA DE VECINOS 1-2
"LAS HUALTATAS"
VITACURA

Vitacura, 28 de agosto, 1992

Señor
Adolfo Ballas A.
Alcalde
I. Municipalidad de
Vitacura

004334

Señor Alcalde:

Las Obras de construcción de dos edificios en altura en AV. Vitacura casi esquina de Américo Vespucio, próximas a iniciarse, carecen hasta el momento de un estudio reglamentario sobre impacto vial, tal como lo exigen las disposiciones vigentes para cualquier obra que contemple más de 100 estacionamientos para automóviles.

Como en el caso citado se proyectan estacionamientos para 600 vehículos, es indispensable que se proceda a dicho estudio que, según se nos informara en el Ministerio de Transportes y Telecomunicaciones hace pocos días, aún no ha sido recepcionado en dicha Secretaría de Estado.

En representación de nuestros vecinos, solicito al señor Alcalde que tenga a bien disponer las medidas del caso.

Lo saluda muy atentamente,

M. Elisabeth Grassau P.
Presidente, J. de Vecinos A-2
"LAS HUALTATAS" y
SECTOR A-2 VITACURA Páete., Unión Comunal de Juntas
de Vecinos de Vitacura

En Betrand
AB
2-11-92



PROVIDENCIA Nº 4297

VITACURA: **31 ABO 1992**

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR ENTENDIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:



ERRAZURIZ Y CIA

ABOGADOS

FUNDADO EN 1905

MAC IVER 125 - PISO 16 - SANTIAGO, CHILE

601297

LADISLAV ERRAZURIZ L. 19211
LADISLAV ERRAZURIZ P. 19221
HERNAN ERRAZURIZ
PABLO HALPERN
M. ISABEL CAVADA
WALTER RIESCO
HERNAN GAMBOA
EDUARDO RIESCO
MATIAS DOMINGUEZ

TELEFONOS: 35124 - 327302
32239 - 300623 - 323602
CABLES: ERCO SANTIAGO
TELEX: AADPRO ITT 80TH ERGO
EDIFICIO MONEDA ESQUINA MAC IVER
ESTUDIOS CORRESPONSALES EN
BUENOS AIRES, PANAMA, MIAMI
WASHINGTON - NUEVA YORK.

Solicita se aplique igual normativa a mi propiedad que aquella que se aplicó a mi vecino, de modo que ésta vuelva a adquirir valor, tal como la tuvo antes de la construcción del edificio vecino que le quitó vista, horizonte, privacidad y valor patrimonial.

Señoras

Santiago, 31 de Agosto de 1992.

1. Municipalidad de Vitacura

Nueva Costanera 3625

PRESENTE

Estimados señores

Hace un año, a nombre de un grupo de vecinos, solicité no se construyera en altura en 'Jardin del Este'. La Corte de Apelaciones y la Corte Suprema, resolvió que el citado barrio no existía como unidad y que debía aplicarse en él la Ordenanza General de 1981 que autorizaba allí edificaciones.

Ello permitió a mi vecino oriente construir en su sitio un edificio de 6 pisos lo que restó a mi propiedad, privacidad, vista horizonte y valor patrimonial.

Resulta ahora que a juicio de esa Municipalidad, la que no se escuchó antes, Jardin del Este es una unidad y ha decretado que en ella no puede construirse en altura congelando la construcción en el barrio.

A su vez, la Municipalidad propone, como norma general para la Comuna, un conjunto de disposiciones que bajan la tasa de constructibilidad por sitio, idea que comparto aunque no para sitios que ya tienen a su lado un edificio.

La propuesta actual viola el Principio de Igualdad ante la Ley y la prohibición de discriminar arbitrariamente lo que está expresamente prohibido constitucionalmente sólo cabe diferenciar en función de calles y no de ejes de manzanas.

Resulta también injusto que unos comerciantes hayan causado un gran daño a mi vivienda y la hayan privado de su calidad de tal, y ahora, cuando pretendo vender el caso y arrancar de la falta de privacidad, ella nada vale pues allí no se puede construir (Mi vecino el señor Angellini también resolvió emigrar, pero él no necesita vender su casa pues tiene otros fondos).

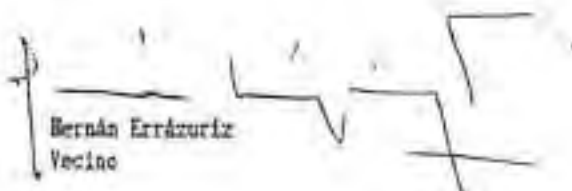
ERRAZURIZ Y CIA

ABOGADOS

(2)

Ante la injusticia que envuelve la discriminación de la propuesta municipal dejo presente mi oposición pues lo que se le permite a un vecino contiguo debería permitirsele igualmente al otro.

Atentamente



Bernán Errázuriz
Vecino

Nota: Queda prohibido citar parcialmente esta oposición. Hacerlo constituye una falta de ética pues se opone a su interpretación o cita fuera de contexto.



5.

PROVIDENCIA Nº

4298

VITACURA, 31 AGO 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO


 OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SU ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

OBSERVACIONES:

2) 5 DIAS

360

31.08.92

DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES VITACURA

*

4298

ERRAZURIZ Y CIA
ABOGADOS
FUNDADO EN 1905
MAC IVER 125 - PISO 16 - SANTIAGO, CHILE

LAOISLAD ERRAZURIZ L. (RFR)
LAOISLAD ERRAZURIZ P. (RRR)
HERNAN ERRAZURIZ
PABLO HALPERN
H. ISABEL CAVADA
WALTER RIESCO
HERNAN GAMBA
EDUARDO RIESCO
MATIAS DOMINGUEZ

TELEFONOS: 35134 - 337398
33139 - 380023 - 302802
CABLES: ERGO SANTIAGO
TELEX: 440001 ITT BOTH ERGO
EDIFICIO MONEDA ESQUINA MAC IVER
ESTUDIOS CORRESPONSALES EN
BUENOS AIRES, PANAMA, MIAMI,
WASHINGTON Y NUEVA YORK.

Agosto, 27 de 1992.

Señor
Francisco Bejtrán
Director de Obras
I. MUNICIPALIDAD DE VITACURA
Nueva Costanera 325
P R E S E N T E

Estimado señor Director de Obras:

Me permito poner en su conocimiento que el suscrito, como tuve oportunidad ya de expresárselo, ha sido violentado en su privacidad, vista y luz por la construcción en Luis Pasteur Nº 5707 de un edificio de seis pisos, ya que él se encuentra en un sitio contiguo al mío.

La citada construcción recibió autorización en la I. Municipalidad de Las Condes, en Agosto de 1991 y posteriormente, en Junio de 1992 aprobación definitiva en igual Municipalidad.

De allí que usted, Director de Obras de la I. Municipalidad de Vitacura, donde ese edificio se encuentra, no haya tomado conocimiento, aún, de las características existentes en él.

De una visita personal que usted podrá efectuar al lugar, comprobará fácilmente que ese edificio tiene 6 pisos y no 4 pisos como lo autoriza la Ordenanza Municipal actualmente vigente y que, también como lo prohíbe la Ordenanza vigente, se ha edificado el 100% del mismo y no el 40% que ella autoriza.

De este modo, podrá usted comprobar que existe en el territorio de su jurisdicción una violación de la Ordenanza Municipal actualmente vigente.

En virtud de la existencia del edificio citado, me he visto en la obligación, como ha dado cuenta el diario La Segunda del día de hoy y otros medios de prensa, de proteger mi privacidad y la de mi familia, a través de levantar cortavistas.

El "Título 5º de la Construcción", "Capítulo 1º De Los Permisos de Edificación y sus Trámites", "Artículo Nº 5.1.2. de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Decreto 47 de 16 de Abril de 1992 del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, publicado en el Diario Oficial el 10 de Mayo de 1992 establece en la letra:

"El permiso no es necesario cuando se trata de construcciones interiores de carácter ligero, como pabellones de jardín, garitas, y, en general, pequeños locales aislados que sólo requieren cimientos superficiales, o bien cuando se trata de obras de mantención de escasa importancia en edificios existentes."

ERRAZURIZ Y CIA

ABOGADOS

Como el señor Director podrá comprobar, el establecimiento de un "cortavista" que tiene por propósito exclusivo aislar la propiedad de la mirada curiosa de la construcción vecina y de sus habitantes, es precisamente, una construcción interior de carácter super ligero.

A su vez este cortavista, se encuentra cimentado en postes individuales de fierro que sostienen delgadas láminas de fierros con orificios, de modo de permitir el paso del aire. No se trata siquiera de una construcción. Se trata simplemente de un elemento de orden visual que tiende a aislar la vista de la propiedad.

Aún más, estos cortavistas se encuentran sostenidos en pilotes, íntegramente al interior de mi propiedad sin que se hayan afirmado, siquiera, a la pandereta divisoria.

Me permito respetuosamente solicitar a usted, en consecuencia, se sirva establecer que tal cortavista se trata, precisamente, de la situación descrita en el Art. Nº 5.1.2. del Capítulo 1º del Título 5º de la Ordenanza citada.

A su vez, solicito a usted se sirva inspeccionar el edificio de 6 pisos existentes en el sitio vecino a fin de comprobar lo siguiente:

- 1.- Que el citado edificio tiene 6 pisos: 1 en zócalo, 4 normales y un sexto en una bardilla, y,
- 2.- Que rodea al citado edificio un conjunto de estacionamientos constitutivos de construcciones de naturaleza pesada, enclavadas en profundidad en la oradación del sitio, lo cual constituye una infracción a la Ordenanza que ordena dejar sin construir el 60% del sitio. Es el caso que en este sitio se ha construido el 100% del mismo, no existiendo ninguno de los árboles que rodeaban la propiedad donde tal edificación se ha efectuado, todos los cuales han sido extraídas de cuajo.

Debo insistir ante el señor Director de Obras que la construcción a que se alude en la Ordenanza no se refiere sólo a la torre de edificación, sino que también a todas las obras contiguas y adyacentes a ella, tales como estacionamientos, bodegas, accesos, etc., que envuelven una en cementación constructiva.

En virtud de lo expuesto, ruego al señor Director de Obras de esa I. Municipalidad decretar que los dos últimos pisos en cuestión deben ser destruidos e, igualmente, debe agregarse con tierra toda la parte encementada que rodea a la torre, colocando en estos espacios, árboles frondosos tal como existían originalmente.

Saluda atentamente al señor Director,

HERNAN ERRAZURIZ

Propietario del sitio ubicado en Jacques Cazotte Nº 5663



VITACURA

Oficina Asesor (Municipio República)
Auténtico



6

PROVIDENCIA Nº

4254

VITACURA, 28 AGO 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Signature]
 OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Dirección Obras 03/09/92



004254

SANTIAGO., Agosto 28 de 1992

Señor
Adolfo Ballas
Alcalde 1. Municipalidad de Vitacura
PRESENTE

De mi consideración :

En el mes de Marzo del año 1991, luego de una larga búsqueda adquirí mi casa ubicada en calle Las Nipas # 4286, específicamente por corresponder a una comuna tranquila y a una zona de baja densidad, lo cual implicaba la imposibilidad de construcción en altura.

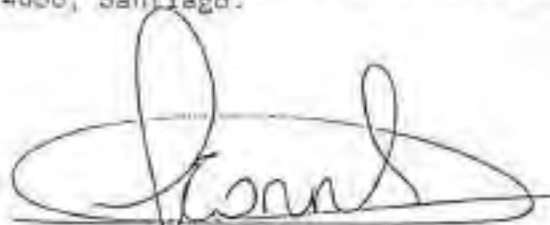
El Martes 25 pasado, concurrí a la Dirección de Obras de esa Municipalidad y al leer el nuevo Plan Regulador de la comuna, con sorpresa constaté la eliminación de las zonas delimitadas en áreas de alta, media y baja densidad, siendo reemplazadas por zonas mixtas con excepción de ciertos sectores muy específicos que conservarán las normas del plan vigente.

Considero que la aplicación de este nuevo plan, aparte de ser discriminatorio, atenta contra la privacidad de los vecinos ya que al lado de cualquier casa se pueden construir edificios de altura rompiendo así, toda la armonía del barrio residencial en el cual habito.

Por consiguiente y de acuerdo a lo establecido en la Ley, es que rechazo totalmente el nuevo Plan Regulador y solicito que se mantenga el actual plan.

Rogaría informarme acuso recibo de esta carta y la resolución final, a mi dirección postal, Casilla # 14686, Santiago.

Le saluda atentamente a usted,



CARLOS ALBERTO CORREA ALVAREZ
Rut.: 5.069.827 - 0
Las Nipas # 4286
Fono : 2281019



VITACURA
"NUESTRA CASA GRANDE"



Comuna Vitacura - (Nuevo Republica) 7

7-9-92. *[Signature]*

PROVIDENCIA Nº 004336

VITACURA, **16 SEP 1992**

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A MR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 18 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES: P.R.C.V. Jaime Lavado y As

Dirección Obras



21.09.92

SANTIAGO, 1^a septiembre de 1992.-

Señor
Adolfo Ballas
Alcalde
I. Municipalidad de Vitacura
PRESENTE

004336


Estimado señor Alcalde:

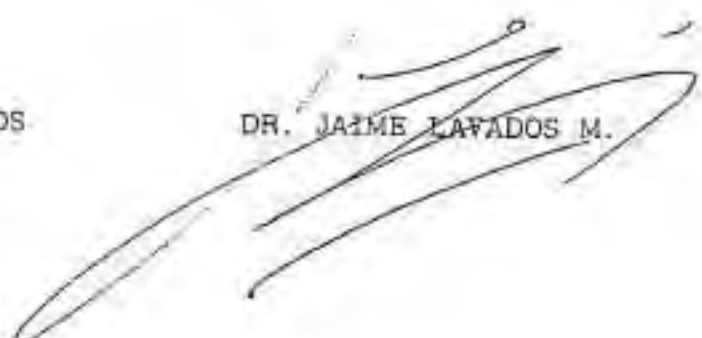
Desde hace 17 años nuestra familia vive en el sector denominado Jardín del Este. Esta urbanización, anticipándose a su época cuando su gestor el arquitecto Emilio Duhart la concibió, consideró en ella aspectos urbanísticos y estéticos que crearon un todo equilibrado que redundó en bienestar de sus moradores. Hoy se ha iniciado en diversos sectores del país protestas por una mal concebida política urbana basada sólo en el mercado; mal concebido porque amparado en la ley de oferta y demanda es solo el aspecto económico el que está predeterminando la configuración de los barrios sin tomar en cuenta la calidad de vida de sus habitantes.

Deseo unirme a través de esta carta a otros residentes del sector para reiterar como ya fue hecho anteriormente a la Alcaldía, al Ministerio de Vivienda y Urbanismo y al propio Presidente de la República la petición de reposición del decreto que originó el Sector Jardín del Este, que sin duda prestigia nuestra comuna. Esto significa que nuestra opinión es que no se modifique la actual estructura de Jardín del Este, lo que podría acontecer si se aplicaran las disposiciones generales propuestas en el nuevo plan regulador.

Alcalde,

Saluda atentamente al señor


DRA. LAURA GERMAIN DE LAVADOS


DR. JAIME LAVADOS M.



VITACURA
DIRECCION DE OBRAS

Nº INGRESO 817

FECHA: 08-09-92

DOCUMENTO: Carta
ORIGEN : SA Antonio Lyon Valverde
MATERIA : Plan Regulador
REMITIR A : _____

6

- DEPTO. ASESORIA URBANA
- DEPTO. CATASTRO E INFORMATICA
- DEPTO. EDIFICACION
- DEPTO. INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCION ;

SECCION EMERGENCIA
SECCION MEDIO AMBIENTE

ALTERNATIVAS:

- PLAZO: a) 48 Horas
b) 05 Dias
c) OTROS

OBSERVACIONES:

DIRECCION D.O.M.

D.O.M.



PROVIDENCIA N° 4396

VITACURA, 04 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECIPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES MUNICIPALES Y PRENSA
- JUZGADO DE PAZ LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO



OFICINA DE PARTES

-
- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
 - 2) TOMAR CONOCIMIENTO
 - 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
 - 4) DAR CUMPLIMIENTO
 - 5) DEVOLVER ANTECEDENTES
 - 6) DAR RESPUESTA
 - 7) DECRETAR
 - 8) ASUMIR DEFENSA
 - 9) PROSEGUIR TRAMITACION
 - 10) CITAR
 - 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES

Plan Regulador

Directo de OBRAS 04.09.92

FILED IN TELEFONO...

Señor Alcalde
Don Adolfo Ballas Azócar
Ilustre Municipalidad de Vitacura
Presente

Santiago, Septiembre 4 de 1992

Estimado Señor Alcalde:

Recientemente me he informado que el nuevo Plan Regulador de la Comuna de Vitacura esta siendo modificado por su Ilustre Municipalidad.

Gran sorpresa me causaron las modificaciones propuestas para el Sector Lo Curro, principalmente dos de ellas y con las que no concuerdo:

*Bertland
Sego Consistorial
AB*

PRIMERA: En la proposición de modificación aparece una parte del Loteo del Parque Residencial Manquehue Lo Curro fuera del área urbana o de extensión urbana y como área verde. Me refiero a toda la Manzana U y los sitios 15, 16 y 17 de la Manzana T de dicho Loteo. Aunque estos Sitios se encuentran sobre la Cota 1.000, al igual que todos los Sitios y Casas que se ubican sobre la Vía Gris, deben de exceptuarse de dicha condición (cota 1000) por estar Aprobado el mencionado Loteo por la I. M. de Las Condes en sesión del 9/10/1947 y modificado en sesión del 8/5/1950, de acuerdo al Plano L-236 de la Comuna de Las Condes, debidamente archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con los números 3875 B de 1948 y 3875 D de 1950. Se adjuntan fotocopias de las Escrituras de Dominio de los Sitios mencionados con los planos correspondientes y los recibos de Contribuciones canceladas al día.

En la proposición actual se considera elevar el límite urbano o de expansión urbana en el Sector Lo Curro a la Cota 1.055, para así regularizar una situación de hecho con sitios y casas sobre la Cota 1.000. Esto es muy parcial, pues deja a unos en el Sector urbano (extensión urbana) y a otros fuera de él (los sobre la Cota 1.055). Debe llevarse el límite urbano o de expansión urbana de éste Sector al límite Norte de dicho Loteo, o en su defecto, a la Cota 1.155, para así incluir a todo el Loteo del Parque Residencial Manquehue Lo Curro en el sector urbano o de extensión urbana. Esta es la realidad imparcial y es la única forma de regularizar de una vez por todas ésta situación tan anómala.

SEGUNDA: También aparece una nueva proposición para el Sector Lo Curro: Elevar su Densidad mediante la disminución del tamaño de los Sitios, de 4.000 m² a 2.000 m² como mínimo. Seguimos con el empequeñecimiento de Santiago. Lo Curro es el único Loteo de Vitacura que puede ser un pulmón habitado y habitable. Tiene un Reglamento Legal, Incrito e Obligatorio para sus Residentes. Quien compra una propiedad en Lo Curro, compra el Reglamento. Ahora se está proponiendo liquidar indirectamente ésta Reglamento; después seran 1.000 m² y luego 400 m², todos colgando del Cerro. Si se abre la puerta una sola vez, adios Reglamento. No liquidemos el único sector de Vitacura que tiene poca densidad y muy grandes áreas verdes (jardines) naturales. Hay muchos lugares en la Comuna donde se puede Densificar; no usen el único que Legalmente está a salvo de la UF x m² para estos fines.

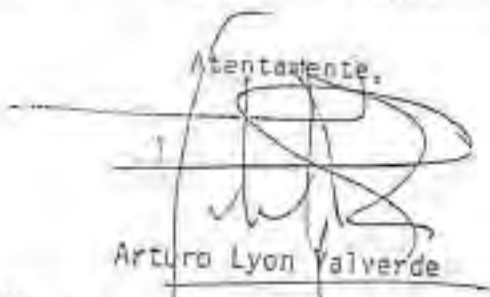
LYON V.
DAMIAN 888
OND: 217.1789
SANTIAGO

Económicamente podrá no parecer justo, al limitar el valor de la tierra; pero quien compró y compra en Lo Curro, lo hace a sabiendas de que no es para especular en el precio del m². Aunque la Densificación es importante, ella siempre se puede efectuar en base a zonificación, compensando áreas muy pobladas con áreas menos pobladas; el sistema de aplicar una sola reglamentación para toda una Comuna (lease aumento de la densidad en un 25% o en un 50%) puede aparecer Políticamente justo, pero en la práctica es un desastre que conlleva la miniaturización de todos los barrios de la Comuna, dejándolos a todos iguales y sin carácter propio o diferente.

Señor Alcalde, le ruego tenga a bien rectificar el límite urbano o de extensión urbana al deslinde Norte del Loteo Lo Curro, o en su defecto, a la Cota 1.155; y, no disminuir el actual tamaño mínimo de los Sitios del Sector Lo Curro, para así mantener la plena vigencia de su Reglamento.

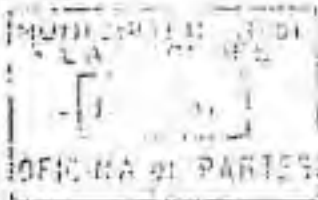
Agradeciéndole su colaboración, y pronto a ayudarle en lo que sea necesario, lo saluda,

Atentamente,



Arturo Lyon Valverde

FP Propietarios Tercer Sector Loteo
"Lo Curro"



LAS CONDES, 26 de Marzo de 1976.-

HOY SE DECRETO LO SIGUIENTE:

TENIENDO PRESENTE; lo dispuesto en los Decretos Leyes Nos. 25 y 34, de 22 de Septiembre y 4 de Octubre de 1973, respectivamente; el Reglamento sobre funcionamiento de las Comisiones de Trabajo; y en uso de las facultades que se confiere el art. 93 de la Ley sobre Organización y Atribuciones de las Municipalidades,

DECRETO:

APRUEBANSE los Acuerdos Nos. 4-0, 5-0; 6-0, adoptados en la 3a Sesión Ordinaria de la Comisión de Obras y Urbanismo de fecha 4 de Marzo de 1976, cuya Acta se archivará en el Protocolo del Sr. Secretario Abogado Municipal, con el número correspondiente.

NOTESE, COMUNIQUESE Y ARCHIVASE.

(FDO.) OSVALDO ALLIENDE PEREIRA.- Coronel de Ejército (R)
Alcalde.-
LUIS E. VALENZUELA CANDELA.- Secretario Abogado Municipal.-
RODOLFO LETELIER GONZALEZ.- Secretario Abogado de Alcaldía.-

Lo que comunico a Ud., para su conocimiento y fines consiguientes.

Saluda atentamente a Ud.

c/c
Interesados
Dirección de Obras
Comisión de Obras y Urbanismo
Alcaldía
Archivo.

RODOLFO LETELIER GONZALEZ
SECRETARIO ABOGADO ALCALDIA

PBC/1aj.
23-3-76.

ACTA DE LA 3a. SESION ORDINARIA DE LA
COMISION DE OBRAS Y URBANISMO CELEBRA-
DA CON FECHA 4 DE MARZO-76.

ASISTENCIA:

Preside el Director de Obras Subrogante don Germán Armas Navarrete, asisten el Abogado de la Dirección Jurídica don Alejandro Cooper Salas, el Director Subrogante de Asesoría Urbana don Carlos Varas L., y el Jefe de la Sección Planificación don Pablo Bunster Correa.

ACUERDOS ADOPTADOS:

10.- Situación producida en los terrenos al norte del límite del sector suburbano fijado en el plano intercomunal, aprobado por Decreto Supremo Nº 2.397 de fecha 10 de Noviembre de 1960 y publicado en el Diario Oficial de fecha 27 de Diciembre de 1960.

4-8.- Anular el Decreto Nº 93, Secc. 1ra., de fecha 11 de Febrero de 1976 en su punto 3º, donde se refiere al Acuerdo 34-0 de Comisión de Obras y Urbanismo y reemplazarlo por el siguiente:

Solicitar al Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, modifique el límite suburbano fijado en el Plano Intercomunal, en el sector Lo Curro, siguiendo las arterias Vía Gris y Vía Roja del plano de loteamiento denominado "Residencial Lo Curro", aprobado por Decreto Alcaldicio Nº 145, Secc. 2a. de fecha 7 de Noviembre de 1947 y por Decreto Alcaldicio Nº 102, Secc. 2a. de fecha 8 de Mayo de 1958; en el sentido de que dicho límite en ese sector, sea precisamente, el deslinde norte del plano de loteo mencionado.

El objeto de esta modificación, es el de normalizar situaciones de hecho producidas en predios del loteo, que estarían fuera del sector suburbano, en los que se han otorgado permisos de edificación y autorizaciones de venta.

20.- SUBDIVISION DEL TERRENO DEL SR. HUGO SCHMIDT PRADO.

5-0.- Aprobar la subdivisión de la propiedad de don Hugo Schmidt Prado, que corresponde a la parcela 20-P del plano de loteo L-256, ubicada en la esquina oriente de los caminos Ex-alameda de la Cruz y ex Las Rosas (ambos llamados hoy Camino La Posada) en dos sublotes 20-P1 y 20-P2, en conformidad al plano presentado.

Esta aprobación queda condicionada a:

1.- Modificación del trazado del Camino La Posada (ex Alameda de la Cruz) según indicaciones que dará el Departamento de Asesoría Urbana.

- 2.- Deberá obtener VOSB del SAG;
- 3.- Deberá ejecutar las siguientes obras de urbanización:
 - a) Pavimento de media calzada en todo el frente de los lotes, de acuerdo a los perfiles aprobados.
 - b) Entubación de canales que pasen por la vía pública.
 - c) Alumbrado público y domiciliario.
 - d) Señalización de calles de acuerdo a las normas municipales.
- 4.- Deberá acreditar un derecho de agua por cada lote.
- 5.- Deberá presentar plano completo en tela.
- 6.- Deberá presentar plano catastral escala 1:2000 en 2 copias.
- 7.- Cancelar derechos de subdivisión de un 2,22% sobre avalúo vigente.

39.-

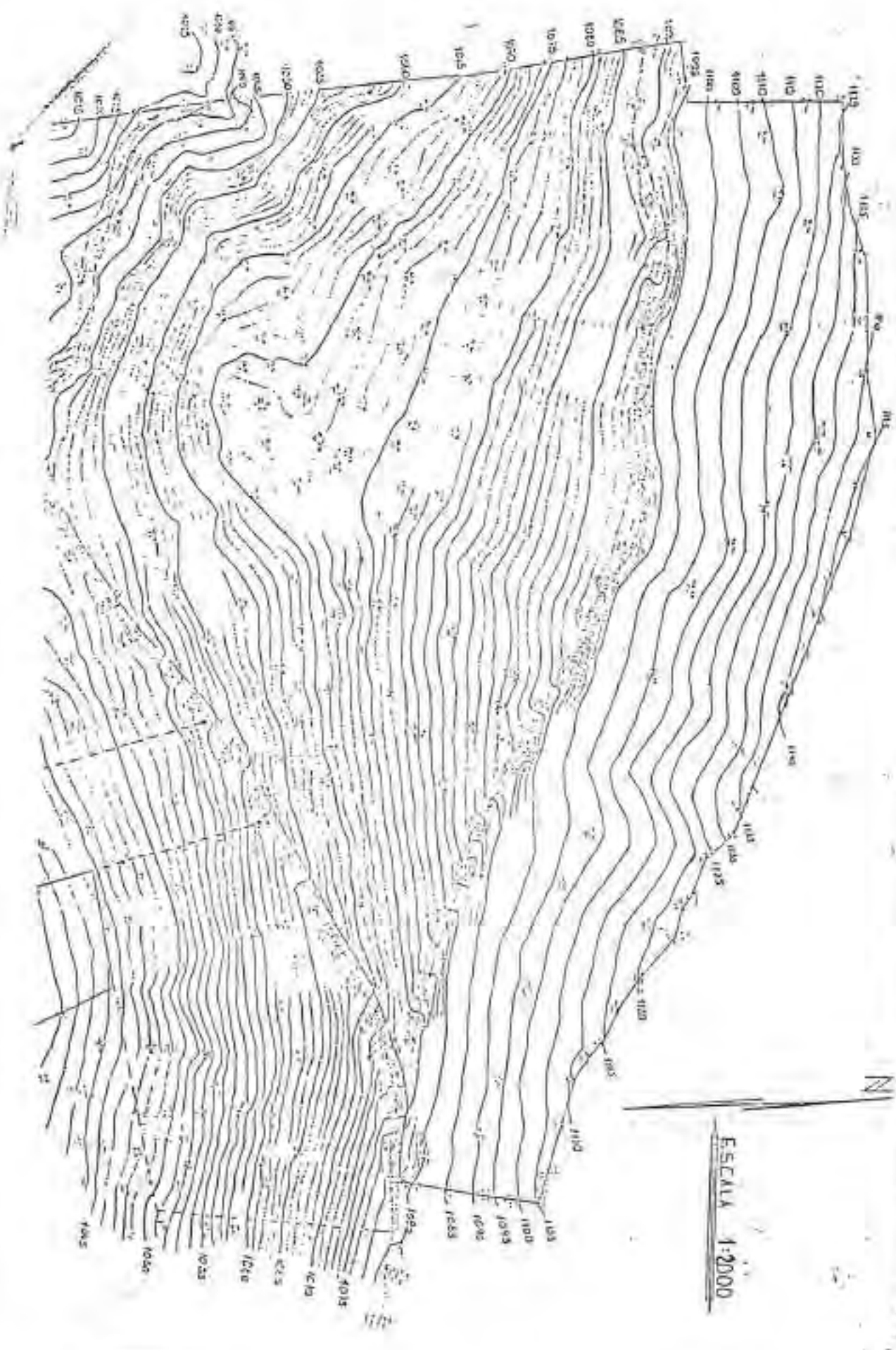
Con motivo de tratarse las subdivisiones en el terreno de don Patricio Cummins, ubicado en calle Los Carpinteros; la propiedad de Carlos Díaz, ubicada en Vitacura y Los Dragones; y la propiedad del señor Vidal Jimenez, ubicada en Campon Paríña sin número, todas de una superficie superior a 5.000 m². y en consideración a las dudas urbanísticas expuestas por los miembros de la Comisión, en el sentido de aplicar parcialmente no necesariamente las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo Nº 378 de fecha 2 de Agosto de 1972 sobre Densidades Mínimas, se debe de considerar lo siguiente:

En los terrenos de las predios de una superficie superior a 2.000 m² a 5.000 m², que deseen subdividirse, debe de presentarse un plano seccional, cuyas características deberán ajustarse a las normas que en cada caso da el Departamento de Asesoría Urbana y que se detallan entre otras: densidades, ocupación de suelo, volumetría, líneas de edificación, separación o medianeros, cotejos de ejecución, etc.

Sólo podrán aplicarse densidades compensadas en los casos que se trate de conjuntos armónicamente concebidos, para cuyo efecto, el propietario deberá presentar el seccional correspondiente y el proyecto integral de Arquitectura y previo VOSB de Asesoría Urbana, cancelar los derechos de edificación del total del conjunto. Cumplido este trámite, el proyecto podría desarrollarse por etapas, las cuales quedarán definidas en el plano seccional.

Por las razones expuestas, no se analizará ningún proyecto de subdivisión de terrenos urbanos de más de 5.000 m², que no hayan ya estudiados por Asesoría Urbana.

GERMAN AREAS NAVARRETE
Director de Obras Subrogante.





L 256

NUMER



VITACURA
DIRECCION DE OBRAS

Nº INGRESO 819

FECHA: 08.09.92

DOCUMENTO: Cosets
ORIGEN : Antonia Lopez Garcia
MATERIA : Plan Regulador
REMITIR A :

- DEPTO. ASESORIA URBANA
- DEPTO. CATASTRO E INFORMATICA
- DEPTO. EDIFICACION
- DEPTO. INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCION :

SECCION EMERGENCIA
SECCION MEDIO AMBIENTE

ALTERNATIVAS:

- PLAZO: a) 48 Horas
b) 05 Dias
c) OTROS

OBSERVACIONES:

DIRECCION D.O.M.

D.O.M.



PROVIDENCIA 4446

VITACURA, 07 SEP 1992

ALCALDIA

- ~~SECRETARIA MUNICIPAL~~
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO


 OFICINA DE PARTES

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1) INFORMAR A SR. ALCALDE | 6) DAR RESPUESTA |
| 2) TOMAR CONVICIMIENTO | 7) DECRETAR |
| 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION | 8) ASUMIR DEFENSA |
| 4) DAR CUMPLIMIENTO | 9) PROSEGUIR TRAMITACION |
| 5) DEVOLVER ANTECEDENTES | 10) CITAR |
| | 11) ARCHIVAR |

PLAZO

- | | |
|-------------|-----------|
| 1) 48 HORAS | 2) 5 DIAS |
|-------------|-----------|

OBSERVACIONES:

Plan Regulador
 Director de Obras 07.09.92

Sr. Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Vitacura.
Don Adolfo Ballas Azocar.
Presente.

004446

De nuestra consideracion:

Por la presente, habiendo tenido conocimiento de la exposicion al publico, del nuevo proyecto de Plan Regulador de la comuna de Vitacura, tramite en que actualmente se encuentra para recibir las observaciones de los vecinos, y/o personas afectadas en sus derechos o propiedades (art. 43 Ley General de Vivienda y Urbanismo); Nosotros, integrantes de la Sucesion Dolores Garcia Madrazo, sometemos a su consideracion los siguientes puntos:

- 1.-Nuestra Sucesion compro alrededor del año 1948, año en que se inscribio en el Registro Conservador de Bienes Raices, a don Mateo Delporte, 100 hectareas del cerro Alvarado, sector sur, que va desde las mas altas cumbres, hasta los limites especificados en el plano adjunto.
- 2.-Actualmente, segun la legislacion vigente, el predio de nuestra propiedad, admite varios usos del suelo, entre ellos el RESIDENCIAL, en una area denominada "de extension urbana", y ademas, ADMITE SUBDIVISION cada 2.000 m².
- 3.-Tambien esta regido por el Decreto Supremo No. 226 del año 1986, que establece normas mas exigentes de construccion, al disminuir la densidad permitida a medida que aumenta la pendiente, todo lo cual consta en carta del Ministerio de Vivienda, firmada por don Patricio Hermosilla, dirigida a don Antonio Lopez Garcia, con fecha 18 de Abril de 1991, que se acompaña a esta carta, que fue la respuesta a nuestra

uso deportivo, turístico o cultural, de escasa posibilidad de llevarse a la práctica.

6.- Cabe destacar, que en nuestro cerro no hay actualmente especies vegetales de mayor valor ecológico constituyéndose como única especie arborea existente El Litre (Litre Cautica), distribuido en forma dispersa e irregular, por lo que en la práctica no se beneficia nadie, y si sería un aporte a la comuna con capitales privados la forestación de la zona junto con un desarrollo armonico en lo RESIDENCIAL, esto lo decimos considerando que hay varios sectores cedidos o comprados por la Municipalidad para áreas verdes, los que no han sido utilizados en esto en mucho tiempo, manteniendo su caracter de sector sin forestar.

7.- No obstante todo lo expuesto, TENEMOS LA MEJOR DISPOSICION PARA LLEGAR A UN ACUERDO, siempre hemos sustentado la filosofía que al parecer estaría sosteniendo la Municipalidad, en lo concerniente a desarrollar áreas residenciales en armonia con la naturaleza y la compartimos. Hemos sentido una buena disposición de parte de la gente con la que hemos conversado en la Municipalidad, en el sentido de consultar a los vecinos y acoger las proposiciones a este Proyecto de Plan Regulador, incentivando la inversión de capitales privados, como consta en un oficio de fecha reciente firmado por el Ministro de la Vivienda, Don Alberto Etchegaray.

8.- En consideración a la extensión de que somos dueños estamos en condiciones de utilizar parte de ella en áreas verdes y en concentrar los sectores residenciales en una fórmula equilibrada, asegurando así la forestación de la zona.

9.- Es por todo lo señalado que queremos proponer



Construimos

SECRETARIA
MINISTERIAL
METROPOLITANA

DEPTO. DESARROLLO URBANO
AREA ORIENTE
OF. INT. NO. 172

ORD. NO. 900

ANT. : Presentación de 27/03/91 de Antonia López G.

MAT. : LAS CONDES: Solicita normativa de propiedad en Cerro Alvarado.

SANTIAGO, 10 ABR, 1991

DE : JEFE DEPTO. DESARROLLO URBANO

A : SRA. ANTONIA LOPEZ A.

1.- Por presentación del antecedente nos consulta respecto de las normas a las cuales está sometido el predio de su propiedad ubicada en el Cerro Alvarado y para lo cual acompaña croquis general de ubicación. Dicha propiedad está regulada por el Plan Intercomunal de Santiago, Área de Expansión, Subsector Geográfico 4, Tramo C.

2.- Las condiciones generales para dicho subsector y tramo son las siguientes:

- a) Usos de suelo permitidos: residencial, equipamiento, recreacional deportivo, turístico, área verde.
- b) Usos de suelo excluidos: industrial de todo tipo.
- c) Densidad bruta: 19,6 Hab/Há.
- d) Coeficiente máx. de constructibilidad: 0,20
- e) Porcentaje máx. de ocupación de suelo: 20%
- f) Superficie predial mínima: 2.000 m².

Las condiciones antes señaladas no pueden alterarse, aún cuando el predio tenga más de 5 Ha.

3.- Las condiciones especiales que afectan al predio en particular son, entre otras, las siguientes:

- a) Área de inundación y caja del río Mapocho, cuyo trazado define el Ministerio de Obras Públicas.
- b) Trazado de la avenida Costanera Norte, la cual tiene un ancho de 45 mts., en todo su trayecto a lo largo del predio.
- c) Pendientes de terreno: al respecto debe estar a lo dispuesto en el D.S. Nº 226 (MINVU) de 1986, que entre otras señala las siguientes restricciones:

Pendientes terreno	Superficie predial mínima	Frete predial mínimo
de 75,11 a 45%	4.000 m ²	40 mts.
de 45,11 a 65%	6.000 m ²	30 mts.
de 65,11 o más	20.000 m ²	20 mts.

d) Parte del terreno tiene una condición geomorfológica insegura (terreno de mala calidad), por lo cual dichos sectores estarán restringidos en su uso para asentamientos humanos.

Saluda atentamente a Ud.

ESC/CHR/rep
DISTRIBUCION

- Sra. Antonia López A.
- D.D.M. Las Condes
- Depto. Desarrollo U, - Área Oriente - Archivo.

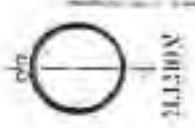
Patricia Hernández Gallardo
PATRICIA HERNANDEZ GALLARDO
ARQUITECTA
JEFE DEPTO. DESARROLLO URBANO
SUBROCANTE

NOTA ESTE PLANO NO CONSTITUYE EL ESTABLECIMIENTO DEL QUILÓMETRO
HAY QUE COLOCAR EL QUILÓMETRO SOBRE EL DIBUJO

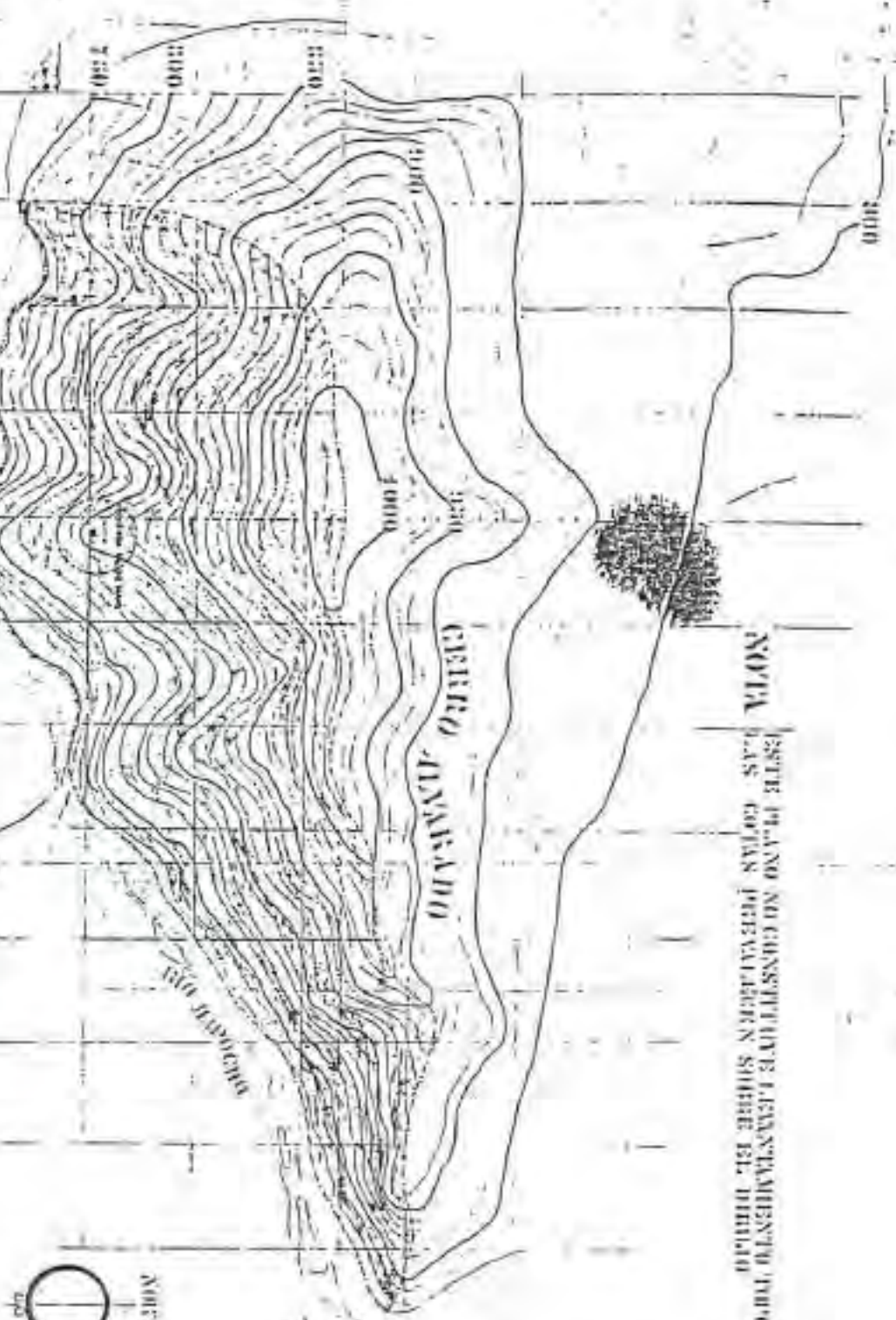
MUNICIPALIDAD
DE LAS CONDES

PROPIEDA ROL N° 2397-9 ESC. 1:5000
SRA. DOLORES VALERIA MADRIZO
ARQUITECTO: WALTER PALM/FRANCO 001122
CA. Boko

CERRO ANABADO



PLANO DE UBICACION
ESC. 1:250000





VITACURA
DIRECCION DE OBRAS

Nº INGRESO 818

FECHA: 08-09-92

DOCUMENTO: Cota.
ORIGEN : Junco S.A.
MATERIA : Plan Regulador.
REMITIR A : _____

- DEPTO. ASESORIA URBANA
- DEPTO. CATASTRO E INFORMATICA
- DEPTO. EDIFICACION
- DEPTO. INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCION :

SECCION EMERGENCIA
SECCION MEDIO AMBIENTE

ALTERNATIVAS:

- PLAZO: a) 48 Horas
b) 05 Dias
c) OTROS

OBSERVACIONES:

DIRECCION D.O.M.

D.O.M.



PROVIDENCIA Nº

4476

VITACURA, 07 SET 1992

ALCALDIA

JEFE DE GABINETE
SECRETARIA MUNICIPAL
SECPLAC
DIRECCION JURIDICA
CONTRALORIA MUNICIPAL
RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
JUZGADO DE PAZ LOCAL
DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
DECOM
- DEPORTE
DEPTO. DE INSPECCION

DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
DIRECCION DE TRANSITO


OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Plan Regulador
Director de Obras 2.09.92

004476

SANTIAGO, 3 de septiembre de 1992.-

Señor
Adolfo Ballas A.,
Alcalde
I. Municipalidad de Vitacura
Presente.-

Estimado Sr. Alcalde:

REF.: NUEVO PLANO DE URBANISMO (ZONA Z-U7)

De acuerdo al nuevo plano regulador, entre otras disposiciones, establece una limitante para construir en altura, es la que indica que el terreno deberá ser de mínimo 2.000m².

Mi propiedad, ubicada en Aurelio González 3.600 y la propiedad contigua Aurelio González 3.622 unidas suman 1.600m² siendo imposible ser aumentada, ya que mis vecinos por lados Norte y Sur son edificios en altura, por lado oriente Francisco de Alderete y lado Poniente Parque Vitacura del Agua Potable, perjudicándome a cualquier desarrollo en mi propiedad y la de mi vecino, por lo que ruego a Ud. disponga para que la disposición de mínimo 2.000m² sea eliminada.

Agradeciendo su atención, le saluda atentamente,


JAIME SÁEZ D.

JSD: rmp



PROVIDENCIA N° 004491

VITACURA,

ALCALDIA 15 SEP 1992

- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES MUNICIPALES Y PRENSA
- JUZGADO DE PAZ LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION TRANSITO




OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

- 1) 48 HORAS
- 2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Remite a P.O.H. *Ases.*

004491

PRESENTACION VECINOS

SECTOR

PASTEUR - VITACURA

7 - SEPTIEMBRE - 1992

Santiago, 24 de Agosto de 1992

Señor
Adolfo Bellas Azocar
Alcalde
Ilustre Municipalidad de Vitacura
PRESENTE

De nuestra consideración:

Atendiendo al llamado formulado a los vecinos de la Comuna por esa I. Municipalidad, hemos concurrido a informarnos de las características del Proyecto de Plano Regulador para la Comuna de Vitacura P.R.V.C.

Los firmantes de esta solicitud somos propietarios de viviendas de dos pisos ubicadas en la acera oriente de la calle El Retiro en uno de los sectores que en el P.R.V.C. se designa con ZU2. Se trata de los lotes por El Retiro con los números 4895, 4899 y 5011.

Nuestras viviendas deslindan por el oriente con propiedades que enfrentan pasajes que acceden a la Av. Luis Pasteur o que enfrentan directamente a la Avenida Luis Pasteur. Se trata de los lotes por Av. Luis Pasteur con los números 5232, 5236, 5240, 5248 y 5252. Parte de estas propiedades quedarían incluidas en el sector que en el P.R.V.C. se designa con ZUA cuyo destino es preferentemente comercial.

El enorme deterioro de calidad que para una propiedad ubicada en ZU2 significa la colindancia con una edificación ubicada en ZUA se debe principalmente a las siguientes características diferentes:

	<u>ZU2</u>	<u>ZUA</u>
1) Coeficiente de constructibilidad.	1.0	1.8
2) Altura de la edificación.	Rasantes de 60' desde el terreno.	Rasantes de 70' desde la plaza comercial (7m)

3) Sistema de Agrupamiento.	Aislada.	Aislada o continua de 7 m. altura.
4) Densidad neta máxima.	400 hab/Ha.	No se establece

Al tiempo de adquirir los sitios para edificar nuestras viviendas en la calle El Retiro ella era considerada como una de las más tranquilas y apacibles en el vecindario del Jardín del Este, razón por la cual ha sido preferida por conocidos vecinos entre los que se cuentan don Raúl Soez, don Paul Aldunate Phillips, don Raúl Hurtado Edwards, don Ricardo García Rodríguez y don José Antonio Guzmán Matta, entre otros.

Comprendemos que los autores del proyecto P.R.V.C. al querer hacer extensiva la zona ZUB a la Avenida Vitacura en forma continua, han buscado interpretar el destino comercial que exhiben numerosas propiedades que enfrentan a dicha avenida, circunstancia que no se da tan intensamente en el sector a que nos referimos. No obstante, es un hecho que el destino mixto de alta densidad y de gran altura que puede resultar en la zona ZUB es contrario al interés general de los propietarios de los sitios ubicados en las zonas ZU2 y ZU3 y muy particularmente de aquellos colindantes con los sitios ubicados en ZUB.

En el caso específico que nos preocupa, considerando que en el sitio Nº 5070 existe un edificio sólo habitacional de 10 pisos de altura de muy buena calidad, nos parece objetable que, por la proyección de la línea demarcatoria de ZUB se extienda dicha zona a las propiedades que están a continuación de dicho edificio habitacional y acceden a la Avenida Luis Pasteur.

Por otra parte, la penetración de la zona ZUB en la calle El Retiro ocasionaría una apreciable lesión económica a los vecinos que adquirieron propiedades en esta corta calle de gran calidad habitacional.

En atención a lo expuesto es que venimos a solicitar a esa Ilustre Municipalidad que tenga a bien modificar, en el sector en referencia, el límite de la zona ZUB en la forma que se propone en el croquis adjunto.

Hacemos llegar a Ud. nuestra felicitación por la iniciativa de realizar el P.R.V.C. cuya pronta promulgación esperamos.

Agradeciendo la atención que dá a esta solicitud, saludan muy atentamente a Ud.,

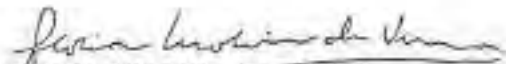

NINOSLAV BRALIC LUKSIC


ANA ESCRIBAR de BRALIC


HERNAN CONCHA GARCÉS


ISABEL TRUDGET de CONCHA


GUSTAVO VICURA SALAS


GLORIA MOLINA-de VICURA



Pleno Deliberativo

PROVIDENCIA N° 4567

VITACURA, 1992

RESOLUCION

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

842



OPICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

10-9-92

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Señor
Adolfo Ballas
Alcalde Comuna Vitacura
Presente

Estimado Sr. Alcalde,

Me dirijo a Ud. en calidad de residente de la zona catalogada como "ZU-7" en el plan regulador propuesto.

Soy padre de familia, y veo con profundo temor la posibilidad de que todo el sector comprendido en la zona ZU-7 (delimitado aproximadamente por Américo Vespuccio, Vitacura y río Mapocho ó Nueva Costanera) sea declarado mixto, vale decir apto para cierto tipo de comercio y/o oficinas. Mis argumentos son los siguientes:

1. Dada la enorme oferta disponible hoy en Santiago de casas para oficinas ó comercio, en el Centro, Providencia, Las Condes, etc., no veo ni siquiera en el mediano plazo (de 5 a 8 años) que el valor de las casas en la zona ZU-7, aumente en forma relevante; Para lo anterior también influye el hecho de que al abrirse toda la zona en cuestión, la oferta de casas apta para comercio también ampliaría en forma importante, contribuyendo a reforzar mi hipótesis de que el precio de casas aptas para oficinas - sobre todo en calles "tranquilas" - no suba en forma apreciable.

Distinto sería el caso de que sólo ciertas calles se permitiera, o una sola "manzana", que al restringirse la oferta uno garantiza que esa zona tenga plusvalía.

Si no hay plusvalía relevante originada en el efecto de permitir comercio y/o oficinas, ni para las casas aptas para otros usos residenciales, ni tampoco para las casas no aptas, ¿para qué entonces permitir uso mixto? ¿dónde estaría la compensación por ver disminuida la paz y tranquilidad de un barrio? ¿existe acaso en Santiago una urgente y apremiante necesidad de ampliar la disponibilidad de casas-oficinas? - ciertamente no.

Entonces ¿para qué permitir uso mixto en la zona ZU-7?

2. Independientemente del fenómeno de construcción en altura, que algo de plusvalía pudiese generar, pero que ciertamente ésta plusvalía potencial se ve aminorada por la enorme cantidad de terrenos y zonas que se declaran aptas para altura, ¿qué beneficio representa en términos de calidad de vida para los que residen en la zona "ZU-7" y no trabajan allí, el hecho de que se permitan comercio y/o oficinas en todo el sector en cuestión? ¿habrá más paz? ¿menor congestión? .

3. Al declarar la zona en cuestión mixta se generará una población flotante no identificada con un rol de residente, o miembro de una familia que reside allí.
4. El permitir que entre distintas construcciones dedicadas a residencias se instalen oficinas, ello significará molestias para los vecinos directos, y un deterioro general provocado por tener casas "sin vida" o vacías después de horarios de oficina y en algunos casos en fines de semana.
5. La zona ZU-7 reemplazaría las risas de niños y el caminar de residentes, por el "ir y venir" de clientes y oficinistas del comercio y oficinas que por todo el sector se instalarían.
6. La restricción impuesta de permiso para oficinas y/o comercio de "calles de más de 15 mts. de ancho", de facto deja vedadas muy pocas calles. Casi todas las calles de la zona ZU-7 serían aptas para comercio y/o oficinas, adicionando las restricciones de construcción (más de 250 m2 y terreno apto para garajes en las partes posteriores).
Por todos los argumentos señalados, ruego a Ud. que se declare nulo el uso mixto para toda la zona ZU-7. ¿Quizás para Nueva Costanera?,- y con muchas restricciones? No lo sé.

Creo que en la búsqueda de una fórmula que se pretendió fuese equitativa, en el sentido de darle a una amplia zona la posibilidad de cambio de destino, lo que se está logrando es de facto equitativamente lograr un deterioro de la zona entre Vespucio, Vitacura y río Mapocho, tanto en calidad de vida como en sus valores monetarios.

Lo anterior se refiere exclusivamente a la propuesta de uso mixto del terreno en la zona descrita "ZU-7".

Muy agradecido por vuestra consideración a lo anterior.


JUAN IZQUIERDO UNDURRAGA

Asesoría Urbana. (Planos Reguladores.)

13



[Handwritten signature]

4357

PROVIDENCIA Nº

VITACURA, 02 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASESOR Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUÉLDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Handwritten signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SU ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES



- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 18 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Plan Regulador -
Va a Dirección Obras.

08/09/92

2400m² mínimo
C. const. 1,6 + 30%

004357

Solicita se contemple expresamente la constructibilidad que indica en la calle Trieste de la Comuna de Vitacura, todo en virtud del Principio de Igualdad ante la ley.

I. MUNICIPALIDAD DE VITACURA



- María Isabel Fuster Baretto, R.U.N. 4.339.640-4, domiciliada en Trieste #6195;
- Robinson Nuñez Tobar, R.U.N. 3.983.214-3, domiciliado en Trieste #6201; Alvaro Rojas Godoy, R.U.N. 2.681.775-7, domiciliado en Trieste #6189; Fresia López Maléndez, R.U.N. 2.976.295-3, domiciliada en Trieste #6171; Baibel Zeoka Weingart, R.U.N. B.322.764-B, domiciliada en Trieste #6183; María Matsen Chavez, R.U.N. 1.930.883-5, domiciliada en Trieste #6153; Carmen Diaz-Valdez Zúñiga, R.U.N. 3.637.572-B, domiciliada en Trieste #6207; Rosa Delpiano Del Rio, R.U.N. 5.816.485-2, domiciliada en Trieste #6213; Luis Angel Crovetto Boasi, R.U.N. 4.606.363-5, domiciliado en Trieste #6285; María Isabel Ibáñez Lortca, R.U.N. 4.336.075-2, domiciliada en Trieste #6219; y otros vecinos del

sector que firman esta presentación, a la I. Municipalidad de Vitacura,

decimos:

Que venimos a oponernos expresamente a la afectación de nuestros dominios, consistente en nuestros sitios de las direcciones señaladas, pues el Plano Regulador propuesto por ese Municipio establece que les está impedido construir un edificio en altura tal como el que se le ha permitido construir al vecino inmediato de calle Luis Pasteur. Lo anterior nos afecta seriamente pues la situación actual nos impide gozar de luz, horizonte y vista, lo cual ha significado que nuestras viviendas hayan bajado sustancialmente en su valor.

Resulta inaceptable que esa I. Municipalidad, haya autorizado al propietario del sitio contiguo, que da a la calle Luis Pasteur, la construcción de un edificio y pretende ahora impedir que nosotros, en nuestros sitios, hagamos otro tanto.

En efecto, en el sitio contiguo al nuestro que da a la calle Luis Pasteur, y a escasos 4 metros de nuestros sitios que dan a la calle Trieste, se ha construido un voluminoso edificio de 5 pisos y mansarda y se ha otorgado permiso para construir otro similar. En relación a la calle Joaquín Cerda, ya hay ofertas de compra por las casas construidas por parte de las constructoras, lo que de llevarse a efecto, nos dejara aun más cercados por edificios a todos los vecinos de la calle Trieste.

La construcción del edificio actual nos ha privado completamente de privacidad

y vista y este problema aumentará con la construcción del nuevo edificio ya aprobado, afectando a una mayor cantidad de vecinos, haciendo imposible la vida familiar y social en nuestras propias casas y moradas pues el ruido de la construcción y las impertinencias de los obreros, ha sido enorme. Esta situación -ya irreversible- hace que nuestras casas hayan perdido más de la mitad de su valor y no queremos nosotros seguir viviendo en ellas porque carecen de toda privacidad.

La política de ese Municipio ha resultado pues, desastrosa para estos vecinos, quienes hemos perdido privacidad y parte importante de nuestro patrimonio.

Queremos pues vender nuestros sitios, pero para que tengan valor es necesario que se pueda construir en ellos un edificio de iguales características que el que ya se autorizó a construir en el sitio contiguo.

Por lo anterior, en virtud del Principio de Igualdad ante la Ley, reconocido y garantizado por la Constitución Política del Estado, requerimos formalmente que el Plano Regulador de la Comuna de Vitacura contemple para nuestros sitios el que se permita construir en ellos con una constructibilidad del 40% del mismo pero con altura de, a lo menos, 6 pisos.

La discriminación está prohibida expresamente por la Constitución Política del Estado por ser atentatoria a las bases de la institucionalidad y, específicamente, a la libertad y dignidad que para las personas contempla el Art.1ro de nuestra Carta.

El Estado y las Municipalidades tienen, por mandato de la misma Carta, que

ponerse al servicio del bien común y de la realización espiritual y material a que las personas tenemos derecho.

Las municipalidades, como organismos del Estado, no pueden discriminar en el trato, según expresamente lo consigna el Art. 19 número 22 de la Constitución Política del Estado. Ni siquiera por ley -según allí se expresa- puede tal discriminación realizarse. De allí que no nos resulte aceptable que esa Municipalidad haya otorgado un beneficio a un vecino y que no se nos otorgue igual derecho a nosotros, aún cuando nos separa sólo una pandereta divisoria. Ello atenta, además, contra el Principio de Igualdad ante la Ley que también garantiza la Carta Principal.

En derecho, la única diferenciación posible entre una propiedad y otra, puede provenir y sólo puede fundarse en la existencia de calles de tránsito regular, lo que no se da en este caso, entre nuestros sitios y los sitios que dan hacia Luis Pasteur, y hacia la calle Trieste.

Por lo anterior y en virtud del derecho de petición constitucional, rogamos no efectuar discriminación arbitraria y establecer para nuestros sitios igual constructibilidad que la otorgada a los vecinos que dan a Luis Pasteur, teniéndonos por opuesto a la proposición del Plano Regulador para la Comuna de Vitacura.

Maria Isabel Fuster Baretto RUN 4.339.640-4
 Robinson Nuñez Tobar RUN 3.983.214-3
 Alvaro Rojas Godoy RUN 2.681.775-7
 Fresia López Meléndez RUN 2.976.295-3
 Baibel Zsoka Weingart RUN 8.322.764-8
 María Matsen Chávez RUN 1.930.865-5
 Carmen Diaz-Valdéz Zúñiga RUN 3.637.572-8
 Rosa Delpiano Del Río RUN 5.816.485-2
 Luis Angel Crovetto Boasi RUN 4.606.363-5
 María Isabel Ibañez Lorca RUN 4.336-075-2



 y Fresia Lopez M.
 Baibel Zsoka
 María Matsen Chávez
 Carmen Diaz Valdéz
 Rosa Delpiano
 Luis Angel Crovetto
 María Isabel Ibañez

Y otros vecinos del sector que firman esta.

Mercedes Reunort Domini puz RUN 4028156-9 Mercedes Reunort's
 Trieste 6177

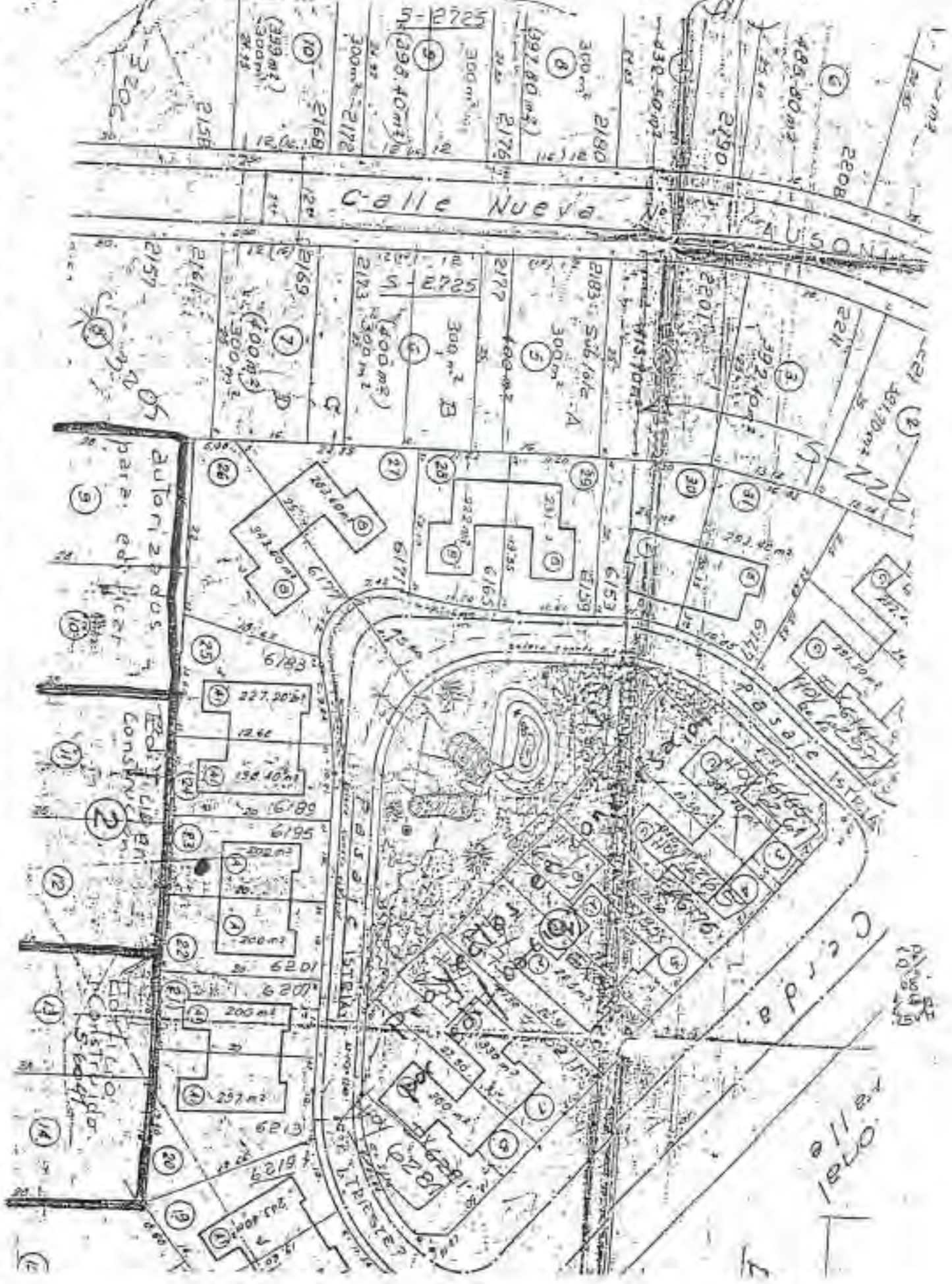
Mariano Garcia Verón con. 3.832607-4 Mariano
 TRIESTE 6141.

M. Ester Perez A M. Ester
 Trieste 6149

Mónica Flores Paluca Mónica
 C.T. 4015128-1 Trieste 6165

Peter Humley Nobbs Peter
 C.I. 3139.699-9 Trieste 6159.

La totalidad de los propietarios de Trieste han
 firmado esta petición.
 La respuesta entregarla o avisar a Mrs Isabel
 Fuster f: 218-6638 / 218-5287 Trieste 6195.



HERNAN CALVO SALAS
JORGE SOUELLA AVENDAÑO
JORGE SOUELLA CORREA
ARQUITECTOS

Asesoría Urbana 14
Plan Regulador

Santiago, 7 de Septiembre de 1992

812

Sr. Director
Departamento de Obras
Ilustre Municipalidad de Vitacura
Presente.-



08.09.92

Muy señor nuestro:

En el Plan Regulador Comunal de Vitacura se establecen en el Título J, Capítulo 30 las características y normas de las zonas en que se propone dividir la Comuna.-

Dentro de las "Macrozonas Consolidadas" y específicamente en la denominada Z U-7 Mixta se establece una superficie mínima para los terrenos en las cuales se proyectan nuevas obras de construcción. Al estar estos proyectos sujetos a otras condiciones de: frente predial mínimo - coeficiente de constructibilidad- ocupación de suelo -agrupamientos y rasantes etc, nos parece, que ellas son más que suficientes, para lograr un proyecto que garantice los derechos de los vecinos y la calidad de vida de la Comuna de Vitacura, sin necesidad de fijar un límite predial mínimo.-

Esto se ha demostrado, con aprobación general, en la Comuna de Providencia, donde no se establecen limitantes de superficie mínima de lotes, favoreciendo si, conforme lo dispuesto en el artículo 63 de la L.G.U.C., la fusión de roles, aspecto también propuesto en el artículo 11 de O.L. de Vitacura.-

Al establecer un límite mínimo de superficie predial se producirá, sin beneficio de nadie, una inmovilidad en la renovación del sector, constituido en su gran mayoría por predios de superficies no mayores de 600m² y con construcciones de 35 años y más.-

HERNAN CALVO SALAS
JORGE SQUELLA AVENDAÑO
JORGE SQUELLA CORREA
ARQUITECTOS

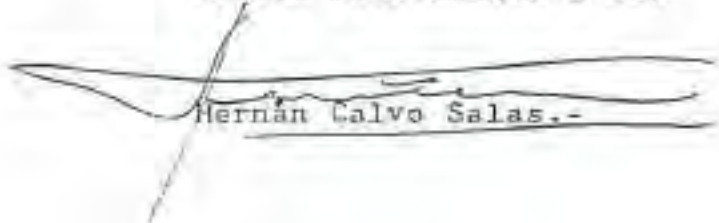
- 2 -

La realización de una construcción en un predio mínimo de 2.000 m2 significaría una inversión del orden de 100.000 U.F. lo que limitará el acceso a ellos de los profesionales y empresas que no dispongan de esa capacidad económica.-

Hacemos esta presentación como vecinos de esa Comuna y en representación de otros propietarios, que se ven afectados por una disposición que solicitamos sea suprimida , cual es de la Superficie predial mínima.-

Agradeciendo de la atención que se sirva dispensar a la presente.-

Saluda atentamente a Ud.-


Hernán Calvo Salas.-



Plan Regulador *PH*
22-9-92

15



PROVIDENCIA N° 4558

VITACURA, **09 SEP 1992**

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO



21-9-92

[Signature]

DIRECTORA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

- 1) 48 HORAS
- 2) 5 DIAS

OBSERVACIONES: Plan Regulador Dirección Obras

004558

MAT.: Ordenanza Local Plan Regulador
Comunal de Vitacura.

Santiago, Septiembre 8 de 1992.

D E : Hugo Castro Albornoz - Vecino de Vitacura.

A : Sr. FRANCISCO BERTRAND VERGARA - Director de Obras.
I. Municipalidad de Vitacura.

M A T E R I A : ORDENANZA LOCAL PLAN REGULADOR COMUNAL DE V
TACURA. ZONA Z - 8.

Formula observaciones y sugiere agregar al
final de rubro " Usos Permitidos " (Pág. 25), lo siguiente:

" EN AQUELLOS CASOS EN QUE, COMO CONSECUENCIA DEL CAMBIO DE
DESTINO, EL BIEN RAIZ HAYA SIDO MODIFICADO O TRANSFORMADO D
MANERA TAL QUE NO PUEDA VOLVER A SER UTILIZADO COMO CASA HAB
TACION, EL CAMBIO DE DESTINO PERMANERA VIGENTE MIENTRAS SE M
TENGA ESTA CONDICION. "

ANTECEDENTES:

Adquirí en el año 1962, el inmueble
ubicado en Av. Vitacura 6496, con sitio de 490 m2. ; 14 me-
tros de frente y 120 metros edificadas.

Desde hace algunos años, principalme
te debido a la implementación del Centro Comercial Los Cobre
el sector derivó fatalmente en barrio comercial, sin atenuan-
tes, con todos los efectos negativos ambientales imaginables
incluso con imposibilidad o peligro en la salida o acceso a
mi casa (casa Esquina).

Hace dos años/arrendé con fines comer-
ciales mi casa. Para tal efecto se solicitó " Cambio de Des-
tino " , Fué autorizado por la I. Municipalidad de Las Conde
por Decreto Nro. 840, de 20 de Junio de 1990.

En Contrato de Arrendamiento se auto-
rizó efectuar en el inmueble las modificaciones pertinentes.
La Casa habitación se transformó en " LOCAL COMERCIAL ".

Actualmente, el inmueble no cuenta
con las características elementales de una casa habitación:
dormitorios, baños, cocina, etc.

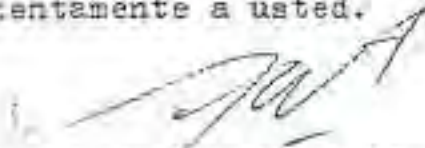
En Página 25 de "Ordenanza " , en referencia, en el rubro que se refiere a ZONA Z U - 8 - Preferentemente Comercial.- En el Inciso Final del Título dice: Usos Permitidos: Los cambios de destino aprobados con anterioridad a la publicación de esta Ordenanza, que no cumplan con las condiciones arriba establecidas, quedarán congelados.

El término " congelados", según lo informado, significaría que el inmueble no puede cambiar de arrendatario ni de rubro, ya que, en tal caso deberá retrotraerse a su condición u objetivo anterior, o sea destinarse a " casa habitación "

Tal disposición significa la pérdida total de la propiedad, ya que manifiestamente no puede ser utilizada como casa habitación, ya que desapareció como tal. Además, significaría que el " actual presunto propietario", quedará dependiendo absolutamente de la voluntad, situación económica, buen éxito o fracaso comercial del arrendatario, ya que su retiro fatalmente significaría la pérdida del bien raíz, que no podría utilizarse ni como local comercial ni como casa habitación.

Con el objeto de evitar situaciones como la que se describe, considero de justicia agregar al final del párrafo mencionado, la excepción indicada precedentemente.

Saluda atentamente a usted.



Hugo Castro Albornoz.

Nueva York 53. of. 62.

Fonos: 698 9379.

696 5687.

ZONA ZU-8. Preferentemente Comercial.

Usos permitidos:

- Comercio de escala vecinal, comunal e intercomunal
- Equipamiento de escala comunal: de salud, educación, culto, cultura, servicios públicos, organizaciones comunitarias, turismo y servicios profesionales
- Estaciones de intercambio modal
- Talleres y Servicios Artesanales Inofensivos, como parte de un centro comercial
- Residencial, a partir del segundo piso
- Areas verdes

En el caso de cambio de destino de viviendas, éstas deberán tener un mínimo de 250 m² edificados y cumplir con las exigencias de estacionamiento que se establecen en esta Ordenanza en el interior del predio, sin utilizar el antejardín. Los antejardines tampoco se podrán utilizar para exhibir artículos o productos.

Los cambios de destino aprobados con anterioridad a la publicación de esta Ordenanza, que no cumplan con las condiciones arriba establecidas, quedarán congelados.

Usos prohibidos:

- Todos los no mencionados como permitidos.

Superficie predial mínima : 1.000 m²

Frente predial mínimo : 20 m

Coefficiente de constructibilidad:

- Para proyectos que opten por edificación continua : 3.0
- Para proyectos con edificación aislada : 1.8

Santiago, 8 de Septiembre de 1992.

Señor
Francisco Bertrand Vergara
Director de Obras
Municipalidad de Vitacura
PRESENTE

De nuestra consideración:

Por la presente venimos en solicitar se modifique el Proyecto de Plan Regulador Comunal que ha sido puesto en conocimiento público, en lo relacionado con la parcela Nº 6 de la Chacra Lo Alvarado del fundo Lo Curro, de propiedad de los suscritos, en el sentido de que sea clasificado en dicho Plan con las características ZUE3 y/o ZUE2, y, de esta forma, se permita su uso residencial y/o Comercial.

Fundamentamos nuestra solicitud en las siguientes fundamentaciones de hecho y de derecho:

a) ANTECEDENTES

1. Las sociedades ARANAÑ S.A. y LAS CUJAS S.A. que representamos son dueñas en común de la Parcela Nº 6 de la Chacra Lo Alvarado. El dominio se encuentra inscrito a Fs. 13914 Nº 10165 del Registro de Propiedad del Conservador de Bienes Raíces de Santiago del año 1990. (documento Nº1 que adjuntamos).

Adquirieron esta propiedad a la Constructora Doña Isidora Limitada, por escritura pública otorgada en la Notaría de Santiago de don Patricio Raby Benavente con fecha 27 de Diciembre de 1989. (documento Nº 2 que adjuntamos). El valor de la compraventa alcanzó la suma de \$ 1.700.000.000.-

2. La inversión antes referida fue hecha con el objetivo preciso de efectuar el Loteo y Urbanización del referido predio. Estos objetivos, amparados en un Plan Regulador Comunal que permitía tal proyecto, eran y son plenamente compatibles hasta esta fecha, con las normas que rigen la materia.

3. Por escritura pública de fecha 8 de Marzo de 1990 ante el

P & G

LARRAIN
PROPIEDADES

paulo & gerardo larrain
fono: 2286516 - fax: 2282253
gertrudis echeñique 220 - santiago - chile

Notario de Santiago don Eduardo Avello Concha, (documento N° 3 que adjuntamos) los suscritos cedimos, en forma gratuita, a la Ilustre Municipalidad de Las Condes, la franja de terreno que en dicha escritura se expresan. Esta cesión se hizo "condicionalmente y a perpetuidad", con el objeto de impulsar la construcción de la Avenida Portezuelo Oriente y de dar cumplimiento, por otra parte, al perfil de las vías Avenida Santa María o Costanera Norte.

En la cláusula sexta de la referida escritura se impone a la I. Municipalidad mencionada, la obligación de destinar la franja de terreno cedida a la construcción y terminación de los caminos referidos, estableciéndose en caso de incumplimiento, la resolución ipso facto de la cesión y la obligación de proceder a expropiar los terrenos que se ceden.

4. Con el objeto de llevar adelante el Proyecto Inmobiliario a que nos hemos referido precedentemente, los propietarios, manifestando su "interés en proyectar un Loteo con fines habitacionales" y con el objeto de obtener "los recursos de agua necesario para la realización del Loteo", adquirieron a la Empresa de Agua Potable Lo Castillo Limitada, en la suma de 6.500 Unidades de Fomento, derechos de agua equivalente a 10 lt/seg. para destinarlos al abastecimiento de agua potable del Loteo que se iba a desarrollar. Tal cosa consta en la escritura pública de fecha 16 de Septiembre de 1988 ante el Notario de Santiago don Andrés Rubio Flores (documento N° 5 que adjuntamos)

5. Con fecha 23 de Abril de 1992 se presentó a la Secretaría Ministerial Metropolitana del Ministerio de Vivienda, el Proyecto de Loteo del Sector Oriente de la Parcela 6 de la Chacra Lo Alvarado. Con fecha 29 de Mayo de 1992 el Jefe del Departamento de Desarrollo Urbano don Patricio Hermosilla Gajardo comunicó que el "Proyecto de Loteo presentado, cumple con las normas establecidas por el Plan Intercomunal de Santiago contando con esto con nuestro informe favorable para ser presentado y aprobado por la I. Municipalidad de Vitacura". (documento N° 6 que adjuntamos)

Igualmente, con fecha 3 de Junio de 1992 se presentó solicitud a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Vitacura para la aprobación del Proyecto de Loteo referido. Por resolución Sección 5° N°05 de fecha 25 de Junio de 1992 del Director de Obras de la I. Municipalidad de Vitacura don Francisco Bertrand Vergara determinó "aprobar el Proyecto que Lotea el Sector Oriente de la Parcela N° 6 de la Chacra Lo Alvarado que enfrenta la calle Camino El Portezuelo Lá Dehesa..." (documento N° 7 que adjuntamos)

P & G

**LARRAIN
PROPIEDADES**

paulo & gerardo larrain
fono: 2286516 - fax: 2282253
gertrudis echeñique 220 - santiago - chile

6. Con fecha 31 de Julio de 1990 la Secretaria Ministerial Metropolitana del Ministerio de Vivienda y Urbanismo aprobó el Proyecto de Loteo del sector Poniente de la parcela 6 de la Chacra Lo Alvarado.

Con fecha 13 de Noviembre de 1990 nuestras representadas presentaron solicitud a la Dirección de Obras de la I. Municipalidad de Las Condes para la aprobación del Proyecto de Loteo del Sector Poniente del referido predio.

Por Resolución Sección 5ª Nº 137 de fecha 8 de Febrero de 1991 el Director de Obras Municipales resolvió aprobar el Proyecto de Loteo del Sector Poniente de la Parcela Nº 6, chacra Lo Alvarado (documento Nº 8 que adjuntamos).

b) EL PROYECTO DE PLAN REGULADOR AFECTA A NUESTRA PROPIEDAD

En el proyecto de Plan Regulador de la Comuna de Vitacura que se ha entregado al conocimiento público, se establece que la mayor parte del Predio de nuestra propiedad ha sido clasificado con las características de ZE2 y 2R2

Lo anterior significa que de acuerdo a este Proyecto de Plan Regulador, la mayor parte de nuestra propiedad queda destinada al Parque Intercomunal Cerro Alvarado, cuyo uso permitido es exclusivamente el de área verde, deporte, esparcimiento y cultura, prohibiéndose todo otro uso.

Igualmente, se establece que, una parte también importante de nuestra propiedad, es zona de restricción, de protección de quebrada y sus cauces, con prohibición total de edificación.

En virtud de tales especificaciones, casi la totalidad de nuestra propiedad queda con prohibición de ser loteada y urbanizada.

c) FUNDAMENTOS

1. Como hemos señalado, las empresas que representamos adquirieron e hicieron una fuerte inversión para realizar el Proyecto de Loteo y Urbanización referido, al amparo de la normativa vigente y del Plan Regulador que impera hasta el día de hoy. En base a tal legislación, hemos obtenido las aprobaciones a los proyectos de loteo del Sector Oriente y del Sector Poniente de la Parcela 6 de la Chacra Lo Alvarado. Estas aprobaciones constituyen permisos

P & G

LARRAIN
PROPIEDADES

paulo & gerardo larrain
fono: 2288515 - fax: 2282253
getrudis echeñique 220 - santiago - chile

específicos a nuestras empresas y le otorgan derechos que han ingresado a nuestro patrimonio.

Al aprobar el Proyecto de Loteo se está entregando, luego de cumplir con la totalidad de las exigencias legales, un permiso para realizar las obras de Loteo.

Así lo dispone el artículo 44 de la actual Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, vigente hasta el 15 de Septiembre próximo, al señalar que " la autorización concedida por el Director de Obras Municipales para desarrollar los proyectos definitivos de loteo tendrá una vigencia de 180 días contado desde la fecha de la Resolución respectiva".

Esta autorización constituye un derecho de mi representada. Sobre esta autorización o permiso, existe "una especie de propiedad" de acuerdo a lo que dispone el artículo 583 del Código Civil. A su vez el artículo 12 de la Ley sobre Efectos Retroactivo de las Leyes establece que todo derecho real adquirido bajo una ley y en conformidad a ella, subsiste bajo el imperio de otra.

Es por lo anterior que la Ordenanza General de Construcciones y Urbanizaciones señala en el Inciso Segundo del artículo 44 que "las modificaciones que se introduzcan a los planes reguladores en materia de tamaños prediales, frentes mínimos y, siempre que se otorgue el permiso de loteo dentro de los 90 días siguientes al término del plazo de vigencia de la autorización a que se refiere el Inciso Primero".

Queda claro, entonces, que mi representada tiene derecho de dominio sobre su permiso de loteo y que cualquier modificación no afecta a tales permisos y a cualquier anteproyecto aprobado.

2. Creemos también importante hacer presente que de aprobarse el Plan Regulador en los términos que se señala, para que efectivamente puedan destinarse esos terrenos a las áreas verdes pretendidas, deberá necesariamente expropiárseles el terreno. Ello significará que deberá cancelárseles por el daño patrimonial efectivamente causado, correspondiente al valor comercial de nuestra propiedad y de los terrenos que hemos donado a la Municipalidad incluyendo, en la valorización, evidentemente, el hecho de que el Proyecto de Loteo se encuentra aprobado. Ello, en definitiva implica, una imposibilidad práctica de destinar efectivamente estos sitios a áreas verdes.

3. Nos interesa además destacar, que no existe ninguna razón que

P & G

LARRAIN
PROPIEDADES

paulo & gerardo larrain
fono: 2286516 - fax: 2282253
gertrudis echeñique 220 · santiago · chile

haga especialmente necesario que la falda poniente del Cerro Alvarado sea declarado Zona Especial 2 E-2 de Parque Intercomunal.

Existen actualmente importantes zonas de la Comuna de Vitacura destinadas a áreas verdes, que no están siendo ocupadas como tales y algunas de ellas en estado de abandono desde hace muchos años, otras han sido cedidas en concesión, dejando de ser usadas como parque-área verde y otras han cambiado su destino definitivamente a actividades muy lejanas de áreas verdes- centro atómico La Reina, aerodromo Lo Castillo, viviendas cerro 18 etc. La falda poniente del Cerro Alvarado vendría a aumentar la cantidad de zonas destinadas a áreas verdes en Vitacura, cosa que no parece necesario para una comuna de las características que ésta tiene, y que, de acuerdo con nuestras informaciones tiene un estandar de 10,15 mts² por habitante de áreas verdes mantenidas (casi el doble de comunas como Providencia o Las Condes). Este estandar es aumentable al doble con solo ocupar las áreas verdes, ya propiedad de la comuna, actualmente en abandono o en concesiones.

Hay que tener presente, que en el área consolidada de Vitacura, todos los loteos, ya cedieron los porcentajes que legalmente se establecieron para formar áreas verdes. Estos porcentajes fueron impuestos en su momento por la autoridad respectiva basada en parámetros de equilibrio entre mt² construibles y áreas libres. Nuestro loteo aprobado contempla su zona de área verde, como fue exigido siempre a todos, sin recurrir a recargar en unos pocos los pasivos de la comuna.

El aumentar los mt² destinados a áreas verdes no significará que necesariamente se mejorará la "calidad de vida de Vitacura", ya que se debe entender por tal, armonía en el desarrollo de todas las actividades urbanas. Es así, que se pretende incrementar un indicador cuya cifra supera con creces la medida estandar de destinando cuantiosos recursos a este fin, despreocupandose de otros aspectos que han sido declarado como deficitarios por los mismos consultores, como es la carencia de alcantarillado de aguas lluvias en el plan de Vitacura.

Queda claro, entonces, que existen áreas verdes en la comuna que no están siendo ocupadas, que se trata de una comuna con un estandar de áreas verdes que parece bastante razonable, y que existen otras zonas que pueden ser declaradas para parque, que no cuentan actualmente con proyecto de loteos aprobados.

4) Respecto a la parte que nos afecta declarada como zona ZR-2.

P & G

LARRAIN

PROPIEDADES

paulo & gerardo larrain

fono: 2286516 - fax: 2282253

gertrudis echeñique 220 - santiago - chile

Protección de quebradas y cauces consideramos que en todo el faldeo del cerro Manquehue donde está localizado el loteo Sta. María Manquehue y otros existen quebradas recolectoras de aguas lluvias de una importante hoya hidrográfica (cadena del Manquehue) las cuales con un adecuado tratamiento han sido urbanizadas e incorporadas al proceso urbano. Este es un claro ejemplo de que con un adecuado estudio y obras de defensa, se puede manejar y controlar el tema de quebradas.

En nuestro caso no se justifica declarar un importante area como zona de protección de quebradas y cauces ya que no existe una hoya hidrográfica de significación y las quebradas pueden ser de acuerdo a las técnicas vigentes, perfectamente tratadas.

5) La unidad geográfica que siempre se postuló y se puso en conocimiento de la autoridad oportunamente fué de 50 Ha., formando un pequeño anfiteatro, el cual debe tener tratamiento homogéneo al propuesto tanto en la ala Oriente como en la Poniente .

Esta unidad da la posibilidad única de poder densificarse sin causar interferencias con los vecinos y de constituirse desde el inicio en un barrio de edificios con una adecuada planificación de la infraestructura y en forma de conjunto armónico.

Dentro de la elaboración de macrozonas nuestra petición apunta a que se reconozca que nuestro terreno es parte de una unidad geográfica con la denominada zona ZUE-2 y por lo tanto debe tener un tratamiento similar desde el punto de vista de la normativa.

Otro aspecto a considerar, es limitar mediante un hito geográfico las zonas ZUE-3 de extensión mixta. Este hito debe ser, el canal Metropolitano o bien el camino Portezuelo. Este es un límite claro y reconocible, no así el propuesto que correspondería a una línea imaginaria de difícil definición. También podría considerarse el calificar este sector como ZU3.

Estimamos, por último que nuestra representada tiene el pleno derecho a desarrollar su proyecto urbanístico en los terrenos de su propiedad referidos, que las modificaciones al Plan Regulador no las afectan, que este Plan Regulador puede destinar otras zonas de áreas verdes y que es de gran imposibilidad práctica lograr que efectivamente los terrenos de nuestra representada queden en definitiva destinados a parques.

Por todo lo anteriormente expuesto es que solicitamos al Señor

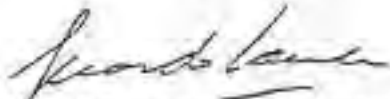
P & G

LARRAIN
PROPIEDADES

paulo & gerardo larrain
fono: 2286516 - fax: 2282253
gertrudis echeñique 220 - santiago - chile

Director se sirva revisar el Proyecto de Plan Regulador en lo relativo a nuestra propiedad, y en definitiva, modificar dicho Proyecto en las partes de nuestra propiedad que han sido declaradas 2R2 2E2 declarando zonas 2UE3 y/o 2UE2 la Parcela 6 de La Chacra Lo Alvarado de Las Condes.

Atentamente,



GERARDO LARRAIN KIMBER
ARANAZ S.A.



PAULO LARRAIN KIMBER
LAS CUJAS S.A.



Santiago , 9 de septiembre de 1.992 .-

G. G. 930

Señor
Francisco Bertrand V.
Director de Obras Municipales
I. Municipalidad de Vitacura
Presente .-

De nuestra consideración :

Por medio de la presente y estando dentro de plazo , le hacemos llegar nuestra objeción frente a la proposición del "Proyecto de Plan Regulador Comunal de Vitacura" , basados en los argumentos y consideraciones que pasan a exponerse .

La Empresa de Agua potable Lo Castillo S.A. es dueña de los terrenos que conforman los denominados Fundo Lo Gallo y Fundo Lo Matto , predios ambos que han sido contemplados como futuras áreas verdes en el proyecto de plan regulador materia de la presente objeción , en circunstancias que ambos serán urbanizados y destinados a fines de vivienda , según se desprende tanto de las conversaciones y acuerdos sostenidos con la misma I. Municipalidad de Vitacura y , con su antecesora legal , la I. Municipalidad de las Condes , como asimismo de una serie de cartas , convenios y resoluciones referentes a tales predios , algunas de las cuales incluso se han traducido en autorizaciones para urbanizar , aprobaciones de planos que ya fueron inscritos y otras gestiones también de carácter definitivo .

Los antecedentes que justifican nuestra oposición son los siguientes :

a) Situación que afecta al Fundo Lo Gallo :

Este terreno está ubicado en el sector que enfrenta a las calle Avda. Costanera Sur , Padre Damián de Veuster (ex-La Caridad) , Avenida Monseñor Escrivá de Balaguer , Las Tranqueras Oriente y Avda. Padre Hurtado , Comuna de Vitacura .

En el proyecto de plan regulador materia de esta objeción se contempla como superficie de áreas verdes los terrenos del predio denominado "Fundo Lo Gallo" o "Isla Lo Gallo" , ya individualizados .

Mediante Resolución 28 N° 147 , de fecha 27 de diciembre de 1.991 , emitida por la Dirección de Obras Municipales de la I. Municipalidad de Las Condes , fue aprobado el plano de loteo , con el N° L-835 , de los terrenos del Fundo Lo Gallo , en la forma y condiciones que señala dicha Resolución .

Posteriormente , con fecha 10 de septiembre de 1.992 , la Dirección de Obras a su cargo extendió al Certificado de Urbanización N° 34 , en el cual se deja constancia que las

Edificio Marquina 1912
Casilla 1918 - Centro
Fono 2281658
Fax 2087689
LAS CONDES

10.09.92

obras de urbanización del loteo antes referido se encuentran garantizadas y se autoriza el archivo del plano N° L-835 en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago .

Por último , con fecha de hoy 9 de septiembre de 1.992 , su Dirección de Obras extendió los Certificados de Urbanización N°89 y N°90 , referidos a los lotes letras "A" a la "M" , en que fue subdividida la propiedad correspondiente al Fundo o Isla La Gallo , ya aludida .

Teniendo en consideración todo lo anterior , como asimismo una serie de antecedentes relativos a la posibilidad de urbanizar la ribera sur del Rio Mapocho , el nuevo trazado de la Avenida Costanera , el Informe N° 562 de fecha 20 de diciembre de 1.991 emitido por Asesoría Urbana y otras directamente relacionados con este loteo , solamente podemos concluir que el proyecto de plan regulador presentado incurrió en un error al considerar los terrenos del "Fundo La Gallo" o también "Isla La Gallo" como área verde .

E) Situación que afecta al Fundo La Matta :

En este caso se trata del sector que enfrenta las calles Tabancura y Las Huaitetas , contiguo al Rio Mapocho y donde se encuentran actualmente las plantas de Filtros de la Empresa de Agua Potable Lo Castillo S.A. , el cual también ha sido considerado como área verde en el proyecto de plan regulador de Vitacura .

Sobre el particular , debemos señalar a usted que , atendido el hecho que los terrenos ya señalados se encuentran ubicados en una zona de expansión urbana , nuestra Empresa presentó un proyecto de loteo de los mismos ante la Secretaría Ministerial Metropolitana del Ministerio de la Vivienda , conjuntamente con el Oficio Ord. N° 0564 del Ministerio de Obras Públicas , en el cual consta la aprobación otorgada al proyecto de defensa fluvial preparado por nuestra parte .

Con lo anterior se pretende llegar a un nuevo trazado de la costanera , pegada al río , y la construcción de defensas fluviales adecuadas , las que podrían ser financiadas parcialmente mediante el loteo y urbanización de los terrenos del sector , entre los cuales se encuentra el denominado "Fundo La Matta" . En todo caso , cabe tener presente que la misma Municipalidad de Vitacura tiene algunos terrenos en el sector .

Los nuevos criterios de la autoridad en cuanto a densificar zonas nuevas que cuenten con una infraestructura vial y de servicios adecuada , sumados al altísimo costo que representaría para la Municipalidad el tener que expropiar tales terrenos , además de los fondos necesarios que deben contemplarse para la imprescindible construcción de gaviones

en la ribera sur del Río Mapocho en dicho lugar, aconsejan destinar tales terrenos a fines de urbanización y vivienda; ello además serviría para aprovechar el nuevo trazado de la Avda. Costanera que se ha propuesto que permite reforzar la defensa del río y obtener fondos necesarios para costear las obras que dicha defensa fluvial implica y que ya han sido señaladas.

En relación con esto último resulta particularmente necesario referirse a la situación del trazado de la Avenida Costanera que estaría siendo propuesta en el proyecto de plan regulador.

Cabe señalar que, tal como se ha hecho ver, la ribera sur del Río Mapocho no cuenta con protección adecuada, por lo que estará siempre expuesta a posibles desbordes del mismo, con el consiguiente perjuicio para nuestra parte y para el abastecimiento de agua potable en la zona, especialmente considerando que la ribera norte del río tiene gaviones que fueron colocados contrariando toda la experiencia e información técnica sobre dicha materia, la que aconseja la construcción paralela o simultánea de defensa fluvial en ambas riberas, para evitar daños de consideración en una de ellas. Además, debe recordarse que nuestra Empresa hizo a la I. Municipalidad de Las Condes, antecesora legal de la I. Municipalidad de Vitacura, un importante aporte en dinero para que dichas obras se ejecutaran.

Un punto que reviste particular importancia es el que dice relación con las consecuencias de toda índole que se derivarían del nuevo trazado de la Avenida Costanera que ha sido propuesto en el proyecto de plan regulador. En cuanto a dicho asunto debe hacerse presente lo siguiente:

18 Resulta inexplicable que, sin justificación arquitectónica ni urbanística alguna, se haya cambiado el trazado natural, obvio y ya existente de una avenida definida como "Costanera" (la que corre en todo su largo al costado de los gaviones instalados en la ribera del río); por un diseño que involucra distanciarla caprichosamente de dicho sector, haciéndole perder, para comentar, la naturaleza misma de ella y que le ha dado su nombre.

19 Tampoco puede aceptarse que injustificadamente se haya decidido dejar de lado, y prescindir a la vez, de la importante contribución que esa avenida aporta para los fines de defensa fluvial que son necesarios en el sector y que además se haya desechado la posibilidad de unir la misma, es decir la Avenida Costanera, a la Avenida Las Huallatas, en un lugar en que naturalmente se juntan y con gran beneficio para las necesidades de tránsito que la ciudad demanda.

10 Finalmente , no es lógico que la autoridad prescinda de la colaboración de los particulares, que implícitamente estaría envuelta en el trazado de la Avenida Costanera al costado inmediato del río, y que contribuiría a transformar en realidad la construcción de una vía como la ya nombrada , la que de resultar de cargo exclusivo del sector público involucraría un costo cuantioso para el mismo y seguramente una postergación de tal obra .

Considerando todo lo expuesto , resulta lógico concluir que el destino lógico de los terrenos del Fundo Lo Matto o Isla Lo Matto es el habitacional , ya que ello permitirá alcanzar , entre otros, los siguientes objetivos :

- permitir que la I. Municipalidad de Vitacura recaude fondos para poner al día obras imprescindibles de defensa fluvial como las ya descritas ;
- colaborar con las soluciones de tránsito de la ciudad , al aprovechar el nuevo trazado de la Avda. Costanera para dar un buen acceso al sector , haciendo realidad su construcción y consiguientes beneficios que se indicaron;
- contribuir a un desarrollo urbanístico mas armónico de la ciudad , promoviendo la construcción de sectores con mas densidad que cuenten con las obras de infraestructura adecuadas y evitando que ello siga produciéndose en zonas ya construidas y que no cuentan con las mismas , lo que actualmente afecta especialmente a la Comuna de Vitacura (día a día se están demoliendo viviendas útiles y de buena calidad para satisfacer necesidades de vivienda , la mayoría de las veces en lugares que no fueron pensados para zonas de alta densidad de población y que, por ello , no cuentan con la infraestructura necesaria) ;
- obtener fondos , provenientes de los nuevos lotes y permisos de edificación , que permitan financiar otro tipo de obras de interés para la comunidad ;
- evitar que la I. Municipalidad de Vitacura tenga que gastar altísimas sumas de dinero para realizar las expropiaciones necesarias para las áreas verdes que está proponiendo y convenir , en cambio , con los loteadores y urbanizadores el establecimiento de las mismas en sectores que sean necesarios , etc.

En relación con lo anterior , debemos señalar a usted que los lugares en los cuales se encuentran los predios de nuestro dominio y que se habrían propuesto como sectores para áreas verdes tienen , además de todo lo señalado , la especial particularidad de declinar por un lado con el Río Mapocho y por los demás costados con áreas verdes y lotes similares , lo que evita causar molestias a vecinos del lugar y permite una planificación y desarrollo urbanísticos mas armónicos.


De acuerdo con lo antes expresado presentamos nuestra oposición y objeción al proyecto de plan regulador de la Comuna de Vitacura que se ha propuesto y solicitamos a usted lo siguiente :

19 Dejar sin efecto las áreas verdes propuestas en el sector del Fundo Lo Gallo o Isla Lo Gallo, basado en el hecho de que existe un plano de lotes de dicho sector debidamente aprobado por la misma Municipalidad e inscrito en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago, que se ha autorizado la urbanización de los terrenos y que ella se encuentra ya debidamente garantizada y que, además, nuestra parte ya ha realizado diversas gestiones y asumido algunos compromisos respecto de los lotes resultantes de la subdivisión del Fundo Lo Gallo, en razón de estar ya definida totalmente la situación de tales terrenos; y

20 Dejar sin efecto la destinación de áreas verdes del sector en el cual se encuentra el predio Fundo Lo Matto o Isla Lo Matto, basado en los argumentos y consideraciones expuestas respecto de dicho lugar y en la importante contribución que significaría al desarrollo urbanístico tanto de esa zona como de la Comuna de Vitacura y ciudad de Santiago; todo lo cual aconseja claramente que se contemple el lugar para la edificación de viviendas que satisfagan las necesidades de densificación de la Comuna.

Saluda atentamente a usted .

P.P. Empresa de Agua Potable Lo Castillo S.A.


Alejandro Dussallant Nolasco
Gerente General



Asesoria Urbana.

Planos Repulacion

18


PROVIDENCIA N° 4492

VITACURA, 08 SL. 1992

ALCALDIA

JEFE DE GABINETE
SECRETARIA MUNICIPAL
SECPLAC
DIRECCION JURIDICA
EDUCACION MUNICIPAL
RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
JUZGADO DE POLICIA LOCAL
DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
DECOM
- DEPORTE
DEPTO. DE INSPECCION

DIRECCION DE MODAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
DIRECCION DE TRANSITO


OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 10 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:


323
09.09.92.



INMOBILIARIA LAR S.A.

004492

Santiago, 8 de Septiembre de 1992
51/92

Señor
Francisco Bertrand
Director de Obras
I. Municipalidad de Vitacura
Presente

Muy señor mío:

Adjunto encontrará mis observaciones al proyecto de Plan Regulador para Vitacura.

Si bien no toco el aspecto puramente urbanístico, he procurado referirme a aquello que mejor conozco, lo inmobiliario.

Ruego a usted tenerlos en consideración, al momento de afinar dicho proyecto.

Sin otro particular, saluda atentamente a usted,

GERMAN MOLINA ARMAS
C.I. 6.368.990-4

GMA/ijd

Observaciones a la proposición de
Plano Regulador para la Comuna de Vitacura

Introducción:

Como elementos básicos, que deben tenerse en consideración dentro de la nueva normativa que regule la actividad de la construcción en la comuna de Vitacura, no pueden faltar, a mi juicio, los siguientes:

- Que se aumente efectivamente la densidad, objetivo que se deriva, más que de las necesidades de la Comuna, de las necesidades para el Bien Común del país. Este objetivo ha sido planteado, por lo demás, en forma reiterada por el ministro de Vivienda y Urbanismo.

- Sustituir el actual concepto de zonas de Altura, en los que se restringe en forma arbitraria, a solo pequeñas áreas, la posibilidad de edificar en altura. Con ello, se ha producido un evidente deterioro en la calidad de vida de esas zonas, aumentado artificialmente la crisis vial, y presionado, más allá de lo que las empresas concesionarias han podido enfrentar, la situación de infraestructura sanitaria. Adicionalmente, la poca disponibilidad de terrenos para este tipo de edificación, ha elevado sus precios, encareciendo innecesariamente la vivienda en el sector.

Observaciones:

Parece sumamente acertado el tratamiento general dado a las diferentes zonas de la comuna. Autorizar edificación en altura en todas partes, solo variando el tipo de uso de suelo, densidades, coeficientes de ocupación, etc... Ello pareciera redundar en que pudieramos en el futuro optar a una comuna de mayor densidad, sin concentraciones excesivas en solo algunos puntos, y recogiendo el carácter del barrio por la vía de hacer más o menos restrictivos los parámetros ya mencionados. Sin duda, el adecuado funcionamiento de este esquema dependerá ahora de lo bien estudiados que estén dichos parámetros. Una mala determinación de los mismos degenerará, tanto en el deterioro de los barrios que se supone respetaría, como en transformar en letra muerta las intenciones de densificar, e incluso, paralizar la construcción en la comuna.

1.- No soy el indicado para criticar, desde el punto de vista urbanístico, la asignación de usos de suelo autorizados en cada barrio, pero pareciera haber elementos tremendamente audaces en algunas de las proposiciones. Llama la atención, por ejemplo, para las zonas ZU2 y ZUE3, las posibilidades de uso de suelo y constructibilidad. Respetan efectivamente las características de los mismos?

2.- Es posible llegar a conclusiones tremendamente distintas, incluso contrapuestas, dependiendo de si se privilegian los intereses nacionales, o los comunales. Todo ello, a través de los valores que se asigne a los coeficientes de constructibilidad, ocupación de suelo, superficie predial mínima, etc...

Adjunto a la presente se presenta un detalle estimado de los valores a los cuales se podrá construir viviendas en las diferentes zonas de la Comuna de acuerdo a la proposición de Plano Regulador. En estos cálculos se ha tenido presente, además el impacto adicional que podría tener la norma que aumenta los derechos o cesiones de terreno, por densificación, al amparo de la nueva Ordenanza general.

A mi juicio, es perfectamente predecible que el marco en que se desenvolvería la futura actividad inmobiliaria, no solo el que no se producirá un aumento de la densidad, sino que probablemente la comuna de Vitacura tendrá, en términos relativos, una disminución de ella. Esto, incluso sin considerar los mayores costos introducidos por la nueva Ordenanza. Al mirar dichos cálculos, debe tenerse presente que probablemente incluso subestiman el mayor costo de los terrenos, ello, por que no se ha incorporado las restricciones que se producirán tanto por la nueva forma de aplicar las rasantes, como por la dificultad, en algunas zonas, de reunir las superficies prediales mínimas.

Las condiciones propuestas en este proyecto, lograrán proscribir todo tipo de viviendas de valores inferiores a UF 50 por m² útil. Esto es, a esta comuna solo podrá optar el mismo tipo de persona que hasta ahora, preferentemente, se inclinaba por el barrio EL Golf, en sus subzonas más caras. Evidentemente que este individuo, en cuanto a número de habitantes, es bastante poco significativo. Estamos hablando, en período de boom inmobiliario, de no más de 400 viviendas año.

¿Dónde se podrá construir vivienda para los segmentos de precio, entre UF 2000 y UF 5000 ? ¿ Se espera que ellos migren a otras comunas? ¿Hay alguna razón para suponer que las comunas vecinas de Barnechea y Las Condes, no seguirán el mismo camino de Vitacura, tratando de permitir la construcción solo para los estratos de más altos ingresos? Es aquí donde, a mi juicio, se están enfrentando los intereses nacionales con las aspiraciones comunales.

3.- La nueva Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones autoriza a exigir cesión de terrenos, o cobrar su equivalente en derechos, por concepto de aumento de densidad. Este cobro, dependiendo de la forma en que se aplique, podría constituirse en una ilusión, por cuanto, tal puede ser el impacto sobre los costos, que inhiba la actividad constructora. En este caso, ¿De qué fondos dispondrán los municipios para sus tareas en el campo vial, de equipamiento y áreas verdes? Es importante la consideración en cuanto a que estos derechos, pese a aplicarse a todas las comunas, no tienen un efecto neutro entre ellas, ya que el impacto será tanto más fuerte cuanto más restrictivas sean los coeficientes de constructibilidad y densidad. En otras palabras, cuanto mayor sea la incidencia del terreno en el costo de la vivienda, mayor será la incidencia de los derechos mencionados.

Para ejemplificar esto, en el extremo, resulta evidente que con una constructibilidad tendiendo a infinito, la incidencia del terreno sobre cada vivienda tiende a cero, lo mismo, con los derechos que son un porcentaje sobre ese valor.

Es predecible que el eje del metro, en la comuna de Providencia, dado la mucho mayor constructibilidad, sea en definitiva, la zona a la que se traslade la actividad de vivienda media, hasta que se ajusten hacia arriba los valores de los terrenos.

Sin duda, equivalente a lo anterior sería una baja de precio en los terrenos de Vitacura, cosa que es muy poco probable que ocurra en el mediano plazo.

4.- Subyacente al propósito explícito de las políticas de Urbanismo, destinadas a densificar la ciudad de Santiago, está el propósito de evitar su continua expansión, con todos los problemas de contaminación, infraestructura, y deterioro en la calidad de vida que ello conlleva.

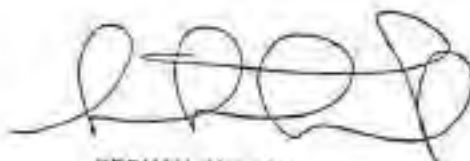
La aplicación de normas que tiendan a encarecer la construcción de viviendas en altura, tendrá como consecuencia natural el aumento en las preferencias del público, ahora fuertemente influidos por consideraciones de tipo económico, por viviendas unifamiliares, y por tanto a la expansión de la ciudad y a la desdensificación relativa de las comunas ya consolidadas.

Al final el anexo de cálculos adjunto se hace una comparación empírica del costo de una vivienda unifamiliar típica, de las que siempre hemos visto en esta comuna, con la de su equivalente en un edificio, tal como con el proyecto de plan regulador tendríamos. ¿Es este el efecto buscado? Mediante un cambio en el Plan Regulador, se ha hecho más económico vivir en

casas, con 400 o más m² de terreno, que en edificios. Justo lo inverso de a lo que razonablemente debía tenderse. No habrá densificación de la ciudad en tanta la alternativa casa no sea considerablemente más cara que la edificación en altura.

No me parece posible ni razonable pretender que el aumento de la población de la ciudad sea absorbido por otras comunas, entre otras, por la misma razón que plantea tan acertadamente don Ignacio Santa María, el Bien Común no se busca solo a costa de terceros. Adicionalmente, pareciera lógico que los hijos de la comuna puedan mantenerse en ella, y no estar obligados a emigrar. Máxime si, dada una buena planificación no se requiere de su deterioro.

5.- Por último, una inquietud. Si lo que todos queremos es una ciudad verde, con espacios libres, y más densa, porque no ensayar, a lo menos en algunos sectores, con aumentar mucho más fuertemente la densidad (más de 400%), restringiendo también la ocupación de suelo (menos de 20%). Por esta vía, el problema remanente sería la congestión vial, mismo que podría ser resuelta con los recursos que esos mismos proyectos allegarían a los municipios.



GERMAN MOLINA ARMAS
C.I. 6.368.990-4

minuta
 ejemplos de construcción en altura
 por Zonas Proyecto Plan Regulador
 Comuna de Vitacura

nota: en todos los casos se ha aumentado
 la constructibilidad en 30%

11 Jardín del este

SMP	4000	* prec. estia m2	12 UF/m2	
alt max	5 pisos	* prec. paño mínimo	48,000 UF	
cc	0.8	* constr. max	4,160 m2 s/cota 0	
dens v/ha	20	* constr. subt. estia	832 m2	
		* sup. util 80%	3,328 m2	
		* tamaño medio depts	416 m2 utiles	
		* no depts x proy	8	
		* costo constr estia	20 UF/m2 bruto	
		* costo constr proy	99,840	
		* hon./gs.grales	**	encarec. por cesiones terre
		* y utilid. 40%	39,936 **	segun nueva ordenanza
		* costo terreno	48,000 **	67,200
			**	
		* costo total	187,776 **	206,976
			**	
		* costo /m2 util	56 **	62
			**	
		* costo por depto UF	23,472 **	25,872

12 H. Escríva/Vitacura

SMP	3200	* prec. estia m2	14 UF/m2	
alt max	---	* prec. paño mínimo	44,800 UF	
cc	1.2	* constr. max	4,992 m2 s/cota 0	
dens v/ha	50	* constr. subt. estia	996 m2	
		* sup. util 80%	3,994 m2	
		* tamaño medio depts	250 m2 utiles	
		* no depts x proy	16	
		* costo constr estia	20 UF/m2 bruto	
		* costo constr proy	119,800	
		* hon./gs.grales	**	encarec. por cesiones terre
		* y utilid. 40%	47,923 **	segun nueva ordenanza
		* costo terreno	44,800 **	62,720
			**	
		* costo total	212,531 **	230,451
			**	
		* costo /m2 util	53 **	58
			**	
		* costo por depto UF	13,283 **	14,403

int. Vitac/Kenn

SMP	2000	+ prec. estia a2	30 UF/m2	
alt max	---	+ prec. paño minimo	40,000 UF	
cc	1.8	+ constr. max	4,680 a2 s/cota (
dens v/ha	150	***constr. subt. esti	936 a2	
		+ sup. util 80%	3,744 a2	
		+ tamaño medio depto	125 a2 utiles	
		+ no deptos a proy	30	
		+ costo constr estia	16 UF/a2 bruto	
		+ costo constr proy	89,856	
		+ hon./gs.grales	**	encarec. por cesiones tierra
		+ y utilid. 40%	35,942 **	segun nueva ordenanza
		+ costo terreno	40,000 **	56,000
		+ costo total	160,798 **	161,798
		+ costo /a2 util	44 **	47
		+ costo por depto UF	5,527 **	6,060

+ densidad indicada no corresponde a plano regulador
 + sino a estimación para dar con tamaños de deptos
 + relacionados con el mercado.

Vitac/Kenn alto

SMP	2000	+ prec. estia a2	18 UF/a2	
alt max	---	+ prec. paño minimo	36,000 UF	
cc	1.8	+ constr. max	4,680 a2 s/cota (
dens v/ha	200	***constr. subt. esti	936 a2	
		+ sup. util 80%	3,744 a2	
		+ tamaño medio depto	94 a2 utiles	
		+ no deptos a proy	40	
		+ costo constr estia	20 UF/a2 bruto	
		+ costo constr proy	112,320	
		+ hon./gs.grales	**	encarec. por cesiones tierra
		+ y utilid. 40%	44,928 **	segun nueva ordenanza
		+ costo terreno	36,000 **	50,400
		+ costo total	193,248 **	207,648
		+ costo /a2 util	52 **	55
		+ costo por depto UF	4,631 **	5,191

+ densidad indicada no corresponde a plano regulador
 + sino a estimación para dar con tamaños de deptos
 + relacionados con el mercado.
 + Precio terreno considera el actual tamaño de los lotes
 + el precio tiene que permitir comprarse un depto equivalente

a 205 Kenned./Los acanto

S/P	1500	prec. este m2	25 LF/m2	
alt max	---	prec. paño mínimo	37,500 LF	
cc	1.8	constr. max	3,510 m2 s/cota 0	
dens v/ha	200	constr. subt. esti	702 m2	
		sup. util 80%	2,808 m2	
		tamaño medio depts	94 m2 utiles	
		no depts x proy	30	
		costo constr este	20 LF/m2 bruto	
		costo constr proy	84,240	
		hon./gs.grales	**	encarec. por cesiones terre
		y utilid. 40%	33,676 **	segun nueva ordenanza
		costo terreno	37,500 **	52,500
			---	---
		costo total	155,436 **	170,436
			**	
		costo /m2 util	55 **	61
			**	
		costo por depto LF	5,191 **	5,681

 -densidad indicada no corresponde a plano Regulator
 -sino a estimación para dar con tamaños de depts
 -relacionado con el mercado
 -Tamaño predial, no Plan Regulator, solo lote estacion

a 207 Kenned./Las Cord.

S/P	2000	prec. este m2	20 LF/m2	
alt max	---	prec. paño mínimo	50,000 LF	
cc	1.6	constr. max	4,160 m2 s/cota 0	
dens v/ha	165	constr. subt. esti	832 m2	
		sup. util 80%	3,328 m2	
		tamaño medio depts	101 m2 utiles	
		no depts x proy	33	
		costo constr este	20 LF/m2 bruto	
		costo constr proy	99,840	
		hon./gs.grales	**	encarec. por cesiones terre
		y utilid. 40%	39,936 **	segun nueva ordenanza
		costo terreno	50,000 **	70,000
			---	---
		costo total	189,776 **	209,776
			**	
		costo /m2 util	57 **	63
			**	
		costo por depto LF	5,751 **	6,357

 -densidad indicada no corresponde a plano Regulator
 -sino a estimación para dar con tamaños de depts
 -relacionado con el mercado.

UB Vitacura

SMP	1000	* prec. estia m2	25 UF/m2	
alt max	---	* prec. paño minies	25,000 UF	
cc	1.8	* constr. max	2,340 m2 s/cota 0	
dens v/ha	200	* constr. subt. esti	468 m2	
		* sup. util 60%	1,872 m2	
		* tamaño medio depts	94 m2 utiles	
		* no depts x proy	20	
		* costo constr estia	20 UF/m2 bruto	
		* costo constr proy	56,160	
		* bon./gs. grales	**	encarec. por cesiones terre
		* y utilid. 40%	22,464 **	segun nueva ordenanza
		* costo terreno	25,000 **	35,000
			**	**
		* costo total	103,624 **	113,624
			**	**
		* costo /m2 util	53 **	61
			**	**
		* costo por depto UF	5,181 **	5,681

* densidad indicada no corresponde a plano Regulado
 * sino a estimación para dar con tamaños de depts

comparativo casa versus departamento

tipica, 3 a 4 Aljos
 3 dormitorios + servicios
 2 estacionamientos

en Departamento

precio m2 interior	50
superficie estimada	110
costo depto	5500
estacionamientos	400
costo solución	UF 5900

en casa

costo constr. m2	20
superficie estimad	130
estacionamientos	25
tot. superfi. edifi	155
tot. costo constr.	3100
terreno	
400m2 a UF 5	2000

precio m2/mt fuera solución UF 40 4800

Costo solución UF 5100



PROVIDENCIA Nº 4315

VITACURA, 01 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE JUSTICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SU ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

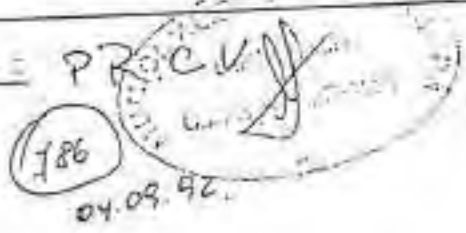
PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES

recibir Obras



Santiago, 31 de Agosto de 1992

Sr. Alcalde
Comuna de Vitacura
Presente

004315

Muy señor mío:

Me he impuesto por la prensa de la existencia del proyecto del Plan Regulador Comunal de Vitacura y de la invitación que Ud. ha hecho a los habitante de ella a presentar sus observaciones respecto de tal proyecto, en el entendido que las sugerencias propuestas podrán ser incluidas en tal proyecto.

Preocupado, al igual que la inmensa mayoría de los vecinos de Vitacura, por evitar que en esta comuna se repita otra "Providencia", paso a manifestar mi opinión y sugerencias respecto de dicho proyecto. Algunas de ellas van mas allá de la autoridad comunal o de las autoridades estatales y que serian materias de ley. Sin embargo, lo ocurridos en otras comunas cercanas es razón suficiente para promover todas las modificaciones que sean necesarias para que se respeten los derechos y anhelos de sus moradores.

Lo primero que llama la atención es que se ha informado que tal plan es producto de la concepción de la autoridad técnica. Sin restar méritos al urbanismo, se ha partida del supuesto erróneo y arbitrario de que en la comuna deben haber edificios (coeficientes de densidad), premisa que no se deriva del tecnicismo constructivista, sino de la conducta de los individuos. Ello representa una desviación propia de urbanistas y arquitectos que piensan que el espacio debe ser maximizado aglomerando gente, sin siquiera plantearse que la comunidad tiene un objetivo diferente.

Así, el proyecto en cuestión mas que Plan Regulador es una patente para generar lucro a favor de arquitectos y constructores y negocios inmobiliarios. En este sentido viola el Artículo 2 de la constitución sobre la igualdad de oportunidades.

La motivación principal de los moradores de Vitacura y que caracterizó al barrio fue justamente el espacio amplio que significa tranquilidad y ausencia de bullicio. De otra manera, habríamos optado por vivir en comunas aglomeradas y llenas de actividades comerciales de toda índole. Por lo tanto, nada puede ser mas contrario a sus objetivos que la alta densidad, constructibilidad, o tasa de ocupación del suelo, como ahora se denomina autemísticamente a la masificación humana.

La reglamentación de la urbanización del Jardín del Este es un caso típico en que se buscó algún mecanismo legal para impedir que las autoridades comunales pasaran por encima de las preferencias de sus habitantes, reglamentación que se elimina con el nuevo proyecto, entrando en abierto conflicto con los vecinos del sector. Los intentos de algunos moradores en obtener resoluciones por la vía de los tribunales es otra demostración de la violación de los intereses de la comunidad.

Es cierto que no se ha obtenido resultados positivos, por cuanto los tribunales han debido enfrentarse a hechos consumados: permisos de construcción otorgados y obras en ejecución que nadie se atreve a paralizar ni menos demoler.

Si bien cualquier vecino tiene el derecho de examinar los registros municipales, Ud. bien sabe que, en la práctica, nadie dispone de tiempo para dedicarlo a examinar si las decisiones municipales se ajustan o no a los intereses de sus contribuyentes. Justamente porque confiamos en las autoridades elejidas, estas deben respetar tales intereses, no siendo necesario constituirse en guardián de sus actos.

He puesto el caso de Jardín del Este por ser el barrio mas protegido en cuanto a modificaciones de sus características. Si ni siquiera esa zona quedará libre de la autoridad discrecional que el nuevo proyecto concede a los funcionarios municipales, me asisten serias dudas en cuanto al futuro de las restantes.

Así, llama poderosamente la atención que en barrios que el propio proyecto denomina "consolidados", a futuro se pueda construir edificios, o admitir otros usos diferentes de los actuales. No hay dudas de que existe una contradicción entre el proyecto y el concepto de consolidado.

Vivo en el área ZU-3. En la calle en que resido no hay ningún edificio. Conforme el nuevo proyecto de la noche a la mañana puedo tener colindante un edificio de 5 pisos, mas mansarda, conforme a las disposiciones que se proponen para esta zona "consolidada". Lo mismo sucede y con mayor gravedad en otras zonas.

Lo anterior significa que ningún vecino puede construir, comprar o habitar una casa con la tranquilidad de que en el futuro seguirá disfrutando de su privacidad, pues estará condicionada a la autoridad discrecional de la burocracia respecto de cuantas ventanas mirarán hacia el interior de su propiedad.

Otro tanto puede criticarse en relación con los usos que se permita destinarle a la propiedad. Si bien en forma genérica se permiten usos tales como construcciones destinadas a cultura, servicios profesionales, organizaciones comunitarias, etc, en ninguna parte se define en términos prácticos la amplitud de esos conceptos.

De esta manera cabe preguntarse si dentro de esos conceptos los moradores de cada zona estaremos sujetos a que se apruebe el uso de una propiedad colindante o cercana para fines tales como sede de un partido político o una galería de arte (cultura), una casa para rehabilitar ex reclusos (propiedad de alguna institución de culto), una academia de karate (educación), una casa de masajes (salud), un restorán, pizzería o heladería (comercio minorista). Todo ello solo juzgado en forma discrecional por la burocracia comunal.

Como Ud. puede apreciar, se puede dar el absurdo que mas de un vecino tenga que verse afectado por actividades que no deseaba tener a su lado al momento de usufructuar de su propiedad. Lo que sin duda implica una violación de sus derechos. Si bien cabe al vecino recurrir a los tribunales, debe tenerse presente que su razón principal para vivir en un barrio es que se cumplan sus preferencias, en la forma que se establecía cuando llegó y no dedicar su tiempo a litigar con las autoridades.

A fin de evitar estas contradicciones y respetar los deseos e intereses de los actuales y futuros moradores y sin violar el principio de propiedad de los vecinos, propongo que a las disposiciones contenidas en el proyecto se agregue o se modifique:

- 1.- Agregar al Art. 5 que el incumplimiento de las disposiciones del Plan Regulador será penado, siendo el Alcalde y el Director de Obras responsables de las faltas en que incurra la administración municipal. La finalidad es evitar los abusos que se vienen observando

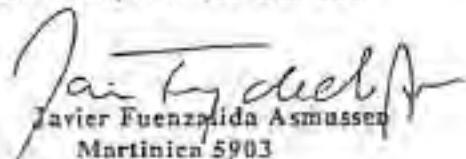
de parte de las municipalidades en el otorgamiento de permisos de construcción o de habilitación para actividades que, si los vecinos fueran consultados, no podrían aprobarse.

- 2.- Establecer zonas con delimitaciones geográficas precisas donde puedan desempeñarse actividades distintas de las residenciales. Esta proposición es consistente con el propio Art. 27 del proyecto que califica como molestos diferentes tipos de edificios. Obviamente si es molesto para los vecinos su construcción debe estar prohibida. Los vecinos que sean potencialmente afectados por tal zonificación, tendrán la facultad de vender al municipio sus propiedades, para lo cual se designará a tasadores de la misma forma como se designan árbitros en los contratos entre personas.
- 3.- Para una mayor seguridad de que los intereses y derechos de los vecinos sean respetados, el Plan deberá definir con mayor precisión los usos no residenciales que serán permitidos en la comuna.
- 4.- Eliminar las letras b, c y d del Art. 7 para evitar interpretaciones discrecionales.
- 5.- Eliminar el Art. 11 por las mismas razones del N. 3 anterior.
- 6.- Eliminar nota 1 del art 23 por iguales razones.
- 7.- Art 24. Agregar en Viviendas, a lo menos dos estacionamientos por departamento, los que no pueden venderse separadamente y agregar un mínimo de estacionamientos para visitantes.
- 8.- Las zonas consolidadas deberán permanecer como están, a excepción de las áreas destinadas a usos no residenciales como se indica en el punto 2. Con todo, podrá permitirse construcciones con mas de dos pisos siempre que se cumplan con el siguiente requisito:
 - a) Tratándose de terrenos hasta de 1.000 metros cuadrados, los proyectos de edificación de mas de dos pisos deberán contar con el consentimiento expreso de todos los propietarios colindantes con el terreno en cuestión.
 - b) Tratándose de terreno superiores a 1.000 metros cuadrados, para construir edificios de tres o mas pisos, deberán contar con el consentimiento expreso de todos los propietarios colindantes y los siguientes que circundan a los colindantes, hasta una distancia de 50 metros del sitio donde se proyecta la construcción.
- 9.- Respecto al uso de las actuales construcciones habitacionales para fines distintos de los residenciales, se propone el mismo procedimiento del punto 8 anterior, sin que ello implique restringir los usos permitidos por el Art. 30.
- 10.- Art. 30. En las zonas especiales no se podrá autorizar construcciones de mas de dos pisos. En ningún caso podrán ser destinadas a viviendas. Las construcciones solo podrán destinarse a fines directamente relacionados a la vida residencial de los vecinos. Esto es se excluyen reparticiones públicas distintas de la municipalidad de la comuna y retenes o comisarias de carabineros.

En el caso de Casa y Parque Lo Matta, se establece un perimetro de 100 metros en torno a sus terrenos dentro de los cuales no podrá haber construcción en altura, aun contando con el consentimiento de los vecinos colindantes,art.

- 11.- Art. 34. En las calles con un ancho inferior a 20 ms. no podrán circular vehículos de locomoción colectiva.
- 12.- El Plan Regulador, así como cualquier modificación posterior, deberá ser aprobado mediante plebiscito en el que tendrán derecho a participar todas las personas que posean títulos de dominio sobre propiedades ubicadas dentro de los límites comunales. No habrá votos acumulativos por propiedades. Los bienes raíces y terrenos de propiedad del Estado e instituciones del Sector Público no tendrán derecho a voto.

Sin otro particular, le saluda Ud. Atte.


Javier Fuenzalida Asmussen
Martínica 5903



Artemia Urbana

02-09-92

20

004335



PROVIDENCIA Nº _____

VITACURA, 01 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Santiago, 31 - 8 - 92.

Sr.

Director de Obras Municipales
V. Tucumán

004335

Sr. Director:

La orden prescriptiva
me ha impuesto en los nombres del nuevo
Plan Regulado de V. Tucumán.

En primer lugar se ha
"eliminado" los conceptos de baja, media
y altura en la construcción de edificios,
según los cuales se sabía a qué atenerse.

En cambio, ahora se puede construir sin
ningunas trabas y el propietario no sabe
qué le van a construir al frente de su
Casa.

Heo que la Comuna
se convertirá en un "Segundo Triángulo
de los Bermejos" en calles angostas, ato-
chamientos de vehículos, poco sol, poca
privacidad, etc., etc.

Ojalá se mantengan
dichos conceptos de edificación y que los
nuevos sean más exigentes o estrictos, ya
que vivir en V. Tucumán no es pensar en

Lo rentable que es vender, sino en el bienestar de sus vecinos, como lo sería para los 3 sectores que aparecen privilegiados en el Proyecto.

Rogándole tener en consideración esta nota, lo saluda atte.

D. G. de Freylich

C. 2.6.47. 129-K.

I. 2287899

d. @ anigel 4795 (raa).



VITACURA
OFICINA DE PARTES

Andrés
Andrés
D.O.M.

PROVIDENCIA Nº 002311

VITACURA, 15 MAY 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:



18.5.92

002311

ANTONIO PARROCHIA BEGUIN
ARQUITECTO - URBANISTA

Santiago, Mayo 8 de 1972.

Señor
Francisco Bertrand
Director de Obras de la I. Municipalidad
de Vitacura.
Joaquín Montano Nº 3021
Presente

Estimado colega:

Soy vecino de esta Comuna y tengo mi casa, propiedad de la Inmobiliaria Las Mercedes Ltda. que me pertenece junto a mi esposa, en Los Abetos Nº 1633, a 40 metros de distancia al Sur de la Avda. Vitacura por el costado Oriente, con un terreno de 21 x 50 metros.

Al frente por Los Abetos, está construido un edificio de Departamentos de 10 pisos que, en total, incluido sus estacionamientos, cubre 80 mts. de profundidad desde la Avda. Vitacura. En la esquina de mi lado hay un pequeño edificio de Departamentos de 3 pisos que abarca hasta mi predio.

Hacia Vitacura limito además, con dos predios de 20 x 40 metros de un mismo dueño con 2 bungalows destinados a comercio (más hacia el Oriente existen dos predios más de iguales características), que esperan las nuevas Ordenanzas y el nuevo Plan Regulador para edificar a la máxima altura posible pegado a 4 metros de mi jardín y piscina.

Esta situación me tiene muy preocupado y me causará un gran perjuicio por lo cual vengo a solicitar se considere esta situación, que debe ser común a muchos otros propietarios de la Comuna.

Si bien no considero legítimo que a raíz de esta consideración se anulen las expectativas de los vecinos interesados en construir en altura, es al mismo tiempo imprescindible prever normas de compatibilidad en áreas con diferentes alturas, para que ellas puedan subsistir sin problemas y sin destruir la calidad de vida de la Comuna en sus viviendas individuales. Para ello recomiendo las siguientes posibilidades:

- a) Limitar las diferentes áreas con calles de por lo menos 15 mts. de ancho más sus correspondientes antejardines.
- b) Si no hubiere calle, exigir que los predios consulten una faja de protección de, por lo menos, 25 metros entre el edificio de altura y el medianero de las viviendas individuales, en la cual podrán ubicarse jardines, estacionamientos a nivel o subterráneos, o cualquier otro destino de baja altura.

En el caso que me atañe, propongo que por adquisición de terrenos vecinos, los sitios que enfrentan Vitacura puedan agrandarse con iguales características para lograr no solo la mencionada faja de protección, sino también mejores y más volgados proyectos.

Para regularizar la calle Los Abetos, solicito se considere la misma profundidad del edificio que me enfrenta al Poniente, para autorizar la construcción en altura en el lado Oriente.

Esperando que esta solicitud tenga una favorable acogida, saludo atentamente a usted,


JUAN PARROCHIA BEGUIN



PROVIDENCIA N° 41397

VITACURA, 04 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO



 OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES: Plan Regulador - JOM.

Santiago, Junio de 1992

Señor
Alcalde de Vitacura

Presente

Muy Señor Mío:

Le escribimos el nombre de la Junta de Vecinos A-5, que corresponde a la Calle Juan XXIII, que es a la que nos queremos referir.

Además de felicitarlo por la preocupación de nuestra linda Comuna, queremos hacerle notar que los Vecinos estamos viendo, que con mucha rapidez nuestra Comuna dejaría de ser bonita, y lo que es más lamentable, casi ya no se podría vivir en ella.

Esto, hace unos años era un barrio residencial y muy acogedor, hoy están botando casas para construir mules de cemento; lo que trae lamentables molestias y peligros que van en desmedro de nuestra Comuna y sus habitantes.

- 1º Al votar una casa; ésta se supone que tiene dos o tres autos, al hacer edificios estos se triplican a 20 ó 30 autos o más. En consecuencia congestión vehicular, smog, bocinazos, ruidos molestos, accidentes, etc.
- 2º Rompen áreas verdes, que tanto necesitamos para nuestro medio ambiente, estas áreas verdes son reemplazadas por mules de cemento.
- 3º Rompen veredas y pavimentos que tanto nos cuesta pasar a los contribuyentes.
- 4º Estéticamente los barrios se afean y no diremos nada a las pobres casas que osaron decir no, a las constructoras que las querían comprar. Por que quedan totalmente liquidadas y sin privacidad de ninguna especie.

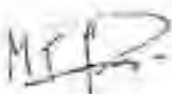
Esta calle Juan XXIII está totalmente congestionada por que desarrollaron muchos barrios desde el año 1980 en adelante; barrios como Santa María de Manquehue, Lo Curro, La Dehesa y no se preocuparon de hacer otros puentes o vías de acceso, es por esto que pedimos a nuestras Autoridades encarecidamente que le den un trato especial a esta calle y no dejen construir ningún tipo de edificios ni siquiera de dos pisos para no tener que sufrir todas las molestias antes señaladas; y además evitar accidentes graves que ocurren a diario y hemos tenido tantas veces que lamentar.

Agradeciendo su acogida y esperando su comprensión, se despide de Ud..

JUNTA DE VECINOS "A-5"

Gonzalo Marchant
Presidente

Vicente Pérez
Secretario



PROVIDENCIA N° 004620

VITACURA, 14 SEP 1992

de ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION



05-9-92

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

C.C. de direct. obras

[Signature]
 OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

VITACURA

2) 5 UTA

OBSERVACIONES:

ESTUDIO ARTURO ALESSANDRI
ABOGADOS

CASILLA 1317
SANTIAGO - CHILE

AMUNATEGUI 277 - TELEFONO (56-2) 696 5185
TELEX 340461 TIMBAL CK - CABLES VALEQUI
FACSIMIL (56-2) 672 6263

FUNDADO EN 1893
POR DON
ARTURO ALESSANDRI PALMA

ARTURO ALESSANDRI R.
(1895 - 1970)
HILARION GUJON II.
(1901 - 1990)

ARTURO ALESSANDRI B.
ALTER SIEDEL J.
ONZALO REYES V.
ROBERTO CUJON K.
ARIO SILVA M.
AUL TORO A.
ARTURO ALESSANDRI C.
RODRIGO VELASCO S.
LAUDIA SIEDEL B.
RODRIGO COOPER C.
SCAR CONTRERAS B.
GUSTIN SALAS G-II.
VICENTE EGUIGUREN G.
ELIPE COUSIRO P.

Santiago, 9 de Septiembre de 1992

Señora
Elisabeth Grassau
Presidenta
Unión Comunal de
Junta de Vecinos de Vitacura
Juan XXIII N06789
SANTIAGO

004620

Ref.: Plano regulador en relación a la Avenida Tabancura
esquina de Las Hueltatas.

Estimada señora:

Concurri a la reunión convocada a través de la prensa y celebrada el día 8 de Septiembre a las 19 horas, en calle Nonseñor Escrivá de Balaguer 2970, donde desgraciadamente no pude exponer mis puntos de vista, considerando la gran afluencia de público que existió en ese evento.

Con relación al nuevo plano regulador deseo plantear mi inquietud en cuanto al tratamiento que se da a la Avda. Tabancura, que no es más que la prolongación de Vitacura, en el sector comprendido entre Vitacura y la Avda. Kennedy.

Soy propietario del inmueble ubicado en calle Tabancura 1281 esquina de Avda. Las Hueltatas y de ahí deriva mi preocupación por el tratamiento indiscriminado que se ha dado a la avenida o calle Tabancura, tratando de que aparezca como una cosa completamente distinta de la Avenida Vitacura, lo cual en la práctica no es así (ve plano propuesto).

Sabemos que la Avenida Vitacura está plagado de comercios, compraventa de automóviles, etc., y son ya muy pocas las casas particulares que van quedando en pie.

ARTURO ALESSANDRI
ABOGADOS

Respecto a Tabancura sucede prácticamente lo mismo, ya que la semana pasada fue inaugurada la Clínica Tabancura, distante tres propiedades con mi casa habitación, hacia el sur.

Asimismo, en la esquina que enfrenta a mi propiedad se acaba de instalar una tienda de compraventa y reparaciones de motos.

Desde Avenida Las Hualtatas hacia el norte y también a solo tres casas de la mía, se instaló una compraventa de autos, en lo que era la propiedad de don Francisco Bulnes y de doña María Teresa Serrano.

En la esquina o más bien en la curva de la Avenida Vitacura con Tabancura, existe un edificio que tiene más de 15 pisos que se construyó hace ya mucho tiempo.

En la esquina de Kennedy con Tabancura, más al sur de mi propiedad, se están construyendo en estos momentos ocho torres de 15 pisos cada una.

No entiendo entonces por qué se da un tratamiento diferente a la Avenida Tabancura esquina de Hualtatas, en circunstancias de que debe ser considerada zona de densidad alta, para los efectos de poder construir en esos inmuebles edificios de departamentos que permitan un conjunto armónico en todo el sector.

Los propietarios de las distintas casas de calle Tabancura hemos sido ya castigados desde hace muchos años, comenzando en Septiembre de 1970 con la instalación de las poblaciones Ramona Parra y Ñancaguazú al frente de nuestras propiedades, vía crucis que soportamos durante 12 años o más.

Ahora, con todos estos centros comerciales y construcción de edificios en altura, resulta de toda lógica que se dé el mismo tratamiento a todo el barrio y no solamente a un sector.


Comprendo perfectamente que mi casa habitación que tiene 550 metros cuadrados caerá por el efecto de la picota más temprano que tarde. Sin embargo, deseo que el terreno donde

ARTURO ALESSANDRI
ABOGADOS

he vivido desde Enero de 1970 hasta el día de hoy, es decir, hace ya más de 22 años, se valore para que pueda ahí construirse un edificio en altura, razón por la cual estimo de toda justicia, desde el punto de vista armónico, ético y moral, que se dé el mismo tratamiento a todo ese sector y que por lo tanto la Avenida Tabancura, por lo menos en su vereda oriente, sea considerada zona de densidad alta, hasta el límite del actual radio urbano de la I. Municipalidad de Vitacura hacia el oriente.

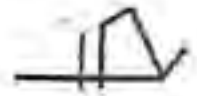
A la espera de la favorable acogida de esta carta, saluda atentamente a Ud. su S.S.,

Gonzalo Vicente Reyes Vargas
C.I. N° 4.281.075-9



GRV/ngk.

- cc.: Sr. Adolfo Ballas Areocar
Alcalde I. Municipalidad de Vitacura
- cc.: Sr. Director de Dbras
I. Municipalidad de Vitacura
- cc.: Sr. Miguel Allamand
Concejal I. Municipalidad de Vitacura
- cc.: Sr. Felipe del Villar Goytisolo
Concejal I. Municipalidad de Vitacura



HOTEL ACACIAS DE VITACURA

SANTIAGO, SEPTIEMBRE 8 DE 1992.-

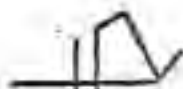
SR. DIRECTOR DE OBRAS
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VITACURA
ARQUITECTO FRANCISCO BERTRAND
PRESENTE



MUY SEÑOR MIO:

EN RELACION AL NUEVO PLAN REGULADOR PROPUESTO PARA LA COMUNA DE VITACURA DESEAMOS HACER A NOMBRE DEL HOTEL ACACIAS DE VITACURA LAS SIGUIENTES OBSERVACIONES.

1. NO SE HACE REFERENCIA EN ESTE PLANO REGULADOR DEL PLANO SECCIONAL CC-N21 DEL 5 DE MAYO DE 1980, QUE PERMITE ACCEDER DESDE LA FUTURA COSTANERA SUR A LOS SITIOS DEL LOTEADO CORRESPONDIENTE AL PLANO L-54 DE 24 DE JUNIO DE 1946 Y SUS POSTERIORES SUBDIVISIONES APROBADAS POR LA MUNICIPALIDAD Y QUE ACTUALMENTE, EN FORMA PROVISORIA, CUENTAN CON INGRESOS PRECARIOS O SERVIDUMBRES DE PASO A LA ESPERA QUE LA COSTANERA SUR O SU CALLE DE SERVICIO ESTE CONSTRUIDA PARA PODER ACCEDER A LA MISMA CONFORME A SU LOTEADO ORIGINAL. POR LO ANTERIOR SOLICITAMOS QUE SE CONSIDEREN CLARAS VIAS DE ACCESO A LOS SITIOS DEL LOTEADO L-54. SE ADJUNTA SECCIONAL CC-N21.
2. NO SE INDICA QUE LOS TERRENOS FRENTE AL HOTEL ACACIAS, RECUPERADOS INTEGRAMENTE POR BIENES NACIONALES LUEGO DE LA INUNDACION DE 1982, SEAN CLASIFICADOS COMO (ZE 3). HAY UNA GRAN PORCION DE ESTOS TERRENOS RIBEREROS RECUPERADOS CON LOS IMPUESTOS DE TODOS LOS CHILENOS DEFINIDOS BAJO (ZU 4). ESTO LAMENTABLEMENTE SIRVE DE TENTACION A PERSONAS SIN ESCRUPULOS QUE PRETENDEN HACER DESARROLLOS INMOBILIARIARIOS EN DICHOS TERRENOS.
3. PARA CONFIRMAR LO ANTERIOR ADJUNTO FOTOCOPIA A COLOR DE SECUENCIA FOTOGRAFICA EN 360 GRADOS TOMADA POR MI LUEGO DE LA INUNDACION DE 1982 AL TERMINO DE MILES DE HORAS DE TRABAJO DE RETROEXCAVADORAS PASADAS POR BIENES NACIONALES QUE VOLVIERON A DEJAR EL RIO CON SU CURSO HABITUAL LIMPIO Y LIMITARON SU RIBERA SUR CON UNA DEFENSA DE ENROCADOS QUE SALVO A LAS PROPIEDADES RIBERERAS DE LAS CRECIDAS DE 1986 Y 1987. DE ACUERDO CON LA LEGISLACION VIGENTE ESTOS TERRENOS RECUPERADOS CON DINEROS Y TRABAJO FISCALES SON BIENES NACIONALES.



HOTEL ACACIAS DE VITACURA

LA FOTO ESTA TOMADA A 10 METROS DEL BORDE NORTE DE LA PISCINA CHICA DEL HOTEL ACACIAS DE VITACURA Y SOBRE EL EJE DEL ENROCADO RECIEN TERMINADO POR BIENES NACIONALES.

ADEMAS EL FISCO CONSTRUYO Y AUN SIGUE COLOCANDO GAVIDONES AL NORTE Y AL SUR DEL RIO PARA CREAR UN CAUCE MAS ANGOSTO Y PROFUNDO QUE EL NATURAL. TODA EL AREA ASI CREADA O RECUPERADA DE LAS ABUAS QUE EXISTE ENTRE LOS ENROCADOS Y LOS GAVIDONES, ES TERRENO FISCAL Y DEBE SER DECLARADA ZONA DE PARQUE PUBLICO. JAMAS DEBE ENTREGARSE A EMPRESAS PARTICULARES QUE NO TIENEN INTERES EN PROTEGER EL AREA SINO EN CONSTRUIR EL MAYOR NUMERO POSIBLE DE EDIFICACIONES.

TAMBIEN ADJUNTO PLANO No. XIII-I-3.679-C.U. DEL MINISTERIO DE BIENES NACIONALES ESTE INDICA ENROCADO YA MENCIONADO Y LIMITES DE TERRENOS RECUPERADOS AL RIO CON LOS IMPUESTOS DE TODOS LOS CHILENOS.

POR LO ANTERIOR RECOMENDAMOS QUE ZONA IE 3 DEL NUEVO PLANO REGULADOR INCLUYA TODOS ESTOS TERRENOS RECUPERADOS AL RIO MAPOCHO Y QUE VAN DESDE EL COMIENZO DEL PARQUE DE LAS AMERICAS HASTA EL PUENTE NUEVO EN LA COMUNA DE VITACURA. TAMBIEN OJALA ESTO SIRVA DE EJEMPLO PARA QUE LAS COMUNAS DE LAS CONDES Y BARNECHEA HAGAN LO MISMO DESDE EL PUENTE NUEVO AL PUENTE SAN ENRIQUE EN EL ARRAYAN, EN SUS FUTUROS PLANOS REGULADORES.

ATENTAMENTE,

FRANCISCO LARRAIN CHAUX
ARQUITECTO
CO-GERENTE

n° 360 ✓

REPUBLICA DE LAS CONDES
SECRETARIA MUNICIPAL
CDB/CVL/Ctg.

LAS CONDES, - 5 MAYO 1980

OFICINA DE PARTES

SECRETARIA MUNICIPAL
5 MAYO 1980
OFICINA DE PARTES

VISTOS Y TENIENDO PRESENTE: estos antecedentes: el Plano CC-21 que resuelve la calle de servicio en el cruce de la calle de Avda. Costanera y Avda. Vitacura; el Informe de Asesoría Urbana N°149, de 28 de Abril de 1980; y en uso de las facultades que me confiere el art. 13 del Decreto Ley N°1.289, Ley Orgánica de Municipios y Administración Comunal,

DECRETO:

1°.- APRUEBASE el plano seccional del cruce de la calle de Costanera con Avda. Vitacura, plano CC-N°21.

2°.- Háganse las publicaciones correspondientes que exige la Ley.

ANOTESE, COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y ARCHIVASE.

[Handwritten signature]



- Distribución:
- Asesoría Urbana ✓
 - Control ✓
 - Abastecimiento ✓
 - Alcaldía ✓
 - Dirección de Obras ✓
 - Partes ✓

LAS CUNDES, 9 DE AGOSTO DE 1981

EL INTERESADO:

FRANCIS LARRAIN ERRAZURIZ

AV. COSTUMBRAS MOD. E DE BLAQUEZ.

MANANTIAL 1781

STANERA 10070 N° 1781

52-3w MANZANA

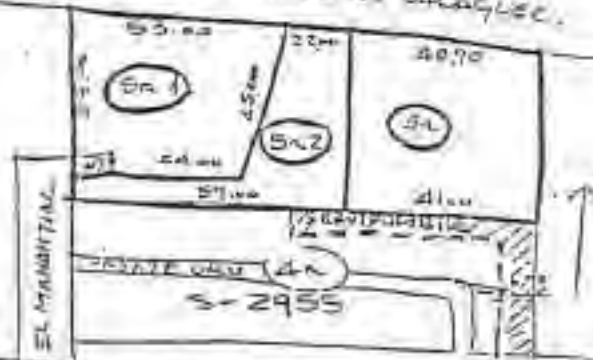
GRUPO (LAS ACACIAS)

54-1 y LD-29

SECC. 2° N° 68

11-ENERO-1973 y 24-01-1967

233-1720 y COMPANIA INZ.



CALLE	ANCHO PERFIL	DISTANCIA DE L. OFICIAL A EJE CALZADA	ANCHO CALZADA	ANTEJARDIN (LÍNEA EDIFICACION)
MANANTIAL	15.00	4.00	6.00	5.00
DE UTUO	SERVIDUMBRE DE TRANSITO		6.00	6.00
MOS. E. DE BLAQUEZ VARIABLE	SEGUN ESTUDIO DEL TRAZADO DEL PLANO REGULADOR DEL SECTOR			7.00

UNA PROYECTOS 2



- 1 [S] NORMAS GENERALES: LEY GENERAL DE D. Y C.; ORDENANZA GENERAL D. Y C.; ORDENANZA LOCAL DE LAS CUNDES D. S. 16/81; SUS MODIFICACIONES POR D. S. MINYU N° 153 DEL 05.08.86 Y D. S. N° 60 DEL 16.08.80.
- 2 [S] AREA URBANA: VERSION MEDIA SECCIONAL PLANO MF-80.
- 3 [—] AREA EXPANSION URBANA: TRAMO D. S. N° 420/79 Y D. S. N. 121/85. COMPLEMENTADA POR
- 4 [S] NORMAS ESPECIALES CONSULTAR A URBANA SOBRE REGULACIONES
- 5 [S] AFECTO A UTILIDAD PUBLICA. SEGUN REGULADOR DEL SECTOR
- 6 [S] AFECTO A D.F.L. N° 2 DE 1959 Y SUS MODIFICACIONES. CONST. PROMESA AL D. S. U. N. 51111 N°
- 7 [S] NOTA: SI EL TERRENO TIENE + 30% PENDIENTE DEBE PRESENTAR EL PLANO TOPOGRAFICO. (D. S. N° 220/86).

DECLARACION: La Dirección de Obras Municipales, certifica que a la propiedad le corresponde el número:

1781.

ESTA DECLARACION ES VALIDA, EN TANJO NO SE HAYA LEGISLACION VIGENTE (O POR SU PUBLICACION EN EL DIARIO OFICIAL) DE CUYA FECHA, EL PERMISO DE EDIFICACION CONTEMPLANLAS.



Plano de trabajo



VITACURA
"MUESTRA CASA GRANDE"

PROVIDENCIA N° 4592

VITACURA, 30 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

83



OFICINA DE PARTES

- No. 08.92
- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1) INFORMAR A SR. ALCALDE | 6) DAR RESPUESTA |
| 2) TOMAR CONOCIMIENTO | 7) DECRETAR |
| 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION | 8) ASUMIR DEFENSA |
| 4) DAR CUMPLIMIENTO | 9) PROSEGUIR TRAMITACION |
| 5) DEVOLVER ANTECEDENTES | 10) CITAR |
| | 11) ARCHIVAR |

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Santiago, 2 de Septiembre de 1992

Señor d.
Adolfo Ballas Azócar
Alcalde de la
I. Municipalidad de Vitacura
Avda. Nueva Costanera No. 3403
Presente

004592

Ref.: Observaciones Plano Regulador

Señor Alcalde:

Nos referimos a una proposición para la modificación del Plano Regulador Comunal, cuyo estudio se ha sometido a la consideración de los vecinos.

En reunión de Directorio que sostuvimos el 31 de Agosto ppdo., y en la que Ud. tuvo la gentileza de explicarnos los fundamentos del proyecto, le señalamos nuestras observaciones más destacadas, que Ud. nos indicó compartía y hacía suyas, plenamente; a esa reunión también asistió el Concejel electo por la Comuna d. Miguel Allamand.

En esa reunión Ud. nos solicitó formular nuestras observaciones por escrito, que desarrollamos en función de los destinos fijados para cada área de terrenos:

- 1.) ZU-2: Debe consultarse su uso exclusivamente residencial unifamiliar, en viviendas de hasta 2 pisos, con una subdivisión no inferior a 800 mts/2, con los coeficientes de constructibilidad, ocupación de suelo, distanciamientos y antejardines y las demás reglamentaciones con que se diseñó inicialmente el Plano de Loteo.

En este sector no debe permitirse la construcción de edificaciones superiores a 2 pisos, cualquiera sea la superficie del terreno. El hecho que en el sector coexistan viviendas de hasta 2 pisos con Edificios de mediana altura, no mejora la condición de error urbanístico. Tampoco deben existir zonas de equipamiento de escala vecinal de educación y organizaciones comunitarias, que deben emplazarse en otros sectores del área.

La zona ZU-2 corresponde, básicamente, a terrenos residenciales unifamiliares consolidados del sector en que el proyecto no preserva las características iniciales del Loteo Santa María de Manquehue que se diseñó como un barrio de alta calidad y armonía que identifica la comuna, de reciente en su cons-

trucción, que debe ser consecuente con el medio ambiente en el que se encuentra inserto,

Los vecinos lo han elegido por tener asegurada una calidad de vida en viviendas unifamiliares.

Las características de los terrenos en esta área no deben modificarse de modo que no se destruya su armonía y se altere, en forma negativa el paisaje urbano de la comuna.

A nuestro entender, el deslinde norte de estos terrenos no debe superar el de calle La Vendimia/Canal Metropolitano.

- 2.) ZU-3: Cierres: De autorizarse Edificación en altura no debiera existir cierres exteriores, de modo que aporten sus áreas verdes de antejardín al espacio público.
- 3.) ZU-7: Se deberá consultar sólo para los 3 sitios con actual destino Institucional, que enfrentan Avda. Santa María, en una extensión no mayor de 75 mts., que es la existente en los centros comerciales de Av. Santa María esquina Luis Pasteur.

Estos sitios deben tener un ancho regular en toda su extensión. Su ancho no debe regirse por los fondos de las propiedades, ya que en los casos que existen en el Loteo, se producen bolsones que afectan al área de vivienda unifamiliar.

El resto de los terrenos, en la parte que exceden los 75 mts., deben tener destino ZU-2.

No es conveniente establecer en la zona ZU-7 y ZU-3 Estaciones de intercambio modal, ellas deben ubicarse en lugares extremos de la Comuna.

- 4.) ZUE-1: Debe desplazarse su deslinde sur hasta su intersección con calle La Vendimia/Canal Metropolitano. La circunstancia que haya Loteos aprobados con superficies menores a 2.000 mts., tampoco constituye un argumento de bondad urbanística.

Su deslinde Norte no debe superar la cota 1.000; el hecho que haya Loteos autorizados, un hecho consumado, tampoco puede constituir razón urbanística;

Como un modo de preservar el entorno natural del lugar, la superficie mínima predial debe ser de 2.000 mts/2; su frente deberá ser no inferior a 35 mts. y los distanciamientos mínimos deben ser 6 mts.

5.) ZUE-2: Debe consultarse su uso exclusivamente para la construcción de viviendas unifamiliares de hasta 2 pisos, con las mismas observaciones y características del sector Z-2.


Finalmente, consideramos muy importante el proyecto propiciado por ésta Corporación, en orden a que todos los sectores de expansión urbana de la Comuna se incorporen a su Plano Regulador de la Comuna, como un modo de preservar las normas sobre destino y constructibilidad de los terrenos y propender a la mejor calidad de vida de los vecinos.

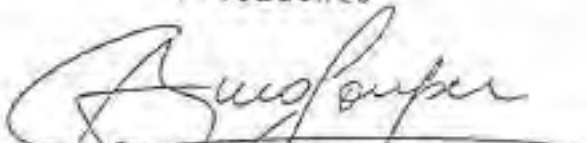
El Directorio de la Unidad Vecinal deja expreso testimonio de su agradecimiento por la disposición y recepción que encontró en Ud. para solucionar las observaciones que le merece el estudio de Plano Regulador.

Saludamos muy atte. al Sr. Alcalde,

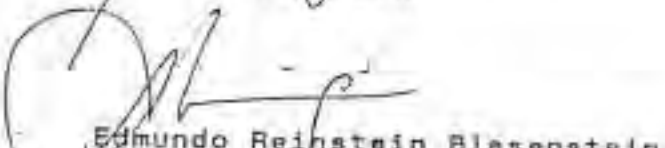
pp. Unidad Vecinal 13-A

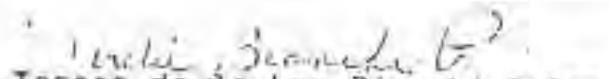

Juan Carlos Delano Ortúzar
Presidente


Alberto Soffia García de la Huerta
Vice-Presidente


Carlos Souper Urrea
Tesorero


Virginia Pios Fuenzalida
Secretaria.


Edmundo Reinsteín Blasensteín
Director Vigilancia


Teresa de la Luz Bianchi Palma
Directora



Asamblea Urbana

13-9-92

[Handwritten signature]

27

PROVIDENCIA N°

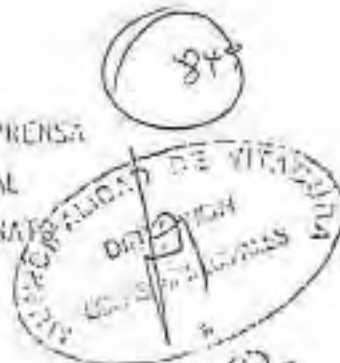
4537

VITACURA,

13 de Septiembre 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASERO Y ORNAT
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION



No. 4.92

DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

OPICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SILL. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:



4537

Santiago 08 de Septiembre de 1992.

Señor:
DIRECTOR DE OBRAS
MUNICIPALIDAD DE VITACURA
Presente

Muy señor nuestro:

Referente al nuevo Plan Regulador de la comuna de Vitacura, solicito a Ud se aclare la situación del terreno del actual Colegio Las Almas ya que aproximadamente el 75% de su frente está en la nueva zona IUB y el 70% de su superficie en la zona IUT.

Sin otro particular lo saluda atentamente a Ud.

FRANCISCO JOSE LOPEZ W.
Inmobiliaria Icon Limitada

Planos Repetidos
13-9-92 *AA*

28



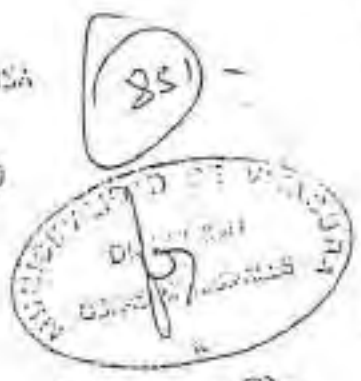
PROVIDENCIA Nº 4535

VITACURA, 09 de Set. 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO



[Signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Formula ideas sobre Plan Regulador.

Sgo., 8 de Setiembre de 1992.

004535

Señor Alcalde:

En uso de la oportunidad que ha ofrecido a los vecinos para hacer observaciones sobre el futuro Plan Regulador, me permito expresar lo siguiente:

El Plan tiene por objeto rectificar las muy variadas irregularidades urbanísticas habidas en la comuna. Quedarán confirmadas todas las cosas hechas y consolidadas las posiciones de quienes se han beneficiado en todo aspecto con la comisión de tales irregularidades. En cambio habrá comuneros gravemente perjudicados, quienes deberán soportar la nueva normativa y sufrir daños irreparables.

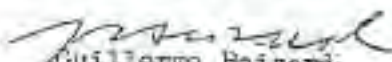
Ofrezco como ejemplo el caso mío. Soy dueño de 1.000 m². de terreno con casa-habitación en Luis Carrera entre Hualtatas y Kennedy. Prácticamente toda la cuadra está con edificación de media altura. Una de las últimas casas, justamente la de mi vecino inmediato, se ha demolido recientemente y está autorizado un proyecto de edificio de media altura. Consecuencias para mí: mi arrendatario se ha notificado el desahucio del contrato de arrendamiento; nadie se interesa por arrendar entre edificios; el único futuro de esa propiedad es hacer una construcción de media altura, pero si las nuevas normas establecen limitaciones en el uso del suelo, superficies mínimas superiores a todos los terrenos de ese sector en que se han levantado edificios, o cualquier otro requisito diferentes a los existentes hasta hoy, se producirá un daño irreparable a su propietario.

Los Planos Reguladores, en general, contienen reglas muy estrictas respecto de las cuales se hace también interpretaciones muy severas y definitivas. Esto puede llevar a enormes injusticias, como señalé en un comienzo.

Las ideas consignadas me mueven a sugerir que el nuevo Plan otorgue cierta discrecionalidad a quienes deben aplicar ese instrumento; una especie de disposición transitoria que faculte a la autoridad para aplicar ideas del antiguo Plan siempre que se trate de evitar perjuicios que pudieran resultar del uso del nuevo Plan; o que se establezca una instancia de reclamación para tales casos, en los que la autoridad que se establezca al efecto, sea uní o pluripersonal, actúe y resuelva persiguiendo soluciones compatibles con la justicia y la equidad.

Muy agradecido por la recepción de estas líneas.

Saluda atentamente a US.


Guillermo Boizard
Los Abetos 1640, Dt.o. 1101
Vitacura

Planos Repuladora 29
13-9-92 *[Signature]*



PROVIDENCIA N° 4534

VITACURA, 09 SEPT 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

[Handwritten circle containing 'SS']



- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUÉLDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Handwritten signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Santiago, 9 de Septiembre de 1992.

004534

Señor
ADOLFO BALLAS AZOCAR
ALCALDE
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VITACURA
PRESENTE

De acuerdo a lo establecido en el Art. 550 de la actual Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y en el Título 2, Cap. 1, Art. 2.1.7 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización publicada en el Diario Oficial de fecha 19 de Mayo de 1992, venimos en formular las observaciones que más adelante se señalan al Proyecto de Plan Regulador Comunal de Vitacura, expuesto en el Edificio Municipal desde el día 25 de Agosto de 1992.

1. La fijación del límite del área de crecimiento de la ciudad de Santiago, denominada Área de Expansión Urbana según Decreto Supremo MINVU N° 420 del 31 de Octubre de 1979, obedeció a criterios técnicos relativos a su potencialidad de desarrollo urbano, tales como calidad de suelo, topografía, infraestructura sanitaria, etc. pero muy especialmente a un concepto de no discrecionalidad y transparencia que diera un tratamiento lo más uniforme posible a los distintos propietarios incluidos en el área aludida. Para este efecto, se determinó muy acertadamente como límite del área un concepto topográfico (Cota del Terreno 1.000) en reemplazo de los límites tradicionales sujetos a diversas contingencias en muchos casos inconvenientes.

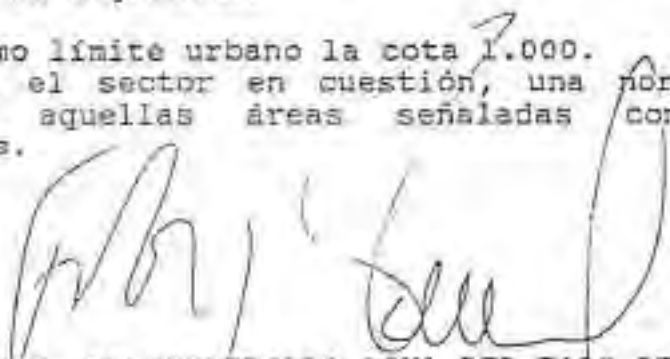
2. El Plan Regulador propuesto, reemplaza el Área de Expansión Urbana vigente desde el año 1979 por un Área Urbana, haciendo coincidir en gran medida el límite urbano con el límite del Área de Expansión Urbana. Sin embargo, en ciertos sectores el límite urbano sube a niveles como la cota 1.055 y en otros, baja a la cota 900, lo que en un caso favorece y en otros perjudica a los propietarios involucrados. Esta situación, es particularmente grave en el sector denominado Lo Recabarren, puesto que discrecionalmente se inhabilita una superficie de características topográficas absolutamente similares a las de los sectores de Santa María de Manquehue y Lo Curro, las que sin embargo, se encuentran incorporadas al Área Urbana.

No se aprecia razón alguna para bajar bruscamente el límite urbano en un sector de características similares a las vecinas, ya que si se invoca como inconveniente la topografía, debe tenerse en cuenta que esta situación está resuelta mediante la aplicación de la normativa sobre terrenos en pendiente establecida en el Plan Intercomunal de Santiago.

Por otra parte, si se diera como argumento la existencia de una masa vegetal significativa que debiera ser preservada como patrimonio natural, no es menos cierto que la mejor manera de mantenerla y acrecentarla es, justamente, permitiendo que el sector privado intervenga en un proceso de transferencia y multiplicación de los propietarios, resguardando de esa forma su propio patrimonio.

3. En atención a la abierta injusticia y discrecionalidad de tal proposición, solicitamos lo siguiente:

- a) Que se restituya como límite urbano la cota 1.000.
- b) Se establezca para el sector en cuestión, una normativa equivalente a la de aquellas áreas señaladas como de características similares.



P.P. SOC. DE DESARROLLO AGUA DEL PALO LTDA.
SOC. DE DESARROLLO FUENTE BISMARCK LTDA.
Domicilio: Vitacura 2902 Depto. 1404

Klaus Kujala 



PROVIDENCIA N° 4532

VITACURA, **09 SEP 1992**

A L C A L D I A

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SEGPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

853





OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

10.9.92

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Santiago, Septiembre 08 de 1992.-

Señor
DIRECTOR DEPARTAMENTO DE OBRAS
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VITACURA
PRESENTE

Muy señor mío:

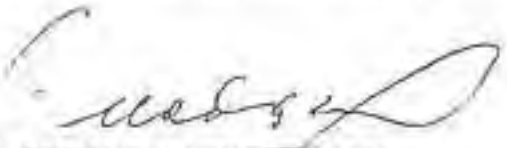
En mi calidad de propietario en la Comuna de Vitacura (Rodrigo de Quiroga Nº 2931, esquina Nueva Costanera) y con respecto del Plan Regulador de Vitacura, sometido a conocimiento y parecer de la comunidad, es que me dirijo a Ud., para manifestarle mi desacuerdo en lo que se refiere al tamaño predial mínimo de 2.000 mts. cuadrados.

Esto obliga a juntar, específicamente en la zona 2U-7, donde está ubicada mi propiedad, varios sitios, la mayoría de estos son de 400 a 600 Mts. cuadrados, lo que en la práctica imposibilita poder ejecutar nuevos proyectos de mejor calidad en el sector.

La mayoría de las construcciones existentes actualmente en esta zona, tienen entre 40 a 50 años.

Por lo tanto, solicito a Ud. suprimir la disposición de la "Superficie predial mínima", en nombre mío y de varios vecinos propietarios del Sector, que se ven igualmente afectados.

Sin otro particular, le saluda atentamente,



GONZALO CUATRADO HEDERRA
R.U.T. 4.429.246-7
Rodrigo de Quiroga 2931.

Plano Repeladón

13-9-92

31



VITACURA
"MUESTRA CASA GRANDE"

PROVIDENCIA Nº

4533

VITACURA, 09 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

854



OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SU ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Santiago, 9 de Septiembre de 1992.

Señor
ADOLFO BALLAS AZOCAR
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VITACURA
PRESENTE

004533

De acuerdo a lo establecido en el Art. 550 de la actual Ordenanza General de Construcciones y Urbanización y en el Título 2, Cap. 1, Art. 2.1.7 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización publicada en el Diario Oficial de fecha 19 de Mayo de 1992, venimos en formular las observaciones que más adelante se señalan al Proyecto de Plan Regulador Comunal de Vitacura, expuesto en el Edificio Municipal desde el día 25 de Agosto de 1992.

1. En el Título 2, Capítulo 4, Art. 26, se reconoce como uso de suelo posible la vialidad y el transporte, calificando posteriormente a la vialidad como "Inherente al proceso de división de la tierra y a cualquier actividad que en ella se desarrolle" y definiéndola así en general como un uso de suelo siempre permitido.

Esta generalización como concepto de uso de suelo siempre permitido, si bien es cierto, puede ser válida para la trama general de vialidad estructurante de la Comuna y especialmente para aquella que se genere por el proceso natural de subdivisión y loteo del suelo urbano, no lo es bajo ningún concepto para aquella vialidad de nivel Intercomunal prevista desde el año 1960 y para cuya concreción el Estado ha invertido recursos cuantiosos, generalmente provenientes de créditos externos.

Esta vialidad Intercomunal de características diferentes a la vialidad local que está llamada a solucionar los problemas de desplazamiento vehicular de la manera más expedita posible, requiere en su trazado de espacios urbanos con aptitud para tal fin, como por ejemplo, aquellos que le aseguran la ausencia de cruces sucesivos, el no estar comprometido con el roce que la ciudad genera y fundamentalmente disponer de un entorno que evite las posibles distracciones o detenciones del conductor.

2. Los espacios óptimos para tal fin en esta ciudad, en el sentido Oriente Poniente, son precisamente aquellos ribereños de los dos grandes sistemas fluviales de Santiago. El Río Mapocho y el Zanjón de la Aguada, complementados con áreas verdes de acceso puntual y controlado. Aún así, la concreción de esta vialidad ha sido lenta y difícil.

3. De acuerdo a lo expresado, llama profundamente la atención que teniendo la Comuna de Vitacura un compromiso importante en cuanto a colaborar en la materialización de esta vialidad, ya que su territorio está atravesado en su totalidad por el Río Mapocho, la normativa propuesta para las zonas ribereñas del Mapocho ZE-3, sea más proclive a consolidar equipamientos de distinto nivel antes que una vialidad intercomunal. Ello se desprende de lo establecido en cuanto a los usos de suelo permitidos, del coeficiente de ocupación de suelo y a la altura de edificación; en desmedro de la vocación natural de estos terrenos para vialidad y áreas verdes y en abierta contradicción con las disposiciones del Plan Intercomunal de Santiago, que establece taxativamente el uso de suelo vialidad.

4. En conclusión se solicita lo siguiente:

- a) Señalar para la Zona ZE-3 como uso de suelo exclusivo Vialidad Intercomunal y Areas Verdes, en concordancia con lo dispuesto en el Plan Intercomunal de Santiago.
- b) Por consiguiente, eliminar todas las disposiciones sobre edificación.
- c) Establecer en concordancia con el Art. 15 de la Ordenanza, que la existencia de "Patrimonio Forestal" sea catastrado y reconocido como tal en la Zona ZE-3, supeditando el trazado vial a la preservación de las especies.



F.P. URBANIZADORA LO RECABARREN LTDA.
RUT. 79.517.540-7
Dirección: Vitacura 2902 Depto.1404

Planos Populados
15-9-92

PROVIDENCIA N° 4625

VITACURA, 104 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPALC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION



- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

* Carta no viene con las firmas respectivas.


OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCIONES
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEYOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

- 1) 48 HORAS

VITACURA

2) 5 DÍAS

OBSERVACIONES:

Sr. Director
de Obras PÙblicas de la
Ilustre Municipalidad de
Vitacura
P R E S E N T E

Santiago, septiembre de 1992

004625

Me dirijo a usted en representación de la junta de vecinos A5 para informarle de nuestra disconformidad con el planteamiento de la alcaldía sobre el cambio del plano regulador con respecto a la edificación en nuestra comuna. Pensamos que es necesario que exista por parte de ustedes un control referente a la altura de los edificios, simplemente porque hay calles que no son aptas para construcciones altas, sobre todo porque generalmente son vías demasiado angostas, trayendo en consecuencia diversos tipos de problemas sobre todo de circulación. Lo correcto sería seguir con el plano actual y ojalá permitir la edificación en gran altura en avenidas aptas para ello como lo son por ejemplo Av. Kennedy, Av. Vitacura etc.

Por otro lado creemos conveniente estudiar, el otorgamiento de patentes comerciales en ciertas vías que deberían ser exclusivamente residenciales, dejándose otras para comercio, demás esta decir lo molesto que significa vivir en un barrio comercial y lo incómodo el no tener lugares determinados para comprar.

Finalmente agregaré que conocemos sus intenciones de servirnos mejor, lo que se esta reflejando en nuestra comuna, precisamente por eso nos sentimos en el deber de enviarles estas sugerencias que no buscan nada mas que hacer de esta, una, una trayente comuna para vivir.

Agradecemos la buena acogida de ésta se despiden de Uds,

Junta de Vecinos A5

Gonzalo Marchant
Presidente

Vicente Pérez
Secretario

Alcance Regulador.
16-9-92

[Handwritten signature]

33



PROVIDENCIA No. 4562

VITACURA, 16 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

83



No. 9.92

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

004562



Santiago, septiembre 8 de 1992.

Señor
Adolfo Ballas Azócar
Alcalde de la Ilustre Municipalidad de Vitacura
Presente

Ref. : Observaciones al Plan Regulador Comunal de Vitacura

De nuestra consideración:

El Fondo de Inversión Inmobiliaria CIMENTA-EXPANSION es dueño de varias propiedades ubicadas en la calle Vitacura de la Comuna del mismo nombre. De una simple lectura del Proyecto de Plan Regulador de la referida Comuna, creemos necesario hacer las siguientes observaciones:

1. El Plan regulador Comunal, para los efectos de su aprobación y aplicación, debe estar conformado por los siguientes documentos:
 - a) Memoria Explicativa
 - b) Estudio de Factibilidad
 - c) Ordenanza Local
 - d) Planos
2. La Ordenanza Local tiene por objeto fijar, entre otras normas, el límite urbano, vialidad, usos de suelo permitidos y excluidos, densidades máximas y mínimas, coeficientes de constructibilidad, coeficientes de ocupación del suelo, rasantes y distanciamientos, alturas de edificación máxima y mínima, tasas prediales, normas sobre equipamiento para toda el área territorial sometida a planificación.

De lo anterior se deduce claramente, que una Ordenanza Local no puede referirse ni tampoco regular la situación de bienes muebles tales como artículos o productos, ni tampoco de automóviles dentro de cada predio.

3. No obstante lo anterior, el artículo 14 del proyecto de Ordenanza Local, en su inciso final, establece que los antejardines no podrán ser usados para la exhibición de ningún tipo de artículos o productos, limitando el estacionamiento de vehículos fuera de dicha zona.



Por otra parte, en el título tercero del proyecto antes referido, sobre normas específicas por zona, en aquella parte que se refiere a los usos permitidos de la zona preferentemente comercial, Zona ZU-8, los antejardines tampoco se podrán utilizar para exhibir artículos o productos.

Lo anterior, lesiona gravemente las facultades del dominio de los propietarios quienes se verían limitados en sus facultades de uso y goce de sus bienes muebles e inmuebles, vulnerando con ello las garantías constitucionales del derecho de propiedad y de libertad para desarrollar cualquiera actividad económica.

En efecto, el artículo 19 Nº 24 de la Constitución Política garantiza el derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales e incorporales, sólo la ley puede establecer las limitaciones que deriven de su función social. Nadie puede ser privado de los atributos o de las facultades esenciales del dominio, sino en virtud de una ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador.

Asimismo, el artículo 19 Nº 21 de la Constitución Política garantiza el derecho a desarrollar cualquiera actividad económica que no sea contraria a la moral, el orden público o a la seguridad nacional, respetando las normas legales que la regulen.

Lo expuesto precedentemente, es más grave aún en la zona preferentemente comercial puesto que dichas normas alteran sustancialmente la situación de los establecimientos comerciales existentes y las autorizaciones de cambio de destino otorgadas con anterioridad a este proyecto de Ordenanza Local, en donde estaba permitida la exhibición de artículos y productos en los antejardines.

4. Por otra parte, el Proyecto de Ordenanza, en aquella parte que se refiere a la zona preferentemente comercial, establece como exigencia para el cambio de destino de viviendas que estas tengan como mínimo una superficie de 250 m² edificados.

Esta exigencia nos parece exagerada si se toma en cuenta que la superficie total promedio de los terrenos o predios que están comprendidos en la zona en referencia, no exceden los 300 m².



Siendo así las cosas quién pretende ejercer, en adelante, una actividad comercial en la zona preferentemente comercial del Proyecto de Ordenanza Local, tendrá serios inconvenientes para poder cumplir con esta norma ya que le será necesario juntar varios terrenos y, considerando el precio de la tierra en dicha zona, sólo muy pocas personas o empresas podrán invertir en el sector.

5. Sin perjuicio de lo anterior, el título tercero del proyecto antes mencionado en aquella parte que se refiere a la zona preferentemente comercial, zona ZU-B, establece que los cambios de destino aprobados con anterioridad a la publicación de esta Ordenanza, que no cumplan con las condiciones arriba establecidas, quedarán congelados.

Al respecto, cabe hacer presente que el proyecto de Ordenanza no define que se entiende por congelamiento de los cambios de destino aprobados.

Sin embargo, el artículo 62 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones, sobre uso de suelo urbano entiende de el congelamiento en el sentido que no podrá aumentarse el volumen de construcción en ellos existente, rehacer las instalaciones existentes, ni otorgarse patente a un nuevo propietario o arrendatario. En todo caso, creemos pertinente solicitar que se defina en el proyecto de Ordenanza Local de la referencia, qué se entiende por congelamiento de los cambios de destino aprobados, para los efectos de desentrañar el verdadero sentido y alcance de dicha expresión, cuya interpretación amplia y/o no restrictiva podría causar serios inconvenientes.

Concretamente, cabe preguntarse al respecto, si el cambio de destino congelado también se extiende al cambio de giro o de actividad económica, dentro de un mismo destino comercial.

Lo anterior resulta pertinente por cuanto el artículo 22 del Proyecto de Ordenanza Local establece que, para los efectos de otorgamiento de patentes, se requerirá de informe previo favorable de la Dirección de Obras, si se solicita el cambio o agregado de rubros de explotación.


En el evento que el congelamiento del cambio de destino comprendiera el cambio de giro o rubro de actividad, dentro de un mismo destino comercial, ello afectaría gravemente a los



inversionistas del sector, quienes se verían restringidos en las posibilidades de uso comercial de sus inmuebles y, en consecuencia, afectados con graves pérdidas en el valor de venta de los mismos, todo lo cual lesionaría seriamente sus derechos de propiedad y sus derechos para ejercer actividades económicas garantizados en la Constitución Política del Estado.

Asimismo, se estaría aplicando una nueva normativa a inmuebles que fueron adquiridos bajo la vigencia de una Ordenanza Local anterior en la cual no existía el congelamiento de los cambios de destino y menos aún las normas restrictivas contenidas en este Proyecto de Ordenanza. De allí que se pretenda dar efecto retroactivo a este instrumento vulnerando con ello lo dispuesto en el artículo 9 del Código Civil y, en consecuencia, las garantías constitucionales del derecho de propiedad.

Sin otro particular, y en espera de que se acojan nuestras observaciones al Proyecto de Plan Regulador, lo saluda atentamente,



Ricardo Enrique Ayala Marfil
Gerente General

Planos Repulcra - A



004759

PROVIDENCIA N° _____

VITACURA, 16 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DEL CABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPALC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUEGAJUEGO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

900



16-09-92

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

OPICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) PEDIR CONSENTIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) REVISAR ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Sr. Director de Obras
Ilustre Municipalidad de Vitacura
Don Francisco Bertrand V.

004759

Me permito dirigirme a Ud. en relación al nuevo plano regulador propuesto por Uds. para la comuna de Vitacura y como propietario de un sitio de 8.500 m² en la Av. Santa María entre las calles Vía Azul y El Canal. (Zona ZU 7 del nuevo P. Regulador)

En primer término quiero felicitar a esa dirección por la iniciativa de planificar el desarrollo y los destinos de nuestra comuna en forma seria y global con criterios de largo plazo. Podrán haber discrepancias de mayor o menor constructibilidad, porcentajes de ocupación del subsuelo, zonas de mayor protección ect. estas podrán perfeccionarse considerando las distintas opiniones dentro de la comunidad, pero la resolución definitiva tiene a mi entender una connotación muy técnica (arquitectónica-urbanística) que no puede ser definida simplemente por mayoría.

Nos enfrentamos ante realidades a nivel de ciudad, y comunal como son la necesidad de densificar de la cual nuestra comuna no se escapa. Eso pasa indudablemente por una medición técnica-urbanista de la calidad de comuna que queremos tener.

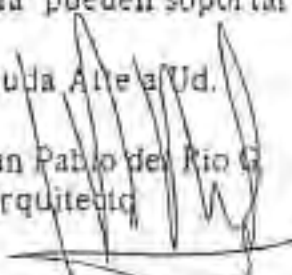
La necesidad real de densificar tiene que ser el punto de partida de cualquier plan o consideración a discutir. Densificar planificada y ordenadamente es el camino lógico y no seguir expandiendo el radio urbano situación ampliamente discutida y clara para toda persona que conozca del tema.

Conceptos como edificar en altura en terrenos no inferior a 2.000m², ocupación de un 60% del subsuelo, distanciamientos de seis metros de deslindes, constructibilidades de 1.6, rasantes de 60%, porcentajes de ocupación a nivel de terreno del 40% hasta 4 pisos, permitir la densificación donde la calidad de la infraestructura vial y de urbanización lo aconsejen, ect. todos estos son elementos que a mi entender aseguran calidad futura arquitectónica y urbanísticas suficientes en el largo plazo.

Sería absurdo que mi propiedad así como las de mis vecinos la mayoría sobre los 5.000 m² de terreno que enfrentan a una de las tres Avenidas intercomunales más importantes a futuro de la comuna sean reservadas para la construcción de solo una, dos o cuatro viviendas. El país, la ciudad ni la comuna pueden soportar este lujo.

Saluda Atte a Ud.

Juan Pablo del Río G.
Arquitecto





VITACURA
"NUESTRA CASA GRANDE"

PROVIDENCIA N° 4725

VITACURA, 16 SEP 1992

ALCALDIA

- DEPTO DE CASERIO
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SERVIDOR
- DIRECCION JURIDICA
- CENTRALIZA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y Prensa
- JURADO DE PARTICIPA LOCAL
- GERENCIA DE ASFO Y QUITO
- GUARDIA
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO



[Signature]
DIRECCION DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TENER CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DESPULGAR ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

004725

Santiago, 14 de Septiembre de 1992

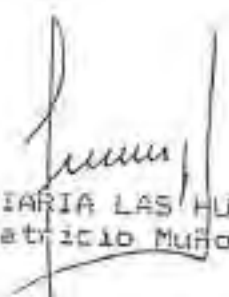
Señor
Francisco Bertrand
Director de Obras
I. Municipalidad de Vitacura
Presente

Señor Director :

En relación a la proposición de Plano Regulador para la comuna, recientemente presentado, nos permitimos hacer ver a usted la siguiente situación respecto a los coeficientes de constructibilidad, asignados en dicho instrumento de planificación, a las zonas ZU3 (1.8) y ZU7 mixta (1.6).

A nuestro juicio, esta última zona ZU7 mixta debiera tener una mayor constructibilidad que la zona ZU3, en razón a que incluye las principales avenidas estructurantes de la comuna (Av. Kennedy, Av. Vitacura, Av. Alonso de Cordova, Av. Nueva Costanera etc.) las que están en condiciones de permitir una mayor densidad, a diferencia de la zona ZU3 que en general está conformada por calles secundarias.

Esperando que esta observación sea acogida, saluda atentamente a usted.


P. INMOBILIARIA LAS HUALYATAS S.A.
Patricio Muñoz M.



Planos Regulador. *[Signature]*
17-9-92

36

PROVIDENCIA N° 4767

VITACURA, 16 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE CABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPALAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUDICADO DE POLICIA LOCAL
- GERENCION DE ASEO Y ORNATO
- UBICOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELTOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO



16-9-92

[Signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) DAR CUMPLIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DETALLAR ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 45 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

004787

Santiago,
Septiembre 14 de 1992.

Señor
DIRECTOR DE OBRAS
ILUSTRE MUNICIPALIDAD
DE VITACURA
Presente

El Proyecto del Plan Regulador de Vitacura sometido a conocimiento y parecer de la comunidad, fija para las diferentes zonas en que se divide un tamaño predial mínimo de 2.000 M2 en zona ZU-7.

Esto obliga a juntar, específicamente en la zona ZU-7, en que esta ubicada mi propiedad, varios sitios.

Al estar estas posibilidades sujetas a otras condiciones de : frente predial mínimo, coeficiente de constructibilidad, ocupación del suelo, etc, soy del parecer que ellas son suficientes para garantizar los derechos entre vecinos y calidad de vida sin que sea necesario un límite predial como el fijado.

Hago esta presentación como vecino de la comuna, ya que me veo afectada por la disposición referida por lo que solicito se suprima la condición de Superficie Predial Mínima.

Agradeciendo la atención solicitada, saluda atentamente a Ud.,



LEONOR RODRIGUEZ LARRAÍN
ESPOZ # 4393
VITACURA

SCS/sgf//:



Plan de Repulacion -
17-9-92



37

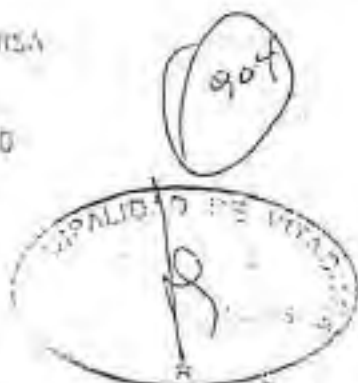
PROVIDENCIA N° 4739

VITACURA, 16 SEPT 1992

ALCALDIA

- JEFE DE CARRITE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECRETAR
- DIRECCION DE URBANISMO
- CONTRATORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y IMPRESA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO



16-9-92

OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SIL. ALCALDE
- 2) DAR CUMPLIMIENTO
- 3) CONSULTAR Y PROPONER SOLUCIONES
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) INCLUIR ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ACREDITAR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

SEÑOR JUAN PABLO GARCIA
INGENIERO QUIMICO
CARRERA DE INGENIERIA QUIMICA
SANTIAGO - CHILE

SEÑOR
ALCALDE
I. MUNICIPALIDAD DE VITACURA
PRESENTE.

37
4739



SANTIAGO, 16 de Septiembre de 1982

OBSERVACIONES Y ACLARACIONES SOBRE LA INCIDENCIA QUE TIENE EL NUEVO PLANO REGULADOR DE LA COMUNA DE VITACURA SOBRE LA PROPIEDAD DE SOCIEDAD MINERA APOQUINDO LTDA., ADMINISTRADOR EXCLUSIVO - JAIME UGARTE GARCIA, SITUADA AL NOR ORIENTE DE DICHA COMUNA

COPIA SR. DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES DE VITACURA.

Según el nuevo Plano Regulador en proyecto para la comuna de Vitacura, y específicamente en la zona que tengo una propiedad de 200mts., y por su ubicación y entorno (en un radio de 200mts., hay más de 4 importantes bancos, negocios, restaurantes, etc.) lo que según opinión de los importantes corredores de propiedades y hombres de negocios, le asignan a este predio un muy alto valor.

El nuevo Plano Regulador le asigna una zonificación ZE-3, o sea Parque del río Mapocho y no lo destina como área verde, campos deportivos, esparcimiento y seguridad; lo que disminuiría su valor comercial en forma muy aguda, razón por la que llamo la atención de la autoridad municipal que, al exigir la expropiación de mi terreno le significaría al municipio, un muy alto costo a pagar; además, de no concederme permiso para hacer una legitimación consuetudinaria, de mi propiedad.

Con las antiguas autoridades de la comuna de Las Condes, sostuve durante un largo tiempo, extensas conversaciones sobre las dimensiones de mi propiedad. Después de un prolongado estudio del Depto. Jurídico de esa municipalidad e importantes abogados, se pudo determinar de manera fehaciente y absoluta sus límites, avalado por estudio de títulos de más de 50 años a la fecha.

Respecto al uso del terreno, adjunto certificado de informaciones previas N° 4159., en que la parte afecto a utilidad pública está en el memorándum N° 004., año 86., y en que el asesor urbanista Sr. Ringeling explica el trazado de las avenidas costaneras a ambos lados del río Mapocho; desde el puente San Enrique hasta el poniente, en todo su curso y hasta camino a Valparaíso, por lo que dicho terreno está afecto al mencionado trazado.

En múltiples conversaciones y estudios con la DOM, su director pidió según OP. DOM 1987., se exigía un plano topográfico de la propiedad ubicada en San Francisco de Asís 220 y además, solicitar al Seremi de CO.PP., el trazado de la línea de gaviones y el Seremi de Vivienda y Urbanismo, el área de reserva para la futura autopista de alta velocidad que se construiría en la futura costanera. Una vez terminado todo esto, se comprometían a otorgar en propiedad los permisos de edificación; todo esto se cumplió a la perfección y para que no quedara la más mínima duda sobre estos solemnes compromisos, se confeccionó en octubre del año 80., el plano G-836., ejecutado por la DOM de Las Condes., con la asignación de la propiedad de camino de Asís con Puente Nuevo. Por intermedio de este instrumento, no cabe duda alguna de que, esta propiedad podría dividirse en 2 secciones: una asimilada al conjunto de expansión urbana existente, que se compone por zona de comercio y habitacional como lo es la vecina zona llamada Pueblito de Las Condes y otra zona llamada de protección y futuras carreteras, en lo que según mis títulos de propiedad, tendría el derecho a exigir permisos transitorios para comercio y deportes, sometiéndome a la legislación y ordenanzas vigentes. Particularmente, me parece exagerada esta enorme cantidad de metros que se me asigna para la llamada área de protección y hago notar la muy baja rentabilidad que podría obtener en esa parte de mi propiedad.

Por estas razones, objeto el plano regulador en proyecto, relativo a mi propiedad y solicito a ese municipio en la brevedad posible un pronunciamiento, a fin de evitar grandes perjuicios económicos que desde hace tiempo me han ocasionado las autoridades municipales.

1104

Comunico a Ud., que, estoy confeccionando un proyecto sobre las vías de alta velocidad que unirían la zona Nor Oriente de Santiago, con la carretera Norte Sur y las carreteras que conducen a la costa de nuestro país, y naturalmente, la fácil expedición de toda esta zona y casi toda la ciudad de Santiago.

ALGUNOS COMENTARIOS Y SUGERENCIAS SOBRE EL PLAN VIAL INCLUIDO EN EL PROYECTO DEL NUEVO PLAN REGULADOR DE LA COMUNA DE VITACURA

Desde que compré la propiedad situada en el lote 7 de la entonces comuna de Las Condes, y como ingeniero, esto me movió principalmente, explotar la planta de chancado de áridos y lavado de arena, situada en el lugar más estratégico de la comuna de Las Condes y así obtener los áridos y construir plantas para confeccionar los concretos necesarios para la construcción, tanto de caminos como habitacionales. Dicha planta había trabajado por años con la autorización y patente municipal correspondiente, lo que según escritura de compra venta de la propiedad en cuestión, el Síndico de Colebras me aseguraba la renovación de dichos permisos. Además, propuse al municipio, que se comprometía a limpiar el lecho del Mapocho en todo su curso; desde El Arrayán hasta la comuna de Pedahuel, utilizando el río Mapocho como carretera, para transportar estos áridos; mientras el curso de sus aguas lo permitieran. Argumenté a los organismos técnicos de esa época, que, el no sacar los áridos acumulados en el lecho del Mapocho, se producirían grandes inundaciones a través de toda Santiago, provocando grandes daños a la propiedad pública y privada, con un costo de miles de millones de pesos. Esto no cumplió con el paso del tiempo.

Para sorpresa mía, no me negaron los permisos y no pude realizar esta tan beneficiosa empresa en favor de la ciudad de Santiago.

PROPOSICION: En este momento estoy proponiendo al MIN. DE OC.PP., y a las diferentes municipalidades por las que cruza el río Mapocho, la construcción de autopistas de alta velocidad en ambas laderas del río vías que entroncaban con la carretera Norte Sur y las carreteras que conducen a la costa; además, de la unión rápida de todas las comunas que quedan a lo largo de 30 kms., entre El Arrayán y todas las comunas por donde atravesarían. Esta inquietud la he tenido desde hace más de 30 años; puesto que cuando asumí como regidor por Santiago, hice ver la imperiosa necesidad de construir pistas de alta velocidad, al lado del Mapocho (adjunto fotocopia)

He tenido especial preocupación en estudiar las pistas de alta velocidad existentes en casi todos los países del mundo que he visitado y especial las de Alemania, EE.UU., Canadá y Francia. Dichas autopistas, en general, bordean los ríos, aprovechando los cursos de estos. Prácticamente, no he conocido carreteras para llegar a campos deportivos y áreas verdes, lo que significa un alto riesgo de accidentes para los peatones que las cruzan, además de interrupción al tráfico vehicular.

Estoy elaborando un estudio técnico de los caudales máximos históricos, en las diferentes zonas por que atraviesa el río Mapocho; en él que se incluye el caudal en la zona correspondiente a la municipalidad de Vitacura y que corresponde a un máximo de 600m³/seg. y en casos eventuales que se producen cada 20 a 40 años, en que ha habido lluvias continuas que han agotado la capacidad de absorción del terreno y producido además, vientos cálidos que redundan en lluvias de mayor temperatura y esto sumado a derretimientos de nieve mayores a lo normal. En estos casos tan eventuales se ha llegado a caudales de entre 700 a 800m³/seg. En un futuro cercano, deberán construirse represas en la parte alta del Arrayán y del tipo Peñeta, a fin de que contengan todos los áridos de gran tamaño que se producen por las lluvias lanchas tanto en la pre cordillera como en la alta. Estos diques o represas en Japón, con ríos similares al Mapocho, han dado un óptimo resultado, e incluso una comisión de técnicos nipones, en esta mate-

El, recomendó para el Mapocho, y cuyos puentes fueran hechos por el MOP, Plan de Obras Pluviales, determina un ancho de más o menos 50 mts., y cuya planta ha estado incluyendo en el estudio que precede a la Dum de Vitacura.

Me parece que, el momento para fijar tanto el curso del río Mapocho, como las carreteras a ambos lados del río, e insertarlos en la parte vial del Plano Regulado de las diferentes comunas de Santiago, no puede ser más propicio, puesto que la caja actual del río en todas sus partes, desde El Arrayán hasta el aeropuerto Marino Benítez, sobrepasa los 140 mts., lo que permitiría construir ambas carreteras de alta velocidad en todo el largo del río y que prácticamente no existen construcciones importantes y que las posibles expropiaciones efectuadas por los diferentes municipios, permitiría a través de negociaciones con los posibles afectados, obtener costos de expropiación relativamente bajos, argumentando el sobre valor que adquirirían los terrenos vecinos a dichas carreteras; además, que al lado de estas se podría estipular zonas de por lo menos 50 mts., para áreas verdes campos deportivos y esparcimiento.

EL RÍO: Al pasar las carreteras por la orilla del río, éste aumentaría su presencia en la ciudad de Santiago, que constituye algo que debe ser amado como una de las características más importantes de la ciudad. Para evitar la falta de presencia de agua en el río y en épocas en que su flujo es muy pequeño, se harían pequeñas represas, por lo que se vería a través de todo su trayecto, espacios de agua; que aparte de lo hermoso, tanta falta le hace a Santiago. Naturalmente, tanto las autoridades sanitarias como municipales, exigirían a quienes basearan aguas contaminadas al río, éstas deberían hacer plantas de tratamientos de aguas servidas.

PLANTAS DE CHANCAO DE ÁRIDOS Y LAVADO DE ARENAS: por la necesidad de gran cantidad de áridos que se produciría en la construcción de estas autopistas, el municipio otorgaría concesiones que le fueran rentables, para la instalación de plantas, en lo posible móviles, para el chancado de áridos y lavado de arenas; puesto que el Mapocho debería ser profundizado en más o menos 2 mts., con esto se podría obtener más de 4.000.000m³, de muy buenas áridos y evitaría la construcción de pozos-areneros vecinos a Santiago, que le restan terreno a la construcción habitacional y a la agricultura.

RELLENO DE LAS PARTES QUE FORMAN LA CAJA DEL RÍO: Esto se podría obtener con un muy buen estabilizado; el que se obtendría de las laderas del cerro Alvarado, el que se le podría dar, aprovechando esto, una bonita forma arquitectónica. De más está decir que el relleno que se haría con este material en parte de la caja del río, sería de gran permeabilidad y podría formar la franja de áreas verdes antes dicha, al costado de las autopistas.

En épocas de poca fluidez de agua, esto no representaría ningún peligro sanitario ni de olor; lo que permitiría aprovechar estas napas de agua de 50 mts., de ancho, para hacer deportes acuáticos, tales como remo de muy bajo calado y pequeñas embarcaciones anfibia.

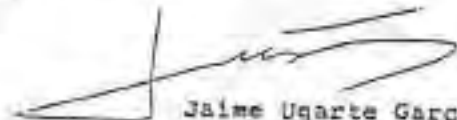
La carretera que contaría con una pista de muy alta velocidad, y de 12 mts., de ancho con un bandaje de 3 mts., otra pista de 12 mts., para mediana velocidad con un bandaje de 3 mts., y una tercera pista de 8 mts., de baja velocidad; sumando un espacio total de 38 mts., de ancho, por lo que ambas autopistas de iguales características, al Norte y Sur del río, más el ancho del río, sumaría un total de 136 mts. Dichas deberían descender cuando cruzaran cada puente, y con los respectivos muros de defensa; cosa que ocurriría entre puente y puente a una distancia mínima de 400 mts. Para la evacuación de las pistas, no sería necesario

los grandes bróculos de un alto costo, puesto que los puentes correrían
dientes, tendrían tráfico alternativo de Sur a Norte y los caminos de -
superalm a estas, compañías ferroviarias de relativa escasez.

El flujo peatonal y vehicular a través de los puentes se desarro-
llaría con gran fluidez. Incluso podría imaginarse que, la autopista ten-
dría una magnífica vista, tanto el río Mapocho como a las áreas verdes
que limitarian con dicha carretera, campos deportivos y áreas de espar-
cimiento.

Además el hecho que se obtendría con el río, las autopistas y áreas
verdes, con un total de 3000 mts., de ancho se podría construir altas to-
rres habitacionales y comerciales, colegios, universidades, etc., lo que
con seguridad constituiría la más bonita avenida de nuestra capital. -
además de incrementar los ingresos de todas las comunas beneficiadas.

La saluda atentamente,



Jaime Ugarte Garcia
Ingeniero
Administrador Exclusivo
Soc. Minera Apoquindo Ltda

Incl: - fotocopia Informaciones
Previas DOM Las Condes
Nº 4159

- memorándum Nº 004 del
asesor urbanista E. Rin-
geling
- nómina de títulos de propiedad
de Soc. Min. Apoquindo Ltda.,
desde el año 1941 a 1959., fe-
de compra por Soc. Min. Apoquindo Ltda
- carta al Director G. Municipales de Las Condes
Mauricio Molina de fecha 05.09.90
- OF. DOM Nº 1067., que fija condiciones del predio.
- fotocopia parte del río Mapocho al lado puente La Damesa
- plano de fecha Octubre de 1990 G - 636., efectuado por la
DOM de Las Condes
- plano Metro de Miami
- página anexa construcción de un Metro sobre el río Mapocho

Plano Refutado

33

22-9-92



004022

PROVIDENCIA N°

VITACURA, 14 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECMPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

917



21.8.92

[Signature]

OFICINA DE PARTES

C.C. Sr. Alcalde

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1) INFORMAR A SR. ALCALDE | 6) DAR RESPUESTA |
| 2) TOMAR CONOCIMIENTO | 7) DECRETAR |
| 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION | 8) ASUMIR DEFENSA |
| 4) DAR CUMPLIMIENTO | 9) PROSEGUIR TRAMITACION |
| 5) DEVOLVER ANTECEDENTES | 10) CITAR |
| | 11) ARCHIVAR |

PLAZO

1) 48 HORAS

VITACURA

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

A Direccion Obras

17/09/92

ESTUDIO ARTURO ALESSANDRI
ABOGADOS

ARTURO ALESSANDRI II
WALTER SIEBEL J.
GONZALO REYES V.
ROBERTO GUDON K.
MARIO SILVA M.
RAUL TORO A.
ARTURO ALESSANDRI C.
EDRIGO VELASCO S.
AUDIA SIEBEL B.
EDRIGO COOPER C.
RICAR CONTRERAS H.
JUSTIN SALAS G.H.
CENTE EGUIGUREN G.
LIFE COUSINO P.

CASILLA 1317
SANTIAGO - CHILE

AMUNATEGUI 277 - TELEFONO (56-2) 696 5183
TELEX 340461 TIMBAL CX - CABLES VALEQUI
FACSIMIL (56-2) 672 6263

FUNDADO EN 1893
POR DON
ARTURO ALESSANDRI PALMA

ARTURO ALESSANDRI R.
(1895 - 1970)
HILARION GUDON II
(1901 - 1990)

Santiago, 9 de Septiembre de 1992

Señora
Elisabeth Grassau
Presidente
Unión Comunal de
Junta de Vecinos de Vitacura
Juan XXIII N°6789
SANTIAGO

024622

Ref.: Plano regulador en relación a la Avenida Tabancura
esquina de Las Hoaltatas.

Estimada señora:

Concurri a la reunión convocada a través de la prensa y celebrada el día 8 de Septiembre a las 19 horas, en calle Monseñor Escrivá de Balaguer 2970, donde desgraciadamente no pude exponer mis puntos de vista, considerando la gran afluencia de público que existió en ese evento.

Con relación al nuevo plano regulador deseo plantear mi inquietud en cuanto al tratamiento que se da a la Avda. Tabancura, que no es más que la prolongación de Vitacura, en el sector comprendido entre Vitacura y la Avda. Kennedy.

Soy propietario del inmueble ubicado en calle Tabancura 1281 esquina de Avda. Las Hoaltatas y de ahí deriva mi preocupación por el tratamiento indiscriminado que se ha dado a la avenida o calle Tabancura, tratando de que aparezca como una cosa completamente distinta de la Avenida Vitacura, lo cual en la práctica no es así (va plano propuesto).

Sabemos que la Avenida Vitacura está plagado de comercios, compraventa de automóviles, etc., y son ya muy pocas las casas particulares que van quedando en pie.

Respecto a Tabancura sucede prácticamente lo mismo, ya que la semana pasada fue inaugurada la Clínica Tabancura, distante tres propiedades con mi casa habitación, hacia el sur.

Asimismo, en la esquina que enfrenta a mi propiedad se acaba de instalar una tienda de compraventa y reparaciones de motos.

Desde Avenida Las Huaitatas hacia el norte y también a solo tres casas de la mía, se instaló una compraventa de autos, en lo que era la propiedad de don Francisco Buñes y de doña María Teresa Serrano.

En la esquina o más bien en la curva de la Avenida Vitacura con Tabancura, existe un edificio que tiene más de 15 pisos que se construyó hace ya mucho tiempo.

En la esquina de Kennedy con Tabancura, más al sur de mi propiedad, se están construyendo en estos momentos ocho torres de 15 pisos cada una.

No entiendo entonces por qué se da un tratamiento diferente a la Avenida Tabancura esquina de Huaitatas, en circunstancias de que debe ser considerada zona de densidad alta, para los efectos de poder construir en esos inmuebles edificios de departamentos que permitan un conjunto armónico en todo el sector.

Los propietarios de las distintas casas de calle Tabancura hemos sido ya castigados desde hace muchos años, comenzando en Septiembre de 1970 con la instalación de las poblaciones Ramona Parra y Nancaguazú al frente de nuestras propiedades, vía crucis que soportamos durante 12 años o más.

Ahora, con todos estos centros comerciales y construcción de edificios en altura, resulta de toda lógica que se dé el mismo tratamiento a todo el barrio y no solamente a un sector.

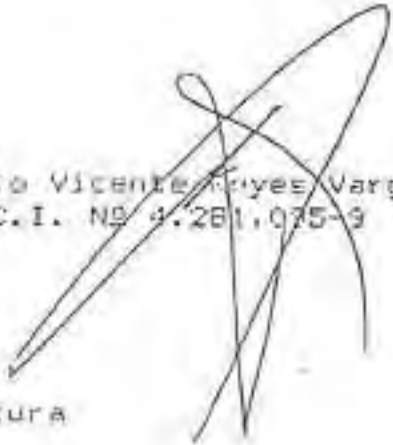
Comprendo perfectamente que mi casa habitación que tiene 550 metros cuadrados caerá por el efecto de la picota más temprano que tarde. Sin embargo, deseo que el terreno donde

OFICIO ARTURO ALESSANDRI
ABOGADOS

he vivido desde Enero de 1970 hasta el día de hoy, es decir, hace ya más de 22 años, se valore para que pueda ahí construirse un edificio en altura, razón por la cual estimo de toda justicia, desde el punto de vista armónico, ético y moral, que se dé el mismo tratamiento a todo ese sector y que por lo tanto la Avenida Tabancura, por lo menos en su vereda oriente, sea considerada zona de densidad alta, hasta el límite del actual radio urbano de la I. Municipalidad de Vitacura hacia el oriente.

A la espera de la favorable acogida de esta carta, saluda atentamente a Ud. su S.S.,

Gonzalo Vicente Reyes Vargas
C.I. N° 4.281.075-9



GRV/ngl.

- cc.: Sr. Adolfo Ballas Azocar
Alcalde I. Municipalidad de Vitacura
- cc.: Sr. Director de Obras
I. Municipalidad de Vitacura
- cc.: Sr. Miguel Allamand
Concejal I. Municipalidad de Vitacura
- cc.: Sr. Felipe del Villar Goytisolo
Concejal I. Municipalidad de Vitacura



Plano Replado
22-9-92

004810

PROVIDENCIA N°

VITACURIA, 21 de 1992

ALCALDIA

- JEFE DE CANTINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOR
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

912

[Handwritten signature]

21-9-92

[Handwritten signature]

OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) RESOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

004510

SANTIAGO, septiembre 17 de 1992.

Señor
Director de Obras
I. Municipalidad de Vitacura
PRESENTE

AT: Sr. Francisco Bertrand V. /

Estimado señor:

Me dirijo a Ud. en relación al nuevo plano regulador propuesto por la I. Municipalidad de Vitacura, con la participación de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Católica de Chile para la comuna de Vitacura.

Quiero apoyar la iniciativa de haber propuesto un estudio a fondo al más alto nivel del futuro urbano y sus normas de construcción para nuestra comuna. Las discrepancias aparecidas en los diarios y en la reunión en el Club de Tenis, no aportan ni proponen nada sólo rechazan de plano toda modificación. Creo que las normativas propuestas en el plan regulador son adecuadas si bien podrían fijar alturas máximas de construcción para algunos sectores no más de 5 o 6 pisos, de acuerdo al espíritu general propuesto por los gestores del plan.

Sería absurdo pensar en mantener la normativa actual que se caracteriza por reservar escasos sectores altamente densificados con todas las distorsiones e inseguridades al futuro usuario que esta normativa conlleva. Entre ellas la especulación desmedida distorsiona los valores de los escasos terrenos, así como las viviendas encima construidas. Tenemos, por otro lado extensas zonas escasamente construidas que no responden a la necesidad real de un crecimiento en la cantidad de viviendas donde posiblemente queremos que vivan nuestros hijos.

H. ...

//..

La discusión, se ha centrado básicamente por algunos detractores de este plan, argumentando que sencillamente no se les construya un edificio al lado de su casa sin proponer ninguna solución ni acotar o dimensionar hasta qué punto y de qué manera podemos densificar con calidad nuestra comuna. Me parece que la discusión a sido sacada del contexto en que se debiera debatir el tema que es eminentemente técnico, ya que todos coincidimos en querer tener una comuna de una calidad urbana buena.

Pienso que se debiera tomar una resolución rápida, ya que el deterioro de algunos sectores no puede continuar así, como tampoco, se puede detener el natural desarrollo y crecimiento que la comuna de Vitacura necesita. En la medida que no se tomen soluciones definitivas, sólo estaremos contribuyendo a dejar las cosas en peor estado del que se encuentra.

Sin otro particular, le saluda atts.,



CRISTOBAL SAENZ PEREZ
Ingeniero Civil U. C.



Plenico Refulada

22-9-92



PROVIDENCIA N° 4719

VITACURA, 16 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAE
- DIRECCION JURIDICA
- CONTABILORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

918



OFICINA DE PARTES

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1) INFORMAR A SR. ALCALDE | 6) DAR RESPUESTA |
| 2) TOMAR CONOCIMIENTO | 7) DECRETAR |
| 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION | 8) ASUMIR DEFENSA |
| 4) DAR CUMPLIMIENTO | 9) PROSEGUIR TRAMITACION |
| 5) DEVOLVER ANTECEDENTES | 10) CITAR |
| | 11) ARCHIVAR |

PLAZO

- 1) 48 HORAS
- 2) 5 DIAS

OBSERVACIONES: Direccion Obras 17/09/92

004719

Sr. Adolfo Ballas
Alcalde de la I. Municipalidad de Vitacura
Vitacura

Vitacura, 10 de Septiembre de 1992.

Estimado Sr. Alcalde:

Ref. Proposición del nuevo Plano Regulador de Vitacura.

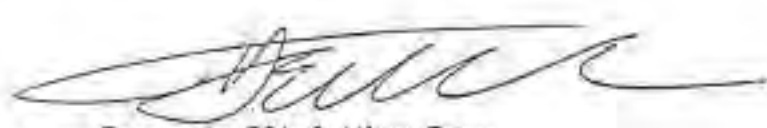
Segun lo acordado por la asamblea en la reunión del día 3 de Septiembre de nuestra unidad vecinal y que conto con su presencia y conformidad, le adjuntamos a la presente cartas debidamente firmadas por los vecinos del sector, donde se expresen claramente la voluntad para que toda la unidad A - 12 Lo Curro, incluyendo el nuevo loteo (ex Padres Franceses), quede clasificado en el Plano Regulador, que Ud. ha ordenado realizar como zona Z U - 6, es decir exclusivamente residencial, densidad baja y altura máxima de dos pisos.

Referente a la superficie predial mínima existen dos opiniones, ya que por una parte inicialmente se habló de 4.000 mt² y posteriormente en reunión de trabajo más profunda se analizó y concluyó la conveniencia de dejar 2000 mt², lo que permite regularizar todas las propiedades con dos residencias y además mejora el valor de los terrenos sin afectar la densidad de Lo Curro, con su limitada infraestructura ya que los terrenos que pudieran (topográficamente) acogerse a esta superficie, son muy pocos y deberían contribuir en un mejoramiento de la infraestructura.

Esta unidad vecinal confía en la gestión del señor Alcalde al respecto y agradece la colaboración prestada a la comunidad.

UNIDAD A - 12 LO CURRO


Erwin Heyl, Presidente


Fernando Eitel Vice-Pres.

Lo CURRO

vecinos que desean poseer la U.V. - 12 con
zona exclusivamente residencial, o sea

1 ZUG, en ditos límites de 200mt²;

2 EUGENIO GELONAT T. *Cruzcampo*
GRAN Vía 8520 2184877

3 Juan Manuel Kelly Batti
Vía Gris 9765 *2181618*

4 Gustavo Barros Bourie
Vía Gris 9770 *2186028*

5 Annette Hermsdorf Wankhaus
Vía Normand 4230 *Juan de Lopez*
6 Carmen, Carlos Luis Wankhaus
Vía Normand 4201 2186683
Carmen Carlos Luis
2184553

7 Enrique Tammis E
Vía Normand 4230

8 GUILLELMO SCHENCKE AUGEL
Vía Gris 9785 2184541
2252294

9 Adalberto Schwachart B.
Vía Anja 5215 Dolores V. de Schwachart
2184532

10 *Francisco* Itana del Teaf
Vía Gris 9720

Sr. Aníbal Bulnes
Alcalde de la I. Municipalidad de Vitacura
Vitacura

FAX 2185219

Vitacura, 2 de Septiembre de 1992

Estimado Sr. Alcalde:

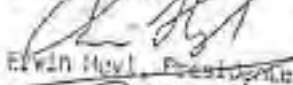
Ref. Proposición del nuevo Plano Regulador de Vitacura.

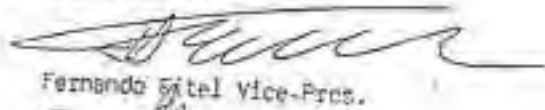
Nuestra Unidad Vecinal se ha reunido con los vecinos que habitan en el sector propuesto a un cambio y lo que figura en el nuevo plan propuesto como Zona ZU 7 y ZU 2. Esta modificación deja dividido a nuestro sector en 3 diferentes zonas.

La Urbanización aprobada como Parque residencial LO CUMPLÓ fue concebida como netamente residencial y por lo tanto deseamos mantener este carácter residencial de baja densidad y que se clasifique en total como ZU 2. con Superficie total de 4000 m²

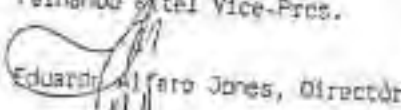
Por tanto a Ud. se sirve tener a bien en no modificar nuestra actual situación para todo el sector de nuestra Unidad Vecinal A-12 y proceder a rectificar lo propuesto por el Instituto que efectuó el estudio.

Lo solicitan muy atentamente el Directorio de la UNIDAD VECINAL A-12 y los vecinos que firman a continuación:


Erwin Hoyl, Presidente

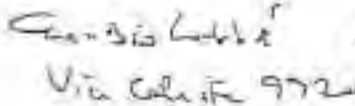

Fernando Sítel Vice-Pres.


Verónica Hernández, Tesorera


Eduardo Alfaro Jones, Director

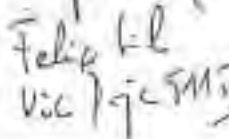
y los vecinos:

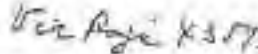
Palin Cortés, Director


Carlos Latorre
Vía Colchete 972

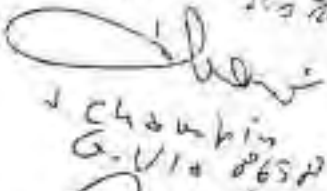

Gerardo
VIA COLCHETE 9532

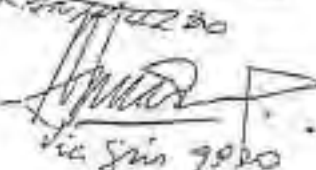
L. Rojas
VIA COLCHETE
3790


Felipe
VIA COLCHETE

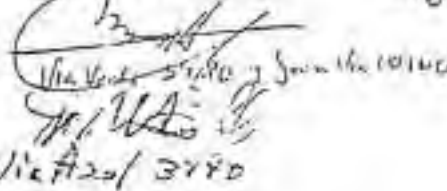

Vía Roja X357

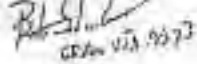

Vía Roja 9905


J. Chabán
G. Vía 865A


Vía San 9920

Vía Roja 9620


Vía Santa 5100 y Juanita 10100
Vía Santa 3780


Vía 9973

Juanita Hites w/
Cecilia Cornejo
Vía Santa 4200
Jorge Schwab
Vía Colchete 7117
Dolores D. de Klumbekait

H. ... } Avta ... P520

ERONICA NEZ 377
VIA ROSA 3885

Daniel Hofstadt - Pasaje Anco Onis 8621

Familia ...
FERNANDO PINO R GRAN VIA 8700-2183082

JOSE RAMON DIAZ VIA ROJA 3795
DABLE GALLIAS SASS VIA ROSA 4945

Un - P. Lombardi Hites
Via ... 5115

Ulex Fite, ... 918

SUNTER KATA

- Sonia Yane Norte 8440
Tame Hites Weber
Cecilia Sabidone

Isabel Flores de ...

Juan Carlos R. VIA ROSA 9215

Manuel Montt S. Sta. Maria P536
Mónica ...

Victor de ... Via ... 9825

Alce Tuedel de ... - gran Via 3696 - 1.2.213.1375

Plt ... SUE BARJA VIA VERDE 4426

Cecilia Salvator Gran Via 3113

Cecilia CRUZ DE GALLIAS VIA VERDE 9426

Plano Regulatorio. *[Signature]*
23-9-92

SEÑOR
DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VITACORA
JUAN E. MONTERO Nº 3021
PRESENTE.

SEÑOR DIRECTOR:

Por la presente me permito formular dos observaciones a la propuesta de vialidad, contenida en el proyecto para el nuevo Plan Regulatorio de la Comuna.

1.- La Avda. Santa María, en el tramo entre puente Centenario y rotonda Luis Pasteur, no presenta un perfil claramente definido, por lo que me permito sugerir dos alternativas, ambas con posibilidades reales y estudiadas de poder concretarse. En ambas se busca mantener intacta la vegetación existente, que consiste en alamedas y bosques de eucaliptus, de considerable edad e importancia en el paisaje y equilibrio ecológico tan precario de nuestra ciudad y comuna. Ambas alternativas consisten en mantener básicamente el trazado de la calle de servicio o carreteo, ampliar la vía existente según lo indican los planos que se acompañan y plantean la vía nueva en el espacio disponible entre la alameda y el río, permitiendo de paso dar mayor solidez al borde de su cauce, en el sector más estrecho.

Según se puede apreciar en los planos que se acompañan, ambas alternativas permiten desarrollar un espacio suficientemente amplio entre las diferentes vías, como para permitir la formación de áreas verdes importantes y para desarrollar con holgura las vías de penetración a las calles más importantes de Santa María de Manquehue, sin interrumpir el cauce de Avda. Sta. María.

Es importante crear conciencia también que con el crecimiento de La Dehesa, la Avda. Sta. María tendrá cada vez un movimiento más intenso, lo que acentuara la contaminación acústica y del aire para este tan buen sector residencial, en que los habitantes han invertido recursos importantes en la calidad de vida.

De las dos alternativas, la primera es la más categórica, abarcando el tramo mencionado en forma total, comprometiendo una parte no significativa de las instalaciones de aeródromo




22-9-92

y el retén de policia, mientras que la segunda alternativa parece más factible ya que no afecta a dichas instalaciones, cumpliendo siempre en buena forma con el objetivo planteado.

2-

La segunda observación se refiere a la trayectoria que se le da a la combinación de Avda. Lo Recabarren, que aparece cortando sectores importantes del Club de Polo, El Mercurio y los terrenos de la congregación de la Santa Cruz, ninguno de ellos que plantee algun desarrollo residencial consistiendo además en áreas verdes importantes en la actualidad y de mayor desarrollo para el futuro. Además no se vislumbra la necesidad de servir a estas áreas con una calle de esta envergadura especialmente si se concreta la proposición para una buena Avda. Santa María como vía intercomunal de borde y con penetración clara hacia las áreas residenciales. Lo Recabarren en su proposición actual produciría para el desarrollo residencial del sector al sur de Agua del Palo el mismo efecto de división que se produjo en Pedro de Valdivia norte con los Conquistadores, liquidando la posibilidad de crear barrios residenciales de una escala íntima y personal y de carácter tranquilo que sus moradores buscan.

Agradeciendo su atención lo saluda atte


GERARDO KOESTER G.
ARQUITECTO

21/9/92.



VITACURA
DIRECCION DE OBRAS

Nº INGRESO 820

FECHA: 08.09.92

DOCUMENTO: Cse TA
ORIGEN : Colocio presentado / Obras Municipales
MATERIA : Plan Regulador
REMITIR A : _____

DEPTO. ASESORIA URBANA
DEPTO. CATASTRO E INFORMATICA
DEPTO. EDIFICACION
DEPTO. INFRAESTRUCTURA Y CONSTRUCCION :

SECCION EMERGENCIA
SECCION MEDIO AMBIENTE

ALTERNATIVAS:

- PLAZO: a) 48 Horas
b) 05 Dias
c) OTROS

OBSERVACIONES:

para su cumplimiento

DIRECCION D.O.M.

D.O.M.



COLEGIO DE
ARQUITECTOS
DE CHILE

PRESIDENCIA NACIONAL

004340

SANTIAGO, Septiembre 14 de 1992

Caro Sr. Director

19 300-
7000 10 100 100
V 100 100
1 100 100 100 100 100 100
100 100

D. Excmo. Sr. Director del Museo

El presente es el informe que le presento a usted en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10 del Reglamento del Museo, en relación con el estudio de factibilidad que se realizó para la construcción de un nuevo edificio del Museo de Historia Natural de Chile.

Como resultado de dicho estudio se concluyó que la ubicación actual del Museo de Historia Natural de Chile, en la zona de la Alameda, es una zona de alto valor histórico y cultural, por lo que se recomienda que el nuevo edificio del Museo de Historia Natural de Chile se construya en una zona que permita mantener la identidad del Museo de Historia Natural de Chile.

En consecuencia, se recomienda que el nuevo edificio del Museo de Historia Natural de Chile se construya en una zona que permita mantener la identidad del Museo de Historia Natural de Chile, y que se construya en una zona que permita mantener la identidad del Museo de Historia Natural de Chile.

Atentamente,
[Firma]

[Firma manuscrita: N. Contreras B.]

DE LEGAL Y NOTARIAL, S.A. DE C.V.
R.C. 10000000
Calle de la Independencia 1000

Señor Director
Museo de Historia Natural de Chile
Paseo de la Independencia 1000, Santiago



Genileza HunterDouglas®

MIEMBRO DE: DIA - FMA - CONO SUR
SANTIAGO DE CHILE - AV. LIBERTADOR 800, OFICINAS 11 CASILLA 13377
FONOS: 6398744 - 6391269 - FAX: 6398744



VITACURA



Handwritten initials and numbers

43

PROVIDENCIA Nº 4218

lición consiguiente a
revisión de Plan Regulador.
Inírese junto con las otras cartas
materia para conocimiento del

VITACURA, '27 AGO 1992

ALCALDIA Director de Obras *Jm*

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTROLORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Signature]
OFICINA DE PARTES

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1) INFORMAR A SR. ALCALDE | 6) DAR RESPUESTA |
| 2) TOMAR CONOCIMIENTO | 7) DECRETAR |
| 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION | 8) ASUMIR DEFENSA |
| 4) DAR CUMPLIMIENTO | 9) PROSEGUIR TRAMITACION |
| 5) DEVOLVER ANTECEDENTES | 10) CITAR |
| | 11) ARCHIVAR |

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Dirección Obras 03/09/92



Solicita se contemple expresamente la constructibilidad en altura en la manzana que existe entre las calles Luis Pasteur (calle interior), Luis Carrera, Jacques Cazotte y Pasaje Jacques Cazotte, todo en virtud del principio de igualdad ante la ley.

I. MUNICIPALIDAD DE VITACURA

Jonás Gómez, domiciliado en Luis Pasteur Nº 5678, Comuna de Vitacura, viene en oponerse expresamente y dentro de plazo a la afectación de su dominio consistente en que en el sitio de su propiedad, existente en la dirección señalada, se contempla en el Plano Regulador propuesto por ese Municipio, que le está impedido construir un edificio en altura, puesto que esa Municipalidad, en contra de su petición, permitió construir a su vecino inmediato del norte, otro edificio, también de altura, lo cual se impide hoy gozar de luz, horizonte y vista.

No resulta razonable que la I. Municipalidad, contra mi expresa petición y la de mis vecinos, haya aceptado a un propietario contiguo la construcción de un edificio y pretende ahora, impedir que otro vecino, y en este caso yo, fundado en consideraciones urbanísticas, haga otro tanto.

En Julio de 1991, la I. Municipalidad de Las Condes, autorizó a la Inmobiliaria Lemuy Ltda., representada por los comerciantes señores Gabriel Morgan Larenas y Germán Gardeves, construir un edificio de 6 pisos para vender en el distinto

1 departamentos. Ese edificio está hoy construido en el sitio
2 contiguo al mío, la calle Luis Pasteur N° 3787.

3
4
5 La construcción de ese edificio afectaba irreversiblemente a
6 los propietarios colindantes privándolos de una parte
7 sustancial de su valor, y, lo que es peor, de toda su
8 privacidad, luz, vista y horizonte.

9
10 Además, tal edificio se construiría en lo que se denominaba el
11 barrio "Jardín del Este" que tenía una regulación urbanística
12 propia.

13
14 Fundado en lo anterior, recurri a los servicios de otro vecino
15 afectado, el abogado Hernán Errázuriz Talavera quien, y a
16 nombre de más de 80 vecinos, recurrió de protección a la Corte
17 de Apelaciones de Santiago, tribunal que escuchó a la
18 Inmobiliaria Lévy Ltda. y a la defensa municipal. Esa Corte de
19 Apelaciones, en un fallo redactado por el Ministro Domingo
20 Mokich, denegó ese recurso y resolvió que la Ordenanza de
21 "Jardín del Este" estaba derogada por la Ordenanza General de
22 Las Condes (D.S. 46 de 1981) y que la construcción que se
23 programaba era legal. Esta sentencia fué más tarde confirmada
24 por la Excm. Corte Suprema en fallo unánime, aunque con la
25 advertencia que la construcción del edificio afectaba el
26 derecho del vecino, pues lo privaba de luz, vista y patrimonio,
27 lo cual lo habilitaba para ejercer la correspondiente acción
28 de indemnización de perjuicios.

1
2 A fin de lograr salvaguardar mi patrimonio y con el comprarme
3 otra morada que sirva de tal, se hace necesario que ésta, la
4 que actualmente tengo, vuelva a adquirir el valor que tenía lo
5 que sólo es posible si se construye en mi sitio un edificio de,
6 a lo menos, igual altura y dimensión del construido por mi
7 vecino.

8
9 Por lo anterior, en virtud del principio de igualdad ante la
10 ley, reconocido y garantizado por la Constitución Política del
11 Estado, requiero formalmente que el Pleno Regulador de la
12 Comuna de Vitacura, contemple para mi sitio (que ya ha sido
13 privado de su calidad de morada) una constructibilidad del 40%
14 del mismo, pero con altura de, a lo menos, 6 pisos.

15
16 Debo hacer presente que si tal derecho no se me es reconocido,
17 recurriré nuevamente en auxilio del mismo a los Tribunales de
18 Justicia a fin de que él se me reconozca, tal como se le
19 otorgó a los comerciantes señores Gardeweg y Morgan.

20
21
22 La discriminación está prohibida expresamente por la
23 Constitución Política del Estado por ser atentatoria a las
24 bases de la institucionalidad y, específicamente, a la libertad
25 y dignidad que contempla el Art. 19 de nuestra Carta.

26
27 Además, el Estado y las Municipalidades tienen, por mandato de
28 la misma Carta, que ponerse al servicio del bien común y la
29 realización espiritual y material a que las personas tienen
30 derecho.

C. C.

Las Municipalidades, como organismos del Estado, no pueden discriminar en el trato según expresamente lo consigna el Art. 19 número 22 de la Constitución Política del Estado.

Ni siquiera por ley - según allí se expresa - puede tal discriminación realizarse. De allí que sea inaceptable que se haya otorgado el beneficio a los comerciantes Morgan y Gardeveg, y que ellos hayan afectado mi morada y destruido mi patrimonio, y que por su parte la Municipalidad pretenda impedirme a mi hacer lo que a ellos se les autorizó.

La circunstancia que mi sitio está separado del sitio de los comerciantes por una pendereta divisoria, no altera que ambos sitios, tengan iguales características.

En derecho, la única diferenciación posible entre una propiedad y otra, puede provenir solamente de la existencia entre ellas de calles de tránsito regular, lo que no se da en la especie entre el sitio de los comerciantes y aquel en que estubo mi morada.

Por lo anterior, y en virtud del derecho de petición constitucional, ruego no efectuar discriminación arbitraria alguna y autorizar a quien sea dueño de mi sitio hacer con él lo mismo que ya se le autorizó al vecino, teniéndome por opuesto a la proposición que en relación a mi sitio ha formulado esa Municipalidad.

[Handwritten signature]
5410

[Handwritten mark]

Plano Repulador.

44-



PROVIDENCIA N° 4880

VITACURA, 24 SET 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASCO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

938



- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

034080

Stgo. 22 de Septiembre de 1992

Señor
Director de Obras Municipales
I. Municipalidad de Vitacura
Arqto. Francisco Bertrand V.
Presente

REF. Observaciones a proposición Plano Regulador

Señor Director:

Habiendo analizado la proposición existente para Plano Regulador de la Comuna de Vitacura, y como residente del sector me permito enumerar a continuación las observaciones que dicho estudio me merece.

Suponiendo que la proposición del plano regulador no pretende ahuyentar a los actuales residentes de la comuna sino mejorarles su calidad de vida dentro de una política de densificación de la ciudad y de racionalización de su uso, me permito las siguientes observaciones:

ZONA ZU-7 MIXTA

A.1 Observación:

Ningún tipo de equipamiento debiera permitirse en calles que no sean parte del sistema de vialidad estructurante y en ningún caso en calles de 15 m.

A.2 Fundamento:

A excepción del sector mixto que se extiende a lo largo de Avda. Kennedy y a lo largo de Avda. Santa María, se ha dado la misma calidad que a una vasta area residencial en que la mayoría de las calles son de 15m de ancho.

Esta área además de tener características muy diferentes a las mencionadas (Kennedy y Sta. María) constituye un excelente barrio preferentemente residencial al cual la inclusión de equipamientos desperdigados le introduce problemas de seguridad por el abandono de propiedades después durante la noche y fines de semana, y problemas de ruido ya que según lo propuesto en el punto a) del artículo 27 se permite funcionamiento y faenas de carga y descarga hasta las 0.00 horas.

Establecimientos como jardines infantiles con periodos punta de tráfico muy breves congestionan vías de 6 a 7 m de ancho (típica calzada de calle de 15 m) a pesar de tener que contar con un espacio interior para subida y bajada de alumnos.

Los terrenos que quedarían a disposición del uso de equipamiento de acogerse la observación planteada parecen suficientes para acoger el requerido por la comuna.

A.3 Proposición

El distribuir equipamiento a lo largo de vías estructurantes disminuyendo el problema de seguridad ya que éstas suponen un mayor paso de personas por ellas; así mismo aprovechando mejor las inversiones en necesarios ensanches de calles y ordenando la actividad en una estructura más definida de barrio.

B.1 Observación

Debiere establecerse rasantes y un distanciamiento mínimo en función de una variedad mayor de tramos de alturas de edificación y tomando en cuenta la realidad existente en la comuna.

B.2 Fundamento

Un edificio de 4 pisos por el deslinde posterior o lateral de un predio deteriora la calidad de la vida familiar en el jardín de una vivienda al hacer desaparecer su privacidad aunque el distanciamiento sea de 6 mts.

Un edificio de diez pisos a 10 mts de distancia provoca el mismo deterioro, y uno de 20 pisos a 20 metros también.

La rasante de 70° es insuficiente para asegurar lo indicado; la superficie predial mínima implica la fusión de roles y su consecuente aumento en la constructibilidad permitida.

Para una calidad de vida homogénea es posible conseguir densidades equivalentes en 2 y tres pisos que en 10 pisos.

B.3 Proposición

Resguardar las tipologías existentes en el área y proponer la densificación por medio de permitir una subdivisión predial menor, mayores longitudes de pareo, mayor ocupación de suelo y una altura y distanciamientos controladas en función de al menos mantener la calidad de vida existente.

GENERAL

C.1 Observación

La posibilidad de definir alturas de edificación sólo en función de las características del predio en que se emplazan, la ausencia de una normativa arquitectónica para las edificaciones respecto al perfil y forma de las calles conlleva el peligro de la falta de estructura urbana por la destrucción de la jerarquización de los espacios urbanos que definen un barrio, es decir la homogeneidad.

Dentro de una misma zona, como por ejemplo la ZU-7, los pasajes y calles de cualquier ancho, independiente de su jerarquía, podrán tener la misma altura de edificación a pesar de tener anchos que van del simple al doble.

Así mismo las calles en una manzana podrían tener distinta línea de edificación, pudiendo variar ésta de predio en predio.

C.2 Fundamento

Prefiero el esquema de París o Londres a el de Las Vegas o Los Angeles.

El concepto de " Bien Común " en el Diseño Urbano no puede desligarse de una imagen de ciudad, la cual si bien no es objetiva y por lo tanto puede ser distinta para sus habitantes, debe ser objeto de una aprobación democrática por los mismos. El plano regulador es sólo un instrumento para concretar en el tiempo la imagen preferida dentro de las limitaciones que impone la realidad concreta.

C.3 Proposición

Definir tejidos, hilos y espacios urbanos jerarquizados que articulen la vida del barrio, con líneas y alturas de edificación hacia el espacio público.

D.1 Observación

En la proposición de Plano Regulador, por sectores como Lo Curro y Jardín del Este se toman precauciones para mantener su calidad ambiental; no ocurre lo mismo con sectores como el triángulo Vitacura-Hueva Costanera-Américo Vespucio.

D.2 Fundamento

El triángulo mencionado, así como la parte entre Vitacura y Kennedy no afectada por la Zona de Altura de la Ordenanza Anterior constituyen un área de gran calidad ambiental por su escala y tipo de edificación. En ella se nota una constante mantención y renovación de las casas que ha impedido su deterioro. En ella existe un tejido urbano aún no destruido.

Esta zona presenta características muy definidas y que fueron por mucho tiempo las que identificaron al Barrio Vitacura, tan valiosas como las de los sectores preservados en la proposición. Aún más, esta zona tiene capacidad de aumentar su densidad sin transformarse en algo sustancialmente distinto.

D.3 Proposición

Previo a cualquier densificación, tomar medidas concretas respecto a aumentar la capacidad del sistema vial, especialmente en los nudos críticos.

Luego, promover la densificación de esta zona dentro de la misma tipología de construcciones existente con incrementos graduales en la altura de edificación hacia las calles principales donde se ubique el equipamiento.

Esperando haber contribuido al perfeccionamiento de la proposición existente lo saluda atentamente

Walter Bruce Alvarez
Arquitecto P.U.C.
Master en Diseño Urbano Universidad de Edimburgo

Planos Republi...



PROVIDENCIA N° 004300

VITACURA, **23** SEP 1992

ALCALDIA

DEPTO. DE VIVIENDA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
SECRETARÍA DE SALUD
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN
SECRETARÍA DE CULTURA
SECRETARÍA DE TURISMO Y DEPORTES
SECRETARÍA DE INDUSTRIA LOCAL
SECRETARÍA DE ASESORÍA Y ORIENTACIÓN
SECRETARÍA DE TRÁFICO
SECRETARÍA DE INSPECCIÓN

DIRECCIONES DE OBRAS MUNICIPALES

- INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Handwritten signature and stamp]

OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A LA ALCALDIA
- 2) DARSE A CARGO DEL TRAMITE
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCIONES
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

21.09.92

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Santiago, 17 de septiembre de 1992

Sr.
Francisco Bertrand Vergara
Director de OO. MM.
1. Municipalidad de Vitacura
PRESENTE

004861

Estimado Director:

El suscrito, en su calidad de urbanista y vecino de la comuna, tiene el agrado de hacerle llegar algunas observaciones al Plan Regulador Comunal, a fin de que sean tomadas en consideración - en su debido momento - para los efectos de la aprobación del instrumento de planificación.

Las observaciones son de tipo general y específico y son las siguientes:

A. OBSERVACIONES GENERALES.

1. Se omite de la Memoria Explicativa el Plan Indicativo de Inversiones, el cual define las prioridades y montos globales de las obras que el Proyecto de Plan Regulador contiene, para que los diferentes Servicios Públicos y privados puedan programar sus propias actividades en la comuna.
2. La Memoria Explicativa carece de los elementos gráficos necesarios y suficientes para una perfecta comprensión de los antecedentes recabados, del análisis de los mismos, del diagnóstico y de las proposiciones que dan origen al Proyecto. En este sentido, interesaría conocer los planos que dan cuenta del catastro, conteniendo los elementos que dan origen a las zonas homogéneas, mediante los cuales es posible hacer una comparación de lo existente y lo propuesto.
3. Tengo la impresión que el estudio del Proyecto de Plan Regulador se realizó sin consultas a los municipios vecinos, situación que acarrea varios problemas de descoordinación, que se señalan más adelante.
4. El Proyecto en exposición no es producto de la evaluación de una serie de alternativas de estructuración de la comuna, por lo menos eso es lo que se aprecia en la Memoria Explicativa, lo que debiera ser revisado.
5. La base teórica sobre la cual se estructura el Proyecto, de tipo axiológica, fundada en valores éticos, es concebida de modo tan particular que si se producen algunos cambios en la proposición, este sistema valorico se derrumba, planteándose una incoherencia entre lo teórico y lo práctico.

Efectivamente, esto sucedería - por ejemplo - al hacer cambios en algunas zonas, de modo que no se permita la edificación de más de dos o tres pisos. Tengo la impresión que deben revisarse las bases teóricas del Plan, especialmente en lo referente a la concepción de la igualdad, libertad y bien común. Pareciera que los valores que deberían primar son los de tipo netamente urbanos y que se engloban en el concepto de calidad de vida.

6. No queda clara la necesidad de incluir una serie de antecedentes en la Memoria Explicativa - y en sus Anexos -, que más bien conspiran contra la correcta comprensión del estudio; en cambio, pareciera de toda conveniencia poner el acento en lo referido al Análisis Urbano y Diagnóstico, que pueden ser bastante más extenso y profundos, a objeto de facilitar la correcta interpretación de los antecedentes y proposiciones.
7. El estudio demográfico podría abarcar un horizonte de tiempo de acuerdo a la normativa de estos instrumentos, de manera que se pueda evaluar cómo responde el Proyecto a la demanda que implica la población esperada.
8. Respecto al problema de transporte, se nota una carencia de proposiciones concretas y viables, situación que debiera corregirse, tomando en cuenta que los problemas de transporte se avisan como los más conflictivos en el mediano y largo plazo. En este aspecto se puede señalar la necesidad ineludible de plantear una coordinación con las comunas vecinas - a lo menos Las Condes, Lo Barnechea y también Providencia -, ya que muchas veces la solución de un problema se encuentra en otra comuna.
9. La coordinación con las comunas vecinas es también imprescindible en cuanto a la necesaria unidad que debe existir en la ciudad, más allá de la mera comuna, especialmente en el tratamiento de los límites, de manera tal que no se generen situaciones de falta de armonía en el tratamiento del espacio y la estructura urbana. Es obvio que esta coordinación debiera darse en el ámbito de la infraestructura sanitaria, de evacuación de aguas lluvias, de energía y comunicaciones.
10. Sería bueno revisar el criterio con que se localiza el equipamiento, ya que la opción de que se pueda distribuir a lo largo de la zona ZU-8 presenta problemas evidentes. Efectivamente, en esa zona el equipamiento coexiste con las viviendas en los pisos superiores de los edificios, lo que acarrea un gran flujo de autos para acceder a las viviendas y para estacionar y usar del equipamiento, todo esto mezclado con la locomoción colectiva.

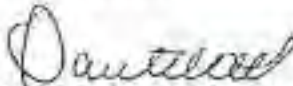
11. No se permiten los equipamientos que sobrepasan el nivel meramente comunal. Es necesario subsanar esta omisión, ya que se prohíben todos los usos no permitidos.
12. Me parece especialmente discutible el criterio de dejar, a la discrecionalidad del Director de OO. MM., extensas zonas especiales. En la zona ZE-1 se establece que las condiciones de edificación deben ser determinadas por la Dirección de OO. MM.. También ocurre lo mismo con las zonas ZE-1, ZE-2, ZE-3 y ZE-6. En cambio, no entiendo porqué, las zonas ZE-4 y ZE-5, establecen que el porcentaje de ocupación del suelo serán determinados por la Dirección de OO. MM..
13. Los antejardines se norman de manera genérica. Solamente en una zona - la ZU-8 - se establece que debe tener 7 m.. No parece suficiente la normativa establecida.
14. Me queda la impresión que la "imagen objetivo" implícita en el plan propuesto, de acuerdo a los antecedentes expuestos, concluye en edificios de más de dos pisos en todas las zonas urbanas y de extensión urbana (ZU y ZUE); es decir, en casi toda la comuna, incluyendo zonas de muy diferentes características y épocas, como son - por ejemplo - Jardín del Este y Santa María de Manquehue. No es esa la imagen que yo poseo de mi comuna para el futuro, de manera que me opongo a las disposiciones que la modelan, que emanan de una errada interpretación de valores éticos antes aludidos.

B. OBSERVACIONES ESPECIFICAS.

1. La Zona ZU-8 se encuentra definida por un par de rayas, paralelas a la Avda. Vitacura, que no toman en cuenta la subdivisión predial ni las situaciones especiales de algunos centros comerciales existentes. Seguramente esta situación es solucionable de manera relativamente expedita.
2. En la zona ZU-8 se permiten coeficientes de constructibilidad que llegan a 3,0, con rasantes de 70 grados aplicadas desde 6.5 m sobre los deslindes y en la línea oficial, en el caso extremo. Creo necesario revisar el criterio que genera esta normativa y prever los problemas que se generarán con los predios colindantes con esta zona.
3. En la zona ZU-8, solo se permite equipamiento de escala comunal, en circunstancias que en ninguna otra zona se permite equipamiento de cobertura intercomunal o regional. Al parecer, es una simple omisión.

4. En la zona ZU-8 no se prohíbe mezclar en un mismo edificio la vivienda con otros usos; solamente, se establece que el uso residencial se permite a partir del segundo piso. En cambio, en la zona ZU-7 se prohíbe otros usos en edificios residenciales (en rigor, ese acápite debiera estar bajo el subtítulo "Usos prohibidos" y no en "Usos permitidos"). No se comprende el cambio de criterio; es posible que exista una omisión.
5. Se prohíben las cárceles y regimientos en la zona ZE-3. ¿Significa esto que en el resto de las zonas se permiten? ¿O debemos entender que estos dos equipamientos se prohíben de manera especial en esa zona? No entiendo esta disposición.
6. Cabe hacer algunas preguntas que afectan a muchas construcciones. ¿Qué pasa con las construcciones existentes que no cumplen con la normativa propuesta? ¿Quedan congeladas? ¿Se permiten con restricciones? ¿Deben cambiarse? Estas preguntas debieran estar explícitamente respondidas.
7. También cabe preguntarse respecto a las construcciones que han cambiado de destino en las zonas ZU-7 y ZU-8, con anterioridad a este Plan, ya que se establece que quedan "congeladas"; es decir, que no deben hacer cambios en la construcción, de lo contrario deben cambiar de localización. Por otra parte, ¿qué pasa con aquellos terrenos que están destinados en este momento a usos que el plan prohíbe, al margen de los cambios de destino? Ejemplos: Clínica Alemana, algunos Colegios y Liceos.
8. La zona ZU-7, calificada como "mixta", establece una superficie predial mínima de 2.000 m² para el uso residencial y de equipamiento comunal. El examen de la división predial existente indica que la normativa apunta a la construcción de edificios altos, en abierta contradicción con la tendencia histórica. Esto significa, desde el punto de vista práctico, que la construcción o remodelación de viviendas unifamiliares es imposible.

Esperando haber contribuido positivamente, le saluda atentamente


Salvador Santelices Acosta
O'Brien 3215
Fono 228 2991



VITACURA
"NUESTRA CASA GRANDE"

21.9.92
939

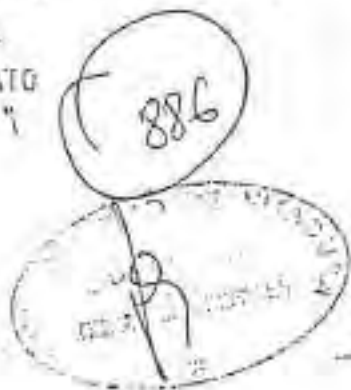
PROVIDENCIA N° 4718

VITACURA, 11 de Julio 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECOM
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO



[Handwritten Signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SIC. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES

4718

Sr. Adolfo Gallas
Alcalde de la I. Municipalidad de Vitacura
Presente

Vitacura, 10 de Septiembre de 1992.

Estimado Sr. Alcalde:

Ref. Planificación Lo Curro.

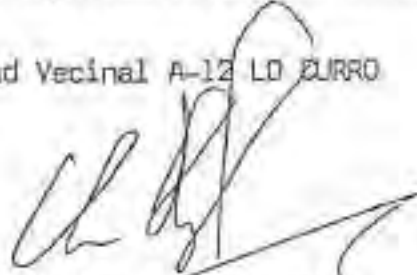
De acuerdo a lo acordado por nuestra asamblea de fecha 7 de Septiembre de 1992 y a su compromiso de efectuar importantes arreglos a nuestra pobre infraestructura nos permitimos solicitarle una vez más su apoyo en el sentido de financiarnos en gran parte una planificación completa y detallada (topografía, ancho de caminos, aguas lluvia, aerofotogrametría, etc.) que permitirá en común acuerdo efectuar inversiones en trabajos definitivos y no de soluciones de parche, que al corto tiempo se transforman en inversiones perdidas.

Esta planificación, ya conversada con el Sr. Director de Obras, permitirá a nuestra unidad vecinal desarrollar planos reguladores específicos de nuestro sector, además de normalizar todas las anomalías existentes y al municipio efectuar los cobros de contribuciones que corresponda.

Estimamos que estas labores profesionales a efectuar con destacados arquitectos e ingenieros de la unidad vecinal contratados por nuestra Directiva tendrá un costo aproximado de \$ 12.000.000, de los que nosotros financiamos un 25% y el resto un aporte de la I. Municipalidad bajo su mando.

Le agradecemos de antemano su oportuna gestión para materializar este Plan de tanta importancia para Lo Curro.

Unidad Vecinal A-12 LO CURRO


Erwin Heyl, Presidente


Fernando Eitel Vice-Pres.

c.c. Sr. Bertrand.



PROVIDENCIA N° 4969

VITACURA, 21 A SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECIPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO


 OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SU ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS



OBSERVACIONES:

29.9.92
1960

Santiago, 21 de Septiembre de 1992

Señor
Francisco Bertrand
Arquitecto Director de Obras
I. Municipalidad de Vitacura
Presente

REF.
ENTREGA OBSERVACIONES A PLAN REGULADOR

Estimado Señor Director:

De acuerdo a la legislación vigente, me permito adjuntarle las siguientes observaciones, conforme a la Ordenanza Local, y que han surgido luego de estudiar la proposición del Plan Regulador y Ordenanza, presentada por Ud. a la comunidad de Vitacura:

ART. 19.- RASANTES Y DISTANCIAMIENTOS

1.- Línea oficial

En primer lugar, y en relación a la aplicación de la rasante en el frente a la calle, la Ordenanza indica como base la línea oficial, contraviniendo las disposiciones de la antigua y de la nueva Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, las cuales explicitan que corresponde su aplicación en el eje de la calle que enfrente el predio.

Es cierto, que en el art. 2.6.3 de la nueva Ordenanza no se menciona el eje de la calle, como ocurre en la antigua. Pero es igualmente cierto, que en el Cap. I.- Normas de Competencia y Definiciones, Art. 1.1.1., pág 8, se define "Rasante", como aplicada en el eje de la calle.

2.- Escalonamientos



En segundo lugar, la Ordenanza Local acepta nuevamente el concepto que la rasante envuelve un volumen a construir, esta vez en escalones cayendo en el error de los "lustrines", ya que la altura de los escalones proviene de la rasante del predio y no de un concepto de volumetría urbana.

Es evidente que la autorización de producir escalonamientos en la altura del edificio, conducirá nuevamente a crear un perfil urbano desordenado, compuesto por múltiples "lustrines virtuales" en escalones, en lugar de en diagonal.

Solo puede validarse el escalonamiento si ellos definen alturas generales para la comuna. Por ejemplo, si el primer paramento es obligatorio para los edificios hasta 10 pisos. Un segundo paramento a escalón, sobre esa altura y hasta 15 pisos. Un tercer escalón sobre 15 pisos o más.

La idea de utilizar la rasante como determinante de distanciamiento y altura, permite por el contrario, obtener un perfil urbano en base a prismas regulares, diferenciados en su altura. Y en consecuencia obtener un distanciamiento entre edificios de acuerdo a su altura.

En el caso de la Ordenanza Local de la Municipalidad de Providencia, se recomienda en el art. 19, que la aplicación de la rasante se reflejará en un desplazamiento de los edificios en planta, antes que en escalonamientos de los mismos en las fachadas respectivas. En cuanto a la línea oficial, establece un mecanismo diferente para establecer el antejardín, el cual es mayor mientras más alto es el edificio.

3 - Se propone:

- Suprimir los escalonamientos, con excepción de un último piso retirado.
- Aplicar una tabla que determine el distanciamiento a la línea oficial en función de la altura.

ART 21, Subterráneos

El proceso de densificación al reemplazar 1-2 casas por 10-20 departamentos debería conducir a proteger y mejorar el espacio público, ya que solo éste puede asegurar para la comunidad la existencia de áreas verdes.

Una solución lógica, debiera ser que en caso de densificación, el propietario de un predio debiera ceder al uso público una franja de terreno al menos de 3 metros y manteniendo para el resto del terreno una ocupación del 90% en el subterráneo, o ceder una franja porcentual respecto al tamaño del sitio ocupando el 100% del resto del terreno en subterráneo, previo al antejardín.

Esta franja pública de 3 metros o más, sería destinada a área verde pública, y tal vez en el futuro a mejorar las condiciones de estacionamientos públicos o posibles ampliaciones de veredas peatonales o calzadas, cuidando en todo momento de la arborización.



ART. 25 c. Pasillos de estacionamiento

De acuerdo a nuestra experiencia en terreno y en el caso de estacionamientos subterráneos privados, bastaría sólo con un pasillo de circulación de 5,50 m. en lugar de 6,00 m, en el caso del ángulo de 90°.

TÍTULO 3 ZONIFICACION Y NORMAS ESPECIFICAS CAP. 2. ART. 30.

De manera general, se aprecia una normativa razonable y tendiente a equilibrar la construcción en altura y baja, pudiendo aún revisarse las alturas en algunas zonas, el ángulo de rasantes, los coeficientes, etc.

Sin embargo, me parece que existen ciertos aspectos que podrían revisarse, además de los expresados anteriormente como es el caso de la densificación a causa de la cual sería conveniente estudiar algunas alternativas de apertura de nuevas calles o ensanches de algunas existentes, la creación de bandejonas, plazoletas, poseses peatonales, continuidad de calzadas y veredas, u otras soluciones de mejoramiento del espacio público en beneficio de la calidad de vida del aumento de población.

1 - ZU5 Y ZU7 VARIADAS

1.1.- La zona ZU 7 entre Kennedy, Vitacura y Vespuccio tiene una realidad diferente a la zona ZU 7 limitada entre Vitacura, Vespuccio y Parque del Río Mapocho.

La primera de ellas, es una continuación natural del actual "triángulo de las Bermudas", el cual ha alcanzado un coeficiente de constructibilidad del orden del 3,6 y que si embargo ha sido propuesto en el Plan como ZU 5.

Proponer 1,6 de coeficiente de constructibilidad, en comparación con los 3,6 aprox. de hecho existentes en esa zona, es demasiado "castigo" para quienes quedaron entremedio de los edificios construidos en la zona del triángulo actual y un contraste excesivo entre la edificación resultante del actual plan y del nuevo. En ese sentido sería conveniente aumentarlo a 2,0 o 2,3 hasta calle Los Laureles.

El resto de la ZU 7 hasta Vespuccio, debería subir al mismo coeficiente, 2,0 o 2,3 en lugar de 1,6 debido a su excepcional ubicación en relación a las vías de comunicación estructurantes de la comuna y a su carácter de isla que favorece la densificación. Es conveniente recordar que en Providencia en predios de 2000 m2 o menos se aplica un coeficiente entre 2,04 y 2,34.

1.2. - En cambio la ZU7 que queda entre Vitacura y el Parque Mapocho, por su mayor carácter residencial en baja altura, podría mantener el coeficiente 1,6 propuesto.

1.3. - A lo largo de Kennedy, entre Vespucio y el Jumbo existe también una ZU7, la cual debiera contar con un mayor coeficiente de construcción de 2,0 a 2,3 debido a su excepcional accesibilidad desde una autopista y su calçetere, y su cercanía a grandes centros comerciales y establecimientos educacionales. Además, no se entiende por qué la ZU7 se interrumpe entre el Jumbo y Tabancuro, en circunstancias que ya se están elevando en ese sector torres de departamentos.

1.4 - Por el contrario la ZU7 entre Tabancuro y Av. Los Condes, tiene asignado un coeficiente razonable de 1,5

2 - ZU7 Y ZUE3 COSTANERA NORTE

De igual modo, la ZU7 propuesta sobre la costanera norte entre Santa María de Manquehue y Lo Curro Bajo, aparece razonable con su coeficiente 1,5, ya que posee una excelente accesibilidad desde y hacia el centro, con el agregado de un paisaje urbano extraordinariamente atractivo.

No se entiende, en cambio, que esta densificación a lo largo de la costanera norte o Av. Santa María, se interrumpe hacia el poniente entre Santa María de Manquehue y la Pirámide y hacia el oriente entre Lo Curro Bajo y el Portezuelo, en lo que se refiere a viviendas, ya que en ambas zonas la Ordenanza Local las asimila a la ZU2 con un coeficiente 1,2, rasante de 60º y densidad máxima de 50 viv/Ha.

Esto significa que, en el caso de optar por hacer vivienda en altura, sería menor su altura y densidad en zonas donde hoy no hay casas, que frente a Santa María de Manquehue y Lo Curro Bajo, que se han caracterizado por sus viviendas de uno y dos pisos. No parece lógico, ni menos razonable, ya que esas áreas en extensión nos están entregando la posibilidad de densificar respetando la calidad de vida, en terrenos prácticamente sin construcciones.

Tal vez existe la intención de los autores del Plan, de privilegiar en esas áreas denominadas ZUE3, de extensión mixta, otras actividades tales como equipamiento, intercambio modal, talleres, u otros, al entregarle para esos usos un coeficiente mayor de 1,5, una rasante de 70º e inexistencia de tope de densidad, permitiendo en consecuencia una edificación más alta cuando se trata de oficinas, que cuando se trata de viviendas.

A mí entender, no debiera existir una diferencia de coeficiente, rasante y densidad entre los usos de vivienda y el resto, ya que las normas anteriores están dirigidas a regular la cantidad de personas y de automóviles, el beneficio del sol y los conos de sombra, la existencia de un medio ambiente favorable y la privacidad de los vecinos, en cualquiera de las actividades urbanas.



La preferencia sobre vivienda u oficinas, y tal vez por otros usos, debiera dejarse a la elección de quienes deseen habitar o trabajar en esa zona, coexistiendo ambas en un perfil urbano homogéneo y coherente.

Por ello, nos parece que en la Zona ZUE3, debiera revisarse esta restricción a la vivienda y en lugar de referirle a ZU2 como establece la Ordenanza Local, debiera asimilarse a ZU3, la cual respeta las mismas condiciones de coeficiente 1,8 y rasante de 70% que para el equipamiento y otros usos en la ZUE3.

3.- SOBRE LOS LIMITES DE LAS ZONAS

En general, los límites de las zonas urbanas y en extensión debieran ser siempre ejes de calles y avenidas, parques, canales, ríos, quebradas, caminos importantes y otros accidentes naturales y artificiales perfectamente claros.

En el caso del Parque propuesto en el Cerro Alvarado, e incluido en la ZE2, su límite debiera ser el camino del Portezuelo Oriente, hacia el Oriente, dejando que los terrenos bajo dicho camino y que tienen acceso desde la Av. Santa María y una excelente ubicación de vista sobre la ciudad, se asimilen a la zona ZUE2 con la cual son topográficamente y especialmente homogéneas.

De igual modo, el límite de la zona ZUE3 del Portezuelo y que tiene acceso desde la Av. Santa María debiera ser razonablemente el canal metropolitano, sobre el cual debiera extenderse la ZUE2 hasta el Loteo de La Curra y el camino del Portezuelo Oriente.

4.- ZE3 PARQUE DEL MAPOCHO

Nos parece que existiría una contradicción entre la proposición del Plan Regulador y el Minvu, al menos para el tramo que enfrenta los terrenos de Eaploc y Colegio Manquehue.

En el Plano, se indica hacia el poniente y hacia el oriente un ancho de parque de aprox. 30 m. En cambio para los predios señalados anteriormente fluctúan entre 110 y 60 m. aprox. desde la orilla del río indicada.

Tenemos entendido que el perfil del Parque estudiado por la Seremi, en el cual se inserta la costanera sur, es de 40 m aprox. con lo cual en la propuesta se estaría privando de gran parte de su terreno a ambos propietarios, con destino de vivienda.

No hay duda que la ubicación y tamaño de dichos predios, son muy favorables a una vivienda en altura, tal como lo señala la normativa para esta zona.

La diferencia de área verde podría obtenerse proponiendo en dichos predios - que replto están libres de construcción - una zona especial que liberara más áreas a cambio de un mayor coeficiente de construcción.

5.- ZU4 Y DENSIFICACION

Llama la atención que en la actual zona urbana el coeficiente de construcción y en consecuencia la densidad, sea mayor en la medida que los terrenos se alejan del centro y de la red de vías estructurantes principales.

El coeficiente de constructibilidad máximo - 2,0 - se propone alrededor de Padre Hurtado, y el menor - a excepción de Jardín del Está - de 1,2 cercano a Vesputio y Los Huellatos. Se podría pensar que esto tiene por objeto motivar una remodelación y densificación del sector ZU4, actualmente compuesto de pequeños viviendas en predios menores, y permitir que sus propietarios puedan seguir viviendo ahí.

Nos parece difícil que esto ocurra, al menos en el corto y mediano plazo, ya que es muy posible que para ellos signifique cambiar su casa por un departamento equivalente, debido a los altos costos de construcción, en especial los referentes a estacionamientos en subterráneo. En el caso de densificación, lo más probable es que los actuales propietarios vendan y compren en una comuna de casas (Maipú, Florida, Peñalolén e incluso Ñuñoa y el antiguo Providencia).

La mayor demanda por vivir en alguna zona, estará condicionada por su accesibilidad, carácter, visión paisajística y calidad de vida. Son los fundamentos de la demanda en El Golf, "triángulo de las Bermudas", rotonda de Vitacura, Santa María de Monquehue, etc.

6.- TERRENOS VECINOS A CLUBES DE CAMPO O DE DEPORTES

Los terrenos circundantes a los clubes Sport Français, Monquehue, Banco de Chile, Yugoslavo, de Polo podrían tener una norma excepcional de densificación en relación a la zona a que pertenecen, de manera de aprovechar las especiales condiciones de vida que ahí se dan para la vivienda, ya sea mediante un seccional o con una indicación en la Ordenanza.

Sin otro particular, saluda atte. a Ud



VICTOR GUBBINS BROWNE
Arquitecto



PROVIDENCIA N° 4921

VITACURA, 25 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE PRACTICA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES



- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS



2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

004921

Señor Director de Obras de la Ilustre Municipalidad de Vitacura:

Hemos tomado conocimiento del relato del señor al alcalde sobre el nuevo plano regulador de Vitacura y en nombre de ella le hacemos llegar nuestro planteamiento al respecto.

Estamos en muchas cosas de acuerdo como son las rasant los espacios libres que se deben dejar entre cada edificio etc. En lo que no estamos de acuerdo en absoluto es en que se eliminen las zonas de baja media, y alta edificación. De ser esto aproyado entrariamos en un libre albedrío, y la comuna quedaria convertida en una selva.

Hay grandes avenidas en nuestra comuna que se prestan para edificación en altura estas tienen la particularida del libre desplazamiento de vehiculos.

Además hemos visto con preocupación que en estas calle que no son muy anchas dan patentes comerciales y por consiguiente traen muchos problemas de congestion de tránsito.

Agradeciendo desde ya su comprensión se despide de ustedes un grupo de vecinos preocupados por nuestra comuna.

is Gamble

is Mena

is C de C

is Maricón

is Juan

is Baza

is Diana

is Fidal

is H. H.

is A.A.

Maria Teresa

Maria Castro

Nirvana H. B.

[Signature]

Diana del Valle

is Teresa

M. Teresa

[Signature]

Amelia

Roberto

Enrique

Carlos

[Signature]

Golda Monte



PROVIDENCIA N° ~~004367~~
VITACURA, 28 SEP 1982

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPALC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- COM. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 08 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

941
28.09.82

DEUTSCHE SCHULE SANTIAGO

COLEGIO ALEMAN DE SANTIAGO

COLEGIO ALEMAN DE SANTIAGO - DAVILLA 16171 - SANTIAGO/CHILE

Santiago, Septiembre 16 de 1992

004967

Señor
Francisco Bertrand
Director de Obras
Municipalidad de Vitacura
P R E S E N T E

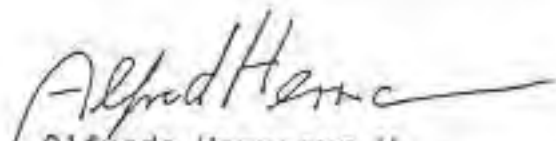
Muy estimado Sr. Bertrand :

En representación de la Sociedad del Colegio Alemán de Santiago, propietaria del bien raíz Av. Presidente Kennedy 6150, se permite hacer la siguiente observación al nuevo plano regulador de la Municipalidad de Vitacura.

El bien raíz individualizado en el párrafo anterior se encuentra ubicado en la intersección de dos vías vitales de Santiago : Av. Manquehue y Av. Kennedy, con lo cual el bien raíz posee excelentes accesos. También cuenta con amplios estacionamientos.

Lo anterior amerita para que la ubicación anterior en la cual se encuentra el bien raíz de la Sociedad del Colegio Alemán de Santiago sea considerada como Zona Zu-8, preferentemente comercial, en vez de Zona Zu-7, mixta.

Esperando que esta observación tenga una favorable acogida, se despide muy atentamente de Ud..



Alfredo Herrmann H.
Director de la Sociedad del
Colegio Alemán de Santiago

AHH/isf

MEMORANDUM N° 172

CURA

23	09	92
DA	MES	AÑO

Jefe de Gabinete
 Secretario Dirección Obras
 Vicedirector Planos Reguladores
 Carta vecinos Planos reguladores
 Inscripción:

- Para adjuntar al
 acto de partidas suizadas
 en los vecinos -

Planos Reguladores

[Handwritten Signature]
 FIRMA

Decia "personal"

Providencia 4542

México 9 de Sep 1992

Señor Alcalde,

Vos pedimos dar cuenta ayer en la reunión que los vecinos no queremos que se nos saque nuestra destino, esto es queremos seguir siendo una comunidad preferentemente de densidad baja. Vos sentimos discriminados con respecto a otros sectores que tuvieron la suerte de quedar protegidos.

Si se conociera bien cada sector se daría cuenta que hay casas tan buenas y jardines tan lindos como los que hay en el Jardín del Este.

Hemos arreglado nuestras casas, plantado nueva mo los árboles y arbustos y no podemos los propietarios quedar desprotegidos de las empresas constructoras que quieren para que vendamos y ellos tener ganancias millonarias.

La comunidad tiene otras maneras de gastar dinero y esto no debe hacerse en desmedida de los habitantes de esta querida comunidad que la escogimos precisamente por su belleza y tranquilidad.

Vosotros, los propietarios hemos formado esta comunidad dándole belleza por nuestras casas y jardines. Le dicen la comunidad Jardín y esto es por nuestros propios jardines que al hacer edificios desaparecen para ^{que} nunca más crecen árboles como los que tenemos hoy.

Señor Alcalde, no desonga el clamor de los vecinos, como se dijo ayer bien lo dije, se está para protegerlos y no para empujarlos.

se pedimos seriamente la posibilidad de congelar todos los permisos de edificación, hasta que se estudie bien el Plan ordenado y dejando participar a los vecinos.

A lo mejor se se presentara otro plan alternativo regulando solamente las edificaciones en altura y medio que es lo que nos molesta, tendríamos un nuevo plan regulador - con el apoyo de los vecinos. Podría ser estudiada esa posibilidad?

Esperando tener la acogida necesaria y una respuesta a nuestras peticiones me despido de ud.

Yacine Pariza V.



Plazo Populador

51



PROVIDENCIA N° 4561

VITACURA, 30 SEP 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES MUNICIPALES Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR



PLAZO

1) 48 HORAS

OBSERVACIONES:

28.09.92 (953) 2) 5 DIAS
Director de Obras.
28/sep/92.

004561

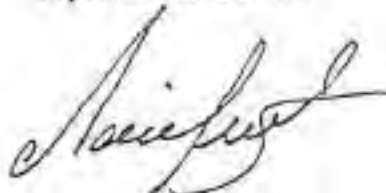
SANTIAGO, Septiembre 09 de 1992

SEÑOR ALCALDE
DON ADOLFO BALLAS
COMUNA DE VITACURA
P R E S E N T E

Excelentísimo Sr. Alcalde:

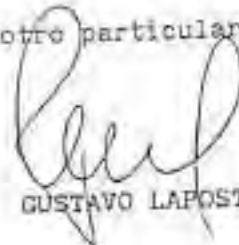
Como vecinos de la comuna de Vitacura, queremos dejar expresa constancia de nuestra total adherencia al futuro plano regulador, que fuera preparado en conjunto con la Pontificia U. Católica y que en la actualidad se encuentra sometido a la consideración de todos los vecinos de nuestra comuna. Esperamos que la gran mayoría apoye tan acertado proyecto, que busca entre otras cosas, eliminar varias situaciones de injusticia que se presentaban en las anteriores regulaciones.

Desde ya puede Ud. contar con nuestra adhesión a este loable proyecto y quedamos a la espera de que sea ratificado por el Supremo Gobierno.



MARIO HURTADO

Sin otro particular, le saludan atentamente



GUSTAVO LAPOSTOL



ENRIQUE FLORES

VECINOS DE CALLE RECIFE

Planos Regulados. 52



alte

ARRIBA DEBEN PEGAR

Nota: versión corregida

Industria Manufacturera S.A. S. 1970
CALLE 22015370 - 2063970
C.R. 22017601
C. Guadalupe

004014

PROVIDENCIA Nº

VITACURA, 118 AGO 1992

ALCALDIA

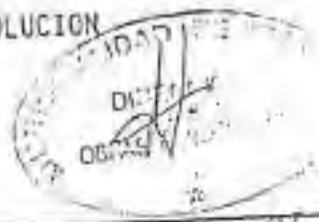
- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR



PLAZO

1) 48 HORAS

29.8.92
957

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Se envió copia a Sr. José López (21/08/92)
a Sr. ... (21/08/92)

Zonificación territorial:

1.- Área de restricción de asentamientos humanos

Existirán zonas reservadas "sólo para la naturaleza", donde no se permitirá ninguna forma de construcción. Ello tiene como objetivo preservar el medio ambiente, de modo que toda la comuna se beneficie de una zona ecológica pura.

Estas áreas son las siguientes:

- laderas del Cerro Manquehue desde su cota 1.000 hasta sus cumbres
- laderas del Cerro Alvarado bajo (?) las cotas del cauce del Canal Metropolitano
- franjas ribereñas del cauce del río Mapocho desde el eje de los límites definidos por el Plan Seccional río Mapocho de SMM (?)

2.- Áreas de desarrollo especial o de equipamiento

Se trata de zonas especialmente destinadas al equipamiento institucional de la comuna, de modo de ofrecer alternativas culturales, deportivas, turísticas y recreacionales abiertas a la comunidad. Estas áreas son las siguientes:

- Parque Intercomunal del Cerro Alvarado
- Parque Metropolitano del Cerro San Cristóbal
- Parque Comunal de Las Américas
- Parque Comunal de Lo Gallo.-

3.- Áreas urbanas consolidadas

Estas son áreas o barrios que identifican a Vitacura. Son sectores que por sus características, por la forma en que fueron concebidos y la inversión efectuada, no deben variar. Se trata de conjuntos residenciales armónicos, entre los que se cuentan, por ejemplo, el Jardín del Este, Lo Curro o Santa María de Manquehue. Todos ellos mantendrán sus actuales características únicas de zona residencial.

4.- Áreas de extensión urbana

XXX XMT CONTROL RECEIPT 37. 24

21-08-92 17:01

ID:56 02 2465991
MUNICIPALIDAD DE VITACURA

START TIME	-----	17:00
ID NO.	-----	
RESOLUTION	-----	STANDARD
TOTAL PAGE	-----	01
MACHINE ENGAGED	-----	00:53
INFORMATION	-----	OK

Entregar copia a Directora de Obras



PROVIDENCIA N° 5169

VITACURA, 06 SET. 1992

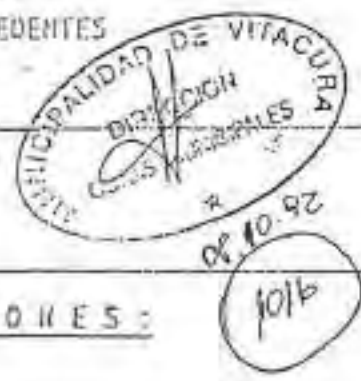
ALCALDIA

- SECRETARÍA MUNICIPAL
- SECRETARÍA MUNICIPAL
- SECLAC
- DIRECCIÓN JURÍDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PÚBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

OPICIA DE PARTES

- | | |
|-----------------------------------|--------------------------|
| 1) INFORMAR A SU ALCALDE | 6) DAR RESPUESTA |
| 2) TOMAR CONOCIMIENTO | 7) DECRETAR |
| 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCIONES | 8) ASUMIR DEFENSA |
| 4) DAR CUMPLIMIENTO | 9) PROSEGUIR TRAMITACION |
| 5) DEVOLVER ANTECEDENTES | 10) CITAR |
| | 11) ARCHIVAR |



PLAZO

- 1) 48 HORAS
- 2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:



INMOBILIARIA LAR S.A.

Santiago, 5 de Octubre de 1992
64/92

005109

Señor
Miguel Allamand M.
Alcalde
1. Municipalidad de Vitacura
Presente

Estimado don Miguel:

Junto con felicitarlo por su nombramiento, adjunto nueva versión de mis críticas al Proyecto de Plan Regulador de su antecesor.

He agregado dos proposiciones, si es posible me encantaría poder reunirme con quien haya tomado este tema.

Cariñosamente lo saluda,



GERMAN MOLINA A.

GMA/ljd
Adj.: Plan Regulador.
c.c.: Archivo.

Observaciones a la proposición de
Plano Regulador para la Comuna de Vitacura

Introducción:

Como elementos básicos, que deben tenerse en consideración dentro de la nueva normativa que regule la actividad de la construcción en la comuna de Vitacura, no pueden faltar, a mi juicio, los siguientes:

- Que se aumente efectivamente la densidad, objetivo que se deriva, más que de las necesidades de la Comuna, de las necesidades para el Bien Común del país. Este objetivo ha sido planteado, por lo demás, en forma reiterada por el ministro de Vivienda y Urbanismo.

- Sustituir el actual concepto de zonas de Altura, en los que se restringe en forma arbitraria, a solo pequeñas Áreas, la posibilidad de edificar en altura. Con ello, se ha producido un evidente deterioro en la calidad de vida de esas zonas, aumentado artificialmente la crisis vial, y presionado, más allá de lo que las empresas concesionarias han podido enfrentar, la situación de infraestructura sanitaria. Adicionalmente, la poca disponibilidad de terrenos para este tipo de edificación, ha elevado sus precios, encareciendo innecesariamente la vivienda en el sector.

Observaciones:

Parece aún más acertado el tratamiento general dado a las diferentes zonas de la comuna. Autorizar edificación en altura en todas partes, solo variando el tipo de uso de suelo, densidades, coeficientes de ocupación, etc... Ello pareciera redundar en que pudiéramos en el futuro optar a una comuna de mayor densidad, sin concentraciones excesivas en solo algunos puntos, y recogiendo el carácter del barrio por la vía de hacer más o menos restrictivos los parámetros ya mencionados. Sin duda, el adecuado funcionamiento de este esquema dependerá ahora de lo bien estudiados que estén dichos parámetros. Una mala determinación de los mismos degenerará, tanto en el deterioro de los barrios que se supone respetaría, como en transformar en letra muerta las intenciones de densificar, e incluso, paralizar la construcción en la comuna.

1.- No soy el indicado para criticar, desde el punto de vista urbanístico, la asignación de usos de suelo autorizados en cada barrio, pero pareciera haber elementos tremendamente audaces en algunas de las proposiciones. Llama la atención, por ejemplo, para las zonas ZU2 y ZUE3, las posibilidades de uso de suelo y constructibilidad. Respetan efectivamente las características de los mismos?

2.- Es posible llegar a conclusiones tremendamente distintas, incluso contrapuestas, dependiendo de si se privilegian los intereses nacionales, o los comunales. Todo ello, a través de los valores que se asigne a los coeficientes de constructibilidad, ocupación de suelo, superficie predial mínima, etc...

Adjunto a la presente se presenta un detalle estimado de los valores a los cuales se podrá construir viviendas en las diferentes zonas de la Comuna de acuerdo a la proposición de Plano Regulador. En estos cálculos se ha tenido presente, además el impacto adicional que podría tener la norma que aumenta los derechos o cesiones de terreno, por densificación, al amparo de la nueva Ordenanza general.

A mi juicio, es perfectamente predecible que el marco en que se desenvolvería la futura actividad inmobiliaria, no solo el que no se producirá un aumento de la densidad, sino que probablemente la comuna de Vitacura tendrá, en términos relativos, una disminución de ella. Esto, incluso sin considerar los mayores costos introducidos por la nueva Ordenanza. Al mirar dichos cálculos, debe tenerse presente que probablemente incluso subestiman el mayor costo de los terrenos, ello, por que no se ha incorporado las restricciones que se producirán tanto por la nueva forma de aplicar las rasantes, como por la dificultad, en algunas zonas, de reunir las superficies prediales mínimas.

Las condiciones propuestas en este proyecto, lograrán proscribir todo tipo de viviendas de valores inferiores a UF 50 por m² útil. Esto es, a esta comuna solo podrá optar el mismo tipo de persona que hasta ahora, preferentemente, se inclinaba por el barrio EL Golf, en sus subzonas más caras. Evidentemente que este individuo, en cuanto a número de habitantes, es bastante poco significativo. Estamos hablando, en período de boom inmobiliario, de no más de 400 viviendas año.

¿Dónde se podrá construir vivienda para los segmentos de precio, entre UF 2000 y UF 5000 ? ¿ Se espera que ellos migren a otras comunas? ¿Hay alguna razón para suponer que las comunas vecinas de Barnechea y Las Condes, no seguirán el mismo camino de Vitacura, tratando de permitir la construcción solo para los estratos de más altos ingresos? Es aquí donde, a mi juicio, se están enfrentando los intereses nacionales con las aspiraciones comunales.

3.- La nueva Ordenanza general de Urbanismo y Construcciones autoriza a exigir cesión de terrenos, o cobrar su equivalente en derechos, por concepto de aumento de densidad. Este cobro, dependiendo de la forma en que se aplique, podría constituirse en una ilusión, por cuanto, tal puede ser el impacto sobre los costos, que inhiba la actividad constructora. En este caso, ¿De qué fondos dispondrán los municipios para sus tareas en el campo vial, de equipamiento y áreas verdes? Es importante la consideración en cuanto a que estos derechos, pese a aplicarse a todas las comunas, no tienen un efecto neutro entre ellas, ya que el impacto será tanto más fuerte cuanto más restrictivas sean los coeficientes de constructibilidad y densidad. En otras palabras, cuanto mayor sea la incidencia del terreno en el costo de la vivienda, mayor será la incidencia de los derechos mencionados.

Para ejemplificar esto, en el extremo, resulta evidente que con una constructibilidad tendiendo a infinito, la incidencia del terreno sobre cada vivienda tiende a cero, lo mismo, con los derechos que son un porcentaje sobre ese valor.

Es predecible que el eje del metro, en la comuna de Providencia, dado la mucho mayor constructibilidad, sea en definitiva, la zona a la que se traslade la actividad de vivienda media, hasta que se ajusten hacia arriba los valores de los terrenos.

Sin duda, equivalente a lo anterior sería una baja de precio en los terrenos de Vitacura, cosa que es muy poco probable que ocurra en el mediano plazo.

4.- Subyacente al propósito explícito de las políticas de Urbanismo, destinadas a densificar la ciudad de Santiago, está el propósito de evitar su continua expansión, con todos los problemas de contaminación, infraestructura, y deterioro en la calidad de vida que ello conlleva.

La aplicación de normas que tiendan a encarecer la construcción de viviendas en altura, tendrá como consecuencia natural el aumento en las preferencias del público, ahora fuertemente influidos por consideraciones de tipo económico, por viviendas unifamiliares, y por tanto a la expansión de la ciudad y a la desdensificación relativa de las comunas ya consolidadas.

Al final del anexo de cálculos adjunto se hace una comparación empírica del costo de una vivienda unifamiliar típica, de las que siempre hemos visto en esta comuna, con la de su equivalente en un edificio, tal como con el proyecto de plan regulador tendríamos. ¿Es este el efecto buscado? Mediante un cambio en el Plan Regulador, se ha hecho más económico vivir en

casas, con 400 o más m² de terreno, que en edificios. Justo lo inverso de a lo que razonablemente debía tenderse. No habrá densificación de la ciudad en tanto la alternativa casa no sea considerablemente más cara que la edificación en altura.

No me parece posible ni razonable pretender que el aumento de la población de la ciudad sea absorbido por otras comunas, entre otras, por la misma razón que plantea tan acertadamente don Ignacio Santa María, el Bien Común no se busca solo a costa de terceros. Adicionalmente, parecerá lógico que los hijos de la comuna puedan mantenerse en ella, y no estar obligados a emigrar. Máxime si, dada una buena planificación no se requiere de su deterioro.

PROPOSICIONES

Por último, una inquietud en cuanto a dos conceptos que creo ausentes en la actual proposición de Plan Regulador, y que a mi juicio podrían ser un aporte importante a la comuna:

a) En algunos barrios, de preferencia aquellos en que exista una buena vialidad y una tipología de vivienda que pudiera ser conveniente cambiar, podría ensayarse otorgar una constructibilidad extraordinariamente alta, sujeta a ciertas normas que atenuen o eliminen los problemas que la densidad acarrea.

A modo de ejemplo, en anexo aparte, he desarrollado un caso práctico en el que se plantea la edificación de torres de más/menos 20 pisos, de planta de 700 m², de 14.000m² totales sobre cota 0, en terrenos de 5000m² cada uno. Salvo los de visita, la totalidad de los estacionamientos estaría en subterráneo, no ocupando más de 2000 m² de planta para los mismos. Los parámetros de densidad y constructibilidad resultantes de esto son, 240 vív/Ha y 280% respectivamente.

El resultado, a mi juicio, sería el siguiente:

-Un barrio transparente, con un máximo de dos torres por manzana, con parques de 5000 m² sin subterráneos, más 3600 m² de jardines plazas y estacionamientos de visita, sobre subterráneo.

-Un sector que, rescatando el antiguo concepto de barrio, permitiría un nuevo tipo de habitabilidad, familias con niños podrían vivir en departamentos, por cuanto contarían con grandes extensiones verdes para esparcimiento. Ya no solo espacios residuales, sombreados, entre edificaciones.

-Fruto de esta gran constructibilidad, y gracias al menor peso relativo del costo del terreno, que por tanto se logra, se hace factible además el cobro por parte de la Municipalidad de los derechos correspondientes a vialidad, establecidos por la nueva Ordenanza. Mismo que, de acuerdo a nuestros cálculos, podría exceder la UF 20.000 por edificio. Monto que parecería satisfacer con holgura, la inversión que pudiera requerirse para el tratamiento conveniente de esa densidad.

-En un esquema como éste, pienso se lograría una calidad superior de vida, y un entorno no igualable por lo existente en Santiago. Adicionalmente, es capaz de resistir pagar precios de terreno lo suficientemente altos, como para poder implementarse en zonas de subdivisión mínima, tales como villa El Dorado, Los Zodiacos, y otras, en la que el problema básico para su reciclamiento radica en que la casa vale hoy más que el terreno.

b) El segundo concepto que creo sería bueno introducir, es el de autorizar la edificación en altura en los faldeos de cerros, con límites bajos de densidad y constructibilidad, (20 Viv/Ha y 15%, por ejemplo), permitiendo el desarrollo de proyectos que interpreten al paisaje, dejando extensas áreas verdes entre ellos. De esta forma, la comuna disfrutaría de la vista a jardines cuidados y no a cerros agrestes y/o secos. Personalmente me resulta evidente el que para el goce de la vista, y la arborización, en un cerro, es mejor que hayan jardines privados a Parques Públicos, caros, difíciles de mantener, y focos de problemas sociales.

Los parques, propiamente tales, pienso que resulta más lógico y útil para los usuarios, hacerlos en el borde inferior del faldeo, en zonas más planas, y aprovechables efectivamente por la gente. En las grandes ciudades europeas y norteamericanas, una de las características distintivas respecto de Chile, es justamente la existencia de grandes parques en medio de zonas construidas, los que tienen una importante vida por la concurrencia de niños, paseantes y deportistas.

Santiago, Septiembre 1992



Plano Refutado

54

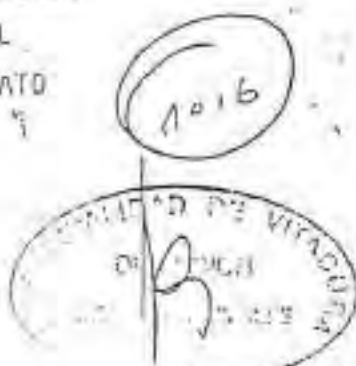
PROVIDENCIA N° 5251

VITACURA, 08 OCT. 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO



01-10-92

~~OFICINA DE PARTES~~

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR COMPROMISO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

DE VECINOS
UNIDAD VECINAL A-6 MANQUEHUE
VITACURA

REF.: Observaciones al Plan
Regulador Comunal en
el Area de nuestra Jun
ta de Vecinos.

VITACURA, OCTUBRE 2 de 1992

Señor
Director de Obras Municipales
Arquitecto Francisco Bertrand Vergara
Ita. Municipalidad de Vitacura
Presente.

005251

De nuestra mayor consideración:


En atención a que en el territorio de nuestra
Unidad Vecinal, comprendido entre las calles Vitacura, Gerónimo de Alderete,
Kennedy y Manquehue, hay indicadas situaciones que no se ajustan a nuestros
deseos, solicitamos se consideren en el ajuste de perfeccionamiento del Plan
Regulador recientemente presentado al Ministerio de la Vivienda lo siguiente:
1ro. No nos parece que Fernando de Arguello sea vía estructurante desde Geró-
nimo de Alderete al Poniente. No circula por ahí la locomoción colecti-
va, que sí lo hace al Oriente.

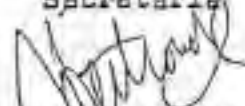
2do. Deseamos se reconozca el area verde en la vereda Norte de calle Blaise
Cendrase entre Walter Scott y Charles Dickens.

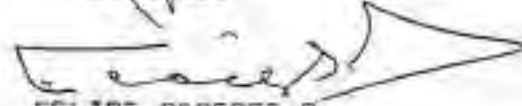
3ro. Aunque nos agrada el area verde en la esquina de Rafael Maluenda y Vita-
cura, hoy ahí está instalado el Kentucky Fried Chicken

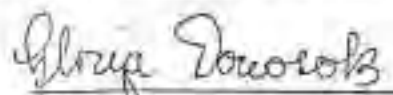
Sin otro particular le saludan atentamente


Directiva

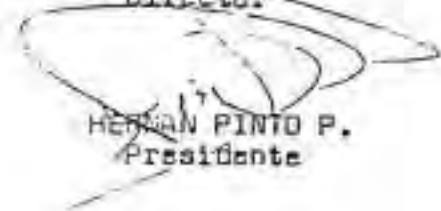

MARIA ANGELICA XARGAYO B.
Secretaria


JUAN ARMSTRONG R.
Director


FELIPE CACERES B.
Vice Presidente


GLORIA GONZALO B.
Tesorera


LUIS GOMEZ L.
Director


HERNAN PINTO P.
Presidente



su Alcalde

A Plan Regulator
9-10-92
[Signature]
ALCALDIA

PROVIDENCIA N° 005003

VITACURA. 29 SEP 1992 *

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES MUNICIPALES Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION



5.10.92

DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES

- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

[Signature]
DIRECCION DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

Dir para devoluciones
D.
12.

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

A Secretarías Municipal



MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES

ASESORIA URBANA
JVV-JUR

OP. AU. N° 1001

OF. DOM N° 1695/

ANT.: Plan Regulador Comunal de Vitacura
y su Ordenanza Local.

MAY.: PUNTUALIZA MATERIAS QUE PREOCUPAN
A LA COMUNA DE LAS CONDES.

LAS CONDES, 23 SEP 1982

DE : DIRECTOR DE OBRAS I. MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES

A : ALCALDE I. MUNICIPALIDAD DE VITACURA
DON ADOLFO BALLAS AZOCAR

005003

1. Como es de su conocimiento, el día 10 de Septiembre del presente año, se efectuó una exposición del nuevo Plan Regulador de Vitacura y su Ordenanza ante profesionales de este Municipio y especialmente de la Dirección de Obras Municipales.
2. Con el fin de coordinar normativas que afectan a la Comuna de Las Condes, por ser colindante con su territorio jurisdiccional y conscientes que en el proceso de desarrollo urbano, los límites entre zonas de distintas características deben incorporar en su diseño elementos comunes que hagan posible una transición armónica de las diferentes normativas, me permito puntualizar lo siguiente a fin de que sea incorporado en el estudio del cuerpo normativo que se ha sometido a consideración de la Comunidad :
 - a) Toda la normativa que se expone, plantea una mayor densificación a través de Conjuntos Armónicos (Art. 11); Mayor Constructibilidad; Condiciones especiales en sitios esquina (Art. 14); etc. Se exceptúa de esta tónica sólo la zona ZU-1 "Preferentemente Residencial", que propone una densificación similar al Sector de Densidad Baja de Las Condes. Esta densificación en extensión en todo el territorio comunal, producirá una incidencia negativa en nuestro sistema vial común, considerando que la tasa de motorización de Vitacura, de acuerdo a información del último Censo, es de 1.73 vehículos por familia.
 - b) La saturación vial no resuelta, que planteamos en el punto anterior, debe ser, a nuestro juicio, un tema de estudio que podrá incluso modificar los criterios de asentamientos habitacionales en el Sector.
 - c) El problema de densificación global, sin considerar etapas de desarrollo en el tiempo, producirá a su vez una saturación de la infraestructura sanitaria común y de agua potable, que actualmente son ya insuficientes. Debemos recordar que gran parte de nuestro territorio comunal se surte de Agua Potable MAPLOC, cuya fuente principal es el Río Mapocho.
 - d) De considerarse como soluciones válidas, las estaciones de intercambio modal propuestas (Art. 34), deberán dimensionarse, en conjunto con nuestra comuna, por el impacto vial y ambiental que producirán en los territorios comunes.
 - e) Aumentar el coeficiente de constructibilidad a 1.8 en Villa El Dorado, significará un impacto vial inmediato que gravitará sobre nuestro sistema vial. Estimamos que la solución de "Villa El Dorado", es válida y bien resuelta desde el punto de vista urbanístico ya que se consideraron en su



I. MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES
CHILE

oportunidad, áreas verdes, equipamiento y vialidad, en relación a la densidad habitacional propuesta, lo que la hace autosuficiente. Cambiar estos parámetros significará trastornos urbanos que deben analizarse en profundidad.

f) Cerro Alvarado : A nuestro juicio debe vitalizarse este sector con equipamiento de orden turístico como Hoteles, etc., a fin de compartir la aptitud turística que tienen ambas Comunas.

g) Riberas del Río Mapocho : Debe considerarse la opinión en este aspecto de las Comunas de Providencia, Santiago y Las Condes, a fin de ofrecer una solución armónica a la Comunidad.

Saluda atentamente a Ud.,



MAURICIO MOLINA ARIZTIA
DIRECTOR DE OBRAS
I. MUNICIPALIDAD DE LAS CONDES

DISTRIBUCION :

- Interesado
- Secretaría Municipal
- Direc. Obras Municipales
- Asesoría Urbana
- Of. de Partes.



U. Municipal Urbana -
2ª Edificación
23-9-92

38

A Plan Regulador

9-10-92

PROVIDENCIA N° 4849

VITACURA, 22 SEP 1992

A. SALUIA

- DETE. AMBIENTE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECRETAR
- DIRECCION JURIDICA
- CONTABILIDAD MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JURADO DE PARTICIPA LOCAL
- DIRECCION DE OBRAS Y OBRAS
- REGIM
- DESPACHO
- DEPTO. DE INGENIEROS

- ~~DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES~~
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUCLIOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- RESORCIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

925



OFICINA DE PARTES

22 9 92

- 1) INFORMAR A S.R. ALCALDE
- 2) FORMALIZAR INFORME
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCIONES
AL SUPLENIMIENTO
- 4) DENEGAR ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 17) ACOMPLIR DEFENSA
- 8) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CERRAR
- 11) ARCHIVAR

P. C. A. S. U.

1) 45 UIAS

2) 5 UIAS

U. M. U. - D. G. E. S. U.

004849

Santiago, 21 de Septiembre de 1992.

Señor
Director de Obras
Ilustre Municipalidad de Vitacura
PRESENTE.

Estimado señor Director:

En nuestra condición de vecinos del sector Monseñor Escrivá de Balaguer con frente al área verde de Propiedad de la Empresa de Agua Potable lo Castillo, nos dirigimos a usted, con el fin de puntualizar algunos aspectos relativos al plano regulador de esta nueva Comuna:

- 1) De conformidad a los antecedentes que existen en poder de la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de las Condes, así como de la historia fidedigna de su establecimiento dichos terrenos siempre han figurado en el Plano Regulador, como áreas verdes.
- 2) Dichos antecedentes (igualmente constan en la repartición correspondiente del Ministerio de Vivienda, denominados Secretaría Ministerial y del Oficio Ordinario de dicha repartición N°2280 de fecha 5/8/92.
- 3) Por lo anterior, nos llama profundamente la atención, que esa Dirección de Obras haya informado a través de su Arquitecto Cecilia Madariaga, que en esa nueva Comuna le fue traspasado el Plano de Loteo denominado Parque lo Gallo, aprobado por el Director de Obras señor Mauricio Molina, toda vez que de ser lo anterior efectivo, el señor Molina habría cometido un acto de ilegalidad que esta nueva Comuna a través de sus nuevas autoridades debe reparar.
- 4) Es mas, recientemente fue aprobado por una Sala de la Corte de Apelaciones de Santiago, una Orden de no innovar respecto de un Recurso de Protección interpuesto por varios Concejales recientemente elegido, por lo que nos parece de mínima prudencia y justicia, que este asunto de ser efectivo, sea paralizado, hasta que las nuevas autoridades puedan resolver sobre esta materia.
- 5) Por último nos permitimos, señalar que los abajo firmantes al comprar nuestras propiedades, lo hicimos con la seguridad de que en dichos terrenos asignados como áreas verde, se haría el Parque o Plaza lo Gallo, y no un posible loteo con construcciones como sorpendentemente hemos sido informados.

Pina Zwayer

Mons. Excura de Delopati 8912

Mario Castro

✓ ✓ 8918

Aldo Tiranade

✓ ✓ 8926

Antonio Turpozzini

✓ ✓ 8942

Ulises Muñoz

✓ ✓ 8952

Dorothy Cochrane

✓ ✓ 8956

Fran Fuenzalida

✓ ✓ 8960

Julio Peralta

✓ ✓ 8968

Oscar Espinoza

✓ ✓ 8972

Julio Espinoza

✓ ✓ 8976

Janier Urante

✓ ✓ 8980

Mario Antonio Benitez

✓ ✓ 8990

Venúica Fúica
Mons. Excmo. de Balaguer 8986

Enrique Kaempfer

Mons. Excmo. de Balaguer 8906

Gerardo Marpozzi
Mons. Excmo. de Balaguer 8934

Jose Manuel Undurraga

Mons. Excmo. de Balaguer 8948





Atentamente,

cc: Alcalde I. Municipalidad de Vitacura
Sr. Ministro de Vivienda
Sr. Patricio Hermsilla
Sr. Miguel Allamand
Sra. Sara Navas
Sra. Patricia Alessandri
Sr. Gonzalo Casas
Sr. Felipe del Villar
Sr. Sergio Hernandez



Oficina Municipal
23/10-92



PROVIDENCIA N° 5656
VITACURA, 21 OCT. 1992

- JEFE DEL GABINETE
 SECRETARIA MUNICIPAL
 SEGPLAC
 DIRECCION JURIDICA
 CONTRALORIA MUNICIPAL
 RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
 JUZGADO DE POLICIA LOCAL
 DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
 DECOM
 - ASISTENCIA SOCIAL
 - EDUCACION Y SALUD
 - CULTURA
 - DEPORTES

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
 - DEPTO. INSPECCION
 DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
 - ADMINISTRACION
 - ADQUISICIONES
 DIRECCION DEL TRANSITO
 OFICINA DE PARTES



- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| 1) INFORMAR SR. ALCALDE | 6) DAR RESPUESTA |
| 2) TOMAR CONOCIMIENTO | 7) DECRETAR |
| 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION | 8) ASUMIR DEFENSA |
| 4) DAR COMPLIMIENTO | 9) PROSEGUIR TRAMITACION |
| 5) DEVOLVER ANTECEDENTES | 10) CITAR |
| | 11) ARCHIVAR |

PLAZO

- | | |
|-------------|-----------|
| 1) 48 HORAS | 2) 5 DIAS |
|-------------|-----------|

OBSERVACIONES:

Mandar a Obras para su clasificacion y ordenamiento

Pres. Carlos Alberto Frias Budge;
Pres. Junta de Vecinos A-2 "Las Hueltotas".

SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS MUNICIPALES

005656

VITACURA, 21 de Octubre de 1992.

Señor
Miguel Allemard
Alcalde de la I. Municipalidad de Vitacura
Avda. Nueva Costanera N. 3603
Presente.-

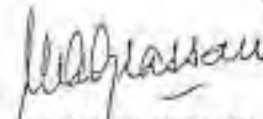
De mi consideración:

Me es grato hacerle llegar las observaciones
sobre el proyecto de Plan Regulador que nos han hecho lle-
gar algunos vecinos.

Hacemos notar que dichos vecinos han ingresado
sus observaciones directamente en la Oficina de Partes de
esa Municipalidad.

Saluda atentamente a Ud.,

Incl.
Pres. de C.J.V.V. A-13 -Sr. Juan Carlos
Délano y otros;
Pres. Sr. Juan Izquierdo Undurraga;
Pres. Sr. Gonzalo Vicente Reyes
Vargas;
Pres. Sr. Leopoldo Drexler Glaesser;
Pres. Carlos Alberto Frías Budge;
Pres. Junta de Vecinos A-2 "Las
Hospitalitas".


ELISABETH GRASSAU PREISLER
Presidente



LINEA COMUNAL DE JUNTAS
DE VECINOS DE VITACURA

ESTUDIO ARTURO ALESSANDRI
ABOGADOS

ARTURO ALESSANDRI B.
WALTER SIEBEL J.
GONZALO REYES V.
ROBERTO GUIJÓN K.
MARIO SILVA M.
RAUL TORO A.
ARTURO ALESSANDRI C.
RODRIGO VELASCO S.
CLAUDIA SIEBEL B.
RODRIGO COOPER C.
OSCAR CONTRERAS B.
AGUSTIN SALAS G-II.
VICENTE EGUIGUREN G.
FELIPE COUSINO P.

CASILLA 1317
SANTIAGO - CHILE

AMUNATEGUI 277 - TELEFONO (56-2) 466 5185
TELEX 340461 TIMBAL CK - CABLES VALEGUI
FACSIMIL (56-2) 672 6263

FUNDADO EN 1893
POR DON
ARTURO ALESSANDRI PALMA

ARTURO ALESSANDRI R.
(1895 - 1970)
HILARION GUIJÓN H.
(1901 - 1990)

Santiago, 9 de Septiembre de 1992

Señora
Elisabeth Grassau
Presidenta
Unión Comunal de
Junta de Vecinos de Vitacura
Juan XXIII N26789
SANTIAGO

Ref.: Plano regulador en relación a la Avenida Tabancura
esquina de Las Hualtatas.-

Estimada señora:

Concurri a la reunión convocada a través de la prensa y celebrada el día 8 de Septiembre a las 19 horas, en calle Monseñor Escrivá de Balaguer 2970, donde desgraciadamente no pude exponer mis puntos de vista, considerando la gran afluencia de público que existió en ese evento.

Con relación al nuevo plano regulador deseo plantear mi inquietud en cuanto al tratamiento que se da a la Avda. Tabancura, que no es más que la prolongación de Vitacura, en el sector comprendido entre Vitacura y la Avda. Kennedy.

Soy propietario del inmueble ubicado en calle Tabancura 1281 esquina de Avda. Las Hualtatas y de ahí deriva mi preocupación por el tratamiento indiscriminado que se ha dado a la avenida o calle Tabancura, tratando de que aparezca como una cosa completamente distinta de la Avenida Vitacura, lo cual en la práctica no es así (ya plano propuesto).

Sabemos que la Avenida Vitacura está plagado de comercios, compraventa de automóviles, etc., y son ya muy pocas las casas particulares que van quedando en pie.

ESTUDIO ARTURO ALESSANDRI
ABOGADOS

Respecto a Tabancura sucede prácticamente lo mismo, ya que la semana pasada fue inaugurada la Clínica Tabancura, distante tres propiedades con mi casa habitación, hacia el sur.

Asimismo, en la esquina que enfrenta a mi propiedad se acaba de instalar una tienda de compraventa y reparaciones de motos.

Desde Avenida Las Hualtatas hacia el norte y también a solo tres casas de la mía, se instaló una compraventa de autos, en lo que era la propiedad de don Francisco Bulnes y de doña María Teresa Serrano.

En la esquina o más bien en la curva de la Avenida Vitacura con Tabancura, existe un edificio que tiene más de 15 pisos que se construyó hace ya mucho tiempo.

En la esquina de Kennedy con Tabancura, más al sur de mi propiedad, se están construyendo en estos momentos ocho torres de 15 pisos cada una.

No entiendo entonces por qué se da un tratamiento diferente a la Avenida Tabancura esquina de Hualtatas, en circunstancias de que debe ser considerada zona de densidad alta, para los efectos de poder construir en esos inmuebles edificios de departamentos que permitan un conjunto armónico en todo el sector.

Los propietarios de las distintas casas de calle Tabancura hemos sido ya castigados desde hace muchos años, comenzando en Septiembre de 1970 con la instalación de las poblaciones Ramona Parra y Nancaguazó al frente de nuestras propiedades, vía crucis que soportamos durante 12 años o más.

Ahora, con todos estos centros comerciales y construcción de edificios en altura, resulta de toda lógica que se dé el mismo tratamiento a todo el barrio y no solamente a un sector.


Comprendo perfectamente que mi casa habitación que tiene 550 metros cuadrados caerá por el efecto de la picota más temprano que tarde. Sin embargo, deseo que el terreno donde

ESTUDIO ARTURO ALESSANDRI
ABOGADOS

he vivido desde Enero de 1970 hasta el día de hoy, es decir, hace ya más de 22 años, se valorice para que pueda ahí construirse un edificio en altura, razón por la cual estimo de toda justicia, desde el punto de vista armónico, ético y moral, que se dé el mismo tratamiento a todo ese sector y que por lo tanto la Avenida Tabancura, por lo menos en su vereda oriente, sea considerada zona de densidad alta, hasta el límite del actual radio urbano de la I. Municipalidad de Vitacura hacia el oriente.

A la espera de la favorable acogida de esta carta, saluda atentamente a Ud. su S.S.,

Gonzalo Vicente Reyes Vargas
C.I. N° 4.281.095-9



GRV/ngk.

- cc.: Sr. Adolfo Ballas Azocar
Alcalde I. Municipalidad de Vitacura
- cc.: Sr. Director de Obras
I. Municipalidad de Vitacura
- cc.: Sr. Niquel Allamand
Concejal I. Municipalidad de Vitacura
- cc.: Sr. Felipe del Villar Goytisolo
Concejal I. Municipalidad de Vitacura

Santiago, septiembre 22 de 1992

Señores
Unión Comunal de Junta de
Vecinos de Vitacura
Presente

At.: Sra. Elisabeth Grassau /

De mi consideración:

Mediante la presente y acogiendo la solicitud de las autoridades comunales de hacer sugerencias por escrito al proyecto de la referencia sometida a la consideración de la comunidad me permito hacer algunas sugerencias que, creo mantienen el espíritu urbanístico del proyecto y considera simultáneamente el sentir de la mayoría de los que vivimos en esta aún bella comuna.

- 1) Se ponga como límite máximo de altura en toda la comuna 5 pisos, manteniendo para cada zona determinada los coeficientes de constructibilidad y los coeficientes de ocupación del suelo. Respecto a las superficies prediales mínimas debiera modificarse, para mantener el espíritu de resguardar el carácter residencial de la zona ZU 7, la superficie predial mínima para el equipamiento de carácter vecinal exigiendo 2000 m² y no 1000 m² como lo establece el proyecto. El establecer una superficie predial mínima de 1000 m² para equipamiento de carácter vecinal permite la construcción de edificios en terrenos pequeños lo que afectaría gravemente el carácter de zona residencial para aquellos vecinos que decidan mantener sus residencias en el sector ZU 7. Al aumentar a 2000 m² la superficie predial mínima para el equipamiento de carácter vecinal se permite una más armónica coexistencia entre el carácter residencial y el carácter comercial que se le quiere dar a este sector.

Con esto se consigue permitir una densificación paulatina sin dañar la privacidad y los derechos a la luz y a una buena calidad de vida de los habitantes de Vitacura,

De esta manera Vitacura se convertirá en el curso de los años en una comuna de densidad media donde coexistirán edificios pequeños con casas de un piso o dos pisos.

A futuro en 10 ó 15 años más se podría nuevamente cambiar el plano regulador permitiendo edificios de mayor altura de modo que las casas remanentes puedan ser sustituidas por edificios de mayor altura, 10 pisos o un poco más y consiguiéndose entonces una densificación armónica en el tiempo de acuerdo al crecimiento de la población y respetando en todo momento el derecho a la privacidad que todos deseamos y tenemos.

Con ese esquema no se volvería a repetir que al lado de una casa de un piso se instale una torre de 20 pisos como ha sucedido hasta ahora.

- 2) No se permita en ningún sector viviendas que superen el 50% como lo contempla el proyecto para algunos sectores (Z U7 por ejemplo).
- 3) Se elimine el concepto de zona mixta para el sector Z U7 y se autoricen los establecimientos contemplados en el proyecto, pero solamente en calles que tengan más de 30 metros de ancho, pues la limitación contemplada en el proyecto de 15 y 20 metros según el tipo de establecimiento incluiría prácticamente la mayoría de las calles del sector. Tal como está contemplado el proyecto, dicho sector no se transformaría en un sector mixto, sino que en un sector netamente comercial cosa que no es el deseo de los que habitan dicho sector y probablemente tampoco la intención que persiguieron los urbanistas que elaboraron el proyecto.
- 4) Se amplien los sectores de "densidad baja" en que no se permitan construcciones de más de 2 pisos.

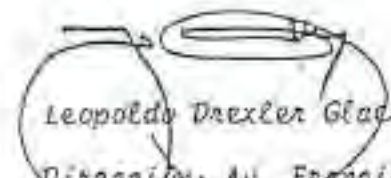
En el proyecto se protegen de la edificación en altura a los sectores de Lo Curro, Santa María de Manquehue y Jardín del Este.

Creo que hay muchos otros sectores en que por las características de las construcciones que actualmente existen, en cuanto a diseño, áreas verdes, paisajes y modernidad justifican ser protegidas de la construcción en altura. Por ejemplo un sector con características semejantes a los de Jardín del Este lo podemos encontrar en el rectángulo comprendido entre las calles Pedro Villagra por el Poniente, Agustín del Castillo por el Oriente, Candelaria Goyenechea por el Sur y Nueva Costanera por el Norte. En dicho sector así como en muchos otros de características similares debiera limitarse la construcción a tan solo 2 pisos o a lo más 3 pisos.

En resumen las proposiciones concretamente son :

- 1) Incluir un límite máximo de altura de 5 pisos.
- 2) Aumentar en el sector Z U7 la superficie predial mínima para el equipamiento de carácter comunal de 1000 a 2000 m².
- 3) Dejar como rasante máxima 60°
- 4) Eliminar las zonas mixtas (zona Z U7) limitando la instalación de comercio solamente a calles muy anchas (por lo menos 30 metros) para que no se produzcan problemas de tráfico y atochamientos y no se invada la privacidad y la tranquilidad de vecinos que viven en calles más pequeñas.
- 5) Además de Lo Curro, Santa María de Manquehue y Jardín del Este incluir otros sectores donde se limite la construcción de edificios incluso de 5 pisos. Entre otros sectores, que deberán ser cuidadosamente estudiados, propongo incluir al sector comprendido entre las calles Pedro de Villagra, Agustín del Castillo, Candelaria Goyenechea y Nueva Costanera, en dicha clasificación de sector con prohibición de construcción de edificios.

Atentamente.


 Leopoldo Drexler Glasser
 Dirección: Av. Francisco de
 Aguirre 4215
 Comuna Vitacura

LDG/sbm.
cc.: archivo

Santiago, Septiembre 4 de 1992

Señor Alcalde
Don Adolfo Bellas Azócar
Ilustre Municipalidad de Vitacura
Presente

Estimado Señor Alcalde:

Recientemente me he informado que el nuevo Plan Regulador de la Comuna de Vitacura está siendo modificado por su Ilustre Municipalidad.

Gran sorpresa me causaron las modificaciones propuestas para el Sector Lo Curro, principalmente dos de ellas y con las que no concuerdo:

PRIMERA: En la proposición de modificación aparece una parte del Loteo del Parque Residencial Manquehue Lo Curro fuera del área urbana o de extensión urbana y como área verde. Me refiero a toda la Manzana U y los sitios 15, 16 y 17 de la Manzana T de dicho Loteo. Aunque estos Sitios se encuentran sobre la Cota 1.000, al igual que todos los Sitios y Casas que se ubican sobre la Vía Gris, deben de exceptuarse de dicha condición (cota 1000) por estar Aprobado el mencionado Loteo por la J. M. de Los Condes en sesión del 9/10/1947 y modificado en sesión del 8/5/1950, de acuerdo al Plano L-236 de la Comuna de Los Condes, debidamente archivado en el Conservador de Bienes Raíces de Santiago con los números 3875 B de 1948 y 3875 D de 1950. Se adjuntan fotocopias de las Escrituras de Dominio de los Sitios mencionados con los planos correspondientes y los recibos de Contribuciones canceladas al día.

En la proposición actual se considera elevar el límite urbano o de expansión urbana en el Sector Lo Curro a la Cota 1.055, para así regularizar una situación de hecho con sitios y casas sobre la Cota 1.000. Esto es muy parcial, pues deja a unos en el Sector urbano (extensión urbana) y a otros fuera de él (los sobre la Cota 1.055). Debe llevarse el límite urbano o de expansión urbana de éste Sector al límite Norte de dicho Loteo, o en su defecto, a la Cota 1.155, para así incluir a todo el Loteo del Parque Residencial Manquehue Lo Curro en el sector urbano o de extensión urbana. Esta es la realidad imparcial y es la única forma de regularizar de una vez por todas ésta situación tan anómala.

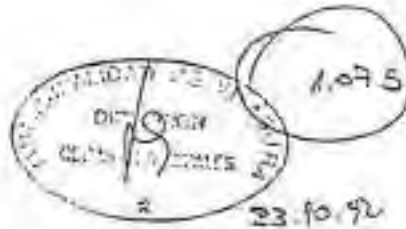
SEGUNDA: También aparece una nueva proposición para el Sector Lo Curro: Elevar su Densidad mediante la disminución del tamaño de los Sitios, de 4.000 m² a 2.000 m² como mínimo. Seguimos con el empequeñecimiento de Santiago. Lo Curro es el único Loteo de Vitacura que puede ser un pulmón habitado y habitable. Tiene un Reglamento Legal, Inscrito e Obligatorio para sus Residentes. Quien compra una propiedad en Lo Curro, compra el Reglamento. Ahora se está proponiendo liquidar indirectamente éste Reglamento; después serán 1.000 m² y luego 400 m², todos colgando del Cerro. Si se abre la puerta una sola vez, adiós Reglamento. No liquidemos el único sector de Vitacura que tiene poca densidad y muy grandes áreas verdes (jardines) naturales. Hay muchos lugares en la Comuna donde se puede densificar; no usen el único que legalmente está a salvo de la UF x m² para estos fines.



A. Alonso Marchant
27/10/92

Santiago, Junio de 1992

Señor
Alcalde de Vitacura
Presente



Muy Señor Mío:

Le escribimos el nombre de la Junta de Vecinos A-5, que corresponde a la Calle Juan XXIII, que es a la que nos queremos referir.

Además de felicitarlo por la preocupación de nuestra linda Comuna, queremos hacerle notar que los Vecinos estamos viendo, que con mucha rapidez nuestra Comuna dejaría de ser bonita, y lo que es más lamentable, casi ya no se podría vivir en ella.

Esto, hace unos años era un barrio residencial y muy acogedor, hoy están botando casas para construir moles de cemento; lo que trae lamentables molestias y peligros que van en desmedro de nuestra Comuna y sus habitantes.

- 1ª Al votar una casa; ésta se supone que tiene dos o tres autos, al hacer edificios estos se triplican a 20 ó 30 autos o más. En consecuencia congestión vehicular, smog, bocinasos, ruidos molestos, accidentes, etc.
- 2ª Rompen áreas verdes, que tanto necesitamos para nuestro medio ambiente, estas áreas verdes son reemplazadas por moles de cemento.
- 3ª Rompen veredas y pavimentos que tanto nos cuesta pagar a los contribuyentes.
- 4ª Estéticamente los barrios se afean y no diremos nada a las pobres casas que osaron decir no, a los constructores que las querían comprar. Por que quedan totalmente liquidadas y sin privacidad de ninguna especie.

Esta calle Juan XXIII está totalmente congestionada por que desarrollaron muchos barrios desde el año 1980 en adelante; barrios como Santa María de Manguehue, Lo Curro, La Dehesa y no se preocuparon de hacer otros puentes o vías de acceso, es por esto que pedimos a nuestras Autoridades encarecidamente que le den un trato especial a esta calle y no dejen construir ningún tipo de edificios ni siquiera de dos pisos para no tener que sufrir todas las molestias antes señaladas; y además evitar accidentes graves que ocurren a diario y hemos tenido tantas veces que lamentar.

Agradeciendo su acogida y esperando su comprensión, se despide de Ud.,

JUNTA DE VECINOS "A-5"

Gonzalo Marchant
Presidente

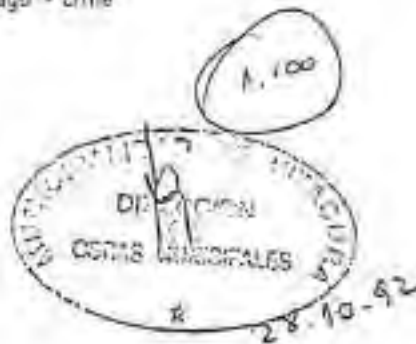
Vicente Pérez
Secretario

DU.

P & G
LARRAÍN
PROPIEDADES
paulo & gerardo larraín
fono: 2286516 - fax: 2282263
gertrudis eccheñique 220 - santiago - chile

Santiago, 28 de Octubre de 1992.

Señor
Francisco Bertrand
Director de Obras
I. Municipalidad de Vitacura



Según lo convenido, venimos en presentar a Ud. nuestra proposición de normativa para el área de la parcela N° 6 Cerro Alvarado, la cual conforma una unidad geográfica con nuestros vecinos al poniente (Argto. Sr. Victor Gubbins) y con quienes hemos convenido la propuesta que se expresa en plano adjunto.

Esta proposición se enmarca dentro de las directrices generales que estableció el equipo consultor en la propuesta de Plan Regulador, adecuandola a las particularidades del territorio y haciendo coincidir los límites de los sectores, con límites geográficos claros y reconocibles.

En nuestra opinión este es un muy buen lugar para albergar desde un inicio un proyecto de densificación ya que constituye uno de los pocos paños dentro de la Comuna que está desocupado, no molesta a los vecinos, tiene un tamaño adecuado y permite proponer desde el inicio la infraestructura y soluciones arquitectónicas apropiadas para un barrio de edificios.

Asimismo y en nuestra calidad de propietarios tenemos la decisión de desarrollar un barrio nuevo con tecnología adecuada que asegure a los usuarios rescatar el valor de la vista de la cordillera y el río, y que permita un uso y tratamiento de los espacios libres, jardines piscinas etc. Por otro lado tanto los ingresos como egresos serán propuestos de tal forma de no interferir con la vialidad.

Las sugerencias que se acompañan básicamente son:

a) Establecer un límite geográfico entre los primitivos sectores ZUE2 y ZUE3, cual es el Canal Metropolitano.

b) Igualar las opciones tanto para uso habitacional como de oficinas en la zona ZU3 reconociendo las opciones que ha dado el mercado en toda la Costanera- Sta. María.

c) Ampliar la zona ZUE2 abarcando ambas faldas de la cuenca y

P & G

LARRAÍN
PROPIEDADES

paulo & gerardo larraín
fono: 2286516 - fax: 2282253
gertrudis echeffique 220 - santiago - chile

reconociendo que ambas corresponden a un lugar geográfico unitario, tal como se comprobó en la visita a terreno.

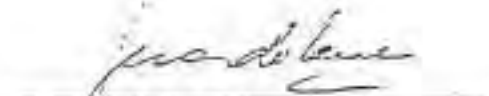
Asimismo tomar del Cerro Alvarado sólo lo necesario para conformar esta unidad, sin comprometer las características y destino del Cerro.

d) Solución de cruce de El Portezuelo con Camino Turístico y Gran Vía permitiendo giros.

Quedando a sus gratas ordenes, le saluda atentamente



Paulo Larraín K.



Gerardo Larraín K.



Vizcarra (1) Ordoñez
(2) Fco. Barrios
Mano Registrada
29-X-92



PROVIDENCIA N° 5244

VITACURA, 08 OCT. 1992

ALCALDIA

- JEFE DE OFICINA
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECRETAR
- DIRECCION JURIDICA
- CORTELORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- DEPORTE
- DEPTO. DE INSPECCION

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- DIRECCION DE TRANSITO

OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR A SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCIONES
- 4) DAR COMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

1096

20.10.92

SECRETARIA MUNICIPAL

P & G
LARRAIN
PROPIEDADES
paulo & gerardo larrain
fono: 2286516 - fax: 2262253
portuelli techefique 220 - santiago - chile



Santiago, 5 de Octubre de 1992.

Ilustrísimo
Señor Alcalde
Miguel Allamand
I. Municipalidad de Vitacura
Nva. Costanera # 3403
PRESENTE

Muy Señor Nuestro:

Le agradecemos enormemente la amabilidad que tuvo al concedernos la audiencia del día Viernes del presente. Sentimos un gran gusto de hablar con una persona como Ud. que aprecia el esfuerzo que debe hacerse para "hacer" cosas, y que plantee el ayudarlos como primera reacción.

Nos ofrecemos para ayudarlo en lo que podamos serle útiles y prepararemos un proyecto específico para el tema de la densificación de un sector de Cerro Alvarado que le propondremos con la mayor prontitud posible, según lo acordado.

Aprovecho la oportunidad de señalarle como nos solicitó que el Ingeniero que proyectó el camino del Portezuelo es Don Andrés Prieto Pérez. Fono: 2310558-2516103

Asimismo, le resumo lo que recuerdo del sistema de trabajo de los vecinos de una manzana o de un sector amplio, en España.

El procedimiento en líneas generales establece:

Los planos reguladores definen zonas para ser desarrolladas de acuerdo a unos criterios pre-establecidos por el plano regulador número de edificios, altura, constructibilidad, etc. A su vez estas zonas afectas a estas normas se llaman "Polígonos de Compensación" y los propietarios de los terrenos afectados se organizan en "Juntas de Compensación" que se componen en función del porcentaje de terreno que cada miembro tenga.

P & G

LARRAIN
PROPIEDADES

pablo & gerardo larrain
fono: 2260516 - fax: 2262253
gertrudis echeñique 220 - santiago / chile

Estos vecinos desarrollan el proyecto de acuerdo al plan regular y venden en conjunto, repartiéndose el precio en relación al porcentaje que tiene en el polígono.

Un muy atento saludo,

Gerardo Larrain

Gerardo Larrain K.
P.P. P&G LARRAIN PROPIEDADES LTDA.



PROVIDENCIA Nº 5726 /

VITACURA,

23 OCT. 1992

- ~~JEFE DE GABINETE~~
- SECRETARIA MUNICIPAL
 - SECLAC
 - DIRECCION JURIDICA
 - CONTRALORIA MUNICIPAL
 - RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
 - JUZGADO DE POLICIA LOCAL
 - DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
 - DECOM
 - ASISTENCIA SOCIAL
 - EDUCACION Y SALUD
 - CULTURA
 - DEPORTES

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
 - DEPTO. INSPECCION
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
 - ADMINISTRACION
 - ADQUISICIONES
- DIRECCION DEL TRANSITO

OFICINA DE PARTES

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 1) INFORMAR SR. ALCALDE <input checked="" type="checkbox"/> 2) TOMAR CONOCIMIENTO 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION 4) DAR CUMPLIMIENTO 5) DEVOLVER ANTECEDENTES | <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 6) DAR RESPUESTA 7) DECRETAR 8) ASUMIR DEFENSA 9) PROSEGUIR TRAMITACION 10) CITAR 11) ARCHIVAR |
|--|---|

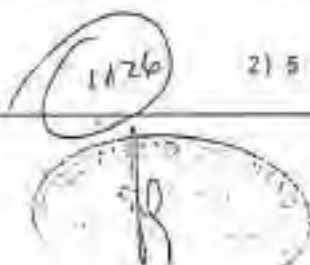
PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

Resolverse



CAC

62-11-92

29.10.92

5. Los fondos de sitios, deben respetar un distanciamiento al medianero, de 10 metros de ancho, a fin de permitir el desarrollo de la forestación. Esta regla estaba contenida en la primitiva Ordenanza del Barrio.

005725

FORMULAN OBSERVACIONES AL
PLAN REGULADOR EN ESTUDIO

Al Señor Alcalde de la Comuna de Vitacura
Don Miguel Allamand Madaune

Santiago, 22 de Octubre de 1992.-

Respetado Señor Alcalde:

Los abajo firmantes, en representación de los propietarios del Barrio Residencial "Jardin del Este", se permiten formular las siguientes observaciones y peticiones, al Plan Regulador en estudio, en lo que se refiera a la ZONA ZU1, "Jardin del Este".

1. Se solicita mantener la altura máxima de dos pisos, para toda la zona ZU1 y 8 metros de altura máxima total, hasta el punto más alto, cumbrera, chimenea, etc., contados desde el nivel natural del terreno, en proyección de 90° del medianero.

El Plan mostrado a la Comunidad, cambia las condiciones vigentes y propone elevar la altura a 5 pisos, lo que atenta contra las características del barrio, de más de 200 viviendas unifamiliares, preferentemente de un piso, en terrenos de 1.000 metros² aproximadamente, proyectadas y construidas con un criterio homogéneo de privacidad y abundante forestación.

Se trata además, de un barrio más o menos nuevo, 20 años aproximadamente, en primera generación de propietarios, que de aprobarse edificación en mayor altura a 2 pisos, se destruiría totalmente por el efecto dominó.

2. Las maderas y altillos, deben ser siempre considerados como piso, sin excepciones.

La aplicación indebida del artículo 58 de la ordenanza local vigente, ha permitido burlar la altura máxima de la Densidad Baja, introduciendo un tercer piso y rematando con una mayor altura en metros.

3. Los zócalos deben ser siempre considerados como pisos. Debe eliminarse el "1,20 mts." del artículo 58 de la Ordenanza local vigente, que permitía subir los pisos, afectando la privacidad de los vecinos.

4. Distanciamientos con o sin vanos:
Para edificaciones de un piso: 4 metros
Para edificaciones de dos pisos: 6 metros

5. Los fondos de sitios, deben respetar un distanciamiento al medianero, de 10 metros de ancho, a fin de permitir el desarrollo de la forestación. Esta regla estaba contenida en la primitiva Ordenanza del Barrio.

6. Rasantes: 60°, aplicada desde el terreno natural, en los deslindes y en la línea oficial.
7. Como alternativa podría considerarse reemplazar los distanciamientos de 4 y 6 metros, estableciendo una rasante de 45°.
8. Agrupamiento: Edificación aislada, sin adosamiento.
9. Usos permitidos: Residencial, áreas verdes.

No se prevé equipamiento de organizaciones comunitarias, ya que el equipamiento del loteo fue previsto en la ordenanza primitiva y cumplido: Escuela, Iglesia.
10. Superficie predial mínima: 800 metros
Frente mínimo: 20 metros
Corresponde a las medidas mínimas del loteo original.
11. Densidad: 12 viviendas por hectárea.
12. Coeficiente de ocupación de suelo: 0,20
13. Coeficiente de Constructibilidad: 0,40
14. Antejardín: 5 metros.
15. Subterráneo: Superficie igual a la planta del primer piso, y respetando los distanciamientos a los deslindes.

No debe sobrepasar el nivel de la solera; si lo excede, debe considerarse como piso.
16. Finalmente quisiéramos manifestar nuestra opinión, en el sentido que los edificios acogidos a la ley 6071, venta por pisos, no se avienen en absoluto, con las características del barrio, tal como fue concebido y construido.

Las observaciones y proposiciones anteriores, tienen por objeto, respetar las características del loteo y barrio Jardín del Este y permitir su mantención y desarrollo, dentro del mismo concepto urbanístico, con el que fue creado, asegurando además, la mantención de su forestación.

Intentar forzar una densificación en un barrio homogéneo, consolidado y joven, contra la voluntad de sus vecinos, sólo acarrearía perjuicio, y beneficiaría exclusivamente a los agentes inmobiliarios interesados en aprovechar para su marketing, precisamente las características que estamos defendiendo.

OTRAS OBSERVACIONES AL PLAN EN ESTUDIO

a.- Conjuntos armónicos

Artículo 11 de la Ordenanza Local en Estudio.

La aplicación del artículo 11 de la Ordenanza local en estudio o la sola aplicación del artículo 2.6.6.2 y 2.6.6.10 de la Ordenanza General Vigente, hace ilusorias las superficies prediales mínimas exigidas para algunas zonas en la ordenanza local propuesta.

En efecto, bastará un terreno de 2.500 mt² de superficie y calles de 15 metros de ancho, para exigir los beneficios del conjunto armónico, entre ellos, la rebaja del tamaño mínimo predial en un 20% y el aumento del coeficiente de constructibilidad, en un 30%.

En consecuencia, en la Zona ZU2, por ejemplo, el tamaño predial mínimo sería siempre 2.560 mt² y nunca los 3.200 mt² estipulados.

Lo anterior ocurre porque los 2.500 mts² exigidos por la Ordenanza General, para Conjuntos armónicos, son inferiores a los tamaños mínimos prediales de ZU2.

De mantenerse el Plan propuesto, debería haber un tamaño predial mínimo, específico para Conjuntos Armónicos, que deducido el porcentaje de descuento diera como resultado, la superficie predial mínima deseada.

Lo mismo se aplica al porcentaje de constructibilidad.

b.- Debe estipularse en el artículo 11 de la Ordenanza en estudio, la incompatibilidad de los beneficios contemplados en las letras a) y b), para evitar su duplicación.

c.- Salientes: Deberá estipularse expresamente que los salientes, en cualquiera de los deslindes de la edificación, deben respetar los distanciamientos y no pueden sobrepasarlos, y además inscribirse en la rasante. Se incluye en ellas: aleros, techumbres, balcón, etc.

d.- Coeficiente ocupación de suelo.- Artículo 79 de la ordenanza en estudio.

di.- Paraca exagerado los descuentos que se autorizan.

di.- Resulta indispensable que los cobertizos y otras construcciones ligeras que se citan, respeten también las reglas de distanciamiento y rasantes.

e.- Forma del sitio: Las reglas previstas en la ordenanza en estudio para edificación en altura, exigen superficies prediales mínimas mayores, en el supuesto que los terrenos resultantes, serán de medidas equilibradas (frente por fondo); pero, por la configuración de los lotes de un loteo, será más frecuente obtener mayores frentes, manteniendo los fondos, con lo cual las reglas de distanciamientos, pueden resultar insuficientes para algunos vecinos.

Debe además, considerarse que los proyectos privilegiarán generalmente el Norte, acercándose al deslinde

sur del sitio; igual ocurre con los accesos.

Por lo anterior, las solas reglas anteriores sobre superficie del predio, en nuestra opinión, no promoverán la edificación en el centro del predio y su forestación perimetral, como parece haberse deseado.

Señor Alcalde, las observaciones y peticiones de la primera parte de esta presentación, son las que los vecinos de Jardín del Este, deseamos se apliquen a nuestro barrio, por las razones tantas veces expuestas; las otras observaciones, pretenden ser una contribución a un mejor Plan y Ordenanza para la Comuna.

Saludan respetuosamente al Sr. Alcalde,

NOMBRE	CALLE	FIRMA
Francisco Silva del Castillo	Laura Tromben 567	
Manuel Zaldívar N	Ajuntin Jempin	
Javier Prieto A. LEON DOMESTO P.	Arcetell Decugki 5697 LIS CARREDA 2063	
Hernán Lazcano M.	Laura Tromben 5630	

Memoria con cartas de observaciones al P.R. 63



PROVIDENCIA N° 006108/

VITACURA, 09 NOV. 1992

ALCALDIA

SECRETARÍA DE GABINETE

- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- ASISTENCIA SOCIAL
- EDUCACION Y SALUD
- CULTURA
- DEPORTES

- X DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
 - DEPTO. INSPECCION
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
 - ADMINISTRACION
 - ADQUISICIONES
- DIRECCION DEL TRANSITO

Recibida en A.U. 16/11/92
Carta con observación al P.R. fuera
de plazo -

OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

1142



PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

11.11.92

OBSERVACIONES:

Señalamientos de terreno sobre Olanos Regulador

PASE A JOSE PABLO
ASOCIACIÓN URBANA -
13.11.92

Atte. CAC
10.11.92

y ZU-4. Estimo no tiene sentido mantener las zonas ZU-3 y ZU-4 que no han
sido incorporadas a la zona ZU-5. Los cambios sugeridos son:

Zona ZU-3: establecer un frente mínimo de 20 mts para construcciones
sobre 2 pisos y establecer un factor de constructibilidad de 1.6

Zona ZU-4: para construcciones sobre 2 pisos un frente mínimo de 15
mts y factor constructibilidad de 1.8. No se puede imaginar
un edificio de 4/6 pisos con un frente de solo 10 mts.

Santiago, 5 de noviembre de 1952

Señor
Miguel Allamand
Alcalde de Vitacura
PRESENTE

Muy señor mío :

Ref: Proyecto Plano Regulador de Vitacura

006108

En mi calidad de vecino de esta comuna, me permito hacer llegar mis comentarios sobre el arriba indicado Proyecto.

En líneas generales estoy de acuerdo con los novedosas concepciones urbanas en que se fundamenta este Proyecto, el cual conciliando el derecho a la propiedad privada con la necesidad de tener que aceptar una mayor densidad en la comuna, permite alcanzar a mediano plazo a 150 habitantes por hectárea.

Estimo consecuentemente que este Proyecto debe servir de base para el estudio del Plano definitivo, recurriendo si a la opinión de otros expertos urbanistas y escuchando los planteamientos de las Juntas de Vecinos, cuidando de que estos no estén influenciados por intereses personales o presiones de grupos.

En cuanto a mis observaciones a este Proyecto, estas se indican a continuación en forma resumida :

1.-) Vialidad : estimo es el aspecto más débil del Proyecto, pues a pesar que todos están de acuerdo en que el ya intenso tráfico de vehículos aumentará considerablemente en los próximos años, casi nada se sugiere para hacer más expedito el flujo vehicular.

En cuanto a vías, fuera del ensanche sugerido de Vitacura, es indispensable el de Hualtatas en toda su extensión a por lo menos 25 mts y el de Marquhus entre Kennedy y Vitacura y en algunas establecer tránsito en un solo sentido.

Uno de los problemas críticos es que gran parte del flujo vehicular hacia Providencia y el centro pasa por la rotonda Parra Zujovic, formándose grandes tacos en las horas peak. Posiblemente a futuro una solución sería conectar Vitacura con la Costanera con una paso sobre nivel (sobre la rotonda), dejando la rotonda para las otras conexiones. Problemas similares se presentan en la rotonda Irene Frei. Debido a estos problemas en las rotondas debe evitarse que la futura Costanera se conecte a la Parra Zujovic.

Otro de los aspectos críticos es el estacionamiento de visitas en edificios de departamentos/oficinas; en el recinto del edificio no hay lugar y en la vía ya sea obstaculizan el tráfico en vías de 20 o más metros o está prohibido. No podría exigirse en edificios de más de 6 pisos que la vía sea ensanchada en dos metros (como Colegio Alemán en Hualtatas) ?? Este problema se agravará a medida que se contruya más en altura.

La idea de edificios para estacionamiento podría ser interesante; debería el establecerse cuales sería las áreas destinadas a este fin, tomando en cuenta que de ahí el flujo es hacia el centro o en bus por Vitacura.

2.) Zonificación : concuerdo con una diferenciación por zonas, pero contrario a discriminar en favor de ciertas zonas, comentando lo siguiente:

a.) mantener las pautas de "preferentemente residencial" y las superficies mínimas para construir en altura para las zonas ZU-1, ZU-2, ZU-3 y ZU-4. Estimo no tiene sentido mantener las zonas ZU-5 y ZU-7 que deberían incorporarse a la zona ZU-3. Los cambios sugeridos son :

Zona ZU-3: establecer un frente mínimo de 20 mts para construcciones sobre 2 pisos y establecer un factor de constructibilidad de 1.6

Zona ZU-4: para construcciones sobre 2 pisos un frente mínimo de 15 mts y factor constructibilidad de 1.8. No se puede imaginar un edificio de 4/6 pisos con un frente de solo 10 mts.

Para todas estas zonas establecer una altura máxima de 4 pisos más mansarda (como duplex del 4º piso), salvo en los predios que enfrentan vías de 25 o más metros donde la altura máxima sería 5 pisos más mansarda (como se indica más arriba, sería si conveniente ensanchar la calle en dos metros).

Esta pauta sería también aplicable a las zonas ZUE 2 y ZUE 3; pero la alternativa de seis pisos no regiría cuando vías de 25 mts pasan por las zonas ZU-1 y ZU-2.

Con esto se podría construir, por ejemplo, hasta seis pisos en Padre Hurtado, Tabancura, Alonso de Córdova, Luis Carrera, Luis Pasteur, Escribá de Balaguer, etc.

b.) se mantienen las pautas especiales para Lo Curro (actual ZU-6 y la ZUE -1)

c.) para permitir una mayor densificación de la comuna estimo si conveniente establecer zonas en las cuales, en sectores "preferentemente residencial" se pueda construir hasta 12 pisos, en terrenos mínimos de 2.000 metros, con factor de constructibilidad 2,- y coeficiente de ocupación de .40, en tanto la rasante sería 70 grados.

La ubicación de estos edificios sería tal, que en la edificación colindante no se produzcan problemas de falta de soleamiento, basado en esto se sugieren las siguientes zonas:

-Todo el costado norte de Avda Kennedy y que al igual en el sector de la calle Arcángel, podría abarcar desde Benito Suárez al oriente toda la manzana hasta la calle Fernando de Arguilla. Incluso podría seguir por Avda Las Condes hasta el Cantagallo.

-Todo el costado oriente de Avda Americo Vespucio

d.) En la denominada zona ZU-8 la altura máxima también debería ser de 12 pisos

e.) fijar pautas más exactas, en cuanto a lugares, de donde se pueden establecer en zonas "preferentemente residenciales", equipamiento de escuela vecinal, comunal, comercio minorista y servicios profesionales; permitiendo en todo caso las compraventas de autos y expendio de combustible solo en la zona ZU-8

3.-) Articulado del Proyecto: las observaciones son las siguientes:

artículo # 20 : permitir en edificios hasta 4 pisos con mansarda y con ascensor el uso habitacional en el primer piso

artículo # 21 : la superficie subterránea destinada a estacionamientos no puede ser superior al 50% de la superficie total (excepción la zona ZU-8)

artículo # 24: en edificios hasta 4 pisos con mansarda, permitir que hasta el 50% de los estacionamientos estén en superficie, siempre que no ocupen, junto con el edificio más del 60% de la superficie total. Se daría así mayor flexibilidad a construcciones hasta esta altura, o usan primer piso como estacionamiento o en forma residencial, el resultado un menor costo total de la obra.

Aprovechando esta carta, pero refiriendome a un aspecto que no tiene relación con el Plano Regulador, quisiera resaltar la tremenda importancia y urgencia de construir un péage sobre nivel peatonal en Pío XI frente al Parque Arauco y el cual, a mi manera de ver, debería conectarse directamente con el segundo piso del Parque Arauco II. *Respecto de este es un tema pendiente vital!!*

Esperando que estas observaciones al Proyecto en discusión puedan ser un aporte en el estudio del Plano Regulador definitivo de Vitacura, saluda atentamente a Usted

Germán Hempel H.

Andrés de Vera 5044
Vitacura

RUT 23077023



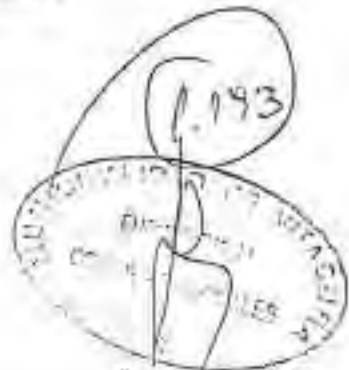
PROVIDENCIA N° 6328
VITACURA, 20 NOV. 1992

164

~~SECRETARÍA DE GABINETE~~

- SECRETARÍA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- ASISTECIA SOCIAL
- EDUCACION Y SALUD
- CULTURA
- DEPORTES

- X DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
 - INFRAESTRUCTURA
 - MEDIO AMBIENTE
 - EMERGENCIAS
 - DEPTO. INSPECCION
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
 - SUELDOS
 - PERSONAL
 - BIENESTAR
 - TESORERIA MUNICIPAL
 - PATENTES COMERCIALES
 - ADMINISTRACION
 - ADQUISICIONES
- DIRECCION DEL TRANSITO



[Signature]
OFICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- X 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

[Signature] P. K.

PLAZO

- 1) 48 HORAS URGENTE
- 2) 5 DIAS 24 horas

OBSERVACIONES:

FASE A ASESORIA
URBARIA.-

20. 11. 92.

[Signature]

Atte.

[Signature]

Carta para
analisis del
Proyecto de Plan
Resolutor *[Signature]*

SANTIAGO, 15 de Noviembre de 1992

Señor
ALCALDE de la
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE VITACURA
PRESENTE

006328

Muy señor mío:

Por medio de la presente deseo expresar a Ud. mi opinión no sólo como habitante del controvertido sector de "Jardín del Este" que se encuentra afecto a Decreto Supremo Nº 78 del 19 de Octubre de 1992, sino también como gestora inmobiliaria.

Vivo en "Jardín del Este" desde hace más o menos 20 años, mi casa ubicada en la calle Luis Carrera Nº 2091 fue construida en el año 1965, según consta en el Permiso de Edificación Nº 870 (ampl. a permiso 382/65). Su construcción es clase "C" (ladrillos a la vista), construida en el estilo mediterráneo por el arquitecto Q.E.P.D Jaime Sanfuentes, quien en ese entonces construyó varias casas similares en este Sector. Junto a otras edificaciones lujosas de la época, han acogido a habitantes del Barrio El Golf, a grandes industriales y personas connotadas de nuestro quehacer nacional.

Por todas estas razones y por el status económico se ha mantenido este barrio bastante cotizado.

Han pasado casi 30 años, o tal vez más, las casas comienzan a mostrar deterioros y algunas presentan obsolescencia física. La edad promedio de sus dueños diría que bordea los 60 años o más...

He observado que muchas casas ya se han vendido porque las señoras prefieren sectores más nuevos, otras se han arrendado de preferencia a diplomáticos, o sea, tenemos un creciente cambio de habitantes del sector.

Los precios de las propiedades como casas se han estancado, a pesar de la plusvalía del terreno, lo que significa que la demanda ya no es la misma pues existen sectores de alternativa más nuevos y apetecidos por la nueva generación. En buenas cuentas, aquí viven los abuelos.

Dicho está por muchos sectores de la construcción y del corretaje que la tendencia actual por las necesidades de vida que impone la modernidad, han cambiado substancialmente. Es por eso que hoy cuesta vender una casa en Jardín del Este, como fácilmente se aprecia a través del diario.

Por otra parte tenemos a un grupo enamorado de su casa, que aún no perciben los cambios del ambiente: tráfico de autos incomparable a los años 60, necesidades de otros sectores, pero que no se inmutan y solicitan que nadie les perturbe. Es muy respetable el sentir de esas familias. Sin embargo, me parece que no se puede obligar del todo a un sector que ya envejece obstaculizando a otros moradores de realizar sus proyectos nuevos y modernos.

Estos nuevos proyectos han logrado dar más plusvalía al sector y han beneficiados a innumerables familias que también se sienten con derecho a estar viviendo cerca de los grandes centros comerciales y todo lo nuevo que aparece en Vitacura. No podemos negar que se está convirtiendo en una comuna muy comercial, a pesar de que muchas familias desean que se mantenga como en los años 50. netamente residencial.

Legítimo es de las familias pensar que debido a esta buena plusvalía les conviene esperar y se dicen : ¿ Cuánto costaría hoy un terreno en Manhattan si fuese de baja densidad?

Señor Alcalde, ¿os sano para la comunidad toda pensar así?

Si así fuese, deberíamos disponer de áreas enormes para satisfacer el anhelo de aquellas personas que siguen esperando su "gran plusvalía. ¿ Qué costo representarían?

Las personas mayores merecen el máximo de respeto y ojalá se les ayude mucho dentro de la Comuna, pues se lo merecen.

Sin embargo, sus propios hijos y nietos buscan también un "lugarcito" donde formar su hogar. ¿ Por qué tanto egoísmo?

Las numerosas firmas reunidas me parecen legítimas, aunque bastante egoístas y sin visión a futuro.

Estoy de acuerdo que la regulación debe ser muy bien estudiada, pero con proyección futurista, pues 20 años no son nada en el crecimiento de una ciudad y si no nos damos cuenta a tiempo, nos encontramos con arterias estrechas, edificios aglomerados, falta de pasos sobre y bajo nivel, más anillos de circunvalación rápida, etc. etc.

Rodeando a "Jardín del Este" tenemos arterias tan importantes de acceso a barrios completos como son Mons. Escrivá de Balaguer, Candelaria Goyenechea, Luis Pasteur, Luis Carrera, Vitacura, Las Huastatas, Av. Kennedy y Americo Vespucio.

¿ Podríamos pensar que a la larga este barrio será siempre tan tranquilo? Ya ya lo noto con exceso de tráfico.

Entonces quiere decir que prácticamente estamos dentro de un centro comercial y.....¿ con densidad baja? Casi no lo puedo creer para un sector de desarrollo tan fuerte como es Vitacura ahora. Más bien debería ser de DENSIDAD ALTA y aprovecharse los peños de terreno de más de mil metros en forma adecuada con la normativa que corresponda en cuanto a áreas verdes, pero de todas maneras EL PROGRESO Y DESARROLLO es una fuerza que es difícil de detener.

Un proyecto de densidad media es suficiente justo para estos tiempos y no entiendo cómo se rechaza en base a un pensamiento de vida de los años 50.

No necesariamente debemos llenar de torres, por el contrario, deberían programarse edificios con parque privado y comodidades de servicio que cualquier amo de casa ya mayor agradecería mucho. También vigilancia adecuada, piscina, sauna y por último, muchas flores ! Eso se consigue con servicios mayores y permitiendo su fusión.

Para las personas que gustan de espacios amplios, podemos crear áreas periféricas elegantes y con vías de acceso rápidas y modernas.

soy de opinión de densificar los sectores que bordean los nuevos centros como son hoy el Parque Arauco y Alto Las Condes (aunque no pertenecen a Vitacura).

La calle Vitacura vertiginosamente se convierte en Avenida Principal de "gran auge" y Jardín del Este está a sólo pocas cuadras de distancia. La calle Luis Carrera la corta ya con un gran tráfico. ¿ Seguiremos dormidos en Jardín del Este hasta cuándo?

A la vez de permitir e lo menos en la calle Luis Carrera que es principal nuevos proyectos (pues así se aceptó ya en Las Condes), para Jardín del Este tenemos que observar que de todas formas por el flujo vehicular de importancia a la larga seguirá la hilera de edificios frente al Club de Polo hasta encontrarse con los ya permitidos en Av. Kennedy. ¿ O acaso no ha mejorado considerablemente la Av. Luis Pasteur con sus edificios? Se podría considerar tal vez una selección de proyectos o con indicaciones de mayor lujo.

Los habitantes de "Jardín del Este" gracias a este progreso que la circunda han ganado en plusvalía considerablemente y eso sí que les gusta mucho sin haber invertido nada. ¿ Qué pasará el día de mañana cuando sus propias casas estén aun más viejas? También lo estarán los edificios que los rodean....serían como unas antiguas semi-parcelas dentro de un centro comercial.... Tal vez cuando las casas sobrepasen los 50 años tendremos una regla "Altstadt" y no falta mucho!

Fácil es darse cuenta cuando los colegios más importantes comienzan a enigrar a sectores más nuevos a "recoger" alumnado: El Colegio Craighouse, Niño de Aquila, Colegio Apoquindo, Santiago College, nuevo colegio Alemán, etc. etc.

Pienso también que el Barrio El Golf ya es bastante mixto habitacional y oficinas. ¿Qué hubiese ocurrido sin esa transformación? Los mansiones estarían ahí, algunas bastante deterioradas tal vez, como ha ocurrido en Ruños. O absolutamente todas serían "boutiques" como ocurrió en los inicios de Av. Providencia cuando las lindas residencias dieron paso a otras edificaciones de más envergadura.

¿Hasta cuántos años puede una normativa o Decreto perdurar?

El gusto a cambiar de casa también influye, muchas veces espanta porque se pierda "seguridad", pero no quiere decir que no existan otras opciones equivalentes o mejores para los moradores, sobre todo si se les guía adecuadamente. Otros obstáculos son los árboles añosos que amamos. Los criaderos de hoy ofrecen una gran variedad de plantas e incluso árboles o palmeras para adaptar rápidamente un nuevo jardín. Pero sí, todo es una incomodidad y susto a lo nuevo y desconocido.

Con todo eso en consideración, en la práctica cada día más familias optan por sistemas más simples de vida porque indiscutiblemente lo scarra la modernidad y aceleración de los nuevos tiempos, además ya no podemos contratar más nanas! Muchas abuelitas aprecian la seguridad de un departamento y sobre todo si están cerca de sus hijos. ¿Por qué no planificar áreas mixtas entonces?

Podemos reafirmar la antigua elegancia de los barrios con aceros bien cuidados, muchas flores, bonitos faroles coloniales o no, guardias, centros de consumo con cierta normativa de acuerdo al sector, un bonito teatro con espectáculos de categoría, etc.

Ha tenido la suerte de conocer muchas ciudades importantes en el mundo y muchas de ellas conservan muy bien los sectores antiguos y los destinan a restaurantes muy elegantes, ventas de productos finos, etc. no necesariamente grandes áreas, pero sí imprimen un toque muy agradable y acogedor dentro de las construcciones modernas. Tal vez el sector de La Castilla se preste en un futuro para eso., ya que también es zona de densidad baja.

En todo caso como opción para Jardín del Este prefiero lindos edificios de lujo con bérnal, sobre todo en las calles que presentan aceros amplias con banderones verdes o islotocentrales.

En Avenida Vitacura de preferencia edificios y comercio de lujo para que mantenga su categoría en vez de permitir por asunto de densidad el apareamiento de un sinúmero de comercio en casas viejas, de preferencia automotriz que desincentiva cualquier otro.

El sector Clínica Alemán es hermoso y por las Hualtatas ya avancen proyectos bonitos de densidad alta, prestándose mucho la Avenida Kennedy, porque tiene resguardo de calles adyacentes y los prolongaría hasta Tebancura. La amplitud de la Avenida acompaña la categoría, sólo habría que estudiar varios cruces peatonales que hacen mucha falta por lo monos en Luis Carrera y en el Jumbó.

La Av. Escribá de Balaguer es bonita y tiene mucho sol y vista al cerro Manquehue. También debería permitir más altura, para que muchos más puedan disfrutar del lindo panorama.

Los puentes de áreas verdes pueden combinarse en el futuro con otra autonista semielevada que no destruya los jardines, sino que su flujo automotriz disfrute de ellos y que para una eventual salida del río (que espero no ocurra más) ya que inundó alguna vez también Jardín del Este, sea más bien una vía alternativa para llegar a La Dehesa, aún con inundación.

También la Avenida Juan XIII que bordea por el Poniente el Club de Golf contiene hoy nuevos proyectos en densidad media que han dado más categoría al sector. Muchos de los dueños de casa de ahí ya no son los de antes y han preferido casas nuevas o departamentos. Si que esa calle es bastante estrecha para muchos edificios, sobre todo el último frente a Buenaventura donde se forma un "taco" con el flujo de autos que salen del EXCENO. La calle Juan XIII alimenta considerablemente la rotonda de la Clínica Alemana y produce más congestión en ese lugar....

Es preferible entonces autorizar proyectos en calles bastante anchas como son Manquehue Norte o Lo Arcaña.

La enorme cantidad de autos que en los últimos años han renovado el parque automotriz exige adaptación de nuevas avenidas, ensanches e incluso áreas de estacionamiento (Sector Clínica Alemana).

Las empresas constructoras buscan efanosamente su ubicación predilecta que es frente al Parque Arauco porque obtienen el máxima de rentabilidad. Los dueños de casa ahí también ya son bastante mayores y no veo porqué un departamento no sea una buena opción para ellos. Dejemos todo el sector hasta Vitacura y tocando la Avenida Américo Vespucio para densidad alta. Igualmente en densidad alta debería ser la misma avenida hasta tocar el puente hacia Conchalí, pues todos disfrutarían de la hermosa vista al Parque y los mismos mayordomos de los edificios sporterisa más resguardo al sector.

En definitiva aceptemos la comuna de Vitacura como tal con su progreso y regulemos de modo que la "categoría" de los edificios sea la adecuada rechazando proyectos sin la adecuada calidad.

La excesiva densificación en el sector de Armando Jaramillo ha traído consecuencias como no tener dónde estacionar, por muy lindo que sea todo....


La propia Avenida Vitacura ya tiene "tacos" terribles y un ensanche a tiempo sería conveniente antes de permitir nuevas inversiones.

De todas formas las empresas que hoy invierten dan TRABAJO y PRODUCTIVIDAD y son un gran aporte al vivo progreso que experimenta este país. Muchas son las quejas naturalmente de parte de los vecinos por destruir su "barrio", creo que es cuestión de programar con mucha anticipación las áreas, porque los particulares son lo bastante inquietos como para programar a su vez su próxima ubicación. No me parece lógica una oposición masiva en certe dirigida al alcalde, pues nos podemos acostumbrar a ello y todo se resolvería de ese modo, con una especie de "bloqueo", por lo demás bastante injusto para el que está dispuesto a ahorrar e invertir.

A propósito de todo esto he percibido que la propia Municipalidad se ve "estrecha" y ¿no sería acaso hermoso un edificio nuevo, pronto de acuerdo a las necesidades actuales y futuras?

Surgen las necesidades permanentemente, ¿abramoslas paso sin dificultades, con normativas claras y futuristas, porque nuestros hijos y nietos también tienen derecho a la comuna y además la quieren.

Con el propósito solo de haber contribuido favorablemente a la gestación de nuevas ideas, le saluda muy atentamente


 Ruby Werkmeister Paulentz
 Gestión Inmobiliaria
 Luis Carrera N° 2091
 F: 2185821
 VITACURA

SR. ARQUITECTO: JANER ANTONIO TAY
DIRECCION: JUAN CAJALAN # 2091
TELEFONO _____
EXPEDIENTE: AP-121/92
ACTA N° 1
FECHA 12.11.92

Sometida a estudio su Solicitud de Auto Proyecto

ubicado en calle JUAN CAJALAN 2091

Cumplo con señalar a Ud., las siguientes
OBSERVACIONES:

CUMPLIDO CON INFORMARLE
QUE NO ES POSIBLE APRO-
BAR SU AUTO PROYECTO
DADO QUE EL SEÑOR
SE ENCUENTRA AFECTADO
A POSTERGACION DE PER-
MISOS DE EDIFICACION,
SEGUN LO SEÑALA EL
II SUPLENTO 7º DEL 1º DE 1972



DIRECTOR DE OBRAS MUNICIPALES

FECHA REINGRESO:

1. Una vez recibida el Acta con las observaciones indicadas, el interesado deberá incorporar las Observaciones completas adjuntando la presente donde se dejara constancia de su ingreso en registro.
2. No habiendo dado cumplimiento a las Observaciones en el plazo de 30 dias se emitirá OF, DOM, de rechazo dirigido al propietario, dejando constancia de registro "NULO".



(64)

165

PROVIDENCIA N° 63931

VITACURA, 8 NOV. 1992

ALCALDIA

- JEFE DE GABINETE
- SECRETARIA MUNICIPAL
- SECPLAC
- DIRECCION JURIDICA
- CONTRALORIA MUNICIPAL
- RELACIONES PUBLICAS Y PRENSA
- JUZGADO DE POLICIA LOCAL
- DIRECCION DE ASEO Y ORNATO
- DECOM
- ASISTECIA SOCIAL
- EDUCACION Y SALUD
- CULTURA
- DEPORTES

- DIRECCION DE OBRAS MUNICIPALES
- INFRAESTRUCTURA
- MEDIO AMBIENTE
- EMERGENCIAS
- DEPTO. INSPECCION
- DIRECCION DE ADM. Y FINANZAS
- SUELDOS
- PERSONAL
- BIENESTAR
- TESORERIA MUNICIPAL
- PATENTES COMERCIALES
- ADMINISTRACION
- ADQUISICIONES
- DIRECCION DEL TRANSITO

OPICINA DE PARTES

- 1) INFORMAR SR. ALCALDE
- 2) TOMAR CONOCIMIENTO
- 3) ESTUDIAR Y PROPONER SOLUCION
- 4) DAR CUMPLIMIENTO
- 5) DEVOLVER ANTECEDENTES

- 6) DAR RESPUESTA
- 7) DECRETAR
- 8) ASUMIR DEFENSA
- 9) PROSEGUIR TRAMITACION
- 10) CITAR
- 11) ARCHIVAR

PLAZO

1) 48 HORAS

2) 5 DIAS

OBSERVACIONES:

PLANO REGULADOR
 PASE A ASESORIA
 URBANA. - 20. 11. 92. -



11.11.92
 Plan Regulador

006393

INMOBILIARIA CAMINO NUEVO S.A.

Santiago, 12 de Noviembre de 1992.-

Señor
Director de Obras de la
Ilustre Municipalidad de Vitacura
Arquitecto don Francisco Bertrand V.
Presente

Ref.: Incorporación al Proyecto
P.R.C.V. de normativa propuesta
Sector Avda. Santa María pie
Cerro Alvarado.

Señor Director:

Me representada, Inmobiliaria Camino Nuevo S.A., es propietaria de un predio ubicado en la costanera Norte de Avda. Santa María a los pies del cerro Alvarado sector Sur y frente a la calle Tabancura, río por medio, Comuna de Vitacura, con una superficie total de aprox. de 8,55 Hás. conformado por las parcelas P1, P2A, P3A, P4A, P2B, P3B, y P4B, según plano inscripción del Conservador de Bienes Raíces de Santiago N° 22990 del 22 de Junio de 1992, cuya copia se adjunta.

Una importante sección del predio original, 2,61 Hás., fue cedida a la I. Municipalidad de Las Condes, para construir el camino del Portezuelo, hoy en Comuna de Vitacura.

En la proposición del Plano Regulador para la Comuna de Vitacura presentado a consideración de la comunidad en el pasado mes de Agosto, nuestro predio aparece incluido en la Zona ZE-3, Parque del río Mapocho.

Considerando que su superficie se encuentra encerrada entre el cerro Alvarado y el río Mapocho, y no presenta buenas condiciones de accesibilidad como parque público abierto, y que por otra parte, la costanera Norte, Avda. Santa María, muestra una clara vocación de servicios, comercio y uso residencial en densidad a lo largo de todo su desarrollo, es que se propone modificar lo dispuesto en el proyecto del Plano Regulador cambiando nuestro predio de la zona asignada a la ZUE-3, cuyas disposiciones sobre uso de suelo y normas de edificación permiten el desarrollo de proyectos residenciales apropiados a un lugar especial como éste.

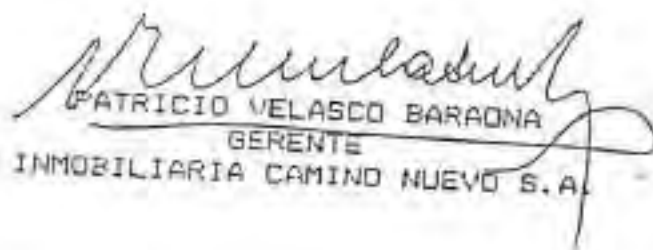
INMOBILIARIA CAMINO NUEVO S.A.

Lo que se solicita es que se le reconozca a nuestro predio la misma vocación residencial que el proyecto de Plano Regulador asigna a la zona ZUE-3 que se ubica en la misma costanera hacia el poniente.

Esta continuidad del uso residencial a lo largo de la costanera Norte aparece reconocida en el Plan Intercomunal de Santiago vigente, cuya copia se adjunta.

Mayores antecedentes o cualquiera información que sea necesaria ruego a Ud. solicitarla a nuestro Arquitecto Don Guillermo Baranda L. fono 2353368 y 2358403 Fax.

Solicitando a Ud. tenga a bien considerar favorablemente la presente solicitud, lo saluda muy atentamente,


PATRICIO VELASCO BARADNA
GERENTE
INMOBILIARIA CAMINO NUEVO S.A.

PVB/alcl
archivo

Incluye:

- 1 copia plano L-59. I.C.B.R. N° 4132/43.
- 1 copia plano Cesión. D.O.M. Las Condes. N° 109-86-1A.
- 1 copia plano Aclaración de Cesión. I.C.B.R. N° 32980/92.



BASE A XESORÍA
URBANA -
02.12.92 -
[Signature]

Santiago, 27 de Octubre de 1992

Señor
~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~
Arquitecto Director de Obras
I. Municipalidad de Vitacura
Presente



REF. REUNION D.O.M. I. MUNICIPALIDAD DE VITACURA

Estimado Señor Director

30.11.92

Luego de la reunión efectuada en su oficina en compañía del Sr. Ignacio Santa María me permito hacerle llegar algunas fundamentaciones, a través de las cuales entregadas a Ud. con anterioridad, y que me parece podría contribuir al perfeccionamiento de su propuesta.

ART 21. Subterráneos

Me permito insistir en el reestudio del porcentaje asignado para la ocupación del subsuelo, ya que la propuesta presentada por Ud. conduce a que en la mayoría de los edificios de departamentos se vaya a requerir de dos subterráneos para cumplir con la exigencia de estacionamientos. Como es de su conocimiento, el costo de un subterráneo es alto, y se acrecienta en un segundo nivel. La incidencia en el precio de venta del departamento pueda conducir a una segregación del mercado en Vitacura, en favor de los ingresos más altos. Nos permitimos insistir en nuestra sugerencia del 90% de ocupación del subsuelo y aumento de las áreas verdes, de modo de asegurar una mejor calidad de espacio público.

2 - 2U7 Y 2UE3 COSTANERA NORTE

En general, los terrenos situados al norte del Río Mapocho, o lo largo de la Costanera Norte o Av. Santa María, entre la Pirámide hasta el Portezuelo Oriente, tienen excelentes condiciones para ecoger un alta densidad.

La proyección de sombra afectaría a la Costanera norte y no a las construcciones existentes ubicadas al norte de esas propiedades.

Accesibilidad extraordinaria desde y hacia el Centro y el resto de las comunas, sin afectar a las propiedades existentes hacia el norte.

Debido a que las propiedades existentes se ubican en una altura mayor, gracias a la pendiente de los faldeos, éstas no se verían afectadas en su visión panorámica.

Abundantes terrenos vírgenes - sin construir - inexistentes en otras secciones de la comuna.

Esta densificación a lo largo de la costanera norte o Av. Santa María, no debiera por lo tanto, interrumpirse hacia el pendiente entre Santa María y...



Pirámide y hacia el oriente entre La Curra Bajo y el Portezuelo, en lo que se refiere a vivienda.

Asimismo, no debiera existir una diferencia de coeficiente de constructibilidad, rasante y densidad entre los usos de vivienda y equipamiento - parques, hoteles, etc - dejando a la elección de la demanda, sobre quienes deseen habitar o trabajar en esa zona, coexistiendo ambos en un perfil urbano homogéneo y coherente.

Reiteramos a Ud. nuestra propuesta que en la Zona ZUE3, debiera revisarse la restricción a la vivienda asimilándola a ZU3, respetando las mismas condiciones de coeficiente 1,8 y rasante de 70% que para el equipamiento.

3 - TERRENOS DEL PORTEZUELO, SUJETOS A ZUE3 Y ZU2

En los terrenos correspondientes al Portezuelo, nos parece razonable reiterarle a Ud. lo siguiente:

Los límites entre la parte baja (ZUE3) y la parte alta (ZU2), debiera ser el canal metropolitano existente y no una cota de nivel cualquiera, de manera de impedir cualquier duda o arbitrariedad.

A la luz de los argumentos anteriores, la zona ZUE3 debiera mantener para la vivienda las mismas condiciones de edificación que para el equipamiento, es decir, coeficiente 1,8, rasante de 70%, etc.

De igual modo, en la zona ZU2 debiera mejorar sustancialmente la densidad actualmente permitida y aprobada, la cual permite una subdivisión de 800 m².

En la actualidad, en La Dehesa que se encuentra más alejada y con peores accesos, se permite y se construye con una densidad del orden de 17 viv/ha. A su vez en Los Dominicos, que también difiere negativamente en cuanto a accesos y distancia con el Portezuelo, se autoriza en ciertas zonas la densidad de 40 viv/ha.

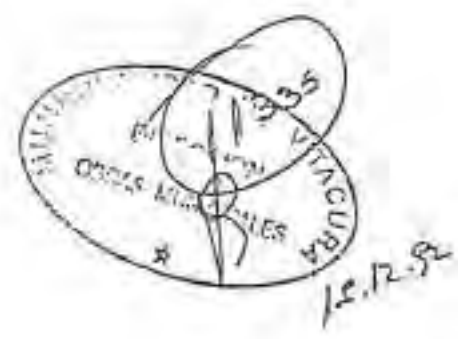
No hay duda entonces, que al menos una densidad de 40 viv/ha. es perfectamente razonable y entendible, en circunstancias que no interfiera con la vida de nadie y los terrenos se encuentran absolutamente disponibles.

Sin otro particular, saluda atte a Ud.


VICTOR GUBBINS BROWNE
Arquitecto

7062

VITACURA, Noviembre 12 de 1992.



Señor
 Miguel Allamand Madouze
 Alcalde
 I. Municipalidad de Vitacura
P R E S E N T E

Señor Alcalde:

En mi calidad de Presidente de la Junta de Vecinos "Jardines del Manquehue - Las Encinas", que representa la Unidad Vecinal A-5, vengo en plantear a usted la inquietud mayoritaria de los vecinos del sector que represento, en relación con el nuevo Plan Regulador.

Como podían constatar que el sentir mayoritario, es mantener nuestro sector de carácter absolutamente residencial y por ello estimamos que toda la Unidad Vecinal debiera cambiar de la calificación propuesta ZUS a ZU2; y para el sector específico que corresponde al loteo Jardines del Manquehue, formado por las calles Recife, Buenaventura y Maizales, compuesto por sitios entre 500 y 1.500 m², construcciones homogéneas y de categoría, se mantenga como sector exclusivamente residencial, unifamiliar, máximo de dos pisos.

Adjunto a lo presente estamos acompañando a usted solicitud de los vecinos, correspondiente al loteo mencionado, quienes desearían una encuesta casa a casa, y desean seguir viviendo en casas con jardín, sin tener que cambiarse de Comuna.

En espera que la presente tenga una favorable acogida, le saluda respetuosamente,

GONZALO MARCHANT SUTIL
 PRESIDENTE JUNTA DE VECINOS A-5
 JARDINES DEL MANQUEHUE - LAS ENCINAS



Vitacura,
de Noviembre de 1992

Señor
GONZALO MARCHANT
Presidente Junta de Vecinos A-5
Comuna de Vitacura
V I T A C U R A

De nuestra consideración:

En consideración al estudio de un nuevo Plan Regulador para la Comuna de Vitacura, los vecinos del sector comprendido por las calles Recife, Buenaventura, Manizales, Tahiti y Joaquín Cerda - correspondiente, en la principal, al loteo "Los Jardines de Manquehue" - después de efectuada una encuesta en dicho sector, vienen a solicitar en carácter de urgente su intervención ante la Municipalidad de Vitacura para que dicho sector se mantenga como residencial unifamiliar, con construcciones de altura máxima de dos (2) pisos.

Entendemos que las nuevas ideas apoyan lo que se llama "Contrato de Gestión Territorial Concertada". Este se basa en la participación de los vecinos - que tienen derecho a ser escuchados - por ser ellos quienes viven las consecuencias de las regulaciones urbanísticas. Son ellos los que realizan la inversión inmobiliaria; los que han colaborado al equipamiento urbano; los que compran una determinada calidad de vida y tienen derecho a que las disposiciones - bajo las cuales realizan su inversión - se mantengan.

Dentro de esta calidad de vida hemos disfrutado casi 20 años de ausencia de ruidos, de un servicio de vigilancia organizado con nuestro pueblo y, sobre todo, de nuestros jardines que son un verdadero pulmón verde de nuestra ciudad y de nuestra comuna que, de por sí, carece de áreas verdes importantes.

Todo ello sería destruido si permitiera la construcción en altura, tal como lo hemos visto en otros sectores de nuestra comuna, en aras de un progreso mal entendido.

Fundamos nuestra solicitud en:

- 1 - La voluntad de quienes viven en el sector es mantenerlo como barrio de viviendas unifamiliares.
- 2 - Se trata de un sector cerrado, homogéneo, con casas de valor, que tienen un claro aspecto y destino residencial.
- 3 - Al hacer su inversión los propietarios tuvieron presente esas características, que fueron establecidas con el loteo respectivo.
- 4 - Una densificación en el sector tiene un enorme costo negativo por destruir un barrio de gran armonía.
- 5 - Lo anterior cobra mayor vigencia si consideramos que la actual calificación en "ZU3" permite edificar en sitios de 2.000 m².- Esto significa que dos sitios contiguos, al fusionarse, permiten construir en altura en un acto de agresión urbana. Este calificativo lo merece el hecho de que 2 vecinos perjudiquen la inversión del resto, modifiquen el sector, cambien su calidad de vida; aprovechen la infraestructura urbana sin considerar para nada ni la opinión ni el perjuicio que causan a los demás. Aquí debe aplicarse el principio que "mi derecho termina donde comienza el

En consecuencia, solicitamos que en la seccional respectiva se disponga la mantención intacta del sector en el estado en que actualmente se encuentra, es decir: sólo de uso residencial unifamiliar con altura máxima de dos (2) pisos.

Respaldo esta solicitud, rubrican esta presentación los vecinos abajo firmantes:

NOMBRE	DOMICILIO		FIRMA
	Calle	Nº	
NATIAS VORWERK	RECIFE	1923	<i>M. Vorwerk</i>
M. Eugenia Armas de Lemestri	Recife	1969	<i>M. Armas</i>
MARA GARCIA CROSS	RECIFE	1975	<i>M. Garcia</i>
MAX BURR F.	RECIFE	1973	<i>Max Burr</i>
MARCEL JOSE GONZALEZ	Recife	1948	<i>M. Gonzalez</i>
M. Soledad Grolli	Recife	1952	<i>M. Grolli</i>
Christian Gress	Recife	1956	<i>Christian Gress</i>
Monica Albagli	Recife	1945	<i>Monica Albagli</i>
Beatriz Brown	Recife	1944	<i>Beatriz Brown</i>
BERTA GOLDSHILF	Recife	1940	<i>Berta Goldshilf</i>
DANIO KABRENA M.	Recife	1932	<i>Danio Kabrena</i>
EUGENIO CORRAL	Recife	1924	<i>Eugenio Corral</i>
Edo Elster	Recife	1922	<i>Edo Elster</i>
Gonzalo Marchant	Recife	1964	<i>Gonzalo Marchant</i>
Los Heros de la Libertad	Recife	1920	<i>Los Heros de la Libertad</i>
Los Vildrosos A.	Recife	1916	<i>Los Vildrosos</i>
Los Vildrosos B.	Recife	1912	<i>Los Vildrosos</i>
Julio Galt de la Cruz	Recife	1920	<i>Julio Galt de la Cruz</i>
Peter Duvinsky S.	Recife	1927	<i>Peter Duvinsky</i>
Lynora Costel S.	Recife	1938	<i>Lynora Costel</i>
ENE-ETCHEGARAY J.	Recife	1937	<i>Ene Etchegaray</i>
CAROL SCHMITZ	Recife	1925	<i>Carol Schmitz</i>
JOSUAN MOLFEND	Recife	1921	<i>Josuan Molfend</i>

7062

VITACURA, Noviembre 13 de 1992.

Señor
Miguel Alzamán Rodríguez
Alcalde
I. Municipalidad de Vitacura
P R E S E N T E

Señor Alcalde:

En mi calidad de Presidente de la Junta de Vecinos "Jardines del Ranquehue Las Encinas", que representa la Unidad Vecinal N° 5, vengo en plantear a usted la inquietud mayoritaria de los vecinos del sector que representa, en relación con el nuevo Plan Regulador.

Hemos podido constatar que el sentir mayoritario, es mantener nuestro sector de carácter absolutamente residencial y por ello estimamos que toda la Unidad Vecinal debiera cambiar de la calificación propuesta RUS a RUC; y para el sector específico que corresponde al loteo Jardines del Ranquehue, formado por las calles Recife, Buenaventura y Encinas, compuesto por sitios entre 900 y 1.500 m², construcciones homogéneas y de categoría, se mantenga como sector exclusivamente residencial, unifamiliar, máximo de dos pisos.

Adjunto a la presente estamos acompañando a usted solicitud de los vecinos, correspondiente al loteo mencionado, quienes desearían una encuesta casa a casa, y desearían seguir viviendo en casas con jardín, sin tener que cambiarse de Comuna.

En espera que la presente tenga una favorable acogida, lo saluda respetuosamente,

GONZALO MARCHANT SUTIL
PRESIDENTE JUNTA DE VECINOS A-5
JARDINES DEL RANQUEHUE LAS ENCINAS



*Ordinación en
Plan Regulador*

Vitacura,
de Noviembre de 1992

Señor
GONZALO MARCHANT
Presidente Junta de Vecinos A-5
Comuna de Vitacura
V I T A C U R A

De nuestra consideración:

En consideración al estudio de un nuevo Plan Regulador para la Comuna de Vitacura, los vecinos del sector comprendido por las calles Recife, Buenaventura, Manzales, Tahiti y Joaquín Cerda - correspondiente, en lo principal, al loteo "Los Jardines de Manquehue" - después de efectuada una encuesta en dicho sector, vienen a solicitar en carácter de urgente su intervención ante la Municipalidad de Vitacura para que dicho sector se mantenga como residencial unifamiliar, con construcciones de altura máxima de dos (2) pisos.

Entendemos que las nuevas ideas apoyan lo que se llama "Contrato de Gestión Territorial Concertada". Este se basa en la participación de los vecinos - que tienen derecho a ser escuchados - por ser ellos quienes viven las consecuencias de las regulaciones urbanísticas. Son ellos los que realizan la inversión inmobiliaria; los que han colaborado al equipamiento urbano; los que compran una determinada calidad de vida y tienen derecho a que las disposiciones - bajo las cuales realizan su inversión - se mantengan.

Dentro de esta calidad de vida hemos disfrutado casi 20 años de ausencia de ruidos, de un servicio de vigilancia organizado con nuestra peculiar y, sobre todo, de nuestros jardines que son un verdadero pulmón verde de nuestra ciudad y de nuestra comuna que, de por sí, carece de áreas verdes importantes.

Todo ello sería destruido si permitiese la construcción en altura, tal como lo hemos visto en otros sectores de nuestra comuna, en aras de un progreso mal entendido.

Fundamos nuestra solicitud en:

- 1 - La voluntad de quienes viven en el sector es mantenerlo como barrio de viviendas unifamiliares.
- 2 - Se trata de un sector cerrado, homogéneo, con casas de valor, que tienen un claro aspecto y destino residencial.
- 3 - Al hacer su inversión los propietarios tuvieron presente esas características, que fueron establecidas con el loteo respectivo.
- 4 - Una densificación en el sector tiene un enorme costo negativo por destruir un barrio de gran armonía.
- 5 - Lo anterior cobra mayor vigencia si consideramos que la actual calificación en "ZU3" permite edificar en sitios de 2.000 m².- Esto significa que dos sitios contiguos, al fusionarse, permiten construir en altura en un acto de agresión urbana. Este calificativo lo merece el hecho de que 2 vecinos perjudiquen la inversión del resto, modifiquen el sector, cambien su calidad de vida; aprovechen la infraestructura urbana sin considerar para nada ni la opinión ni el perjuicio que causan a los demás. Aquí debe aplicarse el principio que "el derecho termina donde comienza el

En consecuencia, solicitamos que en la seccional respectiva se disponga la mantención intacta del sector en el estado en que actualmente se encuentra, es decir: sólo de uso residencial unifamiliar con altura máxima de dos (2) pisos.

Respaldao esta solicitud, rubrican esta presentación los vecinos abajo firmantes:

NOMBRE	DOMICILIO		FIRMA
	Calle	Nº	
MATIAS VOZVOSZ	RECIFE	1923	
M. Eugenia Armas Schelmer	Recife	1969	
HARA BENA CROSS	RECIFE	1975	
MAX BURR F.	RECIFE	1973	
ANUEL JOSÉ GONZÁLEZ	Recife	1948	
M. Soledad Balle	Recife	1952	
Cristina Gessa	Recife	1956	
Monica Allaghi	Recife	1945	
Lucinda Brown	Recife	1944	
BERTA GOLDHITZ	Recife	1960	
Dario Cabrera M.	Recife	1933	
Eugenio Cox U	Recife	1924	
Valto Elster	Recife	1927	
Gonzalo Marchant	Recife	1964	
Los Niños Manzanera	Recife	1920	
Luz Vildroska A.	Recife	1916	
José Luis S. S. S.	Recife	1910	
Luís María S. S.	Recife	1922	
Pilar Duran S.	Recife	1927	
Luz María S.	Recife	1938	
RENÉ - ETCHEGARAY J.	Recife	1937	
CARMEN SCHMITZ	Recife	1925	
JOSQUÍN MOLINERO	Recife	1921	

En consecuencia, solicitamos que en la seccional respectiva se disponga la mantención intacta del sector en el estado en que actualmente se encuentra, es decir: sólo de uso residencial unifamiliar con altura máxima de dos (2) pisos.

Respaldo esta solicitud, rubrican esta presentación los vecinos abajo firmantes:

NOMBRE	DOMICILIO		FIRMA
	CALLE	Nº	
ADOLFO BALLAS A.	MANIZALES 1	1966	<i>Adolfo Ballas</i>
ENRIQUE VALLENBUELD	MANIZALES	1990	<i>Enrique Valenbueld</i>
Francisco Nieto Lavados	Manizales	1919	<i>Francisco Nieto</i>
Ayilia de Kuhlmann	Manizales 1	1962	<i>Ayilia de Kuhlmann</i>
Pablo Ossa Ceiza	Manizales	1969	<i>Pablo Ossa</i>
PATRICIA SOUSA	MANIZALES	1961	<i>Patricia Sousa</i>
Cecilia Parodi	Manizales	1955	<i>Cecilia Parodi</i>
ALFONSO OMBARRACA	MANIZALES	1941	<i>Alfonso Ombarraca</i>
Sergio Hernández E.	Manizales	1980	<i>Sergio Hernández</i>
Alberto Ortega B.	Manizales	1912	<i>Alberto Ortega</i>
Hugo Lavados M.	MANIZALES	1935	<i>Hugo Lavados</i>
Ana Vivar Frutos	Manizales	1935	<i>Ana Vivar Frutos</i>
Martín Meudal	Manizales	1954	<i>Martín Meudal</i>
Gonzalo Barrera A.	Manizales	1950	<i>Gonzalo Barrera</i>
MARIO EDUARDO S.	MANIZALES	1972	<i>Mario Eduardo S.</i>
EDUARDO QADOUR	Manizales	1914	<i>Eduardo Qadour</i>
GUILLERMO VALDES V.	MANIZALES	1949	<i>Guillermo Valdes</i>

30/11/99

MEMORIA EXPLICATIVA PRCV-93

ANEXO No. 1

VOLUMEN II

- * ESTUDIO, INFORME Y RECOMENDACIONES SOBRE EL PLAN REGULADOR COMUNAL PROPUESTO PARA LA COMUNA DE VITACURA

Octubre 1994

ESTUDIO, INFORME Y
RECOMENDACIONES SOBRE EL PLAN
REGULADOR COMUNAL PROPUESTO PARA
APROBACION DE LA MUNICIPALIDAD
DE VITACURA

**ESTUDIO, INFORME Y RECOMENDACIONES SOBRE EL PLAN
REGULADOR COMUNAL PROPUESTO PARA APROBACION DE LA
MUNICIPALIDAD DE VITACURA**

MARIO RECORDON BURNIER

CARLOS ALBERTO URZUA BAEZA

GERMAN BANNEN LAY

JUAN HONOLD DUNNER

ARQUITECTOS

**RODRIGO ROJAS BARROS
ARQUITECTO RELACIONADOR**

VITACURA, 30 DE ENERO DE 1993

ESTUDIO, INFORME Y RECOMENDACIONES SOBRE EL
EL PLAN REGULADOR COMUNAL PROPUESTO PARA APROBACION
DE LA I. MUNICIPALIDAD DE VITACURA

I N D I C E

1. Introducción y Objetivos Generales
 2. Labores realizadas
 3. Síntesis de los aspectos relevantes de las proposiciones realizadas por la Universidad Católica de Chile.
 4. Consideraciones a las proposiciones para el Plan Regulador.
 - 4.1 Consideraciones sobre el diagnóstico y el Plan propuesto.
 - 4.2 Principios generales que se debaten.
 - 4.3 Objetivos del Plan Regulador.
 - 4.4 Posibilidad de implementación del plan y estado de la situación actual.
 - 4.5 Zonificación y Normativas.
 5. Conclusiones y recomendaciones.
 6. Proposiciones de un Calendario y Plan de Acción.
- Anexos

1. INTRODUCCION Y OBJETIVOS GENERALES

1.1 INTRODUCCION

La Comuna de Vitacura nace a la vida institucional recién en Enero de 1992, conforme a las disposiciones del Decreto Supremo DFL N° 30-18992 de Mayo de 1991.

En su primera etapa de puesta en funciones, no contempla la participación de la ciudadanía en la toma de decisiones, quedando esta participación formalizada recién el 28 de Septiembre de 1992, con el nombramiento de sus máximas autoridades, electas mediante votación popular el 30 de Junio del mismo año.

Paralelo a esta génesis, el Alcalde encomienda los estudios acerca de lo que debe ser el desarrollo urbano de la comuna, a la Universidad Católica de Chile a través de un Convenio de Colaboración firmado el 30 de Enero de 1992 con el Rector de esta Universidad.

El trabajo se desarrollaría a través de las acciones detalladas en el "Estudio de Proposiciones para la Confección del Plano Regulador para la Comuna de Vitacura", fijándose de común acuerdo un plazo máximo de 6 meses.

Dado que estos plazos fijados son insuficientes para su desarrollo completo, se acuerda entre las partes, que las proposiciones sean fundadas en un legajo de antecedentes y diagnóstico que la Comuna de Las Condes había encomendado anteriormente. El alcance de las tareas convenidas terminaría con una serie de proposiciones para ser consideradas tanto por los equipos técnicos de la Dirección de Obras Municipales, como por los encargados de tomar las decisiones de la Municipalidad en materia de Plan Regulador y con el conocimiento de los habitantes de la Comuna.

Durante este período se logró una activa participación de los vecinos, quienes manifestaron sus opiniones y plantearon proposiciones sobre el desarrollo urbano de la Comuna, muchas veces discrepantes con las proposiciones del estudio encomendado. En esta circunstancia se constituye el Concejo Municipal, quien se ve afrontado a resolver sobre las acciones a seguir referidas al Plan Regulador.

Considerando la motivación despertada en la ciudadanía y que las opiniones recogidas no son concordantes entre sí, ni con los instrumentos de planificación vigentes ni con las propuestas de modificación que han sido sometidas a la discusión, el Concejo Municipal acordó solicitar la opinión técnica de los profesionales que han elaborado el presente informe, para el cual se han fijado los siguientes objetivos que se expone.

1.2 OBJETIVOS GENERALES DE ESTE INFORME

- 1.2.1 Formular una opinión técnica que sirva de orientación para la toma de decisiones del Concejo, y que sirva de fundamento ante la comunidad para las decisiones que se adopten, en relación a las propuestas formuladas por la Universidad Católica de Chile para la confección del Plan Regulador de la Comuna de Vitacura.
- 1.2.2 La opinión, basada en la experiencia y conocimientos que los autores tienen sobre la materia, se funda en el análisis de los antecedentes disponibles, en las entrevistas sostenidas con representantes de la comunidad, en reuniones con los profesionales responsables de las proposiciones y en reuniones con organismos técnicos municipales y ministeriales.
- 1.2.3 Proponer alternativas para la toma de decisiones, que sean posibles de implementar, considerando además las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, referentes a la planificación urbana y a las condiciones administrativas y legales de la Municipalidad.
- 1.2.4 Planteamiento de proposiciones y acciones que con una base concensual mínima, permitan obtener en el más breve plazo posible una adecuado instrumento de planificación urbana comunal.

2. LABORES REALIZADAS

Para el logro de los objetivos señalados se ha realizado las labores que a continuación reseñamos.

2.1. ANALISIS DE LA INFORMACION DISPONIBLE REFERIDA AL ESTUDIO DE PROPUESTAS PARA LA ELABORACION DEL PLANO REGULADOR DE LA COMUNA DE VITACURA QUE CONSTA DE LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS

- Diagnóstico	Abril 1992
- Factibilidad de Agua Potable y Alcantarillado	Julio 1992
- Anexo Memoria	Julio 1992
- Zonificación Territorial	Julio 1992
- Ordenanza	Julio 1992
- Informe cabildo electrónico	Noviembre 1992
- Resumen Memoria explicativa	Noviembre 1992
- Plano esc. 1.5000 PRCV-1 (Zonificación)	Sin fecha
- Plano esc. 1.5000 PRCV-2 (Vialidad)	Sin fecha
- Plano esc. 1.5000 PRCV-1 (Zonificación)	Sin fecha (Modif.Nov.92)
- Plano esc. 1.5000 PRCV-2 (Vialidad)	Sin fecha (Modif.Nov.92)

La documentación fechada en Abril y Julio de 1992 fue consultada entre el 12 y el 23 de Diciembre de 1992, en la oficina habilitada para la exposición del P.R.C.V. en la Universidad Católica de Chile, sede El Comendador. Del resto de la documentación se cuenta con copias en poder del equipo.

Para una adecuada comprensión de la propuesta se efectuó un reconocimiento visual de la Comuna mediante visitas a distintos lugares de ella.

2.2 REALIZADO EL ANÁLISIS Y DISCUSION PRELIMINAR DE LA PROPUESTA AL INTERIOR DEL EQUIPO, SE ORGANIZO UNA SERIE DE ENTREVISTAS CON LOS SIGUIENTES PROPOSITOS:

- a. Lograr un conocimiento más detallado de la propuesta.
- b. Formarnos una opinión respecto al grado de aceptación y detectar las observaciones generales y particulares que la comunidad formula a la propuesta.
- c. Tener una apreciación del grado de coherencia logrado entre las propuestas y la realidad comunal de Vitacura, tanto respecto de la satisfacción de las aspiraciones de la comunidad como de la posibilidad de modificar el espacio físico-funcional de la Comuna.

Las entrevistas realizadas para resolver el proposito a, en que participó la totalidad de esta Comisión de arquitectos, fueron las siguientes:

- 2.2.1 - Equipo consultor de la Universidad que elaboró la propuesta y su reformulación de Noviembre de 1992.
- 2.2.2 - Equipo profesional contraparte de la Municipalidad de Vitacura, Dirección de Obras Municipales.
- 2.2.3 Para alcanzar los objetivos b y c, se sostuvo entrevistas con el Sr. Alcalde y los Sres. Concejales, según el siguiente detalle:
 - a. Con el Alcalde Sr. Miguel Allamand en dos ocasiones (Diciembre 29 y Enero 22).
 - b. Con la Concejala, Sra. Sara Navas (Diciembre 22)
 - c. Con la Concejala, Sra. Patricia Alessandri y el arquitecto León Domeyko en representación del Concejala Sr. Gonzalo Casas, quien excusó su asistencia, al igual que el Concejala Sr. Felipe del Villar (Enero 7). Se incluye como anexo presentación del arquitecto León Domeyko.
 - d. Con el Concejala Sr. Sergio Hernandez (Enero 12).

2.2.4 Además se tuvo reuniones con la Comunidad organizada según el siguiente detalle.:

a. Presentación del P.R.C.V. a la Unión Comunal de Juntas de Vecinos (Diciembre 21) en local Juan XXIII 6789. Se asistió como audiencia para tomar conocimiento del tema y de las observaciones de la Comunidad.

b. Entrevista con Comisión de Arquitectos de la zona ZU-7 presidida por el Arquitecto Walter Bruce y conformada además por los arquitectos Lucía Fontova, Alberto Moletto, Cedric Purcell y Salvador Santelices (Enero 7), se incluye como anexo presentación de este grupo.

c. Reunión con la directiva de la Unión Comunal de Juntas de Vecinos presidida por la Sra. Elizabeth Grassau (Enero 12).

d. Reunión con Unión Comunal de Juntas de Vecinos y Presidentes de Juntas de Vecinos (Enero 14), para informar del alcance de las opiniones que debe formular esta Comisión de arquitectos.

2.2.5 Por considerarse relevante la opinión de la Cámara Chilena de la Construcción, se sostuvo una reunión con la Comisión de Urbanismo de esta Institución (Enero 25), se incluye como anexo, documentación referente al tema, elaborada por esta Comisión de la Cámara.

2.3 DOCUMENTACION ANALIZADA.

Además se tomó conocimiento de los siguientes documentos complementarios con el propósito de aclarar los alcances del estudio que se informa.

2.3.1. "Convenio de colaboración. Estudio de proposiciones para la confección del Plano Regulador para la Municipalidad de Vitacura". Santiago 30 de Enero de 1992.

2.3.2. "Términos de referencia, Estudio de proposiciones para la confección del Plano Regulador para la Municipalidad de Vitacura P.R.C.V." Santiago, 29 de Enero de 1992.

- 2.3.3 Carta DPI-244 dirigida al Sr. Alcalde por la Facultad de Arquitectura y Bellas Artes, Dirección de Proyectos e Investigaciones, Santiago 2 de Noviembre de 1992.

Con el propósito de una mejor comprensión conceptual del Plan propuesto, se consultó los siguientes textos entregados por los autores del Plan.

- 2.3.4 "Planificación para el Siglo XXI, El Desafío del Posmodernismo" John Friedman. - Revista EURE (Vol. XVIII, Nº 55) Pag. 79-89, Santiago 1992.
- 2.3.5 "La Gestión de la ciudad, síntesis y reflexiones finales" Vº Congrés Ibero-América D'urbanisme. Generalitat Valenciana, Asociación Española de Técnicos urbanistas, Comisión para el 5º Centenario del descubrimiento de América.
- 2.3.6 Se tomó conocimiento de las observaciones técnicas y jurídicas formuladas por la SEREMI-MINVU a las "Proposiciones para la confección del Plano Regulador P.R.C.V."
- 2.3.7 Se tomó conocimiento de las observaciones al Plan Regulador. Ingreso Nº 4969 del 28 de Septiembre de 1992, entregado a la Comisión por el Arquitecto Víctor Gubbins B.

2.4 ELABORACION DEL INFORME, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Con el material analizado y la información obtenida en las entrevistas y reuniones, más la consideración del resto de los documentos legales y reglamentarios citados en las bases técnicas de fecha 4 de Diciembre de 1992, se ha redactado el presente informe en el cual se intenta, con la mayor brevedad, cumplir con los objetivos fijados para él.

3. SINTESIS DE LOS ASPECTOS RELEVANTES DE LAS PROPOSICIONES REALIZADAS POR LA UNIVERSIDAD CATOLICA DE CHILE.

3.1 ALCANCES PRELIMINARES.

Todo resumen presenta el inconveniente de ser una selección de las materias contenidas en el documento o pensamiento al cual se refiere. En este caso, no estamos ajenos a este problema, consecuentemente lo que a continuación se destaca de las propuestas para el Plan Regulador no pretende reemplazar al original, sino que corresponde a una síntesis para facilitar una mejor comprensión del trabajo que se informa en este documento.

El ordenamiento de las materias que a continuación se reseña responde a la misma secuencia con que están consideradas en el documento "ESTUDIO DE PROPOSICIONES PARA LA CONFECCION DEL PLANO REGULADOR PARA LA COMUNA DE VITACURA". "Resumen Memoria explicativa - Noviembre de 1992.

3.2 MEMORIA EXPLICATIVA

Planteamiento general).

Se propone que el P.R.C.V. sea un "instrumento de planificación comunal concertada" que se genera a partir de un "debate participativo entre los agentes o actores que animan y aquellos que ordenan y controlan el proceso de desarrollo territorial de la nueva comuna de Vitacura".

Se entiende por agentes o actores a los vecinos propietarios de terrenos en los cuales se pretende iniciar una acción inmobiliaria y a los promotores e inversionistas de la construcción, y se entiende por los que ordenan y controla el proceso a la Municipalidad a través de su Dirección de Obras como responsables del desarrollo urbano.

3.2.2 Formulación de "un contrato de gestión concertado" (El instrumento).

Para la formulación de este "contrato" se propone a partir de un debate, concertar los intereses entre los siguientes actores,; las autoridades institucionales, los agentes (inmobiliarios), y los residentes.

En la confección de este "contrato" se deberá tener en cuenta la existencia de ciertos deberes y derechos con que cuentan las partes involucradas, como también la existencia de un marco global que es el P.R.C.V. dentro del cual se localiza este instrumento.

Este marco global al interior del cual se desarrolla el contrato está constituido, además de la legislación y reglamentación general vigente, por los siguientes principios genéricos:

a. - Todos los propietarios, tanto de los bienes públicos, como de los privados o de los mixtos tienen "una igualdad de derechos y deberes urbanos en el proceso de desarrollo territorial". Estos derechos y deberes se consideran como base "para normar las condicionantes de urbanización y edificación" en el territorio del P.R.C.V.

b. - Se otorga prioridad a los "objetivos que favorecen el bien común" por sobre aquellos "que favorecen el bien privado".

c.- Igualmente se otorga prioridad a "los objetivos de alcance intercomunal, por sobre aquellos limitados al territorio comunal".

d. - Por último para "dar transparencia y eficiencia a la gestión del P.R.C.V. se reconoce la necesidad en carácter de "exigencia" de elaborar un "sistema infográfico de información y realimentación", herramienta indispensable para lograr la efectiva participación de los "agentes urbanos" indicados precedentemente.

3.2.3 **Objetivos generales que se busca cumplir con "el contrato gestión P.R.C.V."**

Los objetivos que se propone se organizan en dos grupos.

a. Definición y cumplimiento de una "vocación comunal".

b. Otorgar el "máximo beneficio" a los residentes y a los agentes inmobiliarios privados.

En el primer grupo, de búsqueda de una Vocación Comunal, se encuentran los objetivos de logro de una "calidad de vida" para los habitantes, la intención de "valorizar el paisaje", "contribuir a la identidad y pertenencia comunal" y por último, el "contribuir a ordenar el proceso histórico de adecuación y complementación de las actividades urbanas", reconociendo sus "impactos de valorización y densificación territorial". En la segunda agrupación "de los beneficios", se plantea los objetivos de lograr el "máximo posible de calidad de vida" y de "valorización de las propiedades de los residentes", ello respetando los atributos de cada uno de los "sectores - barrios", el logro de la máxima rentabilidad de las "iniciativas de los agentes inmobiliarios" "dentro de una normativa equitativa que respete los factores sociales y ecológicos del desarrollo territorial, evitando los riesgos de deterioro ambiental y de especulaciones inmobiliarias que comprometan el logro de los objetivos propuestos". En esta agrupación, de maximización de potenciales, se encuentran contenidos objetivos específicos como dar "una mayor eficiencia a través de una gestión operacional participativa e informalizada de la Dirección de Obras, de la Asesoría Urbana y demás unidades comunales relacionadas con los objetivos del P.R.C.V." Junto a ello, "valorizar y crear eficientes canales de participación de los vecinos a través de las Juntas de Vecinos y del Consejo Económico y Social Comunal".

3.2.4 Objetivos específicos.

Estos aparecen agrupados en seis objetivos principales y se dice "que en sus líneas generales ya han sido refrenados por la comunidad local".

- 3.2.4.1 **Defensa de la privacidad residencial**, la cual se lograría a través de la obligación de gestar un acuerdo entre seis propietarios a lo menos para poder optar a generar un proyecto de construcción que densifique. En este acuerdo concurren indirectamente aquellos propietarios que no participan en el proyecto pero que con sus terrenos se tiene que poder conformar un paño de características similares al que se densifica. Además, para este propósito se fijan distanciamientos mínimos que deben respetar las edificaciones en altura con respecto a sus medianeros y que son mayores que los vigentes.

3.2.4.2 Defensa del carácter ambiental y paisajístico de los barrios ya consolidados. Esta se lograría a través de definición de zonas en las cuales, de común acuerdo con los vecinos se defina estos caracteres y se determine restricciones en la altura de edificación, como es el caso planteado para "Jardin del este", "Santa María de Manquehue" y "Lo Curro".

3.2.4.3 Defensa del patrimonio paisajista y forestal de las áreas verdes públicas y privadas, este propósito se logra a través de cinco normativas.

a. Areas de restricción al asentamiento urbano en las cumbres y quebradas de cerros y en las riberas del río Mapocho.

b. Definición de rasantes paisajísticas en proyectos de las áreas ZUE (Zonas urbanas de expansión), que puedan comprometer el patrimonio del paisaje identificado como "anfiteatro natural de Vitacura".

c. Exigencia de preservación de la arborización existente dentro de los terrenos que sea calificada como "valor patrimonial".

d. Limitación de las áreas excavables para subterráneos al 60% de la superficie predial excluida el área destinada a antejardines.

e. Limitación para el uso de antejardines como estacionamientos o para la exhibición de productos en venta.

3.2.4.4 Promoción y ordenación de la inversión inmobiliaria.

Este objetivo se logra a través de la acción publicitaria de promoción de la calidad de vida en la comuna, destacando las "ventajas comparativas" para la localización de inversiones inmobiliarias. Además se otorga una mayor flexibilidad "como señales de mercado" para localización prioritaria de proyectos de densificación a los cuales se les facilita su desarrollo concertado, mediante "Planes Seccionales" aprobados por el Director de Obras.

3.2.4.5 Ordenamiento del tránsito y estructura de la vialidad Intercomunal y Comunal, este objetivo se lograría través de la priorización de inversiones en planes seccionales que refuercen las "vías expresas" periféricas y la construcción de puentes y nudos de conexión con las vías "troncales".

En el cumplimiento de este objetivo se identifica la necesidad de la elaboración de un "Plan Maestro de Tránsito" de alcance Interministerial e Intercomunal. Complementario a este Plan, y formando parte de él, propone dos medidas tendientes a provocar el intercambio modal de la movilización privada a vehículos colectivos que las denomina como "Servicio de represas de autos" y "Servicio de Metro-Trolebuses".

3.2.4.6 Promoción y ordenación de la participación comunitaria, lograría a través de una redefinición de los límites territoriales de las juntas de vecinos y de una delegación de facultades a estos organismos en las siguientes materias:

a. Seguridad a través de acuerdos con Carabineros para sustituir el funcionamiento de guardias privados.

b. Paisajismo, a través del control y acuerdos con las empresas de mantención de las áreas verdes.

c. Extracción de basuras, gestando un acuerdo con los contratistas para el reciclaje pre-ordenado de estos materiales.

3.2.5 Estructuración territorial.

Para cumplir con su "vocación urbana", dentro de las estrategias nacionales de desarrollo del Area Metropolitana de Santiago, el P.R.C.V. propone una estructuración territorial de la comuna definida por tres sistemas complementarios de ordenación espacial.

3.2.5.1 a. La macrozonificación.

El P.R.C.V. propone 4 Macro áreas dentro del límite urbano comunal.

- Z.R. Areas de restricción al asentamiento humano, determinadas por razones ecológicas y/o por estar sometidas a riesgos naturales.
- Z.E. Areas de desarrollo especial, determinadas por razones ecológicas y por su potencialidad existente y/o en desarrollo de la Z.U. y la Z.U.E.
- Z.U. Area urbana consolidada, determinadas por su nivel existente de urbanización y/o edificación, y por su potencialidad de desarrollo urbano por densificación y/o por cambio de destino del uso del suelo.
- Z.U.E. Area urbana de extensión, determinadas por su potencialidad y factibilidad de urbanización y desarrollo urbano por extensión.

3.2.5.2 b. La zonificación.

Dentro del área consolidada y en extensión, el P.R.C.V. define zonas con características específicas de urbanización y edificación, ponderando cuatro factores de análisis.

- Su homogeneidad socio-económica espacial expresada por la calidad existente, tanto de la urbanización y edificación, como de su carácter ambiental y paisajista.
- Su mejor aptitud para acoger cambios de uso del suelo y/o densificación residencial.
- Su valorización relativa dentro de la dinámica del mercado inmobiliario, en los últimos tres años.
- Su factibilidad actual y futura de infraestructuras sanitarias y de vialidad, para acoger la evolución comunal y metropolitana del asentamiento humano.

3.2.5.3 c. Normativa específica por zona.

El P.R.C.V. define a base de los siguientes seis factores la normativa específica para la ordenación territorial de cada zona.

- Usos de suelo permitidos y prohibidos.
- Superficie y frentes prediales mínimos.
- Coeficiente de constructibilidad.
- Coeficiente de ocupación de suelo.
- Sistema de agrupamiento, rasantes, distanciamientos, y excepcionalmente altura máxima de edificación y/o rasante paisajista.
- Densidad neta, expresada en número de viviendas por hectárea.

4. CONSIDERACIONES A LAS PROPOSICIONES PARA EL
PLAN REGULADOR.

Se ha señalado en el capítulo 3 de este informe los aspectos relevantes de las proposiciones del Estudio del Plan Regulador Comunal de Vitacura en lo que se refiere a:

- Planteamiento General
- Formulación de un "Contrato de Gestión"
- Objetivos Generales
- Objetivos Específicos

De acuerdo a la Ley General de Urbanismo y Construcciones un Plan Regulador Comunal debe contener los siguientes componentes:

a. Memoria explicativa, Plano Regulador, Ordenanza y Programa de Inversiones.

El Convenio respectivo de Enero de 1992 para la realización del Estudio del Plan Regulador Comunal define la realización de los siguientes materiales de estudio:

- Diagnóstico territorial.
- Proposición de Desarrollo comunal concertado.
- Macrozonificación territorial
- Uso de suelo en el Territorio Comunal
- Subáreas dentro de las áreas urbanas
- Planos
- Ordenanza Local

Se hará referencia a continuación al desarrollo de las siguientes materias.

4.1.1 Diagnóstico territorial.

4.1.1.1 Análisis.

Debe destacarse, que los Términos de Referencia del Convenio antes señalado para la realización de los estudios del Plan Regulador Comunal de Vitacura, señalan taxativamente que el Diagnóstico Territorial, debería basarse en la Documentación Técnica elaborada por la Asesoría Urbana y la Dirección de Obras de la Municipalidad de Las Condes hasta el 1º de Enero de 1992.

Este Diagnóstico histórico contendría la Memoria Explicativa, los Antecedentes Técnicos y Estudio de Factibilidad, referentes a los siguientes temas:

- a. Levantamientos Aerofotogramétricos con definición de los Límites Territoriales y Urbanos que se otorgó a las nuevas Comunas de Vitacura y Lo Barnechea.
- b. Planchetas del Catastro de Edificaciones.
- c. Listado de Nuevos Permisos de Edificación en tramitación o aprobados a la fecha del Traspaso Administrativo (01-01-92).
- d. Estudio de Factibilidad de dotación y proyectos en aprobación de:
 1. Agua Potable
 2. Alcantarillado de Agua Servidas y de Aguas Lluvias
 3. Energía y Alumbrado eléctricos
 4. Teléfonos y Telecomunicaciones
 5. Defensas Fluviales
 6. Trazados Viales y sus Flujos de Tránsito
 7. Evolución Demográfica
 8. Evolución de Actividades-Cambios de Uso de Suelo
 9. Patentes Municipales.

4.1.1.2 Consideraciones respecto al Diagnóstico Territorial.

De esta manera, los antecedentes entregados por la Municipalidad de Las Condes, constituyeron la base del Diagnóstico necesario para la realización de los estudios del Plan Regulador Comunal de Vitacura, como lo son los levantamientos aerofotogramétricos, Planchetas de Catastro de Edificación, Listado de Nuevos Permisos de Edificación así como los Estudios de Factibilidad de dotación y proyectos en aprobación de Agua Potable, Alcantarillado, Energía y Alumbrado Eléctricos, etc.

Sin embargo, en lo que se refiere al Análisis y Diagnóstico de la problemática del Desarrollo Comunal de Vitacura los antecedentes entregados por la Municipalidad de Las Condes son insuficientes e inadecuados tanto por no contener materias fundamentales, como por su carácter excesivamente genérico, no apropiado para una Comuna con sectores consolidados y de morfología muy variada sujeto a una dinámica de desarrollo, que genera fuertes cambios estructurales.

Puede señalarse por vía de ejemplo algunas de las deficiencias de dicho Diagnóstico.

1. No hay estudios con adecuado detalle de la morfología y uso de suelo, expresados en planos que permitan disponer de dicha información para formular un diagnóstico y un pronóstico de la evolución comunal.

2. El estudio demográfico aparece insuficiente al no considerarse en dichos estudios para la Comuna en el horizonte de 10 y 20 años, los posibles escenarios de desarrollo alternativo.

No contiene un estudio de densidades de población a nivel comunal y de barrio que permita evaluar y establecer las densidades de barrios de la Comuna en el horizonte del corto y mediano plazo, vale decir, comparar la realidad existente de la comuna con lo que propone el Plan.

3. En lo que se refiere al Diagnóstico de la Vialidad de la Comuna de Vitacura, no se ha considerado la incidencia del fuerte incremento de la densidad poblacional y de la tasa de motorización en la red vial existente.

4. Solamente, se ha incorporado al estudio, la clasificación de vías establecidas en la nueva Ordenanza General no habiéndose aplicado un adecuado proceso de evaluación de flujos de tránsito y capacidad de la vialidad existente y de la demanda a futuro en materias de espacio vial.

En razón de lo antes expuesto puede concluirse, en términos generales, que se aprecia un fuerte déficit en el desarrollo del Diagnóstico del Plan Regulador Comunal de Vitacura, lo cual en considerable medida, le ha restado la adecuada sustentación a las propuestas del Plan, lo que a su vez, ha dificultado, la justificación de dichas propuestas ante las Juntas de Vecinos y profesionales residentes en la Comuna.

4.1.2 Consideraciones en relación a las Propuestas del Plan Regulador Comunal de Vitacura.

4.1.2.1 Falta de Propuestas alternativas.

Las propuestas principales del Plan entregadas al Municipio y a la Comunidad, constituyen una proposición unitaria y coherente con los postulados que sustenta el Plan en lo que se refiere a la Macrozonificación y el Uso del suelo.

Sin embargo, no se ha considerado como es habitual en los estudios de esta naturaleza, otras propuestas alternativas factibles, con planteamientos urbanos diferentes, concordantes en todo caso, con el marco y escenario de la economía de mercado, que rigen nuestra institucionalidad.

4.1.2.2 Macrozonificación.

La propuesta del Plan Regulador Comunal de Vitacura, establece la posibilidad de edificación en altura en todos los sectores residenciales de la comuna en base a la "concertación" de 6 ó más propietarios de predios. En consecuencia, la edificación en altura, sería aplicable a los sectores ZU2, ZU3, ZU4, ZU5, ZU6, ZU7 del Plan Regulador.

Tal posibilidad de renovación urbana, dada la demanda por terrenos en la comuna es factible de producirse en pocos años. Sin embargo existe opinión generalizada en cuanto a los inconvenientes de implementar una remodelación urbana concertada de esta naturaleza, por cuanto ello implicaría en el corto plazo lo siguiente:

- Desintegración de la morfología de la estructura y paisaje urbano, cuyos valores intrínsecos y reales desean ser conservados por la comunidad.
- Inseguridad de los actuales propietarios respecto al entorno urbano de su casa y del barrio.
- Mayores costos de las obras de refuerzo de las redes de servicios y vialidad urbano en función de la dispersión de los futuros desarrollos.
- Dificultades para justificar las excepciones que se han solicitado o se solicitarían a futuro a la aplicación de esta medida por los vecinos y residentes en los diversos barrios.

4.1.2.3 Club de Polo y Sport Francais (ZE-4)

Las áreas del Club de Polo y Sport Francaise están incluidas en una zona especial (ZE-4) estableciéndose para ellos los usos de deporte y área verde. Se ha consultado también el uso de vivienda. En otros términos dichos clubes están incorporados al sistema propuesto de la gestión concertada de los agentes del desarrollo inmobiliario, con la simple aprobación de la Dirección de Obras de un Plano Seccional.

Existe general consenso en la inconveniencia de esta propuesta por atentar con la voluntad de los vecinos de mantener el paisaje urbano y el medio ambiente de la comuna de Vitacura y en especial la calidad de vida de sus habitantes.

4.2 PRINCIPIOS GENERALES QUE SE DEBATE

Nos parece que el aporte realizado por la Universidad en lo que se refiere a privilegiar políticas que faciliten la gestión es sumamente positivo, en especial respecto de la orientación general que propone para las acciones propias de un municipio. Consecuentemente se apunta a la definición de una estructura administrativa mas adecuada a la realidad, que los organismos del estado deben emprender en la actualidad.

El elemento fundamental que este planteamiento obliga a incorporar en la administración es la elasticidad en los planes, entendida ésta como la capacidad de adecuación permanente a los cambios cada vez más fundamentales y frecuentes, y por lo tanto imprevisibles, que se producen en la cultura contemporánea.

En cuanto al rol subsidiario del estado, asumido recientemente por el país, el enfoque de este rol nos indica que, en materia de planificación, las acciones del estado estarán dirigidas de preferencia hacia la creación de acciones y políticas que vayan en ayuda de la empresa y gestión privadas. Como contrapartida a una política anterior de nuestro ordenamiento estatal, en que éste asumía labores empresariales para competir con la empresa privada.

Implicito en este concepto de rol subsidiario, no se entiende que el estado deba renunciar a su rol de orientador de las acciones privadas, como se pudiera entender en la propuesta que se comenta, sino que por el contrario deberá reforzarse la acción en esta materia en procura de cautelar el bien común, rol irrenunciable del estado

Para una adecuada aplicación de los principios destacados entendemos que se deberá considerar a lo menos las siguientes acciones.

a. Se aportará permanentemente información actualizada y confiable a la gestión privada, para orientar su accionar. Se busca una transparencia de la acción.

b. Se verificará periódicamente a través del análisis de las tendencias las consecuencias futuras de las acciones actuales. Se establece así una actividad permanente de análisis incorporando todas las variables que la técnica

actual permite manejar con el propósito de prever los conflictos que las tendencias detectadas pueden generar y poder adoptar medidas correctoras oportunas y adecuadas, lo cual permitiría superar los esquemas de períodos de auge y caída tan características en la planificación.

Comprendida así la orientación que se propone para el P.R.C.V., nos parece que éste se trata fundamentalmente de un plan de gestión territorial en contraposición a los planes anteriores cuya debilidad ha sido la propuesta de un proyecto de ciudad con una escasa posibilidad de lograr su construcción.

Sin embargo, para su implementación se deberá tener claro que hay que dotar de los elementos necesarios a la administración para que pueda realizar a lo menos las labores indicadas.

Y además, que en su esfuerzo por producir un elemento ágil de gestión, no se pierde de vista la necesidad de convertirse en un elemento orientador de las acciones privadas para lograr concitar el propósito de construir la ciudad acordada.

4.3 OBJETIVOS DEL PLAN REGULADOR.

Para quienes tienen la labor de "ordenar y controlar el proceso de desarrollo territorial", y que cumpliendo con esta finalidad participan en el "debate" con los "agentes", se requiere tener una gran claridad de los objetivos y de los elementos que componen la futura ciudad que se pretende y "se cree posible" construir.

4.3.1 Definición de una meta para el Plan.

Entendemos por lo tanto, que el primer debate deberá referirse a la definición de la o las ciudades posibles que se convertirán en adelante en el ideal "meta" buscado por las "operaciones urbanas" que serán motivo de "contratos de gestión territorial concertada".

Esta meta buscada, que no puede ser estática por lo tanto, su validez será motivo de revisiones periódicas, deberá ser concordante con la vocación comunal (pag.5) y quedar expresada con suficiente claridad para motivar las acciones futuras.

En esta meta deben estar comprendidos los valores espaciales y de habitabilidad a que se aspira además de una adecuada solución funcional de la ciudad y sus componentes, materia ésta que no aparece claramente considerada en las "metas por alcanzar" (pag. 27-28), ni en la "estructuración territorial" (pag. 24).

4.3.2 Construcción gradual de la ciudad.

De las opciones de desarrollo que tiene la comuna, no queda claro, cuales son las alternativas que se propone para el debate. Sin embargo, en esta materia un primer análisis que nos parece pertinente consiste en confrontar el modelo formulado con la realidad actual e intentar identificar algunos plazos-pasos de desarrollo y de crecimiento.

Una ciudad se conforma a través de diferentes acciones en el tiempo, esto exige analizar por un lado, las flexibilidades del plan para adecuarse a los acontecimientos, y por otro, analizar los plazos dentro de los cuales se aplicarán las políticas y el momento oportuno para esta aplicación.

4.3.3 Una planificación adaptable.

Una planificación abierta lo que intenta es incorporar esos factores tiempo y adaptabilidad. Propone en consecuencia, orientaciones generales, políticas específicas y estrategias a implementar para el logro de sus objetivos. A nuestro parecer esta planificación dinámica no se opone a la formulación de una imagen orientadora de las acciones específicas, sino que por el contrario nos interpela permanentemente hacia cual es la imagen buscada y su confrontación con la resultante parcial actual.

4.3.4 De la invariabilidad de las acciones actuales.

Las acciones inmobiliarias sobre la ciudad están destinadas a perdurar en el tiempo. En especial aquellas que se refieren a densificar y cuya característica sea buscar la mayor volumetría edificada bordeando los niveles mínimos de habitabilidad (calidad de vida). Podríamos decir que a mayor densidad existe menos margen de variabilidad o de corrección, una casa puede ser fácilmente reemplazada a diferencia de un edificio, el cual se considerará "duro". Este edificio además será más duro en la medida que si el espacio urbano que crea bordea los límites de la calidad mínima aceptable para una determinada calidad de vida.

4.3.5 Igualdad de derechos ante características iguales.

Uno de los objetivos específicos buscados por esta propuesta para el Plan Regulador consiste en otorgar una igualdad de derechos y deberes de todos los propietarios que "deja en los residentes la opción de valorar sus predios mediante densificación por edificación en altura". (pag. 7)

Ante esta propuesta nos parece necesario formular los siguientes alcances. La igualdad debería entenderse entre aquellos que tienen condiciones o características iguales. En la situación originaria de la propiedad, cada uno de los propietarios adquirió en un lugar determinado con características muy precisas, las cuales a su vez determinan las potencialidades de esa propiedad.

Entre las características que determinan diferentes potenciales a las propiedades sin duda se encuentran, la accesibilidad, el carácter del entorno y la calidad de éste, materia en la cual se encuentran implícitos los valores espacio-temporales y la adecuación del medio a los requerimientos que a él se le formulan.

Por otro lado, la infraestructura, incluidos en este concepto la capacidad del espacio público para acoger las distintas funciones que le corresponden, otorga un nivel de servicios diferentes a sus áreas tributarias en directa relación con su capacidad de servicio instalada.

4.3.6 Determinación de zonas según potencialidades.

La potencialidad de densificación de la construcción o la intensificación de los usos de suelo, está directamente relacionado con estas capacidades y con la posibilidad de su incremento, y consecuentemente, esta estructura diferencia las potencialidades de los predios y de los distintos sectores.

Por lo tanto, en toda determinación de zonas para la aplicación de normas de edificación y de usos de suelo se tiene presente las potencialidades detectadas en virtud de las cuales se identificará aquellas áreas homogéneas que presentan un mismo nivel de servicio y/o acceso a los beneficios que la ciudad ofrece a los propietarios. Este análisis para la determinación del desarrollo de la ciudad no es arbitrario ni responde a una voluntad caprichosa del planificador.

4.4. POSIBILIDAD DE IMPLEMENTACION DEL PLAN Y ESTADO DE LA SITUACION ACTUAL.

Para referirnos a esta materia haremos las siguientes afirmaciones, que se basan en la experiencia de los profesionales que elaboran este documento.

Entendemos un Plan Regulador, como un programa de construcción en el tiempo de un proyecto de ciudad, y al cual debe realizarsele todas las correcciones que la dinámica de la ciudad exija para mantenerse adecuada.

Este plan lo consideramos consecuentemente dinámico, que tal vez no se ajusta proyecto a proyecto, pero que se estudia continuamente y que se modifica en plazos ojalá no inferiores a los 5 años. Se busca de esta manera respetar una necesaria estabilidad en las reglas.

4.4.1 Amortización de las inversiones en la ciudad.

Las inversiones en la ciudad, como cualquier otro tipo de inversión, requieren de un período de amortización durante el cual se deben respetar las reglas bajo las cuales éstas fueron realizadas. Estos plazos marcarán la posibilidad de implementar cambios y la ocasión en que éstos puedan ser implementados. Se tratará de identificar distintas metas a cumplirse en diferentes plazos y crear a su vez los mecanismos necesarios e indispensables para el reestudio oportuno de estas metas y su ajuste a los nuevos requerimientos que se detecten.

4.4.2 Conflictos con los vecinos.

Respecto de la actual sensibilización de la comunidad, entendemos que hay factores "detonantes" que han provocado la actual reacción entre los cuales se encuentran los resultados de la aplicación del Plan Regulador de la comuna de Las Condes de 1981, especialmente en los sectores de Alta Densidad y en la política sobre Usos de Suelo aplicada en los sectores residenciales de baja y media densidad.

Al respecto nos preguntamos si acaso se implementó una densificación en sectores que no estaban claramente obsoletos y que los residentes de viviendas se sintieron presionados a abandonar sus viviendas aún buenas para acoger la habitación. Y si además, las condiciones de habitabilidad que se logra en estos sectores son claramente inferiores al estándar o nivel que la comuna quiere para sí.

4.4.3 Solución de los conflictos.

Para una buena aceptación de las propuestas que se pretende implementar, entendemos que éstas deben estar mayoritariamente dirigidas hacia la reducción de los conflictos o de las carencias detectadas. No aparece claro en el diagnóstico del P.R.C.V. la identificación de éstas, sin embargo, podemos asumir que ellas corresponden a las habituales de una comuna que busca consolidarse.

- Servicios adecuados y fácilmente accesibles
- Generación de fuentes de trabajo y desarrollo económico que permitan un área económica sustentable.
- Resolver y abordar los grandes problemas intercomunales, tales como el paso Lo Barnechea-Providencia, la interconexión Vitacura-Las Condes y su prolongación hasta la ribera norte del río.
- Completar la urbanización de la cuenca geográfica, habitada por la Comuna. (Río, causes naturales, aguas lluvias, etc.)

Comprendidos entre estos desafíos podemos considerar también como un efectivo y adecuado sistema de control de la generación de futuros viajes motorizados el disponer de un adecuado y homogéneo equipamiento en la comuna y el disponer de suficientes plazas de trabajo en el territorio nacional

4.5 ZONIFICACION Y NORMATIVA.

4.5.1 Algunas consideraciones preliminares al proceso de densificación.

Para que un proceso de densificación sea factible de ser gestado a partir de la acción privada, sobre sectores urbanos que se encuentran construídos se deberá tener presente las siguientes consideraciones.

- a. Que las nuevas edificaciones hagan rentable la operación inmobiliaria. Esto básicamente se puede obtener a través del incremento en el rendimiento del terreno, es decir que el volumen de las nuevas edificaciones sea lo suficientemente mayor que el actual existente, para con ello financiar la operación.

b. El incremento en la constructibilidad del terreno deberá costear, por un lado, el valor de reposición del inmueble existente más una ganancia para su propietario y, adicionalmente los costos de edificación de la nueva construcción dejando una ganancia en la operación para los agentes inmobiliarios.

c. Otra fuente de valorización se puede obtener a través de un aumento en el valor de renta de las propiedades existentes, este incremento habitualmente se logra mediante la autorización para el funcionamiento de actividades que otorguen una mayor rentabilidad a la propiedad. Actividades económicas diferentes a la vivienda.

4.5.2 Requisitos para la densificación.

Al considerar estos parámetros en la planificación se provoca sobre el territorio dos efectos, en el primer caso un aumento en la volumetría y en la cantidad de personas con todos sus efectos derivados, y en el segundo caso, una variación en los usos de suelo creando zonas de servicios y comercio con todos los efectos que estas actividades provocan sobre las actividades y personas que ocupaban el territorio con anterioridad a las nuevas condiciones.

El primero de los parámetros indicados se reglamenta principalmente a través de la fijación de coeficientes de constructibilidad acompañados de normas complementarias tales como alturas de edificación y coeficientes de ocupación de suelo. Al fijar estas condiciones, fundados en la intención de facilitar la gestión inmobiliaria, se puede generar volumetrías que pueden atentar contra las condiciones de habitabilidad, carácter urbanístico, imagen y otros factores que en definitiva alteran la calidad de vida de un sector urbano específico.

4.5.3 Modificación de normas.

Al fijar los índices de constructibilidad hay que tener presente además la existencia de diversos derechos legales con que cuentan los propietarios y que permiten modificar estos indicadores fijados por el Plan Regulador.

Es así como, con el propósito de incentivar la construcción en terrenos de mayores dimensiones la ley contempla dos excepciones, que no se pueden aplicar simultáneamente, el aumento de los índices de constructibilidad en un 30% por sobre el fijado en los casos en que se proyecte levantar una edificación en dos o más terrenos que se fusionan, o en aquellos proyectos que soliciten ser calificados como conjuntos armónicos que, entre otras condiciones; se les exige ocupen un terreno de mínimo 2500 m² y tengan frente a una calle de a lo menos 25 m. de ancho. Complementario a estas disposiciones hay que tener presente la facultad municipal de modificar el Plan Regulador, mediante seccionales que no requieren del trámite de resolución del SEREMI-MINVU, mediante los cuales es posible aumentar en hasta un 20% los índices de constructibilidad del sector que se norma, en cuyo caso los efectos de una aplicación de esta disposición en conjunto con alguna de las anteriores se pueden sumar los efectos.

Como consecuencia de la aplicación de los conceptos señalados precedentemente, una que marca un piso muy elevado para este coeficiente y la otra, que a través de incentivos legales sube aún más los coeficientes de constructibilidad, se provoca que en los sectores urbanos en los cuales se opte por emplear esta política para su renovación, se provoquen altas densidades de edificación.

4.5.4 Zonificación.

En la determinación de zonas propuestas se advierte la superposición de dos estructuras diferentes.

Una primera, se puede identificar como la resultante básica de la aplicación del concepto "contrato de gestión concertado", mediante el cual se busca maximizar los beneficios de los "agentes". Esta estructura corresponde a las zonas identificadas como ZU-3, ZU-4, ZU-5 y ZU-7.

Sobre esta estructura base se superpone una segunda estructura conformada por una serie de zonas especiales que corresponden a las siguientes:

a. Una estructura funcional organizada sobre los ejes principales de la Comuna. Vitacura, Kennedy y Americo Vespucio, y que corresponde a las zonas identificadas como ZU-8 y ZU-9.

b. Zonas especiales, que corresponden a las grandes áreas verdes privadas, graficadas como zonas ZE-4, ZE-5, ZE-6 y ZE-7.

c. Una zona claramente excepcional, que corresponde al loteo "Jardin del Este", y que se identifica como ZU-1.

En relación a la primera estructura de zonas (básicas o mínimas) ha primado claramente en la determinación de sus normativas específicas el propósito de maximizar los beneficios de los agentes, producto de lo cual las normas fijadas para ellas intentan lograr la renovación a través de la fijación de coeficientes de constructibilidad y normas de usos de suelo que permiten una rentabilidad atractiva para las acciones inmobiliarias o de cambios de destino que se propician sobre estas áreas.

Esta fijación de parámetros volumétricos y de usos de suelo en los términos aplicados para las zonas señaladas no aparecen suficientemente justificados en la realidad actual, aún más, claramente son atentatorios a la valorización del paisaje y a la contribución para la conformación de una identidad y pertenencia comunal, propósitos que se declara como fundamento del P.R.C.V.

La intención de promover una dinámica de renovación en todo el territorio, y por ende la eliminación de muchas de las estructuras que actualmente colaboran a la conformación de la imagen y carácter de la comuna, se debería fundar por un lado, en una adecuada identificación de las obsolescencias que existan en el territorio, y por otro lado, en una clara intención respecto de las características que se generarán con la construcción futura de estas zonas y su conveniente compatibilización y resguardo de los valores que se propicia conservar y reforzar.

Además de la consideración de estos parámetros, se deberá estudiar detenidamente las factibilidades reales del sector de recibir y atender al aumento de población y/o a los nuevos usos propiciados.

Con el propósito de hacer una evaluación del resultado de la aplicación de la normativa propuesta intentamos en los cuadros, que se incluyen en análisis anexo, calcular las poblaciones que se pueden llegar a albergar, y el parque automotriz y flujos vehiculares que esta población podría llegar a generar sobre el sector que se estudia. Para ello hemos seleccionado las tres zonas significativas en que básicamente se divide el actual sector urbano de Vitacura.

Las conclusiones más significativas que se pueden sacar de los cuadros contenidos en el ejercicio de impactos generados por las normas propuestas para las zonas ZU-3, ZU-4 y ZU-7 se refieren a los siguientes aspectos.

a. Para propiciar una densificación como la resultante por la aplicación de las normas de los sectores en comentario, deben ser previamente analizados y convenientemente evaluados los impactos que se podrían generar sobre el espacio público y la dotación de infraestructura.

b. En el caso que se ha estudiado, a pesar que se han establecido ciertos supuestos conservadores, el aumento de población corresponde a que por cada habitante que en la actualidad reside en el sector, llegarán cuatro nuevos. Esto se puede verificar al comparar (cuadro 4) la cifra de residentes actuales en el área del ejercicio (46800 hab.) con la generación de nuevas viviendas y la población que ellas pueden acoger. (248495 hab.).

c. La llegada de nuevos vehículos particulares para atender el transporte de estos nuevos habitantes equivale a incorporar 81434 veh. de los cuales se concentran un total de 48458 veh en la zona ZU-4 propuesta. (cuadro 3).

d. Si las cifras indicadas se comparan con el parque vehicular hoy existente en toda la comuna (cuadro 2) se puede apreciar el efecto catastrófico que puede significar la aplicación de la política en comentario, sin un respaldo técnico relativo al estudio de la factibilidad que la estructura de calles tiene para absorber los flujos que generarían estos nuevos vehículos.

Para ejemplificar, y muy primariamente dado que no hay metodologías específicas para este análisis, se ha calculado el flujo vehicular que estos automóviles pueden generar como promedio en el período de mayor demanda de tránsito (punta mañana-cuadro 7). Complementariamente se ha estimado la necesidad de calles que se requieren para absorber flujos de la cuantía indicada, los cuales pueden saturar 48 calles con dos pistas libres de circulación y en las cuales no hay espacios destinados a estacionamientos. Como referencia podemos indicar, que este número de calles, que son suficientes, corresponde al doble de la dotación actualmente existente en la comuna.

NORMAS ESPECIFICAS POR ZONA PROPUUESTAS POR EL P.R.C.V. DE NOV. 1992

	DENSIDAD	SUP PREDIAL / MIN	COEF CONST.	COEF OCUP SUELO	FRENTE MINIMO	SISTEMA AGRUPAMIENTO	ALTURA MAX	RASANTE	DISTANCIAMIENTO MAXIMO		
PREF RESIDENCIAL	ZU-1	20 VIV/HA		0.40	1000 M ²	0.20	20 M	AISLADO SIN ADOSAMIENTO	8 M	60°	1 PISO : 4 M. 2 PISO : 5 M.
PREF RESIDENCIAL	ZU-2	70 VIV/HA		1.4	HASTA 2 P : 650 M ² 3/o MAS P : 3900 M ²	HASTA 4 P : 0.35 MAS 4 P : 0.20 1° PISO : 0.10	25 M	AISLADO		60°	2 PISO : 4 M 3/o MAS P : 6 M.
PREF RESIDENCIAL	ZU-3	125 VIV/HA		1.6	HASTA 2 P : 400 M ² 3/o MAS P : 2400 M ²	HASTA 4 P : 0.35 MAS 4 P : 0.30 1° PISO : 0.10	20 M	AISLADA O PAREADA		70°	2 PISO : 3 M / con varn 2.5 M / s. varn 3/o MAS P : 6 M
PREF RESIDENCIAL	ZU-4	250 VIV/HA		1.8	HASTA 2 P : 300 M ² 3/o MAS P : 1800 M ²	HASTA 4 P : 0.35 MAS 4 P : 0.30 1° PISO : 0.10	15 M	AISLADA O PAREADA		70°	2 PISOS : 3 M / con varn 2.5 M / s. varn 3/o MAS P : 6 M.
PREF RESIDENCIAL (VIV. + AREAS VERDES)	ZU-5	300 VIV/HA		2.2	LA ACTUAL	HASTA 4 P : 0.30 MAS 4 P : 0.30 1° PISO : 0.20	NO SE ESTABLECE	AISLADA		70°	
PREF RESIDENCIAL (VIV. + AREAS VERDES)	ZU-6	10 VIV/HA		0.4	2000 M ²	0.20	25 M	AISLADA SIN ADOSAMIENTO	11.5 M. A NIVEL DUMBERA	60°	CON O S/VANO 4 M.
MIXTA (VIVENDA + EQUIPAMIENTO)	ZU-7	150 VIV/HA		1.6	HASTA 2 P : 400 M ² 3/o MAS P : 2400 M ²	HASTA 4 P : 0.35 MAS 4 P : 0.30 1° PISO : 0.10	15 M.	AISLADA		70°	2 PISOS : 4 M. 3/o MAS P : 6 M.
MIXTA	ZU-8	175 VIV/HA		2.0	RESIDENCIAL : 1000 M ²	HASTA 4 P : 0.35 MAS 4 P : 0.30 1° PISO : 0.10	20 M.	AISLADA		70°	HASTA 2 P : 4 M. 3/o MAS P : 6 M.
PREF COMERCIAL RESIDENCIA A CONTAR 3° P	ZU-9	175 VIV/HA		2.0 3.0	RESIDENCIAL : 1000 M ² EQUIP : 2000 M ²	EDIF CONTINUA 0.70 EDIF. AISLADA 0.10 a 0.35	20 M.	AISLADA O CONTINUA	PLACA 6.5M	70°	CONTINUA CON 3/AS ZONAS : 4 M. CONTINUA CON 2/AS ZONAS : 2.5 M. de cada deslinde

ANALISIS DE REFERENCIA AL PUNTO 4.5 DEL INFORME

Estudio de impacto generado por las normas propuestas para las zonas U.

El sector escogido para analizar gruesamente los efectos en las densidades y en los impactos viales especialmente, corresponde al territorio que se incluye en las ZU-4, ZU-3 Y ZU-7. Para los efectos de este ejercicio se ha considerado toda el área urbana actual, la que se ha sectorizado únicamente conforme las disposiciones de las zonas indicadas.

Adicionalmente para este ejercicio se han supuesto las siguientes condiciones.

- No se incorpora el efecto de Zonas especiales Mixtas y Comerciales.
- No se considera el incremento del 30% de los coeficientes de constructibilidad, por fusión de terrenos.
- Se considera la densificación de un 50% de las superficies netas de las zonas donde se desarrolla el ejercicio.



**CUADRO 1 DENSIDADES HABITACIONALES Y DE VEHICULOS
POR ZONAS**

ZONA	DENS. VIV.	TASA O. VIV.	TASA MOT.	DENS. POB.	DENS. VEH.
ZU-1	20 viv/há	4.7	1.7	9 4 h/há	34 v/há
ZU-2	70 viv/há	4.7	1.7	3 29 h/há	119 v/há
ZU-3	125viv/há	4.7	1.7	587 h/há	212 v/há
ZU-4	250 viv/há	4.7	1.7	1175 h/há	425 v/há
ZU-5	300 viv/há	4.7	1.7	1410 h/há	510 v/há
ZU-6	10 viv/há	4.7	1.7	47 h/há	17 v/há
ZU-7	150 viv/há	4.7	1.7	705 h/há	255 v/há

Los datos para la elaboración de este cuadro se ha obtenido de las siguientes fuentes.

- DENS. VIV. = Densidad de viviendas = P.R.C.V.

- TASA O. VIV. = Tasa ocupación de viviendas = Encuesta origen-destino SECTRA 1991.

- TASA MOT. = Tasa de motorización = Encuesta origen-destino SECTRA 1991.

- Los datos de densidad poblacional máx. y de densidad vehicular fueron procesados por los autores.

CUADRO 2 DATOS REFERENCIALES

	VEHICULOS	HOGARES	HABIT.	T.O.	V.H.
VITACURA	33957	19849	94006	4.74	1.71
LO BARNECHEA	7138	6821	31589	4.63	1.05
LAS CONDES	65469	51700	222971	4.31	1.27
PROVIDENCIA	36706	38776	132922	3.43	0.95

Fuente = Encuesta origen-destino SECTRA 1991
T.O. = Tasa de ocupación de viviendas.
V.H. = Vehículos por hogar.



CUADRO 3 DATOS POR ZONAS PROPUESTAS

	S.TOTAL	S.NETA	D. P.	D.V.	AUMENTO V.PROB.	AUMENTO P. PROB.
ZU-4	350	227,5	587.5	213	48458	133656
ZU-3	360	234.0	293.8	106	24804	68749
ZU-7	99	64.4	352.5	127	8172	22683
SUMA					81434	225088

- Para el cálculo de la superficie neta se ha descontado un 35% de la superficie total.

- La densidad probable se ha considerado como si solo un 50% de los terrenos se densificara.

- Para el cálculo de vehículos se ha considerado el 50% de la tasa indicada en el cuadro 1, dado que en el cálculo se ha empleado como base la superficie neta total de las zonas.

S.TOTAL = Superficie total en há.

S.NETA = Superficie neta en há.

D.P. = Densidad probable habitantes-há.

D.V. = Densidad probable de vehículos-há.

AUMENTO V. PROB. = Aumento vehículos probable.

AUMENTO P. PROB. = Aumento de población probable.



CUADRO 4 INCREMENTO POBLACIONAL

	SUP. N.D.	D.A.	POB. EXIST.	POB. NUEVA	POB. TOTAL
ZU-4	114	89	10146	133656	143802
ZU-3	117	89	10413	68749	79162
ZU-7	32	89	2848	22683	25531
SUMA			23407	225088	248495

Datos obtenidos de cuadros anteriores.

SUP. N.D. = Superficie no densificada corresponde al 50% del total en há.

D.A. = Densidad actual. Apreciación de autor en há.

Si se compara el aumento de habitantes (248495) en relación a los probables habitantes actuales (46800) se puede verificar que el proceso de dsensificación puede generar una población un 530% mayor que la actual.

CUADRO 5 PARQUE VEHICULAR

	POB. TOTAL	VEH. TOTAL
ZU-4	143802	52013
ZU-3	79162	28633
ZU-7	25531	9235
SUMA	248495	89881

- Datos obtenidos a partir de cuadros anteriores.
- Vehiculos total, obtenidos a partir de las siguientes operaciones.
 $POBLACION\ TOTAL - HAB.\ POR\ VIVIENDA = N^{\circ}\ VIVIENDAS$
 $N^{\circ}\ VIVIENDAS * TASA\ VEH.\ POR\ VIV. = VEH.\ TOTAL$



Si se compara el parque vehicular obtenido para el sector en comentario, con el actual existente en toda la comuna, se puede verificar que este corresponde a un 264% del parque actual.

Procedimiento empleado para el cálculo de viajes por vehículos y para determinar flujos vehiculares máximos en hora punta mañana.

Para obtener los resultados que se consignan en los cuadros siguientes se han realizado las siguientes operaciones,

N° VIAJES DIARIOS GENERADOS POR T.PRIV.-TASA OCUP. DE VEH.
= TOTAL INICIO DE VIAJES DIARIOS EN VEH. LIVIANOS.

TOTAL DE INICIO DE VIAJES DIARIOS EN V. LIV. * 2 (ida y vuelta)
= TOTAL DE VIAJES DIARIOS EN VEHICULOS LIVIANOS.

FLUJOS EN HORA PUNTA MANANA = TOTAL VIAJES DIARIOS * 20,4%

VIAJES DIARIOS POR VEH. = TOT. VIAJES DIARIOS EN V.L.- N° VEH.

CUADRO 6 DATOS REFERENCIALES

	1	2	3	4
	I.VIA. T.PRIV.	VIAJ.D. T.PRIV.	FLUJO P.M.	VIAJ. VEH.
VITACURA	106700	106700	21767	3.14
LO BARNECHEA	18900	18900	3856	2.64
LAS CONDES	198800	198800	40555	3.04
PROVIDENCIA	184500	184500	37638	5.03



- Antecedentes encuesta origen-destino SECTRA 1991 y cuadros anteriores.

- Procesamiento del autor.

COL. 1 = Viajes diarios iniciados en transporte privado (automóvil).

COL. 2 = Total de viajes diarios realizados por t. privado.

COL. 3 = Flujos vehiculares en hora punta mañana veh-hora.

COL. 4 = N° de viajes diarios realizados por cada vehículo.

CUADRO 7 VIAJES DIARIOS REALIZADOS POR VEHICULOS DE ZONAS ANALIZADAS

	1	2
ZU-4	163321	33317
ZU-3	89908	18341
ZU-7	28998	5916
SUMA	282227	57574

COL. 1 = Viajes diarios realizados en vehículos livianos. Se obtiene de VIAJES DIARIOS DE CADA VEH. * N° VEHICULOS TOTALES.

COL. 2 = Flujos vehiculares en hora punta mañana VEH-HORA

Para realizar el análisis de requerimiento de infraestructura necesaria para absorber la demanda máxima generada en la hora punta de la mañana por el parque vehicular de los pobladores que puede recibir el sector en estudio se ha considerado los siguientes valores.

- Capacidad máxima de una vía distribuidora = 600 veh-hr, por pista despejada.

-Dimensión de la calle = dos pistas.

$57574 \text{ veh-hr} - 600 = 96 \text{ pistas} - 2 = 48 \text{ calles de las características indicadas.}$

Este resultado indicaría que en materia de vialidad local del tipo vías distribuidoras se debiera duplicar la superficie actualmente destinada a este propósito, sin considerar en ello que todas las esquinas, para soportar flujos de estas magnitudes, debieran ser reguladas por semáforos y que en estos espacios no hay considerado lugares para estacionamiento ni detenciones.



5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Participación de los Vecinos en una Gestión Concertada.

La Comisión informante estima valioso destacar del estudio de proposiciones para la confección del Plano Regulador de Vitacura aquello que aparece como uno de sus fundamentos, esto es, que el Plano Regulador debiera constituir un instrumento que incentive y haga posible la construcción de la Comuna en una gestión concertada de los agentes que intervienen en el desarrollo urbano.

Sin embargo, nos parece importante que en esta gestión deba cautelarse la participación relevante de sus habitantes en toda decisión que se tome conducente a la construcción del territorio común.

En este sentido creemos que esta participación debe darse en todos los niveles de intervención y desde el origen de su gestación, para que los vecinos se sientan realmente comprometidos y responsables de las medidas que se propongan.

5.2 Inaplicabilidad actual de la propuesta.

Ahora bien, ante esta proposición, debemos reconocer que hoy no contamos con una legislación, ni una estructura administrativa adecuadas, como tampoco con una capacitación funcionaria ni una cultura urbana de la ciudadanía que permitan una inmediata implementación total de un sistema de acción en el desarrollo urbano como el que se propone.

5.3 Proposición para su aplicabilidad.

Por lo tanto, aceptando los méritos del planteamiento del estudio para el Plan Regulador propuesto, pero reconociendo también las actuales limitaciones para llevarlo a cabo en su totalidad, esta

Comisión propone una secuencia en el tiempo, que dirigiendo el proceso hacia una meta de plena gestión participada, permita iniciar de inmediato este camino, con los medios, la legislación, los métodos y personal con que hoy contamos para que en realidad, como lo plantea el estudio podamos "hacer juntos la ciudad posible".

5.4 Acción para su aplicabilidad.

Por lo antes expuesto, creemos que este proceso debiera iniciarse simultáneamente en todos los campos comprometidos en su acción, ya sea en lo legislativo, como en lo administrativo y en los métodos de difusión información a los vecinos y formación de los agentes participantes en el desarrollo urbano de la Comuna.

5.5. Papel activo del Municipio frente al Desarrollo Urbano.

Nos parece necesario destacar como un valor positivo de la proposición para el Plano Regulador una postura que postula una actitud activa y comprometida del Municipio en la construcción del territorio comunal, en vez de la bastante generalizada actitud de administrar manteniendo lo existente y reaccionando cuando se genera un problema, que en el caso de los problemas urbanos por la gran inercia que poseen, cuando son detectados ya es muy tarde para encontrar una solución adecuada y se actúa con medidas de emergencia que en general no resuelven y solo trasladan de lugar los mismos problemas. Esta es una dolorosa experiencia que hoy se está viviendo en algunos lugares de Vitacura que afortunadamente no son muy extensos.

5.6 Sistema de Incentivos.

En este mismo sentido, aparece como muy positivo el principio propuesto de incentivar con un sistema de premios de mayor constructibilidad, o sea, promover su factibilidad para aquellos proyectos que se ejecuten en la dirección adecuada para la construcción de la comuna que se desea. Nos referimos al uso de coeficientes de constructibilidad y características de la construcción diferenciadas para distintas dimensiones de terrenos, lo que incentiva la ejecución de proyectos de magnitudes adecuadas.

5.7 Cautelación de los derechos de los Vecinos.

Sin embargo, esta condición positiva, estimamos que es precisamente la que debiera concertarse con los vecinos de los distintos sectores de la Comuna, ya que la falta de acuerdo en este punto es la materia que ha producido la resistencia más generalizada en la comunidad de Vitacura, ante la eventualidad que en cualquier lugar y en cualquier momento pueda construirse un edificio en altura.

Esta concertación debiera acordar los índices de constructibilidad, las alturas máximas permitidas y el desarrollo de estas medidas en el tiempo, que hagan compatible estas nuevas construcciones con una necesaria densificación, pero resguardando las características del lugar, la privacidad, asoleamiento y vistas, que en su conjunto aseguren la calidad de vida que sus habitantes buscan en Vitacura.

5.8 Permitir la participación de los Vecinos.

Se plantea esta proposición dado que la Comisión estima que en algunos casos se producirían densidades que encontramos elevadas como asimismo la necesidad de, en algunos casos, controlar las alturas.

Esta posibilidad de opinion, que pareciera que la tuvieron algunos barrios como Jardín del Este, Santa Maria de Manquehue y Lo Curro, estimamos que debiera darse para toda la Comuna, para lo cual debiera entregarse la informacion y el tiempo que esta consulta requiera, ya que es precisamente esta participacion en el origen de una medida, la que puede asegurar una accion concertada en su posterior desarrollo, ya que esa es la forma de que los vecinos acojan el Plano Regulador como un beneficio para sus habitantes, actitud que estimamos muy importante para el exito de su futura implementacion.

5.9 Medidas valiosas que debieran considerarse.

Se plantea tambien en el estudio para el Plan Regulador otras medidas que por su valor, esta Comision estima conveniente estudiar su implementacion como por ejemplo.

- a. Que se normalice una limitacion del terreno que se puede excavar en cada predio. Creemos que ademas debiera completarse con un distanciamiento minimo a los deslindes de estos subterranos, asegurando de esta forma la posibilidad de plantar arboles que logren un desarrollo aceptable.
- b. El limitar el uso de los antejardines a usos que no sean áreas verdes.
- c. Unida a estas medidas estan todas aquellas que tienden a la proteccion de los arboles existentes.
- d. La proposicion de rasantes que permitan proteger la presencia del paisaje.
- e. La proposicion de crear vias de uso preferente del peaton (calle vereda) en el interior de las zonas residenciales.

5.10 Plan Regulador como Instrumento del Desarrollo Físico.

Partiendo del entendido que un Plan Regulador Comunal es un instrumento para normar el desarrollo físico de la construcción del territorio comunal, y como tal instrumento para el desarrollo físico, su aplicación implica una resultante espacial, un conjunto de formas construidas, sean estos suelos con pavimentos o jardines edificaciones, arborización, iluminación, amoblado urbano, etc. y será de la relación proporción e intensidad con que se usen y ordenen estos diferentes elementos, los que entregarán una determinada imagen de ciudad.

5.11 Preservación de la imagen urbana.

Pues bien, a través del trabajo realizado por esta Comisión tanto de las opiniones del Alcalde y los Concejales, como de todas las opiniones de los vecinos y nuestra visión de la Comuna, se podría asegurar como la primera prioridad, la voluntad generalizada de preservar una imagen urbana de la Comuna, que se considera un valor esencial.

Es precisamente en el logro de esta imagen, asumiendo las condiciones que hoy nos plantea la realidad urbana de nuestra ciudad, que se deben ordenar las acciones a seguir. Por lo tanto, podemos decir que el Plan Regulador es el instrumento guía para la construcción de la imagen de Comuna que se desea.

Ahora bien, aunque en los antecedentes del estudio para un Plano Regulador propuesto, se alude a elementos espaciales, como serían por ejemplo el valor que se reconoce al paisaje en Vitacura, las medidas propuestas para la defensa de los árboles, o la voluntad de lograr una identidad comunal, no aparecen claramente expresados, con que elementos, o al menos con que medidas y de que manera estas propuestas se trabajan para el logro de los objetivos propuestos.

De la lectura misma del Plano que indica las diferentes zonas que se distinguen en la Comuna, no aparece claro un orden espacial que construya la unidad urbana que se propone para Vitacura. A modo de ejemplo se podría citar:

a. La rigidez y aparente arbitrariedad de los límites de las numerosas zonas en que se sectoriza el suelo de la Comuna, que de una análisis más detallado, pareciera solo un reconocimiento de una realidad existente y no la voluntad de un orden propuesto para la Comuna.

b. Es así que también, con el mismo criterio anterior, la forma en que se cortan las distintas zonas no reflejan una voluntad espacial, como por ejemplo en la zona comercial al borde de Av. Vitacura, o el borde de Kennedy, o el borde norte del río Mapocho, etc., los cortes de su continuidad aparecen sólo como el reconocimiento de una situación ya existente.

c. La carencia de proposiciones de obras concretas, no hablamos de proyectos específicos que no corresponden a esta etapa del Plan, pero sí a características que muestren una estructura de Comuna como una unidad urbana propuesta.

d. De la misma manera la lectura del Plano de Vialidad refleja la carencia de una proposición de una estructura vial que refleje el orden que se busca.

5.12 Medidas que no corresponden a un Plan Regulador.

Al proponer, en el punto anterior una definición de lo que entendemos como un Plan Regulador, se pretendía también poder fijar aquellas materias propias de éste, ya que en el estudio de Plano Regulador analizado, se plantean materias que estimamos que

no corresponden a un Plan Regulador y son mas propias de un Plan de Desarrollo e incluso otras propuestas, que siendo valiosas para la Comuna, al no corresponder a la materia propia que se trata, tienden a confundir el tema específico que se esta analizando.

5.13 El Plan propuesto debe completarse.

Resumiendo, del analisis realizado, la Comision estima que: Considerando el plazo para el trabajo realizado (6 meses) y lo precario de los antecedentes entregados por la Municipalidad de Las Condes, con que se contó para realizar un diagnóstico apropiado, el "estudio de proposiciones para la confeccion del Plano Regulador de Vitacura" posee planteamientos valiosos, que pueden constituir una de las bases para el estudio del Plan Regulador para Vitacura, pero que requiere de ajustes y revisiones que le permitan ser implementado.

15.4 Vitacura en un momento crítico.

Reconocemos que la Comuna de Vitacura se encuentra en un momento clave de su desarrollo, ya que en general el tipo de construcción existente, frente a un potencial de densificación en altura, hoy se consideraría blando, vale decir, susceptible de ser reemplazado, por lo tanto, las medidas que se tomen hoy en su Plano Regulador, van a ser decisivas en su proyección futura.

Frente a esta realidad, no pareciera prudente apresurar una acción de tanta trascendencia como es la aprobación de un Plano Regulador, ya que tanto por el monto de las inversiones como por la gran inercia que poseen las obras urbanas, estas pueden en un tiempo relativamente breve, como lo estamos apreciando en algunas zonas de la comuna, provocar un alto grado de dureza como resultado de construcciones en altura, que es muy difícil de revertir.

5.15 Acciones que se debe iniciar.

Consecuente con lo anteriormente expuesto, esta Comisión se permite recomendar el inicio inmediato de dos líneas de acción que se debieran desarrollar en forma simultánea aunque sus resultados se implementen en plazos diferentes.

5.15.1 Revisión actual Plan Regulador.

Una de estas líneas corresponderá a la revisión del actual Plan Regulador y sus normas vigentes, e introducir aquellas modificaciones que impidan producir grados futuros de dureza inaceptables, o lo que sería peor un inmovilismo en el desarrollo comunal.

5.15.2 Iniciación de nuevos estudios.

Una segunda línea de acción para que se pueda continuar de inmediato con el desarrollo del nuevo Plan Regulador, consiste en iniciar un camino de real participación entre todos los agentes involucrados en el desarrollo urbano de la Comuna. Su origen se encuentra en un diálogo abierto y sostenido entre la voluntad política representada por el Concejo Municipal y los Organismos Técnicos tanto municipales como ministeriales y las asesorías externas que se estimen necesarias. Este es un proceso que debe contar siempre con un canal tanto para informar como para recibir las opiniones de los habitantes de Vitacura.

5.16 Medidas a tomar.

A modo de ejemplo, se propone algunas medidas concretas que debiera tomarse de inmediato en las dos líneas de acción propuestas. Para la primera de éstas, adecuación al Plan vigente, podrían ser:

- 5.16.1 Proponer para las actuales zonas de Altura Media, la aplicación de la medida propuesta por el estudio del Plano Regulador en el sentido de diversificar los índices de constructibilidad y las alturas permitidas en relación a la superficie del terreno al frente a la calle y la aplicación de distanciamientos y rasantes. En este caso se resuelve un problema de promiscuidad por cercanía y mala calidad en el diseño de las construcciones, pudiendo como incentivo permitir alturas mayores posiblemente hasta 6 o 7 pisos que serviría para determinar alturas para futuras áreas de renovación en la Comuna.
- 5.16.2 Estudiar la forma de normar, a través de atribuciones legales existentes, las medidas reglamentarias que permiten operar con distintos tipos de seccionales, para desarrollar las ideas propuestas por el Plano Regulador propuesto. Se busca con esta fórmula evitar la total discrecionalidad que se entregaba al Director de Obras, lo cual, por un lado, sería de muy difícil aprobación por el Ministerio y por otro nos parece conveniente evitar las presiones a que se vería sometido el funcionario que ejerza dicho cargo.
- 5.16.3 Estudiar por medio de un Plano Seccional la actuales zonas de Extensión urbana, al Norte del río Mapocho y así incorporarlas de inmediato al territorio urbano de la Comuna.
- 5.16.4 Proponer una modificación simple de la Ordenanza vigente para limitar el área excavable en los subterráneos y sus distanciamientos mínimos, como lo plantea el estudio del Plano Regulador.
- 5.16.5 Reglamentar el uso de antejardines, como también lo plantea el estudio nombrado.

Ahora bien, para la segunda línea de acción, que sería la continuación del estudio del nuevo Plano Regulador, se proponen.

- 5.16.6 Estudiar, como lo propone el proyecto, la reformulación de los límites de las Juntas de vecinos, considerando unidades homogéneas que promuevan la formación de barrios con identidad propia.
- 5.16.7 Implementar el sistema computacional propuesto también por el estudio para contar con la información actualizada posible de desagregar por barrios, como también la implementación del catastro gráfico que permita simulación de modelos alternativos, para el estudio de proposiciones del equipo técnico, que permita proponer alternativas comprensibles a los vecinos que participen en las respectivas consultas sobre el destino propuesto para su territorio vecinal.
- 5.16.8 Fijar para toda la Comuna. Indices de constructibilidad y alturas, que permitan un desarrollo armónico con la imagen deseada.
- 5.16.9 Estudiar y proponer como se plantea en el estudio un Plan de Vialidad Comunal que haga posible las densidades propuestas y cumpla su rol en el Area Metropolitana.
- 5.16.10 Estudiar y proponer una reglamentación que tienda a la preservación de la arborización existente e incentive el uso del árbol como un elemento espacial básico para la construcción de la imagen de la Comuna de Vitacura.
- 5.16.11 Promover en conjunto con Comunas de características similares, las iniciativas que signifiquen modificaciones a la legislación vigente que permitan una acción del Municipio con mayores atribuciones para proponer el Plano Regulador par su territorio.
- 5.16.12 Proyecto Rio Mapocho.
Nos parece necesario destacar de una manera especialmente relevante el proyecto Rio Mapocho porque estimamos que constituye un elemento básico para la identidad de la comuna de Vitacura.

Físicamente se convierte en su columna vertebral, ya que es la única comuna en que el río pasa por el centro de su territorio, sitúandola en la geografía del valle de Santiago y construyendo con un fuerte elemento natural su eje cordillera mar, eje que señala el destino presente del país.

La incorporación del río a la Comuna creemos que es una tarea importante por lo que debiera ser un tema de proyecto prioritario.

6. PROPOSICIONES DE UN CALENDARIO Y PLAN DE ACCION

Con la información acumulada, de participación vecinal, de ideas y propuestas presentadas, de estructuración política de la administración municipal, de oportunidad para adoptar las medidas conducentes a que Vitacura se un buen ejemplo dentro del ámbito metropolitano de Santiago, esta Comisión estima necesario proponer un plan concreto de acción y un calendario de actividades que permita durante el curso del año 1993 contar con un Plan Regulador adecuado para la comuna.

De acuerdo a lo expuesto, esta Comisión estima, en síntesis, que la proposición para el Plan Regulador Comunal de Vitacura (P.R.C.V.) entregada en Noviembre de 1992 no puede ser aplicada en los términos presentados.

La comuna está constituida por sus habitantes y por un espacio físico determinado que es necesario planificar en su desarrollo para mantener sus características y a la vez permitir su crecimiento y renovación permanente.

A través de la opinión de los representantes democráticamente elegidos por los Vecinos (Concejales y Directivas de Juntas de Vecinos) esta Comisión ha detectado un alto grado de sensibilización frente al desarrollo urbano y al futuro de la comuna.

Igualmente, estima que es el momento oportuno para abordar adecuadamente, en el tiempo que sea necesario, con los recursos que se requieran, con un máximo consenso posible y con toda la información disponible, el diseño definitivo de un Plan Regulador comunal.

Hemos planteado que este instrumento normativo debe ser una herramienta ágil que estableciendo reglas claras en el tiempo, permita su adecuación permanente para mantener viva la potencialidad urbana comunal.

Igualmente hemos opinado sobre los valores positivos de la proposición presentada, especialmente en lo que se refiere al rol del municipio como impulsor del desarrollo y a la participación activa de los vecinos en la protección del medio ambiente y de la calidad de vida.

La realización de este plan de acción y programa de actividades no será posible si no cuenta con la voluntad política y el consenso necesario para su puesta en marcha, si no se le otorga el tiempo y los recursos requeridos para su implementación y si no se actúa ágil e imaginativamente.

Es necesario también que la administración municipal incorpore instancias ejecutivas que faciliten la contratación de estudios externos que mantengan actualizada permanentemente la información requerida por los estudios de desarrollo urbano, y, en general, por los estudios necesarios para formulación del Plan de Desarrollo Comunal (SECPLAC).

6.1 Proposición 1. Formación de Unidad de Desarrollo Urbano Comunal.

Esta oficina debiera ser una Unidad autónoma dentro de la estructura municipal, tal como lo fueron los Departamentos de Asesoría Urbana.

Sin embargo, dentro de la legislación vigente la elaboración del Plan Regulador está inserta dentro de las facultades de la Dirección de Obras Municipales, lo cual ha demostrado ser altamente inconveniente.

No obstante, la creación de esta oficina debe mantenerse ajena a la Dirección de Obras pues su función es totalmente diferente.

Debe ser una oficina de estudios ubicada en un recinto independiente con personal idóneo propio y equipamiento adecuado.

Su personal debe estar constituido, como mínimo por un arquitecto, jefe de la oficina, especializado en planificación urbana, dos arquitectos y otro profesional que puede ser del área de la Geografía, Sociología, Ingeniería Civil o Economía.

El jefe de la oficina debiera ser un arquitecto de mucha experiencia en el tema, que sea capaz de formar un equipo estable y capacitado para el manejo urbano comunal. En primera instancia podría ser un contrato de honorarios, mientras se consolida su acción y se pueda incorporar esta oficina a la planta de funcionarios municipales.

El equipo de esta oficina debe tender a una conformación multidisciplinaria y debe contar con un equipamiento mínimo de espacio físico de una dimensión adecuada para el trabajo con grandes planos, tableros de dibujos, planeras, computadores, secretaria y vehículo propio.

Su labor fundamental, en un primer momento, es constituirse en la contraparte para los estudios externos que se contratan, elaborar bases para los llamados a propuestas de consultorías externas, crear un archivo urbano comunal, mantener informadas a las instancias técnicas y políticas de la Municipalidad y a los vecinos debidamente organizados.

Su labor en el tiempo debe ser la permanente vigencia del Plan Regulador Comunal, con todos los cambios, ajustes y modificaciones que se vayan produciendo.

Su acción es operativa pero no ejecutiva.

Como oficina de estudios debe proponer al Concejo y a los organismos Técnicos Comunales y Ministeriales los estudios y proyectos que sean necesarios para el más adecuado manejo urbano. Proponemos su creación durante el mes de Febrero de 1993.

6.2 Proposición 2. Formación de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Formación de una Comisión Permanente de Desarrollo Urbano Comunal, correspondiente a las "City Planning Commission" de las ciudades y condados en U.S.A.

Esta Comisión debe ser formada por vecinos que sean profesionales con conocimiento sobre el desarrollo urbano y su función es servir de apoyo a la oficina de Desarrollo Urbano Comunal y de constituirse en opinión informada ante el Alcalde, los Concejales y los vecinos.

Se propone su formación integrada por las siguientes personas.

- 1 Concejal que la preside.
- 1 Presidente de la Unión Comunal de Juntas de Vecinos
- 3 Arquitectos pertenecientes a Juntas de Vecinos
- 2 Vecinos relevantes que sean profesionales en otras disciplinas.e

Proponemos su formación durante el mes de Febrero de 1993.

6.3 Proposición 3. Profundización del Estudio para la Formulación de un Diagnóstico comunal.

La proposición estudiada para el P.R.C.V. se fundamentó en un diagnóstico elaborado anteriormente por la Municipalidad de Las Condes y algunas materias específicas que hubo que profundizar. Esto consta en los términos de referencia de su contrato además de lo informado personalmente por los profesionales responsables.

Del análisis de estos antecedentes se desprende su insuficiencia y justifica la generalidad con que se abordan temas relativos a aspectos demográficos, de organización social y de análisis urbano.

Esta Comisión estima indispensable la profundización de estos estudios para permitir la formulación de un diagnóstico acertado que fundamente sólidamente las propuestas y alternativas de diseño y ordenanzas para un Plan Regulador Comunal.

Proponemos para su elaboración la contratación de una asesoría externa a consultores calificados escogidos por medio de una propuesta pública.

Dado que se trata de una profundización y ampliación de estudios existentes, creemos que es una labor relativamente rápida de elaborar y proponemos el siguiente Calendario.

Marzo de 1993	- Recopilación de antecedentes.
Abril de 1993	- Formulación de Bases para un llamado a Propuesta Pública de Consultores Calificados.
	- Llamado a Propuesta.
	- Adjudicación y Contrato de Trabajo.
Mayo-Junio-julio de 1993	- Elaboración del Estudio
Agosto de 1993	- Entrega de Estudio y Conclusiones.

6.4 **Proposición 4. Encuesta a la Comunidad.**

Formando parte de una profundización de los estudios para la formulación de un diagnóstico comunal, y en forma secuencial a él, se propone la realización de una encuesta realizada científicamente por una empresa especializada, seleccionada a través de propuesta pública y en coordinación con el equipo profesional que efectúe el diagnóstico.

Esa encuesta permitirá reafirmar las aspiraciones detectadas en la comunidad en cuanto a su imagen de ciudad deseada y calidad de vida actual y proyectada.

El pensamiento de la mayoría comunal será el que informe las bases conceptuales del proyecto definitivo del Plano Regulador Comunal (P.R.C.) para Vitacura de tal manera que su proposición sea apoyada por una base sólida y su impugnación sea sólo un pensamiento de minoría.

La realización de esta Consulta debe ser oportunidad para informar, no sólo sobre el P.R.C. sino también para establecer las prioridades para un Plan de Desarrollo Comunal, por lo tanto junto a la oficina de Desarrollo Urbano debe intervenir el SECPLAC en el desarrollo de la ficha para la encuesta.

Esto permitirá, junto con otros antecedentes, reformular una zonificación urbana y reestructurar los límites territoriales de las Juntas de Vecinos.

Proponemos el siguiente calendario.

- | | |
|---------------|--|
| Abril de 1993 | - Formulación de las bases para un llamado a propuesta pública para la realización de la encuesta.
- Llamado a propuesta
- Adjudicación de la propuesta y Contrato de Trabajo. |
| Mayo de 1993 | - Elaboración de la ficha de la propuesta con la empresa contratada.
- Realización de la encuesta. |
| Junio de 1993 | - Procesamiento de la encuesta.
- Entrega de conclusiones y resultado de la Encuesta. |

6.5 **Proposición 5. Reformulación del Plan Regulador Comunal**

Basándose en los innovativos aportes de la proposición entregada por la Universidad Católica, en el estudio para un diagnóstico Comunal, en la encuesta a la Comunidad, y aprovechando la sensibilización existente en los vecinos sobre el destino urbano, la estructuración de instancias consultivas y operativas y la voluntad del estamento político Comunal, proponemos Reformular el Plan Regulador mediante la contratación de una asesoría externa a empresas consultoras calificadas, seleccionada mediante propuesta pública.

Este estudio debe iniciarse con la entrega de las Conclusiones del Diagnóstico Comunal, es decir, en Agosto de 1993.

Antes de esta fecha será necesario cumplir con los siguientes pasos.

- Formulación de Bases para un Llamado a Propuesta Pública.
- Llamado a inscripción para empresas Consultoras.
- Calificación de empresas Consultoras.
- Llamado a Propuesta.
- Adjudicación y Contrato de Trabajo.

Para la ejecución del estudio se proponen plazos tentativos que deben ser definidos por los Consultores contratados.

- Presentación de Proposiciones alternativas = 3 meses
- Desarrollo de la alternativa seleccionada = 2 meses
- Proceso de aprobación de acuerdo a la normativa vigente = 3 meses.

6.6 Proposición 6. Medidas Transitorias de Acción Inmediata

Tal como se plantea en las conclusiones de este informe proponemos iniciar de inmediato la revisión del actual Plan Regulador y sus normas vigentes, según se indica en el punto 15 del Capítulo de Conclusiones y Recomendaciones.

Esta materia debe encomendarse a la Unidad de Desarrollo Urbano que se forme, quien deberá coordinarse con la Comisión de Desarrollo Urbano.

Vitacura, 30 de Enero de 1993

ANEXOS

Stgo. 7 de Enero de 1993

Señores Arquitectos

Germán Bannén
Juan Hornold
Mario Recordón
Carlos Alberto Urzúa
Presente

Los abajo firmantes, arquitectos residentes en el triángulo comprendido entre el río Mapocho, Américo Vespucio y Avda. Vitacura, denominada como ZU7 en la proposición de Plan Regulador hemos querido plantearles a Uds. como asesores del Consejo Municipal sobre esta materia, algunas inquietudes que se deducen de su estudio:

Antecedentes del Area

El sector mencionado constituye un área consolidada, de gran calidad ambiental y el único retazo de superficie significativa del antiguo Barrio Vitacura que aún sobrevive el desarrollo indiscriminado del sector.

Hasta ahora, el esfuerzo de sus habitantes que con sus inversiones en la mantención y renovación constante de las construcciones y jardines ha permitido la preservación de un tejido urbano sutilmente jerarquizado dentro de una escala adecuada para el desarrollo de actividades cotidianas.

Este patrimonio se ha visto favorecido por la normativa existente que a pesar de sus deficiencias evidentes, en lo fundamental ha restringido la altura y distanciamientos entre construcciones de manera de mantener la escala mencionada, la privacidad y soleamiento necesarios para una calidad de vida.

Cabe hacer notar que uno de los fundamentos de la ordenanza local de 1981 vigente con algunas modificaciones a la fecha, fué el no *... "alterar violentamente el orden propuesto e introducir, sorpresivamente, condiciones de edificación en altura en sectores propuestos a la comunidad como barrios de densidades medias o bajas"*.

Las óptimas características ambientales conseguidas han generado una presión comprensible por habitar un sector cuya capacidad de densificación es limitada y vulnerable. En efecto, una densificación desproporcionada como la propuesta por el estudio del nuevo Plan Regulador significa un deterioro irreparable en la calidad de vida de un barrio que es ya patrimonio de la ciudad de Santiago.

La vegetación y la naturaleza no son suficientes para mantener una calidad ambiental en que la escala, calidad y disposición de las construcciones completan un todo indisoluble.

Densificación y Accesibilidad

La densificación propuesta, de más de 6 veces respecto de la actual y más de 4 veces superior a la meta del Plan Intercomunal, sin medidas paralelas concretas en cuanto al mejoramiento de la accesibilidad al triángulo, hace dudar aún más de su sensatez.

En efecto, por su conformación física los accesos desde el área central se producen a través de dos nudos viales - Rotonda de Yñacura y cruce Yñacura / Américo Vespucio - cuya situación actual (con un 20% de restricción vehicular) es de saturación total en períodos punta. El tercer vértice, Américo Vespucio / Comodoro Merino B. no consulta conexión para acceder desde el centro a Vespucio.

Descóncemos, ya que la primera proposición de Plan Regulador no lo consulta, si existen inversiones programadas respecto de soluciones concretas a este problema.

Atomización de Actividades no Residenciales

Los criterios de localización de actividades no residenciales, en particular el incentivo a la ubicación de servicios y comercio en casi la totalidad de las calles del sector conlleva problemas obvios de deterioro a la calidad de vida.

Fomenta el aumento de flujos vehiculares por el tejido urbano, genera problemas de ruidos propios de su funcionamiento y por carga y descarga, y aumenta el problema de seguridad del sector por el abandono nocturno y de fines de semana de estas instalaciones.

Aún más, va en contra de la tendencia natural de localización de estas actividades en las vías o intersecciones principales.

Distanciamientos y Rasantes

La normativa de rasantes y distanciamientos y la no limitación de la altura disminuye notablemente la privacidad, asoleamiento respecto de la situación actual.

Si partimos de la base que el Plan Regulador propuesto no pretende ahuyentar a los residentes de esta área y como lo plantea en sus fundamentos pretende mejorar sus condiciones de calidad de vida, llama particularmente la atención que se haya usado en este caso, criterios de distanciamiento y rasantes muy distintos que en otras áreas de la comuna.

Por ejemplo, un distanciamiento de 8 metros para una altura de 2 pisos en un área (ZU1) se transforma para ésta (ZU7) en 6 metros para 6 pisos. Misma cosa para las rasantes que en la Zona ZU1 es de 60° y para la ZU7 es de 70°, siendo la actual de 60°.

Como se trata de normas que controlan básicamente privacidad y el asoleamiento, para una calidad ambiental equivalente en sectores de viviendas mayoritariamente de 1 y 2 pisos, como son los dos ejemplos, no parece coherente haber usado criterios tan dispares a no ser que dentro de los costos del plan se haya consultado una indemnización por pérdida de calidad de vida para los actuales residentes del sector.

Valorización de las Propiedades ?

Esto podría entenderse a través de la mención que se hace en los objetivos generales del plan respecto a la "valorización de las propiedades" que sería un beneficio de la normativa insinuada en la proposición.

Pero ello se aleja más aun de la realidad ya que desconoce que la gran calidad ambiental del barrio ha generado una plusvalía equivalente para las actuales viviendas sin mediar un desarrollo inmobiliario.

Si bien es posible que los primeros grupos en vender sus propiedades para un desarrollo inmobiliario podrían aumentar el alto valor actual de sus propiedades, los vecinos perderán la opción de venta de sus viviendas como tales, quedándoles como únicos posible compradores las actividades no residenciales y los agentes inmobiliarios.

Este aumento de la oferta de propiedades que sin duda provocaría la puesta en marcha de un plan como el descrito, así como la especialización de la demanda no genera necesariamente una valorización sino que posibilita lo contrario.

Conclusiones

Percebimos que los objetivos generales del Plan Regulador y en especial los beneficios formulados por el mismo no se reflejan en este caso a través de los criterios y la normativa propuesta, sino que por el contrario produce un perjuicio a los actuales moradores del barrio incentivándolos a su abandono.

No entendemos y por lo tanto no podemos compartir el criterio de Bien Común usado por el Plan Regulador que nos haga comprender y aceptar el deterioro de la calidad de vida existente que conlleva para nuestro sector, de características tanto o más deseables que las de otros especialmente protegidos por el plan.

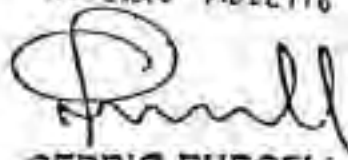
El concepto de Bien Común en el Diseño Urbano no puede desligarse de una imagen de ciudad y barrio, la cual si bien no es objetiva y por lo tanto puede ser distinta para sus habitantes, debe ser objeto de una aprobación democrática por los mismos y no una imposición.

El Plan Regulador es sólo un instrumento para concretar en el tiempo la imagen preferida dentro de las limitaciones que impone la realidad concreta. De este modo se transforma en una base estable para el desarrollo comunal.

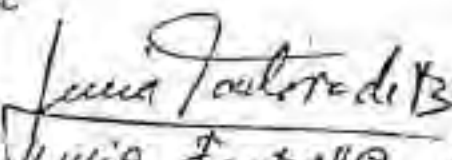
Atentamente,



ALBERIO MOLETTO R.



CECILIA BUSCETTI



JULIA FONTANA



ALBERTO R. H. H. H.

REUNION DE ALCALDE, CONCEJALES Y PRESIDENTES DE JUNTAS DE VECINOS
PARA ANALIZAR EL PLANO REGULADOR PROPUESTO POR LA
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATOLICA DE CHILE

Sr. Alcalde, Sres. Concejales de la Ilustrísima
Municipalidad de Vitacura, Sres. Presidentes de Juntas de Vecinos

Aprovecho esta reunión para expresar como Presidente de
la Junta de vecinos A-4, "El Cacique", la opinión que a esta
Junta le merece el referido plano.

GENERALIDADES

El Gobierno anterior, en materia de vivienda, abordó
dos tareas fundamentales. A través, del desarrollo de la vivienda
social la erradicación de las poblaciones callampas, mal endémico
de nuestras ciudades y la reconstrucción de la zona más densa en
industria, vivienda, comercio y servicios públicos afectados que
fué afectada por el terremoto de 1985, uno de los más
devastadores que tiene memoria el país y cuyos efectos se
centraron entre la tercera y séptima regiones.

Sin embargo en materia de planificación urbana entregó
a las leyes del mercado el desarrollo de las ciudades, política
que aún impera.

La importancia que presentaba el Urbanismo como ciencia
de planificación fué desvalorizada. El cargo de Asesor
Urbanistas en las Direcciones de Obras fué eliminado, al igual
que las Corporaciones Interdisciplinarias que las Municipalidades
habían formado para el desarrollo urbano de sus diferentes
comunas.

En este liviano ambiente el Alcalde Sr. Ballas
pretendió finalizar su período, legando a la comuna recién creada
el Plano Regulador que la regiría. No sabía la complejidad de su
pretensión y como no constituyó el CODECO, careció de la
contraparte necesaria para advertirle que la asignación, sin

concurso público de antecedentes, a la Universidad Católica era un error.

La complejidad de la materia asigna a la Universidad el papel de Colaboradora; pero no de Ejecutora. Su falta de medios y equipos profesionales interdisciplinarios, y el desconocimiento de la voluntad del vecindario, manifestada a través de un Cabildo Electrónico poco publicitado, trajo por consecuencia el diagnóstico errado de la voluntad de sus vecinos, quienes en un acto público bochornoso rechazaron violentamente su proposición.

Se ha perdido un tiempo vital.

Hoy la comuna está en una situación de extremo riesgo. Las leyes que aprobaron anteproyectos por la normativa vigente, les crea derechos. La modificación de las normas que configuren los nuevos planos no los alcanzarán. Por ello es necesario aunar nuestros esfuerzos y considerar la participación activa de los 90.000 vecinos, para que su voluntad deba ser respetada.

Estamos conscientes que la ciudad debe densificarse y poner coto a su crecimiento. Pero también seremos inflexibles en aceptar sobre-densificaciones que conducen inexorablemente al deterioro de la "CALIDAD DE VIDA" de sus habitantes.

Entendemos que el BIEN PRIVADO está supeditado al BIEN COMUN. Esta utopía es la aspiración de todos. No existe discusión cuando los factores constitutivos del BIEN COMUN, concuerdan con los intereses particulares, pero el trasvasijar este bien en favor de la comunidad, requiere de un consenso público y extrema cautela por parte de la autoridad, para actuar en esta materia, libre de la presión de grupos interesados.

El planificador conoce esta problemática, por ello plantea desarrollar Vitacura a través de la GESTIÓN TERRITORIAL CONCERTADA entre la AUTORIDAD, VECINOS y EMPRESAS.

La idea base del plano es lograr una mayor densificación a través de fórmulas geométricas y aritméticas, maximizando el precio del terreno, el mayor lucro para las gestoras inmobiliarias y la igualdad de oportunidades para todos los vecinos. Con ello se da término a la zonificación en alto, media o baja vigente de la norma actual.

Sin embargo este principio degrada al hombre, situándolo por debajo de los intereses económicos. La eliminación de las zonas diferenciadas deja expuesta la comuna al desarrollo de un proceso desordenado de remodelación, y el hombre anestesiado por la publicidad es apoderado por la codicia, y nace el temor y desaliento para conservar o remodelar sus propiedades inmuebles.

El espacio urbano es un recurso escaso, no se puede abusar de él a través de la densificación, sus resultados han sido analizados por psiquiatras, psicólogos y especialistas en medio ambiente quienes han observado el deterioro físico y psíquico del ser humano sometido a este proceso.

Yo pregunto ¿ que le sucede y como se comporta el hombre inserto en una densidad de 100 Hab/Hec, 1.000 o 4.000 Hab/Hec ?.

La Autoridad Comunal, ha fijado como principal tarea la disminución de la delincuencia.

Esta se ampara en la falta de dotación policial y cesantía.

La acción conjunta Municipalidad, Carabineros, permitirá a corto plazo contar con un mayor contingente policial, y por otra parte el manejo eficiente de la economía tiende a disminuir la cesantía.

Sin embargo este esfuerzo puede revertirse si la Comuna es sometida a un violento crecimiento demográfico.

La antipatía natural entre el residente tradicional y el que recién llega, atentarán contra la formación de grupos comunitarios organizados, se perderá el sentido de barrio y la sociedad quedará a merced de bandas, modelos contemporáneos de delincuencia urbana.

La Unión Comunal, a través de las Juntas de Vecinos ha palpado que más del 80% de sus vecinos desea vivir en viviendas unifamiliares, con terreno y jardín propios. Ello demostró la incompatibilidad entre la vivienda unifamiliar y la edificación en altura.

Por ello la construcción de edificación en altura, que puede desarrollarse aglomerando sitios en manzanas destinadas a viviendas unifamiliares conduce irreversiblemente a su destrucción y compulsa al vecino a participar en esta Gestión, previendo la desvalorización de su Bien Raíz.

La aceptación de estos postulados significarían dar espacio a la Dictadura y Terrorismo Inmobiliario.

OBSERVACIONES AL PLANO

a) Vías de circulación:

No resuelve los nudos conflictivos, como Plaza Irene Frei, Rotonda Pérez Zujovic, etc.

No determina perfiles adecuados para Avenidas y calles cuyo actual residencial destino sería por comercial, destruyendo la trama de vías de circulación intercomunal de Santiago por el América Vespucio y Kennedy.

No cuantifica el número de vehículos que es capaz de soportar la red actual, ni tampoco la que se derive de la densificación propuesta.

Para solucionar la congestión vehicular, plantea, cambios modales en el uso del transporte. Ello requiere de edificios o playas de estacionamiento. El planificador desconoce la fisonomía del negocio, su costo de operación derivado del alto precio del terreno y construcción, lo harán inaccesible a la mayoría de sus habitantes.

No queda mas solución que la ofrecida por las empresas de transporte público-privadas que otorgan solamente el servicio a zonas que les son rentables.

El vasto sector correspondiente a la Junta A-4, que presido, quedó privada de ella. A pesar de las gestiones del Sr. Alcalde ante el Ministerio de Transportes y el empresario dueño de la línea, éste aún no devuelve el servicio.

b) Polos de desarrollo.

No define los lugares donde debe desarrollarse las actividades públicas. Por el contrario el comercio se plantea en forma lineal dependiendo para su desarrollo del uso obligado de servicios de transportes, con las consecuencias señaladas anteriormente.

c) Areas verdes :

Contradice lo dispuesto por el Ministerio de la Vivienda quien fija como límite de la zona de expansión urbana la cota 1.000, agregando a ésta 100 mts. más de altura, posibilitando así, en contra de la voluntad de ese Ministerio la disminución del área verde de la comuna.

Se acepta que los clubes, como Sport Francés, Manquehue, Polo San Cristóbal, pueden ser loteados o canjeados por ubicaciones más alejadas.

Por la densificación propuesta no nos extraña que en un futuro próximo la Comuna de Vitacura se divida en dos.

Una entre la Avenida Kennedy y el río, y la otra entre el río y el Cerro Manquehue. De consumarse lo anterior la primera quedará desprovista de toda área verde, acentuada con lo necesaria desforestación de jardines privados para dar paso a las nuevas edificaciones.

Así el verde de nuestra comuna habrá desaparecido.

d) Densificación

El área de la Junta de Vecinos A-4, delimitada por la Avenida Américo Vespucio, Manquehue Norte, Escriba de Balaguer y Espoz, está afecta a las disposiciones de las zonas ZU-1, ZU-2, ZU-3, ZU-8, ZE-3 y ZE-4.

Como sus disposiciones son conocidas por los presentes, solamente quiero poner énfasis en la ZU-3, que afecta a la mayor parte de nuestro territorio.

Esta zona está compuesta por 157 manzanas donde actualmente residen alrededor de 11.000 personas en 3.000 casas unifamiliares.

Como muestra hemos elegido el área circunscrita por la Avda. Luis Carrera, Candelaria Goyenechea, Américo Vespucio y Escribá de Balaguer, cuya superficie es de 64,75 ha. totales y 49,80 ha. netas.

Proposición del Plano para esta zona con el siguiente impacto urbano :

- Coeficiente de constructibilidad : 1,6.
49,80 ha. X 1,6 = 79.692 m².

- Número de viviendas : 125 viv./ha.
49,80 ha. X 125 = 6.225 viviendas.

- Número de habitantes : 3,6 hab./viv., estándar actual
6.225 viv. X 3,6 hab./viv. = 22.410 habitantes.

- Número de m² construidos por ocupante :
79.692 m² / 22.410 hab. = 3,55 m²/hab.

- Número de automóviles : 1,5 auto/viv.
6.225 viv. X 1,5 auto/viv. = 9.337 automóviles, que ocupan 9,33 ha..

Comparando estas cifras con la realidad actual indicamos :

- Número de habitantes total del territorio A-4 :
11.000 hab. contra 22.410 hab. propuesto para sector.

- Número de viviendas total del territorio A-4 :
3.000 viv. contra 6.225 viv. propuesto para sector.

e) Impermeabilización del suelo

Todo Vitacura es tributaria del río Mapocho.

En la devastadora crecida del año 1984, corría por su cauce 600 litros de agua por segundo. Según estudios hidrológicos del Ministerio de Obras Públicas, el río se desborda con un

caudal de 800 litros por segundo inundando con todas las impredecibles consecuencias el centro de Santiago.

Al proponer que el 60% del sub-suelo pueda construirse para estacionamientos y bodegas se alcanzará en zona de muestra la siguiente superficie :

Superficie actual de calles	: 14,95 ha.
Superficie propuesta 60% de manzana neta	: 29,88 ha.
	<hr/>
	44,83 ha.

Vale decir impermeabilización del 69% de su superficie.

Si este porcentaje se proyecta a toda la comuna las consecuencias serán inevitables.

Derivado de todo lo anterior, para mejorar el presente documento, esta Junta propone:

Reformular las disposiciones de las diferentes ZU, de tal forma que :

1º La densidad deseable para la comuna no debe ser superior a la que resulte de un estudio profundo de las microzonas que conforman las diferentes ZU.

2º Para conseguir las densidades deseables dar preferencia a las normas que conduzcan a la edificación de Condominios desarrollados en baja, en vez de edificación en altura.

3º Recuperar las zonas diferenciadas del Plano vigente, agregando solamente la participación vecinal a través de la suma de los predios individuales.

4º Rasantes; máximo 60º, para cualquier zona, medidos desde sus deslindes, Y NO desde el eje de las calles, asegurando el mínimo de asoleamiento de 2 horas diarias durante el solsticio de invierno a la vivienda ubicada en el primer piso.

5º Restitución a Jardín del Este de las condiciones de construcción expropiadas por el Plano Regulador vigente, y por sus características presevar Santa María de Manquehue y Lo Curro.

69 Los cambios de zonas, alta, media o baja, no deben ser delimitadas en los ejes de las manzanas, sino en los ejes de calles.

No tiene importancia que en una manzana donde se levantarían edificaciones en media altura enfrente calle de por medio con una manzana destinada a baja altura.

79 Las alturas máximas en las ZU donde se permita edificación en altura, no deben sobrepasar los 6 pisos, medidos desde la cota 0 del terreno, de manera que los coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo deben ser revisados de acuerdo a esta proposición para así mantener la presencia de los cerros como marco fundamental, del paisaje de la comuna.

89 Frente al peligro del desborde del río, debe eliminarse los pisos sótanos para ser utilizados en accesos y habitaciones de conserjes, y la mansarda por ser una interpretación fraudulenta de la Ley General de Urbanismo y Construcción que normaba a la anterior a la actual.

99 Se rechaza el establecimiento de comercio en la Avda. Américo Vespucio por ser parte del sistema vial interurbano, Avenida Kennedy, entre Américo Vespucio y rotonda Pérez Zujovic, Avenida Manquehue entre Vitacura y Escribá de Balaguer, por no tener éstas espacio para desarrollar un perfil con calles laterales de servicio.

109 Se propone reperfilear la Avenida Vitacura, estableciendo una pista central, separados sus sentidos de tránsito por un bandejón a fin de evitar giros inconvenientes. El ensanchamiento de esta arteria debe ser aprovechado en pistas laterales de servicio para el comercio que allí se sitúa.

En las zonas donde no exista la posibilidad de ensanchamiento no debe permitirse agrupaciones comerciales.

119 Debe disminuirse la altura de los edificios en Avenida Américo Vespucio, Kennedy y Manquehue, a fin de obtener una menor densidad vehicular que no altere la expedición de estas vías.

129 Deben privilegiarse por sobre el comercio lineal nudos como: Los Cobres de Vitacura, Lo Castillo y otros ubicados

dentro de las zonas residenciales a fin de evitar el uso excesivo del transporte.

139 Debe reproponerse la cota 1.000 como límite de la expansión urbana.

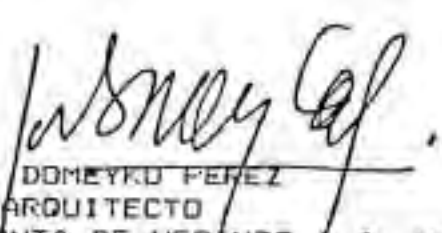
149 Deben preservarse, a pesar de ser Sociedades Anónimas la permanencia de los clubes deportivos privados.

159 Deben ser revisadas las concesiones de las riberas del Mapocho, a fin de que sus espacios sean preferentemente verdes y públicos, separando solo aquello destinado a edificaciones y áreas deportivas lucrativas, obligándose al Administrador a conservar como área verde el resto del área entregada en concesión.

169 Por último establecer un Impuesto del 7% a toda nueva construcción en beneficio Municipal para el desarrollo, como parque público de las riberas del Mapocho que aún no han sido entregadas en concesión, mantenimiento de calles y mejoramiento del alumbrado público.

La comuna de la Reina es un ejemplo de como se puede con inteligencia, densificar conservando el entorno y aumentando a través del Parque Intercomunal las áreas verdes. Su trabajo se ha hecho en forma silenciosa y sin escándalo público. ¿ Por que nosotros no podemos lograrlo ?.

Sr. Alcalde, Sres. Concejales, de ustedes depende nuestra "CALIDAD DE VIDA" y la morfología de nuestra comuna.


LEON DOMEYKO PEREZ
ARQUITECTO

PRESIDENTE DE LA JUNTA DE VECINOS A-4, VIÑAICURA



INSERCIÓN

CAMARA CHILENA DE LA CONSTRUCCION

PLANO REGULADOR DE LAS CONDES

Ante diversas publicaciones aparecidas en la prensa en la que se citan parcialmente opiniones de nuestra institución que darían a entender que la Cámara Chilena de la Construcción aprueba y respalda la modificación propuesta por la I. Municipalidad de Las Condes a la Ordenanza Local de Urbanización y de Edificación de dicha comuna, publicada con fecha 9 de Marzo pasado, la Cámara Chilena de la Construcción considera oportuno precisar lo siguiente:

1. Nuestra institución reitera una vez más que es necesario modificar la normativa vigente, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes de Las Condes.
2. La Cámara Chilena de la Construcción es partidaria de un desarrollo urbano integral y armonioso de la ciudad que la haga sana, atractiva y eficiente.
3. El Gran Santiago requiere urgentemente de un aumento de densidad que aminore su crecimiento en extensión y el alto costo que ello conlleva. Por ello ha venido sosteniendo públicamente y ante la autoridad, desde hace dos años, la necesidad de revisar la normativa actual, disminuyendo la densidad de la llamada área de densidad alta y, al menos compensar la pérdida de potencial constructivo, incorporando otras áreas de la comuna a la renovación urbana, con aumento en sus densidades y con normativas que resguarden la calidad de vida vecinal.
4. Aunque la modificación propuesta por la I. Municipalidad de Las Condes está bien inspirada, no cuenta con el apoyo de nuestra institución por cuanto no cumple con las condiciones señaladas en los puntos 2 y 3 anteriores, es limitada y parcial, y por lo tanto, incompleta, restringida a una zona de la Comuna que constituye sólo el 7% de las áreas urbanas y de expansión urbana y no siempre soluciona los problemas vigentes, acentuando y no atenuando la segregación en la ciudad, desmejorando la calidad de vida de los habitantes al restringir y condicionar el uso del subsuelo para estacionamientos en vez de estimular esta opción.
5. La Cámara Chilena de la Construcción hizo llegar dentro del plazo legal a la I. Municipalidad su opinión técnica fundamentada sobre la proposición de modificación señalada, y reitera su ofrecimiento de prestar su cooperación sobre la materia en el momento y en las instancias que sean oportunas.

Santiago, Mayo de 1991.

Observaciones planteadas por la Cámara Chilena de la Construcción al Proyecto de Modificación del Plano Oficial de Urbanización de la Comuna de Las Condes y su correspondiente Ordenanza Local

OBSERVACIONES DE CARACTER GENERAL

Desde hace ya un tiempo, la Cámara Chilena de la Construcción ha venido observando y dando cuenta del creciente deterioro que se aprecia en el área urbana de la Comuna, especialmente en el sector de Densidad Alta, el que es consecuencia de dos tipos de factores: el primero es la grave disminución del espacio urbano, de áreas verdes públicas y la creciente congestión vehicular; el segundo se refiere a las Normas del Plan Regulador y sus consecuencias en la reducción de la privacidad, aislamiento, ventilación y usos de suelo inadecuados. Lo descrito deteriora la imagen urbana de la comuna y de condiciones de habitabilidad de sus habitantes, lo que produce un justo reclamo de sus actuales moradores y una demanda decreciente hacia las nuevas edificaciones que se levantan en esta área. Concordamos en que una parte del deterioro antes señalado es producto de una normativa que se ha aplicado durante casi 10 años, la que ha permitido excesivas densidades de población y coeficientes de constructibilidad.

Estos factores negativos fueron paliados parcialmente a través de modificaciones introducidas a la Ordenanza Local en 1988.

La proposición actual estaría llevando la solución a un extremo opuesto, por lo que sería deseable que las soluciones a los defectos de la actual Ordenanza Local—aunque reconocemos su urgencia—deben ser analizadas con prudencia y ponderar debidamente los probables resultados de su aplicación para evitar derivaciones negativas que hagan necesario volver atrás en las medidas que hoy se adoptan.

Todo conjunto de medidas urbanísticas y de edificación debe estar orientado por políticas generales y globales de cada comuna y del área metropolitana:

- 1) Debe considerar, obviamente, el carácter e imagen urbanos y arquitectónicos que producirá. Tal como la introducción de las rasantes produjo las fachadas en talud, la norma propuesta desincentivará el uso de terrazas y balcones y los volúmenes tenderán a ser paralelepípedos geométricos puros y de una misma altura. ¿Es eso lo que se pretende?
- 2) Debe considerar hasta dónde se pretende bajar las densidades de población, de modo que la densidad media de la Comuna en el área urbana se compatibilice con la densificación que propugna la Política Nacional de Desarrollo Urbano;
- 3) Debe analizar si es deseable incrementar o no los sectores productivos y de servicios. La norma propuesta no sólo ordena sino que, además, reduce drásticamente el crecimiento de todo tipo de equipamiento y actividades;
- 4) Debe ponderar si su política es la de disminuir también drásticamente—al menos durante los primeros años—la cantidad de permisos municipales, los metros cuadrados construidos, la mano de obra ocupada y la inversión que esto significa;
- 5) Debe evaluar el impacto que se producirá en el mercado de suelos y si ello es favorable o no al Bien Común, a los intereses de la comuna, de los vecinos y de los inversionistas. La normativa propuesta obliga a construir sólo en grandes paños de terreno—sobre 1.500 a 2.000 m² como mínimo—. ¿Cuántos terrenos disponibles de este tamaño hay en el sector? Por cierto que a futuro se podrán fusionar lotes menores, pero ¿qué probabilidad existe para ello y cuánto tiempo se requerirá? Todo este mayor tiempo significará un largo período de menor actividad;
- 6) Debe considerar que el aumento del tamaño mínimo de los terrenos y, por lo tanto de los edificios, desplazará la labor de las empresas inmobiliarias medianas y pequeñas;
- 7) Debe considerar si la normativa que se establezca sobre estacionamientos significará realmente una solución al problema de congestión vehicular de superficie. Evidentemente existen otras soluciones tales como el construir grandes plazas en el subsuelo de los espacios de uso público, preferentemente cercanos a la red de Metro o a las grandes vías de la Comuna; o bien, permitir ampliar las áreas de estacionamiento de los edificios en el subsuelo de las calzadas que enfrentan,

posibilidad esta última que quedaría bloqueada al prohibir construir debajo de los antejardines.

En razón de los argumentos expuestos y otros que no hemos detallado para evitar una mayor extensión de este documento, es que estimamos que la normativa propuesta, tal como es muy parcial en la modificación de la actual Ordenanza también es muy parcial en su enfoque global sobre el desarrollo urbano de la Comuna. Estamos totalmente de acuerdo con propender "a una mejor calidad de vida" pero éste no es el único factor del desarrollo urbano y del económico-social.

En la forma que se propone la modificación en referencia parece una serie de medidas puntuales, aisladas y hasta caprichosas (¿por qué antejardines de 7 m. y no 5, 6 u 8 m.? ¿por qué alturas de "anchos de calle más 14", más un piso recogido y no dos o tres?, ¿por qué unas rasantes a 6.50 m. y no a 5, 6 7 u 8 m. y, por qué otras a ras de suelo?). ¿Hay estudios que avalen que las cifras que se establecen son óptimas para los fines que se persiguen? ¿Es un mínimo óptimo -técnicamente hablando- 6 m. para un pasillo subterráneo de circulación de automóviles en un sentido?

Habría sido del todo deseable y aconsejable que en su presentación la Municipalidad hubiera explicitado sus políticas generales y específicas sobre estas materias, su entronque y coordinación con las políticas metropolitanas de desarrollo urbano y cómo estas políticas se expresan a través de toda el área urbana de la Comuna.

Finalmente, como una observación y proposición de carácter general, estimamos que para paliar los problemas que producirá inevitablemente la aplicación de la normativa propuesta y como una fórmula de compensar la disminución de las densidades medias de la Comuna, sugerimos las siguientes proposiciones que esta Cámara ha venido señalando últimamente en forma reiterada:

- a) La apertura de otras áreas de la Comuna hacia el proceso de renovación urbana mediante aumentos prudentes en la densificación y con una normativa estricta que resguarde la habitabilidad y calidad de vida de sus habitantes. La edificación en altura no es mala per se y no presenta problemas cuando su relación volumétrica con las construcciones vecinas es adecuada.
- b) Eliminar la distorsión que introdujo el D.S. N° 153 de 5 de agosto de 1986, cuya finalidad no es clara y cuya única consecuencia ha sido agravar la segregación social en la Comuna, situación que hoy más que nunca parece indispensable de corregir.

Estas dos medidas permitirían, además de los efectos ya indicados, un estímulo importante a la pequeña y mediana empresa y la posibilidad de generar viviendas de un sensible menor costo. Es obvio que estas proposiciones debieran ser necesariamente simultáneas con la modificación propuesta, para producir el justo y necesario equilibrio entre unas y otras medidas. Por otra parte, el desconocimiento de las políticas generales impide estar ciertos que las medidas compensatorias propuestas vayan a estar contenidas en las futuras modificaciones al Plan Regulador que se han anunciado como, tampoco, el plazo en que podrían ser implementadas.

PROBLEMAS EN LAS CONDES

Estudio realizado por don Osvaldo Fuenzalida Dublé, Abogado, Director y Ex Presidente de la Asociación de Corredores de Propiedades, miembro de la Comisión de Urbanismo y Consejero Nacional de la Cámara Chilena de la Construcción.

Desde hace algún tiempo, se están produciendo crecientes conflictos entre propietarios de Las Condes. Algunos han cedido a la tentación de vender sus casas a empresas que pretenden demolerlas y edificar torres de departamentos en los terrenos donde estaban emplazadas.

Ello provoca un cambio en la vida del barrio, disminuye la privacidad, aumenta el tránsito vehicular y la población. El aumento de habitantes, genera necesidades de servicios, como almacenes, lavanderías, autoservicio, etc., lo que, a su vez, atraen oficinas de profesionales. En definitiva, el barrio formado por casas unifamiliares ubicadas en terrenos generosos, cambia y se transforma en otro de departamentos, con otras características.

El incentivo por vender es netamente económico. El valor del metro cuadrado de un lote bien ubicado, apto para edificar en altura, en sectores residenciales (no comerciales), pueda llegar a UF 17 en El Golf y UF 15 en las primeras cuadras de Vitacura. En cambio, un terreno apropiado para construir una vivienda unifamiliar en La Dehesa, puede conseguirse por 2,5 a 3 UF el m².

Por otra parte, el que vende percibe que su voluntad de permanecer en su casa, a toda costa, se estrellará con la realidad del mercado. Este le mostrará, tarde o temprano que el barrio cambiará, él perderá privacidad y vivirá incómodamente sobre un capital del que no estará obteniendo el rendimiento adecuado, en comodidad o en dinero.

Este fenómeno se produce por la tremenda presión que está recibiendo el sector Oriente de Santiago, en el cual quiere residir el 45% de la población, recientemente encuestada por don Sergio Almaraz (ver cuadro 1). El área urbanizable ha sido empujado hasta los primeros faldeos cordilleranos, de tal modo que se agotará en 1995 en La Reina y Las Condes, el año 2005 en Vitacura, restando, solamente paños aislados y muy lejanos en Lo Barnechea, después de ese año (ver cuadro 2).

Recordemos que Santiago crece en 100.000 habitantes al año, que ocupan anualmente 1.000 nuevas hectáreas.

Las personas que se trasladan al Oriente son aquellas de mediana y alta capacidad económica, que pretenden mantenerse en un barrio con vecinos de similares características. Ello les impide trasladarse al sector industrial del Norte, así como aquellos muy ricos, pero ocupados por personas de menor ingreso, en el área Sur y Poniente.

La acumulación de residentes obligará a la densificación de los barrios, a la construcción de departamentos en altura o town houses muy densas. Es esencial que la población tome conciencia de este fenómeno aparentemente inexorable y la autoridad adopte las medidas preventivas lógicas.

No se puede ignorar la realidad y construir un dique legal artificial que la controle, pues, en algún momento, esa barrera será desbordada y la ciudad inundada desordenadamente por una población contenida fuera del lugar donde desea vivir.

Es necesario prevenir lo que vendrá, con medidas imaginativas, creando normas que permitan la densificación, provocando el mínimo de molestias a los actuales residentes. Por ejemplo, permitir cualquier altura, en cualquier barrio, siempre que a medida que ésta aumente, haya una mayor separación de los vecinos.

Debe prevenirse las necesidades que provocará el aumento del número de automóviles, que en Las Condes, se duplicará cada 5 años (y no cada 7 como ocurrirá en el país). Debe aumentarse la dotación de agua potable que faltará en el corto plazo, así como la de alcantarillado. Deben destinarse amplios terrenos para parques y plazas, que a medida que se densifique la comuna, se harán más necesarios, en fin, debemos prepararnos para elaborar un plan que acoja el crecimiento del área como un fenómeno normal e inevitable y no dictar normas parciales y de parche que solucionan la emergencia y no el gran problema.

CUADRO Nº 1
LUGARES DESEADOS PARA VIVIR

	DEMANDA	%
SECTOR CENTRAL (1)	7.594	15,9%
SECTOR NORTE (2)	1.129	2,4%
SECTOR ORIENTE (3)	21.790	45,5%
SECTOR PONIENTE (4)	5.306	11,1%
SECTOR SUR (5)	12.109	25,3%
TOTAL GENERAL	47.928	100,0%

(1) Incluye las comunas de Santiago, Independencia, Estación Central y Quinta Normal.

(2) Incluye las comunas de Recoleta, Huechuraba, Conchalí.

(3) Incluye las comunas de Peñalolén, Lo Barnechea, Las Condes, Providencia, La Reina, Ñuñoa, Macul y Vitacura.

(4) Incluye las comunas de Cerro Navia, Puente Alto, Renca, Maipú, Pudahuel, Quilicura, Lo Prado y Cerrillos.

(5) Incluye las comunas de San Ramón, La Pintana, Lo Espejo, La Granja, El Bosque, San Miguel, La Cisterna, Pedro Aguirre Cerda, La Florida y San Bernardo.

FUENTE: Encuesta de Demanda S. Almarza.

Renovación Urbana en Las Condes

La Ilustre Municipalidad de Las Condes está sometiendo en estos días a consideración de la ciudadanía una modificación a la Ordenanza Local de Edificación en las áreas de alta densidad -*las que en su conjunto ocupan un siete por ciento de las áreas urbana y de expansión urbana de la Comuna, concentrando parte importante de la actividad e Inversión Inmobiliaria nacional*, que propone una menor densidad y restricciones al uso del suelo en estas áreas, en aras a mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

La Cámara Chilena de la Construcción, desde hace dos años, ha venido sosteniendo públicamente y ante la autoridad, la conveniencia de revisar la normativa en esas áreas de alta densidad, disminuyendo esta densidad y asegurando una mejor protección de los vecinos y del espacio público -*aunque a través de medios que en muchos aspectos no coinciden con los que ahora se proponen*, atenuando las enormes diferencias de reglamentación entre unas y otras zonas contiguas que realmente no difieren en lo fundamental, y al menos compensando la pérdida del potencial constructivo al incorporar otras áreas de la comuna a la renovación urbana con aumentos en sus densidades y normativas que resguarden la calidad de vida vecinal.

El hecho de proponer una de las medidas, bien orientada en sí, pero omitiendo la otra, que le es complementaria y que necesariamente debe aplicarse simultáneamente a fin de no provocar un vacío en el potencial constructivo, es contradictorio con la Política General de Desarrollo Urbano -*tendiente a la densificación y al crecimiento integrado de las ciudades*- y no consigue el efecto de redistribución dirigido a desconcentrar y repartir el asentamiento residencial en la comuna.

En lo coyuntural, las consecuencias de este desequilibrio acentuaría situaciones ya existentes, como la pérdida para la sociedad que significa la demolición de edificios con una larga vida útil por delante -*derivada de concentrar la potencialidad constructiva*-, el incremento en el valor de los arriendos y en el costo del producto inmobiliario, y una fuerte disminución de la actividad constructora y de la inversión, especialmente alarmante si se considera que el subsector inmobiliario ha sido duramente afectado durante el período de altas tasas de interés del año recién pasado, con secuelas negativas en las actividades afines y en el empleo.

Plan Regulador de Las Condes

por Alberto Collados B.

Es la autoridad quien dicta las normas que rigen el desarrollo urbano y la autoridad, la responsable de esta normativa.

Dos gigantes condicionan al Desarrollo urbano de la comuna de Las Condes. Uno, la Cordillera de Los Andes, que contendrá su crecimiento en extensión. Y otro, grande como una montaña y fuerte como un terremoto es el impulso incontrolable de miles y miles de chilenos por irse a vivir a Las Condes, y que, en el próximo futuro, lo irán logrando. Estas condiciones están señalando un necesario e ineludible proceso de densificación, que conlleva diferencias de intereses entre quienes ya viven en la comuna y aquellos que se incorporan, las que deben equilibrarse buscando soluciones aceptables para ambos y una mejor calidad de vida urbana progresiva y compartida.

Los más críticos problemas que hoy enfrenta la comunidad de Las Condes, y que mantienen un peligroso clima de confusión, ánimo pendenciero, desilusión y amargura entre los vecinos, se dan en las zonas de alta densidad, que en su conjunto apenas ocupan un siete por ciento de las áreas urbana y de expansión urbana (incomprendiblemente aún no integradas), y están regidas por una normativa a todas luces inadecuada, obsesivamente densificadora, asaz deteriorante de la calidad de vida. Este siete por ciento está hoy en gran parte construido o saturado, y no resulta sensato seguir apilando allí o sólo allí a quienes se vayan incorporando a la comuna en un futuro próximo.

Otro factor deteriorante en la calidad de vida urbana es la confusión de áreas definidas por normas de edificación con áreas definidas por el uso del suelo, castigando a la habitación, la más sensible de las funciones urbanas, que se ve interferida por otras actividades. Algo del urbanismo primitivo de los "cañejones", en que se instalaban espontáneamente los servicios urbanos en torno a los ingresos a la ciudad inicial (San Pablo, Rocciosa, San Diego), se ha mantenido en las grandes avenidas de Las Condes, pues coinciden en ellas las normas de edificación densa y las de uso permisivo del suelo. Tiene Las Condes una clara vocación residencial. Su condición de territorio terminal de la ciudad asegura la permanencia de tal carácter, que una normativa inteligente y una exigencia pertinaz en su cumplimiento pueden recuperar y acentuar.

Otros umbrales insalvables no se ven cercanos, si consideramos que un análisis de costo-beneficio para inversiones en infraestructura urbana resulte positivo, cosa muy probable; para lograr su financiamiento, es oportuno plantear una ley de Valorización que permita concurrir a la iniciativa y al financiamiento vecinal en obras de bien urbano. Hay que traer agua cruda del río Maipo, recurso suficiente para un buen tiempo; hay que evacuar y tratar las aguas servidas, involucrando necesariamente a la ciudad toda. La vitalidad, exigida por creciente parque automotor, es más crítica en los enlaces con otras comunas (aunque Las Condes tienda espontáneamente a una mayor autonomía), pues, siendo tan nueva, cuenta con amplias avenidas, y esta reserva es notoria y favorable, pero desaprovechada por el menor desarrollo de los nudos y por el uso permisivo del suelo en su entorno, impidiendo una adecuada jerarquización y especialización de las vías.

Es la autoridad quien dicta las normas que rigen el desarrollo urbano y es la autoridad la responsable de esta normativa. Los agentes privados (comercios, arquitectos, inmobiliarias, bancos, constructoras) deben desarrollar su labor respetando y cumpliendo esta normativa, que define a la vez su obligación y su derecho. Tras sucesivos remiendos originados en situaciones puntuales y sin una revisión integral del Plan Regulador de Las Condes, la autoridad está pronta a emitir algunos correctivos a la ordenanza local, que, mejor que constituir un nuevo remiendo, están avalados por una evaluación de conjunto y conformarían una normativa intermedia que, tendiente a las más probables disposiciones de un nuevo plan regulador, vendría a orientar a inversionistas y vecinos y podría establecer una buena solución de empalme y continuidad.

Desde hace un tiempo se ha venido barajando un conjunto de ideas orientadas a conseguir en Las Condes un aumento de la densidad posible de la comuna, mejorando, al mismo tiempo, las normas de edificación en cuanto a protección entre vecinos. Considera que se pueden lograr estos

objetivos disminuyendo, mediante una drástica corrección de la normativa, las condiciones deteriorantes de las zonas de alta concentración, bajando densidad y extendiendo estas áreas a otras zonas de la comuna; evitando la gigantesca diferencia de normativas entre unas zonas de densidad y otras, de modo que el simple trazo de un urbanista en el plano no haga cambiar del cielo a la tierra el precio del suelo ni la envoltura de los edificios que sobre éste surjan; dirigiendo la remodelación, mediante la desmarginalización del precio de los terrenos y su uniformación relativa, a aquellas áreas que en lo edificado tenga menor valor en sí, economizando de ese modo la comunidad la pérdida por demolición de edificios con una larga vida útil por delante; reestudiando las rasantes en función de la longitud de fachadas y de la orientación para asegurar a todos los vecinos un asoleamiento suficiente y equitativo; aplicando estas rasantes desde el suelo para evitar espacios subutilizados o ingratos en los primeros niveles; desbloqueando las soluciones de alta densidad en baja altura, de modo que sólo las limite la constructibilidad y la geometría; revisando anchos de calles en función de la densidad con que se construya en su entorno; aplicando coeficientes de constructibilidad, diferenciados y progresivos, que constituyan un ágil instrumento de estímulo o inhibición de valores urbanos, inferiores y proporcionales al gálibo máximo, buscando la racionalidad volumétrica de los edificios (si no hay coeficiente de constructibilidad, diseña la ordenanza; si lo hay, diseña el arquitecto); independizando las áreas definidas por uso del suelo de las por normas de edificación; estimulando el uso del subsuelo, especialmente para estacionamientos y bodegas, buscando despejar la superficie y mejorar en ella la calidad de vida, manteniendo entre esta superficie y el subterráneo un espesor de terreno capaz de sostener vida arbórea, solucionando con eficiencia técnica el traspaso de aguas lluvia y de riego al subsuelo interior; descentrando el uso particular del subsuelo público por concesión; rescatando los árboles existentes en terrenos privados, premiando mediante constructibilidad su salvamento; protegiendo el patrimonio cultural (barrios con carácter, edificios, tradiciones) y natural (paisaje nativo, árboles urbanos, cauces, visuales); defendiendo brevemente el destino "Área verde" del suelo, procurando su extensión, su mejoramiento y previendo reservas adecuadas; intentando normativas de enlace en áreas contiguas de comunas aledañas; buscando el logro no sólo de una transformación armónica en el período de renovación de los barrios, sino un buen paisaje urbano final y una ciudad resultante sana, eficiente y atractiva.

30/11/99

MEMORIA EXPLICATIVA PRCV - 93

ANEXO No. 2

**PLAN REGULADOR VIGENTE
D. S. No. 46 MINVU 1981
RES. No. 44 Gobierno Regional**

Octubre 1994

DEPTO. ASESORIA URBANA

Director

Ministerio de Vivienda y Urbanismo

MODIFICA PLANO OFICIAL DE URBANIZACIÓN DE LA COMUNA DE LAS CONDES

Santiago, 10 de Marzo de 1981. - Hoy se decretó lo que sigue:
Plano 80.- Véase lo dispuesto en los artículos 2º y 8º de la ley número 18.391 y 12º, letra D, del DL. Nº 1.305, de 1976; los artículos 44º y 45º del DFL. Nº 458 (V. y U.), de 1976, Ley General de Urbanismo y Construcciones; el artículo 55º de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización; el decreto-ley N° 1.434, de 10 de Diciembre de 1980, de la I. Municipalidad de Las Condes; el ordinario Nº 193, de 2 de Febrero de 1981, del Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura de la Secretaría Ministerial de Vivienda y Urbanismo Región Metropolitana de Santiago; el ordinario Nº 29, de 13 de Febrero de 1981, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo; y, los demás antecedentes que se acompañan.

Decretó:

Artículo 1º.- Apruébese el plano MR-80, de la comuna de Las Condes, láminas A, B, C, D, denominado "Plano de Sectores", a escala 1:5.000 y la "Ordenanza Local de Urbanización y Edificación para la Comuna de Las Condes", que lo complementa, confeccionados por la Asesoría Urbana de la I. Municipalidad de Las Condes.

Artículo 2º.- Derógase la Ordenanza Local de Construcción y Urbanización de Las Condes, aprobada por DS Nº 1.324 (MOP), de 11 de Septiembre de 1949, publicada en el Diario Oficial de 31 de Octubre de 1949.

Artículo 3º.- Derogar, además, el "Plano de Sectores", MR-70, de la comuna de Las Condes, y su Ordenanza Local de Urbanización y Edificación, aprobada por DS Nº 417 (V. y U.), de 20 de Noviembre de 1979, publicada en el Diario Oficial de 28 de Diciembre de 1979.

Artículo 4º.- Derogar todas las disposiciones del "Plano Oficial de Urbanización de la Comuna de Las Condes", aprobado por DS, número 2.798, de 20 de Diciembre de 1946, publicado en el Diario Oficial de 25 de Abril de 1946, con excepción de los trazados viales y sus características, líneas oficiales, líneas de edificación, ubicación y dimensiones de las áreas verdes y el detalle de equipamiento de las lotes que obedece a la Administración conforme a la Ley; todas disposiciones contenidas en dicho Plano Oficial o derivadas a éste mediante modificaciones del Plano Regulador, Planos Seccionales y/o Planos de Loteos.

Artículo 5º.- El texto de la Ordenanza que se aprueba en el artículo 1º es el siguiente:

ORDENANZA LOCAL DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACION PARA LA COMUNA DE LAS CONDES

Generalidades:

ARTICULO 1º.- La presente Ordenanza complementa el Plano MR-80, láminas A-B-C-D, fijando el uso de suelo y las condiciones de edificación para las áreas urbanas de la comuna de Las Condes, que se señalan en el artículo 2º.

TITULO I

Definición territorial

ARTICULO 2º.- El ámbito de aplicación de esta Ordenanza está constituido por el área urbana de Las Condes, incluidos La Darnichea y los saltilles urbanos de San Esteban y San Francisco, con la excepción de Pavellones, La Porva, El Colchón, y las áreas verdes y áreas de restricción establecidas en el Plan Intercomunal de Santiago.

Los límites del Área a que alude el inciso anterior son los que aparecen graficados en el Plano MR-80, láminas A-B-C-D, y que se describen a continuación:





AREA URBANA COMUNA DE LAS CONDES REGLEMENTADA POR LA
PRESERTE ORDENANZA

Area urbana	Fondo	Definición	Tramo	Descripción
Central	0	Intersección límite oriental poniente en la propiedad de La Condado con eje Av. El Cerro.	0-1	Eje Avda. El Cerro.
	1	Intersección Eje Av. El Cerro con la prolongación al norte de Av. Pedro de Valdivia Norte	1-2	Eje Av. El Cerro.
	2	Intersección Eje Av. El Cerro con Eje Av. Los Conquistadores.	2-3	Eje Avda. Los Conquistadores.
	3	Intersección Eje Av. Los Conquistadores con prolongación al sur del límite poniente de los fondos de albos que entran a calle La Herradura.	3-4	Fondos de albos que entran para el oriente, norte y poniente a calle La Herradura.
	4	Intersección prolongación al sur del límite oriente de los fondos de albos que entran a la calle La Herradura con Eje Av. Los Conquistadores.	4-5	Eje Av. Los Conquistadores y su prolongación al oriente.
	5	Intersección de la prolongación del eje de la Av. Los Conquistadores con Eje Río Mapocho.	5-6	Eje Río Mapocho.
	6	Intersección del eje del Río Mapocho con la prolongación de la paralela al eje de Av. Tabancura, 100 m. al oriente de ésta.	6-7	Línea paralela a los ejes de las Avdas. Tabancura y Estoril, 100 m. al oriente de éstas.
	7	Intersección de la prolongación de la paralela al eje de la Av. Estoril, 100 mts. al oriente de ésta con el eje de Av. Charles Hamilton.	7-8	Eje Avda. Charles Hamilton.





Carreteras Desde Delimitación Hasta Descripción

8	Intersección del eje de la Av. Charles Hamilton con prolongación de la línea de riegos de las propiedades que pertenecen a Arnolda Charles Hamilton, acerca sur, desde la Estación de Paul Harris y Charles Hamilton hasta 80 m. al oriente	0-9	Fondos de sitios de las propiedades ubicadas en el cuadrante sur-oriental de la esquina de Av. Paul Harris y Charles Hamilton, en el faldeo del Cerro Calán.
9	Intersección de la prolongación del eje de Av. Abadía con la línea de fondos de dicha que enfrenta a Paul Harris, acerca sur, entre Abadía y Charles Hamilton.	0-10	Prolongación eje Av. Abadía.
10	Intersección del eje de Abadía con el eje de Av. Paul Harris.	10-11	Eje Av. Paul Harris.
11	Intersección del eje de Av. Paul Harris con el eje de Av. Gral. Blanche.	11-12	Eje Av. Gral. Blanche.
12	Intersección del eje de Av. Gral. Blanche con el eje de Av. Vital Aquequino.	12-13	Eje Av. Vital Aquequino.
13	Intersección del eje de Av. Vital Aquequino con el eje de Av. Paul Harris.	13-14	Eje Av. Paul Harris.
14	Intersección del eje de Av. Paul Harris con la prolongación al oriente del eje Av. Nueva Dama.	14-15	Eje Av. Nueva Dama.
15	Intersección del eje de Avda. Nueva Dama con el eje de Av. Padre Hurtado.	15-16	Eje Av. Padre Hurtado.





REPUBLICA DE CHILE
MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS

Área urbana	Punto de inicio	Tramo	Descripción
	16 Intersección del eje de Av. Padre Hurtado con el eje de Av. Fco. Bilbao.	16-17	Eje Av. Fco. Bilbao.
	17 Intersección del eje de Av. Fco. Bilbao con el eje de calle Ema Valderama.	17-18	Eje calle Ema Valderama.
	18 Intersección del eje de calle Ema Valderama con el eje de calle González Malbrán.	18-19	Eje calle González Malbrán.
	19 Intersección del eje de calle González Malbrán con el eje de calle Elicer Parada.	19-20	Eje calle Elicer Parada.
	20 Intersección del eje de calle Elicer Parada con el eje de Canal San Carlos.	20-21	Eje Canal San Carlos.
	21 Intersección del eje del Canal San Carlos con el eje del Rio Mapocho.	21-22	Eje Rio Mapocho.
	22 Intersección del eje del Rio Mapocho con el límite comunal en la punta de la Costanera.	22-0	límite comunal poniente.
Sector Sur Cerro San Francisco	23 Intersección del eje de San Francisco de Asís con el eje de la Costanera Sur. Eje de Valparaiso.	23-24	Eje Costanera Sur Merid. Eje de Valparaiso.
	24 Intersección del eje de la Costanera Sur Merid. Eje de Valparaiso con el eje de la calle La Cabana.	24-25	Eje calle La Cabana.
	25 Intersección del eje de la calle La Cabana con el eje de la Av. Las Condes.	25-26	Eje Av. Las Condes.
	26 Intersección del eje de la Av. Las Condes con el eje de San Francisco de Asís.	26-27	Eje Av. San Francisco de Asís.

(4)



- 27 Intersección en el eje de la calle El Huelo a 150 m. al poniente del punto de intersección de los ejes de las Aftas, 2 puentes y El Huelo.
- 28 Eje de la calle El Huelo y su prolongación oriental.
- 28 Intersección de la prolongación oriente del eje de calle Av. El Huelo con el eje del Camino Nido de Aguilas.
- 28-29 Eje Camino Nido de Aguilas.
- 29 Intersección del eje del Camino Nido de Aguilas con prolongación al norte eje de la Av. Dos Orientes.
- 29-30 Eje Av. Dos Orientes y sus prolongaciones al N. y S.
- 30 Intersección de la prolongación al sur del eje de la Av. Dos Orientes con el eje de la Av. Raúl Labbé.
- 30-31 Línea perpendicular al eje de Raúl Labbé.
- 31 Intersección de la perpendicular al eje de Raúl Labbé con el eje del Río Mapucho.
- 31-32 Eje Río Mapucho.
- 32 Intersección del eje del Río Mapucho con la prolongación al sur del eje del pasaje Lucas.
- 32-33 Eje Pasaje Lucas y su prolongación sur hacia el Río Mapucho.
- 33 Intersección del eje de calle Huelo con el eje del Pasaje Lucas.
- 33-34 Eje de calle Huelo entre los puntos 33 y 34.
- 34 Intersección del eje de calle Robles, con la prolongación al sur de la línea recta que une los fondos de sitio de las propiedades que enfrentan la calle Cartwright por la acera poniente.
- 34-35 Línea recta que une los fondos de sitio de las propiedades que enfrentan la calle Cartwright por la acera poniente.

(05)

- | | | | |
|----|---|-------|--|
| 35 | Situada sobre la línea de fondos de sitios que entrecruza la acera sur de la calle Carlwrigth, 230 m. al norte del punto 34, medidas sobre esta misma línea. | 35-36 | Línea paralela a eje de calle Robles, trazada 230 m. al norte de su eje. |
| 36 | Situada 6 m. al sur del punto 35, sobre la línea paralela al eje de calle Robles, trazada 230 m. al norte de este eje. | 36-37 | Línea recta que une los puntos 36 y 37. |
| 37 | Situada en el eje de calle Las Rosas, 183 m. al poniente del punto 36. | 37-38 | Eje calle Las Rosas. |
| 38 | Intersección del eje de calle Las Rosas, con la prolongación de la línea de fondos de sitios que entrecruza a Avda. Dos Poniente, cerca puente entre calle Las Rosas y El Gabino. | 38-39 | Línea de fondos de sitio que entrecruza a Avda. Dos Poniente, cerca puente entre las calles Las Rosas y El Gabino. |
| 39 | Intersección de la prolongación de la línea de fondos de sitio que entrecruza a Avda. Dos Poniente, cerca puente entre las calles Las Rosas y El Gabino, con el eje de calle El Gabino. | 39-40 | Eje calle El Gabino. |
| 40 | Situada en el eje de calle El Gabino, 145 m. al poniente de la intersección de los ejes de las calles Dos Poniente y El Gabino. | 40-27 | Línea que une los puntos 40 y 27. |

Saliente
Sra. Estévez

- | | |
|----|---|
| 41 | Intersección de la prolongación de la línea que une los fondos de sitio que entrecruza la acera norte de la Avda. Costanera Norte, Escribidos de Balguera, según plano P.S. 7, con el límite poniente de la reserva vial "Rutonda Puerta Las Condes". |
|----|---|

Ob

Area Urbana	Punto Definición	Trazo	Descripción
		41-42	Línea de linderos de sitio que enfrentan la acera norte de la Avda. Costanera Mons. Escrivá de Balaguer, según plano P.S. 7, "Plano de límites del Saldile Urbano San Enrique del Arra-yán".
	42		Intersección de la prolongación de la línea de linderos de sitio que enfrentan la acera norte de la Avda. Costanera Mons. Escrivá de Balaguer, según plano P.S. 7, con eje del Rio Mapocho.
		42-43	Eje Rio Mapocho.
	43		Intersección del eje del Rio Mapocho con la prolongación norte de la línea de linderos oriente de los sitios del fondo del pasaje que se prolonga aprox 120 m al oriente de la calle Pastor Fernández.
		43-44	Linderos oriente de los sitios del fondo del pasaje que se prolonga 120 m al oriente de calle Pastor Fernández.
	44		Intersección de la línea de linderos oriente de los predios del fondo del pasaje que se prolonga aprox 120 m. al oriente de la calle Pastor Fernández con línea que une los límites de sitio que enfrentan la acera sur del pasaje que se prolonga al oriente de calle Pastor Fernández.
		44-45	Línea que une los linderos de sitios que enfrentan la acera sur del pasaje prolongación al oriente de calle Pastor Fernández.
	45		Intersección de la línea que une los linderos de los sitios, ubicados en la acera sur de calle Pastor Fernández, con la prolongación al sur de la acera oriente de calle La Disputada.
		45-46	Prolongación al sur de la acera oriente de la calle La Disputada.



- | | | | |
|----|---|-------|-------------------------------------|
| 46 | Intersección de la prolongación al sur de la avda paralela de la calle La Disputación con el eje del camino a Paredones. | 46-47 | Eje del Camino a Paredones. |
| 47 | Intersección del eje del Camino a Paredones con el límite oriente de la reserva del Refugio para Puerta de Las Condes, en el Plano Regulador Zonal Municipal Taboada-San Esteban, MII-10. | 47-48 | Límite oriente, Reserva Vial. |
| 48 | Intersección de los límites oriente y sur de reserva de vialidad para la Urbanidad Puerta de Las Condes fijada en el Plan Intercomunal de Santiago y en el MII-10. | 48-49 | Límite Sur Reserva Vial. |
| 49 | Intersección de los límites sur y poniente de la reserva de vialidad para la Urbanidad Puerta de Las Condes. | 49-50 | Límite poniente de la Reserva Vial. |
| 50 | Intersección del límite poniente de la reserva de vialidad para la Urbanidad Puerta de Las Condes con el límite poniente de la vialidad secundaria de dicha Urbanidad. | 50-51 | Límite Poniente Reserva Vial. |

TÍTULO I

De los Sectores

ARTÍCULO 3º.- El área urbana de la Comuna de Las Condes, descrita en el Título anterior se divide en tres Sectores, de acuerdo a su estructura vial, uso del suelo, capacidad habitacional y perfil de altura. Estos Sectores aparecen graficados en el Plano MR-80 láminas A, B, C, D, con las siguientes denominaciones:

- Sector de Densidad Baja
- Sector de Densidad Media
- Sector de Densidad Alta

El Sector de Densidad Alta se divide, a su vez, en los siguientes Subsectores:

- Subsector de Densidad Alta Comercial y de Servicios;
- Subsector de Densidad Alta Mixto;
- Subsector de Densidad Alta Residencial.

PARRÁFO I

Sector de Densidad Baja: Ubicación — Altura — Sistema de Agrupamiento y uso de suelo.

ARTÍCULO 4º.- Queda delimitada como Sector de Densidad Baja todas las zonas del área urbana incluidas en el Artículo 3º, no determinadas como Sectores de Densidad Media o Alta, en el Plano MR-80.

ARTICULO 5º.- La altura máxima permitida en el Sector de Densidad Baja será de dos pisos. Los edificios se contabilizarán siempre como pisos y las subterráneos y sótanos únicamente, cuando el nivel de piso terminado del primer piso, adrebase, en cualquiera de sus puntos, el plano paralelo al suelo natural, trazado imaginariamente a 1.20 mts. de altura.

Las mansardas, entendiendo por tales la construida dentro de la techumbre, se contabilizarán como pisos, exceptuándose de esta norma las mansardas que se construyan en viviendas aisladas o pareadas.

ARTICULO 6º.- En este Sector solo se admitirá construcción aislada y pareada. La longitud y eje del parcelo se determinarán en los planes de loteo o de subdivisión. Se admitirá, también, edificación conjunta, cuando los proyectos de loteo o de subdivisión contemplen la ejecución simultánea de las viviendas.

Artículo 7º.- En el sector de Densidad Baja, el uso de suelo será residencial y áreas verdes en todas las calles y pasajes.

Se permitirá además, los siguientes usos de suelo en las condiciones que se indican:

Ancho de Calle	Usos de Suelo	Condiciones
a) En calles de ancho mínimo 13 metros.	- Parvularios y Jardines Infantiles.	
b) En calles de mínimo 15 mts., que constituyen límites con el Sector de Densidad Alta, sólo los predios que enfrentan al Sector de Densidad Alta.	- Cultura - Organizaciones Comunitarias - Servicios Profesionales - Servicios Públicos - Salud	- Excluido Sala de Conferencia y Auditorio. - Excepción Clínicas y Hospitales.
c) En calles de ancho mínimo 20 mts.	- Equipamiento educacional - Cultural - Culto - Organizaciones Comunitarias - Salud - Deportivo	- Para niveles Medio y Superior, debe tener la calle una calzada mínima de 2 pistas por sentido de tránsito.

d) Se permitirá uso de suelo comercial, de escuela vecinal, en nuevos conjuntos habitacionales de más de 50 viviendas, hasta un máximo de 20% de la superficie total construida y siempre que se construya simultáneamente con las viviendas, solo en calles de mínimo 15 metros.

e) El ancho de las calles antes indicadas, debe cumplirse en todo el largo de la escuela que se emplaza el predio; y ésta deberá estar materializada entre otras de enlace con otras vías existentes las que también deben cumplir con el ancho mínimo respectivo para cada destino.

En el caso que se trate de una calle sin salida, se registrará para estos efectos por los mínimos dispuestos por los pasajes.

Cuando la calle cuente con vías de enlace de un solo ancho, se registrará por las disposiciones de estas vías de enlace.

Las excepciones de los usos y destinos permitidos a las actividades de funcionamiento nocturno. Esta disposición está reglamentada en la Ordenanza para el

COMUNE



- ejercicio de comercio en la Comuna de San Bernardo, 1991
- Jirón.
- g) Cuando un predio enfrente dos calles de distinta categoría y/o ancho y opte por el uso de suelo no residencial que le permite sólo una de las calles deberá presentar todos sus accesos vehiculares y peatonales prioritarios sólo por la calle que le permite dicho destino.
- h) Los usos de suelo y sus condiciones establecidas en esta Ordenanza Local, deben ser interpretados en conformidad a lo indicado en la Política Nacional de Desarrollo Urbano, en su N° 10, Política sobre Equipamiento según tipo y escala.
- El ámbito de acción de los usos de suelo indicados en las letras a), b) y c), corresponde en todos los casos a equipamientos de escala comunal y regional, y el indicado en la letra d) corresponde sólo a equipamientos de escala veredal."

PARRAFO 2

Sector de Densidad Media: Urucales - Alburá - Sistema de Agrupamiento y Uso de Suelo

ARTICULO 3°.- Queda definido como Sector de Densidad Media, el área conformada por el conjunto de predios que enfrentan a las siguientes calles y avenidas, en las lotes que se grafican en el plano antes mencionado; con excepción de los predios que quedan ubicados en zonas del sector de Densidad Alta:

1. Alondras: entre Valdeano e Isabel La Católica.
2. Alejandro Humboldt: entre Isabel La Católica y Vial Apoquindo.
3. Alonso de Córdova: entre Monseñor Escrivá de Balaguer y zona 2 de Sector de Densidad Alta; entre zona 2 del Sector de Densidad Alta y zona 3 del Sector de Densidad Alta, acera norte; entre Presidente Hürsen y Pío XI, acera sur; y entre Los Militares y Manquehue.
4. América Vespucio: entre Monseñor Escrivá de Balaguer y zona 2 de Sector de Densidad Alta.
5. Apoquindo: entre Estación Dell'Orta y calles Patagonia y Camino del Alba.
6. Barrochero: entre Raúl Labbé y El Cabello.
7. Beato Juárez: entre Presidente Kennedy y P. de Argüello, acera oriente.
8. Cahilco: entre Manquehue y Hernando de Magallanes, acera sur.
9. Costanera Monseñor Escrivá de Balaguer: entre Villacura y América Vespucio; entre Louis Pasteur y límite urbano, acera sur; entre San Francisco de Asís y La Cabaña, acera sur; y entre Quinchamalí y Plaza San Enrique.
10. Cristóbal Colón: entre Choapa y La Escuela.
11. Cuarta Costanera: entre Los Milagros y Los Pozos; y entre Ovedes y Illunao.
12. Chacabuco: entre Padre Hurtado y Avda. Apoquindo.
13. Dos Oriente: entre Raúl Labbé y Camino Nido de Aguilas, acera poniente.
14. Dos Puente: entre Raúl Labbé y El Rodero.
15. El Arroyo: entre Villacura y Padre Hurtado.
16. Francisco Illunao: entre Sánchez Fontecilla y Lalodia; entre Lalodia y Zona 3 de Sector de Densidad Alta, acera norte; y entre Zona 5 de Sector de Densidad Alta y Padre Hurtado, acera norte.
17. Gilberta Luchanilla: entre Kennedy y prolongación límite sur de Zona 3 de Densidad Alta, acera oriente; y entre el límite sur de Zona 3 de Densidad Alta hasta Avda. Las Comas.
18. Isabel La Católica: entre Sánchez Fontecilla y Zona 5 de Sector de Densidad Alta; y entre Zona 3 del Sector de Densidad Alta y acera poniente calle Longuilla.
19. Jerónimo de Alderete: entre Av. Villacura y Alburá Osorno.
20. Juan XXIII: entre Monseñor Escrivá de Balaguer y Rotonda Irene Fiel.
21. La Gloria: entre Los Militares y Zona 1 del Sector de Densidad Alta.
22. Las Condes: entre Osvaldo V y límite urbano oriente; entre San Francisco de Asís y La Cabaña, acera norte y; entre Quinchamalí y Plaza San Enrique en todo su contorno.
23. Las Tranqueras: entre Las Condes y Padre Hurtado.
24. Lalodia: entre Illunao y Zona 5 del Sector de Densidad Alta.
25. Los Conquistadores: entre C. Casanueva y Avda. El Cerro; entre Avda. El Cerro y punto 3 del límite del área reglamentada por la presente Ordenanza, acera sur; entre punto 2 ya citado y punto 4 de la descripción de límites de la presente Ordenanza y; entre el citado punto 4 y Avda. Sta. María, acera sur.
26. Los Militares: entre Zona 5 de Densidad Alta y Orinoco, acera norte; entre Orinoco y Pío XI; entre Pío XI y N. Sra. del Rosario, acera sur; y, entre N. Sra. del Rosario y Jerónimo de Alderete.
27. Los Pozos: entre Hernando de Magallanes y Tomás Moro, acera norte.



19. Luis Carrera: entre Monseñor Escrivá de Balaguer y Avenida Pío XII; entre Herón Pichu y límite sur de Zona 2 de Densidad Alta por acera oriental; y, entre límite sur de Zona 2 de Densidad Alta y Las Huastecas; y entre Las Huastecas y Avda. Kennedy, acera oriente.
20. Luis Pasteur: entre Zona 2 de Sector de Densidad Alta y Ronda Alondra Alta en acera oriente de Luis Pasteur.
20. Manquehue: entre Monseñor Escrivá de Balaguer, y Avda. Presidente Kennedy; entre Las Millares y Alonso de Córdoba; entre Los Millares y Matilla de Zamora; entre Zona 6 de Sector de Densidad Alta y Francisco Bilbao.
21. Matilla de Zamora: entre Sánchez Fontecilla y Sector de Densidad Alta Zona 5 por acera norte y; entre Sector de Densidad Alta Zona 5 y Hernando de Magallanes, acera norte.
22. María Alonso Plaza: entre Vasco de Gama y Manquehue, acera sur; y entre Hernando de Magallanes y Tomás Moro, acera sur.
23. Neveñas: entre Sector de Densidad Alta Zona 5 y La Capitanía, acera sur.
24. Nuestra Señora del Rosario: entre Kennedy y Las Millares, acera oriente.
25. Padre Huasteca: entre El Arroyo y Sector de Densidad Alta Zona 3; entre Sector de Densidad Alta Zona 3 y camino El Alba; entre General Blanco y Nueva Bilbao y; entre Nueva Bilbao y Francisco Bilbao, acera poniente.
26. Pastor Fernández: entre Plaza San Enrique y límite Edificio Urbano - San Enrique.
27. Paul Harris: entre General Blanco y Vital Apouquindo y entre Vital Apouquindo y Nueva Bilbao, acera poniente.
28. Presidente Kennedy: entre Luis Carrera y N. Sra. del Rosario, acera norte; entre N. Sra. del Rosario y Zona 3 de Densidad Alta; y, entre Zona 3 de Densidad Alta y La Aurora.
29. Presidente Nissen: entre Sector de Densidad Alta Zona 4 y El Golf, acera norte; entre El Golf y Zona 5 Densidad Alta; y entre Zona 5 Densidad Alta y Alonso de Córdoba, acera sur.
40. Raúl Labbé: entre Límites Poniente y Oriente del Área Urbana de La Huasteca.
41. Rosal Sánchez: entre San Crescencio y Zona 5 de Sector de Densidad Alta, acera sur.
42. Rosa O'Higgins: entre Neveñas y Matilla de Zamora.
43. Santa María: entre Carlos Casanueva y Los Conquistadores.
44. Sebastián Eranos: entre María Alonso Plaza y Francisco Bilbao, incluido el contorno de la Plaza Concordia.
45. Tabancura: entre Villacura y Las Colinas.
46. Tomás Mora: entre Plaza Martín Luther King, en todo su contorno y Los Pozos; y entre Zona 6 Densidad Alta y Francisco Bilbao.
47. Vasco de Gama: entre Sector de Densidad Alta Zona 5 y María Alonso Plaza, acera sur oriente.
48. Vallejos: entre Sánchez Fontecilla y Sector de Densidad Alta Zona 5, acera sur.
49. Villacura: entre Luis Carrera y Tabancura, excepto acera norte correspondiente a Zona 2 de Densidad Alta, entre calle Embajador Imbabura y La Huasteca.
50. Vital Apouquindo: entre punto 12 de límite descrito en la presente Ordenanza y Avda. Paul Harris, acera poniente; y entre Avda. Paul Harris y Nueva Bilbao.

Densidad Media, permitiéndose sólo los siguientes usos de suelo en las calles que a continuación se indican:

—Avenida Alonso de Córdoba: Los establecidos para el Sector de Densidad Media.

—El Litre

—El Cigüío

—Las Nieves

—El Matico: Residencial,

Áreas Verdes.

—El Ciruelillo

—El Pangoc

—El Clonqui

—Los Laureles

—Los Áncas

Residencial, Educación Pre-Escolar, Organización Comunitaria.

- "52. Avda. Dag Hammarskjöld entre Vitacura y Avda. Parque de las Américas, sólo acera Oriente.
- "53. Avda. Parque de Las Américas: entre Avda. Dag Hammarskjöld y calle Isabel Monti, sólo acera Oriente.
- "54. Isabel Monti: entre Avda. Nueva Costanera y Avda. Parque de Las Américas, sólo acera Norte."

Un predio ubicado en el Sector de Densidad Media que forma esquina con una calle del Sector de Densidad Baja, pertenece a Densidad Media en su frente sobre la calle de Densidad Baja igual al doble de su frente sobre la calle de Densidad Media. La aplicación de esta norma no podrá sobreponer la mitad del largo de la cuadra medida entre líneas de propiedades; el resto del predio pertenece, obligatoriamente, a Densidad Baja.

Un predio no esquina ubicado en el Sector de Densidad Media que, además, enfrenta una calle del Sector de Densidad Baja, pertenece a Densidad Media hasta la mitad de la distancia entre ambas calles, medida en el interior del predio; el resto del predio pertenece, obligatoriamente, a Densidad Baja.

En los casos de salidas, entradas o ambos casos que haya una apertura de nuevas calles, las normas anteriores se aplicarán sobre el predio original.

ARTICULO 9º.— La altura máxima permitida en el Sector de Densidad Media será de cuatro pisos para determinar el número de pisos se aplicará lo dispuesto en el artículo quinto.

ARTICULO 10º.— En este Sector sólo se permitirá construcción aislada.

"Artículo 11".— En el sector de Densidad Media, según el ancho de la calle que enfrenta el predio, sólo se permiten las siguientes usos de suelo, con las condiciones que se indican:

Ancho de Calle	Uso de Suelo	Condiciones
a) En todas las calles y pasajes.	— Residencial — Areas Verdes	
b) Sólo en calles de un ancho mínimo de 15 metros.	— Salud	— Excepto Hospitales y Clínicas.
	— Educación	— Excepto niveles Medio o Superior.
	— Seguridad	— Excluido establecimientos penitenciarios.
	— Deportes — Cultura	— Excepto Salas de Concerto y Auditorios.
	— Organismos Comunitarios Esporádicos y Turismo	— Excepto Oficinas, Tiendas, Hoteles, Divercio.
	— Comercio	— Excepto Bodega de Bencina, Centros de Servicios Automóviles, Distribuidoras de Gas, Leno o Curación.
	— Servicios Públicos — Servicios Profesionales — Servicios	— Sólo los siguientes destinos: — Oficinas Veredurarias (sólo consultos) — Panaderías y Pastelerías — Venta de Madera y Hierro. — Talleres de Reparación de muebles, calzados, restauración y otros inofensivos. — Talleres litográficos. — Copiadoras de planos. — Costurerías.



- Talleres eléctricos.
- Estudios diversos.
- Imprentas.
- Fotocopias.

d) Sólo en calles de ancho mínimo 20 m. y calle Barrochén

- Salud

- Clínicas y Hospitales.

- Educación

- Nivel Medio a Superior dejen de tener la calle una calzada de mínimo 2 pistas por sentido de tránsito.

- Cultura

- Salas de Convenciones, Auditorios.

- Experimentos y Vivienda

- Cines, Teatros, Hoteles, Dóceles.

- Comercio

- Oficinas de Negocios, Centros de Servicio Automático, distribución de gas, luz y carbón.

- Culto

d) El ancho de las calles antes indicadas, debe cumplirse en todo el largo de la cuadra en que se emplaza el predio, y en deberá estar materializada entre otros de acuerdo con otras existentes, las que también deben cumplir con el ancho mínimo respectivo para cada destino.

e) Se exceptúan de los usos y destinos permitidos aquellas actividades de funcionamiento industrial. Esta disposición está reglamentada en la Ordenanza para el Ejercicio del Comercio en la Comuna de Las Comas, aprobada por decreto de la dicha.

No quedan incluidos en esta excepción los predios con frente a las calles Vitacura, Las Comas, Apoquindo, Pastor Fernández, Barrochén, Gilletto Puente y Raúl Lahr.

f) Cuando un predio enfrenta 2 calles de distinta condición y/o ancho y que por el uso de suelo no residencial que le permite sólo una de las calles, deberá prevenir todos sus accesos vehiculares y peatonales principales, sólo por la calle que le permite dicho destino.

g) Los usos de suelo y sus condiciones, deben ser interpretados en conformidad a las definiciones establecidas en el Artículo 3, Título III, de la Ordenanza del Plan Intermunicipal de Santiago y a la Política Nacional de Desarrollo Urbano, en su N° 10, Política sobre el equipamiento, en el que se especifican los equipamientos según el tipo y la escala. El ámbito de acción de estos usos de suelo, en su caso, es en todos los casos a equipamiento de escala Regional y Metropolitana, Comunal o Vecinal.

P A R A F O 3

Sector de Densidad Alta: Ubicación - Altura - Grupos de Agrupamiento y Uso de suelo.

ARTÍCULO 12°.- El Sector de Densidad Alta está conformado por las siguientes Zonas, graficadas en el Plano MR-80 y complementada con el Plano MR-94A, láminas A, B, C y D, con la numeración que se indica:

ZONAS:

- 1.- Zona Apoquindo.
- 2.- Zona Vitacura, predios que la enfrentan.
- 3.- Zona Kennedy. En el tramo entre calles Las Acañas y Av. Alonso de Córdova, sólo predios que enfrentan a Av. Kennedy.
- 4.- Zona Isidoro Goyenechea.
- 5.- Zona Américo Vespucio, predios que la enfrentan.
- 6.- Zona Cristóbal Colón.

El Sector de Densidad Alta estará conformado por las siguientes Subsectores:

- Subsector A1 de Densidad Alta Comercial y de Servicios.
- Subsector A2 de Densidad Alta Mixta.
- Subsector A3 de Densidad Alta Residencial.

En las Zonas N° 2 y N° 5 y en la Zona N° 3, entre calle Las Acañas y Av. Alonso de Córdova, cuando el límite de los Sectores no corre paralelo a ejes de calles, se considerará que todo predio ubicado en el Sector de Densidad Alta, que forme esquina con una calle emplazada en un Sector de Densidad Media o Baja, pertenece al Sector de Densidad Alta en un frente sobre dicha calle, igual al límite de su frente sobre la calle que se emplaza en el Sector de Densidad Alta. La aplicación de esta norma, no puede sobrepasar el 50% del largo de la cuadra, medida entre Líneas Oficiales.

El resto del predio se atendrá a las normas del Sector de Densidad inferior. Los predios no esquina, emplazados en las Zonas definidas en el inciso precedente y que enfrenten simultáneamente calles de Sectores de inferior densidad, se entenderá que pertenecen al Sector de Densidad Alta hasta la mitad de la distancia medida entre Líneas Oficiales, por el inferior de las predios.

Densidad Alta y Baja. Dichos predios se considerarán de Densidad Alta si más del 50% de su superficie queda contenida en el Sector de Densidad Alta, y le serán aplicables las disposiciones previstas para él. De no ser así el predio pertenece a Densidad Baja y le serán aplicables las normas establecidas para este Sector.

Cuando los límites de los Subsectores, por correspondencia a calles, se coincidan los fondos de predios existentes al momento de aprobación de estas normas, en el caso que un predio quede parcialmente ubicado en forma simultánea en dos subsectores, le serán aplicables a cada parte del predio las normas del subsector correspondiente.

ARTICULO 13°.

En el Sector de Densidad Alta, la altura máxima de edificación, queda definida por el ancho de la calle que enfrenta al predio, sin perjuicio de las tasas establecidas en el Art. 22° de la presente Ordenanza, y el cumplimiento de las siguientes condiciones:

La altura máxima de la edificación será igual al ancho de la calle, medida entre Líneas Oficiales, incrementada en el ancho de los acotamientos de cada vía, establecidas en la presente Ordenanza.

Para los efectos de determinar el ancho de la calle se considerará la distancia entre Líneas Oficiales, excluyendo los espacios destinados a áreas verdes, establecidas como tales en el Plano Oficial de Urbanización.

Sobre la altura de edificación así determinada, podrá agregarse un piso adicional de una altura máxima de 3.5 metros, cuyo paramento vertical se distanciará del plano de fachada un mínimo equivalente a la altura del piso. Este piso quedará inclinado en un ángulo de 45°, aplicado en el punto más alto de la edificación definida en el párrafo anterior.

En los Subsectores A2 y A3, la fachada de toda edificación de 4 o más pisos, deberá mantener un distanciamiento de 7 metros respecto de un plano vertical imaginario levantado en la Línea Oficial. En el Subsector A1, la norma anterior se aplicará a las fachadas de toda edificación que sobrepase la altura máxima de edificación continua.

En las edificaciones de 4 o más pisos se podrá incrementar la altura de edificación, siempre y cuando aumenten el distanciamiento establecido en el inciso precedente, en la misma dimensión que la altura perseguida. En el Subsector A1, esta norma se aplicará a partir de la altura máxima de la edificación continua.

En aquellos predios con un frente igual o superior a 50 metros y una superficie igual o superior a 2.500 metros cuadrados, se podrá sobrepasar la norma de altura máxima determinada por el ancho de la calle, siempre que el Proyecto consulte uno o más volúmenes edificables en la Línea de Edificación con la altura máxima permitida. Los cuerpos edificados interiores sobre esta altura máxima, pueden alcanzar tanta altura como su distanciamiento respecto del plano vertical imaginario, levantado en la línea de Edificación.

Para definir la altura máxima que corresponde al predio que enfrenta dos o más calles de distinto ancho, se debe considerar lo siguiente:

Cuando un predio esquina enfrenta calles de distinto ancho, se considera que puede optar a la altura máxima que le permite la calle de mayor ancho hasta una longitud igual dos veces su frente sobre la calle de menor ancho, sin sobrepasar la mitad de la cuadra.

En un predio no esquina que enfrenta calles de distinto ancho, podrá optarse por la altura que permite la calle de mayor ancho, hasta la mitad de la distancia entre ambas calles, medida entre Líneas Oficiales por el interior del predio. En este caso, si la edificación que enfrenta a la calle de menor ancho se emplaza retirada de la línea de Edificación respectiva, se podrá aumentar su altura en la misma medida del retiro, con un máximo definido por la mayor altura permitida por la calle de mayor ancho.

En el área regida por el Plan Sectorial Parque Araucano, Plano MR-84 A, aprobado por D.S. MINVIU N° 97 de fecha 29 de Mayo de 1986, publicado en el D.O. de 30 de Junio de 1986, permanecen vigentes las normas sobre alturas máximas para las viviendas que se emplacen en la Subzona M.

ARTICULO 14°.

En el Sector de Densidad Alta, la edificación será aislada. No obstante, en los predios que forman parte del Subsector A1, se permitirá además, la construcción pareada y continua, bajo las siguientes condiciones:

a) La altura máxima de las edificaciones que opten por el Sistema de construcción pareada o continua, no sobrepasará en ningún de sus puntos el plano paralelo al terreno natural trazado a 6,30 metros sobre él.

Sobre esta altura sólo se permitirá edificación aislada.

b) La edificación pareada o continua se emplazará obligatoriamente en la Línea Oficial de Edificación.

c) La longitud máxima de pared o continuidad, será de hasta un 30% del deslinde común.

d) La construcción del cuerpo pareado o continuo deberá respetar un distanciamiento mínimo de 4 metros, respecto de los deslindes con predios pertenecientes a los Subsectores A2 y A3, en los que exista una edificación de 4 o más pisos que no haya optado por el agrupamiento continuo.

En aquellos predios de los Subsectores A2 y A3 que deslinden con predios del Subsector A1, en que exista una edificación que ha optado por el agrupamiento continuo, se podrá optar por este agrupamiento, sólo en el deslinde con el Subsector A1, edificando en la línea establecida por la continuidad del predio en ese Subsector, de manera de mantener dicha continuidad.

En aquellos predios de los Subsectores A2 y A3 que deslinden con predios del Subsector A1 y de los Subsectores A2 o A3 en que en ambos existan edificaciones continuas, obligatoriamente la edificación que se emplaza en dichos predios deberá mantener esa continuidad.

Cuando un predio del Sector de Densidad Alta, deslinda con predios de Sectores de Densidad Baja o Densidad Media no se permitirá construcciones pareadas ni continuas en los deslindes comunes.

ARTICULO 15°.

En el Sector de Densidad Alta, los usos de suelo permitidos quedan definidos por el Subsector en que se encuentra el predio y por el ancho de la calle que lo enfrenta. Dichos usos de suelo se establecen en los siguientes cuadros. Los usos no expresamente señalados, se consideran excluidos.

14

SUBSECTOR DE DENSIDAD ALTA URBANA USOS DE SUELO PERMITIDOS

Uso de suelo	Calle y Pasaje	Calle	10 metros o más Casillero	Calle	15 metros o más Casillero	Calle	20 metros o más Casillero
Residencial	0	0	S.R.	0	S.R.	0	S.R.
Áreas Verdes	0	0	S.R.	0	S.R.	0	S.R.
Salud	—	—	—	0	Dispensarios Consultorios	0	Nivel inferior o superior en calles con mínimo 2 pisos por edificio de Triángulo
Educación	—	—	—	0	Niveles de educación: Pre-primario y Básico, Académico	0	—
Seguridad	—	—	—	0	Estaciones, Casilleros, Telefonos, Bomberos	0	—
Cine	—	—	—	0	—	0	Cineplex, templos, parroquias, escuelas, auditorios
Cultura	—	—	—	0	Bibliotecas, centros, clubs, museos, casa de la cultura	0	—
Organizaciones Comunitarias	—	0	Sólo áreas de Área de Vecinos	0	—	0	—
Deportes y actividades complementarias	—	—	—	0	Academia Deportiva Gimnasios sin espectáculos	0	Gimnasio con capacidad máxima calle 2 pisos, por edificio de Vecinos S.R.
Emp. y Turismo	—	—	—	0	S.R.	0	—
Comercio	—	0	Oficinas excepto bancos, Máximo 100 m ² de Sup. construida por edificio (Ver Nota)	0	—	0	Expendio de combustibles, Líquidos y centros Servicio Automático en pedio mínimo 1,000 m ² S.R.
Servicios Públicos	—	0	Máximo 100 m ² de sup. construida por edificio	0	S.R.	0	—
Servicios Profesionales	—	—	—	0	—	0	—
Talleres y Servicios Artesanales	—	—	—	0	Clinica veterinaria, (solo consultorio) Fundidos y Pasteles, etc. Venta minorista de productos y bienes, como empacamento de mercancías, ferretería, artículos. Talleres de reparación mecánica, calzado, textilero y otros. Talleres fotográficos Copistería de planos Carpintería Talleres mecánicos (incl. ensambladura y pintura) Talleres eléctricos Radioaficionados Imprentas Fotocopistas	0	Como complemento de un comercio distribuidor de ropa y calzado
Establecimientos de Imprenta y de la imprenta	—	—	—	—	—	—	—

SUBSECTOR DE DENSIDAD ALTA MIXTO A2 USOS DE SUELO PERMITIDOS

Uso de suelo	Calle y Pasaje	Calle	10 metros o más Casillero	Calle	15 metros o más Casillero	Calle	20 metros o más Casillero
Residencial	0	0	S.R.	0	S.R.	0	S.R.
Áreas Verdes	0	0	S.R.	0	S.R.	0	S.R.
Salud	—	—	—	0	Dispensarios y Consultorios	0	—
Educación	—	—	—	0	Educación primaria de nivel Básico y Pre-Básico, Académico	0	Establecimientos Nivel inferior y superior en calles con calzada mínima 2 pisos por edificio de Triángulo
Seguridad	—	—	—	0	Estaciones, Telefonos, Bomberos	0	—
Cine	—	—	—	0	S.R.	0	S.R.
Cultura	—	—	—	0	Museos; Bibliotecas; Casa de la Cultura	0	—
Organizaciones Comunitarias	—	0	Sólo áreas de Área de Vecinos	0	—	0	—
Deportes y actividades complementarias	—	—	—	0	Academia Deportiva Gimnasios sin espectáculos	0	—
Emp. y Turismo	—	—	—	—	—	0	Hotel y Aero-Turismo
Comercio	—	0	Máximo 100 m ² de Sup. construida por edificio (Ver Nota)	0	Expendio de combustibles Líquidos; Centros de Servicio Automático y Venta de Vehículos	0	Expendio de combustibles Líquidos y Centros de Servicio Automático y Venta de Vehículos
Servicios Públicos	—	—	—	0	S.R.	0	S.R.
Servicios Profesionales	—	0	Oficinas, excepto bancos, Máximo 100 m ² de sup. construida por edificio (Ver Nota)	0	—	0	—
Talleres y Servicios Artesanales	—	—	—	0	Como parte de un establecimiento comercial, los edificios destinados a la venta de: Productos y manufacturas Talleres de reparación mecánica, calzado, textilero y otros. Copistería de planos Talleres eléctricos Radioaficionados	0	—

Uso de suelo	Calle y Vialidad	Calle	10 metros a cada Costado	Calle	10 metros a cada Costado	Calle	10 metros a cada Costado
Accidental	0	0	S.N.	0	S.N.	0	S.N.
Área Verde	0	0	S.N.	0	S.N.	0	S.N.
Educación	-	-	-	-	-	-	-
Servicios Públicos	-	-	-	-	-	-	-
Servicios Profesionales	-	-	-	-	-	-	-
Organización Comunal	-	-	-	0	Sólo Salas de Juntas de Vecinos	0	-
Deportes y Recreación	-	-	-	-	-	-	-
Cine	-	-	-	-	-	-	-
Cultura	-	-	-	-	-	-	-
Talleres y Servicios Artesanales	-	-	-	-	-	-	-

En el Subsector A1 y en la Zona 2 Vitacura, del Subsector A2, se permiten las actividades de funcionamiento nocturno en las siguientes calles y avenidas:

Vitacura, Presidente Kennedy, Isidora Goyenechea, Arquitecto Andrés Bello, Tajamar, Américo Vespucio, Cristóbal Colón, Manquehue, Cuarto Centenario, Alvaro de Córdova, El Bosque, Candelaria Goyenechea, Noriega, Mar de los Sargazos, Gilberto Fuenzalida.

En los predios que forman parte del Sector de Densidad Alta, Subsector A1 y que estén ubicados en una calle que constituye límite de este Sector con el Sector de Densidad Baja o con el Sector de Densidad Media, en los cuales no estén autorizadas las actividades de funcionamiento nocturno, no se permitirán además las siguientes destinas:

- Boites,
- Restaurantes,
- Discoteques,
- Bares,
- Cines,
- Teatros,
- Cafés Concert,
- Peñas,
- Casas de Ceremonia o similares,
- Drive In.

Cuando un predio enfrente dos calles de distinto ancho y que por el uso de suelo no residencial que le permita la calle de mayor ancho, deberá presentar todos sus accesos vehiculares y peatonales principales, sólo por la calle que le permite dicho destino.

En el Sector de Densidad Alta, todos los usos de suelo existentes que no se conformaren con los señalados en esta Ordenanza a la fecha de su entrada en vigencia, se entenderán comprendidos en la norma que establece el Artículo 62° de la Ley General de Urbanismo y Construcciones.

Sin perjuicio del destino comercio permitido en los distintos Subsectores, para el área regida por el Plan Seccional Parque Araucano, plano MR-84 A, aprobado por D.S. MINVU N° 97 de fecha 29 de Mayo de 1986, permanecerán vigentes las normas que excluyen determinados destinos dentro del uso de suelo, comercio o equipamiento,

100
A.C.

Condiciones generales de Edificación y Urbanización: Adosamientos — Estacionamientos — Áreas Libres — Cielos y distancias de lótes.

ARTICULO 16°.— Se permitirá adosamientos en todos los sectores definidos en la presente Ordenanza, en conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Sin perjuicio de lo anterior, se deberá cumplir, además, con las condiciones que se establezcan a continuación:

- a) La altura máxima de adosamiento no podrá sobrepasar los 3 metros, medidas en la forma allegada en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.
- b) La inclinación de la cubierta, no podrá sobrepasar un ángulo de 30°.
- c) Cuando exista un cuerpo principal o continuo el 30% del adosamiento se mantendrá sobre el lote libre del destino común.

ARTICULO 17°.

Los estacionamientos se registrarán, en general, por lo dispuesto en el Artículo 480° de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, y de acuerdo a las normas y estándares establecidos por el Plan Intercomunal de Santiago.

Sin perjuicio de lo anterior los proyectos deberán cumplir, además, con las siguientes condiciones:

a) Las viviendas cuya superficie sea inferior a 50 mts.2, deberán disponer de un estacionamiento por cada 2 unidades de vivienda en las Zonas N° 1 y N° 4 establecidas en el Artículo 12° de la presente Ordenanza, y de un estacionamiento por unidad en el resto de las Zonas. Para superficies unitarias superiores se aplicarán los estándares definidos en el Plan Intercomunal de Santiago.

Los destinos de comercio, servicios públicos, consultas médicas u similares y aquellas con atención al público de hasta 200 mts.2, deberán disponer de un estacionamiento cada 30 mts.2, de superficie útil.

Además de los estándares establecidos en el Plan Intercomunal de Santiago, dentro del área de aplicación de la presente Ordenanza, deberán considerarse los siguientes estándares, de acuerdo al uso de suelo:

• Cultura	Salas de reunión, conferencias.	| cada 30 mts.2
	Salas de exposición	| cada 50 mts.2
• Culto	Los recintos destinados exclusivamente a la celebración del culto, quedan eximidos de la exigencia de estacionamientos. Los recintos destinados a oficinas, salas de reuniones u otros destinos anexos, se registrarán por lo establecido para cada uno de ellos.	

b) No será exigible la construcción o habilitación de estacionamientos si la cantidad total que origina la construcción o cambio de destino es igual o inferior a dos unidades.

c) Los estacionamientos deberán desarrollarse en un plano horizontal, aceptándose una pendiente máxima de un 10%. Cada estacionamiento deberá tener libre ingreso y salida.

En estacionamientos privados se permitirá disponer de estacionamientos públicos, hasta un 15% de la totalidad en un mismo piso, siempre que éstos se asignen a se vendan a un mismo departamento u oficina, en conformidad con el Artículo 112 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. En caso de optar por esta alternativa, deberán considerarse un área de maniobra de superficie igual o superior a un espacio de estacionamiento, además de las circulaciones ubicadas en el nivel correspondiente, con fácil y directa operación.

d) Los proyectos que generen 10 o más unidades de estacionamientos, no podrán considerar accesos vehiculares por vías de un ancho inferior de 10 mts. Asimismo no se autorizará el acceso vehicular a los estacionamientos, generados por edificaciones de vivienda colectiva de 4 o más pisos de altura, por calles en fondo de saco.

El ancho mínimo de pasillos de circulación en estacionamientos cuyo ángulo en relación al pasillo corresponda a 90°, será de 6 mts. para estacionamientos para el uso del público y de 5 mts. para estacionamientos de uso privado que generen menos de 50 espacios de estacionamiento en subterráneos.

Para estacionamientos privados en edificaciones que generen más de 50 espacios de estacionamientos en plantas de subterráneos, deberán considerarse para el pasillo y rampa un ancho mínimo de 5,50 mts., sin perjuicio de los ensanches requeridos por radios de curvatura en rampa. Para estacionamientos privados en edificaciones que generen más de 100 espacios de estacionamientos en plantas del subterráneo, deberán considerarse para el pasillo y rampa, un ancho mínimo de 6 mts., sin perjuicio de los ensanches requeridos por radios de curvatura en rampa.

Los anchos de circulación de 6,50 o 5 mts. podrán disminuirse parcialmente si el ancho de estacionamiento se aumenta proporcionalmente, requiriéndose una justificación técnica, conforme a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, Artículo 225 número 3.

Los anchos mínimos de pasillos de circulación en estacionamientos, según el ángulo de éstos en relación al pasillo serán los siguientes: 45° = 4 mts.; 30° = 3,30 mts. y 0° = 3 mts., con un solo sentido de circulación.

Los estacionamientos que opten por emplazamientos en ángulo igual o inferior a 45° deberán considerarse acceso y salidas independientes, o en caso justificado, podrán disponer de áreas de retorno.

e) En los edificios de destino residencial, y en los de instituciones de salud, previsión o consultas médicas, acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal, se exigirá un 15% adicional de estacionamientos para visitas, sobre el total de estacionamientos exigibles. Estos estacionamientos adicionales deberán tener fácil acceso desde la vía pública y podrán ubicarse de acuerdo al Artículo 22° de esta Ordenanza, ocupando hasta un 30% de la superficie del antejardín.

Se podrá ocupar hasta un 100% de la superficie del antejardín, en el Subsector A1 y, para los destinos no residenciales de los Subsectores A2 y A3, siempre que se genere, dentro del predio, una calzada segregada para ello, manteniéndose que se mantenga libre el acceso peatonal al edificio.

f) Los accesos a los estacionamientos no podrán modificar las características peatonales de la acera, interrumpir su continuidad, disminuir su ancho, bajar su nivel o colocar pavimentos no apropiados al uso peatonal. Igualmente, no podrán eliminarse los árboles existentes en la acera, sin la autorización del Departamento de Parques y Jardines de esta Municipalidad.

g) Los estacionamientos que deben construirse o habilitarse en cumplimiento de los mínimos exigibles, en los destinos no residenciales, como servicios profesionales, instituciones de salud, previsión o consultas médicas, deberán mantenerse disponibles para el uso del público. En los destinos residenciales, de estos mínimos exigibles, no podrá asignarse más de 2 estacionamientos por vivienda.

El excedente del mínimo exigido podrá ser asignado libremente.

h) Cuando en un predio se consulten dos o más destinos de uso de suelo, en recintos al aire libre o construidos, se sumarán las exigencias mínimas de estacionamientos para cada uno de ellos.

i) En los edificios de 4 pisos o más, con destino residencial, ubicados en el Sector de Densidad Alta, los accesos vehiculares deberán producirse por calles pertenecientes al mismo Sector. En el caso del Sector de Densidad Media, éstos podrán establecerse por calles del Sector de Densidad Alta o del Sector de Densidad Media.

ARTÍCULO 18°.

Los edificios de viviendas o residenciales mixtos, de 4 o más pisos, deberán contemplar un área libre, no utilizable para estacionamientos, rampas de acceso a circulaciones vehiculares y peatonales, cuyo porcentaje respecto al total del predio, después de restarle las superficies afectas a utilidad pública por el Plan Regulador será, según el Sector en que se emplacen, el que se indica en el siguiente cuadro:

Sector	Porcentaje Área Libre	Condiciones
a) Sector Densidad Alta		
Subsector Densidad Alta Comercial y de Servicios (A1)		35% En cualquier nivel.
Subsector Densidad Alta Mixto (A2)		20% En el nivel natural de terreno. m- 60 cms.
Subsector Densidad Alta Residencial (A3)		30% En el nivel natural de terreno. m- 60 cms.

b) Sector Densidad Media 35%

c) Estas áreas libres podrán ser destinadas a jardines, piscinas, juegos o terrazas de uso común.

d) En los Subsectores A2 y A3 se exigirá un 10% del terreno sin construcción en el subsuelo y obligatoriamente forestado y permeable.

aire natural en el eje de cada edificio. Los pisos exteriores cuando ellos mismos deberán ser transparentes o de cerco vivo en un 50% de su superficie máxima como mínimo.

ARTICULO 20º.- En toda el área de aplicación de la presente Ordenanza regirán las siguientes condiciones mínimas para la erección de nuevos lotes:

- Unidad predial = 400 m².
- Frente = 12.50 mts.
- Frente en fondo de manaje = 3 mts.
- Ancho siempre privado a predios interiores = 4 mts.

"En el Sector de Densidad Baja de Las Comunas de Vitacura y Las Condes, los predios que se destinan a viviendas no podrán sobrepasar una densidad máxima neta por lote de 240 hab/há., considerando seis habitantes por vivienda. Si de la aplicación de esta norma resulta un número fraccionado de viviendas por lote, se considerarán sólo los números enteros de fracciones de viviendas. Quedan exceptuadas de esta norma los predios en los cuales se construyan viviendas sociales."

"En los Sectores de Densidad Media y Alta de las Comunas de Vitacura y Las Condes, será condición para sobrepasar una densidad máxima de 240 hab/há. en los lotes que en ellos se generen, considerando para efectos de su medición seis habitantes por vivienda, el establecer el acceso a cada uno de los lotes resultantes por una calle de un ancho no inferior a 10 metros."

"Las presentes normas sobre densidades habitacionales reemplazan cualquier otra de igual naturaleza existente en la presente Ordenanza."

TITULO III

De las condiciones específicas de edificación de los distintos sectores

PARAFO I

Porcentaje de la ocupación de suelo — edificabilidad — rasantes y distanciamientos

ARTICULO 21º.

Se entenderá por ocupación de suelo, la superficie determinada por la proyección vertical máxima del edificio sobre el suelo, descontando:

- a) El 100% de la proyección de aleros, balcones y cubiertas en voladizo.
- b) Las terrazas y pavimentos exteriores no se contabilizarán. Tampoco se contabilizarán las coberturas ni otras construcciones ligeras cubiertas y abiertas por dos o más lados. Asimismo, se descontará el 50% de las balcones o terrazas abiertas por un lado o por los dos con apoyos estructurales.

En los Sectores de Densidad Baja o Media, la ocupación de suelo será de un 40%. En el Subsector de Densidad Alta Comercial y de Servicios (A1), la ocupación de suelo será de 75% hasta los 6,50 mts. de altura. Sobre dicha altura, la ocupación de suelo será de 40% salvo en el caso de edificios de destino no residencial que no sobrepasen en ninguno de sus pisos en 11 metros la altura máxima de la edificación continua, en que será igualmente de 75%.

En los Subsectores de Densidad Alta Mixta (A2) y de Densidad Alta Residencial (A3), la ocupación de suelo será de un 40%. En las edificaciones de 4 o más pisos para destino residencial, la superficie construida en primer piso no podrá ser superior a 20%.

Podrán sobrepasar la condición de ocupación de suelo máxima, en los Subsectores A2 y A3, aquellas edificaciones que se emplacen en los predios definidos en el Artículo 14, inciso 6º, tanto como requiere el cumplimiento de lo establecido en dicho artículo de la presente Ordenanza.

El nivel de piso terminado, del primer piso, no podrá ser inferior a 60 cms. del nivel de la acera que enfrenta al predio en su punto más alto. En el caso de terrazas esquina, el nivel de acera se tomará en el eje del camino.

En caso de terrenos con pendiente, se aplicará lo establecido en la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Los porcentajes de ocupación del suelo antes señalados para todos los Sectores, se entenderán como máximos, sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones sobre rasantes y distanciamientos, establecidas en la presente Ordenanza.

ARTICULO 22º.

En todas las edificaciones, las fachadas que miran a calles deberán quedar inscritas en las rasantes a que se refiere el Artículo 47º de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización, sin perjuicio de cumplir con lo establecido en el Artículo 23º de la presente Ordenanza.

En el Sector de Densidad Alta, toda edificación de 4 o más pisos deberá cumplir un antejardín de 7 mts. En el Subsector Comercial y de Servicios (A1), así como para aquellos predios señalados en el Artículo 13º, inciso 4º, la fachada del edificio se retirará la misma distancia exigida para antejardín sobre la altura máxima de la edificación continua.



plano de fachada balcones en volado, abiertos por tres lados. Estos balcones no podrán cerrarse parcial o totalmente. En los Subsectores A2 y A3, el plano inferior de los balcones y cuerpos salientes, deberá situarse a una altura mínima de 2 mts. sobre el nivel de la acera que enfrenta al predio, debiendo en todo caso respetarse las disposiciones establecidas en el Artículo 463 de la Ordenanza General de Construcciones y Urbanización.

Las zonas verticales de seguridad, definidas en el Artículo 26° de la Ordenanza General, no se considerarán incluidas en las disposiciones anteriores.

En los Subsectores A2 y A3 la totalidad del antejardín deberá constituirse con un área verde, con excepción del ingreso peatonal al edificio, el ingreso de autos al estacionamiento, y un área de estacionamiento de visitas si corresponde. Para estos dos últimos casos de excepción el pavimento deberá ser permeable.

ARTICULO 23°.

Los edificios que se construyan en los distintos Sectores y Subsectores establecidos en la presente Ordenanza deberán respetar en sus deslindes y en los ejes de las calles las superficies de rasante y los distanciamientos mínimos a los recintos indicados en la tabla siguiente:

Deslinde	Rasante	Tipo de Aplicación	Distanciamiento Mínimo en Mts.	
			Con Vano	Sin Vano
Bajo el Bajo	60°	Terreno Natural	3 mt.	1.5 mt.
Bajo el Medio	60°	Terreno Natural	3 mt.	1.5 mt.
Bajo el Alto	60°	Terreno Natural	Baja 3	Alta 6.5
Medio el Medio	60°	Terreno Natural	3	1.5
Medio el Alto	60°	Terreno Natural	Medio Alta 3	Medio Alta 4
(A1) el (A1)	70°	6.5 m. de altura	Para A1, A2 y A3: - Menos de 4 pisos: 4 m.	
(A1) el (A2)	70°	6.5 m. de altura	- 4 Pisos o más: variable según altura del edificio.	
(A1) el (A3)	70°	6.5 m. de altura	- 6 Pisos o más: 6 m. mínimo para optar a 3 planos verticales.	
(A2) el (A2)	70°	Terreno Natural		
(A2) el (A3)	70°	Terreno Natural		
(A3) el (A3)	70°	Terreno Natural		

NOTA: Los predios del Subsector A1 en que la edificación opte por la continuidad, este cuerpo continuo deberá mantener un distanciamiento mínimo de 4 mts. respecto de cualquier deslinde con predios del Subsector A2 y A3, en los que exista una edificación de 4 o más pisos que no ha optado por el agrupamiento continuo, según lo establecido en el Art. 14° letra d).

Las ampliaciones de viviendas unifamiliares existentes en Subsectores A2 y A3, podrán agregarse a los distanciamientos y rasantes establecidas para el Sector de Densidad Baja.

Los rasantes se aplicarán a partir del nivel natural del terreno, con excepción de los predios del Subsector A1, en el cual se aplicará dicha rasante, a partir de la altura máxima de la edificación continua, que es de 6.5 metros.

Cuando en un predio ubicada en los Sectores de Densidad Baja o Densidad Medio, exista una edificación de más de 4 pisos, sus deslindes con predios del Sector de Densidad Alta, se considerarán como de Alto con Alto, del Subsector correspondiente al que se amplía el predio, para los efectos exclusivos de aplicación de la tabla anterior.

El distanciamiento mínimo para edificaciones de 4 o más pisos en los Subsectores A1, A2 y A3, está en función de la altura de ésta, debiendo las fachadas correspondientes, quedar determinadas por un plano vertical a partir del cual podrán sobresalir hasta 2 mts., balcones en volado, abiertos por tres lados, sin perjuicio de respetar un distanciamiento mínimo de 4 mts. y los rasantes correspondientes. Estos balcones no podrán ser cerrados parcial o totalmente.

Sin perjuicio de las condiciones que se establecen para el agrupamiento continuo, aquellas edificaciones cuyos planos de fachadas, incluyendo balcones, jardineras salientes, que se distancien un mínimo de 6 mts., podrán a partir de este distanciamiento realizar el retro sucesivo de planos verticales, con un máximo de 3, hasta alcanzar la altura máxima permitida. Esta disposición rige sin perjuicio de las condiciones que se establecen para el agrupamiento continuo.



MUNICIPALIDAD DE LAS COMAS
CHILE

Deficiente	Resante	Distanciamiento Niños	
		Con Tano	Sin Tano
Baja con Baja	60"	3,00	1,50
Baja con Media	60"	3,00	1,50
Baja con Alta	60"	Baja	Baja
		3,00	1,50
Media con Media	60"	Alta	Alta
		6,50	6,50
Media con Alta	60"	3,00	1,50
		Alta	Alta
Alta con Alta	70"	Media	Media
		3,00	1,50
		4,00	1,00

Los trabajos del estudio definitivo se aplicarán siempre en el eje de las abscisas.

Las razones de 60° se aplicará a nivel del terreno y la de 70° en la altura máxima fijada para la edificación continua en todos los deslindes.

Cuando en un predio ubicado en las Secciones de Densidad Baja o Media exista una edificación de más de 4 pisos, sus deslindes con predios del Sector de Densidad Alta se considerarán como Alta con Alta, para los efectos exclusivos de aplicación de la tabla anterior.

Artículos transitorios

Artículo 1°.— Las solicitudes de permiso de edificación que, contándose con sus antecedentes completos hubieran sido ingresadas a la Dirección de Obras Municipales 30 días antes de la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial, se tramitarán de acuerdo con las normas de urbanismo y construcción establecidas en el D.S. N° 447 IV, y U., de 28 de Diciembre de 1978, publicada en el Diario Oficial el 28 de Diciembre de 1978, siempre que el respectivo permiso se otorgue en un plazo no superior a 60 días, contados desde la fecha de la publicación del presente Decreto Supremo.

Corresponderá al Secretario Municipal certificar, en cada caso, que se cumple con las exigencias establecidas en el inciso anterior.

Artículo 2°.— La aprobación de Proyectos de edificación en predios ubicados en la Avenida Monseñor Escrivá de Balaguer, entre Avenida Luis Pastori y límite urbano actual, y en Avda. Las Condes entre límite urbano momento del trámite urbano de San Enrique y cambio a Foyeños, estará condicionada a la definición de los trazados viales de ambas avenidas en conformidad con la legislación vigente.

Ante: Honorable sesión y publicación.— Por orden del Presidente de la República, Jaime Rodríguez Exigó, General de Brigada, Ministro de Vivienda y Urbanismo.

Lo que transcribo a US para su conocimiento.— Dios guarde a US.—
Bernardo Garrido Valenzuela, Ministro de P.

CONTABILIDAD GENERAL DE LA REPUBLICA

División de la Vivienda y Urbanismo y Obras Públicas y Transportes
Cursó con alcance Decreto N° 46, de 1981, del Ministerio de Vivienda y Urbanismo

N° 15.919.— Santiago, 13 de Mayo de 1981.—

La Contaduría General ha tomado razón del documento del epígrafe, en atención a que, luego de las explicaciones suministradas en el oficio N° 651, de 1981, de ese Ministerio, y de las correcciones efectuadas en el texto, entiende que la Ordenanza Local que se aprueba por su intermedio no presenta diferencias con la que sancionara la 1. Municipalidad de Las Condes mediante decreto N° 1424, de 1980. Con todo, y frente a lo expresado en la parte final del párrafo 2 del citado oficio, cumple este Organismo con reiterar el criterio que en forma reiterada ha sostenido sobre el particular, en orden a que no resulta jurídicamente procedente que esa Secretaría de Estado, al prestar su aprobación a los documentos integrantes de un plano regulador o a sus modificaciones, introduzca alteraciones al texto sancionado por el respectivo Municipio, sin perjuicio de las enmiendas formales que pudieran requerirse para mayor claridad de las disposiciones o de su coordinación con la normativa general.

Con el asistivo que antecede se ha dado trámite regular al decreto N° 46 ya individualizado.

Dios guarde a US.— Miguel Solar Mammolo, Contador General Subrogante.

Al Señor
Ministro de Vivienda y Urbanismo,
Presente.

30/11/99

MEMORIA EXPLICATIVA PRCV-93

ANEXO No. 3

DIAGNOSTICO INTEGRAL DE LA
COMUNA DE VITACURA

Octubre 1994

DIAGNOSTICO INTEGRAL DE LA
COMUNA DE VITACURA

CONVENIO DE COLABORACION
INFORME FINAL

Consultor : Eduardo Acevedo Aspée
Ingeniero Civil Industrial

MUNICIPALIDAD DE VITACURA

JULIO DE 1992

INDICE

Página

INTRODUCCION.	
Marco de Referencia.	
RESEÑA HISTORICA.	
1.- ANTECEDENTES GENERALES.	
1.1.- Características generales de la comuna.	6
1.2.- Características generales de la población.	9
1.3.- Rasgos geográficos y físicos relevantes de la comuna.	10
1.4.- Principales actividades económicas existentes en la comuna.	12
2.- ASPECTOS TERRITORIALES Y EDIFICACION.	
2.1.- Territorio de Vitacura.	15
a. Características de la actual ocupación territorial.	
b. Condiciones que impone el río Mapocho.	
c. Concesiones de los bienes nacionales de uso público.	
d. Territorios disponibles para futuras inversiones.	
2.2.- Situación de edificación.	25
a. Sectorización según tipo de vivienda.	
b. Tipos de edificación.	
c. Uso del suelo.	
d. Valorización del suelo.	
3.- URBANISMO.	
3.1.- Situación vial.	34
a. Características de la trama vial de la comuna.	
b. Estado de conservación de las principales vías.	
c. Estacionamientos en vías y centros principales.	

3.2.-	Tránsito vehicular.	37
a.	Problemas de congestio- namiento vehicular.	
b.	Situación general de la incorpo- ción colectiva.	
c.	Semaforización de cruces.	
d.	Señalización, demarcación y nominación de Vías.	
3.3.-	Panorama de Áreas verdes.	41
a.	Cobertura de áreas verdes.	
b.	Estado actual de Áreas verdes en parques, plazas y bandejones.	
c.	Arborización en principales arterias.	
3.4.-	Otros aspectos de urbanismo.	44
a.	Situación general de alumbrado público.	
b.	Agua potable, alcantarillado y aguas lluvias.	
c.	Comunicaciones: cobertura telefónica y de otros servicios.	
d.	Aspectos de contaminación ambiental.	
4.-	DESARROLLO HUMANO Y COMUNITARIO.	
4.1.-	Actividad cultural y artística.	49
a.	Patrimonio cultural existente en la comuna.	
b.	Infraestructura para el desarrollo cultural.	
c.	Programas y eventos culturales y artísticos.	
4.2.-	Culto.	52
a.	Principales actividades de culto y recintos religiosos.	
4.3.-	Deporte y recreación.	53
a.	Instalaciones deportivas y recreativas existentes, tanto públicas como privadas.	
b.	Organizaciones deportivas y recreativas existentes.	
c.	Programas y eventos.	

4.4.- Organización y desarrollo comunitario.	57
a. Grado de organización de la comunidad y rol que juega el Municipio frente a ella.	
b. Apoyo municipal a grupos relevantes.	
4.5.- Seguridad y protección ciudadana.	60
a. Infraestructura policial existente.	
b. Antecedentes sobre la delincuencia.	
c. Servicios privados de vigilancia.	
5.- PANORAMA SOCIAL DE LA COMUNA.	
5.1.- Sector salud.	62
a. Infraestructura existente.	
b. Cobertura de los servicios de salud municipales.	
c. Programas más importantes.	
5.2.- Sector educación.	66
a. Oferta educacional existente en los distintos niveles de enseñanza.	
b. Situación de la educación municipal.	
c. Perfeccionamiento del profesorado.	
d. Programas de apoyo a escolares de escasos recursos.	
5.3.- Desarrollo social.	69
a. Identificación de sectores más empobrecidos.	
b. Principales programas sociales impulsados por el Municipio.	
c. Subsidios del Gobierno tramitados por la Municipalidad.	
d. Aportes y subsidios municipales a organismos del voluntariado e instituciones benéficas.	
e. Rol de las D.N.G.	
f. Apoyo y acciones para mejorar situación de 'empleo en algunos sectores'.	

6.- SERVICIOS A LA COMUNIDAD.

- 6.1.- Infraestructura existente, tanto pública como privada, de carácter nacional, regional y comunal. 72
- 6.2.- Rol de la Municipalidad de Vitacura desde su creación. 73

7.- CONCLUSIONES. 75

INTRODUCCION

MARCO DE REFERENCIA

El Diagnóstico que se presenta a continuación tiene un carácter eminentemente descriptivo y exploratorio en el cual se consignan datos y antecedentes disponibles para la comuna de Vitacura hasta el primer semestre de 1992. Esta descripción permite una visión transversal y estática en el tiempo, la cual se convierte en dinámica por el solo hecho de actualizar la información recogida.

El marco conceptual considerado para el presente estudio dice relación con los términos de espacio, stock, actividades, personas y planificación local.

En un ESPACIO o TERRITORIO dado de 28,9 kms cuadrados emplazado en el sector oriente de Santiago se define y crea una entidad político administrativa denominada comuna de Vitacura.

Dentro de dicho territorio se registra la presencia de STOCKS (productos o bienes) sobre ese espacio, los cuales constituyen el capital físico o natural de la comuna. Como ejemplos de stocks pueden mencionarse las escuelas, servicios públicos, edificios, el mobiliario urbano, las áreas verdes, la infraestructura de comunicaciones, entre otros.

La presencia de Stocks dentro de un Territorio dado permite el desarrollo de ciertas ACTIVIDADES con la finalidad de conseguir objetivos de interés para la sociedad. Como ejemplo de actividades relevantes, conviene señalar, el transporte, aseo, la educación y los servicios en general.

El desarrollo de ciertas Actividades sólo es posible llevarlas a cabo con PERSONAS las cuales se organizan para tales efectos conforme a ciertas pautas de comportamiento. De acuerdo con esto, el recurso humano, constituye el principal y único elemento capaz de utilizar y desarrollar eficientemente los componentes señalados anteriormente.

Finalmente, el concepto de PLANIFICACION LOCAL permite organizar estos elementos dentro de un sistema susceptible de aplicarse en un ámbito de planeación restringido como es la comuna. El nivel de planeación local, representa en la actualidad el espacio más reducido dentro del aparato del Estado donde se pueden articular y organizar sectorialmente actividades y recursos para la consecución de ciertos fines u objetivos.

A partir de este marco conceptual es posible ordenar y entender el contenido de los antecedentes que se describen más adelante, los cuales conformarán diagnósticos sectoriales. Cada uno de estos diagnósticos adquieren sentido dentro de este marco y la sumatoria de ellos permitirá comprender cabalmente lo que es la comuna.

El Diagnóstico Integral de la Comuna de Vitacura tiene un doble objetivo, por una parte describir y analizar la comuna al igual que una "radiografía" en un momento del tiempo (mediados de 1992), y por otra, entregar elementos válidos para la toma de decisiones para las nuevas autoridades integrantes del Concejo Municipal.

Si bien ambos objetivos son complementarios entre sí, la información recogida enfatizará aquellos datos que permitan o faciliten las decisiones en términos de futuras inversiones y gastos que deba realizar la Corporación Edilicia.

R E S E N A
HISTORICA

RESEÑA HISTORICA DE VITACURA.

La historia de Vitacura se remonta más allá de la llegada de Colón a América. En efecto, los incas, en la expansión de su imperio, tuvieron especial interés en el valle del Mapocho, a cuya área trasladaron dos pueblos indígenas, uno en las riberas del Mapocho al oriente del actual cerro San Luis y el otro al norte aproximadamente donde se encuentra el pueblo de Colina. Este valle, que llamó la atención a los incas peruanos, también cautivó a los conquistadores españoles, quienes al arribar al valle del Mapocho decidieron fundar allí una ciudad, Santiago del Nuevo Extremo. El conquistador don Pedro de Valdivia siguiendo la costumbre de la época convocó a los principales jefes indígenas de la comarca para imponerles de sus propósitos fundacionales; a esta magna reunión concurren los más importantes jefes indígenas tales como: Huelén-Huara, jefe de las tierras donde se asentaría la nueva ciudad; Huara-Huara, que gobernaba sobre la región precordillerana correspondiente a la actual Lo Barnechea; Apoquindo, que reinaba sobre el oriente y los dos jefes de origen peruano puestos allí por el gran inca, los caciques Quillacanta, que reinaba en el área norte y cuyo nombre se perpetúa en los de Colina y Quilicura, y Vitacura o Butacura que gobernaba las riberas del Mapocho.

Vitacura o Butacura, cuyo nombre significa "piedra grande", era indio del Perú puesto allí por el gran inca; su territorio era muy parecido al actual de la comuna, y fue uno de los jefes indígenas que con mayor beneplácito recibió a los españoles, terminando sus días asesinado. Eran súbditos suyos, importantes loncos tales como Vichato, Putalongo, Polobanda, Longopilla, etc.

De lo expuesto queda de manifiesto el interés que sobre los conquistadores despertaron estas tierras, sobre las cuales rápidamente constituyeron mercedes; la primera que se registra le fue otorgada en 1546 al compañero de Valdivia, don Juan Martín de Candia. Otras concesiones de tierra en la ribera sur del río, en las tierras del cacique Vitacura, fueron otorgadas a don Francisco de Martínez, socio de don Pedro de Valdivia; a don Francisco de Riberos, compañero del conquistador y que fuera varias veces alcalde de Santiago; a don Rodrigo de Quiroga, capitán y hombre de confianza de don Pedro de Valdivia a quien desposó con doña Inés de Suárez y que llegara a ser

gobernador de Chile, etc. También la ribera norte del río fue prontamente ocupada; así, las mensuras de don Ginés de Lillo, reconocen las mercedes de don Jerónimo de Molina y de don Bartolomé de Medina.

Hoy la comuna de Vitacura es eminentemente urbana, pero su pasado rural permanece en la toponimia de diferentes barrios, como también algunos de sus ilustres propietarios han sido perpetuados en el nombre de una calle, como Diego de Rital o Ascencio de Zavala.

De los antiguos predios que le han legado su nombre a barrios de la comuna se destacan en primer lugar la antigua hacienda de Vitacura, donde tuvo su asiento el cacique del mismo nombre y que perteneciera en su oportunidad a don Rodrigo de Guiroga; le ha dado su nombre a la comuna y a su principal avenida. Uno de sus barrios, Lo Castillo, recuerda a un antiguo propietario de la hacienda, don Agustín del Castillo, nombre con que se conoció este predio por un tiempo.

En la ribera norte del río, Lo Recabarren recuerda el nombre del predio homónimo, cuyo epónimo fue un antiguo propietario: don Martín de Recabarren, quien en su oportunidad fuera oidor de la Real Audiencia. El antiguo fundo de Manquehue, que antes de lotearse fue conocido como Santa Adela de Manquehue, hoy es el barrio Santa María de Manquehue. El predio vecino, Lo Curro, cuyo nombre recuerda la belleza del lugar, también le dio su nombre al barrio sobre él construido.

En la ribera sur, la antigua Chacarilla de Manquehue que con el tiempo cambiara el nombre a Los Castaños, le dio su nombre a otro barrio. El barrio Lo Beltrán perpetúa el nombre del predio que se llamó así en honor a uno de sus propietarios don Rafael Beltrán, a quien se le confiscara su predio por su participación en la reconquista española y que el Cabildo se lo donara a don José de San Martín, quien fue su propietario por brevisimo tiempo. Lo Gallo, barrio que mantiene el nombre del predio donde se levantó, perpetúa el nombre de don Miguel Gallo Goyenechea; este predio formó parte del mayorazgo de la familia Aguirre, quienes obtuvieron el título de marqueses de Montepío, familia que se entroncó con el clan de los Larraines, quienes tuvieron destacada participación en la gesta independentista.

Muy posteriormente, en el presente siglo, fue el crecimiento de Santiago como capital, el que hizo que Vitacura se comenzara a poblar en forma masiva, desde el centro de la ciudad hacia los faldeos cordilleranos, es decir, de poniente a oriente. Ello toma cuerpo en la década del 40 y no cesa su crecimiento hasta la actualidad, donde además los barrios más antiguos empiezan una etapa de densificación.

Administrativamente, el territorio de Vitacura formó parte de la Comuna y Municipalidad de Santiago, hasta el año 1897 cuando nació la Comuna de Providencia. Al crearse la Comuna de Las Condes pasó a formar parte de ésta, pero aún bajo la jurisdicción de la anterior, constituyéndose la Municipalidad de Las Condes recién en 1918, pero quedando al poco tiempo sin vigencia.

La Municipalidad de Las Condes se volvió a constituir el 4 de junio de 1932 y desde esa fecha hasta el año 1991 el territorio de Vitacura estuvo bajo su jurisdicción.

El decreto con fuerza de ley Nº 1-3.260 de 1981 del Ministerio del Interior creó la Comuna de Vitacura, la que continuó bajo la jurisdicción de la Municipalidad de Las Condes hasta 1991, cuando mediante decreto con fuerza de ley Nº 30-18.992, de fecha 20 de mayo de 1991 y publicado en el Diario Oficial el 3 de julio de 1991, se establece la constitución de la Municipalidad de Vitacura. Su primer alcalde, don Adolfo Ballas Azócar, fue designado por el Presidente de la República mediante decreto supremo Nº 791 y asumió el cargo el día 12 de agosto de 1991.

BIBLIOGRAFIA:

- "Historia de Chile", Francisco Antonio Encina.
- "Las Condes", Carlos Larrain.
- "Geografía descriptiva de la República de Chile", Enrique Espinoza.

1. - ANTECEDENTES
GENERALES

1.1. CARACTERISTICAS GENERALES DE LA COMUNA.

Vitacura está situada al oriente de la capital, en una zona que con el correr del tiempo se ha convertido en una de las más exclusivas del país. Ocupa una superficie de 28,90 Km², de los cuales 12,03 Km² corresponden al área urbana, entre el río Mapocho y la Av. Presidente Kennedy; 12,61 Km² abarcan, en términos generales, al área de expansión urbana en los faldeos del Cerro Manquehue y 4,26 Km² constituyen un área de protección del medio ambiente en la cumbre de éste y otros cerros.

La comuna de Vitacura se desprendió de Las Condes, tan solo el 1º de Enero de 1992, que puso en práctica el Decreto Supremo DFL Nº 30-18.792. Limita al norte con las comunas de Lo Barnechea y Huechuraba; al este con lo Barnechea y Las Condes; al sur con Las Condes y Providencia, y al oeste con Recoleta y Huechuraba (El detalle de los límites aparece en el Anexo 1.1).

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

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

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

Ello explica en parte el escaso aumento de población que experimentó Vitacura entre el censo de 1982 y el de Abril del presente año, con cifras que alcanzan a 72.038 y 78.010 habitantes respectivamente, lo que representa sólo un 8,3 % de crecimiento en 10 años; en tanto que las comunas

vecinas de Las Condes y Lo Barnechea subieron en un 12,3 % y un 100,4 %. A su vez, la Provincia de Santiago y toda la Región Metropolitana aumentaron en un 14,6% y un 19,7 % respectivamente en el mismo periodo. Por su parte, la población por sexo prácticamente mantuvo la relación en Vitacura, ya que en 1982 el 58,09 % correspondía a mujeres, en tanto que en la actualidad ese porcentaje llega al 57,31%.

En cuanto a la densidad, ésta creció en un 8,3% de 2.518,8 hab/km² a 2.727,6 hab/km² en los últimos 10 años, en tanto que la de toda la ciudad de Santiago lo hizo en un 14,6%.

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

Esta baja densidad habitacional de alguna forma es compatible con el tipo de vivienda de los estratos socio-económicos elevados, los que además poseen los más altos niveles educacionales. Son ellos precisamente los que han escogido para vivir el sector oriente de la capital y dentro de éste, Vitacura se ha constituido en una comuna exclusiva, que cobija a grandes personalidades, quienes precisamente toman las grandes decisiones políticas, empresariales y militares del país. Ello también hace que los valores de estas propiedades y de sus terrenos estén dentro de los más altos del mercado interno.

Lo anterior le da una connotación peculiar a la comuna, pues existe conciencia generalizada de que hay que cuidarla, hermosearla y, aún más, mejorarla. Sus habitantes se sienten arraigados con un alto grado de identidad con Vitacura, cuestión que contrasta con muchas otras comunas de la capital. Pero a la vez, ello revela que estamos frente a un grupo de contribuyentes muy exigentes, que solicita la mejor calidad de servicios, especialmente de la Municipalidad.

Esta última tiene el gran desafío que, a meses de comenzar su funcionamiento, debe responder en forma eficaz y oportuna a las fuertes exigencias de su comunidad. Los mayores ingresos relativos que posee la Municipalidad de Vitacura frente a otras, suelen hacerse escasos con este alto nivel de requerimientos, cuestión que suele no ser debidamente comprendida,

especialmente por las autoridades del Gobierno Nacional.

A pesar de todos los atributos que se han señalado anteriormente, no se trata de una comuna idílica. Por el contrario, el tan anhelado mejoramiento de la calidad de vida suele verse fuertemente alterado por factores humanos y naturales, entre los que se destacan una densificación habitacional muchas veces no programada, una fuerte congestión vehicular en los desplazamientos diarios de las personas, la inseguridad provocada por hechos delictuales y las inundaciones por crecidas del río Mapocho.



CERROS LOMA ESPINO, LA PIRAMIDE,
EL CARBON, MANQUEHUE NUEVO,
MANQUEHUE CHICO y ALVARADO,
desde el RIO MAPOCHO

1.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA POBLACION.

La comuna de Vitacura, según los datos proporcionados por el último Censo de Población y Vivienda, experimentó un crecimiento poblacional de 5.717 personas durante la década pasada lo que en términos absolutos significa 571 personas por año en promedio o 150 familias anuales.

Esta tasa de crecimiento promedio anual (0.83 % anual) se considera baja comparada con la Región Metropolitana (1.97% anual) e incluso respecto a las comunas de Las Condes y Lo Barnechea (1.23% y 10.04% anual respectivamente).

De acuerdo a los datos preliminares del INE, la población de Vitacura alcanzaría a las 78.010 personas. El resumen censal por su parte, recogido directamente de los formularios del INE, consignan 77.755 personas. La diferencia de 255 personas se explican por las viviendas u hogares colectivos censados directamente al margen de los empadronadores del INE (Tenencia, clínicas, etc.).

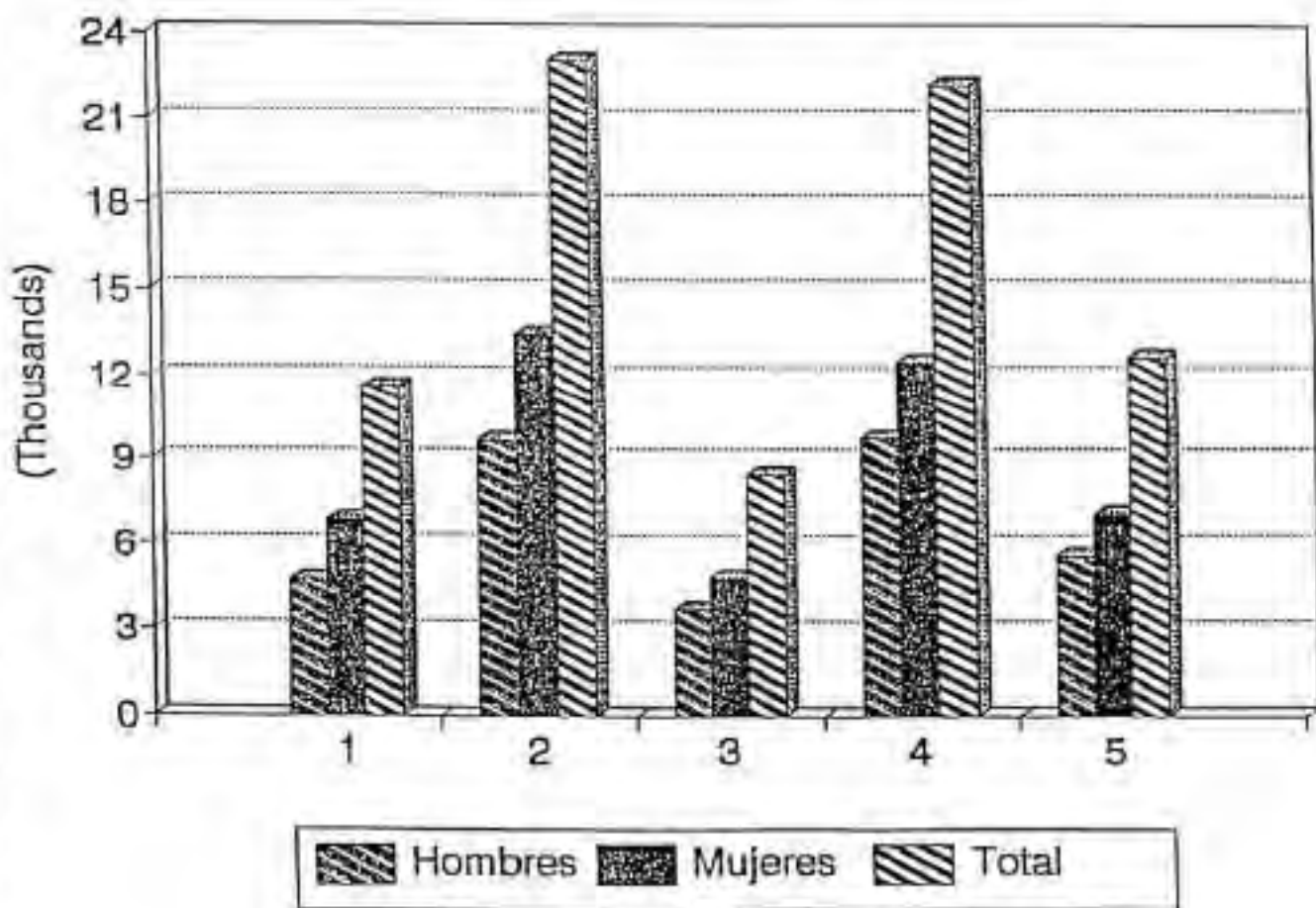
Para efecto del presente capítulo, se tomará como base la población oficial registrada en la Municipalidad. Esta cifra alcanza a las 77.755 personas, de las cuales el 57.3% son mujeres (44.550) y el 42.7% son hombres (33.205).

La distribución de población por distritos censales, señala que el distrito que concentra el mayor número de personas es el 2 con 23.015 habitantes, lo que representa el 29,6% del total (Véase Anexo 1.2). Esta distribución coincide a su vez con el número de viviendas por distrito censal. Al respecto, véase Anexo 2.2A.

La distribución de población estimada según sexo y grupos quinquenales de edad (Anexo 1.2), revela que el 25.4% de la población se concentra en tramos de edad inferior a 14 años y el 6.6% se encuentra sobre los 65 años de edad.

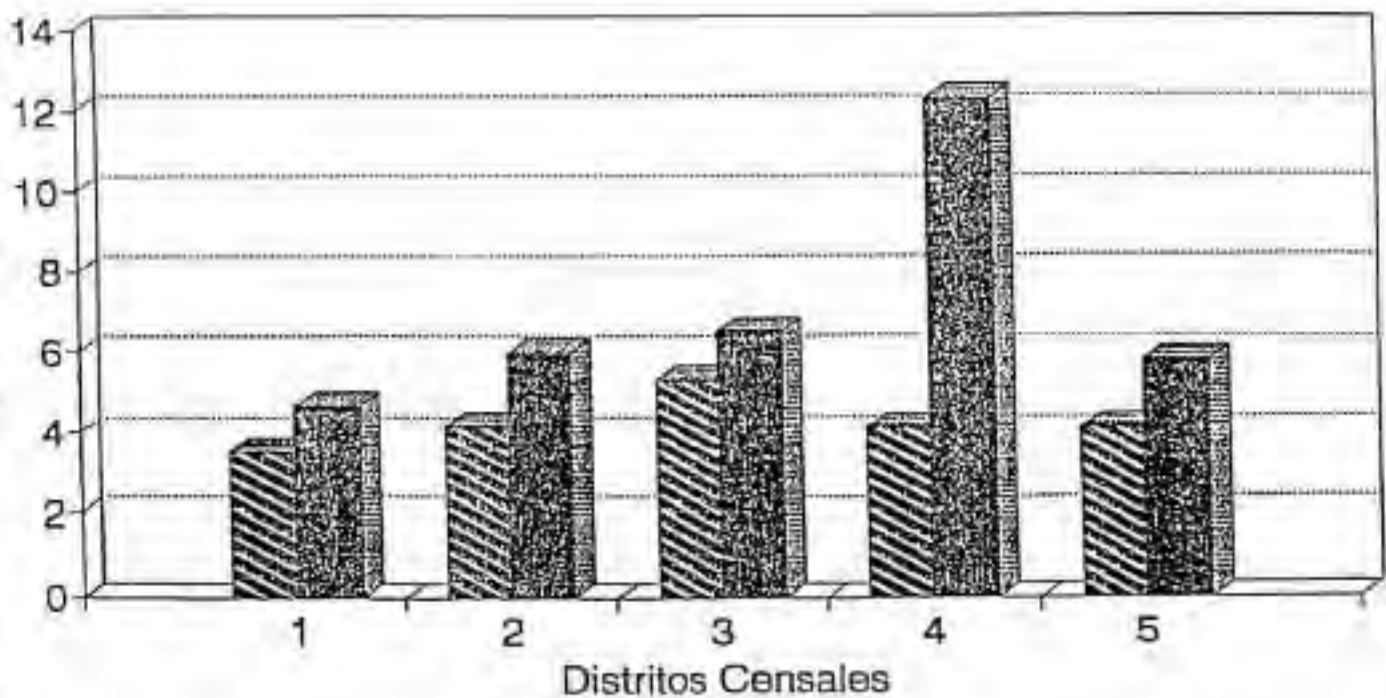
Finalmente, cabe señalar que desde el punto de vista socio-económico la población de Vitacura, concentra, después de la comuna de Providencia, el porcentaje más alto de estratos socio-económicos del tipo ABC1, definidos como conglomerados de población con los mayores niveles de ingreso, educación, equipamiento de la vivienda y disponibilidad de bienes materiales de todo el país.

Poblacion por Distritos Censales



Habitantes por Vivienda

Habitantes(x100) por Area Verde



 Hab. por Vivienda  Hab. (x100)xA.Verde

1.3. RASGOS GEOGRAFICOS Y FISICOS RELEVANTES DE LA COMUNA.

Al observar un plano de la capital, la comuna de Vitacura aparece prácticamente como una figura triangular ubicada en el extremo nororiente de ella. Su base correspondería a la Av. Presidente Kennedy y su prolongación por Av. Las Condes, desde su nacimiento por el poniente hasta el puente La Dehesa por el oriente; en tanto que el tercer vértice se ubicaría en la cumbre del Cerro Manquehue Nuevo.

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

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

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

Sin duda la presencia de la zona montañosa y del río Mapocho constituyen accidentes geográficos de gran magnitud, que le dan a Vitacura una característica especial y una belleza poco común en una gran ciudad, a la vez que constituyen elementos naturales que presentan una serie de desafíos para que coexistan con la vida apasible que esperan sus habitantes. En efecto, en épocas de invierno riguroso es posible observar una gran cantidad de nieve, especialmente en los Cerros Manquehue, lo que deja

algunas propiedades asistidas y suele causar un sinnúmero de problemas. Otras veces es la gran cantidad de agua que baja por las calles de los cerros, la que provoca una serie de alteraciones al arrastrar mucho barro, piedras y ramas de árboles, sin estar ausentes tampoco algunos deslizamientos de tierra que caen sobre calles y viviendas.

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

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



CERRO MANQUEHUE

CERRO ALVARADO



1.4. PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONOMICAS EXISTENTES EN LA COMUNA.

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

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

Existen 53 empresas comerciales que declaran un capital superior a 100 millones de pesos (ver Anexo 1.4). De ellas, 29 presentan un capital mayor a 200 millones de pesos y de estas últimas 12 poseen más de 1.000 millones de pesos en capital.

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

- Diarios y su distribución (El Mercurio).
- Agua potable (Lo Castillo y Manquehue).
- Inmobiliarias y de inversiones (Manquehue, Santa María de Manquehue, Lo Castillo, Atlántida y Comercial Inversiones).
- Telefónica (Manquehue).
- Distribuidoras de combustibles (Empresas Esso).
- Supermercado (Hipermultiahorro Las Tranqueras).
- Constructoras (Augusto Leguía y Pacífico).
- Exportadora de productos agrícolas (David del Curto).

Lo anterior muestra que varias de estas y otras empresas de menor magnitud han establecido su casa matriz u oficinas administrativas en la comuna de Vitacura, aunque desarrollan su giro en otras partes. Las grandes excepciones lo constituyen las dos empresas de El Mercurio y las compañías de

servicios públicos (agua potable y teléfonos), cuyas infraestructuras operativas y administrativas funcionan en su totalidad en Vitacura.

La actividad comercial se concentra en la Av. Vitacura, la que se ha convertido en la principal vía de equipamiento para los habitantes de la comuna y, en términos más generales, de todo el sector nororiente de la capital. Cabe hacer presente que el 40% de las patentes otorgadas por la municipalidad corresponden a actividades que registran su domicilio en esa importantísima arteria, a las cuales hay que agregar las que se localizan en las esquinas de otras calles con la Av. Vitacura. A su vez, el 67% del total de patentes, es decir 1.451 de las 2.176, se registran en 10 calles (ver Anexo 3.2.C).

Existen además cuatro centros comerciales de gran importancia en la comuna, también localizados en la avenida antes señalada y que por sí solos reúnen 652 locales comerciales. Algunos de estos últimos, por su ubicación se tienen muy altos, además de que muchos de ellos juntan una importante y selecta concurrencia, algunos incluso con carácter bastante exclusivo. Ellos son:

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

Mayores antecedentes sobre este aspecto aparecen en Anexo 1.4.

Para formarse una idea de la cantidad de establecimientos comerciales con que cuenta la comuna, puede tomarse la información disponible de patentes comerciales vigentes a julio de 1992 y que arroja las siguientes cantidades de locales para algunos rubros escogidos:

- Tiendas de vestuario y tejidos	: 1248
- Salones de belleza y cosmetología	: 108
- Panaderías y pastelerías	: 64
- Automotrices	: 54
- Kioskos de diarios y revistas	: 49
- Rotiserías y comestibles	: 47
- Botillerías	: 46
- Bazaros y paqueterías	: 38
- Lavasecos	: 36
- Tiendas de muebles	: 36
- Fuentes de soda	: 28
- Restaurantes y similares	: 27
- Plantas y flores	: 26
- Antigüedades	: 24
- Sucursales bancarias	: 22
- Farmacias	: 21

Conviene puntualizar que las cifras anteriores pueden ser las mínimas, por cuanto el citado registro consigna 225 patentes como domicilio postal tributario, sin especificar el giro comercial, pudiendo corresponder algunas de estas últimas a alguno de los rubros señalados arriba.

En cuanto a patentes profesionales, se destacan:

- Médicos	: 59
- Arquitectos	: 37
- Dentistas	: 24
- Abogados	: 19
- Ingenieros	: 19

Todo lo anterior representa el 61% del total de 2.176 patentes registradas.

2. - ASPECTOS TERRITORIALES Y EDIFICACION

2.1. TERRITORIO DE VITACURA.

a) Características de la actual ocupación territorial.

No hay información sobre la superficie territorial que ha sido ocupada, pero observando los planes es posible efectuar una estimación aproximada. Desde luego el área urbana está prácticamente copada, en tanto que el área de expansión urbana ha sido cubierta en alrededor de un 60%, a lo que debe agregarse el área de preservación del medio ambiente que puede suponerse que no ha sido ocupada por el hombre. En consecuencia, puede señalarse en términos muy generales que la ocupación territorial alcanza a más o menos los dos tercios de toda la superficie comunal.

De esta última cifra alrededor de un 70% corresponde a las zonas residenciales, que son predominantes, en tanto que más o menos un 15% comprende a grandes recintos deportivos, tanto en el área urbana como en el de expansión, todos los cuales cuentan con grandes áreas verdes. En este caso destacan: el Club de Golf Sport Francés, el Club de Polo y Equitación San Cristóbal, el Club de Planeadores de Santiago (Aeródromo Lo Castillo), la Sociedad Hans Gildemeister, la Soc. Educación y Deportes Lo Cañas, el Estadio Manquehue y el Club de Campo.

En el área urbana otros recintos que están emplazados en grandes espacios son el Observatorio Europeo Austral, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), la Empresa de Agua Potable Lo Castillo y algunos colegios particulares como los Sagrados Corazones y la Alianza Francesa, todos los cuales cuentan con grandes espacios destinados a áreas verdes. A su vez, en el área de expansión urbana los mayores recintos corresponden al Colegio Saint George, la Empresa El Mercurio, el Club de Polo y Equitación San Cristóbal, la Fundación Chile, el Instituto de Investigaciones Tecnológicas, la F.A.D. y la Compañía Telefónica Manquehue, todos los que también poseen una importante superficie verde.

La ocupación territorial de Vitacura comenzó prácticamente en la década del 40 en su costado poniente, cuando se efectuaron los primeros loteos que alcanzaron hasta la actual Av. Américo Vespucio. Sin embargo, fue en la década del 60 cuando se produjo el

"boom" de lotes en la zona urbana de la comuna, así como en la década siguiente se comienza a lotear masivamente Lo Curro y a principio de la década del 80 aparece Santa María de Manquehue.

En términos generales, puede decirse que el territorio de Vitacura se fue ocupando de poniente a oriente en la parte plana o área urbana al sur del río Mapocho y posteriormente de sur a norte en la parte montañosa, principalmente el Cerro Manquehue, al norte del Mapocho.

La influencia de este río es tan fuerte que la trama vial entre éste y la Av. Presidente Kennedy, es compleja porque contiene una gran cantidad de calles que nacen en forma perpendicular al paso del río, que como tal, tiene un escurrimiento serpenteante. Todo esto, que coincide con el área urbana, toma la forma de segmento circular donde el arco corresponde al río y la cuerda a la Av. Kennedy.

La ocupación del Cerro Manquehue comenzó con el sector Lo Curro que queda más al oriente, con una trama vial que buscó fundamentalmente los senderos del cerro y con una urbanización deficiente. Santa María, más reciente y más al poniente, se ubica al centro de la ladera sur del Manquehue, tiende a ser bastante más ordenado y su urbanización es prácticamente completa.

b) Condiciones que impone el río Mapocho.

Tal vez en ninguna comuna es tan importante la influencia del río Mapocho como en Vitacura, pues la divide en dos zonas casi equivalentes en superficie. Por lo demás, el alto valor del suelo en esta comuna obliga a conciliar el área exacta que debe dejarse al río, con lo que puede aprovecharse para el uso de las personas, tomando en cuenta los daños que éste ha producido con sus desbordes en épocas invernales relativamente recientes.

En la década del 80 el río Mapocho tuvo tres grandes crecidas:

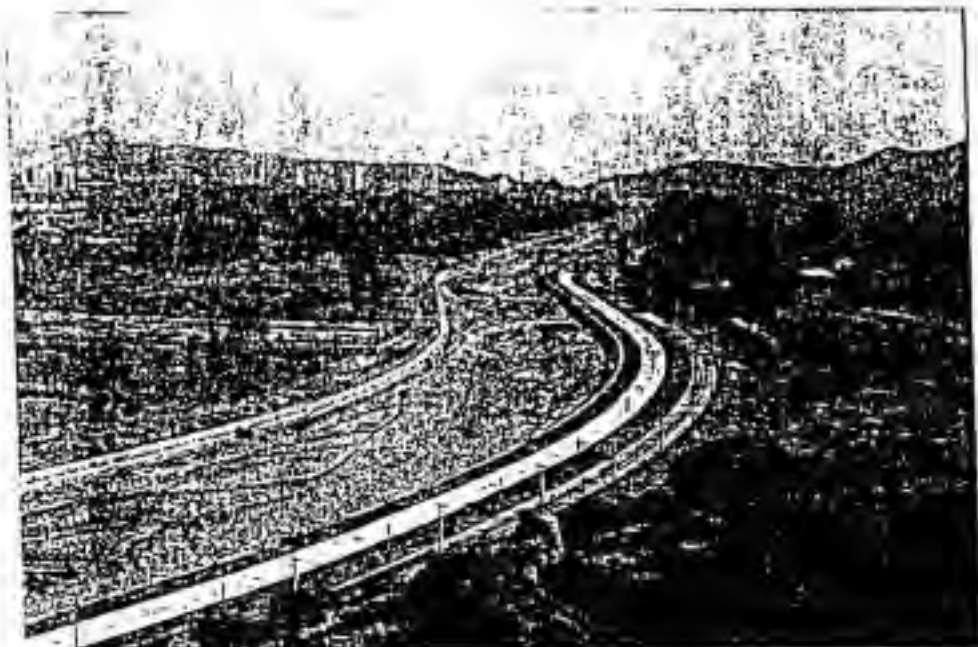
- El 27 de junio de 1982 cuando su caudal fluctuó entre 700 y 800 m³/seg y provocó inundaciones y graves daños en propiedades de Av. Santa María, Av. Luis Pasteur y Av. Juan XXIII.

- El 16 de junio de 1986 alcanzó un caudal de 650 m³/seg e inundó varias calles tales como Av. Luis Pasteur y Av. Juan XXIII, entre otras.
- El 14 de julio de 1987 su caudal fluctuó entre 600 y 650 m³/seg, inundando las propiedades en Av. Monseñor Escrivá de Balaguer y cortando la Av. La Saldes.

El cauce del río Mapocho como tal tiene una longitud aproximada de 94 Kms., entre la confluencia de los ríos San Francisco y Molina en la cordillera y la confluencia del mismo con el río Maipo al poniente. La administración de la ribera norte se reparte entre nueve municipalidades, en tanto que la ribera sur se reparte entre diez municipios. A Vitacura le corresponden 10.4 Kms. de ribera norte más otra cantidad igual en la ribera sur.

Se encuentra en trámite por parte de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo un plan seccional del río que modifica el Plan Intercomunal de Santiago y que ha ido en consulta en febrero del presente año, a todas las municipalidades involucradas del Área Metropolitana (se adjunta en Anexo 2.1.8). Esta proposición se basa en estudios realizados en las áreas de riesgo por inundación y proposición de usos de suelo para las riberas, considerando antecedentes aportados por el Ministerio de Obras Públicas y las propias municipalidades, formulando criterios y estableciendo las reservas de espacio para el futuro desarrollo de los elementos que estructuran la parte de la ciudad que baña el río respecto de la accesibilidad, presencia del espacio natural, recreación y esparcimiento. A su vez, entrega a los respectivos municipios la responsabilidad de proponer las normativas técnicas aplicables a las construcciones susceptibles de emplazarse en los terrenos adyacentes al río. Todo lo anterior debería, con posterioridad, pasar a formar parte de los respectivos Planes Reguladores.

Cabe destacar que en Vitacura se ha logrado el objetivo de una semicanalización en el área urbana; las obras han consistido en el revestimiento de riberas sobre la base de gaviones y hormigón proyectado.



RIO MAPOCHO
y sus
DEFENSAS



Un diagnóstico técnico efectuado en abril del año pasado, por encargo de la SEREMI de Obras Públicas a "F.J.B.L. y Weber Ltda. Ingenieros Consultores" (ver el detalle en Anexo 2.1.B), concluyó que estos gaviones y el shotcrete, en general, se encontraban en muy buen estado, con problemas puntuales en los Kms. 7,50, 8,55 y en el puente Centenario (Km. 5,40). Además, detectó una socavación del lecho en un tramo de 500 mts. aproximadamente, en la ribera norte, junto a los gaviones en el Aeródromo La Castilla y muy deteriorada la defensa de enrocados en 130 mts., también en la ribera norte, aguas abajo del puente Lo Curro.

En relación a lo anterior, conviene señalar que un informe del M.O.P. (Informe NS 003 de 1992 de la Dirección de Obras Fluviales), solicitó 198 millones de pesos para la construcción de defensas ribereñas con gaviones, con inclusión de resaltes laterales de fondo y shotcretes entre el Puente La Dehesa y la Av. Tabancura, más la cantidad de 84 millones de pesos para la complementación y conservación de defensas existentes en 1,8 kms de largo, entre la EAPLOC y el terreno de los Padres Franceses y finalmente, la cantidad de 55 millones de pesos para la complementación de defensas existentes en aproximadamente 1,3 kms entre la Funtilla Cerro Alvarado y el inicio del camino El Portezuelo. Actualmente, la Municipalidad de Vitacura tiene un convenio con dicho Ministerio, por 10 millones de pesos, para efectuar algunos trabajos de encauzamiento en los sectores más críticos.

La proposición de regulación, de la SEREMI de Vivienda contempla la protección de la caja hidráulica del río, de aproximadamente 60 mts. de ancho, con enrocados y gaviones para encauzarlo; dos vías paralelas al río: una por el norte y otra por el sur de éste que aprovechan las ya existentes, y Áreas verdes que se intercalan con las anteriores, donde se admite en forma complementaria, equipamiento deportivo, recreacional, cultural, turístico, de culto y de seguridad, cuyas características quedan bajo resolución municipal.

Lo anterior significa grandes inversiones como la apertura de una calle por el Parque Las Américas a un costado del borde sur de la caja del Mapocho hasta empalmar con la Av. Monseñor Escrivá de Balaguer y la prolongación de esta última vía entre la rotonda Carol Urzúa (puente Lo Curro) y el puente La Dehesa. En el lado norte, a su vez, implica la

prolongación de Av. Santa María, contigua a la caja del río, desde El Portezuelo hasta su empalme con calle Raúl Labbé en el costado norte del puente La Dehesa.

Atendiendo a la enorme inversión y alto costo de operación que significa la habilitación y mantención de las áreas verdes antes aludidas, es que se ha pensado en entregarlas en concesión al sector privado, política consecuente con el esquema de desarrollo que se ha planteado el Gobierno.

Sin lugar a dudas, esta regulación es muy positiva, pero deja aún mucho por definir, especialmente en materia de trazado de vías y otorgamiento de concesiones, lo que necesariamente obligará al Municipio de Vitacura a analizar el tema en profundidad, contemplando instancias técnicas, empresariales y comunitarias, para asumir una postura definitiva que compatibilice las distintas opiniones con la debida conciencia que es necesario tener de este agente geográfico que constituye el río Mapocho.

c) Concesiones de los bienes nacionales de uso público.

En este capítulo se hará referencia en primer lugar a los comodatos, concesiones y permisos precarios traspasados por el Municipio de Las Condes a Vitacura y que aparecen en dos documentos elaborados por la SECPLAC de Las Condes: "Antecedentes generales para la puesta en marcha de la Comuna de Vitacura" y "Concesiones, comodatos y permisos precarios. Comuna de Vitacura". Se distinguen:

1.- En terrenos de propiedad municipal o en bienes nacionales de uso público, otorgados a instituciones sin fines de lucro o de servicio público en forma gratuita:

- 2 concesiones: Aeródromo Lo Castillo del Club de Planeadores de Santiago y un terreno en Las Hualtatas con Texas del Cuerpo de Bomberos de Santiago.
- 3 comodatos: inmueble de calle Espoz 4600 y 4620 para el Consultorio Municipal de Vitacura; la sede social de las Unidades Vecinales A-12 y A-13, y la sede social de la Unidad Vecinal A-8.

- 8 autorizaciones: terrenos del Parque Municipal Manquehue a las Unidades Vecinales A-12 y A-13; inmueble de Espoz 4600 a la Cruz Roja Chilena; 2 lugares en la ribera norte del río Mapocho a EAPLOC y 3 autorizaciones a MANES Ltda. en franja de 150 m² en Av. M. Escrivá de Balaguer, parte del bandejón central de calle Agua del Falo, parte de la ribera sur del río Mapocho, construcción de 4 pozos profundos en la ribera sur del Mapocho y perforación de 6 pozos de captación en rotonda Carol Urzúa y Av. Juan XXIII.
 - 1 autorización a la Junta de Vecinos A-5 para ocupar inmueble de Av. Juan XXIII 6799, el cual cuenta con infraestructura deportiva, sede social y vivero. (Esta autorización no aparece en la información proveniente de Las Condes)
- 2.- Espacios públicos y vías de circulación, otorgadas a empresas publicitarias con carácter comercial (Ver Anexo 2.1.C):
- 4 concesiones a empresas publicitarias de vía pública para instalar 68 paletas luminosas: Publietapa con 25, Network Ltda. con 14, Riesco y Cía. con 7 y Jean M. Liardé (Heres S.A.) con 22.
 - 1 concesión a la empresa Urbe Ltda. para instalar 80 refugios peatonales.
 - Autorización a todas las farmacias de la comuna para instalar paneles publicitarios frente a sus locales.
 - Autorización a clínicas y centros médicos para instalar paneles publicitarios identificatorios.
 - Concesión a Soc. Publicidad Europa Ltda. para instalar 7 relojes eléctricos con publicidad.
 - Concesión a la empresa Chiletabacos S.A. para instalar 70 kioscos suplementerds.
 - Concesión a la empresa Publivisión Ltda. para instalar 22 letreros publicitarios indicativos de farmacias de turno.
- 3.- En terrenos municipales o en bienes nacionales de uso público a empresas de carácter comercial:
- 5 concesiones sobre bienes nacionales de uso público: terrenos para canchas de tenis en la ribera sur del río Mapocho entre Av. Manquehue y Lo Arcaya para Soc. Gildemeister y Cerveró; terrenos para canchas deportivas también en la ribera sur entre A. Vespuccio y D. Rutil para Sergio Gutiérrez D. e Hijos Ltda. (o Lo Cañas de L. Arnaboldi); área de 70.000 m² para centro deportivo también en la ribera sur para Soc. Enzo Ramirez S.A. (hoy

- caducada); terrenos de 20.000 m² para centro deportivo en Av. M. Escrivá de Balaguer al oriente de H. Gildemeister para José M. Prieto C., y 95 lugares de la comuna para la instalación de teléfonos públicos de la Cía de Teléfonos de Chile.
- Autorización a María L. Araya para instalar kiosco de diarios en Candelaria Goyenechea con Lo Arcaza.
 - 25 permisos precarios: área de 8.000 m² a la Asoc. Gremial de Chacareros de Las Condes para instalación de feria en ribera sur del Mapocho; 10 kioscos de flores, plantas y artesanías; 11 kioscos de diarios, revistas, cigarrillos y confites; 1 local de exhibiciones; 1 kiosco de alimentos no perecibles, y un kiosco de reparación de calzado.
- 4.- Pequeñas porciones de terreno, en espacios públicos destinados a área verde, otorgados a particulares, con el compromiso de formarlas y mantenerlas:
- Permiso precario en Via Roja a particular para anexas bandejón público de 153 m².
 - 5 autorizaciones a particulares para anexas y mantener franjas y bandejones públicos en calles J. de Escaray, Av. Manquehue Norte y Manizales.
 - Autorización a empresa comercial para salida y acceso de estación de servicio.
- 5.- Bandejones de vía pública otorgadas para ejecutar estacionamientos de carácter público:
- 3 permisos precarios para uso de espacios públicos en Av. Vitacura y Av. Santa María: Importadora Datsun Chile, Inmobiliaria Manquehue y Clínica Alemana.
 - 6 autorizaciones para construir estacionamientos en espacios y bandejones públicos: Centro Comercial Eve, Colegio Carmen Teresiano, Centro Comercial Plaza Lo Castillo, Inmobiliaria Santa María, J. Pacheco y Paulina Nin de Cardona.
- 6.- Propiedades municipales en la comuna de Vitacura:
- Casas Lo Matta en Av. Presidente Kennedy con Lo Matta, destinado a Museo Colonial.
 - Consultorio Municipal Vitacura en Espoz 4600.
 - Escuela María Luisa Bombal en Lo Arcaza 1970, sitios 6 y 7.
 - Escuela Dalmacia en calle Puerto Rico 7605.
 - Colegio Antártica Chilena en Las Hualtatas 7440.
 - Liceo Amanda Labarca en Av. Padre Hurtado 1150.
 - Las Hualtatas 7384, terreno entregado en comodato al Cuerpo de Bomberos de Santiago.

- Sitio eriazado en El Lleuque, porciones X1 y X2.
- Parque Cuahatemoc y lotes de equipamiento en Villa Jardín Lo Saldes.
- Sitio eriazado en El Aromo con Av. Padre Hurtado, con destino equipamiento.
- 7.- Bienes nacionales de uso público:
 - 12 bienes destinados a apertura y ensanches de Av. Las Condes, Gran Vía, Av. Vitacura, Av. Costanera, San Damián, Av. A. Rabat, y El Portezuelo.
 - 6 bienes destinados a la construcción y equipamiento de áreas verdes: Av. Nueva Costanera, Parque Municipal Lo Curro, Av. Las Condes y puente La Dehesa, Parque Municipal Manquehue, Parque Cuahatemoc y lotes de equipamiento en Villa Jardín Lo Saldes.

La gestión municipal de Vitacura en relación a este tema ha consistido en reasignar e incrementar este stock de bienes a particulares.

1.- Terrenos de propiedad municipal o bienes nacionales de uso público otorgados a particulares:

- Concesión de 81.200 m² a Empresa San Francisco para desarrollar Parque de la Cultura y Gran Salón de Exhibiciones y Eventos en ribera sur entre H. Gildemeister y Club de Bridge.
- Concesión de 15.000 m² al Club de Bridge de Santiago para sede social en ribera sur del Mapocho.
- Concesión de 20.000 m² al Colegio San Benito para instalar complejo deportivo en ribera norte del Mapocho.
- Concesión de 8.500 m² al Centro Cultural Manquehue de Loreto Valenzuela en ribera norte.
- Comodato precario a Parroquia San Juan, ubicada en Jacques Cazotte 5600 para operar y mantener pasaje peatonal al costado de dicho recinto.
- Comodato precario a la Asociación de Suplementeros de Vitacura para instalar 18 kioscos de diarios y revistas en diversos puntos de la comuna.

2.- Espacios públicos y vías de circulación otorgados a empresas publicitarias con carácter comercial (Ver Anexo 2.1.C):

- Concesión a empresa Zhar Ltda. para explotar publicidad comercial en 50 relojes eléctricos de pedestal.
- Concesión a empresa Servicio de Comunicaciones S.A. para instalar 65 refugios peatonales.

d) Territorios disponibles para futuras inversiones.

Por las características ya descritas de esta comuna, siempre cabe esperar un volumen considerable de inversiones de parte del sector privado, lo cual va a estar más ligado a las condiciones favorables de la economía del país que a otras variables.

El actual área urbana está prácticamente consolidada, quedando unos pocos territorios, como el de propiedad de la Empresa de Agua Potable Lo Castillo en La Gallo, donde podría efectuarse un loteo habitacional, siempre que la SEREMI acceda a ello por su destino de área verde. Otro es el paño ubicado en la Av. Presidente Kennedy entre Av. Luis Carrera y Pedro Canisio, en esa misma avenida a la altura del 9.000 y algunos retazos entre Tupungato y Av. Tabancura, todos los cuales parecen estar destinados a una gran concentración de edificios en altura.

Es posible encontrar terrenos de menores dimensiones en algunas zonas aisladas que se podrían destinar a habitación, como aquel ubicado en calle Indiana, detrás del Colegio El Dorado.

En el resto del área urbana cabe esperar una posible mayor densidad, ya sea con destino residencial, lo cual exige más construcción en altura, o con mayor equipamiento comercial y de servicios. Sin lugar a dudas, a juzgar por el mercado inmobiliario, en los próximos años se continuará invirtiendo fuertemente en estos sectores, de modo que cabe esperar un cambio del paisaje de la llanura de Vitacura.

Al respecto, el Estudio de proposiciones para la confección del Plan Regulador, que está elaborando la Universidad Católica, contempla 3

microzonas de áreas urbanas conformadas por 33 "barrios" y consolidadas según su homogeneidad, atributos morfológicos y por su aptitud al desarrollo urbano por densificación.

En el área de expansión urbana hay más territorios disponibles, incluso en la zona plana entre Av. Tabancura por el poniente, San Francisco de Asís por el oriente, el río Mapocho por el norte y la Av. Las Condes por el sur.

El Estudio de la Universidad Católica define 7 sectores por sus características especiales específicas para proyectos de desarrollo urbano en bajas y/o altas densidades habitacionales dentro de las Áreas de extensión urbana. En este sentido, es posible que a corto plazo se complete la ocupación de Santa María de Manquehue y, en menor medida, de Lo Curro. Es factible que también se produzca algo de inversión en la parte alta de los faldeos del Cerro Alvarado. Lo anterior deberá tener presente el área de preservación del medio ambiente, así como respetar la topografía del lugar para evitar el traslado de más problemas a los sectores más bajos ya urbanizados.

Cabe esperar que esta Área de expansión pase a ser urbana y pueda ser reglamentada por el nuevo Plan Regulador de Vitacura, el cual deberá buscar el justo equilibrio entre lo residencial y su equipamiento, logrando un territorio comunal con calidad de vida, valorizando el patrimonio del paisaje natural y contribuyendo a la identidad y pertenencia comunal (metas propuestas por el estudio de la U.C.).

Finalmente, se pueden mencionar las inversiones que cabe esperar en aquellas áreas verdes con destino exclusivo de equipamientos institucionales públicos, turísticos, culturales, deportivos y/o de recreación en el futuro Parque Intercomunal del Cerro Alvarado, en el Parque Metropolitano San Cristóbal, en los Parques Comunales Las Américas y Lo Gallo y en el resto de las riberas del Mapocho aún no entregadas en concesión. Un aspecto relevante en esta materia dice relación con las condiciones que imponen los Ministerios de Obras Públicas y de la Vivienda y Urbanismo (a través de sus organismos respectivos) y la Municipalidad, las que provienen de los efectos que suelen provocar las crecidas del Mapocho. Ello es válido para las riberas norte (Área de expansión urbana) y sur (Área urbana).

2.2. SITUACION DE EDIFICACION.

a) Sectorización según tipo de vivienda.

A pesar de que, como se ha señalado, Vitacura es una comuna esencialmente residencial de los estratos socio-económicos más altos de la capital, su edificación no es tan homogénea.

Ella, como se ha señalado, en alguna medida responde a su propia evolución.

Así por ejemplo la construcción en las décadas del 40 y del 50, cuando recién comienza a poblarse Vitacura, corresponde preferentemente a chalets y bungalows aislados, muchos de estilo inglés, emplazados en grandes terrenos, conformando barrios bastante homogéneos, de gran belleza y con muchas áreas verdes en calles y propiedades. Es el tipo de vivienda que aún prevalece en los sectores más antiguos de la comuna ubicados entre el río Mapocho por el norte, la Av. Presidente Kennedy por el sur y la Av. Manquehue por el oriente (distritos censales 1 y 2).

En la década del 60 comienza a poblarse toda el área urbana de Vitacura con viviendas de muy buena calidad, pero algo inferior a las más antiguas, conformando barrios con manzanas más pequeñas; aparece la vivienda pareada, de menor superficie construida que de las anteriores décadas y también con patios de menor tamaño. Muchas de ellas pasan a constituir las casas habitación de la clase media más acomodada, cuando los estratos más altos comienzan a habitar zonas más alejadas al oriente de la capital.

En la siguiente década aparece la edificación en altura, especialmente en Av. Vitacura; se completa gran parte del área urbana y también comienza la construcción en el Cerro Manquehue con los primeros loteos en el sector Lo Curro, donde se establece una vivienda de excelente calidad, muy aislada y lujosa, sin contemplar equipamiento de ningún tipo, para los estratos de población más elevados. Sin embargo, su mala urbanización y la eliminación de las quebradas naturales y aliviaderos del cerro por parte de sus mismos propietarios ha provocado graves trastornos en la parte vial e hidráulica del sector, con riesgo de producir cortes en las vías de transporte y daños a residencias particulares.

En la década del 80 se modifica fuertemente el uso residencial de muchas propiedades, que pasan a tener un destino comercial o de servicios.

A principios de la década del 80 aparece el poblamiento del sector Santa María de Manquehue, con un tipo de vivienda que se emplaza en los faldeos centrales de la ladera sur del Cerro Manquehue. De mejor urbanización que Lo Curro, la vivienda es de grandes dimensiones y permite que la arquitectura juegue y aproveche la vista; se conforman así barrios exclusivos para los sectores socio-económicos más altos.

Paralelamente, en el sector urbano continúa el cambio de destino de habitacional a equipamiento y aumenta la densidad, al construirse edificios departamentos que reemplazan a las antiguas propiedades, especialmente a lo largo de las Avenidas Vitacura y Presidente Kennedy.

En el último tiempo se acentúa esta construcción en el triángulo de ingreso a la comuna entre Av. Vitacura, Av. Presidente Kennedy y Los Acantos, lo que comienza a dar origen a una gran polémica sobre la mejora o deterioro de la calidad de vida con la construcción en altura versus la construcción baja; se pone en discusión la eficacia del Plan Regulador elaborado en su tiempo por la Municipalidad de Las Condes. La Municipalidad de Vitacura, al nacer, se encuentra en medio de esta polémica. Ello hace que el problema se analice más a fondo y se encargue a la Universidad Católica un estudio de colaboración que contenga proposiciones para la elaboración de un Plan Regulador para Vitacura.

b) Tipo de edificación.

En la actualidad el área urbana de Vitacura se rige por el Plan Regulador elaborado por Las Condes en 1981 y acepta tres tipos de densidades: alta, media y baja (ver plano). Estas últimas quedan definidas por las condiciones de edificación y los usos de suelo permitidos.

En términos muy generales, puede señalarse que la densidad alta acepta la altura que permiten las rasantes y varios usos de suelo; la densidad media permite construcción de hasta 4 pisos más mansarda y menos usos de suelo que la anterior, y la densidad baja acepta propiedades de hasta 2 pisos

más mansarda con algunos usos de suelo distintos al residencial, sólo en calles que tengan como mínimo 15 metros de ancho.

El coeficiente de ocupación de suelo para uso residencial es del 0.4, lo que equivale al 40% de la superficie del terreno. En densidad alta, el coeficiente puede llegar al 75% en edificio no residencial siempre que la edificación no sobrepase los 17.50 mts. Por sobre esa altura y para cualquier destino rige el 75% hasta los 6.50 mts y 40% sobre los 6.50 mts. Esta disposición se encuentra en trámite de modificación en la Contraloría General de la República y con ella, las rasantes medidas desde el suelo, permitirían disminuir 3 a 4 pisos, sin terminar las construcciones en punta o como "ruedas".

Las zonas de alta densidad incluyen (ver plano adjunto):

- El triángulo que conforman las Avenidas Vitacura, Presidente Kennedy y la calle Los Acantos.
- La Av. Vitacura, por ambos costados, entre la Rotonda Pérez Zujovic y Av. Luis Carrera; en la Rotonda Manquehue (a excepción de la esquina norponiente), y la gran manzana con Embajador Doussinague, Buenaventura y Lo Beltrán.
- La Av. Américo Vespucio, por ambos costados, entre Av. Vitacura y Av. Presidente Kennedy.
- La Av. Presidente Kennedy entre la Rotonda Pérez Zujovic y la Av. Luis Carrera, donde la alta densidad llega hasta Las Hualtatas; entre Padre Hurtado y Antuco, y entre La Aurora y Tabancura hasta Los Rododendros.

Las zonas de densidad media comprenden las siguientes calles por ambos costados (ver plano):

- Resto de las Avenidas Vitacura, Presidente Kennedy y Américo Vespucio.
- Avenidas Nueva Costanera, Alonso de Córdoba, Luis Carrera, Luis Pasteur, Manquehue, Juan XXIII, Padre Hurtado y Las Tranqueras en todas sus extensiones.
- Futuro trazado de Av. Costanera Monseñor Escrivá de Balaguer entre la Rotonda Caról Urzúa y Av. Tabancura.

- Av. Dag Hammarskjöld y su futuro trazado.
- Calles El Litre, El Coigue, Las Nieves, El Matico, El Ciruelo, Los Laureles, El Clonqui y El Pangue, en ambos costados.

El resto corresponde a la zona de baja densidad.

A pesar de esta zonificación, es posible encontrar fuera de las zonas de alta densidad, unos 15 edificios destinados a habitación en diversos lugares, tales como: Av. Vitacura en los números 5503, 5560, 7777, 7867 y 10108, Av. Manquehue Norte en los números 1410 y 2224, Av. Luis Carrera en el 2325 y en el 2331, Los Acantos 1111 y 1175, Av. Juan XXIII 6508, Joaquín Cerda 6508, Aurelio González 3548 y EL Pangue frente al 11058. La única explicación a lo anterior es que estas construcciones se hayan efectuado con anterioridad a la publicación del Plan Regulador de Las Condes en 1981. De todos modos ello le otorga un cierto grado de disparidad a la comuna.

Considerando los tres últimos años, los permisos de edificación para nuevas viviendas alcanzaron a 92 en 1989, 68 en 1990 y 59 en 1991, en tanto que en el primer cuatrimestre de este año se contabilizan 36. Respecto a construcción de edificios de más de 4 pisos, la Municipalidad de Las Condes autorizó en Vitacura 23 con 95.580 m² en 1989, 17 con 101.956 m² en 1990 y 26 con 251.467 m² en 1991, en tanto que la Municipalidad de Vitacura otorgó autorización a 6 edificios que suman 36.302 m² en los primeros 4 meses de 1992. En este último periodo, se presentaron 15 permisos con un presupuesto superior a 100 millones de pesos y uno por más de 1.000 millones de pesos correspondiente a una clínica. El detalle de permisos de edificación en los años aludidos aparece en Anexo 2.2.B.

Vitacura, aunque en menor grado que Las Condes y Providencia, se eleva impulsada por un boom mucho más sólido que el de 1981, ya que el sector de la construcción multiplica sus negocios y cambia el paisaje. Una sucesión de grúas, betoneras, retroexcavadoras y el martilleo incesante ha cambiado la fisonomía de los barrios tradicionales de estas tres comunas y donde existían antiguas y señoriales residencias, muchas de ellas muy hermosas, hoy se levantan grandes edificios residenciales y oficinas (Revista Que Pasa del 6 de abril de 1992).

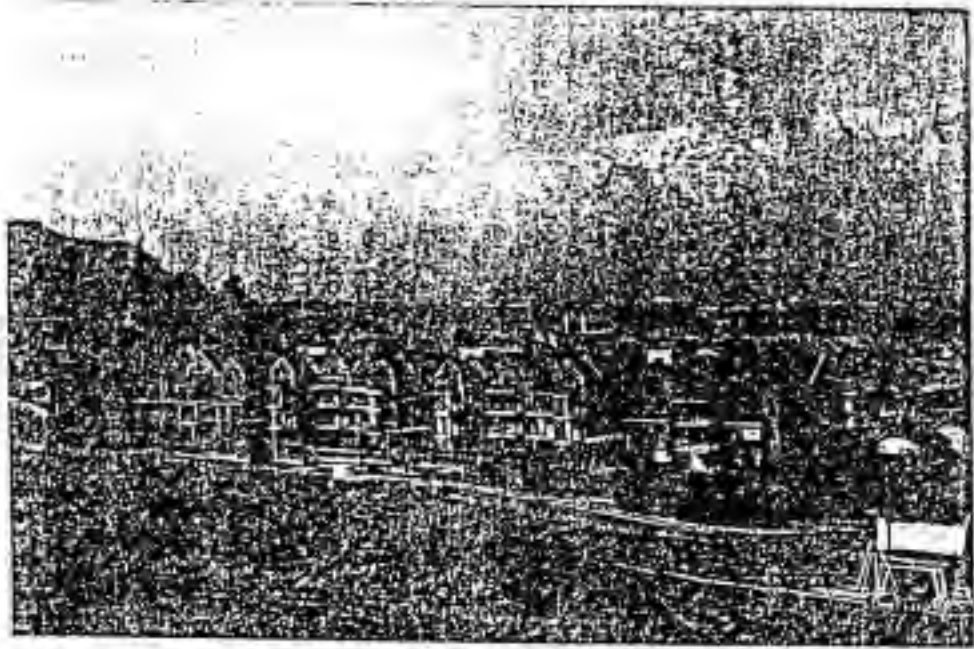
Frente a lo anterior, un ex presidente de la Cámara Chilena de la Construcción replica "que los constructores no pueden hacerlo sino donde les está permitido, y si en un sector se permite construir a tres metros de distancia del vecino y con una altura de 20 metros, bueno . . . el constructor va a edificar lógicamente! y además va a estar dispuesto a pagar más por el terreno porque las normas le permiten un aprovechamiento mejor" (Estrategia del 10 de Julio de 1992).

El área de expansión urbana es legislada por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, esperándose que pronto se declare Área urbana y se norme por el Plan Regulador Comunal de Vitacura.

El nuevo Plan Regulador, que hoy corresponde a una proposición en estudio, tiene calidad de 3ª Generación, que se caracteriza por la importancia que en él se otorga a la gestión del proceso ordenador y a la participación de la comunidad local. Su objetivo final es "lograr un auténtico contrato de gestión territorial concertada entre las autoridades institucionales y los agentes y residentes de la comuna para ir creando en conjunto un proceso de diseño y gestión".

El primer objetivo específico que se plantea es "mantener y reforzar la calidad de vida de una comuna con vocación residencial, institucional y cultural mediante la protección del medio ambiente, el paisaje y sus recursos naturales y la dotación de equipamientos y servicios urbanos, adecuados al incremento habitacional previsible en un horizonte de 20 años".

Este nuevo Plan Regulador espera, entre otras materias, incorporar el actual área de expansión urbana y colocar condiciones a la edificación, sin predefinir zonas de alta, media o baja densidad, pero distinguiendo áreas comerciales, residenciales y de oficinas.



LOTES EN SANTA MARIA DE MANQUEHUE

c) Uso del suelo.

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

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

Durante la década del 80 se produjeron 198 cambios de destino del uso del suelo, lo que da prácticamente un promedio de 20 anuales; de ellos en el año 1981 se concretaron 38 cambios. En 1990 ellos aumentaron a 42 (Estudio de Proposiciones al Plan Regulador, Universidad Católica).

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

Los usos de suelo registrados en el Área urbana, además del residencial, son:

- seguridad
- culto
- comercio
- cultura
- salud
- educación
- deportes
- esparcimiento / turismo
- talleres mecánicos
- servicios profesionales
- servicios públicos
- servicio automotriz
- otros servicios
- usos nocturnos

En términos generales, puede señalarse que la frecuencia de cambio del uso del suelo de residencial a comercial ha sido tan alta en algunas vías, como la Av. Vitacura, que ésta se ha transformado en una avenida de uso casi exclusivamente comercial. Así, es posible observar en su trayecto unos 11 centros comerciales o agrupaciones de locales de comercio, 52 locales de venta de automóviles, 7 servicentros automotrices, 8 sucursales bancarias y 5 supermercados, entre otros (véase Anexo 2.2.C). Algunos de los locales comerciales que se han establecido, especialmente entre las Avenidas Manquehue y Tabancura, rompen la estética que poseía esta arteria, llegando a provocar incluso molestias para peatones y automovilistas, lo que obliga a definir un perfil que compatibilice lo bello con lo funcional.

Lo anterior ha dado origen incluso a una serie de peticiones para evitar la instalación de ciertas actividades comerciales, lo que originó que la Alcaldía decidiera no permitir más el establecimiento de compraventa de automóviles, restaurantes y botillerías.

Más aún, un estudio elaborado en 1990 y que recoge las inquietudes de los vecinos de Las Condes, antes que esta comuna se subdividiera, plantea como principales limitantes al desarrollo comunal los siguientes aspectos:

- Densificación y edificación en altura en forma descontrolada y abusiva contra la calidad de vida existente.
- Defensa de las áreas verdes: Parque de las Américas y Cerro Manquehue.
- Cambios de uso del suelo de residencial a comercial descontrolado.
- Congestionamientos vehiculares puntuales y dificultades de estacionamientos en calles angostas.

d) Valorización del suelo.

Vitacura desde que comenzó su poblamiento se ha caracterizado por el alto valor de sus terrenos, uno de los más elevados de la ciudad de Santiago.

Esta tradición ha permanecido por años y las características del mercado inmobiliario actual, que sube el valor de los terrenos susceptibles de ser ocupados por edificios en altura con uso habitacional o profesional destinados a sectores de altos ingresos, hace que en esas zonas el costo del metro cuadrado sea muy elevado.

Según la información procesada por la Asociación de Corredores de Propiedades y Promotores de la Construcción sobre la base de avisos clasificados que ofrecían departamentos en Las Condes y Vitacura en el primer trimestre de este año y publicada en El Mercurio del 29 de mayo de 1992, hubo 74 ofertas en los sectores que identificó como Iglesia de Vitacura, Tabancura y Clínica Alemana, alcanzando los siguientes valores medios por metro cuadrado:

- Iglesia Vitacura	: UF/m ² 44,93
- Tabancura	: UF/m ² 35,20
- Clínica Alemana	: UF/m ² 34,37

En estas ofertas el valor más alto correspondió a un departamento de Av. Kennedy frente al Club de Golf, de 260 m², que se tasó a 72,48 U.F. el metro cuadrado, en tanto que el más bajo se presentó en la misma avenida, pero con Av. Alonso de Córdova, de 85 m², que se valoró en 20,02 U.F. el metro cuadrado.

Según la misma publicación, considerando cifras del Boletín sobre el Mercado del Suelo Urbano durante el primer trimestre del presente año, las comunas que presentan los suelos más caros son: Providencia, Las Condes, Santiago, Vitacura y Ñuñoa. (Ver Anexo 2.2.D).

Providencia fluctúa entre 17,89 y 18,86 U.F. el metro cuadrado, Las Condes entre 12,06 y 12,43 U.F./m², Santiago entre 8,85 y 9,69 U.F. el metro cuadrado, Vitacura entre 8,64 y 9,69 U.F./m² y Ñuñoa entre 6,99 y 7,48 U.F. el metro cuadrado de suelo urbano.

En ese periodo se ofrecieron un total de 707 hectáreas en la Región Metropolitana, de las cuales 74 Hás correspondieron a lotes de entre 1.000 y 2.500 m², un 78,5% de los cuales se localizó en el sector oriente de la capital. La mayor oferta de suelo se presentó en las comunas de Puente Alto con 91 Hás, Huechuraba 85 Hás y Lo Barnechea 69 Hás. Vitacura ofreció sólo 28 Hás (Anexo 2.2.0)

3. - URBANISMO

3.1. SITUACION VIAL.

a) Características de la trama vial de la comuna.

Entre las principales características de la trama vial de la comuna, pueden destacarse la morfología de embudo de la red, la mediterraneidad del territorio y el bajo nivel de inversiones en la construcción de vías alternativas.

La forma morfológica de embudo que distingue a la comuna provoca una especie de fenómeno llamado "efecto de Bernoulli" en hidráulica, el cual comprime o demora los flujos vehiculares tanto a la entrada como a la salida de la comuna, traducándose en verdaderos atochamientos vehiculares en estos puntos (vértice Av. Las Condes - Av. Tabancura y Rotonda E. Pérez Zujovic).

La mediterraneidad de la comuna se observa en los puntos de origen y destino que presentan los viajes (sector oriente y el centro de Santiago) especialmente en horarios de punta (7:00 - 8:00 hrs. y 17:00 - 19:00 hrs.). Esta situación potenciada por el hecho de que la mayor concentración vehicular del país se encuentra en las Comunas de Vitacura, Lo Barnechea y Las Condes, produce tasas de sobreutilización de la red vial primaria, que la deprecian en forma acelerada.

En materia de inversiones viales, la comuna registra solamente dos grandes vías en el último decenio: la Avenida Comodoro Arturo Merino Benítez (Lo Salde) y el Camino de El Portezuelo, el cual aún no se entrega al uso público. Esta última vía fue diseñada para descongestionar el flujo de Lo Barnechea sobre la Gran Vía de Lo Curro, tramo que se encuentra virtualmente colapsado por falta de mantención. Sin embargo, esta solución vial se encuentra condicionada a la construcción de la segunda pista de la Avenida Santa María, situación que contribuirá nuevamente a hacer más expeditos los viajes desde y hacia Vitacura, pero congestionándose en los puntos de salida mencionados.

La información disponible sobre el resto de la red vial primaria y secundaria es prácticamente nula, razón por la cual se está programando un convenio entre el Municipio y el SERVIU para la realización de un catastro actualizado de pavimentos de la comuna, el cual permitirá elaborar una base de datos necesaria para la programación de

Los antecedentes recabados de los organismos públicos que tienen un rol normativo y fiscalizador en esta materia, revelan que tanto el Ministerio de la Vivienda y Urbanismo, como el Ministerio de Obras Públicas (Dirección de Vialidad) y la Secretaría Regional de Transporte (SECTRA) no tienen priorizada inversión alguna en el sector oriente de Santiago. El estudio preinversional más reciente que se registra a la fecha data del año 1990 sobre el flujo vehicular en la rotonda Pérez Zujovic. En general, le política de inversión regional sobre este tema revela que los recursos de inversión están orientados hacia aquellos proyectos viales localizados en comunas de menores recursos de la Región Metropolitana.

b) Estado de conservación de las principales vías.

De acuerdo a Un Informe de Gestión del Departamento Infraestructura y Construcción de la Dirección de Obras de Vitacura (Marzo a Mayo 1992), la red básica presenta el siguiente estado:

- Av. Presidente Kennedy entre Lo Saldes y Av. Tabancura: calzadas de hormigón con estado de conservación bueno, salvo pequeñas grietas en algunos sectores. Se han realizado trabajos de sellado de juntas de hormigón con asfalto.
- Av. Américo Vespucio entre Av. Pres. Kennedy y Av. Santa María: calzadas de hormigón en mal estado de conservación. No se han efectuado reparaciones debido a que depende del M.O.P.
- Av. A. de Córdoba entre Av. M. Escribá de Salazar y Av. Pres. Kennedy: calzadas de hormigón con buen estado de conservación. Se han efectuado pequeñas reparaciones de baches puntuales.
- Av. Santa María entre puente Lo Saldes y Av. Tabancura: calzadas de hormigón en regular estado. Presenta reparaciones de baches menores.
- Av. Vitacura entre rotonda Pérez Zujovic y Av. Tabancura: calzadas de hormigón en regular estado. Se ha efectuado recapado de asfalto de 5 cms de espesor entre dicha rotonda y Av. Luis Pasteur y en las entradas de vías perpendiculares.
- Av. Tabancura entre Av. Vitacura y Av. Pres. Kennedy: calzada de hormigón en regular estado de conservación. Se han efectuado reparaciones de baches con asfalto.
- Av. Las Condes entre Av. Tabancura y San Francisco de Asís: calzada de hormigón en mal estado de conservación. No se han efectuado reparaciones porque está en estudio un proyecto de ensanche.

- Av. Manquehue entre rotonda Irene Frei y Av. Pres. Kennedy: calzada de hormigón en buen estado de conservación.
- Av. Juan XXIII entre Av. M. Escrivá de Balaguer y rotonda I. Frei: calzada de hormigón en regular estado de conservación. No se han efectuado trabajos de reparación.
- Las Tranqueras entre Av. M. Escrivá de Balaguer y Av. Pres. Kennedy: calzada de hormigón en regular estado. Se han ejecutado reparaciones puntuales con asfalto.
- Av. Luis Pasteur entre Av. M. Escrivá de Balaguer y Av. Vitacura: calzada de hormigón con regular estado de conservación. Se han reparado baches puntuales con mezcla asfáltica.

Lo anterior es bastante coincidente con la observación efectuada en las principales vías de la comuna (Anexo 3.1.E).

La Municipalidad de Vitacura se encuentra ejecutando proyectos de inversión por casi 258 millones de pesos en recarpeteo de las Avenidas Vitacura, Nueva Costanera, Juan XXIII y Luis Pasteur, más la reparación de baches en distintos puntos de la comuna (Anexo 6.2).

c) Estacionamientos en vías y centros principales.

Aunque el automóvil es el principal medio de transporte en la comuna, el tema de los estacionamientos no ha emergido aún como un problema grave. En la actualidad, las regulaciones sobre el adecuado uso de las vías se realiza según las ordenanzas municipales emanadas de Las Condes, las cuales básicamente se limitan a impedir el estacionamiento en zonas de alto flujo vehicular.

Las regulaciones sobre estacionamientos en centros principales tienen carácter de administración de terrenos de propiedad privada, los cuales tienden a normar la permanencia de vehículos en dichos sectores, conforme al tiempo y espacio utilizado por los mismos. La administración señalada se establece sobre vías y bandejonas públicas valorizadas para tal efecto. Por otra parte, las diversas alternativas de parquímetros y/o relojes controladores se están recién evaluando, autorizándose parquímetros en el Centro Comercial Plaza Lo Castillo, en cuyo lugar, por calle Francisco de Villagra, existen elementos públicos y privados.

3.2. TRANSITO VEHICULAR.

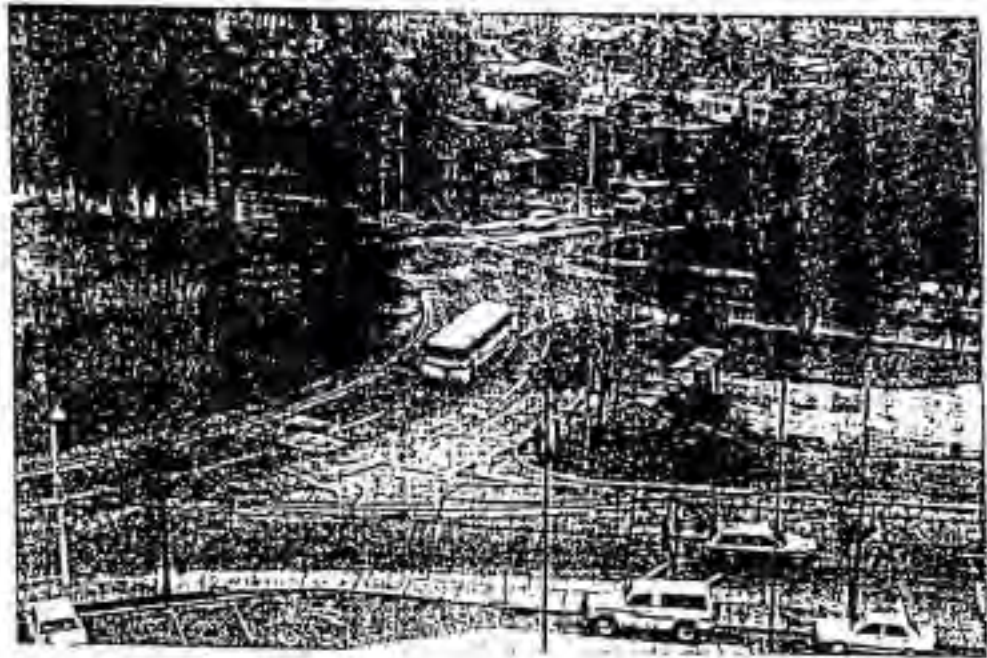
a) Problemas de congestionamiento vehicular.

Como se mencionaba anteriormente, tal vez, éste sea uno de los problemas más característicos de la comuna. Adicionalmente, a la situación mediterránea o condición de paso que presenta el territorio comunal, el crecimiento experimentado por el parque automotriz ha puesto de manifiesto la necesidad de rediseñar el trazado vial, o en su defecto, evaluar alternativas de transporte combinado con sistemas de estacionamientos subterráneos o de superficie (represas de automóviles). Tal vez como antecedente ilustrativo de la situación automotriz de la comuna, convendría señalar que solamente en el eje de la Av. Vitacura existen en la actualidad 52 empresas comerciales dedicadas a la venta de vehículos.

El cuello de botella que presenta la comuna a la altura de la Rotonda E. Pérez Zujovic en el trayecto oriente-poniente en las mañanas y en el sentido inverso en horario de tarde, constituye en la actualidad uno de los mayores nudos viales de la capital, generando demoras y retrasos que duplican los tiempos de viajes hacia y desde el centro.

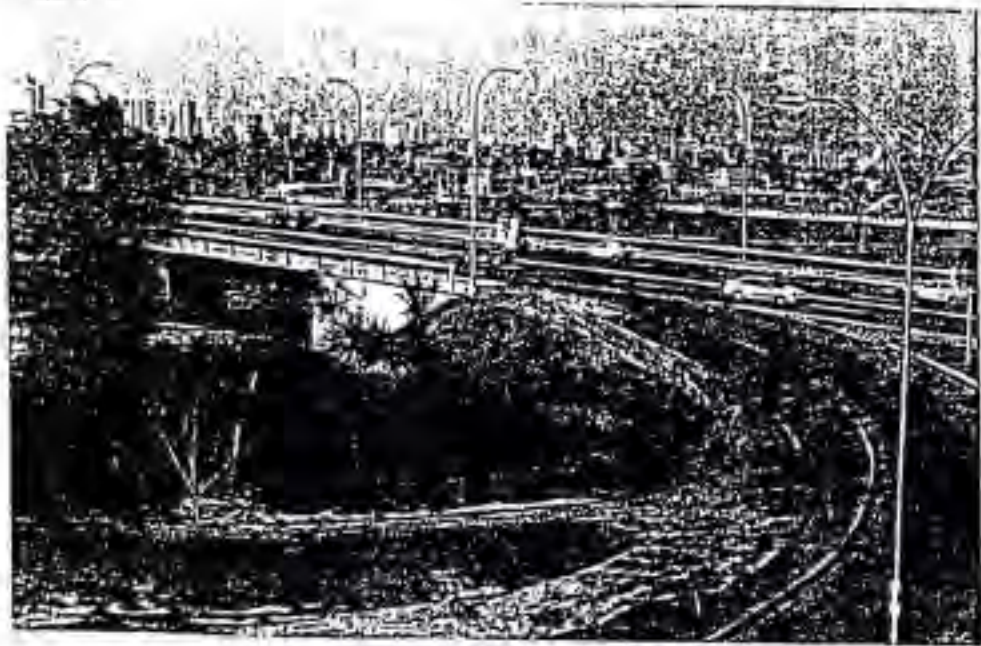
En una reciente crónica, aparecida en el diario El Mercurio, sobre la congestión vehicular, destaca 8 puntos neurálgicos en el trayecto matinal de los automovilistas provenientes del sector oriente hasta el centro de la ciudad. De esos 8, cuatro están en los límites de la comuna de Vitacura: San Francisco de Asis con Av. Las Condes, intersección de Las Condes con Av. Kennedy, Av. Kennedy con Av. Américo Vespucio y la rotonda ya mencionada. Se estima que estos 8 "tacos" producen una hora de demora entre las 7:30 y las 9:00 hrs. en días hábiles en el periodo escolar.

La saturación de la vía y la consiguiente congestión vehicular tiene costos económicos privados y sociales significativos, entre los cuales basta señalar algunos como el mayor consumo de combustible, la pérdida de tiempo productivo y la contaminación ambiental debido a los periodos de ralenti de los vehículos, entre otros (Antecedentes de la Comisión de Descontaminación Ambiental).



ROTONDA IRRENE FREI

PUENTE CENTENARIO



b) Situación general de la locomoción colectiva.

El transporte colectivo de pasajeros hacia y desde el sector oriente y que por lo tanto cruza la comuna, concentra al menos 8 líneas de taxibuses y microbuses y al menos 3 de taxis colectivos, que tienen paradero en la comuna. Las líneas de microbuses agrupan cerca de 400 máquinas y sus recorridos (7 a 8 vueltas diarias) van desde el sector oriente hacia el poniente y al sector sur de la capital (datos proporcionados por la Confederación Nacional de Microbuses y Taxibuses de Chile).

Las principales líneas se agrupan en la Asociación Gremial de Taxibuses Las Condes - Vitacura NQ50, Taxibuses La Dehesa - Lo Barnechea, Asociación Gremial de Dueños de Taxibuses Villa El Dorado y Asociación de Microbuses El Golf - Vitacura. Los taxis colectivos por su parte, se agrupan en la Asociación de Taxis Luis Pasteur, Asociación de Taxis Lo Curro y Asociación de Taxis Villa El Dorado.

Este transporte de superficie que compite con el principal medio de locomoción subterráneo (Metro) desplaza hacia y desde el sector oriente alrededor de 800 mil pasajeros al día (estimación obtenida de conductores de la locomoción colectiva y corroborada con las estadísticas de transporte del Ministerio de Transporte y Telecomunicaciones).

La importancia de esta cifra radica en la oferta de transporte o de asientos que tiene la comuna, lo cual debería contribuir a deprimir o disminuir el uso de vehículos particulares.

Sin embargo, algunos datos emanados de estudios proporcionados por el Informe de Avance del Plan Regulador Comunal, que está realizando la Universidad Católica de Chile, revelan que el principal medio de transporte de la comuna es el automóvil particular.

c) SemafORIZACIÓN DE CRUCES.

La comuna dispone en la actualidad de 30 cruces semaforizados (Anexo 3.2.C), de los cuales, según antecedentes obtenidos en la Dirección de Tránsito, solamente uno de ellos tiene una unidad computarizada (cruce Av. Santa María con Av. Americo Vesputcio), siendo el resto exclusivamente electromecánicos.

Esta situación, presenta costos y beneficios y una correcta evaluación indica por una parte, que desde el punto de vista vehicular, los semáforos retardan o disminuyen el flujo cuando no responden a un programa central de desplazamiento a lo largo de varias comunas y, por otra, que los costos de instalación y mantención de estas unidades gravitan fuertemente sobre el presupuesto municipal.

En el caso de Vitacura, no se dispone de antecedentes objetivos que justifiquen la instalación de semáforos adicionales, puesto que inclusive los estudios de SECTRA de la década pasada, no recomendaban la instalación de nuevas unidades por su impacto negativo en los ejes Av. Las Condes - Av. Presidente Kennedy y Av. Santa María. Sin embargo, la Intendencia Metropolitana está llamando a propuesta pública para la ejecución del Proyecto Sistema de Control Área de Tráfico de Santiago (SCAT D) destinado a centralizar el manejo de semáforos en las comunas de Vitacura, Lo Barnechea, Las Condes, Providencia, La Reina, Ñuñoa, Macul, Peñalolén, La Florida y Puente Alto. Este proyecto tiene como plazo máximo de adjudicación el mes de Noviembre de 1992 para ser ejecutado a partir de Enero de 1993. (Véase Anexo 3.2.C).

d) Señalización, demarcación y nominación de vías.

En materia de señalización y demarcación vial de tipo vertical, el Municipio dispone de 3.871 señales en la comuna, las cuales se distribuyen conforme a la nomenclatura que aparece en el Anexo 3.2.D. Estas señales de tipo informativo, preventivas y restrictivas, se distribuyen a lo largo de toda la comuna agrupándose en 31 sectores.

Del total antes señalado, 1.399, es decir, el 36.1% corresponden a nominación de calles y sentido (R 29), 530 o el 13.7% son señales "Ceda el Paso" (R 2), 287 (7.4%) son hitos (E 23), 266 (6.9%) son informativas (I), 96 (2.5%) son CHEVRON (P-43) y 52 (2.1%) corresponden a discos "Pare" (R 1), entre las más importantes. Ver Anexo 3.2.D.

En materia de señalización horizontal, la demarcación comprende líneas simple y doble punteada en calzadas, "pasos de cebra", etc. en las principales intersecciones de la red.

Recientemente, se acaba de adjudicar un contrato anual de demarcación por 46 millones de pesos a la empresa Ingetrán, destinado a mantener y conservar toda la red de señales de la comuna.

3.3. PANORAMA DE AREAS VERDES.

a) Cobertura de áreas verdes.

En esta materia el panorama es un tanto complejo debido a los diferentes tipos de áreas verdes que se preciso considerar.

Por un lado están las 53.44 hectáreas de áreas verdes públicas, cuya mantención se encuentra a cargo de tres empresas contratadas originalmente por la Municipalidad de Las Condes. A ello hay que agregar 1.43 hectáreas mantenidas por terceros (según antecedentes proporcionados por la Dirección de Aseo y Ornato de Vitacura, pero sujetas a cambios debido a que no se ha efectuado un catastro).

Otras áreas verdes son aquéllas existentes en las riberas del Mapocho y entregadas en concesión a particulares para que desarrollen actividades deportivas, recreativas o culturales con el compromiso de mantenerlas en perfecto estado. Al respecto, existen 15.17 hectáreas en perfecto estado, 2 hectáreas que no han sido debidamente mantenidas por el concesionario y por lo tanto, su situación se está revisando y otras 10.47 hectáreas que han sido entregadas durante el transcurso del año por la Municipalidad de Vitacura. Estas últimas se encuentran en formación o por recuperarse, según el desarrollo de la inversión que efectúa cada concesionario.

No existe una cuantificación del resto de áreas verdes que conforman las riberas del Mapocho susceptibles de ser mantenidas por particulares. Sin embargo, el Parque Las Américas de aproximadamente 28 hectáreas, tiene 7 que se están recuperando con inversión municipal, lo que significa un desembolso de recursos en iluminación, tratamiento y plantación de especies (en convenio con CONAF) e instalación de 50 escaños (Ver Anexo 6.2).

El Estudio de proposiciones para el Plan Regulador que elabora la Universidad Católica contempla como parques: El Parque Intercomunal del Cerro Alvarado, el Parque Metropolitano del Cerro San Cristóbal (faldeos de Cerros Loma Espino y La Pirámide), el Parque Las Américas y el Parque Lo Bailic.

Conviene considerar también las áreas verdes conformadas por las propiedades pertenecientes a estadios y clubes particulares que suman cerca de 120 hectáreas, pero cuyo beneficio es esencialmente privado.

Finalmente, están las 426 hectáreas de preservación del medio ambiente que incluyen las laderas del Cerro Manquehue desde aproximadamente su cota 1.000 hasta sus cumbres, más sus quebradas naturales, y las laderas del Cerro Alvarado, bajo las cotas del cauce abierto existente del Canal Metropolitano.

En consecuencia, si bien es cierto hoy la comuna dispone más bien de retazos de áreas verdes, producto de la urbanización (solo 11 de las 125 áreas verdes públicas con mención poseen una superficie superior a 10.000 m²), la consolidación y permanencia de las mismas dependerá del desarrollo que vaya adquiriendo la comuna. Las 120 hectáreas existentes en estadios particulares, son para uso y goce de sus socios; éstos pueden decidir venderlas, llegando a transformarse en conjuntos residenciales de alta densidad. Por lo tanto, el valor del suelo, dado por el mercado inmobiliario, puede constituir un duro traspie para la consolidación de las grandes y pequeñas áreas verdes comunales.

b) Estado actual de áreas verdes en parques, plazas y bandejones.

La Municipalidad de Vitacura heredó tres contratos por mantenimiento de áreas verdes públicas que fueron realizados en su oportunidad por la Municipalidad de Las Condes y que vencen en 1993. Ellos corresponden a las empresas Núcleo Paisajismo (con 69 áreas y 223.722 m²), Jardín Lo Bórquez (con 15 áreas y 190.646 m²) y Paisajismo Cordillera (con 41 áreas y 120.065 m²). El detalle aparece en Anexo 3.3.B.

Cada una de estas empresas tiene un sector que atender en la comuna, de modo que las áreas verdes asignadas a cada una de ellas pueden ser parques, plazas y/o bandejones.

La mantención se realiza en forma diaria, semanal, quincenal o mensual, según las necesidades de cada área verde y comprende las siguientes labores:

- retiro de basuras
- corte y mantención del pasto
- pulverización con insecticidas y fungicidas
- fertilización
- control de malezas
- pintura del equipamiento (escaños, bancos, jardineras, juegos)
- reposición de macillo
- reposición de especies florales
- servicio de podas

Cada empresa debe tener además un trabajador y/o jardinero por cada 3.500 m², más el equipo de apoyo y los capataces, todo bajo la dirección de un supervisor general, quien tiene como contraparte un inspector municipal.

Desgraciadamente, el Municipio no cuenta con recursos para llevar a cabo una inspección adecuada y ésta se realiza en los propios vehículos de las empresas contratadas, lo que no permite una supervisión independiente. Sin embargo, en términos generales, la mantención parece apropiada.

Cabe hacer presente que hay además 14.278 m² de áreas verdes mantenidas por terceros y otras 2.874 detectadas y sin mantención. El detalle aparece en Anexo 3.3.B.

c) Arborización en principales arterias.

A la fecha no hay un catastro de las diversas especies arbóreas existentes en las principales vías de Vitacura, pero la Municipalidad está realizando una propuesta para contratar la plantación de 816 Árboles de la especie *Platanus Acerifolia*; 728 en la Av. Vitacura y 88 en la Av. Santa María, todo lo cual representa una inversión del orden de 4 millones de pesos.

A su vez, el riego de Árboles está contratado a la empresa Demarco, que atiende por sectores dicho servicio.

3.4 OTROS ASPECTOS DE URBANISMO.

a) Situación general de alumbrado público.

El alumbrado público de la comuna está cubierto en un 100% por CHILECTRA Metropolitana, la cual atiende los casi 6 mil centros de luz existentes (Estudio de Análisis de Tarifas y Luminarias, Alumbrado Público comuna de Los Conces, SERVAP Ingenieros, Informe definitivo, 1989). En Anexo 3.A.4 aparece un catastro de las luminarias de circuito con medidor de alumbrado público.

Los problemas más evidentes observados al respecto, se refieren a la necesaria renovación de una parte importante del parque de luminarias (cambio de mercurio por sodio de alta presión), aspectos de tarificación y potencia contratada.

De acuerdo al citado trabajo existe un alto porcentaje de luminarias de mercurio con bajos niveles de luminosidad agravados por la existencia de árboles y ramas y falta de limpieza en las mismas. Por otra parte, se consigna que en materia de potencia contratada, ésta podría reducirse en un 27 %, lo que equivaldría a reducir desde 1.703 a 1.147 Kw (contratados en tarifa BT 2), lo que en moneda de 1989 equivaldría a una economía media mensual de \$ 648.000, con un valor actual neto de 43.9 millones de pesos capitalizados al 12 % en 10 años.

En general, la situación del alumbrado público muestra altos niveles de cobertura, pero mala calidad lumínica, lo que se ha ido corrigiendo en los últimos años. Durante 1992, la Municipalidad de Vitacura está ejecutando dos proyectos. El primero se refiere a la instalación de luminarias en plazas públicas por un monto de M\$ 32.000, de los cuales M\$ 8.000 están destinados al Parque Las Américas. El segundo contempla el mejoramiento del alumbrado en 5 avenidas y 36 calles por un monto de M\$ 75.000 (ver Anexo 6.2).

b) Agua potable, alcantarillado y aguas lluvias.

El agua potable y el alcantarillado de la comuna presenta niveles de cobertura del 100% a través de las empresas EAPLOC y MANES.

La Empresa de Agua Potable Lo Castillo (EAPLOC) abastece la comuna en toda la zona sur del río Mapocho y al norte de este en los sectores de Lo Curro desde la Gran Vía hasta la Avenida Santa María de Manquehue y hasta el Camino El Portezuelo.

La Empresa de Agua Potable Manquehue (MANES) presta sus servicios en los sectores altos del Cerro Manquehue y en parte de Avenida Santa María, suministrando agua potable y efectuando la recolección de aguas servidas.

La situación de aguas lluvias en cambio, presenta un panorama exactamente opuesto a los dos servicios mencionados. La comuna hoy en día no dispone de un sistema efectivo de evacuación de aguas lluvias, debido al embancamiento de los resumideros y a la falta de mantención de los colectores, constituyéndose en el principal problema en casos de alta pluviosidad o desbordes del río Mapocho. La situación de uso conjunto de aguas lluvias y alcantarillado, ha tendido a agravarse por razones de densidad poblacional en ciertos sectores de la comuna, lo que obligará a rediseñar a la brevedad sistemas independientes y refuerzos de las redes existentes (opinión del Departamento Infraestructura dependiente de la Dirección de Obras de la Municipalidad).

Según antecedentes preliminares existen 9 colectores de aguas lluvias y uno de aguas servidas que tienen su descarga en el Mapocho. El colector de Av. Vitacura es unitario, vale decir conduce ambos tipos de agua. Algunos de los desagües de aguas lluvias existentes están ubicados en la ribera sur, aguas arriba del puente Lo Curro en el terreno de los Padres Franceses y en la Avenida Monseñor Escrivá de Balaguer, en la concesión asignada al Club de Bridge de Santiago. Por la ribera norte del río se ubica un desagüe en el sitio ocupado por el Aeródromo Lo Castillo.

Los lugares más conflictivos que presenta la comuna, según el Plan de Emergencia de la Comuna de Vitacura, son los siguientes:

- Canal Metropolitano con la Gran Vía, con probable desborde del canal y las quebradas por La Vendimia, El Minero y Agua del Palo.
- Canal Metropolitano en sector La Pirámide, con eventual aniego del Colegio Saint George.
- Canal Conchali con Vía Blanca.
- Confluencia del Estero Las Hualtatas y el río Mapocho, con posibles problemas en puente La Dehesa.
- Río Mapocho en sector del predio de los Padres Franceses.
- Río Mapocho en sector Camino El Portezuelo, ribera norte, con posibles cortes del trazado vial.
- Río Mapocho en sector del Club Sport Francés, con posible salida del río.
- Río Mapocho frente a calle Espoz, con posible desborde del río.
- Río Mapocho frente al Club de Educación y Deportes La Cañas, con probable desborde.
- Río Mapocho con puente Centenario en Av. Américo Vespucio, por posibles volcamientos de pavimentos.
- Río Mapocho frente al Estadio del Instituto Nacional, en la ribera sur, con posible desborde.
- Rotonda Pérez Lujovic, con posible anegamiento del paso inferior por acumulación de aguas lluvias y obstrucción de sumideros.
- Avenida Alonso de Córdova con Avenida Presidente Kennedy, con peligro de anegamiento del paso inferior por obstrucción de sumideros.
- Avenida Manguehue con Avenida Presidente Kennedy, con posible anegamiento del paso inferior por acumulación de aguas lluvias y obstrucción de sumideros.
- Intersección de La Arcaya con calle Nassau, con posible aniego de calzada por acumulación de aguas lluvias.

- Calle Carlos Sabat, con posible anegamiento de calzada.
- Avenida Comodoro Arturo Merino Benítez entre puente Centenario y puente Lo Salda, con posible acumulación de sedimentos sobre la calzada.
- Cruce Av. Santa María con Los Perronales, por posible desborde del canal.
- Quebrada Agua del Padre con Canal Metropolitano por Avenida La Vendimia.
- Quebrada Manquehue con La Vendimia alt. ND 6731 en descarga a Canal Metropolitano
- Quebrada El Minero con La Vendimia, alt. 6330.
- Rápido descarga de Canal Metropolitano al Canal Conchalí desde La Vendimia hasta Parque Antonio Rabat por Agua del Paio.

De acuerdo a los antecedentes disponibles en el Departamento Infraestructura de la Dirección de Obras Municipales y que provienen de un estudio de evacuación de aguas lluvias elaborado por EAPLOC en 1988, se requiere una inversión de U.F. 45.000 para solucionar los mayores problemas del sector Las Condes - Vitacura, de los cuales corresponden directamente a este últimas:

- Colector P. Hurtado entre Los Molinos y el Mapocho (con proy)	U.F. 7.600
- Aliviadero de Torm. Luis Carrera río Mapocho (con proyecto)	U.F. 4.500
- Colector La Arcaya (sin proyecto)	U.F. 4.700
- Colector M. Escrivá de Balaguer P. Príncipe-La Arcaya (sin proy)	U.F. 700
- Colector M. Escrivá de Balaguer A. Lavalle-Manquehue (sin proy.)	U.F. 2.600

c) Comunicaciones, cobertura telefónica y de otros servicios.

Tanto las comunicaciones telefónicas como la televisión convencional y por cable alcanzan un 100% de cobertura. Respecto al último medio, se encuentran operando TV Cable Intercom, TV Max, PRR, Metrópolis y Mundo Cable.

Consultas efectuadas a la Compañía de Teléfonos de Chile, revelan que el número de líneas (básico y comercial) fluctúa en alrededor de las 12.000, existiendo una demanda de 4.000 adicionales. Por otro lado, la oferta existente de líneas por parte de la Compañía Telefónica Manquehue (CMET) alcanza a casi 1.500, desconociéndose en la actualidad la demanda por líneas y sus respectivos planes de expansión.

De acuerdo a estas cifras, el promedio de habitantes por línea telefónica en la comuna de Vitacura llega en la actualidad a 3,7, considerado uno de los más altos del país, ya que el promedio regional, según el I.N.E. es 11.

d. Aspectos de contaminación ambiental.

En materia de contaminación ambiental, la comuna de Vitacura no escapa al problema general de calidad del aire que afecta a la Región Metropolitana. De acuerdo a los antecedentes recabados en el Servicio de Salud del Ambiente, la contaminación ambiental registra valores diferenciales dentro de Santiago. En efecto, la Estación de Medición Tabancura (ubicada en Av. Las Condes 11.700) registró para el período comprendido entre el 30 de Junio y 4 de Julio de 1992, índices entre 17 y 73 mg/cm³ de gases y partículas, los cuales se consideran como buenos desde el punto de vista de calidad del aire, en tanto para el sector centro y sur poniente se consignaron valores superiores a 400 mg/cm³ calificados como malos y casi de pre-emergencia; diferencia que puede deberse al horario de medición cuando el smog se concentra en el sector céntrico (10:00 hrs.).

Respecto a otros factores contaminantes, tales como residuos industriales volcados en la cuenca del río Mapocho, en la comuna no se encontraron emisiones de este tipo. Sin embargo, antecedentes provenientes de la Dirección de Obras Fluviales del M.D.F. revelan presencia de residuos de sulfatos provenientes de los relaves de la Cia. Minera Disputada de Las Condes, ubicada aguas arriba.

En relación a la contaminación acústica (presencia de ruido ambiental mayor a los 75 decibeles), no se encontró ningún antecedente empírico, pero la audición simple en hora de tráfico de punta, en áreas congestionadas de la comuna, muestra cierto nivel de contaminación acústica.

4 . - DESARROLLO
HUMANO Y
COMUNITARIO

4.3. ACTIVIDAD CULTURAL Y ARTISTICA.

Entre las características más distintivas de la comuna se ha señalado el alto nivel de ingresos y de riqueza material de que gozan sus habitantes, los cuales pueden disponer tanto de los medios como del tiempo necesario para satisfacer necesidades esenciales de tipo no material. Dentro de estas necesidades pueden mencionarse la educación, el ocio, la cultura, la recreación y la participación en sus diversas manifestaciones. En ello debe tenerse presente que se está frente a un público muy exigente.

Por este motivo, el Municipio ha enfatizado líneas de actividades orientadas a despertar el interés de la comunidad por la música, las artes plásticas, la literatura, el teatro, el cine y el video a través de una serie de eventos tales como representaciones, exposiciones y conciertos en lugares abiertos y cerrados, pero siempre con la particularidad de que se trata de actividades que llaman la atención por lo novedoso, porque no se presentan habitualmente. De esta forma los habitantes de Vitacura pueden tener la posibilidad de asistir a un espectáculo o a un evento de excelente calidad y que los satisfaga plenamente.

Actualmente, el Departamento de Cultura de la Municipalidad se encuentra trabajando en la elaboración de ambiciosos proyectos que incluyen la formación de una biblioteca pública, un centro de ajedrez y otras actividades afines y la constitución estable de talleres de pintura y escultura.

a) Patrimonio cultural existente en la comuna.

Como patrimonio cultural de la comuna se destacan las Casas Lo Matta, construcción de 999 m² que data del siglo XVIII, a los que se han agregado otros 245 m² en ampliaciones que conservan el estilo colonial. La superficie total del predio es de aproximadamente 11.561 m² y está ubicado en Av. Presidente Kennedy con calle Lo Matta. Fue donado a la Municipalidad de Las Condes por don Mario Matta Echaurren en 1970 para que se destinara a Museo Colonial de Arte y Mobiliario y traspasado a la Municipalidad de Vitacura con ocasión de la división comunal. Por Decreto Supremo Nº 261 de 1984 del Ministerio de Educación fue declarado Monumento

Historico y por convenio del 25 de mayo de 1992 entre la Municipalidad de Vitacura y la Dirección de Bibliotecas, Archivos y Museos acordaron exhibir permanentemente la colección de artes decorativas "Hernán Garzón Silva" y otras representaciones artísticas.

En la calle Lo Beltrán al interior del Colegio San Esteban se encuentran las Casas de Lo Gallo construidas en el siglo XVIII.

También del siglo XVIII se conserva la Casa de Inquilinos en Av. Las Condes 10.490 la que se encuentra en regular estado de mantención.

Finalmente como patrimonio histórico puede destacarse la Casa Rabat construida a fines del siglo XIX, localizada en el sector de Santa María de Manquehue.

Dentro del patrimonio arquitectónico de Vitacura, tal vez sea necesario resaltar algunas construcciones emplazadas en ciertas áreas institucionales de la comuna como el complejo de la CEPAL y Observatorio Europeo, edificios de INTEC, Fundación Chile, FAD y ciertas zonas del Parque Americo Vespucio.

A lo anterior hay que agregar que la Municipalidad de Vitacura durante el presente año ha contratado 4 esculturas: Gabriela Mistral, Claudio Arrau, Padre Hurtado y Vicente Huidobro por un monto de aproximadamente M\$ 20.000.

b) Infraestructura para el desarrollo cultural.

En la comuna se observa una gran demanda por eventos culturales, lo que ha hecho necesario recurrir en la actualidad al uso de diversos recintos, no necesariamente destinados a actividades culturales.

A la fecha se han utilizado los siguientes recintos:

- Museo Colonial Casas Lo Matta, único recinto cultural de propiedad municipal, ubicado en Av. Presidente Kennedy 9350, esquina Lo Matta.
- Parroquia Inmaculada Concepción, en Av. Vitacura 3729.

- Anfiteatro Lo Castillo y Sala Espacial, en Candelaria Goyenechea 3826.
- Multicine Vitacura, con dos salas, en Embajador Doussinagua 1767.
- Colegio Alianza Francesa, en Av. Luis Pasteur 5418.
- Edificio de CEPAL, en Av. Dag Hammarskjöld.

Al respecto, cabe hacer presente que no existe un catastro de los recintos susceptibles de ser utilizados para eventos culturales, siendo posible que a futuro se incorporen más establecimientos educacionales.

Además, para noviembre de 1992 se proyecta inaugurar el Museo Ralli, perteneciente a una fundación privada y que cuenta con 300 obras de arte contemporáneo latinoamericano y una colección de Salvador Dalí; está ubicado en Alonso de Sotomayor con Candelaria Goyenechea.

También a futuro se contará con el Parque de la Cultura y Gran Salón de Exhibiciones y Eventos y el Centro Cultural Manquehue, ambos entregados recientemente en concesión por la Municipalidad de Vitacura.

c) Programas y eventos culturales y artísticos.

Las actividades planificadas y organizadas por el Departamento de Cultura de la Municipalidad para el presente año han sido en su mayoría auspiciadas por el sector privado y patrocinadas por la propia Municipalidad.

Las actividades desarrolladas en el segundo trimestre del presente año, incluyeron la exposición de una valiosa colección privada de Cruces Coptas, una representación religiosa de Luz y Sonido, representaciones religiosas con motivo de la Semana Santa, ciclos de cursos para la tercera edad, talleres de educación y expresión integral, talleres de recreación, educación y reflexoterapia, exposición de compañías de muñecos y títeres, presentaciones teatrales infantiles, exposición del traje e inauguración de escultura en honor a Gabriela Mistral. (Ver Anexo 4.1.C).

4.2. CULTO.

a) Principales actividades de culto y recintos religiosos.

Según los antecedentes obtenidos, la comuna es mayoritariamente católica con una participación activa en aspectos religiosos. Esto se confirma en la gran asistencia a las misas dominicales y en otras actividades de tipo religioso para Navidad y Semana Santa. El Decanato de Vitacura comprende 4 parroquias, de las cuales tres están en Vitacura y una en Las Condes; pertenecen a él, siete sacerdotes y dos diáconos permanentes.

Las parroquias son las siguientes:

- Parroquia Inmaculada Concepción
Av. Vitacura 3729.
- Parroquia Nuestra Señora de las Mercedes Los
Castaños
Av. Vitacura 7401.
A esta parroquia pertenece la Capilla Nuestra
Señora El Dorado, ubicada en Puerto Rico 7947.
- Parroquia San Juan de Vitacura
Jacques Cazotte 5600

Otros cultos disponen de los siguientes recintos para sus actividades:

- Iglesia del Nazareno Evangélica de Chile
Las Tranqueras 1170.
En este lugar también se encuentra ubicado el
Seminario Bíblico Nazareno, con dirección en calle
Cleveland 8046.
- Iglesia Presbiteriana Cristo Rey
Av. Manquehue 1320.
La Corporación de la Iglesia Presbiteriana en
América tiene su sede en el Pueblo del Inglés, Av.
Manquehue 1695, oficina 91.
- Iglesia Bautista Resurrección
Las Hualtatas 8435.
- Salón del Reino de los Testigos de Jehová
Av. Padre Hurtado Norte 1373.

4.3. DEPORTE Y RECREACION-

- a) Instalaciones deportivas y recreativas existentes, tanto públicas como privadas.

La infraestructura deportiva y recreativa existente registra un alto número de instalaciones, destacándose notoriamente las de tipo privado a las cuales se puede acceder solamente por razones de membresía y/o asociación específica y aquellas instalaciones que requieren de un pago por su uso. Esta situación que constituye una barrera de acceso para la mayoría de la población de la comuna, está tratando de corregirse a través de asignaciones de uso de los bienes nacionales de uso público. En efecto, la política municipal de concesiones ha definido como objetivo prioritario, la asignación de terrenos hacia todos aquellos proyectos que contribuyan a utilizar intensivamente los terrenos disponibles de la comuna con infraestructura deportiva - recreativa diversificada en beneficio de toda la comunidad. Dentro de este marco de política se han encuadrado las recientes concesiones de terrenos a lo largo de las riberas del río Mapocho, zonas que han permanecido por muchos años desprotegidas y cuya mantención presenta costos alternativos bastante altos para el erario municipal.

La oferta privada de infraestructura deportiva y recreativa alcanza a más de 120 hectáreas, en cambio las concesiones y propiedades municipales llegan solamente a 7.6 hectáreas (Ver Anexo 4.3.A). El equipamiento presenta diferenciales equivalentes, lo cual ha obligado a revisar esta situación con vistas a mejorar el acceso de la comunidad de Vitacura a estas instalaciones. En este sentido, el Municipio ha adjudicado concesiones en base a proyectos que presentan una alta rentabilidad social, definida ésta por conceptos de cobertura de población beneficiada, grado de acceso a las instalaciones, gratuidad de las prestaciones, etc.

No obstante, lo desproporcionada que puede parecer la participación del sector privado en el área de deportes y recreación, es necesario señalar que gracias a la participación e interés de este sector es posible contar en la actualidad con una alta dotación de infraestructura deportiva en la comuna. Estas consideraciones deberán tenerse presente al momento de definir el destino y uso del suelo futuro que tendrán

estas áreas en el Plan Regulador Comunal que se está llevando a cabo.

La infraestructura disponible en la comuna es la siguiente (Ver Anexo 4.3.A):

- 1.- Centros deportivos privados para uso de sus socios:
- Club de Polo y Equitación San Cristóbal.
 - S.A. Deportes Manquehue.
 - Estadio Banco de Chile.
 - Club de Golf Sport Frances.
 - Club Sirio Unido.
 - Estadio Croata.
 - Club de Campo.
 - Aeródromo Municipal Las Condes (en terreno entregado en concesión).
 - Complejo Deportivo Instituto Nacional.
 - Junta de Vecinos Jardines de Manquehue - Las Encinas (autorización municipal).

A lo anterior habría que agregar la infraestructura deportiva existente en los diferentes establecimientos educacionales, ya sean particulares o municipales, para lo cual se requiere hacer un catastro.

- 2.- Centros deportivos privados para uso público:

- Paddle Tennis La Dehesa.
- Centro de Salud Günther Mund.
- Soc. Hans Bildemeister y Cerveró (en terreno entregado en concesión).
- Club Lo Cañas (en terreno entregado en concesión).

- b) Organizaciones deportivas y recreativas existentes.

La infraestructura deportiva mencionada anteriormente responde a organizaciones eminentemente privadas que agrupan a diferentes asociaciones, agrupaciones y colonias extranjeras existentes en el país. También se distinguen en esta agrupación clubes deportivos pertenecientes a instituciones y a particulares. Las organizaciones más importantes son:

- Estadio Manquehue que concentra a la colonia alemana
- Estadio Sirio
- Estadio Croata
- Estadio del Banco de Chile
- Club de Felo y Equitación San Cristóbal
- Club de Golf Sport Francés
- Club de Planeadores de Santiago
- Gimnasio R. Smith.

Las organizaciones mencionadas responden a esquemas de asociación basados en pertenencia a grupos sociales, laborales o étnicos que concentran a más de 5.000 asociados provenientes de distintos lugares de Santiago e incluso del país.

c) Programas y eventos.

Los programas y eventos realizados y programados por el Departamento de Deportes y Recreación de la Municipalidad solo han contado con el patrocinio municipal, financiándose su ejecución a través del sector privado.

Cabe señalar, que si bien estos eventos son patrocinados por el Municipio en beneficio de toda la comunidad, en general el acceso está restringido debido al cobro que efectúan los realizadores de tales eventos.

No obstante lo anterior, las programaciones realizadas a la fecha revelan una alta participación del sector privado.

Los principales eventos realizados hasta la fecha han sido el Circuito Nacional de Paddle Tennis en el Club La Dehesa, La Maratón Internacional de Santiago, el Campeonato Internacional de Esgrima realizado en el Club Manquehue, el Circuito Nacional de Paddle Tennis, el Campeonato Skate Boards Indoors en el Rancho de Hans Gildemeister, el Circuito Nacional de Paddle Tennis en el Club Lo Cañas y la Maratón de Carreras en la comuna.

Los eventos programados a partir del mes de agosto incluyen el Circuito Nacional de Paddle Tennis a lo largo de varias fechas, el Circuito Nacional de Básquetbol, el Campeonato de Gimnasia Aeróbica con la participación de todos los colegios de la comuna, el Circuito de Paddle Tennis en la Dehesa, el Campeonato

Abierto de Tenis (dobles), el Campeonato Internacional de Tenis, el Master de Chile de Paddle Tenis, el Circuito Nacional de Paddle Tenis Confraternidad Chile - Argentina y el Campeonato Invitación Sudamericano Circuito Paddle Tenis.

Mayores detalles en Anexo A.3.C.

4.4. ORGANIZACION Y DESARROLLO COMUNITARIO.

- a) Grado de organización de la comunidad y rol que juega el Municipio frente a ella.

De acuerdo a la Ley 18.873 sobre organizaciones comunitarias territoriales y funcionales y a la división hecha por la Municipalidad de Las Condes, Vitacura cuenta con 13 Juntas de Vecinos:

- A-1 "Vitacura - Lo Castillo".
- A-2 "Las Hualtetas".
- A-3 "Luis Pasteur".
- A-4 "Cacique Vitacura".
- A-5 "Jardines de Manquehue - Las Encinas".
- A-6 "Manquehue".
- A-7 "Villa El Dorado".
- A-8 "Los Castaños".
- A-9 "Lo Beltrán".
- A-10 "Tabancura".
- A-11 "Vitacura Oriente".
- A-12 "Lo Curro".
- A-13 "Santa María de Manquehue".

La división territorial puede observarse en el plano adjunto y el detalle de los límites aparece en el Anexo 4.4.A.

Las Juntas de Vecinos correspondientes a estas unidades vecinales se agrupan en la Unión Comunal de Juntas de Vecinos, instancia que suele entenderse con la Municipalidad para el análisis de diversos problemas que les son comunes o afectan a varias de ellas.

La Unión Comunal de Juntas de Vecinos sesiona en Av. Juan XXIII 6789, recinto perteneciente a la Junta de Vecinos A-5 "Jardines de Manquehue - Las Encinas", donde además existe un complejo deportivo y un vivero.

La Junta de Vecinos A-E "Los Cestaños" posee una sede propia, ubicada en Nicolás Gogol 1336, en tanto que las Juntas de Vecinos A-12 "La Curro" y A-10 "Santa María de Manquehue" funcionan en recinto propio ubicada en la Av. Santa María.

Las otras Juntas de Vecinos realizan sus reuniones en algunas de las casas de sus directivos y para efectuar una asamblea arriendan un local o solicitan la ocupación de algún colegio.

En general puede decirse que estos organismos son poco participativos, salvo cuando existen problemas puntuales que afectan directamente a la comunidad. En varios de ellos los dirigentes se mantienen por muchos años sin que haya mayor interés por cambiarlos.

Sin embargo, cabe destacar el apoyo brindado por la Junta de Vecinos A-12 a la experiencia piloto de reciclaje de residuos sólidos implementada por el Municipio, la que está contribuyendo significativamente al mejoramiento del servicio de extracción de basuras de ese sector.

Junto a esta iniciativa, cabe destacar dentro de este tema, la ejecución del proyecto denominado "Cabilde Electrónico" destinado a acercar a la autoridad municipal con la comunidad a través de terminales de computación. Esta experiencia pionera en el uso de tecnologías de información, consistió en poner a disposición de la comunidad en lugares de gran afluencia de público, un sistema computacional interactivo para recoger juicios y opiniones sobre diversos tópicos de interés comunal, tales como el Plan Regulador Comunal. La importancia de esta iniciativa radica en la verificación de la factibilidad de acercar los servicios municipales a los usuarios, disminuyendo tiempos de espera, desplazamientos innecesarios y en general las tramitaciones que imponen los servicios municipales. Las posibilidades abiertas por la aplicación de este tipo de "software", abarca diversos ámbitos del quehacer comunal, destacándose el área educacional, de salud, administración municipal, patentes comerciales, tránsito, obras, inspección, aseo y ornato, entre otros.

f) Apoyo municipal a grupos relevantes.

De acuerdo a la composición étnica de la comuna, las actividades reseñadas en el acápite de cultura, deporte y recreación se han orientado en un porcentaje importante hacia grupos de tercera edad y menores de 6 años. Estas prioridades responden a una política explícita del Municipio en orden a beneficiar a estos sectores sociales. Las actividades programadas para grupos de tercera edad incluyen, entre otros temas, talleres para adultos, grupos de encuentro y actividades de capacitación y esparcimiento.

4.5. SEGURIDAD Y PROTECCION CIUDADANA.

a) Infraestructura policial existente.

En la comuna hay solo un cuartel policial, el cual corresponde a la Tenencia Vitacura (o La Castillo) ubicada en Av. Santa Maria 5545 y dependiente de la 17ª Comisaría de Carabineros Las Condes.

Es evidente que el crecimiento de Vitacura no se compadece con el hecho de existir sólo una tenencia en su territorio, la cual pudo haberse justificado en el momento de su creación cuando era necesario tener presencia de carabineros al norte del río Mapocho y cuando ese sector estaba muy poco poblado.

La magnitud que han alcanzado los hechos delictuales hace que se justifique la creación de una comisaría de carabineros para atender a la comuna de Vitacura, y probablemente, según lo que determine esa institución, pasar el retén a subcomisaría.

Por otra parte, no existe en la comuna ningún recinto de la policía de investigaciones, de modo que este servicio es cubierto por la 11ª Comisaría Las Condes.

b) Antecedentes sobre la delincuencia.

Un estudio sobre la violencia delictual efectuado en 1990, sobre la base de antecedentes aportados por la Policía de investigaciones de Chile, con un muestreo probabilístico estratificado sobre los delitos de hurto, robo con fuerza y robo con violencia (de menor a mayor grado de violencia) demostró que los de mayor presencia cuantitativa son aquéllos que afectan a los autos (62%) y a las residencias (27%), de los cuales poco más de la mitad fueron habitacionales.

Por lo demás, Vitacura concentró un 12% del total de robos con fuerza ocurridos en el Gran Santiago, lo que es muy alto si se piensa que la comuna sólo representa el 1,8% de los habitantes incluidos en el universo del referido estudio.

Con respecto a los robos con fuerza, la mayor frecuencia concierne a los vehículos y en menor grado a las residencias; de estas últimas un 97% afectó a casas y sólo un 3% a departamentos, los que en términos relativos significa una relación de 6 a 1. Aparece muy alta también la frecuencia de robos con fuerza, que atañen al interior de los automóviles y a los objetos exteriores tales como faroles, ruedas, antenas, marcas, etc.

En cuanto a los robos con violencia que son los que constituyen el más alto grado de violencia no presentan altas frecuencias en la comuna de Vitacura. Siendo bajo el número de estos delitos, los de mayor importancia son los que afectan a las personas en espacios privados, tales como oficinas, locales y pasillos y que son cometidos con armas de fuego. Los robos con violencia contra residencias sólo se presentaron en casas y no constituyeron gran problema en términos generales.

En cuanto a los hurtos, Vitacura aparece como poco afectada, con una incidencia de sólo un 1,6%.

c) Servicios privados de vigilancia.

La magnitud alcanzada por la delincuencia ha hecho que en muchos sectores los vecinos se hayan organizado y contratado por su cuenta vigilantes privados, lo que puede observarse en muchos barrios apacibles con calles o pasajes pequeños y/o sin salidas, varias de las cuales hoy se ven con casetas provisionarias de vigilancia. Ello es muy lógico porque resulta más fácil organizar a la comunidad en esos lugares que en los sectores grandes con calles o amplias avenidas, las cuales son más difíciles de vigilar.

No obstante lo anterior, también existen vigilantes que se desplazan en vehículos para cumplir sus labores con modernos elementos, como equipos de radio-comunicación. Los servicios más organizados pueden observarse en el sector Santa María de Manquehue.

Los edificios residenciales, los centros comerciales y las instituciones existentes, en casi su totalidad, cuentan también con sus propios servicios de vigilancia.

5. - PANORAMA
SOCIAL DE LA
COMUNA

5.1. SECTOR SALUD.

a) Infraestructura existente.

En Vitacura, frente a la rotonda Irene Frei en Avenida Vitacura esquina Avenida Manquehue, se encuentra una de las más grandes y modernas clínicas privadas de la capital y del país: la Clínica Alemana. Emplazada en el corazón de la comuna en un extenso terreno con una gran superficie construida, incluye una placa edificada en dos cuerpos y una torre de 12 pisos correspondiente a un centro de diagnóstico. Ofrece una gran variedad de servicios, algunos de ellos altamente especializados, por lo que sus pacientes provienen de los distintos barrios de la ciudad de Santiago, e incluso de diversos puntos del país.

En ella hay atención de pacientes en todas las especialidades de la medicina, tales como: cardiología, dermatología, ecografía gineco-obstétrica, electroencefalografía, endoscopia, gastroenterología, ginecología, kinesiterapia, medicina interna, neurología, oftalmología, otorrinolaringología, pediatría, quimioterapia, tomografía computarizada, traumatología, etc. Además, cuenta con diversos laboratorios, rayos X, banco de sangre, servicio de ambulancias, escuela de auxiliares de enfermería, servicio dental, urgencias, entre otros.

El número de camas de la Clínica Alemana fluctúa en 217 y cuenta con 75 médicos sin considerar los que trabajan en el Centro de Diagnóstico, donde una importante cantidad de estos profesionales arriendan el espacio para la atención de sus pacientes.

De gran magnitud también es la Clínica Vitacura, ubicada en Av. Presidente Kennedy 3210 y cuyas especialidades son ginecología y obstetricia. Se encuentra bastante bien equipada en todo lo que respecta a maternidad y dispone de 40 camas. En este caso los médicos atienden en forma externa.

Recientemente fue también inaugurada la Clínica Las Nieves, ubicada en Avenida Santa María esquina Agua del Palo en el sector Santa María de Manquehue. Atiende las especialidades gineco - obstetricia y endoscopia laparoscópica, disponiendo de 28 camas y de 35 médicos.

La Fundación Oftalmológica Los Andes, ubicada en Las Huallatas 5951, corresponde a una clínica privada de beneficencia donde la atención pagada financia a la otra. Cuenta con 10 médicos y 20 camas (10 pagadas y 10 de beneficencia).

Cabe hacer presente que actualmente se encuentra en la etapa de equipamiento la Clínica Maternidad Tabancura, que dispondrá de 49 camas, ubicada en Avenida Tabancura 1185, al costado de la ISAPRE Consalud, también en la fase final de su construcción y donde atenderá un centro médico.

En cuanto a las atenciones primarias o ambulatorias, en Vitacura hay un Consultorio Municipal, único establecimiento no privado ubicado en la comuna, en calle Espoz 4600, del cual se hablará más adelante.

Entre los Centros de salud importantes están el Centro Traumatológico, ubicado en Av. Vitacura 8430 y el Centro de Rayos X, en Av. Américo Vespucio 1314. A ello hay que agregar que actualmente se construyen dos centros más en los alrededores de la Clínica Alemana.

Mayores antecedentes sobre estos recintos de salud pueden verse en el Anexo 5.1.A.

Cabe hacer presente el pronto comienzo de un gran proyecto que reúne a tres ISAPRES y que contempla una de las construcciones más grandes de la comuna en Av. Nueva Costanera con Isabel Montt. El monto involucrado en esta inversión fluctúa en los 30 millones de dólares.

Con todo lo anterior, puede señalarse que el sector salud en la comuna posee una infraestructura, principalmente de carácter privado, que cubre prácticamente todas las necesidades de sus habitantes.

b) Cobertura de los servicios de salud municipales.

El Consultorio Vitacura atendió 49.103 consultas en el año 1991, sin incluir las referidas al Programa Nacional de Alimentación Complementaria (PNAC). Atiende todos los días hábiles de 8:00 - 17:00 horas a quien lo solicite con la tarjeta de indigencia en forma gratuita o a quien lo requiera con la libreta del I.N.F. (Instituto de Normalización Previsional) o

carnet de FONASA (Fondo Nacional de Salud). Alrededor de un 20% de los pacientes son indigentes, en tanto que más o menos un 80% corresponde a personas con la referida previsión; mayoritariamente asesoras del hogar, cuidadores de parcelas, empleados públicos de bajos ingresos y personas de estratos medios bajos. Sin perjuicio de lo anterior, este consultorio tiene asignada toda la población de la comuna de Vitacura.

La infraestructura municipal de salud que se reúne toda en este consultorio, cubre las necesidades de la población de menores recursos. Sin embargo, su estado es regular debido a la estrechez del recinto; tampoco cuenta con un equipamiento algo más sofisticado, como ecógrafos, electrocardiografos, etc. de los cuales se dispone en otros consultorios municipales.

Más antecedentes, véase Anexo 5.1.B.

c) Programas más importantes.

Los programas impartidos por el Consultorio Municipal Vitacura y que constituyen actividades básicas exigidas por el Ministerio de Salud, bajo la supervisión del Servicio de Salud Metropolitano Oriente, son:

1.- Programa del Niño y del Adolescente. Comprende:

- control de salud.
- control de nutrición
- vacunación
- visita domiciliaria
- educación grupal
- control de salud escolar

2.- Programa de Salud Materna y Perinatal. Abarca:

- actividades de control prenatal
- puerperio
- planificación familiar
- control ginecológico
- morbilidad obstétrica y ginecológica
- consulta nutricional de embarazada

3.- Programa del Adulto. Incluye:

- atención médica de morbilidad
- diabetes mellitus
- hipertensión
- tuberculosis
- control de salud mayores de 60 años

4.- Programa odontológico. Comprende actividades de prevención y rehabilitación odontológica a niños y adultos.

5.- Programa Nacional de Alimentación Complementaria (P.N.A.C.). Consiste en la entrega de alimentos (leche, cereales, arroz) a embarazadas y niños menores de 5 años.

Por otra parte, las actividades interprogramáticas del Consultorio están relacionadas con el desarrollo de tres programas de continuidad, dos de ellos iniciados hace más de 5 años y un tercero que comenzó en 1987:

1.- Programa de Alimentación a Desnutridos. Es un complemento al P.N.A.C. del Ministerio de Salud y comprende:

- entrega de paquete de alimentos a embarazadas enflaquecidas
- entrega de Nessucar a lactantes menores de tres meses
- entrega de Nan

2.- Programa Integral de Salud Escolar (P.I.S.E.), como complemento del Programa del Niño y del Adolescente. Incluye:

- control de salud
- supervisión enjuagatorios de flúor

3.- Programa del Adulto Mayor Integral (P.A.M.I.), con sede en Los Castaños (incluyendo Villa El Dorado), comprende:

- visitas domiciliarias
- atención de morbilidad
- control de presión arterial
- controles de salud
- educación física
- vacunación
- tratamientos inyectables

5.2. SECTOR EDUCACION.

- a) Oferta educacional existente en los distintos niveles de enseñanza.

En la Municipalidad de Vitacura hay registrados actualmente 26 jardines infantiles particulares (registro de patentes a julio de 1992) que imparten la Enseñanza Prebásica en distintos puntos de la comuna. Tal como se hizo notar en el capítulo 2.2.C, en los últimos 15 años una de las actividades que ha gestado la mayor cantidad de cambio de destino residencial a equipamiento son los jardines infantiles. Es así como siempre es posible observar en los distintos barrios del área urbana de la comuna la presencia de algún jardín infantil. No ocurre lo mismo en los sectores de Lo Curro y Santa María de Manquehue.

Además de lo anterior, hay que considerar que 13 colegios, entre particulares y municipales, cuentan también con Enseñanza Prebásica.

En la comuna existen en la actualidad 23 establecimientos educacionales, considerando Enseñanza Básica y Media, de los cuales 19 son particulares pagados, uno particular subvencionado y tres municipalizados. La cobertura total alcanza a 19.084 alumnos, de los cuales 16.294 (85%) estudian en colegios particulares y el resto: 2.790 (15%) lo hace en los colegios municipales. El colegio particular subvencionado cuenta con 550 alumnos.

Los establecimientos educacionales con mayor alumnado son el Saint George College con 2.533 alumnos y La Alianza Francesa con 1.928 estudiantes. Sin embargo, llama la atención la gran dispersión existente en la matrícula de los colegios porque hay también dos colegios que tienen enseñanza completa, uno con 60 y otro con 120 alumnos.

Del total de colegios, 17 tienen Enseñanza Básica y Media completa, 3 tienen Enseñanza Básica o Media incompleta y sólo 3 imparten Enseñanza Básica.

Algunos de estos colegios particulares cuentan con excelente infraestructura y poseen un gran prestigio debido principalmente al buen resultado que año a año obtienen sus educandos, egresados de 4° Medio en la Prueba de Aptitud Académica. Dentro de éstos

están los que tienen tradición británica o francesa y algunos colegios católicos:

Con respecto a la Enseñanza Superior, existe un solo establecimiento: la sede Tabancura del INACAP, donde se imparten 4 carreras.

En el Anexo 5.2.A aparece el detalle de los distintos tipos de establecimientos educacionales existentes en Vitacura.

b) Situación de la educación municipal.

Como ya se señaló existen tres establecimientos municipalizados, dos de ellos sólo imparten Enseñanza Básica: el Colegio María Luisa Bombal y el Colegio Antártica Chilena. Por su parte, el Liceo Amanda Labarca tiene 1.300 alumnos de kínder a 4º Medio.

También se encuentra en la comuna el Colegio Artístico Las Condes, dependiente de la Corporación Municipal de Las Condes, el cual ocupa provisoriamente un recinto educacional hasta Diciembre del presente año.

La cobertura total fluctúa entre 2.790 alumnos (datos recogidos en julio de 1992 directamente desde cada establecimiento) y 2.880 (datos del Departamento Municipal de Educación). Una parte considerable de ellos proviene de familias de menores recursos, especialmente en el Colegio María Luisa Bombal.

Existe un total de 104 cursos en los tres establecimientos mencionados, con promedios de 36 alumnos por curso en el Colegio Antártica Chilena, 37 en el Liceo Amanda Labarca y 31 en el Colegio María Luisa Bombal (ver Anexo 5.2.B)

En el Anexo antes señalado pueden apreciarse los resultados de la Prueba S.I.M.C.E. 1991 obligatoria para los octavos Básicos, la que arroja en general buenos resultados para los establecimientos municipales de Vitacura.

En cuanto a la P.A.A., el Liceo Amanda Labarca no presenta buenos resultados. Según datos recogidos en el propio establecimiento, en 1991 egresaron 131 alumnos, de los cuales 121 postularon a la Enseñanza Superior, quedando 5 en universidades

tradicionales y 76 en universidades privadas. Desgraciadamente, este liceo debe recibir un buen porcentaje de alumnado que ha sido despedido de los colegios particulares, lo que revela por otro lado, un rol social importante.

c) Perfeccionamiento del profesorado.

Hay distintas instancias donde el profesorado municipalizado puede concurrir y perfeccionarse.

En la actualidad existe la siguiente cobertura de perfeccionamiento:

- 9 profesores están haciendo la Licenciatura en Educación en la Universidad Austral, becados en un 50% por la Municipalidad (continuación de programa de Las Condes).
- 50 profesores asisten al Programa de Perfeccionamiento Docente, financiado con bonos de Gobierno.
- 34 profesores de Castellano y Matemáticas asisten al Programa Desarrollo Lecto - Escritura y Cálculo, en la Corporación Municipal de Las Condes.
- En cada establecimiento municipal se está efectuando un taller de "Relaciones Interpersonales", financiado con bonos de Gobierno.
- A través del Programa Ciencias Básicas Experimentales se están perfeccionando 12 profesores en ciencias naturales y en desarrollo y protección al medio ambiente.
- Con un equipo de psiquiatría infantil del Hospital Luis Calvo Mackenna se desarrolla un taller de "Manejo Conductual" destinado a perfeccionamiento de profesores jefes, orientadores y educadores de párvulos.

d) Programas de apoyo a escolares de escasos recursos.

El principal Programa de apoyo a escolares de escasos recursos lo constituye el Programa de Alimentación Escolar para alumnos de Enseñanza Básica: 110 colaciones en el liceo, más 100 almuerzos y 160 desayunos (u onces) en las dos escuelas municipales.

Además, se encuentra en curso una solicitud para la ejecución de un Programa de vestuario y calzado que beneficiaría a 54 alumnos del liceo y 31 alumnos de los dos colegios de Enseñanza Básica.

E.3. DESARROLLO SOCIAL.

En materia de desarrollo social, la acción del Municipio se ha orientado a tratar de igualar las oportunidades para aquellos sectores de menores recursos relativos, vale decir, segmentos de clase media empobrecida localizados en ciertas áreas de la comuna (sector Los Castaños y Villa El Dorado). Este esfuerzo, que se describe a continuación, se ha materializado a través del subámbito 25 de transferencias al sector privado, comunidad escolar y Departamento Social de la Municipalidad.

a) Identificación de sectores más empobrecidos.

La identificación de familias pobres, hechas conforme a los instrumentos de detección de pobreza utilizados en la actualidad: fichas CAS (ver Anexo) y CASEN, consigna en la comuna alrededor de 29 familias calificadas como muy pobres. Un grupo de 12 de estas familias se encuentra instalado en terrenos ubicados en la ribera sur del Mapocho, frente a La Llaverría; al parecer una parte correspondería a terrenos de propiedad de los Padres Franceses y la restante sería bien nacional de uso público. Otras 2 familias se encuentran en los faldeos del Cerro San Cristóbal. El resto se halla diseminado en diversos puntos de la comuna, ya sea en otros sectores de las riberas o específicamente en propiedades privadas dentro de las cuales, el Municipio no tiene facultades para actuar. Sin embargo, la labor de la Dirección de Desarrollo Comunitario ha sido informar, orientar y canalizar a los interesados hacia los organismos encargados de resolver los problemas habitacionales que los aquejan.

b) Principales programas sociales impulsados por el Municipio.

Los programas sociales definidos para el presente año, se refieren a proyectos destinados a generar empleo autónomo y permanente para egresados de Enseñanza Media que no accedieron a la educación superior (Proyecto de Promoción y Extensión Empresarial para Jóvenes desempleados de la comuna de Vitacura). Dicho proyecto que tiene como objetivo capacitar a jóvenes entre 18 y 25 años para promover y difundir las líneas de crédito existentes en la banca privada e

instituciones de fomento de la pequeña y mediana empresa, pueda generar alternativas ocupacionales para un sector de la población que tiene mayores dificultades para insertarse en el mercado laboral.

Dentro de estos programas destaca también el proyecto de Huertos Escolares a través de cultivos hidropónicos, el cual se encuentra próximo a iniciarse en el Colegio Antártica Chilena.

El Programa de Asistencia Social contempla ayuda a personas de escasos recursos que repentinamente presentan una situación afflictiva, especialmente en relación a salud o accidente.

c) Subsidios del Gobierno tramitados por la Municipalidad.

No obstante, las características socio-económicas generales de la comuna de Vitacura, la Dirección de Desarrollo Comunitario ha promovido y difundido las diversas alternativas ofrecidas por la red social de Gobierno, consistente en una batería de subsidios para los sectores más postergados de la población. Es así, como a la fecha ha proporcionado más de 200 acciones de orientación de acceso a distintos subsidios relativos a salud, vivienda, empleo y educación. En la actualidad se están otorgando 9 pensiones asistenciales (quedando 17 en lista de espera en el cupo fijado para Vitacura y que distribuye el Intendente), 42 subsidios únicos familiares, 2 subsidios maternales y 5 subsidios de agua potable.

d) Aportes y subsidios municipales a organismos del voluntariado e instituciones benéficas.

El presupuesto municipal aprobado para el presente año, contempló entre sus partidas presupuestarias un monto de 22 millones de pesos para programas sociales y de 25,5 millones de pesos correspondientes a transferencias a organismos del voluntariado.

Los aportes consideran la entrega de subvenciones a instituciones como la Fundación para el Desarrollo Integral del Niño (INTEGRA), la Corporación Nacional para la Nutrición Infantil (CONIN), la Corporación Nacional para la Protección a la Ancianidad

(CONAPRAM), la Corporación Nacional de Ayuda al Menor (CONRAM), la Corporación Nacional de Ayuda al Niño Limitado (CONANIL), la Corporación Nacional del Cáncer (CONAC), la Fundación Nacional para el Teatro Infantil, el Cuerpo de Bomberos de Santiago, la Fundación Mi Casa, el Hogar de Cristo y el Policlínico Tabancura.

e) Rol de las O.N.G.

Si bien las Organizaciones No Gubernamentales (O.N.G.) no han tenido un papel destacado en la puesta en marcha del Municipio de Vitacura, éstas se han considerado como unidades ejecutoras relevantes para el desarrollo de ciertos proyectos específicos. La ejecución de proyectos como Reforestación del río Mapocho, Desarrollo de Cultivos Hidropónicos y el proyecto de Promoción y Extensión Empresarial para jóvenes desempleados de la comuna, contemplan su implementación a través de Organismos No Gubernamentales.

f) Apoyo a acciones para mejorar la situación de empleo en algunos sectores.

Aunque no existen estadísticas laborales específicas para la comuna, se ha detectado que al igual que en el resto de la Región Metropolitana, el desempleo juvenil (18-14 años) es el problema más acuciante que enfrentan estos grupos etáreos. Esto explica, la generación de proyectos como el de Promoción y Extensión Empresarial para jóvenes de la comuna y la presentación de antecedentes o FOSIS para postular a la creación de un Centro de Iniciativas Empresariales (C.I.E.).

6. - SERVICIOS A
LA COMUNIDAD

6.1. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE, TANTO PUBLICA COMO PRIVADA, DE CARACTER NACIONAL, REGIONAL Y COMUNAL.

La comuna dispone de las siguientes infraestructuras de servicios:

A nivel internacional se distinguen: la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), el Instituto Latinoamericano de Planificación Económica y Social (ILPES), el Centro Latinoamericano de Demografía (CELADE) y el European Southern Observatory (ESO) como todo un complejo en la Av. Dag Hammarskjöld, y el edificio de la Oficina Regional para América Latina y el Caribe dependiente de la Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación (FAO) en Av. Santa María 6700.

A nivel nacional se destaca la Residencia Presidencial, provisoriamente ocupada por el Ejército de Chile en la Gran Vía de Lo Curro. Además, es posible identificar algunas instituciones como el Instituto Tecnológico (INTEC-Chile) en Av. Santa María 6400, la Fundación Chile en Av. Parque Antonio Rabat 6165, el Centro de Investigación Minera y Metalúrgica (CIMM) en Av. Parque Antonio Rabat 6500 y el Automóvil Club de Chile en Av. Vitacura 8620. A ello hay que agregar los edificios de las empresas El Mercurio, Esso, U.T.C. y David del Curto.

En el campo regional se destacan las empresas de servicios públicos como la Empresa de Agua Potable Lo Castillo (EAPLOC) en Av. Vitacura 10.000, la Empresa de Agua Potable Manquehue (MANES) en Av. Luis Pasteur 6940 L. 26, las instalaciones de captación de agua potable de la EMOS ubicadas en el Parque Las Américas y la Compañía Telefónica Manquehue en Av. Santa María 6924. A lo anterior hay que agregar los estadios y recintos deportivos, las clínicas, algunos establecimientos educacionales y los centros culturales.

En el ámbito comunal se pueden mencionar la Municipalidad de Vitacura, la Tenencia Lo Castillo de Carabineros de Chile, la 18ª Compañía de bomberos, las oficinas del Registro Electoral, Correos y Telégrafos, Club de Leones y Cruz Roja.

2.2. ROL DE LA MUNICIPALIDAD DE VITACURA DESDE SU CREACION.

A la 2. Municipalidad de Vitacura, entidad creada paralelamente a partir de Enero del presente año, le ha correspondido enfrentar el formidable desafío de proveer de servicios municipales con la calidad y seriedad que tradicionalmente caracterizaban al Municipio de Los Coches.

Esta tarea ha exigido un esfuerzo considerable de organización externa, adquisición de bienes, adquisición de planta física para funcionar, contratación de personal y el diseño y ejecución de un ambicioso programa de inversiones para el presente año.

Este último contempla 477 millones de pesos, de los cuales 56 millones de pesos son para estudios y 421 millones de pesos son para pavimentación, iluminación, áreas verdes e instalación de equipamiento y mobiliario urbano, entre otros. (Ver Anexo 2.2).

Si bien el trabajo realizado desde la puesta en marcha del Municipio a la fecha se ha cumplido a cabalidad, la realidad ha puesto de manifiesto la urgente necesidad de disponer de instrumentos más elaborados para programar y planificar el futuro de la comuna.

En este contexto se inscribe el presente estudio denominado "Diagnóstico Integral de la Comuna de Vitacura" cuyo objetivo básico es entregar un panorama actualizado y confiable de la comuna al primer semestre de 1992. Esta radiografía de la situación social, territorial, económica y demográfica constituirá la materia prima para la elaboración del Plan de Desarrollo Comunal, la programación de inversiones de mediano y largo plazo y la información de base para el futuro Concejo Municipal.

El presente informe ha contemplado un marco de referencia que permite ordenar el conjunto de antecedentes sectoriales sobre la situación de la comuna al presente y analizar el rol que le cabe al Municipio en este contexto.

Las características estructurales de la corporación indican que el Municipio tiene por delante una ardua tarea de clasificación, administración y operación de sus recursos con el objeto de mantener y mejorar el nivel de calidad de vida que se observa en la actualidad. Esto implica administrar en forma eficiente los recursos materiales, humanos y financieros de las empresas, arbitrar las medidas necesarias para el incremento en el tiempo y consistir el apoyo del sector privado para el desarrollo y ejecución de acciones provechosas que exceder la capacidad presupuestaria municipal.

Las prestaciones de servicios exigidas a un municipio como el de Vitacura requieren de un alto nivel de eficiencia considerando el tipo de usuarios a quienes están dirigidos. Esto significa en la práctica, que cada una de las Direcciones Municipales deberá revisar y analizar críticamente sus estilos y modalidades de gestión, a fin de optimizar sus esfuerzos y aumentar su productividad.

7. - CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

A continuación se presentan las conclusiones más relevantes frente al diagnóstico efectuado, el que trató de abarcar todas las áreas del quehacer comunal:

La comuna de Vitacura constituye en la actualidad una de las zonas residenciales más exclusivas del país debido a la concentración de grupos de altos ingresos que la conforman.

Su población experimentó un bajo crecimiento en el último decenio, de apenas 5.717 personas entre el Censo de 1982 y el del presente año, en que alcanzó un total de 78.010 habitantes, manteniendo una distribución por sexo de 42.7% para hombres y 57.3% para mujeres. Un 25.4% de la población se concentra en tramos de edad inferior a los 14 años, la población económicamente activa alcanza al 68.1%, en tanto que la tercera edad representa el 6.6% de la población. El tamaño del hogar alcanza a 4.09 personas por vivienda como promedio comunal.

Por las características que presenta la comuna, siempre cabe esperar un volumen considerable de inversiones de parte del sector privado, lo cual va a estar más ligado a condiciones favorables de la economía del país que a otras variables.

Lo anterior torna muy vulnerable la estética y el paisaje comunal frente a las condiciones económicas prevalecientes.

Durante el primer trimestre de 1992 el precio del metro cuadrado de terreno osciló entre U.F.8,64 y U.F.9,69 y el de metro cuadrado construido (departamento) fluctuó entre U.F.34,37 y U.F.44,93.

A juzgar por los problemas que conlleva la masificación de construcciones en altura, ésta deberá realizarse en forma racional conservando la calidad de vida de los habitantes de la comuna. No obstante lo anterior, la densificación debería hacerse más por renovación urbana que por crecimiento en extensión, ya que esto último involucra altas inversiones en infraestructura que rara vez se logran completar.

Resulta imprescindible regular y urbanizar el más breve plazo las riberas del Mapocho. Ello obliga a conciliar el área exacta que debe dejarse al río con el alto valor del suelo y el tamaño de dichas áreas. En ese sentido el otorgamiento de concesiones para fines deportivos, recreativos y culturales parece ser el más apropiado. Ello ha permitido transformar basurales en agradables recintos de esparcimiento (H. Eidemeister, La Cañas, Club de Planeadores, etc).

Los trabajos requeridos en el Mapocho ascienden a más de 340 millones de pesos.

Vitacura presenta varios lugares críticos ante una alta pluviometría y la inversión requerida para la solución de algunos de ellos supera las U.F.45.000.

La trama vial de Vitacura presenta una forma morfológica de embudo que demora o retrasa el flujo vehicular en los nodos de entrada y salida de la comuna (Rotonda Pérez Zújovic y vértice Las Condes - Tabancura), ello debido a su condición de comuna intermedia o de paso que recibe un gran caudal de vehículos depreciando aceleradamente su carpeta vial, especialmente por el aumento del parque automotriz y por el paso de vehículos pesados que transportan materiales de construcción.

La congestión vehicular, se traduce en costos privados y sociales tanto para los vecinos como para el resto de los habitantes del sector oriente de Santiago.

La semaforización de cruces en la comuna entrará a formar parte de un proyecto regional destinado a manejar centralmente el control de tránsito en el sector Santiago Oriente (SCAT O), el cual debería contribuir a paliar los problemas de congestión antes señalados.

Las áreas verdes públicas, en general corresponden a retazos de los procesos de urbanización, lo cual significa "que se ven pero no se disfrutan". Lo anterior se compensa con los grandes espacios de áreas verdes pertenecientes a clubes o colegios pero que tienen carácter privado.

La comuna cuenta con una de las tasas más altas de cobertura de servicio telefónico de la

Región Metropolitana, alcanzando una relación de 1.4 líneas por vivienda.

La oferta de infraestructura deportivo-recreativa alcanza a cerca de 120 hectáreas, de las cuales el 93% pertenece al sector privado y el resto corresponde a concesiones y propiedades municipales. No obstante, lo anterior el Municipio ha logrado realizar casi un evento deportivo por mes con el apoyo e infraestructura del sector privado.

En materia de eventos culturales y artísticos, debido a que se está frente a un público exigente, éstos se han orientado hacia lo novedoso y de buena calidad. De hecho, los habitantes de la comuna de Vitacura han tenido la oportunidad de ver al menos tres actividades inéditas, como son la exposición de Cruces Coptas, la Representación de Luz y Sonido y la Exposición del Traje.

El tema de la seguridad y protección ciudadana, constituye uno de los problemas más acuciantes de la nueva comuna de Vitacura. Según estudios efectuados por la Policía de Investigaciones de Chile el 12% de los robos con fuerza del Gran Santiago ocurren en la comuna, lo que ha obligado a la comunidad a contratar servicios privados de vigilancia o a organizarse ella misma.

En materia de salud y educación, Vitacura dispone de una excelente infraestructura de carácter privado, que ofrece sus servicios mucho más allá del ámbito comunal. Actualmente, se realizan fuertes inversiones en el sector salud, especialmente por algunas ISAPRES

Finalmente, en relación a desarrollo social, el Municipio tiene plenamente identificados a los sectores de mayor pobreza, a los cuales los orienta y ayuda.

FE DE ERRATA

Página 21, tercera línea:
Dice :

"... y 5 lugares de la comuna para la
instalación de teléfonos públicos..."

Debe decir :

"... y 95 lugares..."

Página 50, cuarto párrafo :
Dice :

"Finalmente, como patrimonio histórico
puede destacarse la Casa Rabat, construida
a fines del siglo XIX, localizada en el
sector de Santa María de Manquehue".

Debe decir :

"Finalmente, como patrimonio arquitectó-
nico puede destacarse la Casa Rabat, cons-
truida a fines del siglo XIX, cerca del
año 1900, localizada en el sector de Santa
María de Manquehue".

30/11/99

MEMORIA EXPLICATIVA PRCV-93

ANEXO No. 4

- ESTUDIO DEL DESARROLLO HISTORICO EN LA COMUNA DE VITACURA
- * DIAGNOSTICO SOCIAL DE LA COMUNA
- * EVALUACION DEL USO DEL SUELO EN LA COMUNA DE VITACURA

Octubre 1994

ESTUDIO DEL DESARROLLO
HISTORICO EN LA COMUNA DE
VITACURA

3.1 Antecedentes Históricos.

3.1.1 Etapas de crecimiento del área urbana y antigüedad de la construcción.

Fecha de iniciación de la urbanización de los predios rurales del barrio Vitacura: 1943

Por su poca antigüedad y porque esta Comuna fue ocupada preferencialmente por los estratos de más altos ingresos de la ciudad, su desarrollo incorporó estándares residenciales de primera calidad. Esto explica que en la actualidad, no existan en su territorio urbano áreas deterioradas en que se justifiquen acciones masivas o que se requieran programas de renovación urbana. Los procesos de cambio que experimenta Vitacura tienen un origen o motivación estrictamente económico o de mercado.

Las etapas de urbanización del territorio de la Comuna de Las Condes, en donde Vitacura era sólo un barrio, y su construcción se expresan en los Antecedentes P.R.C.V. Planos Nº 1-1 al 1-6, donde se puede reconocer los siguientes períodos:

Años	1901 a 1940 ⁽⁶⁾	1941 a 1950
	1951 a 1960	1961 a 1970
	1971 a 1980	1981 a 1990 ⁽⁷⁾

Además se ha superpuesto (en este plano) la información relativa a los predios edificados en altura en los últimos 25 años, lo que permite detectar aquellos sectores de la comuna afectados por un proceso de cambio derivado de la evolución del mercado inmobiliario que se caracteriza por el aumento de la construcción en altura (con su consecuente densificación) en aquellas zonas más próximas a las principales vías y servicios urbanos. Coincide además que a su vez fueron construidas con alto estándar en cuanto a la relación tamaño de lotes / calidad constructiva

(6) Su urbanización efectiva comienza a finales de la década del 30, aún cuando su existencia se reconoce desde 1901. E. Ringeling: "Las Condes un lugar en la Historia". Ed. Corp. Cultural L. Condes.

(7) Este período coincide con el de densificación a través de edificación en altura en la segunda fase de ocupación de algunos lotes o fusión de otros y cambios de uso (destino) de algunas propiedades. Asesor Urbano de Las Condes. E. Ringeling.

los espacios interiores / lo que las ha hecho apetecibles desde el punto de vista del mercado inmobiliario⁽⁸⁾, ya sea para su reciclaje (muchas han pasado a convertirse en instituciones, empresas o comercio sofisticado exclusivo) como para su reemplazo por edificios institucionales o residenciales de alto estándar.

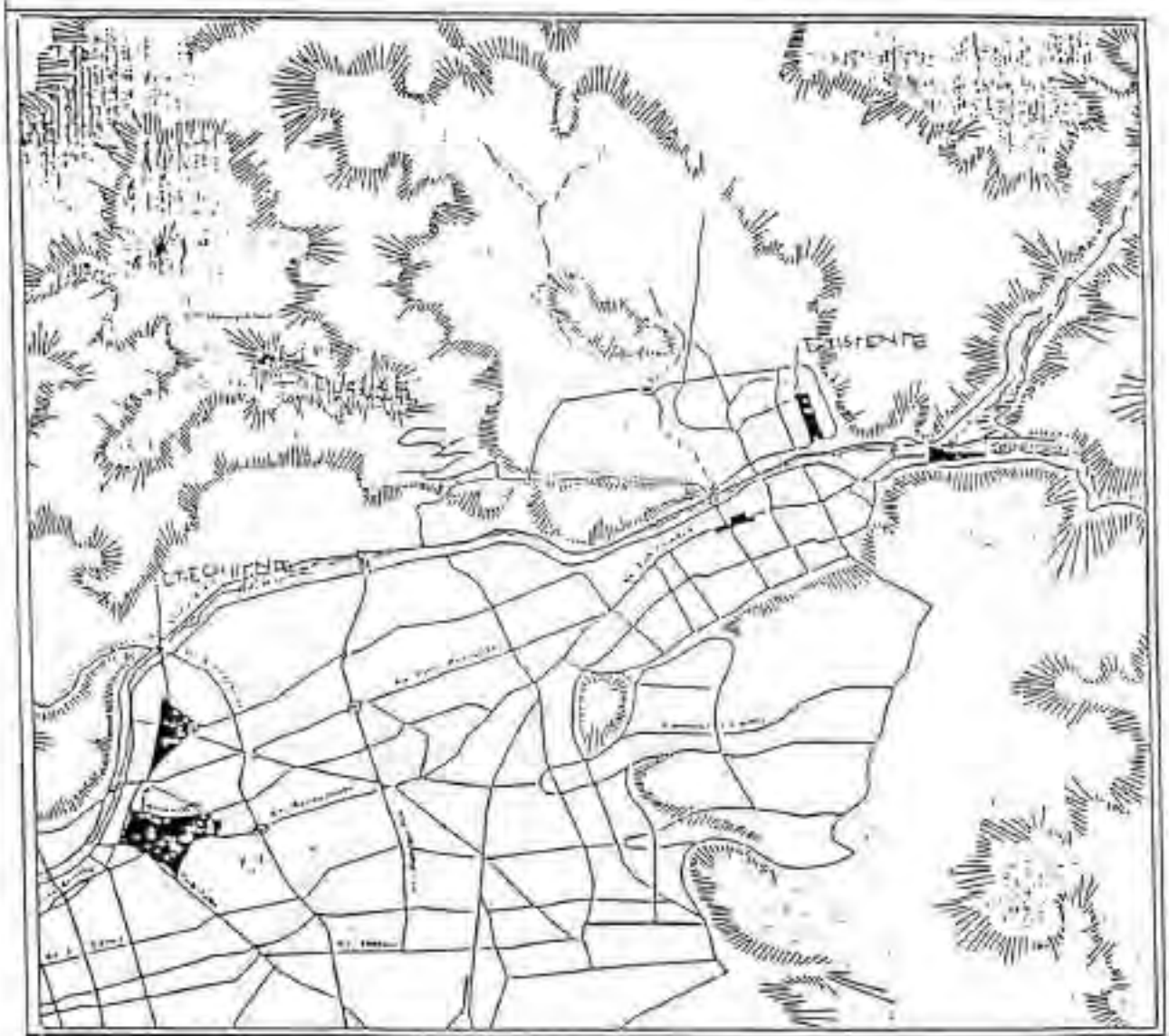
3.1.2 Creación Institucional.

El Decreto Supremo DFL Nº30-18.992 del 20 de mayo de 1991 determinó "forma y tiempo de constitución de la Municipalidad de Vitacura", sobre el territorio que le fuera ya definido por el DFL Nº1-3.260 del 12 de marzo de 1981.

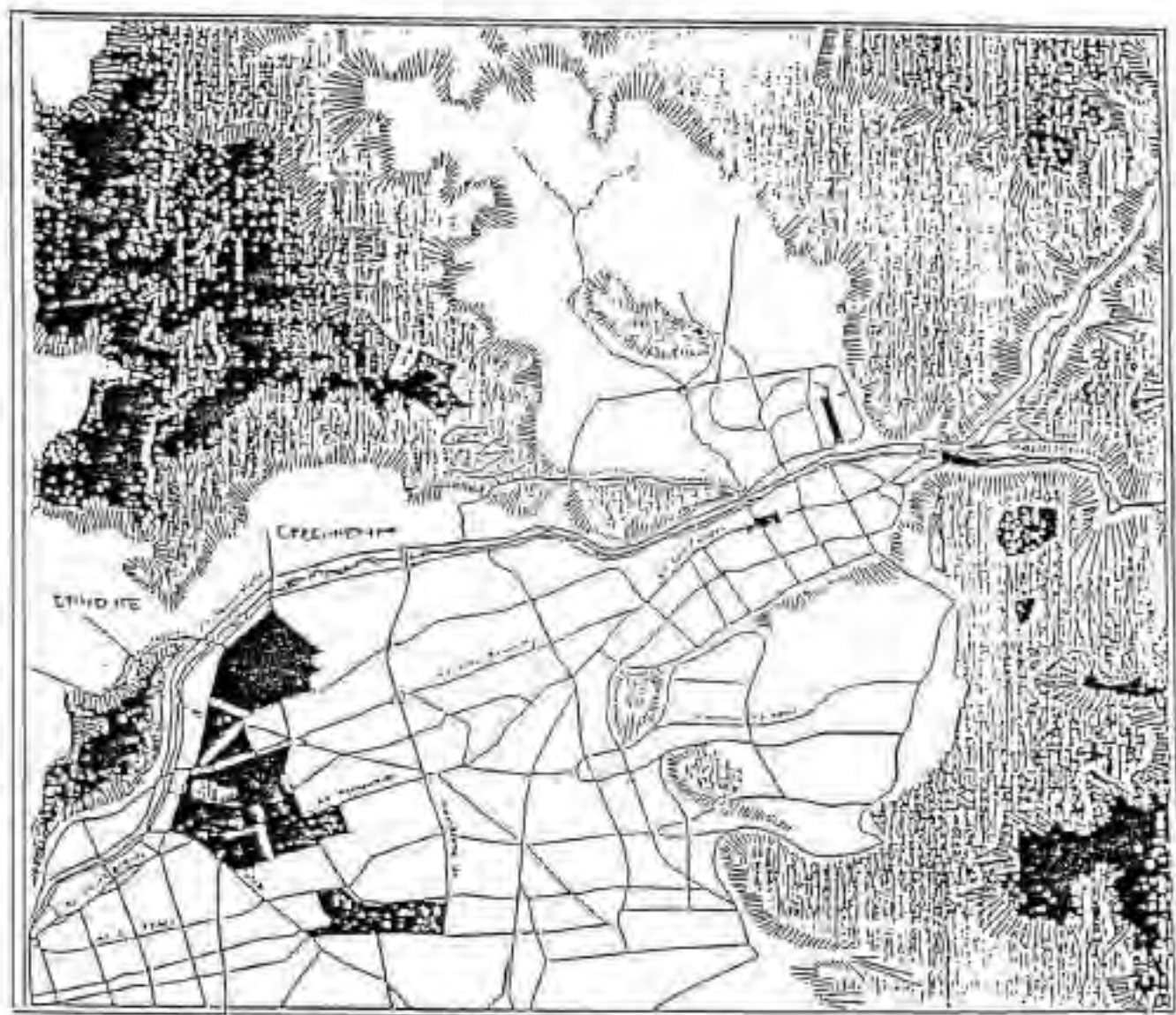
El Art. 9º del mismo DFL Nº 30-18.992 fijó el 1º de enero de 1992, como fecha de iniciación de la Municipalidad de Vitacura en el ejercicio de las funciones y atribuciones que hasta entonces ejerció sobre su territorio comunal, la Municipalidad de Las Condes.

(8) La normativa vigente, existente en la LOM de Las Condes, preveía ordenar las demandas del mercado inmobiliario mediante la conformación de rígidas zonas en baja y media, y altura de edificación, sin condicionar los usos del suelo exclusivos en la edificación en altura.

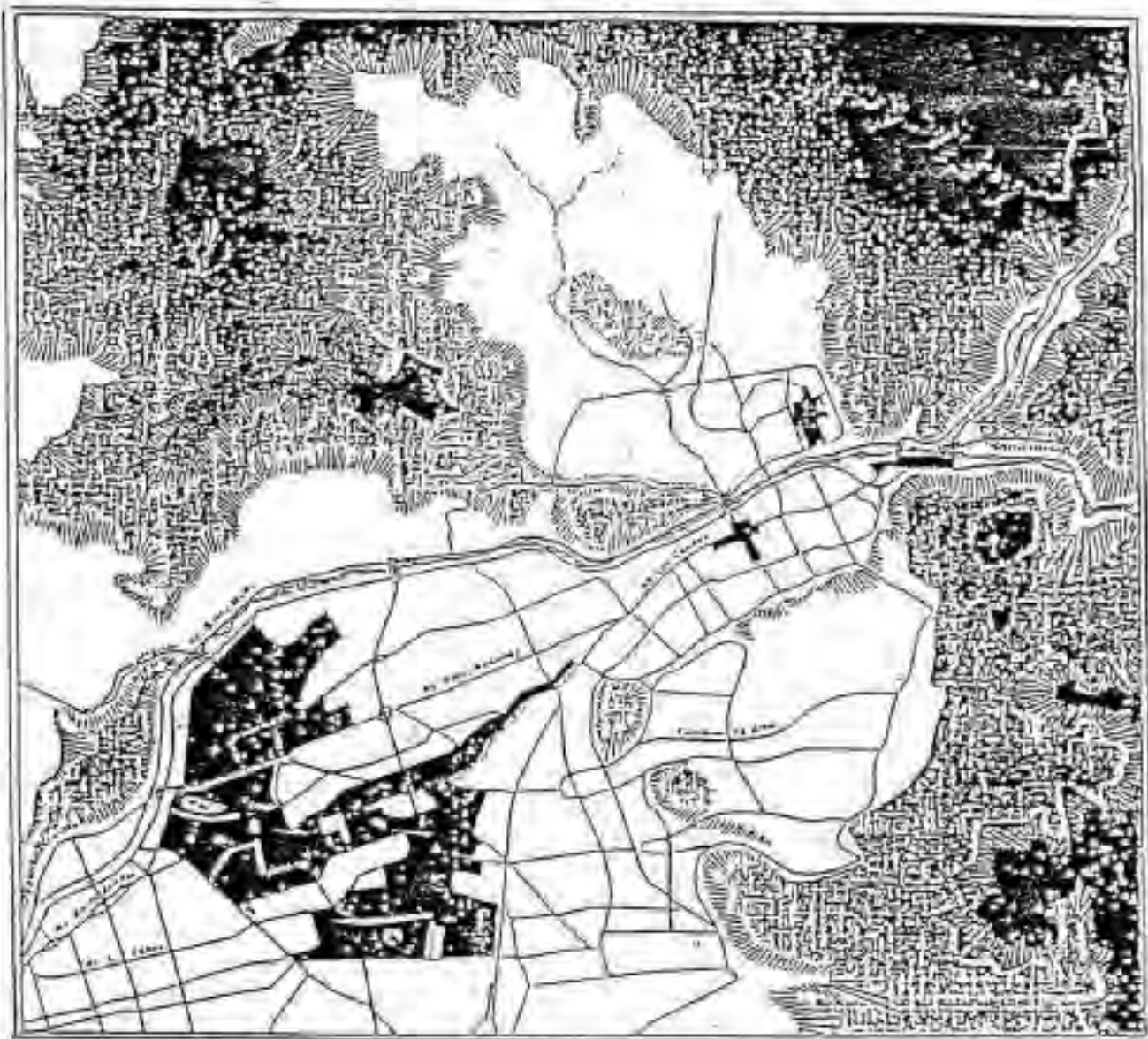
Antecedentes P.R.C.V.
Plano Nº 1-1-1901 - 1940



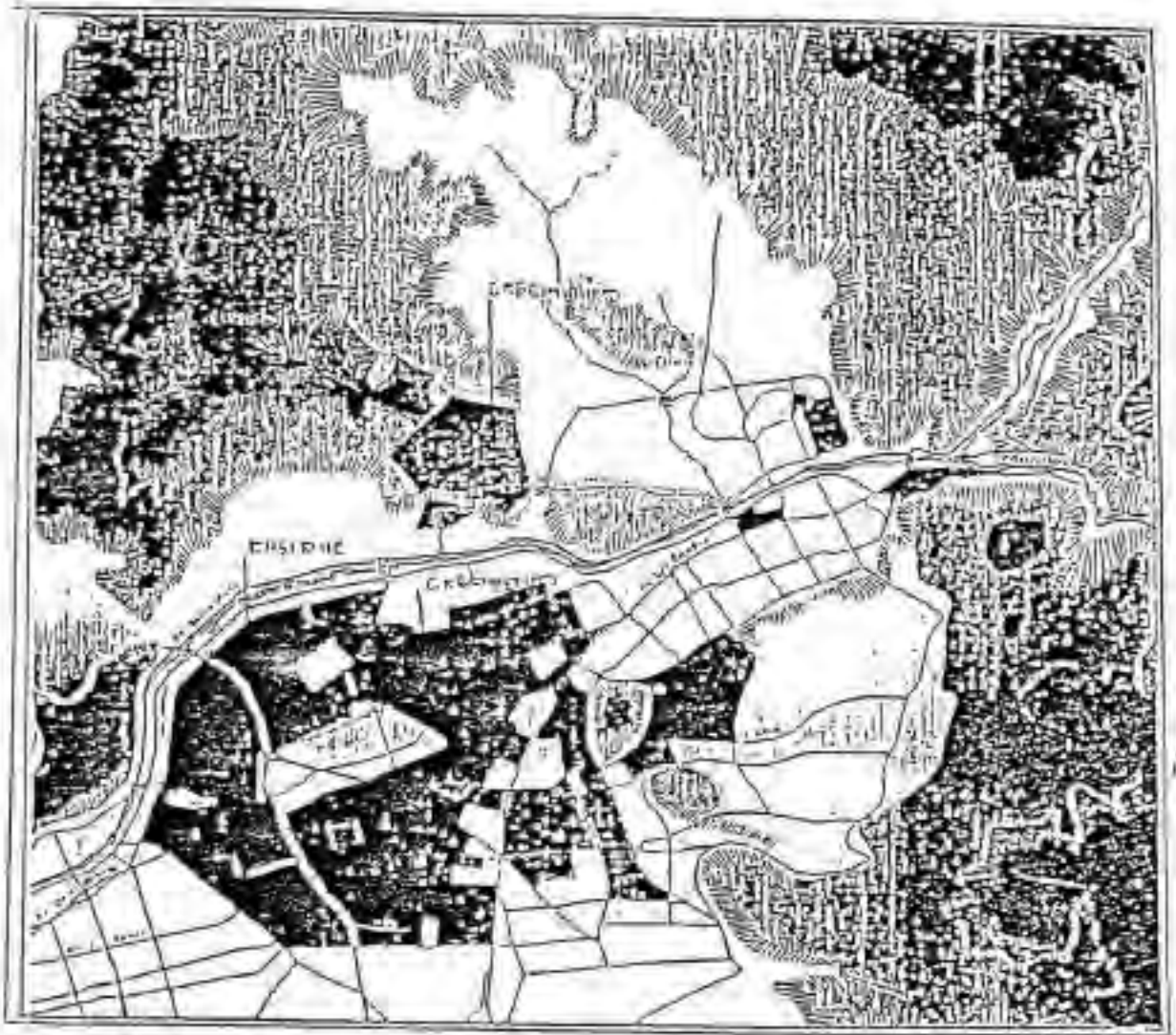
Antecedentes P.R.C.V.
Plano Nº 1-2: 1940 - 1950



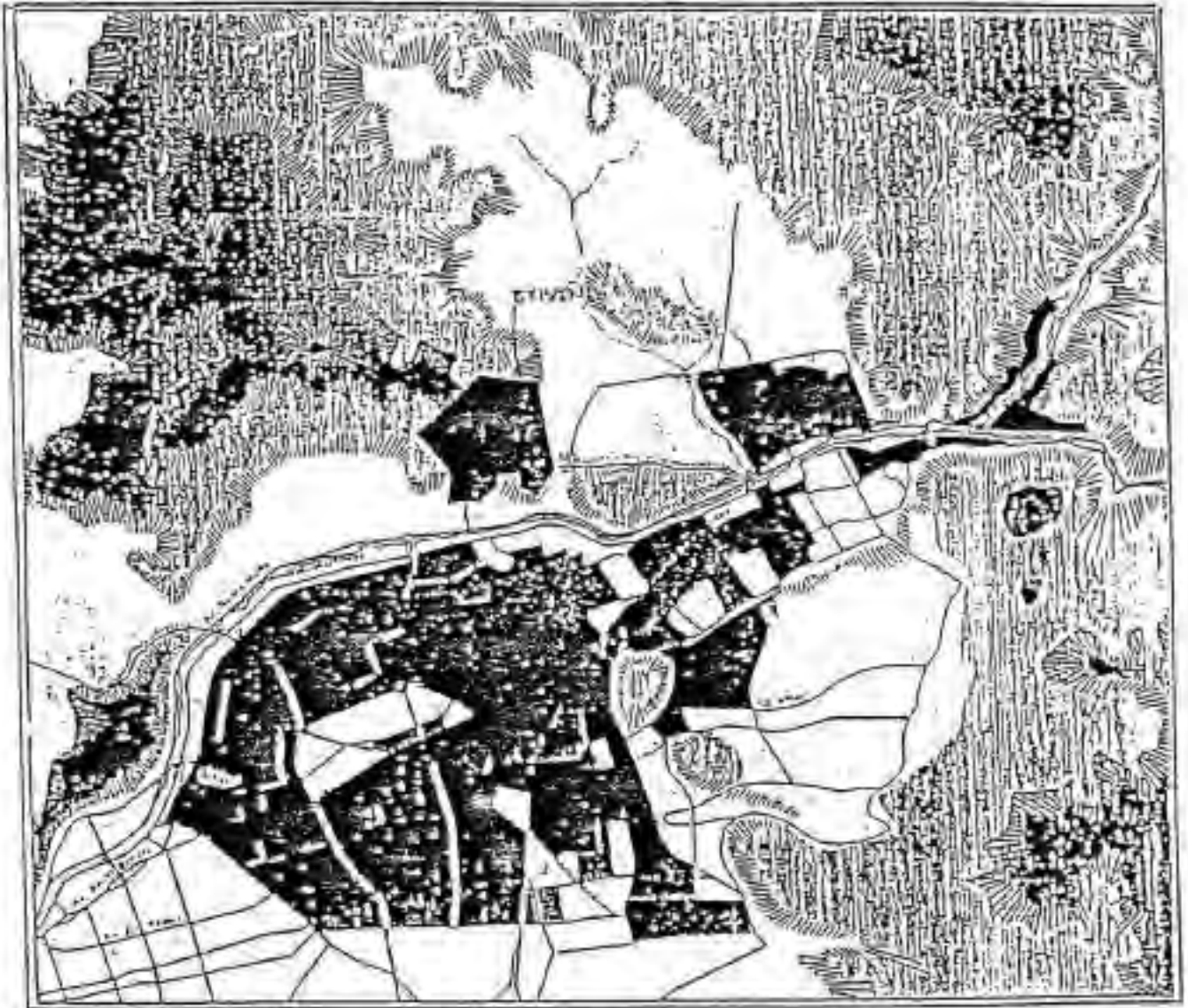
Antecedentes P.R.C.V.
Plano Nº 1-3: 1950 - 1960



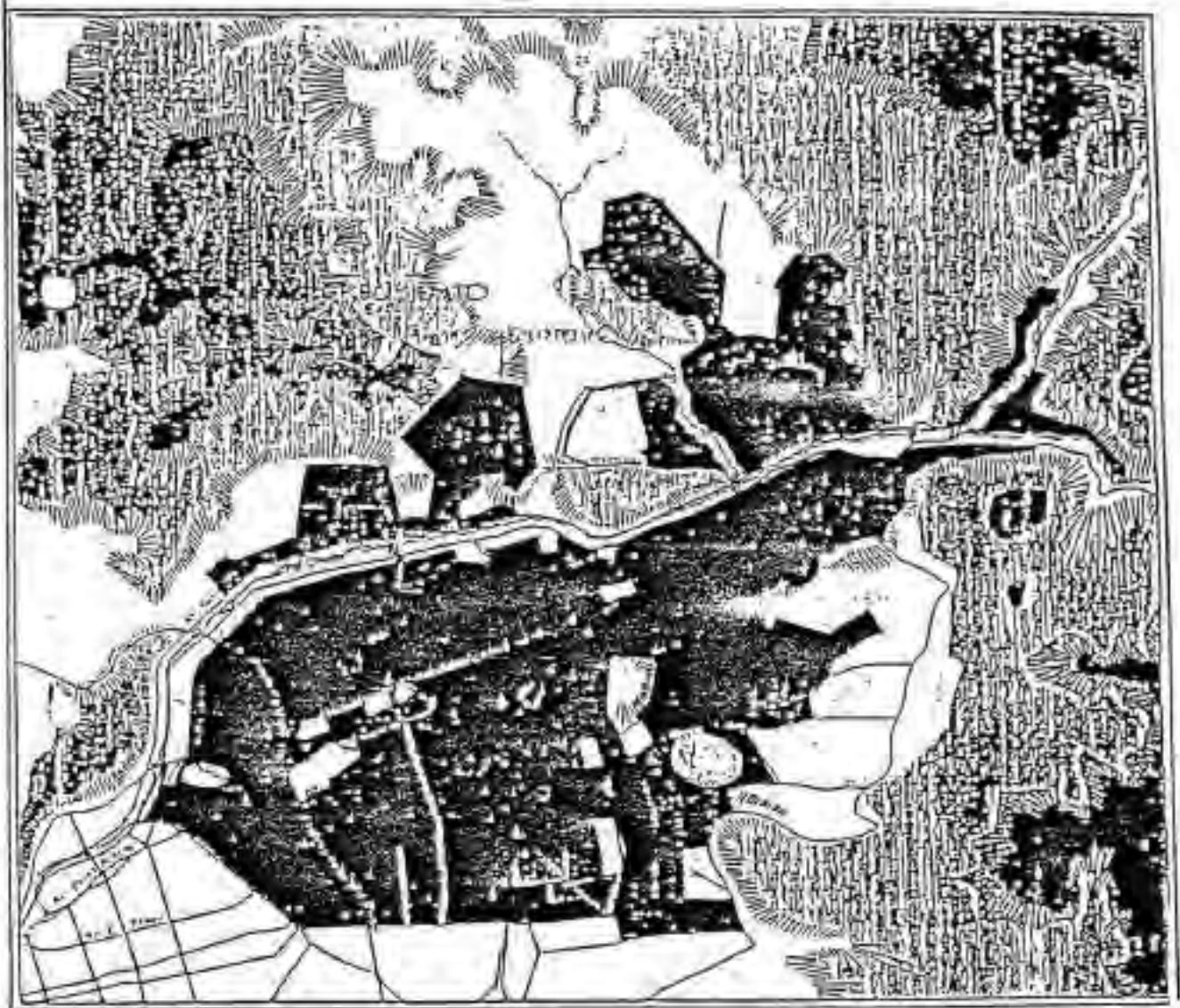
Antecedentes P.R.C.V.
Plano Nº 1-4. 1960 - 1970



Antecedentes P.R.C.V.
Plano Nº 1-5: 1970 - 1980



Antecedentes P.R.C.V.
Plano Nº 1-6. 1960 - 1964



DIAGNOSTICO SOCIAL DE LA COMUNA

LA ESTRUCTURA ESPACIAL DEL DESARROLLO HUMANO DEL GRAN SANTIAGO Y LA COMUNA DE VITACURA

Documento elaborado por Dr. Luis Brehm M,
Geógrafo- Antropólogo
Profesor del Instituto de Estudios Urbanos

3.2 Antecedentes socio-económicos e "Índices de Desarrollo Humano".

De acuerdo con las leyes del mercado inmobiliario, la Comuna de Vitacura, nació y se desarrolló como barrio residencial periférico dentro de una marcada homogeneidad tanto de niveles socio-económicos medio-altos y altos, como de densidades habitacionales bajas.⁽⁹⁾

Como excepción a esta homogeneidad social, existieron dos núcleos habitacionales en niveles bajos: Las poblaciones "El Esfuerzo" y el ejemplo, originadas por la actividad informal de los "areneros" en el cauce del río Mapocho y la población "Tabancura" originada por una "toma" en 1969. Ambos núcleos que lograron un cierto grado de identidad e integración social, fueron "erradicados" de acuerdo con la política habitacional del Régimen pasado.

La presión del mercado inmobiliario ha ido alterando en los últimos 3 años dicha homogeneidad espacial en las áreas de edificación en altura definidas por el Plan Regulador de Las Condes, desarrollando proyectos en densidades habitacionales superiores y/o cambios de usos de suelos a actividades comerciales, dentro de la misma homogeneidad socio-económica alta.

Del estudio realizado por el profesor Brahm con las metodologías actuales de análisis espacial-socio-económico del PNUD, que definen los Índices Territoriales de Desarrollo Humano, se desprenden algunas cifras que demuestran, en términos comparativos, las cualidades privilegiadas de los niveles socio-económicos de la Comuna de Vitacura, dentro del Área Metropolitana de Santiago.⁽¹⁰⁾

(9) Ver Deto, Anexo PRCV-Nº6: "La estructura espacial del desarrollo humano del gran Santiago y la Comuna de Vitacura". L.Brahm M., I.E.U., marzo 1992.

(10) Puede hoy estimarse que estos atributos de la variable socio-económica del Diagnóstico Territorial, han mejorado como resultado, primero de la "erradicación" de las 3 poblaciones irregulares, con posterioridad al Censo de 1982, que sirvió de base estadística al Estudio; segundo, por el incremento sostenido del P.G.B. nacional en el decenio; y finalmente, por la valorización del suelo y de las inversiones inmobiliarias que la política de mercado ha producido en el territorio comunal y en las rentas de sus residentes.

3.2.1 Status socio-económico y educativo.⁽¹¹⁾

(Antecedentes P.R.C.V.: Cuadro N°2 y Fig. N°1 anexos)

La Comuna de Vitacura ocupa el 1º lugar dentro del Gran Santiago, superando a las demás comunas del área oriente.

Del análisis de este factor se desprenden las siguientes conclusiones para el Diagnóstico Territorial de esta Memoria Explicativa del P.R.C.V.:

- I. Este componente representa fundamentalmente los aspectos educativos y económicos del índice de Desarrollo Humano propuesto por P.N.U.D.
- II. Se muestra la estrecha relación entre educación y status socio-económico y confirma la postura de quienes sostienen la importancia de la inversión en educación para acelerar el desarrollo.
- III. Se visualiza la clara diferenciación socio-económica y educativa espacial entre Vitacura como una comuna rica y las más pobres dentro del Área Metropolitana de Santiago.
- IV. Vitacura junto a Las Condes, Providencia, Ñuñoa, La Reina y Lo Barnechea aparecen con cualidades socio-económicas distintas al resto de Santiago, demostrando el riesgo de una segregación urbana dentro del Área Metropolitana de Santiago, donde aparecen 25 comunas con cualidades negativas, las que representan al 73,53% de su territorio intercomunal.
- V. Como se observa en la Fig. N° 1 y en el Cuadro N° 2, Vitacura, desde el punto de vista socio-económico y educativo, aparece en un lugar privilegiado. Esta primacía de Vitacura, junto con la de Providencia, Las Condes y La Reina, se fundamenta en su especial posición en relación a variables importantes relacionadas con el desarrollo humano y la calidad de vida, tales como:
 - baja densidad de habitantes por kilómetro cuadrado,

(11) Ver Cuadros N° 2 y 3 y Figuras anexas N° 1, 4 y 5.

- alto porcentaje de la fuerza de trabajo ocupada;
- el más elevado porcentaje de la fuerza de trabajo ocupada en actividades de altas rentas como: financieras, seguros, bienes inmuebles, servicios a empresas y otros similares, así como el rubro de servicios comunales, sociales y personales;
- menores índices de viviendas de mala calidad y estrechas;
- menor porcentaje de población pobre;
- primer lugar, junto con Providencia, en las tasas de alfabetismo, en años de escolaridad, en menores porcentajes de desertores del sistema escolar, en mayores porcentajes de niños que asisten a enseñanza media, en menor retraso etario y en el mayor porcentaje de jóvenes que estudia educación superior: 89,46% de la población censal de 1982, entre 20 y 24 años de edad.

VI. En resumen, Vitacura tiene características económicas (trabajo, tipo de ocupación, espacio por habitante, calidad de la vivienda) y educación sobresalientes que en su conjunto la colocan junto con Providencia, Las Condes y La Reina, en un lugar excepcional con relación a la totalidad de las comunas del Gran Santiago, teniendo además la primacía de este factor en relación a las otras tres comunas y con casi tres desviaciones estándar sobre la media.

3.2.2 Status familiar.

Este factor, en la metodología de análisis empleada, pretende demostrar la "consolidación" familiar, privilegiando la incidencia de población adulta, y aún, de su "longevidad" en un determinado espacio socio-económico. El componente demográfico: 65 años o más recibe entonces el mayor peso estadístico.

Así Vitacura y La Pintana figuran con los índices de mayor población joven en el área metropolitana de Santiago, lo que constituye dentro de un diagnóstico territorial la mejor potencialidad en la primera y el mayor peso regresivo en la segunda, por sus contrastantes niveles comunales de status socio-económico y educativo.

3.2.3 Heterogeneidad del patrón de asentamiento ligado a la dinámica industrial.

La Comuna de Vitacura dentro de este factor de análisis aparece con un índice bajo (valor 11) comparado con los de Maipú (valor 34) y San Joaquín (valor 29).

Desde esta aproximación estadística se confirma, por la ausencia de actividades industriales, la homogeneidad socio-económica de Vitacura.

3.2.4 Ordenamiento correlativo de la suma estandarizada de los 3 factores por comuna.

(Antecedentes P.R.C.V.: Cuadro N°3 y Fig. N°5 adjuntos)

Pese a los índices correlativos bajos de Vitacura dentro de dos de los factores estadísticos del análisis espacial/socio-económico realizado, al sumarse los tres factores queda en un privilegiado segundo lugar dentro del Area Metropolitana, solamente superado por la Comuna de Providencia.

El gráfico de los Antecedentes P.R.C.V.-Fig. N°5 de la matriz estadística de los Componentes I y II (excluido el asentamiento industrial) destaca aún más la privilegiada situación espacial/socio-económica de la Comuna de Vitacura, dentro de su diagnóstico territorial, en el contexto del Area Metropolitana de Santiago.

1. Introducción.

Las metrópolis modernas, organismos sociales vivos y fenómeno característico del siglo XX, se han constituido, crecientemente, en la forma contemporánea de vivir en sociedad. Son ellas el lugar de encuentro y comunicación social, y el espacio privilegiado de la creación social, cultural y económica y de la producción de la modernidad.

Es también el lugar privilegiado de los grandes contrastes y diferenciaciones, de los problemas de calidad de vida y del desarrollo humano, de los conflictos y las patologías, de la pobreza y de la marginalidad, como asimismo, de las revoluciones y de las transformaciones sociales.

Grandes esfuerzos se han desplegado por comprender las variadas dimensiones de estas construcciones del medio ambiente social. Desde la perspectiva espacial, los esfuerzos de conocimiento se han dirigido al estudio de sus estructuraciones areales, sus dinámicas, las formas de sus procesos y los efectos sociales, culturales y económicos que ellas producen.

Como resultado, se han llegado a perfilar algunas características comunes básicas de organización y diversificación, de procesos y efectos socio-espaciales que de una u otra forma, al parecer, se suelen producir en diferentes contextos socio-políticos, económicos y culturales, particularmente en las grandes ciudades de países centrados en la modernidad capitalista.

En este contexto es importante conocer la estructura socio-económica espacial comunal del Gran Santiago (ver Brahm 1989, 1991, Unicef, 1990; Gross y Rodríguez, 1989; Larrain y Toledo, 1990; Sánchez, 1987; Santa María, 1989; Bahr y Riesco, 1981), pero ahora a la luz del nuevo enfoque sobre Desarrollo Humano, propiciado por el PNUD (1990), y en relación a ella ubicar y comprender la especial situación de la nueva comuna de Vitacura. Ello permitirá visualizar sus semejanzas y diferencias, sus características específicas, sus ventajas socio-económicas, etc., que hagan posible elaborar políticas de desarrollo humano internas a ella, así como las referidas al resto de las comunas del Gran Santiago.

2. Antecedentes Históricos.

El análisis de la estructura socio-económica espacial interna de Santiago, se realiza aquí bajo el marco conceptual de la ecología factorial (Berry, 1972, Racine, 1976) que concibe a la geografía como la ciencia de las interacciones espaciales, y que enfatiza una metodología de la investigación de las estructuras más que las diferenciaciones areales en sí mismas. Sin embargo, este análisis e interpretación se aborda desde la perspectiva del Desarrollo Humano que enfatiza estos valores en contraposición del tradicional análisis basado fundamentalmente en variables prioritariamente económicas.

Para el PNUD (1990) el desarrollo debe abarcar más que la mera expansión de la riqueza y de los ingresos. Su objetivo debe ser el "hombre". Así, el término "Desarrollo Humano" significa tanto el proceso de ampliación de las oportunidades de los individuos como el nivel de bienestar alcanzado por ellos. Entre estas oportunidades, las más importantes son:

1. Una vida prolongada y saludable;
2. La educación (es decir el conocimiento, como consecuencia de una educación privada, secundaria y terciaria y de la ciencia y la tecnología), y
3. El acceso a los recursos necesarios para tener un nivel de vida decente que permita desarrollar las oportunidades. Otras oportunidades, que el Informe del PNUD considera importantes, pero aún difíciles de medir son: la libertad política, la garantía a los derechos humanos y el respeto a sí mismo (1991)

De esta manera, el proceso de desarrollo deber por lo menos crear un ambiente propicio (físico y social) para que las personas, tanto individual como colectivamente, puedan desarrollar todas sus potencialidades (formación de capacidades humanas) y contar con oportunidades razonables de llevar adelante una vida productiva creativa y decente (uso de esas potencialidades) conforme a sus necesidades e intereses, sea en el trabajo, el descanso, o en las actividades políticas y culturales.

Con base a esta perspectiva, el informe mide el desarrollo humano no según el criterio de las variables exclusivas de ingreso, sino mediante un índice más global, denominado el índice de desarrollo humano, que

refleja la esperanza de vida, el alfabetismo y el dominio sobre los recursos para disfrutar de un nivel de vida decente" (PNUD, 1990).

La distribución desigual del ingreso y los gastos sociales reducidos, característicos de la mayor parte del Tercer Mundo, producen efectos perversos en el nivel social de Desarrollo Humano. De allí la importancia que el PNUD asigna a la política y subsidios sociales para la redistribución del ingreso, sin lesionar con todo la asignación eficiente de los recursos. Así el informe señala que el rendimiento en inversiones de salud y educación son muy elevados. Los rendimientos privados en Educación Primaria ascienden a un 43% en África, 31% en Asia y 32% en América Latina (PNUD op. cit.) y explicaría el por qué del crecimiento en los últimos años, de las inversiones que el Banco Mundial y de otros organismos internacionales en Educación.

Por otra parte, el informe resalta que el crecimiento acelerado de la población en los países en desarrollo se está concentrando en las grandes ciudades. Entre 1950 y 1987, los habitantes urbanos de los países en desarrollo, pasaron de 285 millones a 1.250, y se estima que éstos llegarán a 2.000 millones para el año 2 000 (PNUD op. cit.)

Según el Informe, el reto para los urbanistas y diseñadores de políticas en los países en desarrollo para los años noventa, consistirá en identificar y poner en práctica programas novedosos para:

- a) Descentralizar el poder y los recursos en favor de los municipios;
- b) Movilizar los ingresos municipales con participación de organismos privados y comunitarios,
- c) Enfatizar estrategias "constructivas" en vivienda e infraestructura, incluyendo la asistencia a los más débiles,
- d) Mejorar el entorno urbano especialmente en los sectores pobres;

La pobreza⁽¹⁾ aparece para el Informe, como una de las mayores amenazas al Desarrollo Humano y al Medio produciendo, además de los problemas sociales ya señalados, deforestación, salinidad, salubridad deficiente, aguas contaminadas, enfermedades, deterioro de recursos naturales, etc que terminan agravando la pobreza. Por ello, su erradicación aparece como de primera prioridad en función del Desarrollo Humano. Sin embargo, no existe un vínculo automático entre el crecimiento del ingreso y el Desarrollo Humano. De hecho, de acuerdo a los resultados del estudio del Informe, se pueden dar países como Chile, con un mayor grado de Desarrollo Humano que, por ejemplo, el de Arabia Saudita que cuenta con un mayor PNB per capita.

El Desarrollo Humano compagina por lo tanto la producción y la distribución de la riqueza y los artículos de consumo junto con la expansión y uso de las capacidades humanas y una vida prolongada y saludable.

(1) El Estudio no se adentra directamente en el análisis, característicos e intensidad de la pobreza y marginalidad, por cuanto se suma como un dato dado muy relevante, pero ya ampliamente analizado y reconocido (Pollak y Uthoff, 1986; Torche, 1988; Tironi, 1989; CIPAL, 1990; Mideplan, 1991) y que es uno de los elementos fundamentales que inciden fuertemente en la diferenciación espacial interna del Gran Santiago y en los diferentes niveles de desarrollo humano comunal. Según la encuesta Casen de Mideplan de 1990, 5 212 000 personas en el país (40% de la población) se encuentran en situación de pobreza y 1 730 000 (13,76%) en situación de indigencia. Son indigentes para el Casen aquellos hogares cuya carencia de ingresos es tan severa que, aunque los destinaran íntegramente a la adquisición de alimentos, no logran satisfacer adecuadamente las necesidades nutricionales de sus integrantes. Son pobres aquellos hogares que no logran satisfacer en forma adecuada sus necesidades básicas de salud, educación, vivienda y otros.

3. Objetivos y Metodología.

Este estudio por tanto analiza la estructura y diferenciación comunal interna del Gran Santiago desde la perspectiva del desarrollo humano tal como propuesta por el PNUD, así como la particular posición de Vitacura al interior de ella.

Sus objetivos específicos son:

1. Describir y analizar la estructura socio-económica espacial del Gran Santiago, la que permitiría la elaboración y aplicación de políticas tendientes a superar las contradicciones y diferenciaciones internas en el contexto del Desarrollo Humano.
2. Examinar las particulares y privilegiadas características de la Comuna de Vitacura en relación al resto de Santiago, en el contexto del desarrollo humano, y aportar elementos para el desarrollo de una política comunal.

El estudio y metodología de trabajo desarrollado por el PNUD ha sido elaborado y aplicado hasta ahora sólo a nivel de comparación de países, produciendo índices específicos de medición de acuerdo a los tres criterios anteriormente señalados:

- a. una vida prolongada,
- b. educación, y
- c. acceso a los recursos para tener una vida decente.

El presente trabajo busca aplicar el enfoque del Desarrollo Humano a nivel comunal del Gran Santiago -estudio comparativo- usando aquellas variables disponibles y que más se acercan a los criterios propuestos por el PNUD para su análisis a nivel de países.

En este contexto, la amplitud y validez general de la información utilizada aparecieron como elementos esenciales al proceso. Esto obligó a que se dejaran de lado datos provenientes de numerosas encuestas más recientes (Casen, etc.) pero restringidas en su representatividad comunal, y se optara por la información proveniente del último Censo Nacional de 1982, no obstante las limitaciones que podrían significar el tiempo transcurrido entre el estudio y la fecha de los datos del mismo.

Por otra parte, sin embargo, dada la naturaleza de la información empleada, el estudio podrá a futuro complementarse por otro de

carácter diacrónico y proyectivo, una vez se disponga de la información del nuevo Censo a realizarse este año.

Originalmente se recogieron 135 variables a nivel de las 34 comunas urbanas, de las cuales se seleccionaron 34 que están más directamente relacionadas con el índice de Desarrollo Humano del PNUD. Las variables de educación son claras y precisas, no son directamente disponibles en el Censo, por lo que se decidió usar las de carácter demográfico por tramos de edad por comuna y que reflejan longevidad y estructura demográfica. En cuanto a la tercera dimensión, acceso a recursos para una vida decente se utilizan variables referidas a ocupación, hogar y equipamiento, vivienda e infraestructuras⁽²⁾. Además se agregan algunas variables complementarias referidas a superficie, población, densidad comunal, etc. (Ver cuadro Nº 1: Variables seleccionadas, Censo 1982)

(2) En el "Mapa de la Extrema pobreza" elaborado por ODEPLAN y el Instituto de Economía de la Pontificia Universidad Católica de Chile en 1975, se usa como base para la definición de "Extrema Pobreza" variables del Censo relacionadas con vivienda, equipamiento y servicios públicos complementarios (ODEPLAN/IEPUC, 1975), y lo mismo sucede una década después (Rojas, 1986).

CUADRO Nº 1
VARIABLES SELECCIONADAS, CENSO 1982.

Nº	Nombre	Medio	S
01	Superficie urbana en km2	12.49	5.64
02	Población Gran Santiago	115.061,20	43.365,50
03	Densidad de habitantes por km2	10.061,90	3.776,20
04	Índice de masculinidad porcentual	91,10	8,18
05	% población 0-5 años	12,35	1,67
06	% población 6-14 años	18,34	3,25
07	% población 15-64 años	63,89	2,71
08	% población 65 años y más	5,35	2,55
09	% de ocupados de fuerza de trabajo	77,55	6,24
10	% de ocupados en actividades urbanas	97,06	3,43
11	% de ocupados en industria manufacturera en relación al resto de actividades urbanas	19,75	5,37
12	% de ocupados en financieras, seguros, bienes inmuebles y servicios a empresas, en relación a ocupados en actividades urbanas.	5,06	3,05
13	% de ocupados en serv. comunales, sociales y personales en relación al resto de act. urbanas	34,43	7,14
14	Total de viviendas	25.568,47	11.9443,80
15	Densidad de viviendas km2	2.0048,86	704,61
16	Promedio de personas por hogar	4,45	0,35
17	% de hogares permanentes	86,95	9,15
18	% de viv. con piso de ladrillo-radier-tierra-otros	11,65	6,94
19	% de viviendas con techo de fonolita, paja y otros	7,50	4,11
20	% de hogares sin dormitorio exclusivo	9,09	3,32
21	% de hogares sin pieza de cocina	13,91	6,16
22	% de viviendas con agua de red	96,37	2,65
23	% de hogares partic. con alcant. o fosa séptica	83,25	12,61
24	% de hogares particulares sin alumbrado eléctrico	1,57	0,97
25	% de hogares particulares sin televisor, sin máquina de coser o tejer y sin automóvil	6,25	2,26
26	% de población alfabeta	95,02	1,97
27	Prom. de años escolaridad en pobl 15 años y más	7,96	1,35
28	% de desertores del sistema educacional de población de 6 a 14 años	1,91	0,49
29	% de desertores del sistema educacional de la población de 15 a 18 años	28,79	5,98
30	% de población de 15 a 19 años que estudia y que asiste a educación básica	14,51	5,34
31	% de población de 20 a 24 años que estudia y que asiste a educación básica	8,39	4,65
32	% de población de 20 a 24 años que estudia y que asiste a educación media	36,99	12,49
33	% de población de 15 a 19 años que estudia y que asiste a educación superior	11,57	7,56
34	% de población de 20 a 24 años que estudia y que asiste a educación superior	54,62	16,35

Los indicadores seleccionados fueron interpretados a partir del uso de la técnica multivariada denominada "Análisis de los Componentes Principales", tal cual desarrollada en el paquete estadística S.A.S. (Statistical Analysis System), que posibilita que un número amplio de variables pueda ser reducida a un número de variables menores llamados "componentes" y que ha sido de amplio uso en el análisis de la estructura interna de las ciudades, tanto desarrolladas como en vías de desarrollo. Dado que metodológicamente el análisis de los componentes no permite incluir más variables que el número de unidades de observación, en este caso las 34 comunas del Gran Santiago, el estudio debió limitarse a un máximo de 34 variables.

Identificados, estadística y conceptualmente, los componentes más relevantes, se jerarquizaron las comunas del Gran Santiago según su posición relativa en cada componente y se evaluó el comportamiento espacial de ellos. Finalmente, por el sistema de adición proporcional de las cargas obtenidas por cada comuna según componente, se generó un Índice de Desarrollo Humano, que permite el análisis integrado de los diferentes componentes y jerarquizar las comunas según las variaciones detectadas.

Los resultados de los puntajes parciales y totales de cada comuna se agruparon en 4 categorías que permitieron visualizar conjuntos de comunas relativamente homogéneas. Para ello se definieron los tramos de la siguiente manera:

1. de 0.70 SD hacia arriba: grupo de alto Desarrollo Humano.
2. de 0.0 a 0.70: grupo medio alto
3. de 0.0 a -0.70: medio bajo
4. de -0.70 y más: grupo bajo

La aplicación de la metodología de los componentes principales entregó 6 factores con el 100% de la varianza explicada y con comunalidades superiores al 84%.

La selección de los componentes más representativos estadísticamente fue por una parte el valor alcanzado por la raíz característica (Valor Eigen), que por convención metodológica debe ser igual o mayor que 1.0, y por otra, el porcentaje de explicación dada por cada componente, que también por convención debe ser igual o superior al 5%.

La matriz rotada ortogonalmente según la fórmula "Varimax" definió la selección de los tres primeros componentes, que en su conjunto explican sobre el 70% de la varianza, porcentaje considerado más que suficiente para un análisis de esta naturaleza.

Los porcentajes según componentes son los siguientes:

Componente	I	II	III	IV	V	VI
% simple de la varianza común explicada	37,69	18,25	14,07	12,81	8,94	8,34
% acumulado de la varianza común explic.	37,69	55,94	70,01	82,82	91,26	100,01

Análisis de Resultados y Conclusiones: El primer componente general, bien correlacionado con la mayor parte de las variables originales, da cuenta de casi el 40% del total de la varianza que sumado al segundo y al tercero explican más de dos tercios de la misma para el caso de la matriz rotada. En la matriz original no rotada, el primer componente da cuenta del 62,78% y el segundo del 14,64% con un total acumulado del 77,42% y que como se verá más adelante, dicen relación más directa con la que se denomina "Índice de Desarrollo Humano".

Al primer componente, dada la representatividad de las variables con mayor peso que la componen, se le llamó: "Status Socio-económico y Educativo" y tiene un 37,69% del valor Eigen total.

Es un componente con un mayor peso negativo: 57,9%. Expresa una combinación de carencias, mezclando elementos educacionales como: deserción, retraso etario, bajos niveles de escolaridad, industriales, elevado índice de masculinidad, mayor porcentaje de casas sin cocina separada, sin dormitorio exclusivo, con viviendas de pisos y techos de mala calidad, mayor cantidad de habitantes por vivienda, mayor porcentaje de familia bajo el rubro de "carentes".

Representa grupos sociales de bajos recursos, bajos niveles educativos, elevada repitencia, viviendas deficientes, de preferencia obreros, mayor cesantía y densidad de habitantes, familias extensas. En sus extremos representa la esencia del sub-desarrollo y de la marginalidad.

Del otro extremo del componente, con un peso del 41,4%, se resaltan los aspectos positivos del status socio-económico y educativo: mayor ocupación y mejor nivel de vida, mayor porcentaje de personas en edad laboral, mayor alfabetización, altos niveles de estudios, mayor espacio urbano por habitante, mejores viviendas e infra-estructura. Expresan riqueza, educación, trabajo de más prestigio, mejor remuneración, menor densidad, mayores oportunidades, etc.

La dinámica relación de los elementos positivos y negativos producen un proceso discriminante que separa y agrupa a las diferentes comunas entre ellas. (Ver Cuadro Nº 2 y fig Nº 1)

CUADRO Nº 2

Ordenamiento correlativo de comunas por factor:

a) Factor 1: Status Socio-económico y Educativo.

b) Factor 2: Status Familiar.

c) Factor 3: Heterogeneidad del patrón de asentamiento ligado a la dinámica industrial.

	a) Factor 1		b) Factor 2		c) Factor 3	
01	Vitacura	157	Santiago	73	Maipú	34
02	Las Condes	126	Providencia	62	San Joaquín	29
03	Providencia	115	Independencia	41	Quilicura	25
04	La Reina	103	Quinta Normal	31	Lo Espejo	19
05	Nuños	65	Lo Barnechea	27	P. Aguirre C.	18
06	Lo Barnechea	42	San Miguel	27	Nuños	17
07	Macul	29	La Cisterna	18	San Miguel	15
08	Peñalolén	17	Nuños	18	Las Condes	13
09	La Florida	11	Recoleta	13	Independencia	12
10	Independencia	-1	Est. Central	9	Vitacura	11
11	Quilicura	-3	San Joaquín	8	Macul	9
12	La Cisterna	-9	P. Aguirre C.	7	Est. Central	8
13	Santiago	-9	San Bernardo	2	La Reina	7
14	La Pintana	-10	Lo Prado	-2	Cerrillos	6
15	San Miguel	-11	Pudahuel	-5	Conchalí	5
16	Cerrillos	-12	Fuente Alto	-5	La Granja	4
17	Est. Central	-15	Cerro Navia	-6	La Pintana	1
18	El Bosque	-17	Conchalí	-7	Quinta Normal	1
19	Maipú	-20	La Reina	-7	Fuente Alto	0
20	Renca	-24	Quilicura	-8	Pudahuel	-1
21	Huechuraba	-26	Macul	-9	Providencia	-1
22	San Bernardo	-27	Renca	-11	San Bernardo	-2
23	Lo Prado	-28	Cerrillos	-14	Santiago	-2
24	San Ramón	-30	La Granja	-16	Lo Prado	-3
25	Fuente Alto	-30	Peñalolén	-16	El Bosque	-3
26	Conchalí	-31	San Ramón	-18	Recoleta	-5
27	Recoleta	-34	El Bosque	-19	La Pintana	-6
28	Cerro Navia	-36	Lo Espejo	-20	La Florida	-7
29	La Granja	-40	Huechuraba	-21	San Ramón	-9
30	Pudahuel	-42	Maipú	-23	Huechuraba	-25
31	Lo Espejo	-44	Las Condes	-24	Cerro Navia	-26
32	P. Aguirre C.	-52	La Florida	-32	Renca	-26
33	Quinta Normal	-57	Vitacura	-33	Lo Barnechea	-56
34	San Joaquín	-57	La Pintana	-46	Peñalolén	-60
	$\bar{X} = 0$		$\bar{X} = 0$		$\bar{X} = 0$	
	$S = 53.1$		$S = 25$		$S = 19.9$	
	$0.70 SD = 37.2$		$0.70 SD = 17.5$		$0.70 SD = 13.9$	

A nivel de conclusiones se puede afirmar lo siguiente:

1. Este componente representa fundamentalmente los aspectos educativos y económicos del índice de Desarrollo Humano propuesto por PNUD.
2. Se muestra la estrecha relación entre educación y status socio-económico y confirma la postura de quienes sostienen la importancia de la inversión en educación para acelerar el desarrollo.
3. Se visualiza la clara diferenciación socio-económica y educativa espacial entre comunas ricas y pobres.
4. Vitacura, Las Condes, Providencia, Ñuñoa, La Reina y Lo Barnechea parecen constituir una ciudad distinta al resto de Santiago. Se da una segregación clara y nitida como en ninguna otra metrópolis latinoamericana.
5. Aparecen 25 comunas con valores negativos que representan al 73,53% de las comunas.
6. En el sector alto, Vitacura, Providencia, Las Condes y La Reina constituyen un grupo aún más selectivo.
7. Algunas comunas muestran situaciones socio-económicas y educativas deterioradas para la que se podría esperar de ellas tradicionalmente: Santiago, Recoleta, Quinta Normal, San Joaquín.
8. Como se observa en la Fig. Nº 1 y en el Cuadro Nº 2, Vitacura, desde el punto de vista socio-económico y educativo, aparece en un lugar privilegiado. Esta primacía de Vitacura, junto con la de Providencia, Las Condes y La Reina, se fundamenta en su especial posición en relación a variables importantes relacionadas con el desarrollo humano y la calidad de vida, tales como:
 - baja densidad de habitantes por kilómetro cuadrado;
 - alto porcentaje de la fuerza de trabajo ocupada;
 - el más elevado porcentaje de la fuerza de trabajo ocupada en actividades de altas rentas como: financieras, seguros, bienes inmuebles, servicios a empresas y otros similares, así como el rubro de servicios comunales, sociales y personales.

- menores índices de viviendas de mala calidad y estrechas;
- menor porcentaje de población pobre;
- primer lugar, junto con Providencia, en las tasas de alfabetismo, en años de escolaridad, en menores porcentajes de desertores del sistema escolar, en mayores porcentajes de niños que asisten a enseñanza media, en menor retraso etario y en mayor porcentaje de jóvenes que estudia educación superior.

Es decir, Vitacura tiene características económicas (trabajo, tipo de ocupación, espacio por habitante, calidad de la vivienda) y educación sobresalientes que en su conjunto la colocan junto con Providencia, Las Condes y La Reina, en un lugar excepcional con relación a la totalidad de las comunas del Gran Santiago, teniendo además la primacía de este factor en relación a las otras tres comunas y con casi tres desviaciones estándar sobre la media.

El segundo componente, muy correlacionado con las variables referidas a la situación demográfica de la población comunal, aunque no en forma exclusiva, se lo llamó "status familiar" con una representación del 18,15% del valor Eigen total. Este factor se refiere a la estructura demográfica y en forma indirecta y relativa al tercer elemento constitutivo del Índice de Desarrollo Humano: la longevidad comunal. Con todo, cabe señalar que la variable "65 años y más" es la más alta y la de mayor peso al interior de este componente.

Este factor también tiene un mayor peso de carácter negativo que expresan: un bajo porcentaje de población mayor de 65 años, hacinamiento, altos niveles de población muy joven, mayor cesantía, viviendas de mala calidad, etc.

La dinámica relación entre los extremos positivos y negativos produce una situación discriminante que separa y/o agrupa a las comunas en diferentes conjuntos. (Ver Fig Nº 2 y Cuadro Nº 2)

A nivel de conclusiones se puede afirmar que:

1. El peso del factor está dado por las variables demográficas y en forma especial por la variable de longevidad.
2. Analizando el tipo de comunas con mayor proporción de gente mayor de 65 años, se observa una cierta correlación entre esta variable y las comunas más antiguas de la ciudad, lo que lleva a pensar que no sólo discrimina en longevidad. Así, aparecen Santiago, Providencia, Independencia, Ñuñoa y Quinta Normal con una alta proporción de gente mayor. Por el contrario, Las Condes, Vitacura, La Reina, que en la dimensión del status socio-económico y educativo aparecen en lugar privilegiado, en este factor no sucede lo mismo. Esto se explicaría por ser comunas más jóvenes, y obviamente con menor proporción de gente mayor. Vitacura aparece aquí en el trigésimo tercer lugar entre La Florida y La Pintana, lo que demuestra lo joven que es como asentamiento humano, excepto su casco inicial, y que es un lugar preferido por los matrimonios jóvenes con hijos de los sectores socio-económicos altos. Por otra parte, en comunas de alto nivel socio-económico, las familias más numerosas no tienen los mismos efectos negativos de los sectores pobres, y más bien indican una gran potencialidad futura como se puede deducir de los altos porcentajes de escolaridad en los tres niveles educacionales.
3. Por esta razón, este componente es más débil en la representatividad del índice de Desarrollo Humano, pero que sin embargo señala las tendencias.
4. Este componente tiene un comportamiento coincidente con el tradicional status familiar y estructuración al estilo propuesto por Burgess, en el sentido de que los hogares con mayor proporción de gente muy joven y numerosa, tanto en el sector alto como en el medio y bajo, se ubican gradual y crecientemente en los anillos más alejados del DCC, y las familias más reducidas y de gente mayor tiende a ubicarse en los sectores centrales de la ciudad.

El tercer componente que apareció con un peso explicativo importante de la estructuración comunal de Santiago con un 14,07% del valor Eigen total, se lo llamó: "Heterogeneidad del asentamiento humano ligado a la dinámica industrial y migratoria" por el peso de las variables más representativas.

Resaltan variables que reflejan hogares (casas, departamentos, conventillos) permanentes, con más de 10 años de vida, servicios sanitarios mínimos, vivienda de regular condición (techo, cocina, piso), gran porcentaje de población en edad laboral, gran porcentaje de obreros y en cierta medida carentes de equipamiento básico. Pareciera representar el factor socio-económico urbano comunal desde el ángulo del proceso de industrialización y asentamiento humano a nivel de las comunas (Ej. Maipú, San Joaquín, etc.). En su aspecto más negativo representaría a las comunas dormitorio, menos industrializadas y con características migratorias. (Ver Cuadro Nº 2 y Fig. Nº 3)

Como conclusión se podría afirmar que:

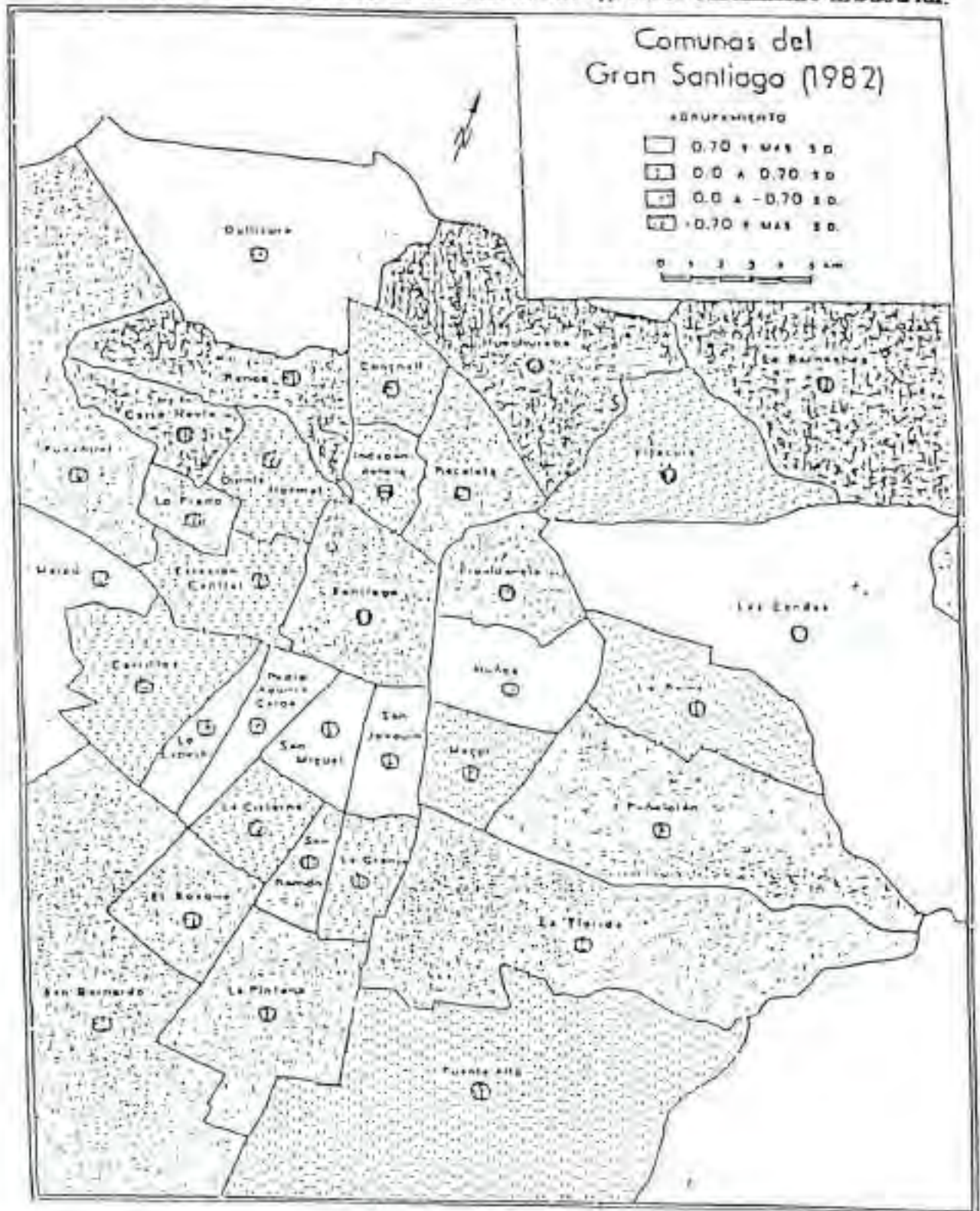
1. Este factor tiene claras características socio-económicas complementarias a las dimensiones entregadas por el primero en cuanto enfatiza aspectos específicos e importantes que se deben tener presentes al momento del análisis final, por la sumatoria proporcional equilibrada de la estructura espacial del Gran Santiago a nivel comunal.
2. Desde el punto de vista de las erradicaciones internas realizadas en el Gran Santiago, (en parte no despreciable desde la Comuna de Vitacura) el conocimiento de este componente podría haber servido para un traslado de población más adecuado a las expectativas laborales de los migrantes, hacia comunas más industriales y con mayores expectativas laborales como Maipú, San Joaquín, Quilicura, Lo Espejo, Pedro Aguirre Cerda y evitar la aglomeración migratoria en comunas netamente dormitorios como Peñalolén, Renca, Cerro Navia, Huechuraba, El Bosque, La Pintana, etc.
3. Desde el punto de vista estructural, el componente estaría resaltando características espaciales multinucleares al estilo de Harris y Ullman y su dimensión migratoria.

Desde el punto de vista específico de la Comuna de Vitacura es poco lo que puede aportar este factor.

Ahora bien, las figuras anteriores dicen relación con el comportamiento espacial de los diferentes componentes específicos referidos al problema del Desarrollo Humano y de la estructura social interna del Gran Santiago y que aparecieron como relevantes en el contexto del análisis.

FIGURA Nº 3

Factor 3:
Heterogeneidad del patrón de asentamiento ligado al dinamismo industrial.



Para obtener una visión de conjunto e integradora tanto del nivel del Desarrollo Humano como de la Estructura Espacial interna de la ciudad, se elaboró un índice compuesto a partir de la sumatoria proporcional del peso de los valores obtenidos en cada uno de los tres componentes según las diversas comunas y que es la forma en que opera y tiene sentido la metodología usada. A partir de estos valores se organiza una nueva jerarquización de las comunas y sus resultados se pueden observar en el Cuadro Nº 3 y Fig. Nº 4.

El resultado general permite visualizar el Índice Compuesto del Desarrollo Humano de las diversas comunas del Gran Santiago en la que sobresalen, en el nivel alto, las comunas de Providencia, Vitacura, Las Condes, La Reina a gran distancia de las otras. Por el extremo inferior del índice, y con altos puntajes negativos, se viene a Huechuraba, Cerro Navia, La Pintana, Renca, Peñalolen y San Ramón.

Por otra parte, se puede observar que la estructura espacial comunal de Gran Santiago pareciera seguir las grandes líneas del modelo de estructuración de las grandes metrópolis latinoamericanas propuesto por Griffin y Ford (1980). Se visualiza así:

1. Un Distrito Comercial Central: Comuna de Santiago.
2. Una espina dorsal compuesta por el eje Providencia-Apoquindo-Las Condes, y un sector residencial rico en forma de cuña invertida a partir del DCC, recubriendo la espina dorsal, compuesto en orden descendente por Providencia, Vitacura, Las Condes, La Reina, Ñuñoa, Santiago e Independencia.
3. Un primer anillo de "maduración" alrededor del DCC compuesto por las comunas de: San Miguel, Macul, La Cisterna y Estación Central, Quilicura y Lo Barnechea⁽³⁾.
4. Un anillo intermedio llamado de "crecimiento in situ" compuesto por sectores medios bajos: Maipú, Cerrillos, San Joaquín, Quinta Normal, P. Aguirre Cerda, Recoleta, San Bernardo, La Florida, Conchalí, Lo Prado, Fuente Alto y El Bosque⁽⁴⁾.
5. Finalmente aparece un anillo exterior de "ocupación periférica" propio de los sectores socio-económicos más deprimidos y compuesto por las comunas de: Lo Espejo, Pudahuel, La Granja, San Ramón, Peñalolén, Renca, La Pintana, Cerro Navia y Huechuraba.

(3) Lo Barnechea ha cambiado mucho desde el Censo de 1982 ya que está directamente influida por la expansión del sector alto y en el próximo censo podría aparecer incluido entre las comunas del sector más alto.

(4) Maipú, Fuente Alto y San Bernardo mezclan características especiales ya que son comunas especialmente periféricas donde se mezclan el antiguo asentamiento urbano autónomo de Santiago y las características nuevas de su conurbación a Santiago como lugar de expansión periférica de la ciudad.

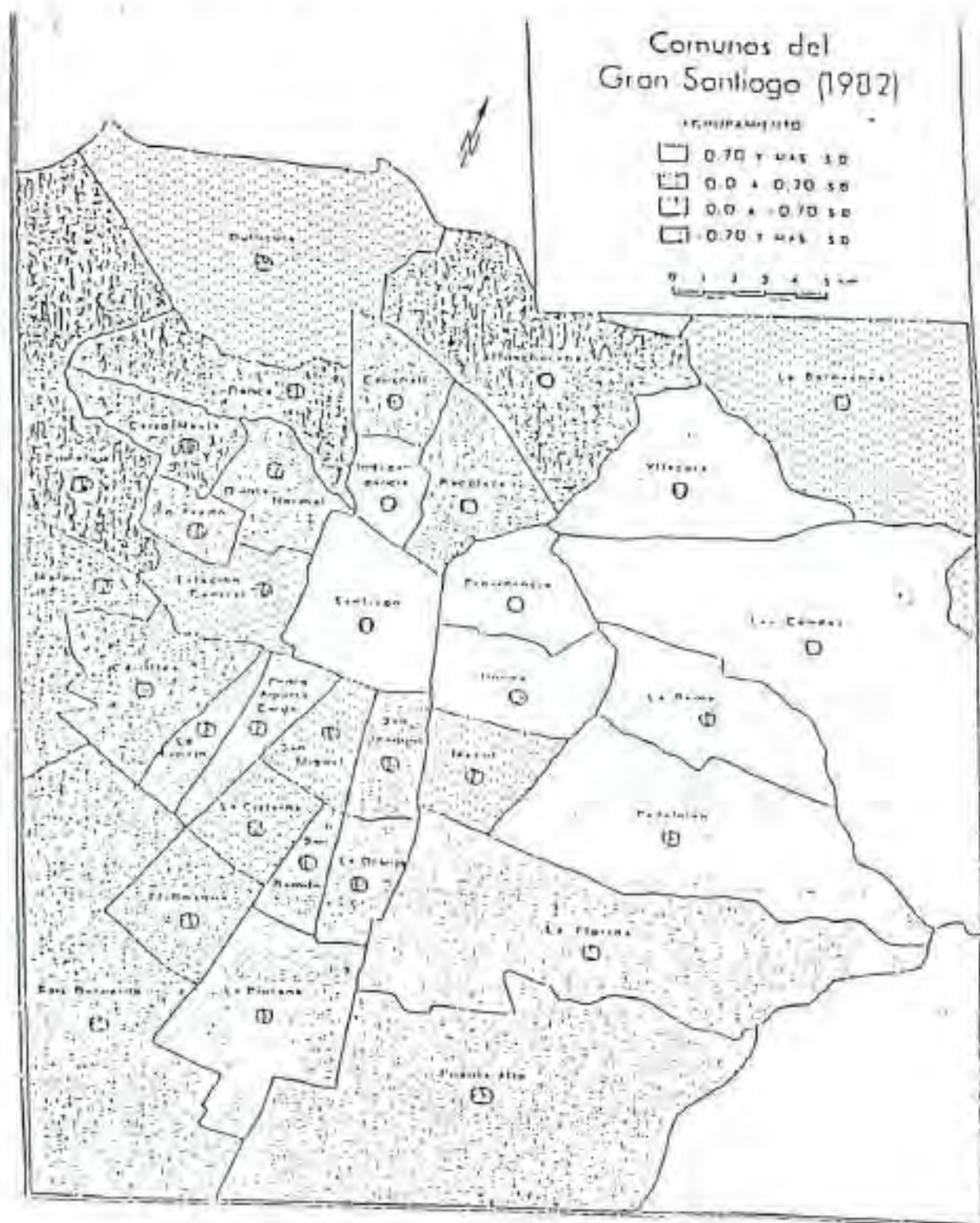
CUADRO N° 3

Ordenamiento correlativo de la suma estandarizada de los tres factores por comuna.

01	Providencia	176
02	Vilicura	136
03	Las Condes	115
04	La Reina	103
05	Ñuñoa	100
06	Santiago	62
07	Independencia	52
08	San Miguel	30
09	Hacul	29
10	Quilicura	14
11	Lo Espequeo	12
12	La Cisterna	10
13	Estación Central	3
14	Maipú	-9
15	Cerrillos	-20
16	San Joaquín	-21
17	Quinta Normal	-25
18	Pedro Aguirre Cerda	-26
19	Recoleta	-26
20	San Bernardo	-26
21	La Florida	-28
22	Conchalí	-33
23	Lo Prado	-33
24	Puente Alto	-35
25	El Bosque	-40
26	Lo Espejo	-45
27	Pudahuel	-48
28	La Granja	-52
29	San Ramón	-57
30	Peñololen	-59
31	Berros	-61
32	La Pintana	-62
33	Cerro Navia	-67
34	Huechuraba	-72
	$\bar{X} = 0$	
	$S = 62$	
	$0,70 SD = 43,4$	

FIGURA Nº 4

Gran Santiago: Dimensión espacial general según los tres factores.



Ahora bien, si se toman los dos primeros factores, que dicen relación más directa con el Índice de Desarrollo Humano -el Status Socio-Económico y educativo y el Status Familiar- que representan el 56% de la varianza común explicada, y se proyectan en un plano de coordenadas cartesianas, se obtiene una figura bidimensional muy interesante. En ella se ubican las comunas espacialmente de acuerdo a sus puntajes positivos y negativos a lo largo de los dos ejes. El horizontal representa el status socio-económico y el vertical el status familiar (ver Fig. 5).

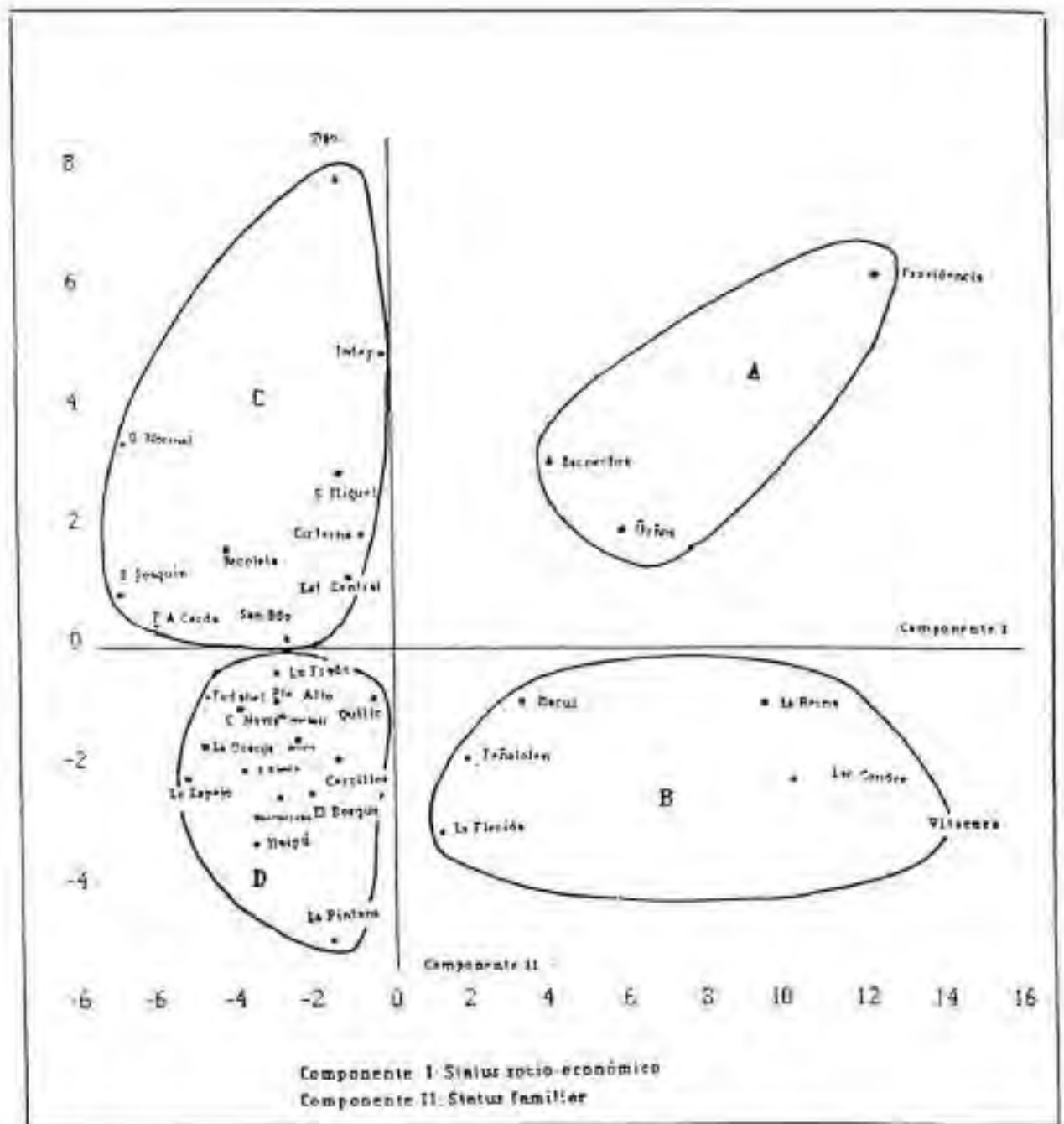
Las comunas que se encuentran en el espacio derecho superior son aquellas que tienen valores positivos en sus dos dimensiones (ver Cuadro Nº 2). El espacio derecho inferior representa las comunas que tienen valores positivos en el status socio-económico y educativo, y negativo en el status familiar. En el espacio superior izquierdo se ubican las comunas con valores positivos en el status familiar y negativo en el primero. Finalmente, en el espacio inferior izquierdo se ubican las comunas con valores negativos en ambos componentes.

En esta figura espacial llama la atención que sólo hay tres comunas (grupo A) con valores positivos en ambos componentes, y que demuestran un cierto equilibrio entre ellos. Es decir, son asentamientos humanos más antiguos, con una estructura familiar equilibrada y una buena situación económica, no obstante las distancias que al interior de ella se observan, como es el caso de Providencia.

En el grupo B se tienen 6 comunas con valores positivos en el status socio-económico y educativo, pero negativos desde el punto de vista de la estructura familiar, es decir, con familias jóvenes y extendidas. La base de la pirámide familiar es más ancha. Estas seis comunas, a su vez, están muy distanciadas desde el punto de vista socio-económico, pues Vitacura, Las Condes y La Reina aparecen muy lejanas de las otras tres que están muy cercanas al resto de las comunas que tienen valores negativos en este factor.

Figura N° 5

Agrupación comunal según los Componentes I y II



Lo importante es resaltar que:

1. sólo 9 de las 34 comunas tienen valores positivos en el factor socio-económico;
2. que hay 25 comunas con valores negativos en este eje;
3. que entre las comunas con valores positivos, Vitacura, Providencia, Las Condes y La Reina constituyen una constelación muy alejada del resto y que forman un mundo aparte, y donde los valores negativos del status familiar no tienen la importancia de las comunas de sectores pobres, y que no afectan por tanto su calidad de vida, muy por el contrario, la potencian a futuro. Dentro de este contexto, la situación de la Comuna de Vitacura aparece aún más privilegiada y segregada, seguida de Providencia, Las Condes y La Reina.

4. Conclusiones.

Los resultados de este estudio no sólo muestran la estructura socio-económica espacial comunal interna del Gran Santiago y cómo ella parece seguir el modelo propuesto por Griffin y Ford, sino que además presenta, espacialmente, las enormes diferenciaciones comunales desde la perspectiva del Desarrollo Humano y que deben ser tenidas en cuenta en la formulación de políticas y estrategias específicas destinadas a su superación.

El análisis resalta cómo la pobreza y la marginalidad se asientan con fuerza en la mayor parte de las comunas periféricas de la ciudad, y aún en su interior. Muestra también cómo el desarrollo modernizante y excluyente se concentra en forma alarmante en lo que cabría llamar con propiedad "Santiago Oriente" en contraposición al Santiago tradicional (CED, 1990). Su dinamismo, enriquecimiento y distanciamiento creciente de la otra ciudad se hace cada vez más nítido y patente, constituyendo un mundo distinto, diferente, autorreferente y autosuficiente. Se tienen dos entes separados temporal y espacialmente, como la distancia que separa a los países desarrollados del resto del mundo. Existe ciertamente el tapón de las comunas de la clase media, pero estas mismas están muy distantes de los sectores ricos desde el punto de vista socio-económico.

Estas enormes y crecientes diferencias vía "efecto de mostración" se han convertido en una situación altamente explosiva, susceptible de generar una violencia difícilmente controlable y que recientes disturbios e inseguridad urbana en diferentes metrópolis latinoamericanas no hacen sino ponerlo en primera plana.

En este contexto, los responsables de la elaboración e implementación de políticas públicas, tanto a nivel central como territorial, deben dimensionar la importancia de que el espacio tanto físico como socio-económico y cultural no es homogéneo y que dichas políticas tienen efectos diferenciados espacialmente. Por ello deberían creativamente repensar los criterios y prioridades de desarrollo e inversión social, de manera de invertir dichos procesos vía compensación, por ejemplo, mediante la intensificación y diversificación del gasto social, una mayor y mejor selección de las inversiones territoriales, aumento de la mano de obra ocupada en las comunas pobres, mejoramiento de la infraestructura y del sistema de transportes, incentivos a la reubicación de las inversiones de capital de inversionistas privados, y otras múltiples iniciativas.

En este sentido, las recomendaciones entregadas por el Informe del PNUD a los urbanistas y diseñadores de políticas en el sentido de crear programas novedosos para:

- a. descentralizar el poder y los recursos en favor de los municipios;
- b. movilizar los ingresos municipales con participación de organismos privados y comunitarios;
- c. enfatizar estrategias "constructivas" en vivienda e infraestructura, incluyendo la asistencia a los más débiles, y
- d. mejorar el entorno urbano especialmente en los sectores pobres, sea un camino iluminador que permita superar realmente las enormes diferencias estructurales internas de la ciudad y conducir a un nivel de Desarrollo Humano más equilibrado y equitativo.

Desde el punto de vista de la Comuna de Vitacura, el análisis muestra su situación excepcional al igual que la de Providencia, Las Condes, La Reina y Ñuñoa, poseedores de los más altos niveles de desarrollo humano.

En este sentido, y desde el punto de vista comunal, los mayores requerimientos de Vitacura no dicen relación con la dotación de infraestructura, servicios y educación, como en la mayoría de las comunas, sino con aspectos más específicos y puntuales para mantener y mejorar la calidad de la vida. Entre ellos se podrían mencionar, entre otros, los siguientes:

1. Si bien es cierto que es una comuna que fácilmente puede acrecentar su densidad poblacional, es esta disponibilidad de espacio uno de sus principales atributos. Por ello, la densificación debe ser hecha en forma muy programada y regulada de forma de no perder esta virtud.
2. Se deberían mejorar y ampliar los espacios verdes, que cada vez más aparecen fundamentales en la calidad de la vida.
3. Pareciera importante mejorar las vías de comunicación para el paso expedito de la movilización que debe necesariamente atravesar la comuna para llegar a sus lugares de trabajo, a fin de no afectar la vida diaria de los habitantes de la Comuna.
4. Intensificar acciones que promuevan el Desarrollo Local y la mayor participación social vecinal y comunal.
5. Velar porque los habitantes de la Comuna no se encierren en un mundo segregado, ni pierdan de vista su responsabilidad y deber moral con el resto de la ciudad, especialmente con las comunas más pobres. Se es una misma ciudad.

Datos Estadísticos de las Variables por Comuna y Puntajes Estandarizados

Fuente: Brehm H., Luis
"Análisis Especial de la Estructura Socioeconómica y
Educativa del Gran Santiago.
Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Depto. de Geografía
Universidad de Chile, 1989.

Anexo N° 1 - Gran Santiago
Indicador 1: Dimensión Tamaño

CIRCUROS	X1	P21	X2	P22	X14	P214	SUMATORIA PUNTAJE 2		RANGO ORDINAL
							PUNT. 2	X 100	
SANTIAGO	22,30	1,74	232667,0	2,67	68356,00	3,58	2,99	799	1
INDEPENDENCIA	7,40	-0,98	86724,0	-0,67	20380,00	-0,43	-2,00	-200	30
CINCHALI	14,40	0,34	157804,0	0,96	32063,00	0,54	1,84	184	6
HUECHURABAM	4,00	-1,51	56313,0	-1,36	11343,00	-1,19	-4,84	-484	32
RICOLETA	10,12	0,11	161292,0	1,11	34446,00	0,74	1,96	196	5
PROVIDENCIA	12,90	0,00	115449,0	-0,01	35430,00	0,03	0,90	90	10
VITACURA	16,32	0,60	72930,0	-1,00	15969,00	-0,80	-1,12	-112	22
LA BARNECIA	7,00	-0,62	21250,0	-2,09	5607,00	-1,66	-1,30	-130	33
LAS COMEDAS	31,52	3,37	175735,0	1,37	42257,00	1,40	6,14	614	2
ÑUÑON	16,30	0,58	168919,0	1,21	42472,00	1,42	3,31	331	4
LA REINA	17,20	0,03	80452,0	-0,01	19300,00	-0,52	-0,50	-50	19
RICUL	12,30	-0,03	113100,0	-0,06	23309,00	-0,02	-0,11	-11	17
PIÑALOLEN	11,60	-0,16	137290,0	0,49	29646,00	0,34	0,67	67	11
LA FLORIDA	20,73	2,35	191003,0	1,74	47123,00	1,00	0,09	009	3
SAN JACQUES	9,90	-0,46	123909,0	0,10	25096,00	-0,04	-0,32	-32	18
LA GRANJA	9,62	-0,51	109160,0	-0,15	21710,00	-0,32	-0,99	-99	20
LA PINTANA	12,00	0,05	25932,0	-0,91	14010,00	-0,90	-1,76	-176	20
SAN RAMON	6,60	-1,04	99410,0	-0,38	16757,00	-0,57	-1,99	-199	29
SAN MIGUEL	9,50	-0,53	80764,0	-0,62	18909,00	-0,55	-1,78	-178	27
LA LISTERIA	10,00	-0,44	95063,0	-0,46	20720,00	-0,40	-1,30	-130	25
EL BOSQUE	13,10	0,11	143717,0	0,64	29465,00	0,33	1,07	107	9
P. R. CERON	9,10	-0,60	145207,0	0,67	20397,00	0,34	0,31	31	13
LA ESPEJO	6,95	-0,90	124462,0	0,20	21776,00	-0,32	-1,10	-110	21
EST. CENTRAL	12,42	-0,01	147910,0	0,73	31553,00	0,50	1,22	122	7
CERPILLOS	11,90	-0,10	67013,0	-1,12	13030,00	-0,90	-2,20	-220	31
HUIPU	14,47	0,35	114117,0	-0,04	25362,00	-0,02	0,29	29	14
DIR. NORMAL	12,30	-0,03	120909,0	0,30	27177,00	0,13	0,40	40	12
LA PRADO	6,60	-1,04	103575,0	-0,20	21907,00	-0,30	-1,62	-162	26
PIEDRAHUEL	10,54	-0,35	97570,0	-0,42	19606,00	-0,49	-1,26	-126	24
CIRRO HAVIA	0,34	-0,74	137777,0	0,50	27650,00	0,17	-0,06	-6	16
RINCA	11,74	-0,13	93920,0	-0,50	18031,00	-0,50	-1,20	-120	23
OSILICURA	3,10	-1,66	22605,0	-2,13	4599,00	-1,76	-5,55	-555	34
PIE. ALTO	14,61	-0,30	113211,0	-0,06	22924,00	-0,22	0,10	10	15
S. BERNARDO	17,10	0,02	129127,0	0,30	26030,00	0,04	1,16	116	8
Medias:	12,45		115061,2		25560,47		0,00		
Desviacion Std:	5,64		43756,5		11945,79		2,75		

Nota:
X1 = Superficie Urbana en Km2, absoluta (C)
X2 = Poblacion del gran Santiago, absoluta (C)
X14 = Total de viviendas, absoluta (C)
P1 = Puntaje 2 de X1,X2,X14

Anexo N° 2 - Gran Santiago
Indicador 2: Dimensión Densidad

COMUNAS	X3	P23	X15	P215	X16	P216	SUMATORIA		RANGO	
							PUNF. 2	X 100		
									ORDINAL	
1 SANTIAGO	18433,8	-9,19	2737,94	-8,98	3,38	3,29	2,21	221	5	
2 MOQUEMIGUEN	11719,8	-9,11	2629,58	-8,82	3,98	1,57	8,31	31	19	
3 CONCEPCIÓN	15181,8	-1,36	2180,98	-8,19	4,58	-0,43	-1,97	-197	29	
4 MACUL	13663,8	-8,95	2784,38	-1,84	4,88	-1,88	-3,98	-398	38	
5 RECOLETA	12522,8	-9,55	2538,58	-8,64	4,38	8,13	-8,92	-892	24	
6 PROVIDENCIA	8958,8	8,29	2425,98	-8,54	3,58	2,71	2,47	247	4	
7 VITACURA	4914,8	1,58	911,88	1,61	4,98	-1,88	2,11	211	6	
8 LA BARREREA	2528,8	2,38	538,58	2,16	4,78	-8,71	3,44	344	1	
9 LAS CONDÉS	5576,8	1,19	1118,58	1,33	4,18	8,14	2,66	266	3	
10 BUÑOS	18363,8	-8,98	2422,18	-8,53	4,18	1,88	8,34	34	18	
11 LA REINA	4677,8	1,43	1835,28	1,44	4,58	0,43	3,24	324	2	
12 MACUL	9195,8	0,23	1913,88	8,15	4,58	-0,14	8,24	24	20	
13 PENALOLEN	11642,8	-9,42	2485,88	-8,58	4,68	-0,43	-1,42	-142	27	
14 LA FLORIDA	7459,8	8,64	1583,38	8,66	4,58	-8,14	1,21	121	8	
15 SAN JACQUIA	12516,8	-8,58	2485,68	-8,62	4,18	8,14	-1,13	-113	25	
16 LA GRANJA	11348,8	-8,34	2161,88	-8,16	4,68	-8,43	-8,93	-893	25	
17 LA PINTANA	5748,8	1,14	1182,88	1,34	4,98	-1,29	1,29	129	9	
18 SAN RAMÓN	15817,8	-1,31	2888,88	-1,88	4,78	-8,71	-3,18	-318	11	
19 SAN FÉLIX	9344,8	8,13	1933,88	8,16	4,28	-8,71	1,87	187	11	
20 LA CISTERNA	9586,8	8,13	2888,88	8,87	4,28	-8,71	8,91	891	14	
21 EL BOSQUE	18971,8	-8,24	2183,28	-8,88	4,58	-9,43	-8,75	-875	23	
22 P. A. CERDA	15957,8	-1,56	3875,58	-1,46	4,68	-8,43	-3,45	-345	22	
23 LA ESPEJO	17988,8	-2,88	3187,68	-1,58	4,98	-1,28	-1,87	-187	34	
24 EST. CENTRAL	11918,8	-8,49	2474,18	-8,68	4,38	8,43	-8,66	-866	22	
25 CERRILLOS	5631,8	1,17	1137,38	1,29	4,68	-8,43	2,84	284	7	
26 MAPU	7194,8	8,71	1653,48	8,56	4,58	-8,14	1,12	112	10	
27 STA. NORMAL	10487,8	-8,11	2152,88	-8,18	4,28	-8,71	8,45	845	17	
28 LA PEÑA	15693,8	-1,49	3146,28	-1,56	4,18	8,14	-2,91	-291	29	
29 PUÑAHUEL	8891,8	8,31	1828,78	8,31	4,68	-8,43	8,19	819	21	
30 CERRO NAVIA	16528,8	-1,71	3272,28	-1,74	4,68	-8,43	-3,87	-387	33	
31 RENCA	7955,8	8,56	1557,48	8,78	4,58	-8,43	8,83	883	15	
32 DUELLICURA	6525,8	8,94	1413,28	8,98	4,98	-1,29	8,55	855	16	
33 ATE. ALFO	7548,8	8,64	1484,98	8,88	4,68	-8,43	1,84	184	12	
34 S. BERNARDO	8853,8	8,88	1471,78	8,82	4,78	-8,71	8,95	895	13	
Medias:							1,85	-8,81		
Desviación Std:							0,15	2,88		

Nota:
X1: Densidad de habitantes por Km2, absoluta (-)
X15: Densidad de viviendas por Km2, absoluta (-)
X16: Promedio de personas por hogar (-)
P2: Puntaje 2 de X5, X15, X16

Anexo N° 3 - Gran Santiago
Indicador 3: Dimensión Estructura Morfológica

COMUNAS	X4	P24	X5	P25	X6	P26	X7	P27	X8	SUMATORIA PUNTAJE 2		RANGO ORDINAL
										PUNTO 2	PUNTO 100	
1 SANTIAGO	81,74	8,88	9,13	1,13	11,37	2,88	68,81	1,52	11,29	2,33	8,74	2
2 INDEPENDENCIA	83,48	8,93	10,91	0,36	15,26	1,26	63,82	0,12	9,01	1,75	5,22	5
3 CONCEPCIÓN	93,25	-9,26	12,46	-0,27	18,19	-0,24	64,44	0,28	1,61	-0,29	-8,96	16
4 RUECHURABU	97,87	-8,73	13,72	-0,82	23,99	-1,24	59,33	-1,62	2,96	-0,94	-5,91	32
5 RECOLETA	91,64	-9,07	12,27	0,05	17,16	0,27	63,83	-0,02	6,44	0,43	0,66	14
6 PROVIDENCIA	67,51	2,88	7,47	2,72	9,34	2,60	69,97	1,88	13,32	3,36	13,72	1
7 VETACURA	72,16	2,32	10,25	0,16	17,31	0,32	67,53	1,24	1,11	-0,27	1,56	7
8 LOS BARRIECOS	103,64	-1,53	13,87	-0,71	10,31	-0,14	63,21	-0,25	4,01	-0,23	-3,48	29
9 LOS CONDÉS	74,15	2,84	10,10	1,17	15,33	0,96	68,10	1,58	5,89	0,21	5,86	4
10 BUÑÓN	77,52	1,66	9,19	1,95	12,98	1,67	68,85	1,02	9,25	1,79	0,68	3
11 LA REINA	81,51	1,14	11,31	0,62	15,67	0,31	65,97	0,77	6,84	0,27	3,21	9
12 MACUL	89,53	0,18	12,23	0,26	17,87	0,15	65,18	0,75	1,79	-0,22	0,61	15
13 PENALOLÉN	91,51	-0,75	13,97	-0,37	22,48	-1,25	68,45	-1,27	3,13	-0,85	-1,74	31
14 LA FLORIDA	92,91	-0,22	13,88	-0,87	23,16	-0,87	61,64	-0,82	3,38	-0,77	-3,55	27
15 SAN JACQUIN	91,98	-0,11	11,95	0,24	16,87	0,45	65,66	0,45	5,51	0,86	1,38	13
16 LA GRANJA	96,27	-0,63	13,96	-0,76	18,27	0,82	69,20	0,13	1,57	-0,78	-2,16	19
17 LA PENHA	99,38	-1,08	13,52	-0,75	22,59	-1,21	58,68	-1,72	2,98	-0,96	-5,95	33
18 SAN RAMÓN	96,98	-0,72	13,95	-0,86	20,85	-0,77	61,51	-0,85	3,61	-0,68	-2,98	30
19 SAN MIGUEL	94,88	0,76	18,55	1,89	15,22	0,96	63,55	0,61	0,48	1,31	1,72	8
20 LA CISTERNA	98,75	0,02	11,35	0,69	17,29	0,32	64,47	0,21	0,19	0,61	1,76	11
21 EL BOSQUE	96,15	-0,65	13,18	-0,48	28,24	-0,59	62,82	-0,18	3,74	-0,61	-2,73	22
22 P. A. CERRO	93,58	-0,29	12,01	0,28	15,62	0,84	67,11	1,33	1,88	-0,18	1,89	18
23 LO ESPEJO	98,31	-0,88	11,52	-1,38	18,49	-0,45	63,57	-0,12	3,42	-0,75	-3,18	24
24 EST. CENTRAL	91,10	0,89	11,61	0,44	16,95	0,13	65,67	0,66	5,77	0,16	1,69	12
25 CERRIJILLOS	94,71	-0,44	11,83	-1,01	18,39	-0,82	63,18	-0,25	1,48	-0,37	-2,18	18
26 MACPÚ	93,23	-0,24	13,15	-0,40	28,91	-0,79	62,52	-0,51	3,42	-0,76	-2,88	23
27 QTA. HOENAL	91,21	-0,01	11,57	0,17	15,93	0,77	65,84	0,43	7,56	0,37	2,52	9
28 LO PRAO	93,18	-0,25	12,44	-0,55	21,29	-0,88	62,62	-0,47	3,88	-0,56	-2,32	28
29 PUDHUEL	98,24	-0,89	13,48	-0,69	28,19	-0,81	62,27	-0,68	3,27	-0,82	-3,74	28
30 CERRO MUYA	97,52	-0,78	13,59	-0,74	21,23	-0,89	61,72	-0,80	3,46	-0,74	-3,96	29
31 RENCA	96,24	-0,63	13,77	-0,35	20,54	-0,68	61,63	-0,83	4,85	-0,51	-3,58	26
32 QUELQUEU	97,72	-0,93	14,73	-1,43	22,74	-1,27	58,99	-1,91	3,49	-0,73	-6,17	34
33 PTE. ALTO	93,19	-0,58	12,17	-0,87	20,12	-0,25	62,49	-0,52	4,83	-0,28	-1,84	17
34 S. BERNARDO	96,38	-0,64	12,63	-0,17	21,89	-0,88	61,61	-0,84	4,77	-0,23	-2,72	21
Medias	81,18		12,35		18,34		63,89		5,35		0,08	
Desviación Std:	8,18		1,67		3,23		2,71		2,55		4,65	

Nota:
X4 = Índice de masculinidad, porcentual (-)
X5 = Porcentaje de población de 0 a 4 años (-)
X6 = Porcentaje de población de 6 a 14 años (-)
X7 = Porcentaje de población de 15 a 64 años (-)
X8 = Porcentaje de población de 65 años y más (-)
P2 = Puntaje 2 de X4..X8

Anexo N° 4 - Gran Santiago
 Indicador 4: Dimensión Estructura Económica y del Empleo

COMUNAS	X9	P27	X10	P210	X11	-P211	X12	P212	X13	P213	SUMATORIA PUNTAJE 2		MARGO
											PUNF 2	* 100	
1 SANTIAGO	83,55	0,98	90,99	0,53	15,97	0,70	7,95	0,72	37,64	0,45	3,59	559	4
2 INDEPENDENCIA	90,31	0,74	99,33	0,52	17,14	3,49	6,73	0,53	36,55	0,30	2,23	233	0
3 CONCEPCIÓN	74,37	-0,51	98,56	0,43	29,51	-4,14	3,79	-0,42	31,32	-0,44	-1,07	-107	14
4 HUECHURABA	59,06	-1,56	96,50	-0,16	22,04	-3,13	2,16	-0,96	29,22	-4,73	-3,64	-364	31
5 RECOLETA	76,31	-0,29	99,15	0,63	21,13	-0,25	4,20	-0,25	31,06	-0,47	-0,58	-58	15
6 PROVIDENCIA	91,79	2,22	97,98	0,27	9,47	1,91	12,18	2,36	50,07	2,30	9,11	911	2
7 VITACURA	93,44	2,03	98,31	0,36	9,08	2,02	12,01	2,30	51,65	2,41	9,64	964	1
8 LO BARNECHEA	91,00	0,59	91,20	-1,53	7,13	2,15	4,17	-0,21	16,90	1,76	2,02	202	7
9 LOS CONDÉS	91,25	2,21	97,00	3,24	3,72	2,05	12,18	2,33	50,51	2,25	9,09	909	3
10 NUÑOA	95,45	1,11	99,02	0,56	13,59	1,13	9,93	1,51	49,02	0,99	5,31	531	5
11 LA REINA	86,91	1,53	90,25	0,24	11,04	1,52	10,42	1,77	45,34	1,67	6,31	631	4
12 MACUL	88,49	-0,47	90,26	0,55	17,06	0,30	5,53	0,52	37,19	0,34	2,31	231	9
13 PEÑALOLÉN	74,09	-0,35	97,64	0,17	10,16	0,30	2,74	-0,77	37,70	0,46	-0,40	-40	14
14 LA FLORIDA	78,61	0,17	57,07	0,23	19,03	0,13	5,79	0,24	35,24	0,11	0,09	09	12
15 SAN JACQUIN	74,56	-0,46	99,16	0,61	20,08	-1,74	3,96	-0,36	26,05	-0,89	-2,05	-205	26
16 LA GRANJA	71,09	-0,91	90,98	0,53	25,14	-1,18	2,61	-0,31	20,57	-0,82	-2,19	-219	29
17 LA PITAHUA	69,12	-1,15	95,41	-0,70	25,33	-1,04	1,66	-1,13	24,33	-0,71	-0,71	-71	33
18 SAN RAFAEL	72,76	-0,77	90,22	0,33	24,53	-0,09	2,19	-0,95	20,40	-0,04	-3,12	-312	27
19 SAN ALGUEL	79,46	0,31	99,21	0,62	22,15	-0,45	6,37	0,43	34,76	0,65	0,96	96	11
20 LA CISTERNA	77,35	0,34	99,10	0,59	19,51	0,04	5,66	0,28	33,58	-0,12	1,05	105	10
21 EL BOSQUE	74,32	-0,52	90,82	0,51	23,69	-0,73	3,23	-0,61	33,04	-0,33	-1,60	-160	20
22 P. A. CEFOR	72,29	-0,86	89,37	0,64	24,50	-0,08	1,12	-0,31	29,65	-0,67	-2,09	-209	22
23 LA ESPERANZA	70,14	-1,19	99,04	0,57	25,04	-0,73	2,15	-0,36	27,05	-1,03	-3,54	-354	29
24 EST. CENTRAL	72,23	-0,25	90,82	0,51	19,59	0,93	5,07	0,00	30,51	-0,50	-0,06	-06	19
25 CERRILLOS	78,42	-0,18	97,54	0,14	22,66	-0,34	4,25	-0,27	29,29	-0,72	-1,57	-157	13
26 AREPU	70,03	0,24	92,37	-1,35	26,01	-0,00	5,70	0,24	30,51	-0,50	-2,40	-240	23
27 STA. NORMAL	76,64	-0,15	99,32	0,65	21,00	-0,42	4,05	-0,23	31,19	-0,45	-0,70	-70	16
28 LO PARDO	74,69	-0,46	90,54	0,54	20,10	-0,14	3,42	-0,54	29,21	-0,73	-1,33	-133	18
29 PUERTEL	71,09	-0,91	97,31	-1,00	21,21	-0,27	2,40	-0,00	20,09	-0,99	-1,03	-103	32
30 CERRO NAVIA	70,27	-1,17	90,42	0,50	22,59	-0,53	2,07	-0,97	25,00	-1,32	-3,61	-361	30
31 RENCA	72,17	-0,23	90,00	0,29	22,01	-0,57	2,05	-0,73	20,06	-0,54	-2,40	-240	24
32 QUILICURA	76,10	-0,10	82,55	-4,10	22,13	-0,44	2,52	-0,54	30,63	-0,53	-5,10	-510	34
33 PTE. ALTO	77,20	-0,34	94,06	-0,06	22,44	-0,50	2,93	-0,71	35,07	0,09	-2,02	-202	21
34 S. BERNARDO	71,25	-0,64	90,14	-1,04	20,00	-0,06	3,00	-0,39	36,79	0,33	-2,70	-270	25
Desviación Medias	-77,55		97,06		19,75		5,06		34,43		0,00		
Desviación Stds	3,21		3,17		9,27		3,02		7,14		4,02		

Notas:
 X9: Porcentaje de ocupados en la fuerza de trabajo (1)
 X10: Porcentaje de ocupados en actividades urbanas (1)
 X11: Porcentaje de ocupados en industria manufacturera en relación al resto de actividades urbanas (1)
 X12: Porcentaje de ocupados en financieras, seguros, bienes inmuebles y servicios a empresas, en relación al total de ocupados en actividades urbanas (1)
 X13: Porcentaje de ocupados en servicios comunales, sociales y personales en relación al resto de actividades urbanas
 P7 - puntaje 7 de X9 X13

Antio N° 5 - Gran Santiago
Indicador 3: Dimensión Vivienda, Estructura y Equipamiento

SUMATORIA FILAS 1 A 34
 PUN. 7 PUN. 100

CÓDIGOS	K04	REB	X00	P219	K08	P228	K21	P223	K02	P222	K23	P221	K04	P224	K05	P225	K07	P227	K06	P226	PUN. 7	PUN. 100
1 SA FERR	8,32	1,85	2,23	1,28	13,29	-1,21	12,24	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	8
2 OPSUCOCHA	3,77	1,14	2,94	1,23	7,78	4,42	21,74	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	6
3 COFOU	8,19	8,15	4,66	8,28	8,29	-8,34	23,74	-8,27	8,27	8,42	8,21	8,41	1,23	8,04	4,29	8,42	-8,01	8,22	8,22	8,22	8,22	15
4 MACHUPAN	7,49	-8,03	12,99	-1,12	2,39	-1,13	23,74	-8,27	14,03	-8,27	8,42	8,41	1,23	8,04	4,29	8,42	-8,01	8,22	8,22	8,22	8,22	15
5 REOLLA	9,19	8,27	8,17	-8,15	10,88	-8,52	12,73	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	1
6 POUVEDCHA	8,49	1,61	1,29	1,23	2,78	1,82	1,78	1,82	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	1
7 KUTOLLA	2,77	1,24	2,26	1,13	1,89	2,29	2,11	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	3
8 LA PASADORA	2,91	-1,49	8,84	-8,11	7,68	-8,29	12,73	-8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	3
9 UNO CHOS	1,73	1,43	2,88	1,22	1,29	2,23	2,49	1,82	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	3
10 KUNO	1,28	1,19	1,77	1,29	2,89	1,83	5,27	1,25	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
11 LA REJA	2,28	1,88	3,23	8,82	4,68	1,25	18,13	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
12 MULL	5,89	8,83	8,85	8,49	7,28	8,24	8,43	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
13 POUOLOY	2,24	-8,11	8,71	-8,49	11,28	-8,24	18,13	-8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
14 LA ALDORA	11,82	-8,02	9,78	-8,24	5,38	8,84	12,23	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
15 UN JOCOLAN	8,49	8,18	4,95	8,68	19,79	-8,23	22,98	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
16 LA CERVA	2,82	-1,48	18,89	-8,82	11,89	-8,23	29,98	-8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
17 LA MUYANA	21,24	-1,19	19,68	-1,74	18,18	-8,24	28,29	-8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
18 UN APON	2,82	-8,27	12,83	-1,28	11,29	-8,26	8,94	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
19 UN MOLE	5,41	8,89	2,28	1,12	1,29	-8,26	1,94	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
20 LA CUSTERA	8,88	8,23	8,88	9,29	9,18	8,24	11,23	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
21 LA ESLE	13,77	8,84	5,49	8,23	8,25	8,24	15,24	-8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
22 P. A. CERVA	11,27	8,84	5,49	8,23	8,25	8,24	15,24	-8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
23 LA ESPADA	23,15	-1,66	2,43	8,84	12,29	-8,24	12,79	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
24 EST. CERVA	8,88	8,84	2,43	8,82	8,29	-8,23	12,73	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
25 GEROLAN	8,24	8,21	7,72	-8,89	7,89	8,24	9,25	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
26 UNO	3,24	8,15	4,54	8,72	5,89	-1,23	9,25	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
27 UN. TOTAL	7,25	8,26	4,49	8,23	12,29	-1,88	14,73	8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
28 LA PASO	9,14	8,26	2,94	-8,12	19,28	-8,25	18,82	-8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
29 LA PALE	8,89	-1,88	18,88	-8,82	11,49	-8,28	23,81	-8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
30 CERVA MACH	2,77	-8,19	14,88	-1,29	11,88	-1,48	23,81	-8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
31 REVA	14,81	-8,19	12,86	-1,29	11,88	-8,24	28,81	-8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
32 OLLALOR	8,66	-8,59	18,77	-8,89	8,88	8,21	18,81	-8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
33 P.E. RIT	8,71	-8,89	8,17	-8,15	18,49	-8,25	15,29	-8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
34 S. SEPARED	8,86	-8,25	7,45	8,81	14,88	-1,42	15,15	-8,27	9,77	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
Total	11,66	7,58	7,58	8,89	8,89		12,71	8,27	8,27	8,42	8,21	1,15	8,49	1,12	6,13	7,82	1,25	8,22	5,82	8,22	8,22	5
Desviación Est.	5,29	4,11		1,22			6,28	2,68				4,27			2,21						7,61	5

Nota:
 K08: Porcentaje de viviendas con piso de ladrillo, red, tierra y otras (-)
 K09: Porcentaje de viviendas con techo de madera, paja y otras (-)
 K20: Porcentaje de hogares sin drenaje exclusivo (-)
 K21: Porcentaje de hogares sin drenaje (-)
 K22: Porcentaje de hogares con agua de red (-)
 K23: Porcentaje de hogares con agua de pozo (-)
 K24: Porcentaje de hogares con agua de lluvia (-)
 K25: Porcentaje de hogares con agua de río (-)
 K26: Porcentaje de hogares con agua de manantial (-)
 K27: Porcentaje de hogares con agua de otros (-)
 P. 1: Puntos 1 de K08, K09, K20, K21, K22, K23, K24, K25, K26, K27

EVALUACION DEL USO DEL SUELO EN LA COMUNA DE VITACURA

Documento elaborado en función antecedentes
de documento "Cambios de destino de la
I. Municipalidad de Las Condes

6.1 Uso del Suelo.

6.1.1 Catastro actual de Usos del Suelo.

Los usos de suelo catastrados, de acuerdo al listado proporcionado por el Departamento de Asesoría Urbana son:

- residencial
- seguridad
- culto
- otros servicios
- comercio
- usos nocturnos
- cultura
- salud
- talleres mecánicos
- servicios profesionales
- servicios públicos
- educación
- deportes
- servicio automotriz
- esparcimiento/turismo

6.1.2 Evolución del Uso del Suelo.⁽¹⁷⁾

En el período estudiado de 1977 a 1992, son dos los cambios principales del uso residencial original constatados en el diagnóstico territorial de esta Memoria Explicativa:

a. Comercio.

Localizado preferentemente en la Avda Vitacura y con una frecuencia de cambio ascendente que permite clasificarla actualmente como una avenida de uso comercial en donde hoy predomina la compra-venta de automóviles.

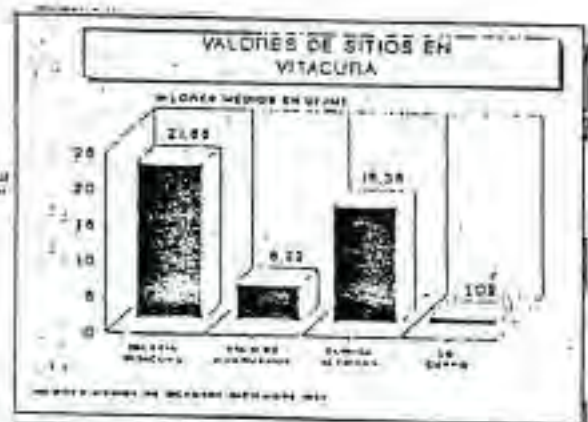
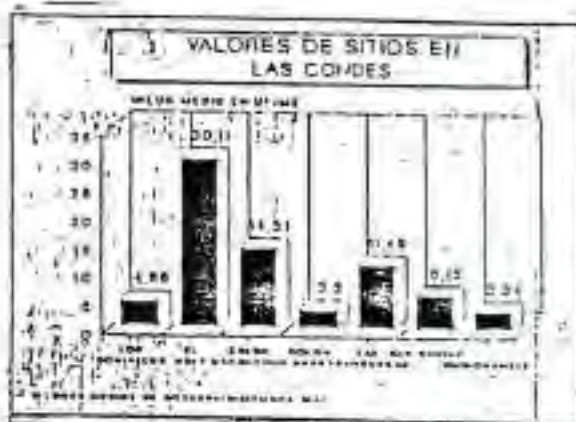
b. Jardines Infantiles.

Distribuidos en las Unidades Vecinales Nº1 al Nº11 del Área Urbana Consolidada.

(17) Ver Dcto. Anexo PRCV-Nº9; "Evolución de Uso del Suelo en la Comuna de Vitacura, 1977-1992".

6.1.3 Valorización del Suelo.

Siguiendo los cambios detectados del uso del suelo, la valorización actual del suelo, refleja el impacto de las leyes de mercado inmobiliario dentro del territorio comunal, que se sintetiza en los gráficos comparativos de las Comunas de Vitacura, Barnechea y Las Condes.



Cuadro Nº 1

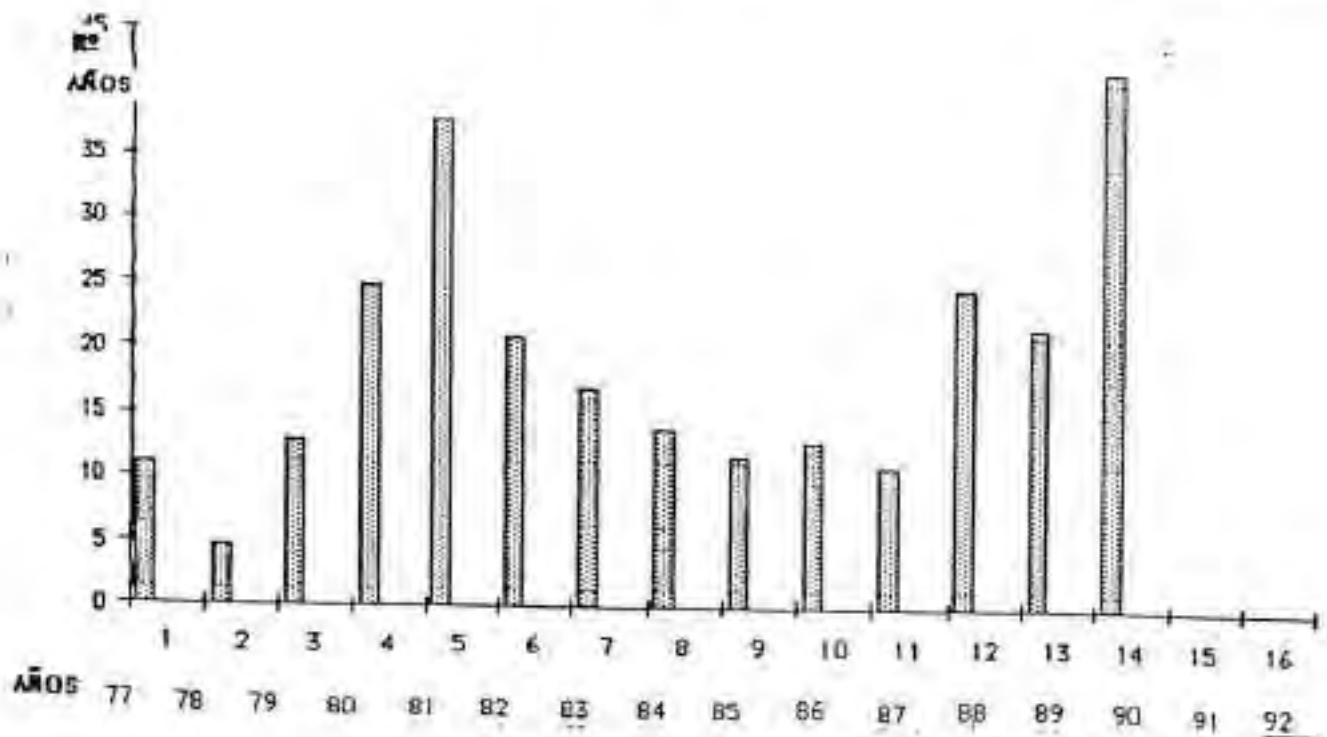
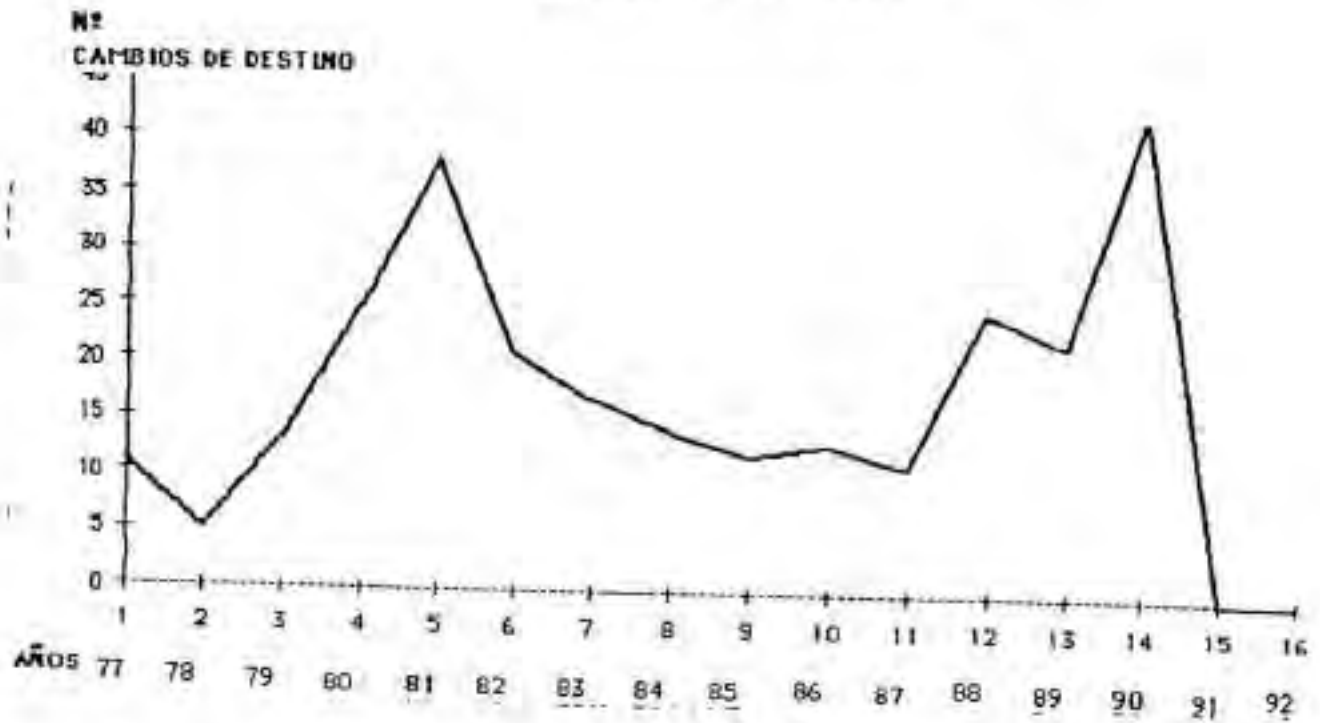
Nº de cambios de destino / año
Período 1977 a 1992

AÑOS	Nº de Cambios	% Anual
1977	11,00	4,09%
1978	5,00	1,86%
1979	13,00	4,83%
1980	25,00	9,29%
1981	38,00	14,13%
1982	21,00	7,81%
1983	17,00	6,32%
1984	14,00	5,20%
1985	12,00	4,46%
1986	13,00	4,83%
1987	11,00	4,09%
1988	25,00	9,29%
1989	22,00	8,18%
1990	42,00	15,61%
1991	0,00	0,00%
1992	0,00	0,00%
TOTAL	269,00	100,00%

Nota: Existen 10 casos sin información de fecha.

Gráficos

Nº de cambios de destino / año
Período 1977 a 1992



Cuadro N° 2

Tipos de cambios de destino / calle
Período 1977 a 1992

CALLE	NUEVO DESTINO	CANTIDAD
A. JARAMILLO	COLEGIO JARDIN INFANTIL	1
	COLEGIO	1
	OFICINA	1
A. VESPUCIO	COMERCIO	8
	CENTRO MEDICO	1
A. VESPUCIO NORTE	COMERCIO	4
	OFICINA	2
	JARDIN INFANTIL	1
AURELIO GONZALEZ	COMERCIO	2
	JARDIN INFANTIL	1
BRASILIA	EDUCACIONAL	1
CHAPULTEPEC	JARDIN INFANTIL	1
EL AROMO	JARDIN INFANTIL	1
EL COQUE	SALA CUNA Y JARDIN INFANTE	1
EL MANANTIAL	RESTAURANT	1
ESCRIB. DIEGO RUTAL	JARDIN INFANTIL	1
ESPOZ	EDUCACIONAL	1
FCD. DE AGUIRRE	JARDIN INFANTIL	1
GERONIMO DE ALDERETE	COMERCIO	1
GUADALAJARA	JARDIN INFANTIL	1
JAMES JOYDEN	JARDIN INFANTIL	1
JUAN XXIII	EDUCACIONAL	1
LA ALIANZA	NO INDICA	0

Tipos de cambios de destino / calle
Período 1977 a 1992

CALLE	NUEVO DESTINO	CANTIDAD
LA HUERTA	JARDIN INFANTE	1
LAS HUALTAS	COMERCIO EDUCACIONAL JARDIN INFANTE KIOSCO	1 1 1 1
LAS NEVES	JARDIN INFANTE SERV. PROFESIONALES	1 1
LAS TRANQUERAS	COMERCIO KIOSCO DIARIOS	1 1
LEO	JARDIN INFANTE	1
LO ARCAYA	JARDIN INFANTE LETREO LUMINOSO	1 1
LO BELTRAN	JARDIN INFANTE	1
LDS ACANTOS	COMERCIO NO INDICA	1 0
LDS GOMEROS	EDUCACION	1
LDS LAURELES	COMERCIO EDUCACION	1 1
LUIS CARRERA	COMERCIO OFICINA KIOSCO DIARIOS	4 1 1
LUIS PASTEUR	COMERCIO EDUCACION JARDIN INFANTE KIOSCO BEBIDAS KIOSCO LLAVES	1 1 1 1 1
MANQUEHUE	JARDIN INFANTE ESTACIONAMIENTO	1 1
MANQUEHUE NORTE	COMERCIO OFICINA	3 1

Tipos de cambios de destino / calle
Período 1977 a 1992

CALLE	NUEVO DESTINO	CANTIDAD
MANUELA CANAS	JARDIN INFANTIL	1
MONS. ESCRIBA DE BALA.	COMERCIO	1
	NO INDICA	0
MONTE OLIMPO	COMERCIO	1
MORELOS	NO INDICA	0
M. SRA. DEL ROSARIO	JARDIN INFANTIL	1
NUEVA COSTANERA	COMERCIO	2
	EDUCACION	1
	OFICINA	2
	SERVICIOS PROFESIONALES	2
	SERVICIOS PROFESIONALES Y COMERCIO	1
	NO INDICA	1
D'BRIEN	JARDIN INFANTIL	1
	SERVICIOS PROFESIONALES	1
FOTE. KENNEDY	COMERCIO	4
	SERVICIOS PROFESIONALES	4
	EDUCACION	1
	EL IMP.TO. C DE CIERROS EXT.	1
	NO INDICA	2
PIEDAD	JARDIN INFANTIL	1
QUERETARO	JARDIN INFANTIL	2
SACRAMENTO	JARDIN INFANTIL	1
SAN PATRICIO	NO INDICA	1
SANCHO DE LA HOZ	OFICINA	1
SANTA MARIA	COMERCIO	1
	CLUB SOCIAL C/ RESTAURANT	1
	OFICINA	2
SN. FCO. DE ASIS	ARTESANIA	1

Tipos de cambios de destino / calle
 Período 1977 a 1992

CALLE	NUEVO DESTINO	CANTIDAD
VITACURA	COMERCIO	114
	COMERCIO Y EDUCACIONAL	1
	COMERCIO Y SERV. PROFESIONALES	4
	COMERCIO Y OFICINAS	2
	COMERCIO- CENTRO MEDICO DENTAL	1
	ART. NAUTICOS	1
	DISTRIBUIDORA RENAULT	1
	DISTRIBUIDORA AUTOMOTRIZ	1
	TOTAL	124
	OFICINAS	11
	SERVICIOS PROFESIONALES	4
	SERVICIOS ARTESANALES	1
	TOTAL	16
	EDUCACION	7
	SALUD	
	CLINICA DENTAL	1
	CENTRO MEDICO	1
	CENTRO CONSULTA PSICOLOGIA	1
	EQUIPAMIENTO DE SALUD	1
	TOTAL	4
	JARDIN INFANTIL	1
	HOTEL DE TURISMO	1
	BAR	1
WALTER SCOTT	COMERCIO	1
	JARDIN INFANTIL	1
VISCONSIN	JARDIN INFANTIL	1

Cuadro N° 3

Cambios de destino / calle / año
Período 1977 a 1992

SubTotal	CALLE	Nº	NUEVO DESTINO	AÑO
3	A. JARAMILLO	1493	JARDIN INFANTIL	81
	A. JARAMILLO	1406	COLEGIO	85
	A. JARAMILLO	1061	OFICINA	88
9	A. VESPUCIO	1314	CENTRO MEDICO	78
	A. VESPUCIO	1631	COMERCIO	80
	A. VESPUCIO	1360	COMERCIO	80
	A. VESPUCIO	3352	COMERCIO	81
	A. VESPUCIO	3475-E	COMERCIAL	81
	A. VESPUCIO	2235	COMERCIO	82
	A. VESPUCIO	1410	COMERCIO	90
	A. VESPUCIO	2677	COMERCIO	90
	A. VESPUCIO	1081	COMERCIO	90
9	A. VESPUCIO NORTE	260	OFICINA	79
	A. VESPUCIO NORTE	1360	OFICINA PROFESIONAL	80
	A. VESPUCIO NORTE	1341	JARDIN INFANTIL	82
	A. VESPUCIO NORTE	1110	COMERCIAL	82
	A. VESPUCIO NORTE	1473	COMERCIO	83
	A. VESPUCIO NORTE	1570	COMERCIO	88
	A. VESPUCIO NORTE	1165	OFICINA	88
	A. VESPUCIO NORTE	1073	COMERCIO	88
	A. VESPUCIO NORTE	1360	SERVICIOS PROFESIONALES	90
3	AURELIO GONZALEZ	3773	COMERCIO	79
	AURELIO GONZALEZ	3724	JARDIN INFANTIL	81
	AURELIO GONZALEZ	3773	COMERCIO	78
1	BRASILIA	915	EDUCACIONAL	90
1	CHAPULTEPEC	5906	JARDIN INFANTIL	82
1	EL ARMO	3932	JARDIN INFANTIL	88
1	EL COIGUE	4057	SALA CLINA y JARDIN INFANTIL	86
1	EL MANANTIAL	1789	RESTAURANT	80
1	ESCR. DIEGO RUTAL	2334	JARDIN INFANTIL	82
TOTAL 30				

Cambios de destino / calle / año
Período 1977 a 1992

Sub-Total	CALLE	Nº	NUEVO DESTINO	AÑO
1	ESPOZ	5606	EDUCACIONAL	89
1	FCO. DE AGUIRRE	3734	JARDIN INFANTIL	82
1	GERONIMO DE ALDERETE	1675	COMERCIO	83
1	GUADALAJARA	5531	JARDIN INFANTIL	82
1	JAMES JOYCEM	1416	JARDIN INFANTIL	No indica
1	JUAN XXIII	6104	EDUCACIONAL	84
1	LA ALIANZA	1713 D-27	No indica	No indica
1	LA HUERTA	8986	JARDIN INFANTIL	81
	LAS HUALTATAS	No indica	KIOSCO	77
	LAS HUALTATAS	8081	JARDIN INFANTIL	82
	LAS HUALTATAS	4369	COMERCIO	88
	LAS HUALTATAS	7177	EDUCACIONAL	90
3	LAS HUALTATAS	No indica	No indica	No indica
	LAS NIEVES	3357	SERV. PROFESIONALES	89
2	LAS NIEVES	3778	JARDIN INFANTIL	No indica
	LAS TRANQUERAS	2276	KIOSCO DIARIOS y REVISTAS	77
2	LAS TRANQUERAS	1682	COMERCIO	90
1	LEO	9251	JARDIN INFANTIL	88
	LO ARCAYA	1715	LETREDO LUMINOSO	77
2	LO ARCAYA	1860	JARDIN INFANTIL	84
1	LO BELTRAN	6805	JARDIN INFANTIL	86
	LOS ACANTOS	1024	COMERCIAL	81
2	LOS ACANTOS	1024	No indica	83
1	LOS GOMEROS	1536	EDUCACION	89
TOTAL 24				

Cambios de destino / calle / año
Período 1977 a 1992

Sub-Total	CALLE	Nº	NUEVO DESTINO	AÑO
2	LOS LAURELES	1636	COMERCIO	83
	LOS LAURELES	1053	COMERCIO	89
6	LUIS CARRERA	No indica	KIOSCO DIARIOS	77
	LUIS CARRERA	1709	COMERCIAL	81
	LUIS CARRERA	2422	OFICINAS	85
	LUIS CARRERA	1656	COMERCIO	85
	LUIS CARRERA	1748	COMERCIO	86
	LUIS CARRERA	1772	COMERCIO	88
5	LUIS PASTEUR	6079	KIOSCO BEBIDAS	No indica
	LUIS PASTEUR	No indica	KIOSCO DE LLAVES	No indica
	LUIS PASTEUR	5687	JARDIN INFANTE	85
	LUIS PASTEUR	5790	COLEGIO	85
	LUIS PASTEUR	5439	COMERCIO	88
2	MANQUEHUE	No indica	ESTAD. CLINICA ALEMANA	77
	MANQUEHUE	963	JARDIN INFANTE	88
4	MANQUEHUE NORTE	2050	COMERCIO	81
	MANQUEHUE NORTE	944	OFICINAS	83
	MANQUEHUE NORTE	2041	COMERCIO	84
	MANQUEHUE NORTE	1323	COMERCIO	90
1	MANUELA CANAS	2221	JARDIN INFANTE	84
2	MONS. E. DE BALAGUER	5351	No indica	87
	MONS. E. DE BALAGUER	14631	COMERCIO	88
1	MONTE OLIMPO	1669	COMERCIO	86
1	MORELOS	5720	No indica	84
1	N. SRA. DEL ROSARIO	1045	JARDIN INFANTE	85
TOTAL				25

Cambios de destino / calle / año
Período 1977 a 1992

Sub-Total	CALLE	Nº	NUEVO DESTINO	AÑO
	NUEVA COSTANERA	3337-C	OFICINA	79
	NUEVA COSTANERA	3337-C	OFICINA	79
	NUEVA COSTANERA	3585	EDUCACIONAL	83
	NUEVA COSTANERA	3337	No indica	84
	NUEVA COSTANERA	3110	COMERCIO	87
	NUEVA COSTANERA	3750	COMERCIO	89
	NUEVA COSTANERA	3118	SERVICIOS PROFESIONALES	90
9	NUEVA COSTANERA	3601-3621	COMERCIO y SERVICIOS PROFESIONALES	90
	NUEVA COSTANERA	3872	SERVICIOS PROFESIONALES	90
	O'BRIEN	2292	JARDIN INFANTIL	85
2	O'BRIEN	2219-2235	SERVICIOS PROFESIONALES	89
	POTE. KENNEDY	No indica	KIOSCO	77
	POTE. KENNEDY	8324	No indica	82
	POTE. KENNEDY	3842	ELIM. PTO. C DE CIERROS EXT.	80
	POTE. KENNEDY	5220	COMERCIO	81
	POTE. KENNEDY	6650	No indica	82
	POTE. KENNEDY	6650	COMERCIAL	82
	POTE. KENNEDY	3368	HAB. A EDUCACION	86
	POTE. KENNEDY	8020	COMERCIO	89
	POTE. KENNEDY	4550-4562	SERVICIOS PROFESIONALES	90
	POTE. KENNEDY	4280	SERVICIOS PROFESIONALES	90
	POTE. KENNEDY	3482	SERVICIOS PROFESIONALES	90
13	POTE. KENNEDY	3886	COMERCIAL	90
	POTE. KENNEDY	3842	SERVICIOS PROFESIONALES	90
1	PIEDAD	375	JARDIN INFANTIL	No indica
	QUERETARO	1781	JARDIN INFANTIL	82
2	QUERETARO	1781	JARDIN INFANTE	86
1	SACRAMENTO	1184	JARDIN INFANTE	81
1	SAN PATRICIO	4239	No indica	82
1	SANCHO DE LA HOZ	3431	OFICINAS	80
TOTAL				30

Cambios de destino / calle / año
Período 1977 a 1992

Sub-Total	CALLE	Nº	NUEVO DESTINO	AÑO
4	SANTA MARIA	2020	OFICINAS	77
	SANTA MARIA	2752	COMERCIO	80
	SANTA MARIA	1880	CLUB SOCIAL C/RESTAURANT	81
	SANTA MARIA	2830	OFICINAS	81
1	SN. FCO. DE ASIS	134	ARTESANIA	No indica
2	TABANCURA	No indica	VENTA DE PLANTAS	79
	TABANCURA	1239	JARDIN INFANTE	85
3	VIRGINIA	7595	JARDIN INFANTE	81
	VIRGINIA	7777	JARDIN INFANTE	85
	VIRGINIA	7735	JARDIN INFANTE	86
4	VITACURA	3520	OFICINA	77
	VITACURA	5362-B	CLINICA DENTAL	77
	VITACURA	3466	DISTRIBUIDORA RENAULT	77
	VITACURA	3643	COMERCIO	77
3	VITACURA	5372-D/A-B	COMERCIO	78
	VITACURA	2710	BAR	78
	VITACURA	2724	COMERCIO	78
8	VITACURA	2737-2727	OFICINA COMERCIAL	79
	VITACURA	2935	VENTA DE AUTOS	79
	VITACURA	2877	VENTA DE AUTOS	79
	VITACURA	2743	COMERCIO	79
	VITACURA	2743	COMERCIO	79
	VITACURA	2877	COMERCIO	79
	VITACURA	2727	OFICINAS	79
	VITACURA	2935	OFICINAS	79
TOTAL				
25				

Cambios de destino / calle / año
Periodo 1977 a 1992

Sub-Total	CALLE	Nº	NUEVO DESTINO	AÑO
	VITACURA	2933	COMERCIO	80
	VITACURA	2705	COMERCIO	80
	VITACURA	4705	COMERCIO	80
	VITACURA	3841	CENTRO MEDICO	80
	VITACURA	4065	COMERCIO Y OFICINAS	80
	VITACURA	2923	COMERCIO	80
	VITACURA	2687	CENTRO CONSULTA PSICOLOGIA	80
	VITACURA	3619	OFICINAS	80
	VITACURA	5000	DISTRIBUIDORA AUTOMOTRIZ	80
	VITACURA	2824	OFICINAS	80
	VITACURA	6848	VENTA DE AUTOMOVILES	80
	VITACURA	2836	COMERCIO	80
	VITACURA	1265	OFICINA	80
	VITACURA	1265	COMERCIO	80
	VITACURA	3841 DEP. A	COMERCIO - CENTRO MEDICO DENTAL	80
	VITACURA	6602	OFICINA	80
18	VITACURA	2949	COMERCIO	80
	VITACURA	3379	COMERCIO	80
	VITACURA	4269	COMERCIO	81
	VITACURA	3506	EDUCACION	81
	VITACURA	3446	COMERCIO	81
	VITACURA	2855	OFICINAS	81
	VITACURA	4111	COMERCIO	81
	VITACURA	7269	COMERCIO	81
	VITACURA	5850	COMERCIO	81
	VITACURA	3939	COMERCIO	81
	VITACURA	5446	COMERCIO	81
	VITACURA	9098	COMERCIO	81
	VITACURA	7217	COMERCIO	81
	VITACURA	6277	COMERCIO	81
	VITACURA	7125	EDUCACIONAL	81
	VITACURA	2855	No indica	81
	VITACURA	5708	COMERCIAL	81
	VITACURA	4171	COMERCIO	81
18	VITACURA	3724	COMERCIO	81
	VITACURA	9263	EDUCACIONAL	81
TOTAL				
36				

Cambios de destino / calle / año
Período 1977 a 1992

Sub-Total	CALLE	Nº	NUEVO DESTINO	AÑO
6	VITACURA	7512	COMERCIO	81
	VITACURA	3506	EDUCACIONAL	81
	VITACURA	4269	COMERCIO	81
	VITACURA	3446	COMERCIO	81
	VITACURA	3352	COMERCIO	81
	VITACURA	2967	COMERCIO	81
8	VITACURA	4251	COMERCIO	82
	VITACURA	6838	EDUCACIONAL	82
	VITACURA	4085	COMERCIO	82
	VITACURA	3763	COMERCIO	82
	VITACURA	7145	COMERCIO	82
	VITACURA	7235	COMERCIO	82
	VITACURA	6260	COMERCIO	82
	VITACURA	2967	COMERCIO	82
11	VITACURA	4139	COMERCIO	83
	VITACURA	4089	COMERCIO	83
	VITACURA	2937	COMERCIO	83
	VITACURA	3595	COMERCIO	83
	VITACURA	6430	COMERCIO	83
	VITACURA	3571	COMERCIO	83
	VITACURA	7269	COMERCIO	83
	VITACURA	6638	EDUCACION	83
	VITACURA	6838	ART NAUTICA	83
	VITACURA	7011	COMERCIO	83
	VITACURA	6260	EDUCACION	83
8	VITACURA	4130	COMERCIO	84
	VITACURA	4180	COMERCIAL	84
	VITACURA	8014	JARDIN INF ANTE	84
	VITACURA	4159	COMERCIO	84
	VITACURA	6485	COMERCIO	84
	VITACURA	3396	COMERCIO	84
	VITACURA	3841 DEP A	COMERCIO	84
	VITACURA	3390	COMERCIO	84
2	VITACURA	3285	COMERCIO	85
	VITACURA	3546-3554	COMERCIO	85
TOTAL 35				

Cambios de destino / calle / año
Período 1977 a 1992

Sub-Total	CALLE	Nº	NUEVO DESTINO	AÑO	
5	VITACURA	4887	COMERCIO	86	
	VITACURA	5314	COMERCIO	86	
	VITACURA	6721	COMERCIO	86	
	VITACURA	3456	COMERCIO	86	
	VITACURA	5363	OFICINAS	86	
	VITACURA	9218	COMERCIO	87	
	VITACURA	3269	COMERCIO	87	
	VITACURA	5321	COMERCIO	87	
	VITACURA	9019	COMERCIO	87	
	VITACURA	2965	COMERCIO	87	
	VITACURA	5748	COMERCIO	87	
	VITACURA	10070	COMERCIO	87	
	9	VITACURA	6640	COMERCIO	87
		VITACURA	9579	COMERCIO	87
14	VITACURA	5410	COMERCIO	88	
	VITACURA	8201	COMERCIO	88	
	VITACURA	5079	COMERCIO	88	
	VITACURA	6636	OFICINAS	88	
	VITACURA	3797	COMERCIO	88	
	VITACURA	6390	COMERCIO	88	
	VITACURA	7498	COMERCIO	88	
	VITACURA	5171	COMERCIO	88	
	VITACURA	7587	COMERCIO	88	
	VITACURA	3809	COMERCIO	88	
	VITACURA	5091	EQUIPAMIENTO DE SALUD	88	
	VITACURA	4873	HÓTEL DE TURISMO	88	
	VITACURA	5406	COMERCIO	88	
	VITACURA	5446-5456	COMERCIO	88	
13	VITACURA	5450	COMERCIO	89	
	VITACURA	5149	COMERCIO	89	
	VITACURA	3098	COMERCIO	89	
	VITACURA	5458	COMERCIO	89	
	VITACURA	6562	COMERCIO	89	
	VITACURA	6857	COMERCIO	89	
	VITACURA	5454	COMERCIO	89	
	VITACURA	5277	COMERCIO	89	
	VITACURA	5155	OFICINAS	89	
	VITACURA	6460	COMERCIO	89	
	VITACURA	5447	COMERCIO	89	
	VITACURA	8104	COMERCIO	89	
	VITACURA	9511	COMERCIO	89	
TOTAL					
41					

Cambios de destino / calle / año
Periodo 1977 a 1992

Sub-Total	CALLE	Nº	NUEVO DESTINO	AÑO
3	VITACURA	5708	SERVICIOS ARTESANALES	89
	VITACURA	8111	COMERCIO	89
	VITACURA	9102	COMERCIO	89
26	VITACURA	2943	COMERCIO	90
	VITACURA	8157	COMERCIO	90
	VITACURA	9015	EDUCACION Y COMERCIAL	90
	VITACURA	3419	COMERCIO	90
	VITACURA	7458	COMERCIO	90
	VITACURA	3591	COMERCIO	90
	VITACURA	6496	COMERCIO	90
	VITACURA	6427	COMERCIO	90
	VITACURA	5393	COMERCIO	90
	VITACURA	2955	SERVICIOS PROFESIONALES	90
	VITACURA	5372 D/A-B	COMERC. Y SERV. PROFESIONALES	90
	VITACURA	8090	COMERCIO	90
	VITACURA	6643	COMERCIAL	90
	VITACURA	9150	COMERCIO	90
	VITACURA	5336-5342	COM Y SERV PROFESIONALES	90
	VITACURA	8126	COMERCIAL	90
	VITACURA	8509	COMERCIO	90
	VITACURA	5461	COMERCIO	90
	VITACURA	8132	COMERCIO	90
	VITACURA	6459	SERVICIOS PROFESIONALES	90
	VITACURA	2855	SERVICIOS PROFESIONALES	90
	VITACURA	9607	SERVICIOS PROFESIONALES	90
	VITACURA	2941	COMERCIAL	90
	VITACURA	3335	COMERCIO Y SERV. PROF.	90
	VITACURA	5534	SERV PROFESIONALES COMERCIO	90
	VITACURA	4160	COMERCIO	90
2	VITACURA	No indica	COMERCIO	No indica
	VITACURA	4113-4135	COMERCIO	No indica
2	WALTER SCOTT	1681	COMERCIO	
	WALTER SCOTT	1305	JARDIN INFANTE	
1	WISCONSIN	1200	JARDIN INFANTE	
TOTAL				
31				

30/11/99

MEMORIA EXPLICATIVA PRCV-93

ANEXO No. 5

ANALISIS CRECIMIENTO POBLACION
Y VIVIENDA

- * CENSO POBLACION 1970
- * CENSO POBLACION Y VIVIENDA 1982
- * CENSO POBLACION Y VIVIENDA 1992
- * UNIDADES VECINALES

UNIDADES VECINALES EN LA
COMUNA DE VITACURA

1. Límites de las Unidades Vecinales.

1. Unidad Vecinal A-1.

Deslindes: Norte, eje río Mapocho desde puente Lo Saldes hasta Puente Américo Vespucio. Oriente, eje Avda. Américo Vespucio desde eje río Mapocho hasta eje Avda. Presidente Kennedy. Sur, eje Avda. Kennedy desde eje Avda. Américo Vespucio hasta eje río Mapocho.

2. Unidad Vecinal A-2.

Deslindes: Norte, eje Avda. Vitacura desde eje Avda. Américo Vespucio hasta el eje Avda. Manquehue pasando por el eje de la calzada Sur de Avda. Vitacura en la Plaza Irene Frei. Oriente, eje Avda. Manquehue desde el eje de la calzada sur de Avda. Vitacura en Plaza Irene Frei hasta eje Avda. Presidente Kennedy. Sur, eje Avda. Presidente Kennedy desde Avda. Manquehue hasta eje Avda. Américo Vespucio. Poniente, eje Avda. Américo Vespucio desde eje Avda. Presidente Kennedy hasta eje Avda. Vitacura.

3. Unidad Vecinal A-3.

Deslindes: Norte, eje calle Espoz desde eje Avda. Américo Vespucio hasta eje Avda. Manquehue. Oriente, eje Avda. Manquehue desde eje calle Espoz hasta el eje de la calzada norte de Avda. Vitacura en plaza Irene Frei continuando la sur por el eje de la calzada poniente de la Rotonda hasta el encuentro de los ejes de la calzada sur de Avda. Vitacura y Avda. Manquehue. Sur, eje Avda. Vitacura desde eje Avda. Manquehue hasta eje Avda. Américo Vespucio. Poniente, eje Avda. Américo Vespucio desde eje Avda. Vitacura hasta la calle Espoz.

4. Unidad Vecinal A-4.

Deslindes: Norte, eje río Mapocho desde puente Américo Vespucio hasta prolongación al norte del eje de la Avda. Manquehue. Oriente, eje Avda. Manquehue y su prolongación al norte, del eje río Mapocho hasta eje calle Espoz. Sur, eje calle Espoz desde eje Avda. Manquehue hasta eje Avda. Américo Vespucio. Poniente, eje Avda. Américo Vespucio desde eje calle Espoz hasta eje río Mapocho.

5. **Unidad Vecinal A-5.**

Deslindes: Norte, eje río Mapocho desde prolongación al norte de eje Avda. Manquehue hasta prolongación al norte de la línea de los fondos de los sitios ubicados en la acera oriente de la calle Juan XXIII, y su prolongación al norte desde el eje río Mapocho hasta la prolongación oriente del eje de la calle Eduardo Acevedo continuando al poniente por esta prolongación eje calle Juan XXIII. Sur, eje calle Juan XXIII desde eje calle Eduardo Acevedo hasta el eje de la calzada norte de Avda. Vitacura en plaza Irene Frei, continuando al sur por el eje de la calzada sur de Avda. Vitacura y Avda. Manquehue. Poniente, deslindes oriente Unidades Vecinales A-3 y A-4, desde el encuentro de los ejes de la calzada sur de Avda. Vitacura y Avda. Manquehue en plaza Irene Frei hasta eje río Mapocho.

6. **Unidad Vecinal A-6.**

Deslindes: Norte, eje Avda. Vitacura desde el encuentro de los ejes de Avda. Manquehue y calzada sur de Avda. Vitacura en plaza Irene Frei hasta el eje de calle Gerónimo de Alderete. Oriente, eje calle Gerónimo de Alderete desde eje Avda. Vitacura hasta eje Avda. Presidente Kennedy. Sur, eje Avda. Presidente Kennedy desde eje calle Gerónimo de Alderete hasta eje Avda. Manquehue. Poniente, eje Avda. Manquehue desde eje Avda. Presidente Kennedy hasta el eje de la calzada sur de Avda. Vitacura en Plaza Irene Frei.

7. **Unidad Vecinal A-7.**

Deslindes: Norte, eje calle Las Hualtatas desde eje calle Gerónimo de Alderete hasta eje Avda. Padre Hurtado. Oriente, eje Avda. Padre Hurtado desde eje calle Las Hualtatas hasta eje Avda. Presidente Kennedy. Sur, eje Avda. Presidente Kennedy desde eje Avda. Padre Hurtado hasta eje calle Gerónimo de Alderete. Poniente, eje calle Gerónimo de Alderete desde eje Avda. Presidente Kennedy hasta eje calle Las Hualtatas.

8. Unidad Vecinal A-8.

Deslindes: Norte, eje Avda. Vitacura desde eje calle Gerónimo de Alderete hasta eje Avda. Padre Hurtado. Oriente, eje Avda. Padre Hurtado desde eje Avda. Vitacura hasta eje calle Las Huaitatas. Sur, eje calle Las Huaitatas desde eje Avda. Padre Hurtado. Sur, eje calle Las Huaitatas desde eje Avda. Padre Hurtado hasta eje calle Gerónimo de Alderete. Poniente, eje calle Gerónimo de Alderete hasta eje calle Las Huaitatas hasta eje Avda. Vitacura.

9. Unidad Vecinal A-9.

Deslindes: Norte, eje río Mapocho desde la prolongación al norte de la línea de los fondos de los sitios ubicados en acera oriente de calle Juan XXIII hasta prolongación al norte del eje de Avda. Padre Hurtado. Oriente, eje Avda. Padre Hurtado y su prolongación al norte desde eje río Mapocho hasta eje Avda. Vitacura. Sur, eje Avda. Vitacura desde eje Avda. Padre Hurtado hasta el eje de la calzada sur de Avda. Vitacura en la Plaza Irene Frei siguiendo por este eje hasta su encuentro con eje Avda. Manquehue. Poniente, deslinde oriente Unidad Vecinal A-5 desde el encuentro de los ejes de la calzada sur de Avda. Vitacura, Avda. Manquehue en Plaza Irene Frei hasta eje del río Mapocho.

10. Unidad Vecinal A-10.

Deslindes: Norte, eje Avda. Vitacura desde eje Avda. Padre Hurtado hasta eje Avda. Tabancura. Oriente, eje Avda. Tabancura desde eje Avda. Vitacura hasta eje Avda. Presidente Kennedy. Sur, eje Avda. Presidente Kennedy desde eje Avda. Tabancura hasta eje Avda. Padre Hurtado. Poniente, eje Avda. Padre Hurtado desde eje Avda. Presidente Kennedy hasta eje Avda. Vitacura.

11. Unidad Vecinal A-11.

Deslindes: Norte, eje río Mapocho desde prolongación al norte de eje Avda. Padre Hurtado hasta eje Camino de Asís (Puente Nuevo). Oriente, eje Camino de Asís desde río Mapocho hasta eje Avda. Las Condes. Sur, eje Avda. Las Condes desde eje Camino de Asís hasta eje Avda. Tabancura continuando por este al norte hasta su intersección con eje Avda. Vitacura continuando por este eje al poniente hasta eje Avda. Padre Hurtado.

Poniente, eje Avda. Padre Hurtado y su prolongación al norte desde eje Avda. Vitacura hasta eje río Mapocho

12. Unidad Vecinal A-12.

Deslindes: Norte, límite del área de expansión urbana desde su intersección con deslinde oriente loteo Santa María de Manquehue hasta línea de cumbres que limita por el poniente la hoya del Estero Las Huattatas. Esta línea de cumbres desde el límite del área de expansión urbana siguiendo al sur pasando por el Portezuelo La Dehesa y línea de cumbres del cerro Alvarado hasta la puntilla oriente de este cerro y su prolongación hasta el eje de la calle Raúl Labbé. Oriente, eje calle Raúl Labbé entre puntilla oriente cerro Alvarado y eje río Mapocho (Puente Nuevo). Sur, eje río Mapocho desde Puente Nuevo hasta punto de intersección con la prolongación al sur del eje de la calle Gran Vía. Poniente, eje calle Gran Vía y su prolongación al sur desde eje río Mapocho hasta eje calle Vía Blanca, eje calle Vía Blanca desde eje calle Gran Vía hasta límite oriente del loteo Santa María de Manquehue, continuando por este límite al norte hasta su intersección con el límite de área de expansión urbana.

13. Unidad Vecinal A-13.

Deslindes: Norte, límite del área de expansión urbana desde límite comunal oriente hasta intersección con deslinde oriente del loteo Santa María de Manquehue. Oriente, límite poniente Unidad Vecinal A-12 desde límite área de expansión urbana hasta río Mapocho. Sur, eje río Mapocho desde prolongación al sur eje calle Gran Vía hasta la prolongación al sur del deslinde oriente del Parque Metropolitano. Poniente, límite oriente Parque Metropolitano y su prolongación al sur desde eje del río Mapocho hasta límite comunal continuando por este último hasta su encuentro con el límite del área de expansión urbana.

Cantidad de habitantes por Unidad Vecinal

COMUNA	U. VECINAL	CENSO 1982	PROYECCION 1990
VITACURA	A-1	11423	14150
	A-2	4615	5717
	A-3	4179	5177
	A-4	10273	12725
	A-5	5277	6537
	A-6	4603	5702
	A-7	3814	4724
	A-8	4910	6082
	A-9	7143	8848
	A-10	8627	10686
	A-11	4533	5615
	A-12	1705	2112
	A-13	820	1091
TOTAL		71922	89091

Condensado estadístico por Unidad Vecinal

U. VECI NAL	S U P E R F I C I E					D E N S I D A D			
	POBLA- CION	VIVI- ENDA	UNIDAD VECINAL HA.	AREA VERDE MT2	% A. VERDE	HABT. POR HA.	VIVIEN- POR HABIT.	HABIT. POR VI- VIVIEN	MT2 A VERDES HABIT.
A-1	11423	2682	237.75	86494	3.63	48.04	11.29	4.26	7.57
A-2	4615	1037	98.66	38730	3.91	46.78	10.51	4.45	8.40
A-3	5148	1141	79.25	10592	1.34	64.95	14.39	4.77	2.53
A-4	9740	2020	164.08	48935	2.90	58.31	12.31	4.76	4.76
A-5	5277	1097	87.89	22926	2.59	60.04	12.48	4.81	4.33
A-6	4603	996	73.66	78135	10.56	62.49	13.52	4.62	16.97
A-7	3814	904	53.18	66695	12.58	71.71	16.99	4.22	17.49
A-8	4910	1142	55.18	20490	5.10	88.98	20.69	4.29	5.80
A-9	7199	1716	152.78	19649	1.23	47.12	11.23	4.16	2.75
A-10	8627	1830	100.52	45225	4.40	85.92	18.31	4.69	5.24
A-11	4533	1102	185.62	16111	0.87	24.42	5.93	4.11	3.55
A-12	1252	253	395.71	5200	0.13	3.16	0.63	4.86	3.05
A-13	781	172	567.11	89076	1.57	1.37	0.30	4.36	1.57
TOTAL	71922	16092	2251.39	536286	2.48	31.94	7.15	4.47	2.48

FUENTE: INE (DATOS PRELIM, CENSO 1982)

Juntas de Vecinos Comuna de Vitacura por Unidad Vecinal

VECINAL / VECINOS	PRESIDENTE	V. PRESIDENTE	SECRETARIO	TESORERO	DIRECTOR	DIRECTOR	DIRECTOR
A-1 VITACURA EL CASTILLO	SARA KAVAS BUSTAMANTE	JIMES ZON INDICA	CAMELIA GARCIA BOTAZON	MERCEDES TAGLE FERRAZZADAL	SARA COZMELIA MUÑOZ C.	MARCELO LABARCA	
A-2 LAS HUERTAS	MARÍA E. GRASSA SU PREISLER		JANITA GAMPER NEED	GASTO VALDOSO MUNOZ	BORIS DE BETTINCOURT R.	CARLOS HOFFE JACOBS	MARIA BAGGE DURAN
A-3 LOUIS PASTEUR	GERARDO JACOB SCHMIDT		LUCKY EITEL JONES	BENZO FENSO DE MARCHI	EUGENIA GARCIA FUGARTE	OSCAR SUAREZ TORRES	ENRIQUE PONI FERNANDEZ
A-4 CACHQUE VITACURA	LEON DOMETKO PEREZ	MARTACORONADO GROSSETETE	MARIA TIRAPIGUA BERCKIFF	MARIA GIBLIA PERRIER ANAYA	ESERCIO URREJOLA INDIAS	MAUR. MOCOAIN FICHERBERG	
A-5 JARDINES DE MANQUEU	GONZALO MARCIAN SUTIL		VICENTE PEREZ YADAL	FERNANDO COMEZ MAYOL	OSCAR SMILLING FUCHSLOCHER	GUI. VALENZUELA FERRAZZADAL	
A-6 MANQUEU	BERNABE PINTO POLANCO	FELIPE CACERES SERUKA	MARIA ZARGATO BERNARD	GLORIA DOMAGO BOETTCHER	JUAN ARSBERG FRIVERA	LUIS GOMEZ LEON	
A-7 VILLA EL DORADO	MIGUEL HECHANDI BERNANDEZ	JULIO URZUA URZUA	ABRAHAM COVIER FIGUEROA	HECTOR BERNANDEZ YALEZE	CARLOS PIERLES LOBOS	CARLOS CONTRERA BARADO	
A-8 LOS CASTAÑOS	LOUISA RECARRE SAAYEDRA	GUSTAVO LEON ALARCON	CWILLERMO SILVA ZURIGA	FERNANDO PINTO BERNANDEZ	ENRIQUE MORAGA NAVARETE	MARIA FLORES MENCUAL	JOHN SOLARI DIAZ
A-9 EL BELTRAN			CARLOS BERKENSE GONZALEZ	EDUARDO ORAZUN CANAS	ALBERTO REYES FARAT	MART JEANE DAVID CLANKE	
A-10 TABACURA	VALYARD GUTIERRE RODRIGUEZ	SERGIO CASTEL BLANCO IGARTE	GLORIA ORREGO KOPPMANN	M. MC. MACNAUL CARDENAS	ANDREA SCHIAVET SPOERE	JANA MARIA SUBETA FRIAS	
A-11 VITACURA ORIENTE	JUANITA LERA LARRAIN	MAX BURR RODRIGUEZ	STGO. CLARKS MARIK	HECTOR MERCADO VALENZUELA	BERNABE LARRAIN CIANUT	DIEGO IBAREZ LANGLOIS	
A-12 EL CURRO	IRVIN HULT KAMFFMANN	BERNANDO EITEL POLLIH	SILVA CONCHA C.	YERO, HINOSEROS FRIVERA	SILVA CONCHA CERDA	EDUARDO ALFARO DONES	PAOLO CALIT MUTTE
A-13 STA. MARIA DE MANQUEU	ALBERTO SUFFIA IG. DE LA INVERIA	JUAN C. DELANO TORTUZAR	CARLOS SCHMIDT MUNA	EDUARDO REINSTEINER BLASENSTEIN	TER. DE LA LUZ BIANCHI PALMA		

Centros de Madres por Unidad Vecinal

Centros de Madres con Personalidad Jurídica registradas en el Departamento de Organizaciones Comunitarias

VITACURA	:	NOMBRE C. DE MADRE	:	REPRESENTANTE LEGAL	:	DOMICILIO
1	:	A-1	:	LA ARaucAMA	:	LUCIA ROVENO TORRES : LAS NIETES 3015 B. 301
2	:	A-1	:	EL PAHAL	:	LINES RDA MUJICA : JUAN BAPTISTA PASTERES 2500
3	:	A-7	:	EL CANELO	:	MARIA TERESA DIAZ : A. VESPCIO 1061
4	:	A-7	:	VILLA EL DORADO	:	CAYILA JARA : LAS TRAMUCRAS 30
5	:	A-8	:	ARTESANIA DE VITACURA	:	LIDIANA ARENAS YERA : GERONIMO DE ALDRETE 1471
6	:	A-8	:	VALLA LOS CASTAÑOS	:	MARIA CATALINA SUAZO : COLOMBIA 1172

Centros de Madres sin Personalidad Jurídica registradas en el Departamento de Organizaciones Comunitarias

VITACURA	:	NOMBRE C. DE MADRE	:	REPRESENTANTE LEGAL	:	DOMICILIO
1	:	A-7	:	LAS TRANQUERAS DEL DORADO	:	MARIA TERESA REECHAKI : VIRGINIA 7950
2	:	A-8	:	OBRAS SOCIALES DEMANUEVIVE	:	CECILIA LEIVA B. : LAS INALTATAS 5754
3	:	A-8	:	CARICAS ARTESANAS	:	ELTA CARMENAS I. : PETRUSKA 1470
4	:	A-10	:	LOS REALES DE VITACURA	:	MARIA GONZALEZ VALLE : EL SOLIACO 9100

Año de obtención de la Personalidad Jurídica por Centros de Madres

VECINAL	C. DE MADRES	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	87
A-1	:	2	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
A-2	:	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
A-3	:	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
A-7	:	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
A-8	:	3	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
A-11	:	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Centros de Madres que no registran Personalidad Jurídica en el Departamento de Organizaciones Comunitarias

UNIDAD VECINAL	:	No CENTROS DE MADRES
A-7	:	1
A-8	:	2
A-10	:	1

Clubes Deportivos por Unidad Vecinal

**Clubes Deportivos con Personalidad Jurídica registrada en el
Departamento de Organizaciones Comunitarias**

UNIDAD VECINAL	No CLUBES :	AÑO DE OBTENCIÓN PERSONALIDAD JURÍDICA										
		63	70	80	81	82	83	84	85	86	87	88
A-7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
A-8	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1

Cuadro Anexo
Unidades Vecinales

Áreas verdes mantenidas por Unidades Vecinales
(Fuente: Dirección de Parques y Jardines, Municipalidad de Las Condes)

Unidad Vecinal	Nº Áreas Verdes	Sup. Aprox. Há.
A-1	10	11,2
A-2	-	-
A-3	-	-
A-4	23	3,75
A-5	4	0,3
A-6	7	4,3
A-7	13	3,8
A-8	9	2,8
A-9	8	0,6
A-10	1	0,6
A-11	11	1,6
A-12	2	4,3
A-13	-	-
		Aprox. 34,65 há.

PUBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
01			
01			
001	299	150	149
002	18	10	8
003	46	18	28
004	13	6	7
005	70	35	35
006	30	17	21
007	16	9	7
008	62	28	34
009	80	46	34
010	57	33	24
011	45	24	21
013	40	18	22
014	17	8	9
015	829	316	513
017	85	29	56
018	256	84	172
019	77	28	49
020	217	82	135
021	91	31	60
022	191	66	125
023	16	5	11
024	99	40	59
025	59	24	35
027	128	48	80
028	20	7	13
029	26	10	16
030	155	60	95
031	86	30	56
032	51	17	34
033	93	31	62
034	35	14	21
035	154	64	90
036	124	46	78

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
-------------------------	-------	---------	---------

01

01

037	185	83	102
038	166	57	111
039	67	28	39
040	103	44	59
041	139	50	89
042	146	60	86
043	133	63	70
044	65	29	36
045	85	30	55
047	257	97	160
048	288	109	179
049	275	111	164
050	43	17	26
054	152	59	93
055	90	36	44
056	175	59	116
057	155	56	99
058	152	52	100
059	100	41	59
060	81	34	47
061	172	64	108
062	38	12	26
063	235	101	134
064	115	49	72
065	57	23	34
066	140	54	86
067	225	77	148
068	266	103	163
069	135	55	80
070	87	31	56
071	181	78	103
072	109	47	62
073	89	38	51

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTritos, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO	ZONA	MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
01					
	01				
		074	115	45	70
		075	136	50	86
		076	176	80	96
		077	165	68	97
		078	105	45	60
		079	52	24	28
		080	65	30	35
		084	104	40	64
		085	86	36	50
		086	94	47	47
		087	227	90	137
		088	150	60	90
		089	142	52	90
		092	133	60	73
		093	101	46	55
		094	91	36	55
		095	158	58	100
		096	147	54	93
		099	64	21	43
		101	361	146	215
		102	39	12	27
		103	39	22	17
		104	53	20	33
		105	79	35	44
		106	147	58	89
		107	74	23	51
		109	116	48	68
		500	2	1	1
TOTAL ZONA	01				
TOTAL DISTRITO	01		11.514	4.582	6.932

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
-------------------------	-------	---------	---------

02

01

001	36	18	18
002	244	97	147
003	92	40	52
004	270	111	159
005	114	47	67
006	132	68	64
007	255	112	143
008	153	62	91
009	120	48	72
010	142	55	87
011	164	68	96
012	150	62	88
013	137	52	85
014	450	179	271
015	5	1	4
016	293	122	171
017	221	99	122
018	182	81	101
019	77	33	44
020	253	95	158
021	263	105	158
022	112	51	61
023	71	28	43
024	115	51	64
025	233	91	142
026	207	90	117
027	142	65	77
028	203	68	135
029	250	102	148
030	132	62	70
031	86	34	52
032	82	33	49
033	83	31	52

POBLACION TOTAL POR SEXO SEGUN MANZANAS Y ZONAS I
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO:	ZONA:	MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
02					
	01				
		034	79	31	48
		035	101	41	60
		036	62	22	40
		037	374	148	226
		038	92	38	54
		039	203	82	121
		040	2		2
		041	27	14	13
		042	110	47	71
		043	38	14	24
		044	222	91	131
		045	114	49	65
		046	125	44	81
		047	144	65	79
		048	30	9	21
		049	343	133	210
		050	107	48	59
		051	115	40	75
		052	78	30	48
		053	27	9	18
		054	62	22	40
		055	78	30	48
		056	109	49	60
		057	101	44	57
		058	97	43	54
		059	270	111	159
		060	88	35	53
		061	41	17	24
		062	47	20	27
		063	73	27	46
		064	109	44	65
		065	134	48	86
		066	132	57	75

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO: ZONA: MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
02			
01			
067	227	98	129
068	73	31	42
069	121	66	55
070	113	50	63
071	136	61	75
072	360	134	226
073	68	27	41
075	56	26	30
076	56	23	33
077	72	36	36
078	65	23	42
079	57	24	33
080	64	26	38
081	73	30	43
082	80	30	50
083	48	19	29
084	161	62	99
085	142	58	84
086	162	65	97
087	137	56	81
088	88	36	52
089	86	33	53
090	197	83	114
091	76	37	39
092	100	45	55
095	52	18	34
096	108	35	73
097	165	61	104
098	34	15	19
101	158	64	94
102	63	32	31
104	190	50	50
105	232	98	134

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTritos, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA | TOTAL | HOMBRES | MUJERES

02

01

106	144	63	81
107	105	34	71
108	211	79	132
109	75	30	45
110	34	13	21
111	102	41	61
112	97	44	53
115	60	29	31
116	83	42	41
117	307	146	161
118	118	67	51
119	150	77	73
121	59	30	29
123	25	14	11
124	36	17	19

TOTAL ZONA

01

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTritos, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
02			
02			
001	226	93	133
002	65	29	36
003	146	62	84
004	83	28	55
005	80	28	52
006	64	24	42
007	252	92	160
008	262	107	155
009	204	78	126
010	156	71	85
011	174	71	103
012	335	126	209
013	196	103	93
014	118	43	75
015	100	45	55
017	167	69	98
018	133	57	76
019	7	5	2
021	90	37	53
022	78	35	43
023	108	35	73
024	162	71	91
025	116	43	73
026	136	48	88
027	132	58	74
028	273	102	171
029	143	52	91
030	72	23	49
031	98	37	61
032	83	40	48
033	92	41	51
034	114	46	68
039	54	24	30

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO	ZONA	MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
	02				
		02			
		040	103	43	60
TOTAL ZONA		02	4.629	1.866	2.763

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
-------------------------	-------	---------	---------

02

03

005	8	2	6
006	205	90	115
007	152	62	90
008	114	45	69
009	46	16	30
010	158	59	99
011	214	80	134
012	36	15	21
013	80	30	50
014	65	27	38
015	28	10	18
016	26	10	16
017	52	23	29
018	68	31	37
019	95	47	48
020	62	24	38
021	62	27	35
022	125	45	80
023	74	31	43
024	44	18	26
025	43	17	26
027	100	41	59
028	277	130	147
029	63	19	44
030	62	18	44
031	28	13	15
032	100	40	60
034	158	64	94
035	81	41	40
036	191	85	106
037	53	20	33
038	119	43	76
039	23	6	17

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	
02				
03				
040	30	12	18	
041	136	61	75	
043	337	137	200	
045	386	149	237	
046	121	41	80	
047	107	42	65	
048	131	55	76	
049	187	80	107	
050	169	58	111	
052	111	46	65	
053	297	116	181	
054	113	43	70	
055	74	28	46	
056	96	36	60	
TOTAL ZONA	03	5.307	2.133	3.174
TOTAL DISTRITO	02	24.483	10.040	14.443

MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO	ZONA	MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
03					
	01				
		001	16	9	7
		002	14	7	7
		003	7	3	4
		004	24	14	10
		005	9	6	3
		009	17	7	10
		011	4	2	2
		012	4	3	1
		013	52	22	30
		015	30	11	19
		016	59	18	41
		017	17	6	11
		018	55	27	28
		019	9	3	6
		020	13	7	6
		021	39	21	18
		022	84	40	44
		023	55	23	32
		024	137	60	77
		025	57	22	35
		026	32	13	19
		027	52	29	23
		028	19	10	9
		029	39	19	20
		030	77	34	43
		031	65	30	35
		032	12	4	8
		033	126	58	68
		034	40	16	24
		035	120	55	65
		036	74	32	42
		037	45	22	23
		038	60	27	33

MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1992

DISTRITO	ZONA	MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
03					
	01				
		039	45	19	26
		040	48	22	26
		041	50	28	22
		042	105	45	60
		043	204	79	125
		044	17	8	9
		045	188	93	95
TOTAL ZONA	01		2.120	954	1.166
TOTAL DISTRITO	03		2.120	954	1.166

MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO	ZONA	MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
04					
	01				
		001	335	133	202
		002	38	20	18
		003	183	66	117
		004	82	29	54
		005	72	28	44
		006	87	37	50
		007	58	17	41
		008	145	62	83
		009	37	17	20
		010	136	55	81
		011	779	321	458
		012	56	22	34
		013	21	10	11
		014	334	136	198
		015	55	21	34
		016	38	18	20
		019	144	53	91
		020	48	17	31
		021	53	25	28
		022	235	99	136
		023	72	37	35
		024	134	64	70
		025	480	202	278
		026	140	55	85
		027	117	54	63
		028	100	48	52
		029	44	18	26
		030	86	32	54
		031	55	21	34
		032	109	40	69
		033	125	49	76
		034	415	185	230
		035	22	9	13

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
04			
01			
036	72	34	38
037	120	45	75
038	85	34	51
039	114	40	66
040	69	26	43
042	84	33	51
043	76	32	44
044	71	29	42
045	54	21	33
047	223	104	119
048	87	40	47
049	91	40	51
050	71	33	38
051	64	30	34
052	35	15	20
053	54	23	31
054	31	12	19
055	95	42	53
056	65	28	37
058	61	26	35
059	38	14	22
060	14	6	8
061	104	50	54
062	32	16	16
063	79	33	46
064	89	40	49
065	104	41	63
066	96	41	55
067	81	29	52
068	131	56	75
069	7	4	3
TOTAL ZONA	01	3.026	4.206

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA | TOTAL | HOMBRES | MUJERES

04

02

003	4	1	3
004	157	71	86
005	66	26	40
006	379	157	222
008	74	31	43
009	92	38	54
010	69	28	41
011	60	20	40
012	96	38	58
013	167	70	97
014	9	7	2
015	170	72	98
016	134	60	74
017	101	42	59
018	72	33	39
019	393	175	218
020	50	21	29
021	151	68	83
022	93	37	56
023	63	24	39
024	69	28	41
025	123	57	66
026	41	16	25
027	56	24	32
028	72	37	35
029	89	39	50
030	75	34	41
031	46	22	24
032	88	48	40
033	54	18	36
034	57	27	30
035	35	16	19
036	132	56	76

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
04			
02			
037	188	82	106
038	108	44	64
041	73	28	45
042	80	37	43
043	54	23	31
044	50	21	29
045	317	131	186
046	191	78	113
047	76	37	39
048	283	120	163
049	71	35	36
050	65	31	34
051	53	25	28
052	158	61	97
053	78	28	50
054	225	95	130
055	44	20	24
056	57	30	27
057	71	30	41
058	63	29	34
059	35	11	24
060	45	16	29
061	538	257	281
062	64	27	37
063	57	27	30
064	26	11	15
065	47	26	21
066	44	19	25
067	6	4	2
068	64	25	39
069	52	25	27
070	46	19	27
071	49	24	25

MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO	ZONA	MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
04					
	02				
		072	40	21	19
		073	106	43	63
		074	362	155	207
		075	76	34	42
		076	56	20	36
		077	103	44	59
		078	123	50	73
		079	55	28	27
		080	40	19	21
		081	26	9	17
		082	50	22	28
		083	143	50	93
		084	47	18	29
		085	191	91	110
		086	61	29	32
		087	52	26	26
		088	115	36	79
		089	49	21	28
		090	62	27	35
		091	378	166	212
		092	130	67	63
		097	166	85	81
		098	53	29	24
		099	78	40	38
		100	37	19	18
		101	37	15	22
		102	49	25	24
		103	57	30	27
		104	55	26	29
		105	61	33	28
		106	131	69	62
		107	77	39	38
		108	61	29	32

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS Y ZONAS I
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
04			
02			
109	61	31	30
110	59	25	34
111	54	21	33
112	13	6	7
113	13	6	7
115	18	9	9
116	40	13	27
117	33	19	14
118	72	33	39
119	67	34	33
120	71	34	37
121	78	35	43
122	57	31	26
123	44	18	26
124	75	32	43
125	159	84	75
126	271	128	143
127	44	18	26
128	44	20	24
129	73	35	38
130	33	18	15
131	21	9	12
132	153	78	75
133	45	22	23
134	88	39	49
136	38	15	23
137	184	68	116
138	86	40	46
139	84	36	48
140	199	84	115
141	24	12	12
142	48	23	25
143	170	76	94

MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO	ZONA	MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
04					
	02				
		144	36	13	23
		145	26	11	15
		146	172	65	107
		147	115	66	49
		148	55	26	29
TOTAL ZONA		02		5.655	7.110

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	
04				
03				
001	105	48	57	
002	314	127	187	
003	14	7	7	
004	22	7	15	
005	131	54	77	
TOTAL ZONA	03	586	243	343
TOTAL DISTRITO	04	20.583	8.924	11.659

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
05			
01			
001	151	61	90
002	122	56	66
003	86	38	48
004	237	88	149
005	149	62	87
006	189	76	113
007	90	41	49
008	134	54	80
009	63	23	40
010	121	53	68
011	176	70	106
012	86	31	55
013	231	91	140
014	109	40	69
015	92	43	49
016	112	48	64
017	63	26	37
018	207	91	116
019	107	51	56
021	108	46	62
022	102	50	52
023	54	27	27
024	95	35	60
025	91	35	56
026	93	46	47
027	58	28	30
028	117	48	69
029	163	64	99
030	81	33	48
031	97	38	59
032	181	71	110
033	156	73	83
034	274	117	157

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	
05				
01				
036	85	38	47	
037	68	32	36	
039	61	26	35	
040	75	30	45	
043	84	31	53	
044	69	30	39	
TOTAL ZONA	01	4.637	1.941	2.696

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
05			
02			
001	102	45	57
002	125	47	78
004	98	43	55
005	94	43	51
006	102	47	55
007	98	51	47
008	103	40	63
010	101	51	50
011	84	38	46
012	153	70	83
013	121	60	61
015	119	66	53
016	72	30	42
018	175	86	89
019	206	84	122
021	273	117	156
022	49	21	28
023	90	32	48
024	90	33	57
025	119	48	71
026	205	94	111
027	217	93	124
028	92	32	50
029	62	29	33
030	70	30	40
031	164	77	87
032	123	54	69
033	105	42	63
034	170	66	104
035	89	36	53
036	81	43	38
037	104	43	61
038	105	50	55

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	
05				
02				
039	97	44	53	
040	99	52	47	
041	347	137	210	
042	149	61	88	
043	244	102	142	
TOTAL ZONA	02	4.877	2.137	2.740

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
-------------------------	-------	---------	---------

05

03

001	153	66	87
002	152	66	86
003	72	23	49
004	116	45	71
005	93	35	58
007	63	26	37
009	79	30	49
010	76	29	47
011	282	123	159
012	6	4	2
013	82	33	49
014	78	33	45
015	81	35	46
017	56	18	38
019	88	34	54
020	117	48	69
021	85	34	51
022	99	50	49
024	52	23	29
026	76	31	45
027	109	41	68
028	158	62	96
029	164	70	94
030	30	14	16
031	88	37	51
032	132	64	68
035	235	101	134
037	251	119	132
038	89	36	53
039	87	38	49
040	97	36	61
041	6	5	1
042	103	45	58

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
05			
03			
043	201	91	110
044	168	71	97
TOTAL ZONA	03 3.824	1.616	2.208
TOTAL DISTRITO	05 13.338	5.694	7.644
TOTAL COMUNA	72.038	30.194	41.844

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
-------------------------	-------	--------------	------------

01

01

001	71	71	
002	4	4	
003	10	10	
004	3	3	
005	16	16	
006	9	9	
007	3	3	
008	11	11	
009	18	18	
010	13	13	
011	12	12	
013	7	7	
014	3	3	
015	261	260	1
017	28	28	
018	81	80	1
019	13	13	
020	84	84	
021	17	17	
022	50	50	
023	6	6	
024	25	25	
025	13	13	
027	29	29	
028	5	5	
029	5	5	
030	34	34	
031	16	16	
032	13	13	
033	23	23	
034	5	5	
035	33	33	
036	23	23	

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO	ZONA	MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
01					
	01				
		037	34	34	
		038	32	32	
		039	14	14	
		040	19	19	
		041	29	29	
		042	30	30	
		043	39	39	
		044	15	15	
		045	16	16	
		047	54	54	
		048	51	51	
		049	62	62	
		050	9	9	
		054	33	33	
		055	16	16	
		056	29	29	
		057	34	34	
		058	30	30	
		059	26	26	
		060	11	11	
		061	33	33	
		062	8	8	
		063	51	51	
		064	23	23	
		065	14	14	
		066	29	29	
		067	52	52	
		068	111	111	
		069	34	34	
		070	18	18	
		071	44	42	
		072	21	21	
		073	27	27	

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
01			
01			
074	25	25	
075	48	48	
076	38	38	
077	36	36	
078	18	18	
079	13	13	
080	18	18	
084	18	18	
085	16	16	
086	20	20	
087	46	46	
088	33	33	
089	35	34	1
092	31	31	
093	25	25	
094	18	18	
095	33	33	
096	30	30	
099	14	14	
101	81	81	
102	8	8	
103	8	8	
104	8	8	
105	17	17	
106	26	26	
107	15	15	
109	23	23	
500	1		1
TOTAL ZONA 01		2.688	6
TOTAL DISTRITO 01		2.688	6

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
-------------------------	-------	--------------	------------

02

01

001	9	9
002	49	49
003	17	17
004	61	61
005	25	25
006	26	26
007	55	55
008	31	31
009	27	27
010	31	31
011	29	29
012	32	32
013	28	28
014	94	94
015	1	1
016	63	63
017	43	43
018	37	37
019	14	14
020	50	50
021	55	55
022	22	22
023	48	48
024	20	20
025	42	42
026	39	39
027	25	25
028	68	68
029	74	73
030	22	22
031	14	14
032	15	15
033	16	16

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
-------------------------	-------	--------------	------------

02

01

034	10	10
035	22	22
036	14	14
037	71	71
038	16	16
039	35	35
040	2	2
041	6	6
042	23	23
043	9	9
044	49	48
045	27	27
046	28	28
047	30	30
048	6	6
049	103	103
050	18	18
051	23	23
052	16	16
053	5	5
054	12	12
055	15	15
056	22	22
057	21	21
058	16	16
059	63	63
060	22	22
061	9	9
062	11	11
063	16	16
064	24	24
065	23	23
066	23	23

1

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
-------------------------	-------	--------------	------------

02

01

067	54	54
068	12	12
069	19	19
070	17	17
071	26	26
072	61	61
073	12	12
075	8	8
076	10	10
077	13	13
078	12	12
079	13	13
080	12	12
081	12	12
082	14	14
083	10	10
084	29	29
085	29	29
086	29	29
087	27	27
088	16	16
089	14	14
090	40	40
091	18	18
092	19	19
095	11	11
096	20	20
097	37	37
098	8	8
101	33	33
102	11	11
104	21	21
105	60	60

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
-------------------------	-------	--------------	------------

02

01

106	27	27	
107	19	19	
108	34	34	
109	12	12	
110	6	6	
111	19	19	
112	18	18	
115	12	12	
116	20	20	
117	65	65	
118	26	26	
119	32	32	
121	15	15	
123	4	4	
124	5	5	
TOTAL ZONA	01	3.019	2

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
02			
02			
001	48	48	
002	15	15	
003	47	47	
004	19	19	
005	16	16	
006	16	16	
007	51	51	
008	74	74	
009	46	46	
010	68	68	
011	39	39	
012	30	27	3
013	41	41	
014	26	26	
015	23	23	
017	32	32	
018	28	28	
019	2	2	
021	26	26	
022	18	18	
023	24	24	
024	36	36	
025	23	23	
026	25	25	
027	26	26	
028	68	68	
029	33	33	
030	18	18	
031	20	20	
032	19	19	
033	16	16	
034	36	36	
039	9	9	

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
02			
02			
040	23	23	
TOTAL ZONA 02	1.041	1.038	3

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
-------------------------	-------	--------------	------------

02

03

005	2	1	1
006	33	33	
007	27	27	
008	22	22	
009	26	26	
010	42	42	
011	61	61	
012	6	6	
013	15	15	
014	13	13	
015	5	5	
016	5	5	
017	9	9	
018	12	12	
019	19	19	
020	13	13	
021	12	12	
022	22	22	
023	15	15	
024	9	9	
025	8	8	
027	19	19	
028	49	49	
029	15	15	
030	12	12	
031	5	5	
032	21	21	
034	34	34	
035	15	15	
036	39	39	
037	13	13	
038	25	25	
039	4	4	

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
02			
03			
040	6	6	
041	28	28	
043	90	90	
045	84	84	
046	23	23	
047	24	24	
048	24	24	
049	33	33	
050	29	29	
052	19	19	
053	56	56	
054	24	24	
055	15	15	
056	22	22	
TOTAL ZONA 03	1.104	1.103	1
TOTAL DISTRITO 02	5.166	5.160	6

MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO:	ZONA:	MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
-----------	-------	---------	-------	--------------	------------

03

01

001	4	4	
002	4	4	
003	2	2	
004	6	6	
005	2	1	
009	3	3	
011	1	1	
012	2	2	
013	14	14	
015	7	7	
016	15	15	
017	3	3	
018	13	13	
019	2	2	
020	4	4	
021	6	6	
022	10	10	
023	9	9	
024	27	26	1
025	11	11	
026	7	7	
027	9	9	
028	5	4	1
029	11	11	
030	14	14	
031	12	12	
032	3	3	
033	21	21	
034	9	9	
035	21	21	
036	15	15	
037	9	9	
038	14	14	

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA | TOTAL | PARTICULARES | COLECTIVAS

DISTRITO	ZONA	MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
03					
	01				
		039	11	11	
		040	8	8	
		041	13	13	
		042	16	15	1
		043	36	36	
		044	2	2	
		045	41	41	
TOTAL ZONA	01		423	418	5
TOTAL DISTRITO	03		423	418	5

MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO:	ZONA:	MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
04					
	01				
		001	75	75	
		002	8	8	
		003	36	36	
		004	19	19	
		005	12	12	
		006	20	20	
		007	11	11	
		008	30	30	
		009	8	8	
		010	31	31	
		011	241	241	
		012	12	12	
		013	7	7	
		014	74	74	
		015	12	12	
		016	8	8	
		019	54	54	
		020	12	12	
		021	11	11	
		022	53	53	
		023	18	18	
		024	40	40	
		025	102	102	
		026	33	33	
		027	26	26	
		028	19	19	
		029	8	8	
		030	16	16	
		031	8	8	
		032	23	23	
		033	26	26	
		034	131	131	
		035	4	4	

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1962

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
-------------------------	-------	--------------	------------

04

01

036	17	17
037	23	23
038	29	29
039	20	20
040	16	16
042	18	18
043	18	18
044	14	14
045	12	12
047	51	51
048	21	21
049	19	19
050	18	18
051	15	15
052	10	10
053	12	12
054	7	7
055	17	17
056	12	12
058	12	12
059	8	8
060	2	2
061	23	23
062	6	6
063	17	17
064	22	22
065	22	22
066	20	20
067	18	18
068	29	29
069	3	3

TOTAL ZONA

01

1.719

MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
-------------------------	-------	--------------	------------

04

02

003	1	1
004	38	38
005	12	12
006	83	83
007	36	36
008	14	14
009	16	16
010	14	14
011	18	18
012	17	17
013	37	37
014	2	2
015	41	41
016	28	28
017	21	21
018	17	17
019	81	81
020	9	9
021	34	34
022	19	19
023	12	12
024	18	18
025	25	25
026	8	8
027	10	10
028	15	15
029	21	21
030	22	22
031	9	9
032	24	24
033	12	12
034	11	11
035	9	9

MÁNZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
-------------------------	-------	--------------	------------

04

02

036	31	31
037	39	39
038	20	20
041	12	12
042	13	13
043	10	10
044	12	12
045	62	62
046	56	56
047	14	14
048	76	76
049	16	16
050	13	13
051	10	10
052	29	29
053	14	14
054	45	45
055	11	11
056	12	12
057	17	17
058	12	12
059	7	7
060	13	13
061	131	131
062	16	16
063	11	11
064	8	8
065	12	12
066	12	12
067	1	1
068	11	11
069	11	11
070	12	12

MANZANAS COMUNA DE VITACURA SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
-------------------------	-------	--------------	------------

04

02

071	12	12	
072	11	11	
073	28	28	
074	78	78	
075	16	16	
076	12	12	
077	23	23	
078	28	28	
079	15	15	
080	8	8	
081	6	6	
082	9	9	
083	28	28	
084	10	10	
085	39	39	
086	16	16	
087	10	10	
088	8	7	
089	9	9	
090	12	12	
091	97	97	
092	25	25	
097	36	36	
098	14	14	
099	15	15	
100	8	8	
101	8	8	
102	12	12	
103	11	11	
104	12	12	
105	12	12	
106	26	26	
107	16	16	

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
-------------------------	-------	--------------	------------

04

02

108	12	12
109	12	12
110	10	10
111	10	10
112	3	3
113	4	4
115	4	4
116	7	7
117	6	6
118	18	18
119	14	14
120	14	14
121	18	18
122	12	12
123	8	8
124	17	17
125	29	29
126	60	60
127	8	8
128	12	12
129	12	12
130	7	7
131	4	4
132	33	33
133	10	10
134	21	21
136	8	8
137	37	37
138	16	16
139	15	15
140	36	36
141	5	5
142	9	9

MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO	ZONA	MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
04					
	02				
		143	32	32	
		144	9	9	
		145	6	6	
		146	64	63	1
		147	21	21	
		148	14	14	
	TOTAL ZONA	02	.	2.808	0

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
04			
02			
001	18	18	
002	51	51	
003	3	3	
004	3	3	
005	41	41	
TOTAL ZONA 02	116	116	
TOTAL DISTRITO 04	4.645	4.643	

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

 DISTRITO, ZONA, MANZANA | TOTAL | PARTICULARES | COLECTIVAS

05

01

001	53	53
002	26	26
003	25	25
004	47	47
005	31	31
006	38	38
007	20	20
008	30	30
009	13	13
010	27	27
011	43	43
012	20	20
013	43	43
014	24	24
015	20	20
016	19	19
017	11	11
018	37	37
019	21	20
021	21	21
022	18	18
023	10	10
024	20	20
025	20	20
026	20	20
027	12	12
028	25	25
029	28	28
030	16	16
031	23	23
032	36	36
033	31	31
034	65	65

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
05			
01			
036	19	19	
037	16	16	
039	14	14	
040	14	14	
043	19	19	
044	13	13	
TOTAL ZONA	01	989	987

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
05			
02			
001	22	20	2
002	24	24	
004	20	20	
005	20	20	
006	19	19	
007	20	20	
008	20	20	
010	20	20	
011	21	21	
012	25	25	
013	20	20	
015	25	25	
016	17	17	
018	33	32	1
019	44	44	
021	39	38	1
022	10	10	
023	16	16	
024	15	15	
025	27	27	
026	43	43	
027	131	131	
028	117	117	
029	12	12	
030	13	13	
031	33	33	
032	25	25	
033	21	21	
034	43	43	
035	20	20	
036	17	17	
037	22	22	
038	22	22	

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
05			
02			
039	22	22	
040	21	21	
041	76	76	
042	34	34	
043	47	47	
TOTAL ZONA 02	1.176	1.172	4

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO, ZONA, MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
-------------------------	-------	--------------	------------

05

03

001	32	32
002	35	35
003	18	18
004	29	29
005	22	22
007	15	15
009	22	22
010	21	21
011	60	60
012	1	1
013	21	21
014	21	21
015	26	26
017	14	14
019	22	22
020	28	28
021	21	21
022	24	24
024	14	14
026	21	21
027	26	26
028	38	38
029	35	35
030	3	2
031	20	20
032	33	33
035	50	50
037	57	57
038	19	19
039	20	20
040	21	21
041	1	1
042	23	23

1

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 MANZANAS COMUNA DE VITACURA CENSO 1982

DISTRITO: ZONA: MANZANA	TOTAL	PARTICULARES	COLECTIVAS
05			
03			
043	47	47	
044	43	43	
TOTAL ZONA 03	897	896	1
TOTAL DISTRITO 05	3.061	3.055	6
TOTAL COMUNA	15.989	15.964	25

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

 DISTRITO, ZONA, SECTOR | TOTAL | HOMBRES | MUJERES |

01

02

001	77	25	52
002	103	40	63
003	123	50	73
004	93	39	54
005	84	34	50
006	100	38	62
007	100	46	62
008	112	44	68
009	96	41	55
010	113	43	70
011	111	40	71
012	159	66	93
013	139	52	87
014	57	23	34
015	126	44	82
016	84	33	51
017	78	31	47
018	134	57	77
019	76	33	43
020	79	31	48
021	79	29	50
022	85	32	53
023	120	47	73
024	90	38	52
025	64	25	39
026	140	52	88
027	91	34	57
028	101	41	60
029	101	38	63
030	76	29	47
031	76	30	46
032	68	26	42
033	84	31	53

MUNICIPALIDAD DE VITACURA
 DIRECCION DE CUENAS

F. RECEP. 20-8
 N. ING. 221-
 CENSO 1970 138
 FOLIA

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO, ZONA, SECTOR	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
------------------------	-------	---------	---------

01

02

034	75	29	46
035	146	59	87
036	86	34	52
037	92	32	60
038	93	39	54
039	141	56	85
040	92	38	54
041	97	40	57
042	101	45	56
043	62	28	34
044	85	41	54
045	40	11	29
046	42	19	23
047	68	23	45
048	89	33	56
049	83	29	54
050	101	38	63
051	163	48	115
052	140	55	85
053	82	26	56
054	78	30	48
055	151	61	90
056	123	53	70
057	69	30	39
058	97	37	60
059	79	29	50
060	111	43	68
061	113	41	72
062	89	33	56
063	88	32	56
064	49	20	29
065	77	33	44
066	96	33	63

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1962

DISTRITO, ZONA, SECTOR	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	
01				
02				
067	78	30	48	
068	124	46	78	
069	77	29	48	
070	110	46	64	
071	99	34	65	
072	83	46	37	
073	92	38	54	
074	77	34	43	
075	101	45	56	
998	335	151	234	
TOTAL ZONA	02	7.561	2.959	4.602

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO: ZONA: SECTOR	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
------------------------	-------	---------	---------

01

03

001	79	34	45
002	143	57	86
003	61	24	37
004	73	34	39
005	97	46	57
006	17	11	6
007	44	17	27
008	119	51	68
009	48	19	29
010	46	17	29
011	82	31	51
012	67	24	43
013	79	40	39
014	37	8	29
015	71	22	49
016	98	36	62
017	85	32	53
018	113	40	73
019	106	44	62
020	109	40	69
021	110	41	69
022	63	24	39
023	78	33	45
024	113	39	74
025	138	56	82
026	132	55	77
027	92	35	57
028	101	42	59
029	78	34	44
030	101	40	61
031	61	25	36
032	127	44	83
033	169	69	100

PUBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO, ZONA, SECTOR	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
------------------------	-------	---------	---------

01

03

034	44	19	25
035	49	20	29
036	60	21	39
037	59	28	31
038	94	35	59
039	91	39	52
040	100	43	65
041	70	27	43
042	107	49	58
043	119	47	72
044	123	45	78
045	96	33	63
046	117	46	71
047	129	53	76
048	53	19	34
049	95	37	58
050	94	34	60
051	74	35	39
052	128	49	79
053	114	50	64
054	158	63	95
055	97	40	57
056	66	28	38
057	96	37	59
058	171	66	105
059	69	30	39
060	157	63	94
061	148	65	83
062	132	52	80
063	37	12	25
998	298	120	178

TOTAL ZONA

03

6.190

2.463

3.727

SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO, ZONA, SECTOR TOTAL HOMBRES MUJERES

01

04

034	145	52	93
035	72	24	48
036	86	29	57
037	94	47	47
038	80	31	49
039	137	58	79
040	82	31	51
041	71	33	38
042	76	32	44
043	39	18	21
044	94	39	55
045	96	40	56
046	158	64	94
047	8	3	5
048	35	18	17
049	109	56	53
050	43	12	31
051	89	32	57
052	58	24	34
053	13	6	7
054	95	37	58
055	39	12	27
056	101	40	61
057	206	77	129
058	134	50	84
059	117	49	68
060	17	5	12
061	53	18	35
998	335	136	199

TOTAL ZONA

04 6.253 2.508 3.745

SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO, ZONA, SECTOR | TOTAL | HOMBRES | MUJERES

01

05

001	48	26	22
002	29	19	10
003	11	3	8
004	31	14	17
005	39	18	21
006	2	1	1
007	46	24	22
008	19	6	13
009	18	10	8
010	42	15	27
011	55	24	31
012	62	29	33
013	18	8	10
014	29	13	16
015	9	4	5
017	4	3	1
018	74	34	40
019	110	49	61
020	46	19	27
021	23	12	11
022	19	11	8
023	59	25	34
024	58	26	32
025	66	28	38
027	129	48	81
028	89	25	64
029	104	40	64
030	70	28	42
031	48	21	27
032	30	15	15
033	58	32	26
034	40	16	24
035	71	21	50

SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO, ZONA, SECTOR	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	
01				
05				
036	16	6	10	
037	2	1	1	
038	13	6	7	
039	19	4	15	
040	60	23	37	
042	201	78	123	
043	134	60	74	
044	97	34	63	
045	125	54	71	
046	41	18	23	
047	46	14	32	
998	146	61	79	
TOTAL ZONA	05	2.450	1.026	1.424

SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO, ZONA, SECTOR | TOTAL | HOMBRES | MUJERES

01

06

001	104	44	60
002	103	43	60
003	133	45	88
004	3	2	1
005	29	11	18
006	61	24	37
007	72	23	49
008	82	32	50
009	39	18	21
010	32	17	15
011	42	20	22
012	89	43	46
013	49	21	28
014	37	34	53
015	48	20	28
016	82	33	49
017	44	18	26
018	100	53	47
019	59	20	39
020	21	7	14
021	88	46	42
022	51	22	29
023	105	41	64
024	13	9	4
025	19	9	10
026	57	25	32
027	98	41	57
028	72	28	44
029	31	16	21
030	92	30	62
031	49	23	26
032	72	27	45
034	2	1	1

SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO, ZONA, SECTOR | TOTAL | HOMBRES | MUJERES

DISTRITO	ZONA	SECTOR	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
01					
	06				
		035	71	34	37
		036	82	35	47
		037	54	28	26
		038	98	41	57
		039	82	34	48
		040	55	19	36
		041	86	38	48
		042	54	27	27
		043	69	28	41
		044	57	25	32
		045	82	36	46
		046	95	38	57
		047	71	21	50
		048	9	6	3
		049	48	16	24
		050	46	19	27
		051	56	31	25
		052	93	37	56
		053	70	34	36
		998	150	60	90
TOTAL ZONA	06		3.448	1.447	2.001

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1962

DISTRITO, ZONA, SECTOR	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
------------------------	-------	---------	---------

01

07

001	14	5	9
002	34	11	23
003	53	24	29
004	69	33	36
005	76	33	43
006	47	19	28
007	117	58	67
008	147	61	86
998	28	14	14
TOTAL ZONA	07	585	250

SECTORES COMUNA DE VITACORA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO, ZONA, SECTOR | TOTAL | HOMBRES | MUJERES

01

08

001	66	29	37
002	192	85	107
003	77	36	41
004	42	22	20
005	53	24	29
006	54	20	34
007	114	62	52
008	72	32	40
009	45	22	23
010	92	40	52
011	102	44	58
012	113	48	65
013	103	50	53
014	77	36	41
015	62	27	35
016	57	26	31
017	84	39	45
018	39	20	19
019	41	16	25
020	73	29	44
021	3	2	1
022	77	26	51
023	69	32	37
024	89	38	51
025	82	41	41
026	74	29	45
027	75	30	45
060	8	6	2
062	61	37	44

TOTAL ZONA

08

2.136

948

1.188

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO, ZONA, SECTOR TOTAL HOMBRES MUJERES

01

09

001	66	25	41
002	71	33	38
003	145	65	80
004	234	111	123
005	238	100	138
006	166	78	88
007	147	65	82
008	107	49	58
009	104	49	55
010	76	37	39
011	77	39	38
012	71	31	40
013	36	21	15
014	29	11	18
015	73	35	38
016	35	17	18
017	40	22	18
018	73	24	49
019	56	26	30
020	66	26	34
021	74	27	47
022	55	23	32
023	101	39	62
024	76	25	51
025	62	18	44
026	90	39	51
027	14	6	8
028	70	32	38
029	72	32	40
030	99	32	67
031	64	32	32
032	100	39	61
033	89	34	55

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO, ZONA, SECTOR	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	
01				
09				
034	122	52	70	
035	94	43	51	
036	97	46	51	
037	88	41	47	
039	47	18	29	
040	85	36	49	
041	113	41	72	
042	115	53	62	
043	90	35	55	
044	60	38	42	
045	76	29	47	
046	81	31	50	
047	76	35	41	
048	78	35	43	
049	21	14	7	
050	95	37	58	
051	96	38	58	
052	126	61	67	
062	136	63	75	
063	121	53	68	
064	105	70	107	
068	47	17	30	
069	31	14	17	
070	5	3	2	
998	274	127	147	
TOTAL ZONA	09	5.253	2.280	2.973

SECTORES COMUNALES POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1980

DISTRITO, ZONA, SECTOR | TOTAL | HOMBRES | MUJERES

01

10

001	76	32	44
002	89	35	54
003	70	34	36
004	58	24	34
005	112	49	63
006	87	40	47
007	150	60	84
008	89	35	54
009	98	37	61
010	110	44	66
011	76	33	43
012	61	24	37
013	61	27	34
014	92	35	57
015	52	20	32
016	130	59	71
017	41	16	25
018	87	36	51
019	52	24	28
020	73	27	46
021	50	27	23
022	91	38	53
023	92	39	53
024	102	40	62
025	102	38	64
026	8	4	4
028	24	11	13
029	17	7	10
030	12	7	5
031	5	1	4
034	11	6	5
036	7	6	1
037	9	5	4

REAGREGACION TOTAL POR SEXO SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO	ZONA	SECTOR	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
01					
	10				
		038	8	4	4
		040	10	4	6
		046	30	11	19
		047	46	24	22
		048	29	15	14
		049	61	26	35
		050	23	6	17
		052	4	1	3
		070	123	53	70
		071	75	39	36
		072	131	61	70
		073	67	26	41
TOTAL ZONA	10		2.881	1.196	1.685

SECCION POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

 DISTRITO, ZONA, SECTOR | TOTAL | HOMBRES | MUJERES

01				
	13			
	001	133	72	61
	002	89	43	46
	003	78	37	41
	004	92	52	40
	005	57	21	36
	006	56	26	30
	007	25	13	12
	008	69	38	31
	009	8	6	2
	010	7	2	5
	011	37	22	15
	012	49	26	23
	013	16	9	7
	014	11	5	6
	998	32	12	20
TOTAL ZONA	13	709	384	375

POBLACION TOTAL POR CERRO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1962

 DISTRITO; ZONA; SECTOR | TOTAL | HOMBRES | MUJERES

01

14

	001	144	69	75
	002	75	38	37
	003	66	41	25
	004	79	36	43
	005	94	56	44
	006	79	41	38
	007	35	21	14
	008	244	122	122
	009	68	31	37
	010	69	39	30
	011	49	28	21
	012	39	19	20
	013	29	17	12
	998	40	19	21
TOTAL ZONA	14	1.144	571	573

DIVISION TOTAL POR SEXO POR DISTRITO, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO	ZONA	SECTOR	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
01					
	15				
		002	178	72	106
		998	111	47	64
	TOTAL ZONA	15	289	119	170
	TOTAL DISTRITO	01	38.869	16.151	22.718

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO, ZONA, SECTOR	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
------------------------	-------	---------	---------

02			
	15		
	001	212	93 119
TOTAL ZONA	15	212	93 119

SECTORES COMUNA DE VITACUJA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

DISTRITO, ZONA, SECTOR	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
02			
21			
001	127	57	70
002	66	33	33
003	100	43	57
004	52	24	28
005	36	16	20
006	48	19	29
007	52	23	29
008	26	16	10
009	3	1	2
010	81	37	44
011	40	10	30
998	21	13	8
999	14	8	6
TOTAL ZONA	21	666	366
TOTAL DISTRITO	02	878	485

POBLACION TOTAL POR SEXO, SEGUN DISTRITOS, ZONAS Y
 SECTORES COMUNA DE VITACURA CENSO 1970
 READECUADO A LA DIVISION POLITICO - ADMINISTRATIVA DE 1982

 DISTRITO, ZONA, SECTOR | TOTAL | HOMBRES | MUJERES

04

04

001	53	29	24
002	29	13	16
003	37	22	15
004	103	43	60
005	21	9	12
006	14	6	8
007	4	2	2
008	44	23	21
009	38	16	22
010	40	18	22
011	36	19	17
012	12	5	7
013	35	15	20
014	9	4	5
015	2	2	
016	33	19	14
017	54	23	31
998	32	10	22
TOTAL ZONA	04	596	318
TOTAL DISTRITO	04	596	318
TOTAL COMUNA		40.349	18.822
			23.521

Total Población y Vivienda
 Censo 1992 por Distritos de la
 Comuna de Vitacura según informe
 Redatam + del INE.

DISTRITO	TOTAL HABITANTES	TOTAL VIVIENDAS
Nº 1 Naciones Unidas	11845	3377
Nº 2 Est. Manquehue	23307	5498
Nº 3 Lo Curro	8563	1598
Nº 4 Club de Golf	22915	5516
Nº Vitacura	12745	3095
Total Comunal	79375	19084

La información anteriormente descrita fue otorgada por la Pontificia Universidad Católica de Chile a través del procesamiento del Censo 1992 entregado por el INE con el Sistema Redatam + .

30/11/99

MEMORIA EXPLICATIVA PRCV-93

ANEXO No. 7

CUADROS DE RELACION ENTRE VALORES DE VENTA, COEFICIENTES DE CONSTRUCTIBILIDAD Y COSTOS DE TERRENO.

Octubre 1994

CUADRO DE ANALISIS

RELACION ENTRE VALOR DE VENTA, COEFICIENTE DE
CONSTRUCTIBILIDAD Y COSTO DE TERRENO.

VALOR DE VENTA POR M2 : 30 UF
 COSTO EDIF. SOBRE SUELO : 16 UF
 COSTO EDIF. SUBTERRANEO : 10 UF
 GG + UTILIDADES SOBRE SUELO : 40 %
 GG + UTILIDADES SUBTERRANEO : 20 %
 SUPERFICIE TERRENO : 100 M2

COEFIC CONST.	SUPERF SOBRE SUELO	SUPERF SUBTERR	COSTO SOBRE SUELO	COSTO SUBTE.	COSTO OBRA	VENTA TOTAL	V. TERR POR M2
0,4	40,00	14,09	560	140,9	1065,0	1189,0	1,24
0,6	60,00	21,13	840	211,3	1597,5	1783,5	1,86
0,8	80,00	28,17	1120	281,7	2130,1	2378,1	2,48
1,0	100,00	35,21	1400	352,1	2662,6	2972,6	3,10
1,1	110,00	38,74	1540	387,4	2928,8	3269,8	3,41
1,2	120,00	42,26	1680	422,6	3195,1	3567,1	3,72
1,4	140,00	49,30	2240	493,0	3727,6	4161,6	4,34
1,6	160,00	56,34	2560	563,4	4260,1	4756,1	4,96
1,8	180,00	63,39	2880	633,9	4792,6	5350,6	5,58
2,0	200,00	70,43	3200	704,3	5325,1	5945,1	6,20
2,1	210,00	73,95	3360	739,5	5591,4	6242,4	6,51
2,2	220,00	77,47	3520	774,7	5857,7	6539,7	6,82
2,3	230,00	80,99	3680	809,9	6123,9	6836,9	7,13
2,4	240,00	84,51	3840	845,1	6390,2	7134,2	7,44
2,5	250,00	88,04	4000	880,4	6656,4	7431,4	7,75
3,0	300,00	105,64	4800	1056,4	7987,7	8917,7	9,30

VALOR DE VENTA POR M2 : 35 UF
 COSTO EDIF. SOBRE SUELO : 18 UF
 COSTO EDIF. SUBTERRANEO : 10 UF
 GG + UTILIDADES SOBRE SUELO : 40 X
 GG + UTILIDADES SUBTERRANEO : 20 X
 SUPERFICIE TERRENO : 100 M2

COEFI. V. TERR	SUPERF. CONST	SUPERF. SOBRE	COSTO SUBTE.	COSTO SOBRE	COSTO SUBTE	VENTA OBRA	TOTAL POR M2
0,4	40,00	14,09	720	140,9	1177,0	1359,0	1,82
0,6	60,00	21,13	1080	211,3	1765,5	2038,5	2,73
0,8	80,00	28,17	1440	281,7	2354,1	2718,1	3,64
1,0	100,00	35,21	1800	352,1	2942,6	3397,6	4,55
1,1	110,00	38,74	1980	387,4	3236,8	3737,3	5,01
1,2	120,00	42,26	2160	422,6	3531,1	4077,1	5,46
1,4	140,00	49,30	2520	493,0	4119,6	4756,6	6,37
1,6	160,00	56,34	2880	563,4	4708,1	5436,1	7,28
1,8	180,00	63,39	3240	633,9	5296,6	6115,6	8,19
2,0	200,00	70,43	3600	704,3	5885,1	6795,1	9,10
2,1	210,00	73,95	3780	739,5	6179,4	7134,9	9,56
2,2	220,00	77,47	3960	774,7	6473,7	7474,7	10,01
2,3	230,00	80,99	4140	809,9	6767,9	7814,4	10,47
2,4	240,00	84,51	4320	845,1	7062,2	8154,2	10,92
2,5	250,00	88,04	4500	880,4	7356,4	8493,9	11,37
3,0	300,00	105,64	5400	1056,4	8827,7	10192,7	13,65

VALOR DE VENTA POR M2 : 40 UF
 COSTO EDIF. SOBRE SUELO : 18 UF
 COSTO EDIF. SUBTERRANEO : 10 UF
 GG + UTILIDADES SOBRE SUELO : 40 %
 GG + UTILIDADES SUBTERRANEO : 20 %
 SUPERFICIE TERRENO : 100 M2

COEFIC CONST.	SUPERF. SOBRE SUELO	SUPERF. SUBTE.	COSTO SOBRE SUELO	COSTO SUBTE.	COSTO OBRA	VENTA TOTAL	V. TERR POR M2
0,4	40,00	14,09	720	140,9	1177,0	1529,0	3,52
0,6	60,00	21,13	1080	211,3	1765,5	2293,5	5,28
0,8	80,00	28,17	1440	281,7	2354,1	3058,1	7,04
1,0	100,00	35,21	1800	352,1	2942,6	3822,6	8,60
1,1	110,00	38,74	1980	387,4	3236,6	4204,8	9,68
1,2	120,00	42,26	2160	422,6	3531,1	4587,1	10,56
1,4	130,00	49,30	2520	493,0	4119,6	5351,6	12,32
1,6	160,00	56,34	2880	563,4	4708,1	6116,1	14,08
1,8	180,00	63,39	3240	633,9	5296,6	6880,6	15,84
2,0	200,00	70,43	3600	704,3	5885,1	7645,1	17,60
2,1	210,00	73,95	3780	739,5	6179,4	8027,4	18,48
2,2	220,00	77,47	3960	774,7	6473,7	8409,7	19,36
2,3	230,00	80,99	4140	809,9	6767,9	8791,9	20,24
2,4	240,00	84,51	4320	845,1	7062,2	9174,2	21,12
2,5	250,00	88,04	4500	880,4	7356,4	9556,4	22,00
3,0	300,00			1056,4	8827,7	11467,7	26,40

VALOR DE VENTA POR M2 : 45 UF
 COSTO EDIF. SOBRE SUELO : 18 UF
 COSTO EDIF. SUBTERRANEO : 10 UF
 GG + UTILIDADES SOBRE SUELO : 40 %
 GG + UTILIDADES SUBTERRANEO : 20 %
 SUPERFICIE TERRENO : 100 M2

CDEFIC. CONST.	SUPERF. SOBRE SUELO	SUPERF. SUBTE.	COSTO SOBRE SUELO	COSTO SUBTE.	COSTO OBRA	VENTA TOTAL	V. TERR POR M2
0,4	40,00	14,09	720	140,9	1177,0	1699,0	5,22
0,6	60,00	21,13	1080	211,3	1765,5	2548,5	7,83
0,8	80,00	28,17	1440	281,7	2354,1	3398,1	10,44
1,0	100,00	35,21	1800	352,1	2942,6	4247,6	13,05
1,1	110,00	38,74	1980	387,4	3236,8	4672,3	14,36
1,2	120,00	42,26	2160	422,6	3531,1	5097,1	15,66
1,4	140,00	49,30	2520	493,0	4119,6	5946,6	18,27
1,6	160,00	56,34	2880	563,4	4708,1	6796,1	20,88
1,8	180,00	63,39	3240	633,9	5296,6	7645,6	23,49
2,0	200,00	70,43	3600	704,3	5885,1	8495,1	26,10
2,1	210,00	73,95	3780	739,5	6179,4	8919,9	27,41
2,2	220,00	77,47	3960	774,7	6473,7	9344,7	28,71
2,3	230,00	80,99	4140	809,9	6767,9	9769,4	30,02
2,4	240,00	84,51	4320	845,1	7062,2	10194,2	31,32
2,5	250,00	88,04	4500	880,4	7356,4	10618,9	32,62
3,0	300,00	105,64	5400	1056,4	8827,7	12742,7	39,15

ALOR DE VENTA POR M2 : 45 UF
 COSTO EDIF. SOBRE SUELO : 20 UF
 COSTO EDIF. SUBTERRANEO : 10 UF
 GG + UTILIDADES SOBRE SUELO : 40 %
 GG + UTILIDADES SUBTERRANEO : 20 %
 SUPERFICIE TERRENO : 100 M2

COEFIC. CONST.	SUPERF SOBRE SUELO	SUPERF SUBTE.	COSTO SOBRE SUELO	COSTO SUBTE	COSTO OBRA	VENTA TOTAL	V. TERR POR M2
0,4	40,00	14,09	800	140,9	1289,0	1699,0	4,10
0,6	60,00	21,13	1200	211,3	1933,5	2548,5	6,15
0,8	80,00	28,17	1600	281,7	2578,1	3398,1	8,20
1,1	100,00	35,21	2000	352,1	3222,6	4247,6	10,25
1,1	110,00	38,74	2200	387,4	3544,8	4672,3	11,28
1,2	120,00	42,26	2400	422,6	3867,1	5097,1	12,30
1,4	140,00	49,30	2800	493,0	4511,6	5946,6	14,35
1,6	160,00	56,34	3200	563,4	5156,1	6796,1	16,40
1,8	180,00	63,39	3600	633,9	5800,6	7645,6	18,45
2,0	200,00	70,43	4000	704,3	6445,1	8495,1	20,50
2,1	210,00	73,95	4200	739,5	6767,4	8919,9	21,53
2,2	220,00	77,47	4400	774,7	7089,7	9344,7	22,55
2,3	230,00	80,99	4600	809,9	7411,9	9769,4	23,58
2,4	240,00	84,51	4800	845,1	7734,2	10194,2	24,60
2,5	250,00	88,04	5000	880,4	8056,4	10618,9	25,62
3,0	300,00	105,64	6000	1056,4	9667,7	12742,7	30,75

VALOR DE VENTA POR M2 : 50 UF
 COSTO EDIF. SOBRE SUELO : 20 UF
 COSTO EDIF. SUBTERRANEO : 10 UF
 GG + UTILIDADES SOBRE SUELO : 40 %
 GG + UTILIDADES SUBTERRANEO : 40 %
 SUPERFICIE TERRENO : 100 M2

COEFIC CONST.	SUPERF SOBRE SUELO	SUPERF SUBTE.	COSTO SOBRE SUELO	COSTO SUBTE	COSTO OBRA	VENTA TOTAL	V. TERR POR M2
0,4	40,00	14,09	800	140,9	1317,2	1857,2	5,80
0,6	60,00	21,13	1200	211,3	1975,8	2845,8	8,70
0,8	80,00	28,17	1600	281,7	2634,4	3794,4	11,60
1,0	100,00	35,21	2000	352,1	3293,0	4743,0	14,50
1,1	110,00	38,74	2200	387,4	3622,3	5217,3	15,95
1,2	120,00	42,26	2400	422,6	3951,6	5691,6	17,40
1,4	140,00	49,30	2800	493,0	4610,2	6640,2	20,30
1,6	160,00	56,34	3200	563,4	5268,8	7588,8	23,20
1,8	180,00	63,39	3600	633,9	5927,4	8537,4	26,10
2,0	200,00	70,43	4000	704,3	6586,0	9486,0	29,00
2,1	210,00	73,95	4200	739,5	6915,3	9960,3	30,45
2,2	220,00	77,47	4400	774,7	7244,6	10434,6	31,90
2,3	230,00	80,99	4600	809,9	7573,9	10908,9	33,35
2,4	240,00	84,51	4800	845,1	7903,2	11382,2	34,80
2,5	250,00	88,04	5000	880,4	8232,5	11857,5	36,25
3,0	300,00	105,64	6000	1056,4	9879,0	14229,0	43,50

CUADROS DE ANALISIS

SIMULACION DE EFECTOS DE LOS FACTORES DE REGULACION
VOLUMETRICA CONTEMPLADOS EN INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION

2.1 CUADROS DE ANALISIS PARA EDIFICACION

A I S L A D A

Con separaciones de subterráneos a 1,5m del medianero y franja de 3m no excavada en antejardines.

ARCH E4P60-5M

ALTURA		RAS. 60	CR	FRENT MET.	FONDO MET.	SUPERF. TERRENO	COEF. CONST	Ocup SUEL	EST. POSIB
PISO	METRO								
4	11,5	6,64	9	22,28	53,03	1101,45	1,125737	0,30	32,41
4	11,5	6,64	12	25,28	43,31	1094,76	1,214876	0,32	29,63
4	11,5	6,64	15	28,28	37,47	1059,72	1,255051	0,33	28,45
4	11,5	6,64	21	34,28	30,81	1056,03	1,259438	0,33	28,14

M2 DEP POR ESTAC.
36,72
40,16
41,83
42,29

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO: 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m²
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m²
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1,5 m²
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 25 m²

ARCH E4P60-7M

ALTURA		RAS 60	CR	FRENT MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRE.	COEF. CONST.	OCUP ESTAC. SUELO POSI.
PISO	METRO							
4	11,5	6,64	9	22,28	55,03	1226,01	1,084822	0,29 33,05
4	11,5	6,64	12	25,28	45,31	1145,32	1,161247	0,31 37,88
4	11,5	6,64	15	28,28	39,47	1116,28	1,191461	0,31 39,06
4	11,5	6,64	2	34,28	32,81	1124,58	1,182658	0,31 38,84

M2 DEP. POR ESTAC.
35,05
37,88
39,06
38,84

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO: $2,50m + 1,50m$
 ANTEJARDIN $+ 7m$
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m²
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m²
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1,5 m²
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 25 m²

ARCH E4P70-5M

ALTURA		RAS. 70	CRU	FREN MET.	FOND MET.	SUPERF. TERRENO	COEF. CONST.	OCUP SUEL	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
4	11,5	4,19	9	17,37	50,57	878,56	1,513840	0,40	21,37
4	11,5	4,19	12	20,37	40,85	832,23	1,598120	0,42	20,21
4	11,5	4,19	15	23,37	35,02	818,45	1,625021	0,43	19,88
4	11,5	4,19	21	29,37	28,35	832,76	1,597107	0,42	20,29

M2 DEP. POR ESTAC.
55,68
58,89
59,87
58,65

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO: 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1,5 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 25 m

ARCH E4P70-7M

ALTURA		RAS. 70	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF. TERRENO	COEF. CONSTR.	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
4	11,5	4,19	9	17,37	52,57	913,30	1,456251	0,38	22,52
4	11,5	4,19	12	20,37	42,85	872,97	1,523533	0,40	21,60
4	11,5	4,19	15	23,37	37,02	865,19	1,537227	0,40	21,51
4	11,5	4,19	21	29,37	30,35	891,50	1,491070	0,39	22,40

M2 DEP. POR ESTAC

52,83
55,10
55,33
53,13

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADA LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO: $2,50m + 1,50m$
 ANTEJARDIN : $7m$
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * $1,15$
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = $350 m$
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = $3 m$
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANERO = $1,5 m$
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = $25 m$

ARCH ESP60-5M

ALTURA		RAS 60	CRU	FRENT MET.	FONDO MET.	SUPERF. TERREN	COEF. CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
5	14	8,00	9	25,17	54,47	1370,86	1,212743	0,26	39,35
5	14	8,00	12	28,17	44,75	1260,44	1,318988	0,28	35,62
5	14	8,00	15	31,17	38,92	1212,88	1,370702	0,29	33,94
5	14	8,00	21	37,17	32,25	1198,61	1,387028	0,29	33,21

M2 DEP POR ESTAC
37,80
41,76
43,83
44,79

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1,5 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 25 m

ARCH ESP60-7M

ALTURA		RAS 60	CRU	FRENT MET.	FONDO MET.	SUPERF. TERRENO	CDEF. CONSTRC.	DCUP SUELO	ESTAC POSIB.
PISO	MTRS								
5	14	8,00	9	25,17	56,47	1370,86	1,169793	0,25	41,12
5	14	8,00	12	28,17	46,75	1260,44	1,252560	0,27	37,63
5	14	8,00	15	31,17	40,92	1212,88	1,303702	0,27	36,19
5	14	8,00	21	37,17	34,25	1190,61	1,306033	0,27	35,94

M2 DEP. POR ESTAC.
36,17
39,53
41,10
41,39

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1,5 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 25 m

ARCH ESP70-5M

ALTURA		RAS 70	CRU	FRENT MET.	FONDO MET.	SUPERF. TERRENO	COEF. CONSTR.	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
5	14	5,1	9	19,19	51,48	988,06	1,682582	0,35	25,35
5	14	5,1	12	22,19	41,76	926,77	1,793868	0,38	23,59
5	14	5,10	15	25,19	35,93	905,11	1,836802	0,39	22,94
5	14	5,10	21	31,19	29,26	912,74	1,821445	0,38	23,09

M2 DEP POR ESTAC
58,67
63,06
64,84
64,43

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m²
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m²
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1,5 m²
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 25 m²

ARCH ESP70-7M

ALTURA		RAS. 70	CRU	FRENT MET.	FONDO MET.	SUPERF. TERRENO	COEF. CONSTR	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
5	14	5,10	9	19,19	53,48	1026,45	1,619663	0,34	55,82
5	14	5,10	12	22,19	43,76	971,15	1,711885	0,36	59,21
5	14	5,10	15	25,19	37,93	955,49	1,739948	0,37	60,18
5	14	5,10	21	31,19	31,26	975,12	1,704919	0,36	58,70

M2 DEP. POR ESTAC
55,82
59,21
60,18
58,70

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1,5 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 25 m

ARCH E6P60-5

ALTURA		RAS. 60	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPER TERRENO	COEF. CONSTR.	DCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
6	16,5	9,53	9	28,05	55,92	1568,60	1,271832	0,22	46,63
6	16,5	9,53	12	31,05	46,19	1434,44	1,390783	0,24	41,95
6	16,5	9,53	15	34,05	40,36	1374,38	1,451563	0,25	39,76
6	16,5	9,53	21	40,05	33,69	1349,52	1,478304	0,26	38,61

M2 DEP PORESTAC
38,28
42,55
44,89
46,23

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 5m
 DCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1,5 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 25 m

ARCH E6P60-7M

ALTURA		RAB 60	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF. CONSTR.	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
6	16,5	9,53	9	28,05	57,92	1624,71	1,227912	0,22	48,63
6	16,5	9,53	12	31,05	48,19	1496,55	1,333066	0,23	44,19
6	16,5	9,53	15	34,05	42,36	1442,49	1,383028	0,24	42,25
6	16,5	9,53	21	40,05	35,69	1429,62	1,395470	0,24	41,57

M2 DEP POR ESTAC
36,710
40,39
42,25
42,94

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1,5 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 25 m

ALTURA		RAS 70	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
5	16,5	6,01	9	21,01	54,39	1142,90	1,745554	0,31	30,91
6	16,5	6,01	12	24,01	44,67	1072,64	1,859890	0,33	28,78
6	16,5	6,01	15	27,01	38,84	1049,09	1,901640	0,33	28,06
6	16,5	6,01	21	33,01	32,17	1062,05	1,878437	0,33	28,42

M2 DEP POR ESTAC

57,75
62,02
63,61
62,81

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50
 ANTEJARDIN : 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m²
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m²
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1,5 m²
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 25 m²

ARCH E6P70-7m

ALTURA		RAS 70	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF. CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
6	16,5	6,01	9	21,01	54,39	1142,90	1,745554	0,31	30,91
6	16,5	6,01	12	24,01	44,67	1072,64	1,859890	0,33	28,78
6	16,5	6,01	15	27,01	38,84	1049,09	1,901640	0,33	28,06
6	16,5	6,01	21	33,01	32,17	1062,05	1,878437	0,33	28,42

M2 DEP POR ESTAC
57,75
62,02
63,61
62,81

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m²
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m²
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1,5 m²
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 25 m²

ARCH EBP70-5M

ALTURA		RAS	CRU	FREN	FONDO	SUPERF	COEF.	OCUP	ESTAC
		70		MET.	MET.	TERRENO	CONSTRUC	SUELO	POSIB
PISO	MTRS								
8	21,5	7,83	9	24,65	54,21	1336,45	1,990348	0,26	38,09
8	21,5	7,83	12	27,65	44,49	1230,26	2,162140	0,28	34,53
8	21,5	7,83	15	30,65	38,66	1184,94	2,244838	0,30	32,93
8	21,5	7,83	12	36,65	31,99	1172,55	2,268554	0,30	32,28

M2 DEP POR ESTAC
62,49
68,93
72,26
73,73

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : $2,50m + 1,50$
 ANTEJARDIN : $5m$
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * $1,15$
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = $350 m^2$
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = $3 m^2$
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = $1,5 m$
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTOS = $25 m^2$

ARCH EBP70-7M

ALTURA		RAS 70	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
8	21,5	7,83	9	24,65	56,21	1385,75	1,919535	0,25	59,77
8	21,5	7,83	12	27,65	46,49	1285,56	2,069129	0,27	65,21
8	21,5	7,83	15	30,65	40,66	1246,24	2,134415	0,28	67,72
8	21,5	7,83	21	36,65	33,99	1245,86	2,135079	0,28	68,06

M2 DEP POR ESTAC
59,77
65,21
67,72
68,06

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m²
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m²
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1,5 m²
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 25 m²

ARCH E2P70-7M

ALTURA		RAS 70	CR	FREN MET	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
12	31,5	11,47	9	31,93	59,85	1911,19	2,087701	0,18	59,24
12	31,5	11,47	12	34,93	50,13	1751,15	2,278501	0,20	53,52
12	31,5	11,47	15	37,93	44,30	1680,28	2,374597	0,21	50,91
12	31,5	11,47	21	43,93	37,63	1653,21	2,413493	0,21	49,66

M2 DEP POR ESTAC
60,27
66,70
70,13
71,88

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1,5 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 25 m

CUADROS DE ANALISIS PARA EDIFICACION

A I S L A D A

Con separación de subterráneos a 1.0 m del mediteanero y Superficie Media para estacionamiento de 22m²

ARCH E4P60-7

ALTURA		RAS 60	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPER TERRENO	COEF CONSTRUC	DCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
4	11,5	6,64	9	22,28	50,53	1125,75	1,057073	0,31	36,75
4	11,5	6,64	12	25,28	40,81	1031,56	1,153509	0,34	32,81
4	11,5	6,64	15	28,28	34,97	989,02	1,203212	0,35	30,86
4	11,5	6,64	21	34,28	28,31	970,33	1,226390	0,36	29,53

M2 DEP POR ESTAC
32,38
36,27
38,56
40,30

PARA DESARROLLARA ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1, 15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m

ARCH E4P70-5

ALTURA		RAS 70	CRU	FREN MET	FONDO MET	SUPERF TERRENO	CDEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
4	11,5	4,19	9	17,37	46,07	800,39	1,486778	0,44	23,26
4	11,5	4,19	12	20,37	36,35	740,56	1,606901	0,47	20,88
4	11,5	4,19	15	23,37	30,52	713,28	1,668351	0,49	19,63
4	11,5	4,19	21	29,37	29,37	700,58	1,698584	0,50	18,56

M2 DEP POR ESTAC
51,16
56,99
60,64
64,11

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m

ALTURA		RAS 70	CRUJ	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
4	11,5	4,19	9	17,37	48,07	835,13	1,424925	0,42	24,66
4	11,5	4,19	12	20,37	38,35	781,30	1,523104	0,45	22,55
4	11,5	4,19	15	23,37	32,52	760,02	1,565744	0,46	21,57
4	11,5	4,19	21	29,37	25,85	759,33	1,567178	0,46	21,05

M2 DEP POR ESTAC

48,26
52,77
55,17
56,53

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m²
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m²
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m²
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m²

ARCH ESP60-5

ALTURA		RAS 60	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	CDEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
5	14	8,08	9	25,17	49,97	1257,61	1,182798	0,28	42,27
5	14	8,08	12	28,17	40,25	1133,69	1,312090	0,31	36,98
5	14	8,08	15	31,17	34,42	1072,63	1,386773	0,33	34,19
5	14	8,08	21	37,17	27,75	1031,36	1,442274	0,34	31,83

M2 DEP POR ESTAC
35,19
40,23
43,51
46,74

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m²
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m²
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m²
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m²

ARCH E12P70-5

ALTURA		RAS 70	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF CONSTR	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
12	31,5	11,47	9	31,93	53,35	1703,64	2,095509	0,21	61,01
12	31,5	11,47	12	34,93	43,63	1524,10	2,342364	0,23	53,19
12	31,5	11,47	15	37,93	37,93	1433,73	2,490000	0,24	49,06
12	31,5	11,47	21	43,93	31,13	1367,66	2,610307	0,26	45,58

M ² DEP POR ESTAC
58,52
67,12
72,76
78,33

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m²
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m²
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m²
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTOS = 22 m²

ARCH E12P70-7

ALTURA		RAS 70	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	OCUP SUEL	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
12	31,5	11,47	9	31,93	55,35	1767,50	2,019796	0,20	63,73
12	31,5	11,47	12	34,93	45,63	1593,96	2,239701	0,22	56,18
12	31,5	11,47	15	37,93	39,80	1509,60	2,364870	0,23	52,33
12	31,5	11,47	21	43,93	33,13	1455,52	2,452737	0,24	49,39

M2 DEP POR ESTAC
56,02
63,54
68,22
72,29

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO: $2,50m + 1,50m$
 ANTEJARDIN : $7m$
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * $1,15$
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = $350 m$
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = $3 m$
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = $1 m$
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = $22 m$

ALTURA		RÁS. 60	CRU	FREN. MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF. CONSTRUC	DCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
4	11,5	6,64	9	22,28	48,53	1081,19	1,100638	0,32	34,09
4	11,5	6,64	12	25,28	38,81	981,00	1,213042	0,36	30,69
4	11,5	6,64	15	28,28	32,97	932,46	1,276194	0,38	28,47
4	11,5	6,64	21	34,28	26,31	901,77	1,319629	0,39	26,59

M2 DEP POR ESTAC
34,09
36,77
41,79
44,75

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO: 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m

ARCH ESP60-7

ALTURA		RAS 60	CRU	FREN MET	FONDO MET	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
5	14	8,08	9	25,17	51,97	1307,94	1,137282	0,27	44,38
5	14	8,08	12	28,17	42,25	1190,02	1,249979	0,29	39,36
5	14	8,08	15	31,17	36,42	1134,97	1,310611	0,31	36,84
5	14	8,08	21	37,17	29,75	1105,69	1,345314	0,32	35,02

M2 DEP POR ESTAC
33,52
37,80
40,38
42,47

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m

ARCH ESP70-5

ALTURA		RAS 70	CR	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
5	14	5,10	9	19,19	46,98	901,70	1,649656	0,39	27,45
5	14	5,10	12	22,19	37,26	826,91	1,798872	0,42	24,39
5	14	5,10	15	25,19	31,43	791,74	1,878764	0,44	22,78
5	14	5,10	21	31,19	24,76	772,38	1,925877	0,45	21,41

M2 DEP POR ESTAC
54,18
60,98
65,30
69,47

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50
 ANTEJARDIN : 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m²
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m²
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m²
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m²

ALTURA		RAS 70	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
5	14	5,10	9	19,19	48,98	940,09	1,582302	0,37	29,02
5	14	5,10	12	22,19	39,26	871,29	1,707239	0,40	26,23
5	14	5,10	15	25,19	33,43	842,13	1,766361	0,42	24,89
5	14	5,10	21	31,19	26,76	834,76	1,781953	0,42	24,07

M2 DEP POR ESTC
51,25
56,72
59,77
61,81

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,150
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTOS = 22 m

ARCH E6P60-5

ALTURA		RAS 60	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	DCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
6	16,5	9,53	9	28,05	51,42	1442,36	1,237552	0,24	50,69
6	16,5	9,53	12	31,05	41,69	1294,70	1,378692	0,27	43,64
6	16,5	9,53	15	34,05	35,86	1221,14	1,461747	0,29	40,28
6	16,5	9,53	21	40,05	29,19	1169,28	1,526580	0,30	37,44

M2 DEP POR ESTAC
35,69
40,90
44,31
47,68

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTOS = 22 m

ARCH E6P60-7

ALTURA		RAS 60	CUR	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
6	16,5	9,53	9	26,05	53,42	1498,47	1,191215	0,23	52,38
6	16,5	9,53	12	31,05	43,69	1356,81	1,315584	0,26	46,28
6	16,5	9,53	15	34,05	37,86	1289,25	1,384528	0,27	43,20
6	16,5	9,53	21	40,05	31,19	1249,39	1,428701	0,28	40,90

M2 DEP POR ESTAC
34,08
38,57
41,32
43,64

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO * SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m

ARCH E6P70-5

ALTURA		RAS 70	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	CDEF CONSTRC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
6	16,5	6,01	9	21,01	47,09	1006,33	1,773772	0,35	31,80
6	16,5	6,01	12	24,01	38,17	916,57	1,947478	0,38	28,05
6	16,5	6,01	15	27,01	32,34	873,52	2,043455	0,40	26,08
6	16,5	6,01	21	33,01	25,67	847,48	2,106247	0,41	24,41

M2 DEP POR ESTAC
56,14
63,63
68,44
73,12

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50
 ANTEJARDIN : 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m

ARCH E6P70-7

ALTURA		RAS 70	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
6	16,5	6,01	9	21,01	49,89	1048,35	1,702671	0,33	33,52
6	16,5	6,01	12	24,01	40,17	964,59	1,850522	0,36	30,05
6	16,5	6,01	15	27,01	34,34	927,54	1,924438	0,38	28,36
6	16,5	6,01	21	33,01	27,67	913,50	1,954019	0,38	27,23

M2 DEP POR ESTAC
53,25
59,39
62,95
65,55

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m

ARCH E7P60-5

ALTURA		RAS 60	CR	FRENTE MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	CDEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
7	19	10,97	9	30,94	52,86	1635,45	1,273349	0,21	58,14
7	19	10,97	12	33,94	43,14	1464,06	1,422418	0,24	50,68
7	19	10,97	15	36,94	37,30	1377,98	1,511267	0,25	46,76
7	19	10,97	21	42,94	30,64	1315,54	1,583004	0,27	43,43

M2 DEP
POR ESTAC

35,82
41,09
44,54
47,95

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50
 ANTEJARDIN : 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m

ARCH E7P60-7

ALTURA		RAS 60	CRU	FRENT MET	FONDO MET	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
7	19	10,97	10	30,94	54,86	1697,33	1,226926	0,21	60,77
7	19	10,97	12	33,94	45,14	1531,94	1,359391	0,23	53,59
7	19	10,97	15	36,94	39,30	1451,86	1,434364	0,24	49,93
7	19	10,97	21	42,94	32,64	1401,42	1,485997	0,25	47,15

M2 DEP POR ESTAC
34,27
38,86
41,71
44,16

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m

ARCH E7P70-5

ALTURA		RAS 70	CRU	FREN MET	FONDO MET	SUPERF TERREND	COEF CONTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB.
PISO	MTRS								
7	19	6,92	9	22,83	48,80	1114,27	1,868938	0,31	36,29
7	19	6,92	12	25,83	39,08	1009,54	2,062810	0,35	31,87
7	19	6,92	15	28,83	33,25	958,61	2,172417	0,37	29,54
7	19	6,92	21	34,83	26,58	925,89	2,249175	0,38	27,56

M2 DEP POR ESTAC
57,39
65,35
70,51
75,55

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA + 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m

ALTURA		RAS 70	CRU	FREN MET.	FONDO MET.	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
7	19	6,92	9	22,83	50,80	1159,93	1,795365	0,30	38,18
7	19	6,92	12	25,83	41,08	1061,21	1,962387	0,33	34,03
7	19	6,92	15	28,83	35,25	1016,27	2,049156	0,34	31,97
7	19	6,92	21	34,83	28,58	995,56	2,091793	0,35	30,55

M2 DEP POR ESTAC
54,54
61,19
65,13
68,17

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m²
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m²
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m²
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m²

ARCH EBP60-5

ALTURA		RAS 60	RU	FRENTE MET	FONDO MET	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
B	21,5	12,41	9	33,83	54,30	1836,87	1,295680	0,19	66,63
B	21,5	12,41	12	36,83	44,58	1641,74	1,449680	0,21	58,10
B	21,5	12,41	15	39,83	38,75	1543,16	1,542292	0,23	53,61
B	21,5	12,41	21	45,83	32,08	1470,13	1,618900	0,24	49,80

M2 DEP POR ESTAC
35,72
40,96
44,40
47,79

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTOS = 22 m

ARCH E8P60-7

ALTURA		RAS 50	CRU	FRENT MET	FONDO MET	SUPERF TERRENO	CDEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
B	21,5	12,41	9	33,83	56,30	1904,53	1,249655	0,18	69,53
B	21,5	12,41	12	36,83	46,58	1715,39	1,387436	0,20	61,27
B	21,5	12,41	15	39,83	40,75	1622,81	1,466590	0,22	57,05
B	21,5	12,41	21	45,83	34,0	1561,78	1,523902	0,22	53,79

M2 DEP POR ESTAC

34,23
38,84
41,72
44,25

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUEINTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPOS = 350 m²
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m²
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m²
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTOS = 22 m²

ARCH EBP70-5

ALTURA		RAS 70	CRU	FRENT MET	FONDO MET	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
A	21,5	7,83	9	24,65	49,71	1225,52	1,942033	0,29	40,53
A	21,5	7,83	12	27,65	39,99	1105,83	2,152225	0,32	35,83
A	21,5	7,83	15	30,65	34,16	1047,01	2,273138	0,33	33,14
A	21,5	7,83	21	36,65	27,49	1007,62	2,361995	0,35	30,87

M2 DEP POR ESTAC
58,15
66,43
71,82
77,11

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN ± 5m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m²
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m²
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m²
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m²

ARCH EBP70-7

ALTURA		RAS 70	CRUJ	FRENT MET	FONDO MET	SUPERF TERRENO	COEF CONSTRUC	OCUP SUELO	ESTAC POSIB
PISO	MTRS								
8	21,5	7,83	9	24,65	51,71	1274,82	1,866927	0,27	42,99
8	21,5	7,83	12	27,65	41,99	1161,13	2,049719	0,30	38,16
8	21,5	7,83	15	30,65	36,16	1108,31	2,147400	0,32	35,75
8	21,5	7,83	21	36,65	29,49	1080,93	2,201817	0,32	34,02

M2 DEP POR ESTAC
55,36
62,37
66,58
69,97

PARA DESARROLLAR ESTA ALTERNATIVA SE HA CONSIDERADO LOS SIGUIENTES FACTORES:

ALTURA PISO A PISO : 2,50m + 1,50m
 ANTEJARDIN : 7m
 OCUPACION DE SUELO = SUPERFICIE EDIFICADA * 1,15
 SUPERFICIE EDIFICADA POR PISO TIPO = 350 m²
 AREA NO EXCAVADA EN ANTEJARDIN = 3 m²
 FRANJA DE SEPARACION A MEDIANEROS = 1 m²
 SUPERFICIE POR ESTACIONAMIENTO = 22 m²

CUADROS DE ANALISIS PARA EDIFICACION

C O N T I N U A

EC4P60-3

ALTURA		SEPARACION			TERRENO		CDEF.	OCUPA.
PISOS	METROS	RASANT	CRUJ	FRENTE	FONDD	SUPERF	CONST	SUELO
4	11,5	6,64	9	10	20,14	201,40	1,79	0,45
4	11,5	6,64	12	10	23,14	231,40	2,07	0,52
4	11,5	6,64	15	10	26,14	261,40	2,30	0,57
4	11,5	6,64	9	15	20,14	302,10	1,79	0,45
4	11,5	6,64	12	15	23,14	347,10	2,07	0,52
4	11,5	6,64	15	15	26,14	392,10	2,30	0,57
4	11,5	6,64	9	20	20,14	402,79	1,79	0,45
4	11,5	6,64	12	20	23,14	462,79	2,07	0,52
4	11,5	6,64	15	20	26,14	522,79	2,30	0,57

ANTEJARDIN 3,00 M
 VOLADOS 1,50 M
 RASANTE 60,00 GRADOS 1,732 (COT 600)

EC4P60-5

ALTURA		SEPARACION			TERRENO		COEF.	OCUP.
PISOS	METROS	RASANT	CRUJ	FRENTE	FONDD	SUPERF	CONSTRUC	SUELO
4	11,5	6,64	9	10	22,14	221,40	1,63	0,41
4	11,5	6,64	12	10	25,14	251,40	1,91	0,46
4	11,5	6,64	15	10	28,14	281,40	2,13	0,53
4	11,5	6,64	9	15	22,14	332,10	1,63	0,41
4	11,5	6,64	12	15	25,14	377,10	1,91	0,46
4	11,5	6,64	15	15	28,14	422,10	2,13	0,53
4	11,5	6,64	9	20	22,14	442,79	1,63	0,41
4	11,5	6,64	12	20	25,14	502,79	1,91	0,46
4	11,5	6,64	15	20	28,14	562,79	1,13	0,53

ANTEJARDIN 5,00 M
 VOLADOS 1,50 M
 RASANTE 60,00 GRADOS 1,732 (COT 700)

EC4P70-3

ALTURA		SEPARACION			TERRENO		COEF.	OCUP.
PISO	METROS	RASANT	CRUJ	FRENTE	FONDO	SUPERF	CONSTRUC	SUELO
4	11,5	4,19	9	10	17,69	176,86	2,04	0,51
4	11,5	4,19	12	10	20,69	206,86	2,32	0,58
4	11,5	4,19	15	10	23,69	236,86	2,53	0,63
4	11,5	4,19	9	15	17,69	265,29	2,04	0,51
4	11,5	4,19	12	15	20,69	310,29	2,32	0,58
4	11,5	4,19	15	15	23,69	355,29	2,53	0,63
4	11,5	4,19	9	20	17,69	353,72	2,04	0,51
4	11,5	4,19	12	20	20,69	413,72	2,32	0,58
4	11,5	4,19	15	20	23,69	473,72	2,53	0,63

ANTEJARDIN 3,00 M
 VOLADOS 1,50 M
 RASANTE 70,00 GRADOS 2,7474 (COT 700)

EC4P70-5

ALTURA		SEPARACION			TERRENO		COEF.	OCUP.
PISOS	METROS	RASANT	CRUJ	FRENTE	FONDO	SUPERF	CONSTRUC	SUELO
4	11,5	4,19	9	10	19,69	196,86	1,83	0,46
4	11,5	4,19	12	10	22,69	226,86	2,12	0,53
4	11,5	4,19	15	10	25,69	256,86	2,34	0,58
4	11,5	4,19	9	15	19,69	295,29	1,83	0,46
4	11,5	4,19	12	15	22,69	340,29	2,12	0,53
4	11,5	4,19	15	15	25,69	385,29	2,34	0,58
4	11,5	4,19	9	20	19,69	393,72	1,83	0,46
4	11,5	4,19	12	20	22,69	453,72	2,12	0,53
4	11,5	4,19	15	20	25,69	513,72	2,34	0,58

ANTEJARDIN 5,00 M
 VOLADOS 1,50 M
 RASANTE 70,00 GRADOS 2,7474 (COT 700)

EC6P60-3

ALTURA		SEPARACION			TERRENO		COEF.	OCUP.
PISOS	METROS	RASANTE	CRUJ	FRENTE	FONDO	SUPERF	CONSTRUC	SUELO
6	16,5	9,53	9	10	23,08	230,27	2,35	0,39
6	16,5	9,53	12	10	26,08	260,27	2,77	0,46
6	16,5	9,53	15	10	28,08	290,27	3,10	0,52
6	16,5	9,53	9	15	23,08	345,40	2,35	0,39
6	16,5	9,53	12	15	26,08	390,40	2,77	0,46
6	16,5	9,53	15	15	28,08	435,40	3,10	0,52
6	16,5	9,53	9	20	23,08	460,53	2,35	0,39
6	16,5	9,53	12	20	26,08	520,53	2,77	0,46
6	16,5	9,53	15	20	28,08	580,53	3,10	0,52

ANTEJARDIN 3,00 M
 VOLADOS 1,50 M
 RASANTE 60,00 GRADOS 1,732 (COT 600)

C6P60-5

ALTURA		SEPARACION			TERRENO		COEF.	OCUP.
PISO	METROS	RASANTE	CRUJ	FRENTE	FONDO	SUPERF	CONSTRUC	SUELO
6	16,5	9,53	9	10	25,03	250,27	2,16	0,36
6	16,5	9,53	12	10	28,03	280,27	2,57	0,43
6	16,5	9,53	15	10	31,03	310,27	2,90	0,48
6	16,5	9,53	9	15	25,03	375,40	2,16	0,36
6	16,5	9,53	12	15	28,03	420,40	2,57	0,43
6	16,5	9,53	15	15	31,03	465,40	2,90	0,48
6	16,5	9,53	9	20	25,03	500,53	2,16	0,36
6	16,5	9,53	12	20	28,03	560,53	2,57	0,43
6	16,5	9,53	15	20	31,03	620,53	2,90	0,48

ANTEJARDIN 5,00 M
 VOLADOS 1,50 M
 RASANTE 60,00 GRADOS 1,732 (COT 600)

EC6P70-3

ALTURA		SEPARACION			TERRENO		COEF.	OCUP.
PISOS	METROS	RASANT	CRUJ	FRENTE	FONDO	SUPERF	CONSTRUC	SUELO
6	16,5	6,01	9	10	19,51	195,06	2,77	0,46
6	16,5	6,01	12	10	22,51	225,06	3,20	0,53
6	16,5	6,01	15	10	25,51	255,06	3,53	0,59
6	16,5	6,01	9	15	19,51	292,59	2,77	0,46
6	16,5	6,01	12	15	22,51	337,59	3,20	0,53
6	16,5	6,01	15	15	25,51	382,59	3,53	0,59
6	16,5	6,01	9	20	19,51	390,11	2,77	0,46
6	16,5	6,01	12	20	22,51	450,11	3,20	0,53
6	16,5	6,01	15	20	25,51	510,11	3,53	0,59

ANTEJARDIN 3,00 M
 VOLADOS 1,50 M
 RASANTE 70,00 GRADOS 2,7474 (COT 700)

EC6P70-5

ALTURA		SEPARAC			TERRENO		COEF.	OCUP.
PISOS	METROS	RASANT	CRUJ	FRENTE	FONDD	SUPERF	CONSTRUCT	SUELO
6	16,5	6,01	9	10	21,51	215,06	2,51	0,42
6	16,5	6,01	12	10	24,51	245,06	2,94	0,49
6	16,5	6,01	15	10	27,51	275,06	3,27	0,55
6	16,5	6,01	9	15	21,51	322,59	2,51	0,42
6	16,5	6,01	12	15	24,51	367,59	2,94	0,49
6	16,5	6,01	15	15	27,51	412,59	3,27	0,55
6	16,5	6,01	9	20	21,51	430,11	2,51	0,42
6	16,5	6,01	12	20	24,51	490,11	2,94	0,49
6	16,5	6,01	15	20	27,51	550,11	3,27	0,55

ANTEJARDIN 5,00 M
 VOLADOS 1,50 M
 RASANTE 70,00 GRADOS 2,7474 (COT 700)

MEMORIA EXPLICATIVA PRCV-93

ANEXO No. 8

TRANSPORTE URBANO

- * PLANIFICACION Y DESARROLLO
- * POLITICAS DE TRANSPORTE EN SANTIAGO
- * PROPOSICION DE ESQUEMA DIRECTOR-SISTEMA DE CENTROS POBLADOS DE LA REGION METROPOLITANA

PLANIFICACION Y DESARROLLO

Planificación y Desarrollo. (1)

1. La Planificación Tradicional. (1ª década de 1960)

Cuando Odeplan se desprende del Departamento de Planificación de Córdo, en 1967, la Planificación se entendía como una intervención del Estado, y una serie de normas restrictivas para la Actividad Privada. Los planes formulados en verdaderos "libros", llegaban en general atrasados, respecto a las decisiones políticas. Terminaban así como bibliografías archivadas en las bibliotecas.

2. El concepto actual de la Planificación.

La evolución del mundo, obliga a la evolución de los planes, dentro de una comprensión de la globalización de los mercados de la economía, que los hace mundialmente interdependientes y por otra parte, dentro de una creciente reducción de la influencia del Estado.

3. Características de la Planificación del gobierno actual.

Algunas características de esta concepción de nuestra planificación actual son las siguientes:

- a. En 1965 la empresa privada impulsaba el 25% de la inversión nacional y el Estado el 75%. Hoy es exactamente al revés.
- b. Hoy las economías han de ser mundialmente competitivas, especialmente en los países más pequeños, ya que el consumidor puede elegir productos de cualquier parte del mundo.
- c. Las transferencias del Estado se orientan a velar por el bien común. En MIDEPLAN hoy no hay planes. Tenemos una CONCEPCION ESTRATEGICA DEL DESARROLLO, donde el P.G.B. depende en un 30% de la exportación, y preveemos llegar al 50%.

(1) Documento de Sergio Molina Silva, Ministro de Planificación y Cooperación al Seminario Santiago Siglo XXI, 11 de diciembre de 1991.

- d. Para insertarse en esa visión mundial de la economía, el Estado sólo es un facilitador de la inversión privada en su estrategia nacional de exportaciones. De ahí la importancia de sus políticas macroeconómicas -los equilibrios macroeconómicos, el control de la inflación, la balanza de pago, etc.-
- e. Nuestro catastro de las inversiones, permite prever un crecimiento sostenido del 5%. Digo regularmente sostenido, pues si el ritmo es mayor, se ha comprobado que se vuelve espasmódico. crecimiento imprudente implica un ajuste y sus consecuencias regresivas. Para lograrlo la inversión ha de ser del 20% del P.G.B.
- f. Para orientar las inversiones el Gobierno influye con políticas indicativas, que sirven de signos para la inversión privada, orientando en forma complementaria sus inversiones fiscales. Por ej. en infraestructuras que faciliten la exportación de los productos. Por eso MIDEPLAN revisa y evalúa todos los proyectos de inversiones públicas. Hoy el 60% del Presupuesto Fiscal va hacia políticas sociales.
- g. El control de la inflación es además una exigencia de sus políticas sociales. El más pobre o el más descalificado técnicamente es siempre quien más sufre con la inflación. Hoy tenemos casi 1,300.000 indigentes. Puede discutirse la metodología para medir la pobreza, pero la realidad de la indigencia es indiscutible.
- h. Por eso hoy la planificación actual tiene como objetivos:
 - i. El bien común y el beneficio de los pobres.
 - ii. El Estado, como facilitador de la inversión privada.
 - iii. Eficiencia y distribución equitativa del gasto público.
 - iv. Protección del medio ambiente en un desarrollo sustentable.
- i. Toda acción tiene una EXPRESION ESPACIAL y en este sentido ha quedado demostrado que el mercado no es eficiente en la localización geográfica de los recursos. Hay conflictos entre el Desarrollo Regional y el Desarrollo Metropolitano. Pese a que aprovechando los recursos naturales, va a las regiones el 80% de la inversión pública y privada, ello no garantiza el equilibrio entre la Metrópolis y las Regiones, pudiendo

constatarse una especie de colonialismo regional, ya que prácticamente todo el poder de toma de decisiones se localiza aún en la Metrópolis, pero también en ésta, por efecto de la mayor concentración de población, hay el mayor % de pobreza.

- j. Desconcentración más autonomía regional, son condiciones necesarias para lograr un Desarrollo Nacional Equitativo.
- k. La instancia de coordinación a nivel regional la da el Gabinete del Intendente, formado por todos los SEREMIS regionales. Este deberá ser en el futuro el Gabinete Ejecutivo Regional. (2) La expansión física de Santiago demuestra que el sólo mercado no basta para lograr un desarrollo equitativo espacial y social. Existe hoy un contraste espacial aberrante. La Pintana, que visité ayer, es un ejemplo de esta mala planificación; su pobreza y su segregación urbana, son resultado de falta de planificación y falta de previsión en los efectos de ese modo de localización de inversiones. Se olvidó que las oportunidades de empleo y la calidad de vida son condiciones necesarias. Hay que prever las condiciones humanas del lugar para vivir.
- l. Santiago enfrenta hoy problemas del medio ambiente-aguas servidas-residuos sólidos-pérdida de áreas agrícolas-desertificación del valle-costos de transporte y exigencias de sus infraestructuras, y en general, falta de equipamientos en áreas residenciales más pobres. Todo esto porque se dejó el desarrollo urbano sin ninguna planificación y sólo entregado al mercado.
- m. El proyecto de Remodelación del Santiago Centro-Poniente: "Es una CIRUGIA URBANA mayor para lograr que sea habitable en cualidades comparativas con los sectores de expansión urbana. Para hacer realidad esta remodelación se necesita, tanto crear una conciencia urbana que se alimente con inversiones, como reglas de juego, parejas, conocidas y durables, para que el sector privado desarrolle toda su iniciativa junto a los demás actores de la Gestión Inmobiliaria, respetando las exigencias del bien común.

(2) En esta comprensión del Gabinete Ejecutivo Regional, no aparece presente ni la Iniciativa Privada Empresarial ni las Organizaciones Sociales.

- n. Puede concluirse la necesidad de buscar un acuerdo, una concertación de las inversiones privadas y públicas en CONTINUIDAD Y COMPLEMENTARIEDAD, y para eso se necesita una entidad que organice la obtención de una calidad de vida espacial y socialmente equitativa. (3)
- o. Lo que pretende esta comprensión de la Planificación es evitar la MARGINALIDAD de las PERSONAS PARA DESARROLLARSE y la MARGINALIDAD de la PEQUEÑA EMPRESA mediante políticas sociales que privilegien OPORTUNIDADES DE CREDITO, la ASISTENCIA TECNICA y la INFORMACION CON LOS MERCADOS EXTERNOS. Se pretende además crear en el MINVU un FONDO DE EQUIPAMIENTO para poder generar condiciones de vida equitativas, en todos los Asentamientos Humanos del país.

(3) A nivel local, de acuerdo con el marco de referencias conceptual del FRCV (ver párrafo 1.1-Capítulo I-Introducción) corresponde asumir este rol a la Municipalidad de Vitacura, mediante el instrumento legal de un plan regulador, cuyo "objetivo final" es lograr un "contrato de gestión territorial concertada".

POLITICAS DE TRANSPORTE EN
SANTIAGO

Políticas de Transporte en Santiago (1)

1. En las decisiones de localización de la población no se ha considerado hasta ahora ni los los costos de transporte, ni el tiempo de los viajes, por tres causas principales:
 - 1.1 La existencia de una tarifa "plana" sin consideración de las distancias de recorridos.
 - 1.2 El usuario del automóvil no considera sus tiempos de viaje.
 - 1.3 En el costo de la vivienda, no está previsto el costo complementario de la infraestructura vial. (2)
2. El MINVU define sus localizaciones de vivienda en las áreas periféricas urbanas sólo considerando los menores valores del suelo. Se arriesga así que podamos llegar a tiempos de transporte urbano tan alto como los de Buenos Aires, donde ya se destina 2,5 hrs. de viaje diario para muchos trabajadores.
3. La situación actual de la movilización colectiva desregulada en Santiago, puede caracterizarse en los positivo y negativo del sistema.
 - 3.1 **Cualidades:** muy amplia cobertura territorial y tiempo relativamente bajos de espera.
 - 3.2 **Defectos:** el alza descontrolada de las tarifas: se duplicaron entre 1979 y 1990. Manteniéndose en moneda de igual valor, hoy la tarifa debería ser de sólo \$50. El sector más pobre de la población, que se estima en 45% del total, gasta el 11% de sus ingresos mensuales en movilización. De acuerdo con los patrones del Banco Mundial, se considera que la tarifa es "discriminatoria" cuando su costo es de más del 10% del ingreso mensual para el 15% de la población.

(1) Documento de Daniel Fernández, Ministerio de Transporte al Seminario: Santiago Siglo XXI, 11 de diciembre de 1991.

(2) En la Comuna de Vitacura, la infraestructura de agua y alcantarillado (EAPLOC), electricidad (Chilectra Metropolitana), teléfonos (G.T.C.), gas (Gasco) son incorporadas por sus derechos de empalmes al costo de la viviendas.

- 3.3 Se comprueba así el carácter discriminatorio del sistema en Santiago, al que suma una tasa de viaje de 1.0, que es bajísima.
- 3.4 Comparada la situación con la de otros países en América Latina, se comprueba además que las tarifas en Santiago son hoy las más elevadas.
- 3.5 Las encuestas de atributos de la movilización colectiva dan resultados contradictorios: para unos su demanda es "precios bajos", para otros es mejorar la calidad del servicio ofrecido. Se concluye entonces la necesidad de diversificar el servicio ofrecido.

4. El Parque Automotriz.

- 4.1 El tema en su alcance mundial es el uso del automóvil, en que se realiza el 60% de los viajes. En Chile, en cambio, el 72% de los viajes corresponde a la movilización colectiva. Sin embargo, entre 1980 y 1990, el transporte en automóvil subió del 12% a más del 25%. El parque automotriz de 450.000 subirá al año 2.000 a 1.100.000.
- 4.2 El problema no es el uso del automóvil, sino cómo y dónde se le usa. No es tampoco solución la construcción de costosísimas "high-ways", como se hizo en Caracas, donde hoy la restricción vehicular diaria alcanza al 50%, pese a la gran inversión realizada.

5. Políticas de solución.

- 5.1 Cobrar el costo real de la infraestructura, mediante un sistema de peaje urbano.
- 5.2 Segregar vías para el transporte público, como se ha hecho en Curitiba y en otras ciudades en Brasil y Europa. El automóvil particular resulta desincentivado por verse congestionado en vías secundarias. El Plan de Transporte Urbano del Ministerio prevee estas vías de transporte urbano público y busca incentivar el aumento y perfeccionamiento de este servicio.

6. Desarrollo Urbano y Transporte Público.

- 6.1 Primero hay que definir que tipo de ciudad se requiere construir: Baja Densidad=Extensión Urbana=altos costos de infraestructuras; Alta Densidad=menores costos de infraestructuras.
- 6.2 Un sistema como el existente, de Desregulación del Transporte, exigía definir previamente las reglas del juego, tal como se hizo para la política de cielos abiertos. Aquí se dejó todo en manos de empresarios que sólo han buscado la máxima utilidad económica, suprimiéndose toda planificación del transporte. El resultado es un mercado altamente distorsionado. La licitación de calles busca racionalizar los recorridos y perfeccionar el sistema. En la actual situación, con 1.200 buses por hora en la Alameda no hay posibilidad de racionalizar. Para el estudio de la Licitación de Calles, se ha encuestado a las Municipalidades para conocer su propia definición de las vías más congestionadas en sus respectivas comunas. (3)
- 6.3 La política de tarificación busca desincentivar los "flujos de pasos", como los que hoy sufre Providencia, y alentar al mismo tiempo la localización, tanto de los residentes como de actividades productivas en cada comuna. (4)

(3) La alternativa de "paraderos diferenciados" propuestos por algunos municipios (Providencia), es impracticable para regular 1.200 buses, que entran en la Ay. Bdo. O'Higgins por hora, con 400 tipos de carrocerías y gran dispersión de recorridos.

(4) Entre los Objetivos Específicos del F.R.C.V. está crear "Represas de Autos" para complementar estas políticas del H. T. y C.

PROPOSICION DE ESQUEMA DIRECTOR
SISTEMA DE CENTROS POBLADOS DE
LA REGION METROPOLITANA

Proposición de Esquema Director - Sistema de Centros Poblados de la Región Metropolitana ⁽¹⁾

1º Marco de Referencia Conceptual.

1. La urbe debería ser el GRAN ESCENARIO DE LA SOLIDARIDAD. Esta ciudad se ha vuelto ineficiente: altos costos de operación y de transporte inciden en presupuestos familiares generando MARGINALIDAD.
2. Se necesita cambios culturales para evitar que la ciudad siga creciendo a tasas del 2% anual: hoy la habitan 5 millones; al 2001 sería 6 millones; al 2011, casi 7.5 millones y al 2021, 9 a 10 millones.
3. Se necesita preparar nuestras ciudades para lo que viene con reserva de espacios para vialidad, plantas de tratamiento, políticas de densificación, etc.
4. Se propone una revisión del Plan Intercomunal de Santiago.
5. Este instrumento de planificación, creado en 1960, ha sufrido innumerables modificaciones y adolece de incapacidad de GESTIÓN.
6. El Esquema Director pretende actualizar este instrumento de planificación con soluciones nuevas, apoyadas por el MARCO LEGAL Y NORMATIVO NECESARIO PARA SU IMPLEMENTACIÓN.
7. Se pretende recrear el carácter urbanístico de la ciudad ⁽²⁾ y lograr los aportes de la comunidad a través de la PARTICIPACIÓN SOCIAL.

(1) Documento de Jaime Silva, Secretario Seremi Metropolitana-MINVU al Seminario Santiago Siglo XXI, 10 de diciembre de 1991.

(2) Podría considerarse también la Vocación Urbana, en función de los recursos naturales y humanos, que definen ventajas comparativas de localización dentro de una estrategia nacional de desarrollo.

29 La Propuesta del Esquema Director.

1. Objetivos.

- a. Mejorar la calidad de vida de los habitantes, ampliando el acceso y la distribución de bienes y servicios que la ciudad debe ofrecerles.
- b. Desarrollo urbano sustentable.
- c. Incrementar la eficiencia de la operación de la ciudad.

2. Supuestos.

- a. La Macro-Región Central-V9 VI9-A Metropolitana-interacciona en la realidad regional, exigiendo elaborar una estrategia interregional de desarrollo.
- b. Se mantendrá el ritmo de crecimiento demográfico de Santiago, localizándose en el territorio de la Región Metropolitana, dentro del cual ha de reconocerse áreas rurales especiales (turísticas, mineras, extractivas, etc.)
- c. El alcance regional del Esquema Director, al definir el rol y la jerarquía de los distintos asentamientos humanos, servirá de PLANTILLA BASICA PARA ACTUALIZAR LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION URBANO-COMUNALES, cuyas singularidades las proporcionarán los aportes de las comunidades locales organizadas. (3)

(3) El Marco de Referencia Institucional y Legal del P.R.C.V. se inserta dentro de este alcance metropolitano del Esquema Director del Plan Regulador Intercomunal, actualmente en revisión en la SEREMI-HINCHU-METROPOLITANA.

3. Temas.

a. Límites y Densidades.

a.1 Límites diferencian 3 áreas: CONSOLIDADAS (con urbanización y servicios que permiten la división del suelo y su edificación), URBANIZABLES (capaces de acoger el crecimiento en extensión), ESPECIALES (sujetas a restricciones de urbanización y edificación, por su destino especial o por su naturaleza o sus riesgos para el asentamiento, la preservación del medio ambiente y agrícolas, el resguardo de infraestructuras, etc.) Se considera además, como responsabilidad compartida del MINVU y el Ministerio de Agricultura, el límite de las fajas adyacentes a las carreteras y ferrovías, donde existe TENDENCIA A LOCALIZACIONES INDUSTRIALES Y TURÍSTICAS.

a.2 SUB-ÁREAS O SUBSISTEMAS, dentro del Área Intercomunal se diferencian 2 sub-sistemas: COMUNAS CENTRALES y COMUNAS PERIFÉRICAS, subdividido éste último en PERIFÉRICAS NORTE-ORIENTE (destinadas a crecimiento en extensión) y PERIFÉRICAS PONIENTE-SURPONIENTE (delimitan el crecimiento en extensión y mantienen Áreas Rurales con actividades agrícolas o extractivas).

Dentro de ellas se establece, primero, el reforzamiento o la creación de CENTROS y SUBCENTROS de equipamiento y servicios a escalas intercomunal, comunal o de barrio y luego, se define 3 ÁREAS ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO URBANO INTEGRAL, una al norte (Renca, Quilicura, Huechuraba), otra al poniente (Pudahuel), otra al suroriente (Puente Alto), teniendo por objetivo, en las dos primeras, maximizar las ventajas de accesibilidad y proximidad al Área Central y, en la tercera, desarrollar la articulación entre zonas urbanas, agrícolas y turísticas. (Ver Cuadro 1-1 y Plano ED-1).

CUADRO 1-1

SISTEMA DE COMUNAS CENTRALES SUPERFICIE SEGUN COMUNAS Y ZONAS (HA)

COMUNA	SUPERFICIE							
	CONSOLIDADA	DISPONIBLE	GRANIZABLE	INDUSTRIAL	DISTRIBUCION	AGRICOLA	PRESERVACION	TOTAL
BECOLETA	1.244			1	344			1.717
INDEPENDENCIA	496			38	88			743
CUNCHALI	788			144	82			1.993
P. ACUARE C.	824			24	82			1.892
SAN MIGUEL	242			42	24			608
SAN JOAQUIN	791			188	44			967
LO ESPED	448			82	82			743
LA CISTANA	1.807			18	20			1.893
SAN RAMON	180			11	4			477
QUINTA NORMAL	844			210	88			1.142
LO PRADO	880			14	44			713
PROVIDENCIA	1.074				212			1.428
MURGA	1.841			134	82			1.747
MACUL	999			74	214			1.284
SANTIAGO	1.988				174			2.152
S U M A R I O	19.602			889	1.421			17.782

SISTEMA DE COMUNAS PERIFERICAS SUPERFICIE SEGUN COMUNAS Y ZONAS (HA)

COMUNA	SUPERFICIE							
	CONSOLIDADA	DISPONIBLE	GRANIZABLE	INDUSTRIAL	DISTRIBUCION	AGRICOLA	PRESERVACION	TOTAL
BEHCA	902	584		744	344			2.594
QUILICUA	294	880	314	1.417	1.428			4.443
MUECHUNABA	300	882	480	344	388		1.400	4.414
LA CRANIA	487	54		42	48			1.039
EL BOSQUE	1.148	18		20	188			1.434
SAN BERNARDO	1.814	984	1.482	441	124	7.887	3.488	14.738
LA PINTANA	1.842	754	324		428	880		3.474
LA FLORIDA	2.818	470	812	44	418		1.748	7.918
PUEBLO ALTO	2.022	2.394	1.792	1.124	2.444			8.824
EST. CENTRAL	451	44		201	188			1.244
CERRILLOS	448	204		288	808			1.644
CERRO NAVIA	448	104		1	184			1.127
PUDAHUEL	922	882	348	218	8.512	1.482	10.084	20.448
KAIPU	2.408	1.842	1.072	482	328	3.884	4.392	12.882
LO BARRILECHA	1.444	1.482			218		98.848	99.800
VITICURA	1.482	244			288		204	1.824
LAS CORDILLAS	2.118	722			262		8.848	9.880
LA REINA	1.288	582	144	11	182		218	2.214
PRALOLEN	821	724	1.154		282		1.878	3.129
S U M A R I O	28.888	12.074	7.888	4.720	14.492	12.924	126.482	209.121

TOTAL SISTEMA 49.898 12.074 7.888 8.442 18.372 12.924 126.482 209.898

PLANO ED-1



ESQUEMA DIRECTOR PARA EL
 SISTEMA DE CENTROS POBLADOS
 DE LA REGIÓN METROPOLITANA
 1970-1980

LIMITES COMUNAS AREA INTERCOMUNAL

- Límite con municipios aledaños
- Límite intercomunal
- Límite urbano
- Límite de zonas de expansión
- Límite de zonas de reserva

ED-1



- a.3. SUB-SISTEMAS DE COMUNAS URBANO-RURALES: son áreas capaces de acoger actividades residenciales o industriales vinculadas a los EJES DEL TRANSPORTE NACIONAL O REGIONAL (vial o ferroviario).
Se diferencian 4 subsistemas de este tipo: Norte (cabecera Colina-Esmeralda, incluye a Lampa, Batuco, Estación Colina y Til-Til propone nuevos asentamientos en Polpaico y Rungue), Sur (cabecera Buin-Mapo, incluye Alto Jahuel y Paine), Sur-Poniente (cabecera Talagante, incluye El Monte, Peñaflo, Malloco, Padre Hurtado), y Poniente (cabecera Talagante, incluye Pomaire y Curacaví).

b. Densidades.

- b.1 En Comunas Urbano-Rurales: 200 hab./ha. En sus 16.203 has previstas para su crecimiento urbano, podrían radicarse 1.016.000 habitantes adicionales a los 605.700 correspondientes a su crecimiento propio.
- b.2 En área actualmente consolidada de la intercomuna, aumentar su densidad actual de 117 habs./ha a 137 habs./ha para el año 2020, así en sus 41.659 has. que en 1990 albergan a 4.874.100 habs., se llegaría en el año 2020 a 5.707.280 habs.
- b.3 En área de expansión urbana: En sus 13.078 has. se plantea una densidad promedio de 130 habs./há., donde podría erradicarse 1.700.140 habitantes.
- b.4 En área urbanizable: En sus 7.566 has. se plantea una densidad promedio de 156 habs./ha., donde podría radicarse 1.180.300 habitantes. Esta área corresponde a parte de las Comunas de Quilicura-Huechuraba-La Reina-Peñalolén-La Florida-Puente Alto-La Fintana-San Bernardo-Maipú-Pudahuel, definidas en el Plano ED-III y en Cuadro 1-3, en sus previsiones de población y de áreas en los años 1990 y 2020.

CUADRO 1- 3

SUBSISTEMA DE COMUNAS CENTRALES
POBLACION, PROYECCIONES DE POBLACION, Y DENSIDADES SEGUN AREAS
1990 Y 2020

COMUNA	1990		2020			
	POBLACION TOTAL	DENSIDAD Hab/Km ²	POBLACION TOTAL	POBLACION A. CONSOLIDADA	DENSIDAD Hab/Km ²	POBLACION A. URBANIZABLE
VECOLETA	192.733	343	219.794	219.794	193	
INDEPENDENCIA	88.284	89	42.890	78.900	116	
CHICHALI	377.441	812	503.697	377.441	227	
LAQUINKE C.	147.417	188	184.318	184.318	189	
SAN WIGUEL	87.340	61	88.830	80.318	85	
SAN JOAQUIN	104.293	198	114.170	114.170	148	
LA ESPERANZA	198.043	388	111.341	188.043	289	
LA CALERA	151.109	181	114.964	112.848	150	
SAN RAMON	198.424	331	147.424	149.414	230	
LA UNIÓN	84.314	89	94.124	121.000	124	
LA PRADA	171.324	343	198.323	171.327	143	
PROVIDENCIA	77.400	73	88.304	107.000	104	
LA JORDA	174.448	113	103.884	103.884	133	
LA CALERA	147.337	143	147.332	141.332	141	
LA ANTARCA	128.844	44	143.334	143.334	64	
TOTAL SISTEMA	1.355.411		1.370.337	1.332.343		

SUBSISTEMA DE COMUNAS PERIFERICAS
POBLACION, PROYECCIONES DE POBLACION Y DENSIDADES SEGUN AREAS
1990 Y 2020

COMUNA	1990		2020			
	POBLACION TOTAL	DENSIDAD Hab/Km ²	POBLACION TOTAL	POBLACION A. CONSOLIDADA	DENSIDAD Hab/Km ²	POBLACION A. URBANIZABLE
LA UNIÓN	144.343	143	403.802	184.488	143	81.408
SUPLICURA	24.048	88	178.044	47.800	130	148.244
HUECHURABA	82.844	144	104.715	84.484	189	158.920
LA CHARTA	122.297	147	144.098	190.773	144	2.849
EL BOSQUE	187.943	189	203.198	214.301	183	2.480
SAN BERNARDO	191.098	99	202.277	214.112	120	247.138
LA PONTANA	101.824	142	342.891	170.073	143	173.440
LA FLORIDA	244.424	128	547.474	417.841	183	180.338
PUEBLO ALTO	187.738	83	1.418.818	214.018	112	889.748
EST. CENTRAL	184.312	182	178.803	178.803	188	
CEARILLOS	87.417	241	112.032	111.038	181	33.288
CEASO MAYA	173.847	204	267.902	172.847	204	
PUDAHUEL	124.840	182	287.088	184.200	119	142.720
NAIPU	144.748	74	444.818	284.100	110	418.840
LA BARRICENTA	24.440	20	187.302	88.840	42	134.108
VILLACURA	88.333	37	88.103	141.188	74	12.228
LA CONDOR	104.424	24	114.114	107.128	84	18.100
LA ESTERNA	88.442	78	93.888	138.800	100	81.044
PERALOLEM	118.174	210	820.974	119.274	120	203.244
TOTAL SISTEMA	1.447.128		7.400.288	3.441.137		2.444.938

TOTAL SISTEMA **8.812.844** **8.478.888** **8.882.848** **2.444.938**

NOTA 1: LOS EXCEDENTES DE POBLACION QUE TOTALIZAN 1.408.198 HABITANTES AL AÑO 2.020 SE RADICAN EN EL SUBSISTEMA DE COMUNAS URBANO RURALES

PLANO ED-111



ESQUEMA DIRECTOR PARA EL
 SISTEMA DE CENTROS POPULACION
 DE LA REGION METROPOLITANA
 INGENIERO: H. VILLALBA

CRECIMIENTO, LIMITES Y
 DENSIDADES



	Area de alta densidad		Area de media densidad
	Area de baja densidad		Area de muy baja densidad
	Area de densidad variable		Area de densidad variable

PLANO N.
 ED-111
 ESCALA
 1:50,000



PLANO



BOLENA DIRECCION PARA EL
 SISTEMA DE CENTROS POBLADOS
 DE LA REGION METROPOLITANA

BOLENA DIRECCION

VIALIDAD Y TRANSPORTE



Simbolo	Descripcion
	Carretera nacional
	Carretera provincial
	Carretera municipal
	Carretera de campo
	Carretera de campo

PLANO N°
EDIV
 100-10
 1:100,000





PLANO



ESQUEMA DIRECTOR PARA EL
SISTEMA DE CENTROS PUEBLANOS
DE LA REGIÓN METROPOLITANA
MEXICANA FEDERAL

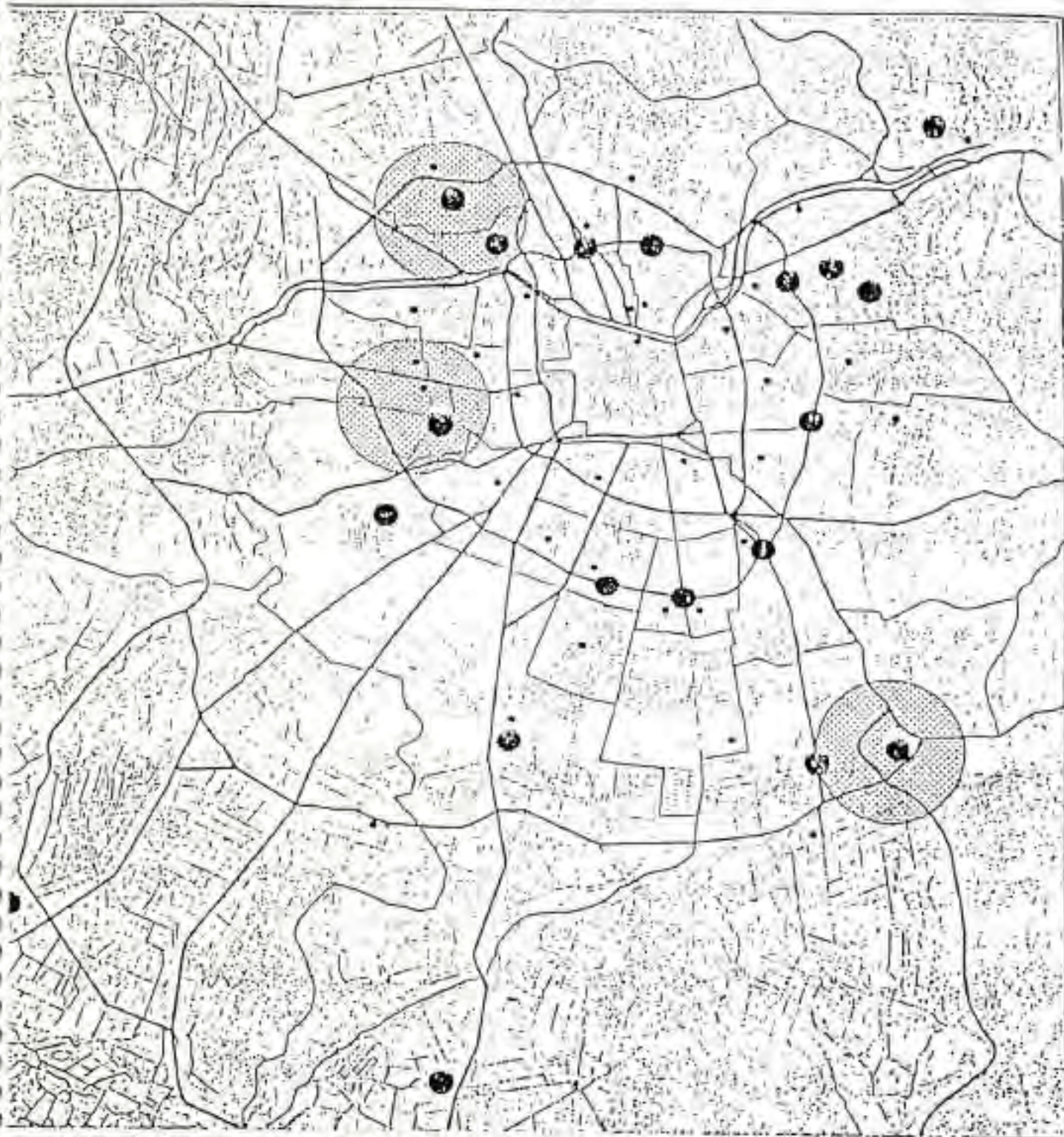
ZONIFICACIÓN INDUSTRIAL

-  Zona Industrial
-  Zona Industrial

ED V



PLANO



ESQUEMA DIRECTOR PARA EL
 SISTEMA DE CENTROS PORLADOS
 DE LA ZONA METROPOLITANA
 MEXICO D.F. - 1962

CENTROS DE EQUIPAMIENTO



- LEYENDA
- RÍO METROPOLITANO
 - CARRETERA FEDERAL
 - CENTRO DE EQUIPAMIENTO

ED VI

INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA

c. Infraestructura de Transporte.

- c.1 Antecedentes generales. se reconoce, primero, 3 sub-sistemas: Aéreo-Ferrovial-Vial que canalizan los flujos internacionales, nacionales interregionales-regionales locales y, segundo, sub-zonas y/o nodos de actividad, áreas de cambio, situaciones de aislamiento e inaccesibilidad. (4)
- c.2 Propuesta de estructuración: está definida por el Plano ED-IV, donde en el territorio de la Región Metropolitana se proponen: VIAS ESTRUCTURANTES METROPOLITANAS - VIASTRONCALES - VIAS FERREAS - TERMINALES DE PASAJEROS - TERMINALES DE CARGA. (5)
- c.3 Jerarquización de los flujos: En nivel internacional se plantea resolver por la relación de 2 sub-sistemas (Aéreo-Vial) En nivel nacional, por la relación de los 3 sub-sistemas, destacando en la macrozona el sistema del METRO-TREN y la proposición del reforzamiento de relaciones intercomunales por el CAMINO DE CIRCONVALACION DE LAS PROVINCIAS, LA COSTANERA SUR RIO MAIPO y los CAMINOS: Melipilla a Curacavi por María Pinto; Pirque a Melipilla por El Principal y la Laguna de Acuteo; Colina y Esmeralda a Lampa, etc.

d. Industria.

- d.1 La proposición de LOCALIZACION INDUSTRIAL, se grafica en el Plano ED-V, de acuerdo con dos criterios: primero, por definición de centros poblados que permitan CONCENTRAR ACTIVIDADES INDUSTRIALES y, segundo, conformar PARQUES INDUSTRIALES, relacionados con las vias de transporte nacional y regional (relación preferente con el anillo de circunvalación de A. Vespuccio y con los terminales de carga y de pasajeros, ferroviarios y viajes).

(4) No se reconoce en cambio dentro del Estudio, las situaciones de embotellamientos de los flujos.

(5) Esta proposición busca los mismos objetivos de la Propuesta General, reforzando las relaciones entre las Unidades Territoriales y los Centros Poblados de la región como un medio de equilibrar la concentración urbana excesiva del Gran Santiago. No hace en cambio ninguna referencia al Plan de Transporte Urbano, del Ministerio de Transporte. Ver Dcto. Anexo Nº5-2.

e. Equipamiento.

- e.1 La proposición graficada en el Plano ED VI busca un objetivo de las Políticas Nacionales de Desarrollo: privilegiar la atención de los problemas sociales de la población en extrema pobreza (áreas periféricas del Gran Santiago con su fuerte gravitación hacia servicios localizados en el centro) y controlar el crecimiento de la misma ciudad.
- e.2 Los objetivos de la proposición son:
Primero, reforzar los núcleos ya existentes para completar, en el mediano y largo plazo, un SISTEMA DE CENTROS DE EQUIPAMIENTO.
Segundo, lograr una cobertura más homogénea de sus servicios, concentrando los equipamientos de educación, salud, seguridad, etc.
- e.3 El SISTEMA DE CENTROS, se estructura sobre 3 elementos:
Función y escala de equipamientos.
Esquema vial sobre el cual se desarrolla.
Densidad habitacional a la cual servir.
- e.4 Se establece así la siguiente JERARQUÍA DE CENTROS:
 - Un CENTRO DE ALCANCE NACIONAL Y METROPOLITANO (el área comprendida entre el río Mapocho, Vicuña Mackenna, Isabel Riquelme y General Velásquez), cuyos límites serán ANDENES DE LLEGADA o lugares de CAMBIO DE MODO, de transporte y de tipo de actividad preponderante.
Se reconoce en este CENTRO, sus prolongaciones a lo largo de las Líneas del Metro y localizaciones específicas tales como: SAN PABLO - MATUCANA; AV. MATTA - VICUÑA MACKENNA, FRANKLIN, ESTACION CENTRAL, etc.
 - CORREDORES DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIO, a lo largo de vías de flujo masivo de transporte: San Diego-Gran Avenida; Santa Rosa, V. Mackenna, Quilín, Av. Grecia, Las Condes, Vitacura, etc.

- NUCLEOS DE NIVEL INTERCOMUNAL, vinculados a las intersecciones de vías principales, que se producen sobre los dos sistemas de anillos: A, Vespucio y Dorsal.
- CENTROS FUERA DE ESTE SISTEMA DE ANILLOS, que ya cuentan con actividad propia y/o favorecidos por inversiones privadas en comunas como Lo Barnechea, Vitacura, Las Condes, Ñuñoa, La Florida, que serán condicionadas en su crecimiento por los Planes Reguladores locales.
- CENTROS DE NIVEL COMUNAL, principalmente en torno a Sedes Municipales con distintos niveles de consolidación.
- CENTROS DE BARRIOS, para una población estimada de 30.000 personas.
- CENTROS DE NIVEL REGIONAL y/o de COMUNAS URBANO-RURALES, algunos inmersos en la Intercomuna de Santiago, otros en comunas rurales: Colina, Lampa, El Monte, Paine, Pirque, etc.

4. Mecanismos de implementación.

La Proposición considera:

- 4.1 Modificación a la legislación vigente para obligar a la entrega de equipamiento, cualquiera sea la dimensión del terreno que se está urbanizando.
- 4.2 Incorporación en Planes Reguladores Comunales e Intercomunales, de "condiciones favorables" al uso de suelo en equipamientos y/o conformación de centros.
- 4.3 Elaboración y actualización del Banco de Datos, sobre terrenos disponibles en áreas ya consolidadas con escaso o nulo equipamiento.
- 4.4 Coordinación interministerial de normas, estándares e inversiones de los respectivos servicios y equipamientos.

- 4.5 Creación de mecanismos de gestión que integre inversiones públicas y privadas, en centros existentes o por desarrollarse.
- 4.6 Creación de un sistema de "Banco de Equipamientos" con alternativas para cumplir con las obligaciones de equipamientos, por parte de los loteadores.
- 4.7 Sistema de normativas e incentivos para el reciclaje de edificios existentes con aptitud de servir como equipamientos.
- 4.8 Incorporación de la comunidad a los programas del Estado o instituciones, para conformar áreas de esparcimiento y encuentro comunitario, para promover la "identificación de los habitantes" con su entorno y con otros niveles de administración y planificación.

3. Areas Verdes.

Está en estudio el DIAGNOSTICO DEL PATRIMONIO DE AREAS VERDES Y DE ESPARCIMIENTO PUBLICAS Y PRIVADAS EN LA INTERCOMUNA DE SANTIAGO

PLAN DE DESARROLLO COMUNA DE VITACURA

ANEXO 1

ESPACIOS PUBLICOS EN AVENIDA VITACURA
Identificación de áreas prioritarias de intervención.

Eugenio Garcés F.
arquitecto
Christián Cid R.
ayudante

1. Antecedentes

La avenida Vitacura se distingue por su condición de centro lineal de la Comuna. Es la principal vía estructuradora interna de ésta y constituye uno de sus elementos conformadores, por su carácter emplazador de múltiples actividades. Este centro lineal presenta marcadas diferencias de uso y morfología en toda su extensión. La concentración de actividades en puntos específicos le dan un carácter multinodal y de composición por tramos (Lam. 1).

El espacio público está relacionado sólo con las aceras y con algunas plazoletas e islotes que son productos residuales de la trama vehicular. Esta situación es a todas luces deficiente, considerando la jerarquía de centro (línea) de la avenida Vitacura, el carácter emplazador de múltiples actividades que la caracterizan y su condición de espacio urbano que identifica la comuna.

El equipamiento de la calle es insuficiente e irregular: no existe mobiliario urbano, la iluminación es sólo para la calzada vehicular y a un solo lado (sur), la continuidad de la vereda se ve interrumpida por estacionamientos y vías paralelas, además de frecuentes cambios de dimensión, los bandejones están desprovistos de vegetación y gran parte de éstos han sido tomados para estacionamientos. La arborización es irregular en frecuencia, tamaño y especies; no permite construir una cierta continuidad espacial ni tampoco caracteriza los diversos tramos que componen la avenida.

2. Intervención sobre el espacio público.

La propuesta de intervención sobre el espacio público considera ciertos tramos y áreas específicas que presentan una mayor intensidad de uso y que serán considerados prioritarios. Se basará en dos instancias: el manejo de las aceras y el desarrollo de los espacios residuales de la trama.

1. El manejo del perfil y continuidad de la acera se realizará mediante elementos de equipamiento, arborización, mobiliario, pavimentos, tendido subterráneo de redes aéreas, relación con estacionamientos y paraderos de locomoción colectiva

2. El desarrollo de los espacios residuales se realizará a partir de su consideración como espacios de uso público, básicamente peatonal, mediante tratamientos del suelo y equipamiento, buscando generar pequeñas plazas puestas en relación con los recorridos y usos que concurren en cada caso.

Todos estos elementos debieran generar una continuidad de los diversos tramos, a pesar de las distintas configuraciones que necesariamente tendrá el espacio público a lo largo de la avenida, con el propósito de ganar identidad en cada uno de ellos, facilitar el uso urbano del espacio público y permitir una mejor relación con las distintas actividades que se dan en cada uno de ellos.

3. Tramos y áreas con potencial de intervención.

En el primer tramo (Lam. 2), que va desde la rotonda Pérez-Zujovic hasta Alonso de Córdoba, la intensidad de uso es baja y el flujo peatonal escaso, excepto por el comercio local ubicado en la intersección con Nueva Costanera. La vereda está relativamente definida debido a que en este tramo se conserva la mayoría de los cierros exteriores, definiéndose el límite entre espacio público y privado. Sin embargo no existe el equipamiento mínimo de la vereda, no hay iluminación para el peatón, el tendido de cables es aéreo, existe arborización discontinua e irregular, características que son una constante a lo largo de la avenida.

El siguiente tramo (Lam. 3), entre Alonso de Córdoba y Américo Vesputio, es el que presenta mayor intensidad de uso y peatonal. En él se ubican diversas actividades: iglesia, comercio, servicios, bancos, cines, restorán, supermercados y otros, convirtiéndose en un centro de actividad de la comuna. Esto acarrea problemas de estacionamientos, los que actualmente se encuentran desordenados, invadiendo frecuentemente la vereda. Existe carencia de equipamiento urbano y una gran discontinuidad de la vereda debido a bruscos cambios de nivel, interrupciones, cambios de línea y la continua presencia de obstáculos como postes, estacionamientos, accesos vehiculares, etc.(Lam. 9).

El tramo se caracteriza por su claro comienzo con la presencia de la Iglesia en la esquina sur poniente de Alonso de Córdoba, que se presenta anexa a una plazoleta, y el comercio local de la esquina norponiente. Luego se desarrolla de manera lineal hasta llegar al centro comercial Ló

Castillo por la acera norte y al centro de comercio local de la intersección con la calle El Mañío por la acera sur. Desde El Mañío a Los Laureles, continuando por la misma acera sur, se presenta un potencial espacio público asociado al comercio y los servicios existentes, que generan una intensidad de uso alto, continuando hasta poco antes de la intersección con Américo Vespucio. Sin embargo, sería interesante continuar este espacio público hasta Américo Vespucio para conectar con el parque.

En la acera norte toma especial importancia la presencia del centro comercial Lo Castillo, que apoya el nudo vial que se produce en el empalme con Candelaria Goyenechea. Actualmente el frente del centro comercial se encuentra ocupado por estacionamientos y además existen fuertes desniveles que dificultan la continuidad peatonal. Esta área es junto con el estacionamiento del supermercado un potencial espacio público de gran jerarquía. El espacio público continúa en forma lineal desde esta área hasta la calle San Patricio. Desde esta calle y apoyado en la existencia de comercio y servicios es posible la conexión hasta Américo Vespucio (Lam. 10).

Desde Américo Vespucio al oriente (Lam. 4), baja la intensidad de uso y el espacio público vuelve a ser sólo la acera y en particular la vereda. Hay un flujo peatonal bajo, excepto en el centro comercial Eve con carácter muy puntual, y en el subcentro de comercio local que se genera desde la calle Alianza al oriente, donde se presenta una solución de estacionamiento en una calle caleterera paralela a Vitacura, dejando un pequeño bandejón vereda hacia la calle y desplazándose la vereda hacia el interior, creando problemas de continuidad, que se repiten constantemente a lo largo de la avenida. Más al oriente, aparece el Estadio Manquehue, que genera sobre la avenida un vacío de flujo peatonal, además de presentar un abandono en la mantención de parte del frente público que le corresponde (Lam. 5).

La rotonda Irene Freí constituye un área potencial de intervención y generación de espacio público dado sus características de vegetación y tamaño y por las actividades que se sitúan en sus contornos: la Clínica Alemana, edificios médicos, torres de vivienda de alta densidad y el centro comercial El Pueblo del Inglés. Las posibles intervenciones deberían conectar esta área verde con los bordes y permitir el paso peatonal a ella. Sin embargo parece prioritario el manejo de la rotonda con propósitos de optimizar la fluidez del tráfico rodado.

Desde la rotonda al oriente se produce un tramo de mediana intensidad de uso que queda caracterizado por la presencia del centro comercial Los Cobres, donde se concentra la mayor actividad de esta zona (Lam. 6). El espacio público presenta las mismas carencias que en las

áreas anteriores y a eso se suma que la arborización es más precaria y la gran cantidad de compraventa y servicios automotores ha generado una desfiguración del espacio de la vereda. El hito que marca el final de este tramo es la iglesia de Los Castaños, única intervención que ha planteado un trabajo sobre el espacio de la acera, con iluminación, pavimentos, arborización, mobiliario y estacionamientos.

Frente a la Iglesia, en la acera norte, se sitúa comercio local y existe un potencial espacio público constituido por el estacionamiento y el islote, productos residuales del (razado vehicular.

Desde Los Castaños al oriente baja la intensidad de uso y solamente se recupera en el área antes de llegar a las Tranqueras, con las mismas características y carencias del espacio público de los tramos anteriores (Lam. 7).

Siguiendo al oriente la intensidad de uso se mantiene baja, concentrándose el comercio local sólo en el primer piso de los edificios de Padre Hurtado, constituyendo una arcada que techa la vereda (Lam 8).

4. Areas y proyectos prioritarios.

- | | |
|--|---------------|
| - Vitacura con Nueva Costanera. | 3º prioridad. |
| - Vitacura desde Alonso de Córdova hasta Américo Vespucio. | 1º prioridad. |
| - Plazuela Vitacura con Luis Pasteur. | 3º prioridad. |
| - Vitacura con Alianza hasta Vitacura con Luis Carrera. | 3º prioridad. |
| - Rotonda Irene Frei sector Pueblo del Inglés. | 3º prioridad. |
| - Vitacura entre Embajador Doussinagne y Lo Beltrán. | |
| Sector shopping Los Cobres. | 2º prioridad. |
| - Vitacura con El Aromo. Sector Iglesia Los Castaños. | 2º prioridad. |

- Vitacura entre Partenón y Niló Azul. 3º prioridad.
- Vitacura con Las Tranqueras. 2º prioridad.
- Vitacura entre Padre Hurtado y La Caridad. 3º prioridad.

En función de los antecedentes expuestos en el punto anterior, surge como área prioritaria a tratar el tramo entre Alonso de Córdova y Américo Vespucio dado que en él se ubica un conjunto de actividades diversificadas como iglesia, comercio, servicios, bancos, cines, restorán, supermercados y otros, convirtiéndose en un centro de actividad de la comuna al presentar la mayor intensidad de uso y peatonal (Lam. 9 y 10).

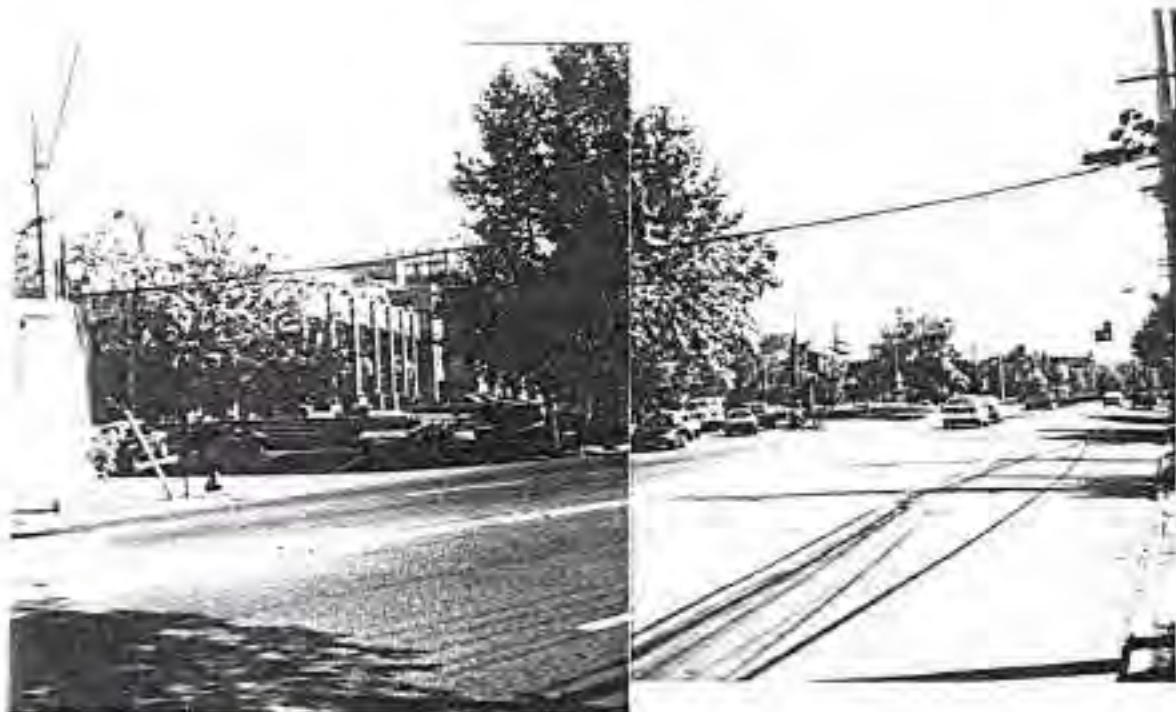
Esta área debería tratarse a partir de proyectos arquitectónicos precisos que consideren levantamiento del área, localización de actividades en el área, identificación de tendencias de desarrollo en el área, desarrollo del programa para el área, con participación de todos los agentes vinculados al sector, análisis del Plan Regulador para el área, y diseño del espacio público para el área, considerando perfil de calle y acera, veredas, arborización, mobiliario, iluminación, pavimentación, paraderos de buses y señalización.



Vitacura con Alonso de Cordova, inicio del tramo.
Presencia de Iglesia como un hito que apoya el nodo vial.



Presencia de pequeño subcentro de comercio local y servicios.
Existe el espacio para lograr la consolidación de una cabeza del tramo.



Nodo bifurcación con calle Candelaria Goyenechea.
El centro comercial Lo Castillo apoya este nodo, que es el centro del tramo y presenta la mayor posibilidad de establecer un espacio público jerárquico.



El sector de comercio local de la intersección con calle El Maño es otro potencial sector de intervención que complementa al área central del tramo.

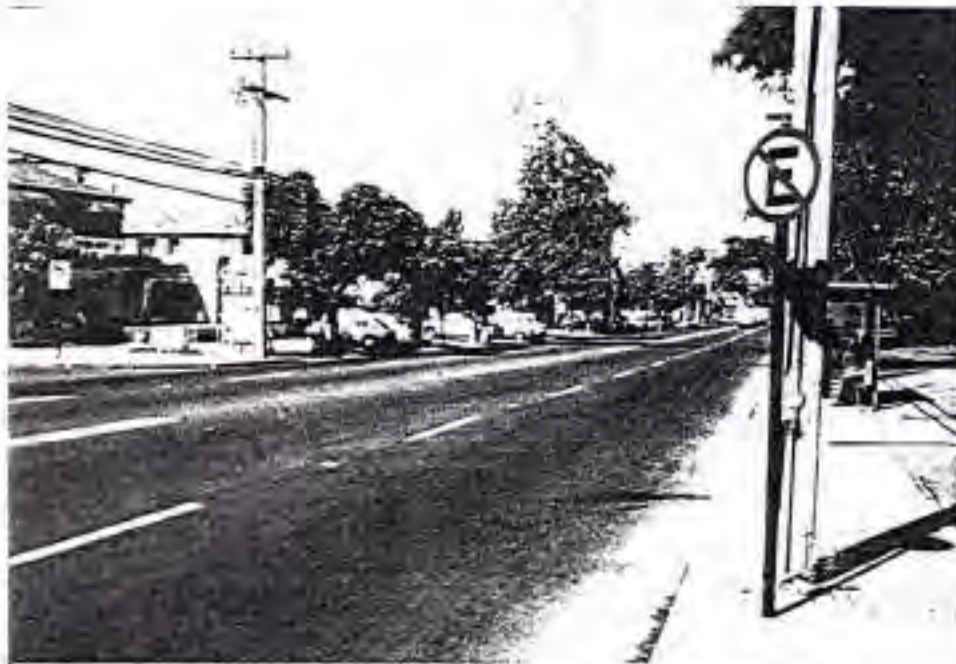




Desde lo Castillo al oriente, en la acera norte, se ubican un centro de comercio local asociado a un supermercado que dejan una gran área semipública de estacionamientos que reducen el espacio peatonal



En la acera sur se ubica comercio específico y bancos, produciéndose un desorden debido a la invasión de estacionamientos sobre la acera



Más al oriente continúa el comercio específico pero baja la intensidad.
Continúa el desorden debido a la invasión de estacionamientos sobre la acera.



El tramo termina al llegar a Américo Vespucio que tiene la posibilidad de marcar claramente la otra cabeza del tramo a través de la unión con el parque de dicha avenida.



Imagen típica del desorden en el espacio público del tramo.
Invasión de estacionamientos sobre la vereda, indefinición del límite entre
espacio público y privado, tendido aéreo.



Deterioro del espacio peatonal, mala calidad de las veredas, invasión con
usos que no son compatibles con la jerarquía de Avenida Vitacura,
absoluta falta de equipamiento y regulación.



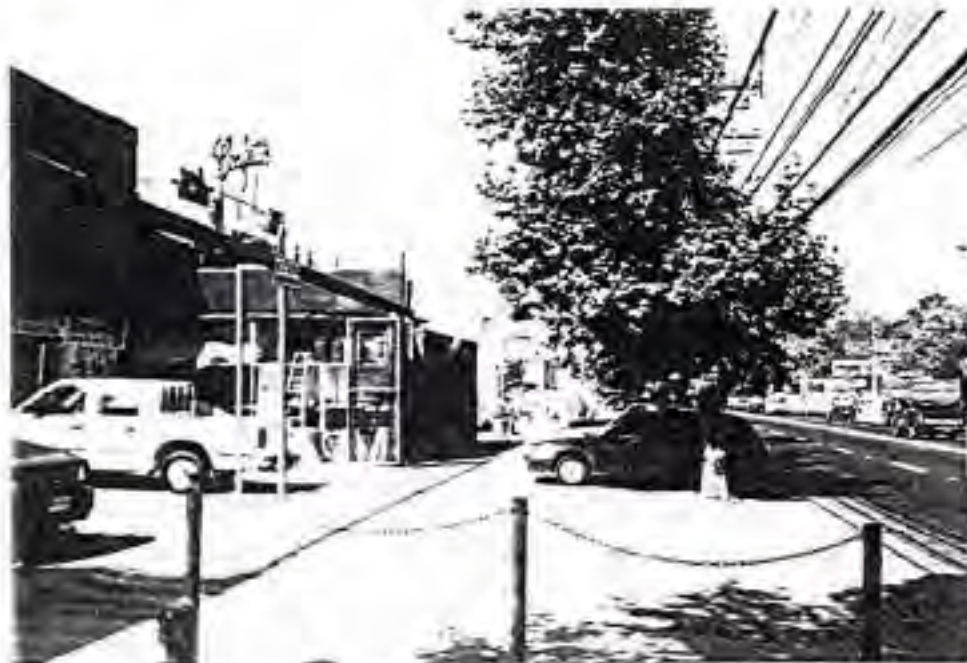
Discontinuidad del pavimento, estacionamientos sobre la acera, falta de equipamiento, irregularidad de la arborización la que también es víctima del tendido aéreo de cables.



Detenora de las veredas, falta de definición del límite entre espacio público y privado, falta de un trabajo conjunto de el espacio público, semi público y semi privado.



Desniveles en la vereda, la continuidad peatonal se ve interrumpida además por estacionamientos.



La arborización se encuentra frecuentemente interrumpida por los accesos vehiculares, del mismo modo que la vereda, los que alcanzan en longitud muchas veces la totalidad del frente predial, se observa además deterioro de fachadas de muchas edificaciones.

PLAN DE DESARROLLO DE VITACURA

ANEXO 2

PROPUESTA INTERVENCION
SECTOR VITACURA, ALONSO DE CORDOVA, NUEVA
COSTANERA.

Andrés Roi
Arquitecto
Christian Cid
Ayudante

PROPUESTA INTERVENCION

SECTOR VITACURA, ALONSO DE CORDOVA, NUEVA COSTANERA.

1. Introducción

El área comprendida entre la Avenida Vitacura y el río Mapocho hasta la calle Alonso de Córdoba, tiene un rol fundamental dentro de la comuna. Constituye la puerta de acceso poniente de esta. Concentra diversas actividades, vivienda, comercio local, comercio especializado, oficinas, galerías de arte, restaurantes, etc., siendo además la zona donde se emplaza actualmente la mayoría de las dependencias municipales y donde a futuro se construirá la sede donde se reúnan todas estas. Otro factor importante dentro del área es la presencia de la Cepal que constituye un hito, no solo de la comuna sino también de la ciudad, que le otorga un fuerte carácter institucional.

El Río Mapocho, eje estructurador de la comuna que constituye un potencial espacio público de esta, y la Avenida Vitacura, centro lineal de la comuna, constituyen claros límites del área en cuestión, el límite que cierra esta área es la calle Alonso de Cordova, potencial corredor transversal, que por sus dimensiones puede constituir un claro nexo entre el río y la Avenida Vitacura.

El tema clave que deberá considerar la propuesta es la conectabilidad del río y la futura sede municipal con la Avenida Vitacura, el trabajo sobre el espacio público y la proyección urbana del área sobre la comuna.

2. Diagnóstico de las condiciones actuales.

Las condiciones determinantes del estado actual del área en cuestión son el estado del espacio público (aceras, plazas y parques) la red vial, la edificación existente y los proyectos importantes que actualmente se están desarrollando (Lam. 1), los usos presentes (Lam 2) y las condiciones impuestas por el nuevo plan regulador (Lam. 3 y 4).

En general la zona presenta una carencia de equipamiento del espacio público, puesto que las riberas del Mapocho son inaccesibles y el único espacio público relativamente constituido es la plaza Obispo Marmolejo. Además, en la Avenida Vitacura es frecuente

la invasión de la vereda por parte de cierto tipo de comercio (compraventas y servicios automotores).

La arborización del espacio público al interior del triángulo está relativamente consolidada, a diferencia de lo que pasa en la Avenida Vitacura, donde la instalación de nuevos usos ha tenido como consecuencia la destrucción de los árboles de la acera.

La red vial presenta una trama incompleta, que en la propuesta del nuevo Plan Regulador contempla la apertura de nuevas calles en el sector Parque de las Américas, pero que no alcanza a constituir una estructura completa al no considerar la trama peatonal ni nuevas alternativas de acceso a la avenida Hanunarskjold y a la ribera del Mapocho desde Avenida Vitacura.

En cuanto a la edificación existente, hay un claro predominio de las edificaciones de baja altura (1-2) pisos, con la presencia de mayor altura solo en torno a la Avenida Vitacura y principalmente en el tramo entre la rotonda Perez-Zujovic a Nueva Costanera. Pero la tendencia marca un claro cambio hacia una mayor densificación en altura.

El uso mayoritario es vivienda, seguido de comercio y servicios con una importante cantidad de actividades culturales (galerías de arte) y algunos restaurantes en las vías principales. Otro uso presente es el de organismos internacionales (la Cepal) que junto a la instalación de la nueva sede municipal en terrenos inmediatos a esta, le da un carácter institucional al área. De la misma manera otro uso, en este caso futuro, que entregará una caracterización especial al área, es la posible concesión del sector del Parque de las Américas, que dependiendo de las actividades que definitivamente se consoliden allí, determinará la manera en que esta parte de la ciudad se relaciona con el Río Mapocho (el principal espacio natural de la comuna).

Los proyectos más determinantes que se están llevando a cabo en la zona son el ya mencionado Parque de las Américas, la instalación de la nueva sede comunal y el conjunto de torres de vivienda ubicado en los terrenos del antiguo colegio de las Monjas Ursulinas. Este proyecto es determinante porque compromete uno de los posibles nuevos accesos a la calle Hamerskjold, es decir a la nueva sede Consistorial y al borde del río.

El nuevo Plan Regulador estipula edificación de mediana altura en la mayoría del área exceptuando el sur de la Avenida Vitacura. Esta homogenización disminuye la capacidad

de caracterizar y otorgar diferentes intensidades de uso a las diferentes zonas comprendidas en el área, del mismo modo se impide crear una imagen jerárquica de Av. Vitacura al tener esta la misma altura que las zonas interiores y al proponerse una asimetría tan marcada entre sus dos lados. Así mismo Avenida Alonso de Cordova es propuesta de mediana altura, a pesar de ser una vía ancha, estructuradora de la comuna y del sector, por lo que podría recoger una intensidad de uso mayor.

Los usos permitidos por el plan regulador demuestran una falta de imagen clara sobre esta área, al proponerse usos para zonas que de alguna manera son conflictivos y excluyentes entre sí (vivienda-oficina), en vez de fortalecer un desarrollo basado en la vocación habitacional, institucional y de comercio.

3. Imagen Objetivo

La imagen objetivo para esta área parte de potenciar sus actuales tendencias, características y fortalezas, que la identifican jerárquicamente como cabeza de la comuna.

El área se deberá constituir en la centro institucional de la comuna, ser una puerta desde el centro, un área recreacional (creación del Parque de las Américas, fomento de la instalación de actividades nocturnas y culturales), no perder la característica de ser un área residencial y de comercio. Ello asegura que no exista un abandono de la misma durante las noches y que aumente sus niveles de actividad y vitalidad (vida urbana diurna y nocturna).

Esta área se deberá caracterizar por el reconocimiento del encuentro de los dos principales cauces de la comuna, el río Mapocho y la Avenida Vitacura, a través de un aumento de las conexiones transversales, transformando la calle Alonso de Cordova en un conector jerárquico entre ambos y gestionando nuevos pasos que logren romper el aislamiento de la ribera. Para tal efecto será fundamental la instalación del Edificio Consistorial, que además de resolver sus propias necesidades de conectabilidad con la trama urbana tendrá que articular el posible acceso a la ribera desde el interior del área.

Es importante también considerar la relación con el sector de Lo Castillo (plaza y barrio), área que es inmediata a esta y que constituye el centro de actividad de la comuna. Sus actividades y usos son claramente complementarios.

4. Identificación de Acciones Municipales.

Las acciones municipales propuestas se sitúan dentro de un marco preestablecido, el cual es la realidad del nuevo plano regulador en vías de ser aprobado. Ello no se opone a que esta propuesta, como un nuevo instrumento de intervención futuro, plantee cambios a las regulaciones actuales que son complementarios a las acciones específicas y concretas que se puedan empezar a gestionar para el cumplimiento de la imagen objetivo.

La intervención en el espacio público se basa en tres instancias:

- la intervención lineal sobre ciertas calles jerárquicas,
- la intervención sobre puntos específicos y
- la gestión de desarrollo mixto para ciertos proyectos

Las áreas específicas a intervenir se determinaron por la intensidad de uso presente en ellas, como subcentros de comercio local (Nva Costanera con Av. Vitacura, Alonso de Cordova con Av. Vitacura), puntos de cambio de medio, y conectores longitudinales apoyados por comercio (Vitacura, Alonso de Cordova y Nva. Costanera).

Las intervenciones lineales se basan en el equipamiento de las aceras y en la ordenación de los flujos vehiculares y peatonales, lo que implica un trabajo paisajístico, de pavimentos, ordenación de estacionamientos, paraderos de buses, etc.

Las intervenciones puntuales apuntan a crear un sistema de espacios públicos jerárquicos, asociados a zonas de mayor intensidad de uso. En estas áreas se efectuará un trabajo conjunto del espacio público, semipúblico y semiprivado (donde sea posible), que contemplará el equipamiento, la arborización, la pavimentación, el ordenamiento de estacionamientos y de paraderos de locomoción colectiva.

La gestión de desarrollo mixto se dirige hacia efectuar concesiones para el desarrollo de espacios públicos como el Parque de Las Américas (enfocando los esfuerzos para lograr un uso más público de lo que la actual concesión en trámite propone) y desarrollar un proyecto para el Parque de la Cepal que en conjunto con el o los espacios públicos que se crearán en la futura sede municipal, constituyan el espacio cívico de la comuna. Por otra parte se refiere también a gestionar pasos peatonales públicos que permitan una mayor

conectabilidad desde el interior de la zona y el resto de la comuna hacia la nueva Sede Municipal y la ribera del Mapocho.

5. Identificación de proyectos y prioridades

a) Intervenciones lineales sobre calles:

1. Avenida Vitacura.
2. Avenida Alonso de Cordova.
3. Avenida Nueva Costanera.

b) Intervenciones puntuales sobre espacios públicos:

1. Cruce Vitacura-Nueva Costanera.
2. Cruce Alonso de Cordova-Vitacura.
3. Pasaje Sancho de La Hoz.
4. Plaza Obispo Martuolejo.

c) Intervenciones Mixtas Público-Privadas:

1. Complejo Habitacional ex-Colegio Ursulinas / Nueva Municipalidad.
2. Concesión Parque de Las Americas.
3. Complejo Casa Consistorial.
4. Concesión Parque Cepal.

Cada uno de estos proyectos plantea objetivos y tareas específicas de acuerdo a sus condiciones y características. Estos Objetivos y tareas consisten en la determinación de los temas puntuales que cada intervención deberá tomar en cuenta y plantear.

5.1 Intervención lineal sobre Avenida Vitacura:

- Definición de sistema de Movilización Colectiva (recorridos, paraderos, vías prioritarias)
- Estacionamientos.
- Intervención sobre las Aceras peatonales;
- Pavimentación
- Iluminación
- Forestación.

5.2 Intervención lineal sobre Alonso de Cordova:

- Definición del sistema de desplazamiento vehicular
- Estacionamientos.
- Intervención sobre las Aceras peatonales:
- Pavimentación
- Iluminación
- Forestación.

5.3 Intervención lineal sobre Nueva Costanera:

- Definición del sistema de desplazamiento vehicular.
- Estacionamientos.
- Intervención sobre las Aceras peatonales;
- Pavimentación
- Iluminación
- Forestación.

5.4 Intervención puntual en cruce Vitacura-Nueva Costanera:

- Definición del sistema de desplazamiento vehicular.
- Definición del sistema de desplazamiento peatonal.
- Estacionamientos.
- Intervención sobre espacio peatonal público, semipúblico y semiprivado:
 - Pavimentación
 - Iluminación
 - Forestación.
 - Mobiliario.

5.5 Intervención puntual en cruce Vitacura-Alonso de Cordova:

- Definición del sistema de desplazamiento vehicular.
- Definición del sistema de desplazamiento peatonal.
- Estacionamientos
- Intervención sobre espacio peatonal público, semipúblico y semiprivado:
 - Pavimentación
 - Iluminación
 - Forestación.
 - Mobiliario.

5.6 Intervención puntual en pasaje Sanelo de La Hoz:

- Definición de Área peatonal exclusiva.
- Intervención sobre espacio peatonal público, semipúblico y semiprivado:
 - Pavimentación
 - Iluminación
 - Forestación.
 - Mobiliario.

5.7 Intervención puntual en Plaza Obispo Marmolejo:

- Definición del carácter del espacio público: cambio de plaza de zona residencial a institucional.
- Proyecto de paisajismo Urbano.

5.8 Intervención mixta Complejo ex-Colegio Ursulinas / Nueva Municipalidad:

- Definición de pasajes y pasos peatonales.
- Tratamiento Areas Verdes y Bandejes.
- Equipamiento (iluminación, pavimento y mobiliario).

5.9 Intervención mixta Parque de Las Américas:

- Definición de las condiciones de la concesión.

5.10 Intervención mixta Complejo Casa Consistorial:

- Definición de pasajes y pasos peatonales.
- Tratamiento Areas Verdes y Bandejes.
- Equipamiento (iluminación, pavimento y mobiliario).
- Estacionamientos.

5.11 Concesión Parque Cepal:

- Definición de las condiciones de la concesión
- Desarrollo de espacios públicos como el Parque de Las Américas