

ASESORÍA TÉCNICA EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS NORMATIVAS PARA LA PRIMERAS MANZANAS DE ESCRIVÁ DE BALAGUER

TRAMO CLUB DE POLO - ROTONDA CAROL URZÚA

Municipalidad de Vitacura - Dirección de Asesoría Urbana - 2026

RESUMEN EJECUTIVO

2



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	4
DIAGNÓSTICO INICIAL.....	7
CONDICIONES DE DESARROLLO.....	11
ALTERNATIVAS DE DENSIFICACIÓN PROPUESTAS.....	12
COMPARACIÓN NORMATIVA DE LAS ALTERNATIVAS.....	17
EVALUACIÓN TÉCNICA DE LAS ALTERNATIVAS.....	18
COMPARACIÓN TÉCNICA DE LAS ALTERNATIVAS.....	22
PROPUESTA DE INCENTIVOS NORMATIVOS.....	24
REFERENCIAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	33
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	38

INTRODUCCIÓN

El Municipio de Vitacura elaboró el Plan de Desarrollo Integral de Av. Parque Costanera Sur – Escrivá de Balaguer, cuyo objetivo ha sido encauzar la consolidación de un corredor verde continuo a lo largo de toda la ribera sur del río Mapocho en los cerca de 10,4km de extensión que tiene el río, en su tramo al interior de la comuna de Vitacura.

En los años 2022 y 2023, el Municipio, con la asesoría de Fundación Casa de la Paz, desarrolló un Proceso de Diálogo y participación ciudadana focalizado en el tramo comprendido entre Puente Centenario y Rotonda Carol Urzúa, en el marco del mencionado Plan, orientado al diálogo, la participación y la construcción de acuerdos con la comunidad, con el objeto de definir una visión compartida de desarrollo para la ribera sur del río Mapocho y sus barrios interiores.

Este proceso ha permitido consolidar un marco de objetivos comunes que reconocen, por una parte, el alto valor ambiental y paisajístico del borde río y, por otra, la calidad de vida asociada a un tejido residencial de baja y media densidad, proyectando su evolución bajo estándares urbanos más exigentes.

La visión acordada se expresa en la aspiración de consolidar ***“Una avenida parque que logra integrar su calidad de vida de barrio con las dinámicas de la ciudad, manteniendo su carácter mayoritariamente residencial, autosustentable, seguro, tranquilo, verde y regenerativo”***, resguardando su carácter residencial, su condición de entorno seguro, tranquilo y verde, y promoviendo al mismo tiempo la sustentabilidad, regeneración urbana y mejoramiento continuo del espacio público. En este marco, el municipio ha definido como objetivo central compatibilizar los procesos de renovación con el fortalecimiento del espacio público, la calidad ambiental y la habitabilidad de los barrios interiores, evitando procesos de transformación que alteren la escala y el carácter del sector.

En este contexto, y dando cumplimiento a los compromisos asumidos por el Municipio con la Comunidad, el presente estudio tiene por objetivo evaluar alternativas de desarrollo y renovación urbana que permitan materializar los lineamientos definidos en conjunto, asegurando un equilibrio adecuado entre factibilidad económica, calidad urbana y

resguardo del carácter del barrio. En particular, las alternativas analizadas deberán: (i) Respetar las restricciones de altura máximas vigentes de 2 pisos más 1 piso retirado y 8,5 m —ratificadas en el plebiscito comunal de 2009—; (ii) Consolidar un uso habitacional predominante, resguardando la condición residencial exclusiva del sector; (iii) Considerar la totalidad de los predios de las primeras manzanas del frente sur de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, entre Club de Polo y calle Guaraníes; (iv) Promover densidades medias que contribuyan a la vitalidad urbana sin comprometer la calidad residencial; (v) Priorizar el mejoramiento y activación del espacio público como soporte de seguridad y convivencia; y (vi) Favorecer la movilidad sostenible, privilegiando al peatón y reduciendo la dependencia del automóvil.

Desde esta perspectiva, se sostiene que la consolidación de un barrio de alta calidad urbana requiere, al menos, el cumplimiento integrado de cinco condiciones estructurales:

1. **Imagen e identidad**, mediante un diseño urbano coherente y de alto estándar, capaz de reforzar el valor del conjunto del barrio.
2. **Diversidad residencial**, que permita acoger distintos perfiles de hogares sin alterar la escala ni el carácter residencial del sector.
3. **Seguridad**, asociada a la presencia de actividad residencial continua y un espacio público activo con vida de barrio y calidad.
4. **Movilidad sostenible**, limitando la densificación de modo que los flujos vehiculares que se induzcan no superen la capacidad vial existente, limitando de esa forma las emisiones de ruido y gases de efecto invernadero.
5. **Paisaje y espacio público**, con altos estándares de áreas verdes, arborización y confort ambiental, fortaleciendo la relación con el río y el parque.

Sobre esta base, el estudio genera y evalúa cuatro alternativas normativas (A, B, C y D), analizando de manera comparada sus efectos urbanos, económicos, ambientales y de movilidad, así como su capacidad de contribuir a una renovación equilibrada del sector.

Las alternativas A y B se enmarcan en la normativa vigente, diferenciándose por la escala predial, mientras que las alternativas C y D exploran ajustes normativos orientados a una densificación controlada, manteniendo las alturas máximas establecidas por el instrumento comunal vigente (2 pisos más 1 piso retirado y 8,5mts.), uso exclusivamente residencial y una integración armónica con el entorno existente.

En conjunto, este análisis busca aportar una base técnica robusta para la toma de decisiones, orientada a consolidar un modelo de desarrollo que no solo contribuya a solucionar las problemáticas del sector, sino que también fortalezca su identidad residencial, eleve la calidad del espacio público y proyecte un barrio coherente con los acuerdos construidos entre el municipio y su comunidad.



Figura 1. Área de estudio.

Fuente: Elaboración propia con base en Bases de Licitación



DIAGNÓSTICO INICIAL

Descripción general de condiciones urbanas existentes en el sector

El sector estudiado corresponde a un borde urbano consolidado, predominantemente residencial y de densidad media-baja, ubicado en una de las zonas de mayor valor ambiental y paisajístico de Vitacura. Presenta una densidad cerca de 20 viviendas por hectárea, principalmente unifamiliares de uno a dos pisos en predios de 500 a 600 m². Las edificaciones en los terrenos alcanzan hasta un 40% de ocupación, observando además obras de terrazas, pérgolas, casetas, techos volados que disminuyen el porcentaje de suelo permeable en cada predio.

Si bien el PRC-V define un uso de suelo residencial exclusivo para las manzanas en estudio, en el lado norte de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer se ubica el Parque del Río Mapocho, donde se encuentran equipamientos comunales y concesiones orientadas a actividades recreativas, deportivas y gastronómicas. Este sector que, se acoge a la Zona U-Ee2 “Equipamiento especial N°2 Parques Metropolitanos” del PRC-V, atrae un gran número de población flotante al sector y generan tráfico, demanda por estacionamientos y ruido.

Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer estructura la vialidad del sector y se conecta con la red metropolitana mediante Av. Américo Vespucio, Costanera Sur, Av. Santa María y la Rotonda Carol Urzúa. Este eje combina flujos locales y metropolitanos, generando presiones de movilidad que contrastan con el carácter residencial del interior del barrio.

Desde una perspectiva económica, el sector constituye un entorno residencial de alto valor. Las transacciones de viviendas usadas de más de 120 m² construidos en el entorno del área de estudio alcanzan un promedio cercano a 18.200 UF (TOC TOC), equivalente a aproximadamente 36 UF/m² de terreno para un predio típico de 500 m². Estos precios reflejan el atractivo actual de las propiedades como viviendas, asociado a su localización y atributos urbanos y ambientales. Sin embargo, deben distinguirse del valor residual del suelo para un desarrollo inmobiliario, que depende de la capacidad edificatoria, las condiciones normativas y la factibilidad económica de los proyectos. Aunque los altos valores residenciales pueden sostener el atractivo del sector en el corto plazo, su permanencia no está garantizada para todos los predios a mediano y largo plazo, dadas las restricciones normativas a la renovación. Esto es especialmente relevante frente a Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, cuyas externalidades pueden reducir la competitividad de las viviendas unifamiliares y aumentar la presión por su transformación mediante Microempresas Familiares (MEF).



Figura 2. Registros fotográficos del sector.
Fuente: Elaboración propia

Normativa vigente en el sector

En el Plan Regulador comunal vigente, para el total del área de estudio, exceptuando las áreas verdes, se establece la **Zona U-V: Uso de Suelo Vivienda y la E-Ab3 : Edificación Aislada Baja N°3 del PRC-V, que establecen uso exclusivamente residencial, con una densidad bruta máxima de 56 habitantes por hectárea respectivamente.** En general, las normas de edificación buscan preservar la escala barrial y la continuidad paisajística del borde río, estableciendo un coeficiente de constructibilidad de 0,8, una ocupación de suelo máxima de 0,4 y antejardines de 5 metros. En cuanto a la altura de la edificación, se establece una altura máxima de dos pisos, que puede ser ampliada a tres pisos (sin que el edificio supere los 8,5 m en total), a partir del Art. 23 de la Ordenanza local del PRC-V, que permite la construcción de un piso retirado.

8

ÁREA E-Ab3: Edificación Aislada baja N°3	
Superficie de subdivisión predial mínima	500 m2
Coeficiente de constructibilidad	0,8
Coeficiente de ocupación de suelo	0,4
Rasante	60°
Antejardín	5 m
Altura máxima de edificación	2 pisos / 8,5m
Distanciamiento	OGUC
Adosamiento	OGUC
Densidad Bruta máxima	56 hab/ha

Fuente: Elaboración propia, en base a PRC-Vitacura.

Respecto a las exigencias generales sobre estacionamientos vehiculares en usos residenciales, estas están definidas en el Art. 35 de la Ordenanza Local del PRC-V.

Mercado Inmobiliario

El mercado inmobiliario de Vitacura presenta una escala intermedia dentro del sector nororiente de Santiago. Entre 2021 y 2025 se registraron 1.981 unidades nuevas vendidas, lo que equivale aproximadamente al 25% del mercado ampliado compuesto por Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea.

Dentro de este total, los proyectos de media altura concentran 934 unidades, representando cerca del 47% de las ventas comunales. Este dato es especialmente relevante, ya que confirma que la edificación en altura media no constituye un fenómeno marginal, sino un componente estructural del desarrollo inmobiliario de la comuna.

En términos de dinámica, el mercado presenta una notable estabilidad. Las ventas anuales de departamentos fluctúan entre 352 y 501 unidades, mientras que los proyectos de media altura se sitúan entre 122 y 241 unidades por año.

A esta dinámica del mercado primario se suma un volumen significativo de transacciones en el mercado secundario. En el período analizado se registran **4.653 transacciones de departamentos, de las cuales cerca de un 70% corresponden a unidades usadas.** En el caso de casas, la diferencia es aún más marcada, con 1.287 transacciones de viviendas usadas frente a solo 71 unidades nuevas.

El análisis de la distribución de ventas por superficie muestra con claridad que la demanda en Vitacura se concentra en unidades de tamaño medio y medio-alto. En proyectos de media altura, **cerca del 69% de las unidades vendidas se ubican en rangos entre 90 y 200 m²**, y el 38% en rangos entre 90 y 140 m2.

A nivel programático, la oferta se organiza de manera consistente en torno a configuraciones de 2 dormitorios y 2 baños (24% de las unidades vendidas), y especialmente 3 dormitorios y 3 baños (33% de las unidades vendidas). Este último programa se consolida como el **producto dominante, con superficies cercanas a 150 m² y valores en torno a 16.800–17.500 UF.**

Estacionamientos: normativa vs mercado

El análisis comparativo entre la normativa vigente y el comportamiento efectivo del mercado evidencia una brecha relevante en la provisión de estacionamientos. Mientras el mercado muestra promedios entre 1,4 y 2,2 estacionamientos por unidad en los principales rangos de superficie, el Plan Regulador Comunal de Vitacura exige entre 2 y 3,5 estacionamientos, además de un 20% adicional para visitas.

Exigencia de estacionamientos en el PRC de Vitacura		
Uso de suelo	Nº Estacionamientos	Condición
Vivienda unifamiliar	1	c/ viv. ≤ a 70 m²
	2	c/ viv. entre 70 m² y 140 m²
	3	c/ viv. ≥ a 140 m²
Vivienda colectiva	1	c/ viv. ≤ a 70 m²
	2	c/ viv. entre 70 m² y 110 m²
	2,5	c/ viv. entre 110 m² y 140 m²
	3	c/ viv. entre 140 m² y 180 m²
	3,5	c/ viv. ≥ a 180 m²
	+20%	para visitas (incluye uno mínimo para personas con discapacidad)

Fuente: Elaboración propia, en base a PRC-Vitacura.

Con el objetivo de evaluar la coherencia entre esta exigencia normativa y el comportamiento efectivo del mercado, se revisó información disponible de TOCTOC respecto a estacionamientos asociados a unidades vendidas en proyectos inmobiliarios. Si bien la información presenta limitaciones, la consistencia de las tendencias permite sostener que existe una probable sobreexigencia normativa.

Estacionamientos promedio por vivienda según superficie		
Rango de superficie	Promedio estacionamientos vendidos	Exigencia normativa
45 – 60 m²	1,1	1
60 – 90 m²	1,4	1 – 2
90 – 140 m²	1,8	2 – 2,5
> 140 m²	2,2	3 – 3,5

Fuente: Elaboración propia, en base a TOCTOC.

Los resultados muestran que la exigencia normativa de estacionamientos se sitúa sistemáticamente en el rango superior -e incluso por sobre-los niveles observados en el mercado, especialmente en unidades de mayor superficie.

Dado que los estacionamientos constituyen un componente significativo del costo de los proyectos, esta brecha puede afectar su viabilidad económica, introducir ineficiencias en el uso del suelo y limitar el desarrollo de tipologías de densidad media.

En síntesis, la evidencia sugiere que la actual regulación de estacionamientos no se encuentra alineada con el mercado, configurándose como un factor que podría estar sobredimensionando los requerimientos de los proyectos. Se justificaría modificar estos estándares como una medida clave para mejorar la eficiencia económica de la densificación, facilitar la incorporación de nuevas tipologías residenciales y promover un uso más racional del suelo urbano en la comuna.



CONDICIONES DE DESARROLLO

Criterios transversales para el desarrollo del sector

Enmarcándose en los acuerdos alcanzado en el Proceso de Dialogo del Plan, los compromisos asumidos por el Municipio y los antecedentes derivados del plebiscito comunal de 2009; el estudio considera 5 criterios transversales para el desarrollo del sector:

Mantener la altura máxima vigente de 2 pisos
más 1 piso retirado y 8,5m

(Plebiscito 2009)

Mantener el uso de suelo residencial exclusivo

Considerar la totalidad de los predios de las primeras
manzanas del frente sur de Av. San Josemaría Escrivá
de Balaguer, entre Club de Polo y calle Guaraníes,
susceptibles a densificación

Minimizar el impacto en el entorno y en las
edificaciones vecinas (asoleamiento, flujos
vehiculares, convivencia residencial, entre otros)

Preservar las superficies de áreas verdes,
manteniendo o incrementando las superficies
drenantes, y contribuir a la sustentabilidad del barrio

De forma complementaria, el presente estudio propone cumplir adicionalmente con los siguientes criterios de densidad equilibrada y sostenibilidad:

Mantener el coeficiente de ocupación de suelo de 0,4,
para asegurar la mantención de superficies porosas y
arborización dentro de los predios

Aumentar el antejardín vigente frente a Las Encinas de
5 a 10 m, con el fin de salvaguardar las vistas hacia el
Cerro Manquehue y evitar el efecto de la sombra
proyectante de las nuevas edificaciones en las
manzanas al sur de Las Encinas - Dr. Alfredo Almeyda

11

Selección de tipologías edificatorias

El análisis conjunto de mercado, normativa y criterios urbanos permite reconocer, principalmente dos tipologías que se enmarcan dentro de las condiciones del estudio presentes en sectores analizados:

- **Casas en copropiedad** o “townhouses” de 2 a 3 pisos, con un coeficiente de ocupación de suelo (COS) de 0,4 y un coeficiente de constructibilidad (CC) de 1,0.
- **Edificios de departamentos** de hasta 4 pisos más 1 piso retirado, con COS 0,4 y CC máximo de 1,0.

En el caso de la tipología de Edificios de departamentos se utilizará la altura máxima vigente de 2 pisos más 1 retirado y 8,5m, dando cumplimiento al Plebiscito 2009.

Por último, El Coeficiente de Ocupación de Suelo en promedio es de 0,4 en ambas tipologías, mientras que el Coeficiente de Constructibilidad en promedio es de 1,0.

ALTERNATIVAS DE DENSIFICACIÓN PROPUESTAS

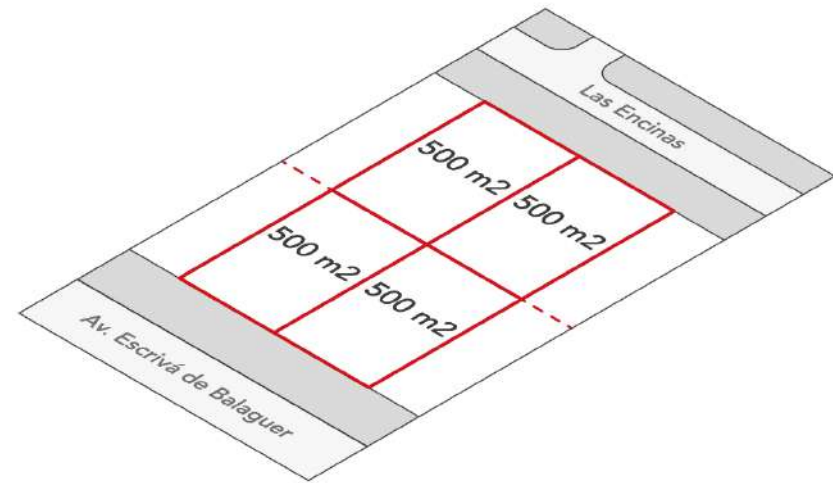
Las alternativas de densificación que se presentan se sustentan en dos fundamentos principales. En primer lugar, en el análisis del mercado inmobiliario de Vitacura, basado en estudio de TOCTOC, que permitió identificar los rangos de superficie, tipologías y niveles de absorción más consistentes. Este análisis muestra que la demanda se concentra en unidades entre 90 y 200 m², destacando los departamentos de 90–140 m² y las viviendas en copropiedad entre 140–180 m² como los segmentos de mayor liquidez y estabilidad.

En segundo lugar, las alternativas recogen los acuerdos establecidos entre vecinos y el municipio, que definen criterios urbanos para el desarrollo del sector, tales como control de altura, mantención de vistas al cerro Manquehue y resguardo de superficies permeables.

A partir de estos dos elementos, se define un **volumen teórico máximo para un predio tipo de 2.000 m²**, que permite compatibilizar las condiciones del estudio con las tipologías validadas por el mercado.

Sobre esta base, las variables normativas, en particular densidad y coeficiente de constructibilidad, se construyen a partir de la cantidad de viviendas que es posible desarrollar dentro de dicho volumen, asegurando coherencia entre factibilidad económica y calidad urbana.

Situación actual



Fusión de predios

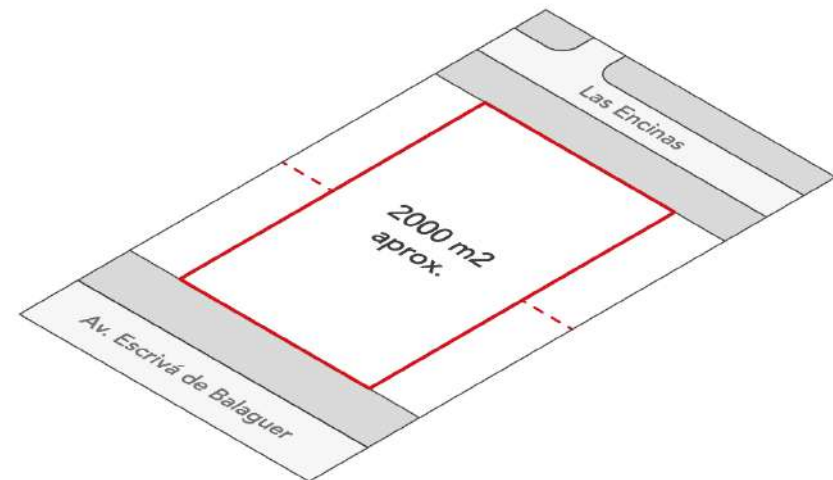


Figura 3. Esquema tipo de fusión de predios.
Fuente: Elaboración propia

Alternativa A

Condición Base - 1 predio con vivienda unifamiliar (norma vigente)

La Alternativa A evalúa la capacidad máxima de un terreno sin fusión (500 m²) con la normativa existente en el Plan Regulador Comunal, cuya densidad bruta máxima es de 56 hab/ha (14 viv/ha), con un coeficiente de ocupación de suelo de 0,4 y de constructibilidad de 0,8.

Bajo estas condiciones, la cantidad máxima de unidades posibles es de una vivienda por predio, que al utilizar la capacidad normativa máxima en constructibilidad alcanzaría los 400 m².

NORMA VIGENTE	Alternativa A
Terreno (m2)	500
Terreno bruto real (m2)*	625 a 875
Ocupación de suelo	0,4
Superficie máxima construible primer piso (m2)	200
Constructibilidad	0,8
Superficie máxima construible (m2)	400
Densidad bruta (hab/ha)	56
Densidad bruta (viv/ha)	14
Distanciamientos	OGUC
Rasante	60º
Antejardín (m)	5
Altura (m)	8,5
Pisos	2 + piso retirado**
Estacionamientos por unidad	3
VOLUMEN RESULTANTE	Alternativa A
Unidades de vivienda	1
Superficie útil de la vivienda (m2)	400
Superficie total de la vivienda (m2)	400
Número total de estacionamientos	3

* La superficie bruta para el cálculo de densidad considera la superficie del terreno más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m. De esta forma el terreno bruto varía según si enfrenta a Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer (875m²) o Las Encinas - Dr. Alfredo Almeyda (625m²).

** Piso retirado regulado en Art. 23 de la Ordenanza Local del PRC-V.

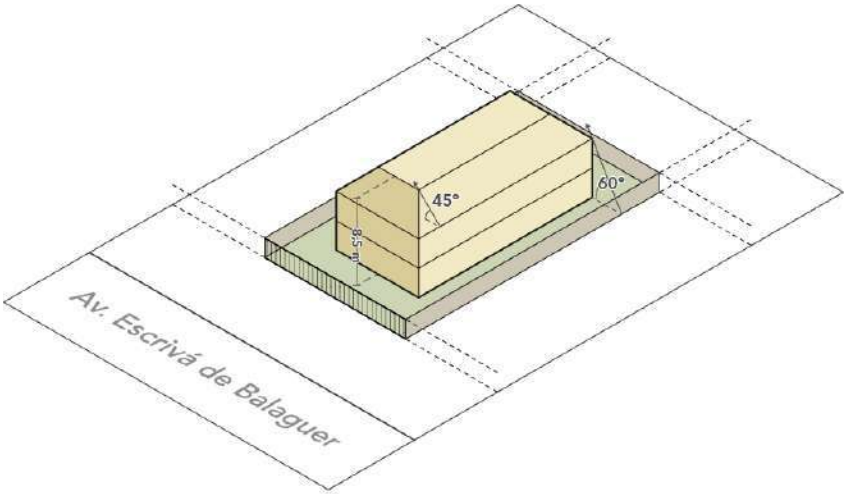


Figura 4. Alternativa A: Condición Base 1 predio.
Fuente: Elaboración propia

Alternativa B

Condición Base - Copropiedad (norma vigente)

La Alternativa B evalúa la capacidad de densificación de un terreno tipo (2.000 m²) con la normativa existente en el Plan Regulador Comunal, cuya densidad bruta máxima es de 56 hab/ha (14 viv/ha), con un coeficiente de ocupación de suelo de 0,4 y de constructibilidad de 0,8.

Bajo estas condiciones, la cantidad máxima de unidades posibles es cuatro para un predio fucionado de 2.000 m², equivalente a la situación actual (una vivienda por predio). No obstante, utilizar la capacidad

normativa máxima en constructibilidad permitiría viviendas de hasta 400 m² cada una, lo que resulta en un producto inmobiliario poco viable desde la perspectiva del mercado para segmentos de densidad media-baja.

Al revisar la oferta comunal de viviendas en copropiedad y casos comparables de oferta inmobiliaria, particularmente viviendas pareadas con densidades similares a las permitidas por la normativa vigente, se observa que las superficies construidas no superan los 250 m² por unidad. Por ello, se concluye que la constructibilidad máxima de 400m² no es aprovechable en la práctica, dada la falta de demanda para viviendas de gran tamaño en este barrio con estas densidades, y se opta por viviendas de 250m² para esta alternativa, coherente con las superficies promedio identificadas en el mercado.

NORMA VIGENTE	Alternativa B
Terreno (m2)	2000
Terreno bruto real (m2)*	3000
Ocupación de suelo	0,4
Superficie máxima construible primer piso (m2)	800
Constructibilidad	0,8
Superficie máxima construible (m2)	1600
Densidad bruta (hab/ha)	56
Densidad bruta (viv/ha)	14
Distanciamientos	OGUC
Rasante	60º
Antejardín (m)	5
Altura (m)	8,5
Pisos	2 + piso retirado**
Estacionamientos por unidad	3,5
VOLUMEN RESULTANTE	Alternativa B
Unidades de vivienda	4
Superficie útil de la vivienda (m2) *	250
Superficie total de la vivienda (m2)	250
Número total de estacionamientos	17***

*La superficie bruta para el cálculo de densidad considera la superficie del terreno más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.

** Piso retirado regulado en Art. 23 de la Ordenanza Local del PRC-V.

*** Corresponde a las exigencias aplicables a viviendas, adicionando estacionamientos de visitas según ordenanza local.

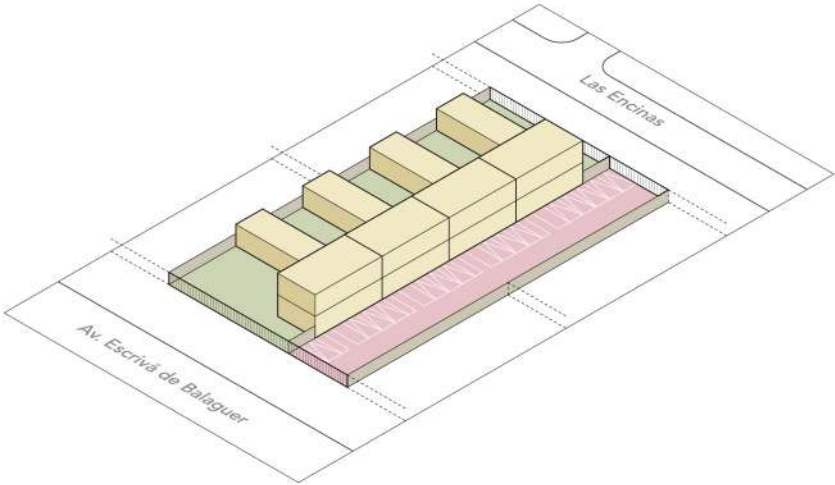


Figura 5. Alternativa B: Condición Base en copropiedad.
Fuente: Elaboración propia

Alternativa C

Casas en Copropiedad (Townhouses)

La Alternativa C evalúa un modelo de copropiedad de viviendas pareadas con jardines en un predio tipo de 2.000 m². Considera unidades de 165m² mediante un esquema de viviendas pareadas, patios propios y tres

niveles (dos pisos más un nivel retirado). Con ello es posible alcanzar una densidad neta de 240 hab/ha en el predio tipo, equivalente a 60 viviendas por hectárea, cifra que traducida a normativa urbanística correspondería a 160 hab/ha bruta. Bajo este modelo, el predio tipo podría albergar 12 unidades, es decir, 3 veces la capacidad actual.

El incremento del Coeficiente de Constructibilidad (CC) de 0,8 (norma vigente) a 1 permite aprovechar de manera más eficiente el volumen teórico generado al aplicar el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0,4 a la altura máxima de 2 pisos más 1 retirado, aumentando la superficie edificable y resguardando las condiciones urbanísticas acordadas. Así mismo, con el fin de salvaguardar las vistas hacia el Cerro Manquehue y evitar el efecto de la sombra proyectante de las nuevas edificaciones en las manzanas al sur de Las Encinas - Dr. Alfredo Almeyda, se propone aumentar el antejardín vigente de este frente de 5 a 10 m.

15

NORMA VIGENTE	Alternativa C
Terreno (m2)	2000
Terreno bruto real (m2)*	3000
Ocupación de suelo	0,4
Superficie máxima construible primer piso (m2)	800
Constructibilidad	1,0
Superficie máxima construible (m2)	2000
Densidad bruta (hab/ha)	160
Densidad bruta (viv/ha)	40
Densidad neta (hab/ha)	240
Densidad neta (viv/ha)	60
Distanciamientos	OGUC
Rasante	60º
Antejardín (m)	5 (10 hacia Las Encinas / Dr. Alfredo Almeyda)
Altura (m)	8,5
Pisos	2 + piso retirado**
Estacionamientos por unidad	3
VOLUMEN RESULTANTE	Alternativa C
Unidades de vivienda	12
Superficie útil de la vivienda (m2)	165
Superficie total de la vivienda (m2)	165
Superficie de la edificación destinada a vivienda (m2)	1980
Superficie de la edif. destinada a circulaciones interiores (m2)	0
Número total de estacionamientos	43***

En azul: Modificaciones normativas necesarias para materialización del modelo propuesto.

* La superficie bruta para el cálculo de densidad considera la superficie del terreno más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.

** Piso retirado regulado en Art. 23 de la Ordenanza Local del PRC-V.

***Corresponde a las exigencias aplicables a viviendas, adicionando estacionamientos de visitas según ordenanza local.

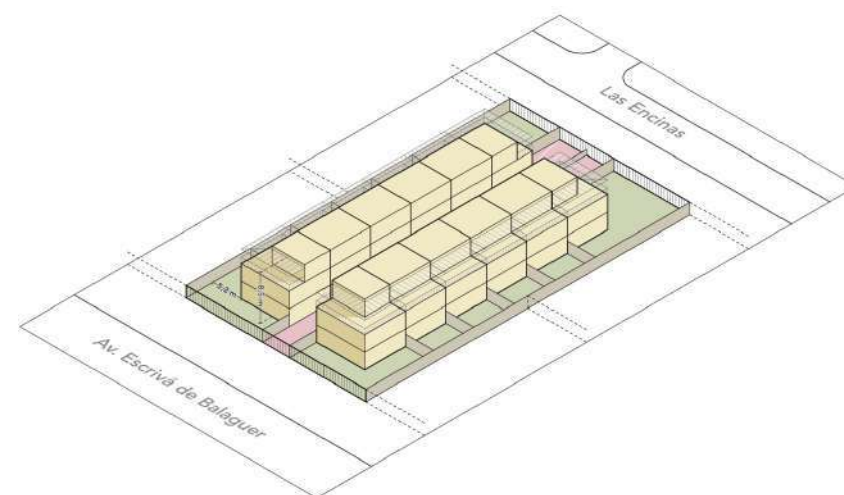


Figura 6. Alternativa C: Townhouses.
Fuente: Elaboración propia

Alternativa D

Departamentos

La Alternativa D evalúa un modelo de edificio de departamentos de densidad media en un predio tipo equivalente al utilizado en las Alternativa B y C. Esta opción propone unidades de entre 90m² y más de 140m². El

esquema considera un régimen de copropiedad con departamentos de una planta con jardín propio en el primer nivel y departamentos dúplex en el segundo nivel, rematados por un tercer piso retirado. Con esta configuración es posible alcanzar una densidad residencial neta de 358 hab/ha, equivalente a 89 unidades por hectárea, cifra que traducida a normativa urbanística correspondería a 228 hab/ha. En estas condiciones, el predio tipo podría albergar un edificio de 17 departamentos, equivalente a 4,25 veces la densidad actual.

El incremento del Coeficiente de Constructibilidad (CC) de 0,8 (norma vigente) a 1 permite aprovechar de manera más eficiente el volumen teórico generado al aplicar el Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 0,4 a la altura máxima de 2 pisos más 1 retirado, aumentando la superficie edificable y resguardando las condiciones urbanísticas acordadas. Así mismo, con el fin de salvaguardar las vistas hacia el Cerro Manquehue y evitar el efecto de la sombra proyectante de las nuevas edificaciones en las manzanas al sur de Las Encinas, se propone aumentar el antejardín vigente de este frente de 5 a 10 m.

NORMA VIGENTE	AlternativaD
Terreno (m2)	2000
Terreno bruto real (m2)*	3000
Ocupación de suelo	0,4
Superficie máxima construible primer piso (m2)	800
Constructibilidad	1,0
Superficie máxima construible (m2)	2000
Densidad bruta (hab/ha)	228
Densidad bruta (viv/ha)	57
Densidad neta (hab/ha)	358
Densidad neta (viv/ha)	89
Distanciamientos	OGUC
Rasante	60º
Antejardín (m)	5 (10 hacia Las Encinas / Dr. Alfredo Almeyda)
Altura (m)	8,5
Pisos	2 + piso retirado*
Estacionamientos por unidad	2
VOLUMEN RESULTANTE	Alternativa D
Unidades de vivienda	17
Superficie útil de la vivienda (m2)	90 - 140
Superficie total de la vivienda (m2)	100***
Superficie de la edificación destinada a vivienda (m2)	1700
Superficie de la edif. destinada a circulaciones interiores (m2)	300
Número total de estacionamientos	42****

En azul: Modificaciones normativas necesarias para materialización del modelo propuesto.

* La superficie bruta para el cálculo de densidad considera la superficie del terreno más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m.

** Piso retirado regulado en Art. 23 de la Ordenanza Local del PRC-V.

*** Corresponde a la superficie habitacional promedio, entiendo que existan tanto unidades de 90m² como de 140m².

**** Corresponde a las exigencias aplicables a viviendas, adicionando estacionamientos de visitas según ordenanza local.

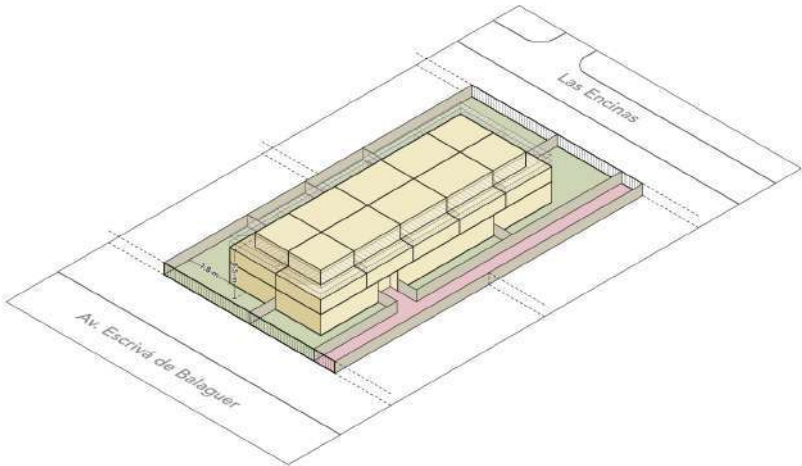
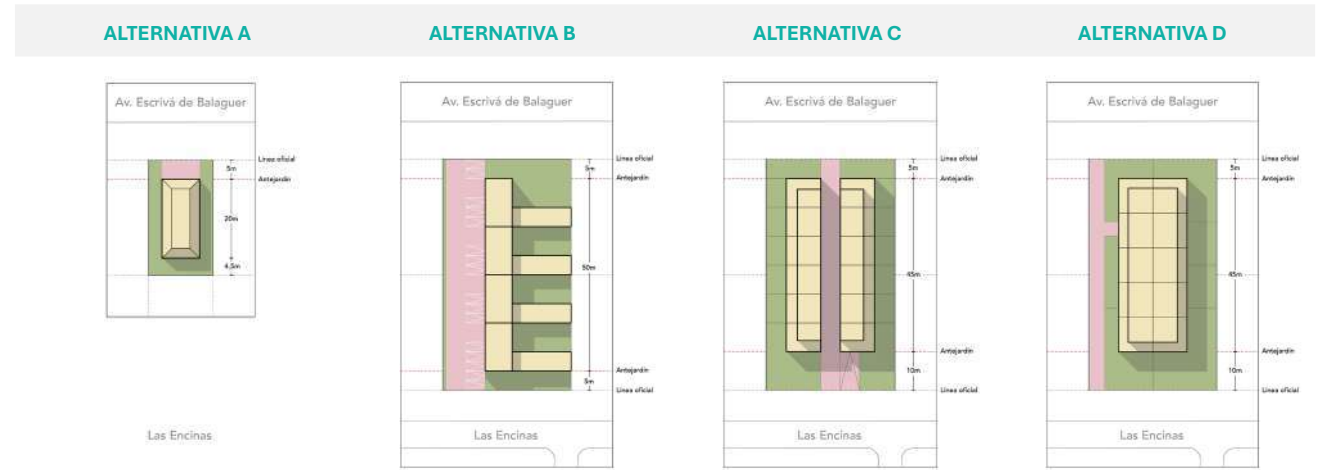


Figura 7. Alternativa D: Departamentos.
Fuente: Elaboración propia

COMPARACIÓN NORMATIVA ALTERNATIVAS



Terreno (m2)	500	2000	2000	2000
Terreno bruto real (m2)	625 a 875*	3000	3000	3000
Ocupación de suelo	0,4	0,4	0,4	0,4
Superficie máxima construible primer piso (m2)	200	800	800	800
Constructibilidad	0,8	0,8	1,0	1,0
Superficie máxima construible (m2)	400	1600	2000	2000
Densidad bruta (hab/ha)	56	56	160	228
Densidad bruta (viv/ha)	14	14	40	57
Distanciamientos	OGUC	OGUC	OGUC	OGUC
Rasante	60°	60°	60°	60°
Antejardín (m)	5	5	5 y 10**	5 y 10**
Altura (m)	8,5	8,5	8,5	8,5
Pisos	2 + piso retirado***	2 + piso retirado***	2 + piso retirado***	2 + piso retirado***
Estacionamientos por unidad	3	3,5	3	2

17

* La superficie bruta para el cálculo de densidad considera la superficie del terreno más la superficie exterior, hasta el eje del espacio público adyacente, sea éste existente o previsto en el Instrumento de Planificación Territorial, en una franja de un ancho máximo de 30 m. En el caso de la Alternativa A el terreno bruto puede variar según si enfrenta a Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer (875m2) o Las Encinas - Dr. Alfredo Almeyda (625m2)

** Modificación de antejardín propuesta sólo hacia el frente de Las Encinas y Dr. Alfredo Almeyda

*** Piso retirado regulado en Art. 23 de la Ordenanza Local del PRC-V

En azul: Modificaciones normativas necesarias para materialización del modelo propuesto.

En verde: Exigencias normativas necesarias para la materialización de una alternativa óptima.

Fuente: Elaboración propia.

EVALUACIÓN TÉCNICA DE LAS ALTERNATIVAS

Impactos de tránsito sobre el sector

18

La evaluación de impactos en movilidad estimó los viajes vehiculares inducidos por cada alternativa a partir de tasas de generación y atracción de viajes de SECTRA (2018), aplicadas al número de viviendas proyectadas por manzana. La operación vial se simuló mediante software SIDRA, considerando tanto la situación actual como el escenario que incorpora las modificaciones del Proyecto de Mejoramiento de Cruces de Av. Costanera Sur – Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer. Para la evaluación se utilizó como referencia principal el período Punta Mañana, por corresponder al período más demandante de la red vial analizada. Para cada intersección se determinó la capacidad de reserva u “holgura”, entendida como la diferencia entre el flujo máximo admisible y el flujo proyectado. Para efectos del estudio se adoptó un grado de saturación límite de 85%, correspondiente a un criterio conservador dentro del rango práctico de operación de 85% a 95% señalado por el Manual de Señalización de Tránsito, con el objeto de mantener bajos niveles de congestión y disponer de un margen de reserva operacional. Sobre esta base se estimó el flujo adicional admisible y su equivalencia en número máximo de viviendas, verificando que los flujos inducidos por las alternativas se mantuvieran dentro de condiciones operacionales aceptables.

Los modelos de simulación vial muestran que la densificación proyectada **no genera impactos críticos en la operación de la red vial**. Las intersecciones más sensibles corresponden al eje Costanera Sur – Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer con Lo Arcaya y Manquehue Norte, las que el escenario con los cambios geométricos propuestos por la municipalidad alcanzan un umbral operativo tolerable ante determinados incrementos de flujo respecto de la situación actual.

Considerando que el crecimiento tendencial del tránsito para un horizonte de 15 años se estima en torno a 35%, las simulaciones muestran que la red vial presenta **holguras suficientes para absorber flujos superiores a los que se inducirían en las distintas alternativas de densificación analizadas**, sin superar el umbral operativo definido para el estudio.

En intersecciones de prioridad, como Manquehue Norte y Las Encinas, podrían producirse aumentos de las demoras y colas como consecuencia del incremento de los flujos, tanto tendencial como producto de la densificación, especialmente en las puntas de la mañana; no obstante, estos efectos son mitigables mediante medidas de gestión de tránsito, tales como ajustes en las programaciones de los semáforos, semaforización de intersecciones que ahora operan con señal de prioridad, cambios de sentidos de circulación que permitan una mejor distribución de los flujos vehiculares, etc.

Como referencia de capacidad, el análisis de la intersección crítica de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer con Lo Arcaya determina una holgura equivalente a una cabida máxima estimada de 757 viviendas, sin superar el umbral de 85% de saturación adoptado para el estudio. Esta capacidad es superior a las 542 viviendas proyectadas en la alternativa C y a las 743 viviendas de la alternativa D, dejando holguras equivalentes a 215 y 14 viviendas, respectivamente. En términos de flujo, dicha cabida se obtiene a partir de capacidades de reserva de hasta 490 veh/h en el acceso oriente de Escrivá de Balaguer y 34 veh/h en Lo Arcaya, considerando los movimientos analizados en dicha intersección.

En síntesis, **las alternativas evaluadas resultan compatibles con la capacidad vial analizada** y los eventuales efectos localizados sobre determinadas intersecciones pueden ser abordados con medidas de gestión de tránsito.

Impactos medioambientales y de paisaje

La evaluación medioambiental comparó la situación actual con cada alternativa de densificación mediante indicadores de áreas verdes, superficie drenante, consumo hídrico, arborización, permeabilidad visual y sombra proyectada. Para ello se utilizaron antecedentes territoriales y catastros del sector, proyectando sobre cada alternativa sus condiciones de ocupación, volumetría y número de viviendas, con el objeto de identificar variaciones respecto de la situación existente.

El análisis ambiental y paisajístico demuestra que los escenarios de mayor densificación, cuando se acompañan de normas urbanísticas adecuadas, pueden mejorar significativamente las condiciones ecológicas del sector en comparación con la situación actual. Se evaluaron seis componentes críticos: dotación de áreas verdes, superficie drenante, consumo hídrico, arborización, frente transparente (permeabilidad visual) y sombra proyectada.

Las alternativas B, C y D muestran el mismo e incluso mejor desempeño ambiental que la situación existente (alternativa A), puesto que aumentan levemente la superficie drenante, reducen el consumo de agua, incrementan la superficie arborizada y, en el caso de C y D, mejoran significativamente el frente transparente y las vistas al cerro. Las alternativas C y D presentan un desempeño menos favorable en la dotación de áreas verdes, disminuyendo la cantidad de m² por habitante al aumentar el número de habitantes en el sector, pero manteniéndose sobre el estándar establecido (10 m²/hab).

Respecto a la superficie drenante, todas las alternativas B, C y D mantienen un 40% de superficie drenante y suben levemente la superficie permeable total de 31.435 m² a 32.409 m² (+3%).

En consumo hídrico, las alternativas B, C y D reducen el consumo en un 67% respecto de la situación actual, gracias a la reconversión de patios y antejardines a jardines biodiversos, mientras que la situación actual (alternativa A) se mantiene alta si no se cambia el tipo de jardín.

En cuanto a la arborización, con la exigencia de que al menos 65% de la superficie drenante sea arborizada, las alternativas B, C y D aumentan la superficie arborizada en un 5% respecto de hoy.

En el caso de los frentes transparentes, que fueron evaluados para conocer el impacto que tendrían las nuevas edificaciones en la visibilidad hacia el cerro Manquehue desde Las Encinas, las alternativas C y D logran 47% de frente transparente (12% más que el actual promedio de 35%), mejorando las vistas hacia el cerro Manquehue; mientras que la alternativa B reduce levemente a 33%.

Cabe señalar la importancia de desincentivar la aplicación de los beneficios asociados al DFL2 en los futuros proyectos de densificación, mediante los instrumentos que permita la normativa vigente, puesto que su aplicación podría generar un desempeño ambiental menos favorable, reduciendo significativamente la superficie drenante y arborizada, empeorando el frente transparente y concentrando mayor masa edificada, con efectos ambientales claramente más negativos.

De hecho, la aplicación del DFL2 implicaría disminuciones significativas de la superficie drenante (hasta -56%) y la superficie arborizada (hasta -56%), puesto que permiten ampliar la ocupación de suelo y la constructibilidad, afectando negativamente servicios ecosistémicos como la infiltración de las aguas lluvias, regulación térmica, calidad del aire y biodiversidad. También, al permitir aumentar la altura máxima establecida en el PRC hasta 4 pisos, la aplicación del DFL2 podría disminuir la vista hacia el cerro Manquehue o generar mayor superficie de sombra sobre las viviendas que enfrentan a la calle Las Encinas y Dr. Alfredo Almeyda de Saa.

Finalmente, cabe destacar que **para lograr los resultados asociados a las alternativas C y D es necesario realizar exigencias concretas a los proyectos a desarrollar, para lo que se necesitará proponer instrumentos que en el marco de la legislación vigente lo permitan, tales como incentivos normativos, condiciones, planos de detalle, etc.**

El listado de estas exigencias es:

- a. **Asegurar una ocupación de suelo máxima del 40%**, para conservar la superficie permeable existente.
- b. **Arborizar el 65% de las áreas verdes drenantes al interior de los predios**, para mantener el porcentaje actual.
- c. **Acogerse a los criterios de sustentabilidad propuestos por el Municipio en su iniciativa de Jardines Biodiversos**, para disminuir el consumo hídrico.
- d. **Asegurar un frente transparente de al menos 35%** (situación actual), para conservar las vistas hacia el cerro Manquehue.
- e. **Aumentar a 10m el mínimo de antejardín en los predios que se ubican en el costado norte de calle Las Encinas y Dr. Alfredo Almeyda de Saa**.
- f. **Mantener una altura máxima de 2 pisos más 1 retirado en las edificaciones**, para evitar el aumento de sombras proyectadas sobre las otras viviendas.

Impactos de potencial inmobiliario

La evaluación económica analizó la viabilidad de cada alternativa mediante la metodología de valor residual del suelo, replicando la lógica de decisión de un desarrollador inmobiliario. Para ello se definieron proyectos tipo y se estimaron costos de construcción, ingresos por venta y rentabilidad esperada, utilizando antecedentes de mercado de Vitacura y supuestos específicos de superficie, estacionamientos y tipologías residenciales. El análisis se desarrolló mediante escenarios conservador y base, considerando una rentabilidad objetivo de 25% sobre los ingresos por ventas, y se complementó con la comparación respecto de valores observados en el mercado, utilizando como referencia residencial las transacciones efectivas de viviendas de 120 m² construidos o más en el entorno del área de estudio¹, cuyo precio promedio ponderado equivale aproximadamente a 36,6 UF/m² para un terreno tipo de 500 m² —valor correspondiente a la propiedad completa y no exclusivamente al suelo—, y con el efecto de las exigencias de estacionamientos sobre la factibilidad económica y la capacidad de renovación del sector.

Las alternativas normativas muestran que el aumento de densidad mejora significativamente la generación de valor respecto de la normativa vigente, aunque esta relación no es lineal y depende también de la estructura de costos asociada a cada tipología. Las tipologías de baja densidad (A y B) logran valores residuales reducidos (19,0 a 26,5 UF/m²), insuficientes para activar procesos de renovación urbana y, en general, por debajo de los valores de referencia del suelo. En contraste, las alternativas de densificación (C y D) elevan significativamente el valor residual, alcanzando un rango entre 32,6 y 40,7 UF/m², aproximándose o superando el nivel de transacción observado en el mercado (36,6 UF/m²).

¹ La caracterización del mercado se realizó a partir de información de oferta inmobiliaria levantada por TOC TOC y de compraventas efectivas registradas en el Conservador de Bienes Raíces, para el período 2022–2025. El polígono analizado se encuentra delimitado por Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, Guaraníes, General Eugenio Garzón, General Juan Antonio Lavalleja, Joaquín Cerda y el límite oriente del Club de Polo.

La alternativa C (townhouses, 40 viv/ha) **aparece como un punto de equilibrio:** aumenta notablemente los ingresos totales y el valor residual del suelo (**36,9–40,7 UF/m²**), mantiene una intensidad menor que la alternativa D y se integra mejor a la escala residencial existente. La alternativa D (departamentos, 57 viv/ha) **maximiza la densidad y el número de unidades**, pero alcanza valores residuales inferiores respecto de C (**32,6–35,9 UF/m²**), entre **4,3 y 4,8 UF/m² menos**. Estos resultados muestran que el aumento de densidad mejora significativamente la generación de valor respecto de la normativa existente, pero que una mayor densidad no se traduce necesariamente en un mayor valor residual debido a la estructura de costos de cada tipología.

Los estacionamientos tienen una alta incidencia en la viabilidad económica del proyecto, especialmente cuando son subterráneos, dado su costo elevado dentro de la estructura de inversión inmobiliaria. **La reducción de las exigencias normativas de estacionamientos hacia niveles más cercanos a la práctica de mercado se traduce en un aumento directo del valor residual del suelo: en la alternativa D aumenta 1,4-1,5 Uf/m², mientras que la alternativa C aumenta 2,7-2,8 UF/m², mejorando la factibilidad de los proyectos.**

No obstante, trasladar los estacionamientos a subterráneo, manteniendo el número total, genera un efecto ambivalente: por un lado, mejora la calidad urbana al liberar superficie, reducir estacionamientos a nivel, habilitar más áreas verdes y mejorar las circulaciones peatonales; por otro, eleva los costos y devuelve el valor residual a niveles previos, reproduciendo la tensión entre eficiencia económica y calidad urbana. Esta tensión revela que, bajo las condiciones actuales de costos, los mejores resultados urbanos (más subterráneos, menos superficie vehicular) no coinciden necesariamente con los mejores resultados económicos.

Desde el punto de vista del mercado, existe una **brecha entre el valor que asigna el mercado a las propiedades y la capacidad de la normativa vigente para capturarlo:** las alternativas A y B quedan incluso bajo los valores de referencia oficiales y significativamente por debajo del valor efectivo de transacción estimado para el sector. Las alternativas de densificación reducen esta distancia: C supera la referencia de mercado

de **36,6 UF/m²** en ambos escenarios, mientras que D se aproxima a ella, alcanzando 35,9 UF/m² en el escenario base. El cambio normativo orientado a la densificación no sustituye el mercado residencial existente, sino que lo complementa, incorporando desarrolladores como nuevos actores y ampliando el abanico de precios, tipologías y formas de aprovechamiento residencial del suelo.

En el plano urbano, las alternativas **A y B mantienen condiciones relativamente estables en el corto plazo. Sin embargo, su baja capacidad de renovación genera un riesgo creciente en el mediano y largo plazo, particularmente en los predios que enfrentan directamente Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer:** obsolescencia progresiva de las viviendas, las externalidades asociadas al tráfico y la posibilidad de incorporación de actividades económicas mediante el régimen de Microempresa Familiar pueden reducir gradualmente su competitividad residencial y generar procesos de deterioro del frente urbano. En cambio, las alternativas C y D refuerzan el carácter residencial, controlan externalidades del desarrollo (flujos, usos no residenciales) e incorporan exigencias de áreas verdes y condiciones ambientales, encauzando la renovación dentro de un marco más estable y compatible con el tejido barrial.

Dentro de estas alternativas, la C resalta por su capacidad de impulsar procesos de renovación acordes a la escala del entorno, combinando el mayor valor residual entre las alternativas evaluadas con una intensidad intermedia y menores externalidades sobre el entorno. La alternativa D también contribuye a la renovación y al fortalecimiento del uso residencial, y permite incorporar un mayor número de viviendas, pero introduce tensiones adicionales (privacidad, sombras, flujos), de modo que su efecto sobre el entorno inmediato es mixto, aunque con tendencia globalmente positiva.

COMPARACIÓN TÉCNICA DE LAS ALTERNATIVAS

	ALTERNATIVA A	ALTERNATIVA B	ALTERNATIVA C	ALTERNATIVA D
Total de viviendas proyectadas en el sector *	208 viv.	208 viv.	542 viv.	743 viv.
IMPACTO EN MOVILIDAD				
Incremento flujos inducidos PM (veh/h)	0	0	+92 ent. / +231 sal.	+148 ent. / +369 sal.
Cabida vial admisible (≤ 85 % saturación)	757 viv.	757 viv.	757 viv.	757 viv.
Compatibilidad vial	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Conclusión movilidad	Viable	Viable	Viable	Viable
IMPACTO EN MEDIOAMBIENTE				
Dotación áreas verdes Vitacura (m2/hab)	14,5	14,5	14,28	14,15
Superficie drenante proyectada (m²)	31.435	32.409	32.409	32.409
Variación drenaje vs. actual	-	3%	3%	3%
Consumo hídrico proyectado (m³/mes)	5.568	1.815	1.815	1.815
Variación consumo hídrico	-	-67%	-67%	-67%
Superficie arborizada (m²)	20.133	21.066	21.066	21.066
Variación arborización	-	5%	5%	5%
Frente transparente (%)	35%	33%	47%	47%
Variación frente transparente (puntos porcentuales)	-	-2%	+12%	+12%
Sombra proyectada (PM Junio)	3.897 m2	2.213 m2	3.239 m2	2.850 m2
Conclusión ambiental	Mejora leve	Mejora media	Mejora alta	Mejora alta
IMPACTO INMOBILIARIO				
Viviendas estimadas por proyecto tipo	1	4	12	17
Superficie construida total (m²)	400	1000	1980	2000
Costo constructivo promedio (UF/m²)	35	32	26	28
Valor de venta promedio base (UF/m²)	100	108	110	110-115
Valor Residual del Suelo base (UF/m²)	26,5	20,5	40,7	35,9
Rentabilidad estimada base (UF) **	10.400	28.000	56.925	57.551
Conclusión inmobiliaria	Atractivo Bajo	Atractivo Medio	Atractivo Alto	Atractivo Alto

*Equivale al total de viviendas proyectadas considerando la densificación solo de los predios susceptibles a ser densificados, manteniendo e incorporando al cálculo las viviendas existentes en edificios que permanecerían sin cambios.

**La rentabilidad representa el margen del desarrollador inmobiliario e incorpora las utilidades y los costos financieros, el riesgo comercial, la gestión y la comercialización.



PROPUESTA DE INCENTIVOS NORMATIVOS

Con el objeto de **promover un proceso de renovación urbana equilibrado** y sostenible en el sector de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer (entre el Club de Polo y calle Guaraníes), se propone establecer un **incremento condicionado de las densidades residenciales permitidas**, orientado a diversificar la oferta de vivienda y favorecer la renovación del parque habitacional existente, actualmente caracterizado por una baja intensidad de viviendas.

No obstante, se reconoce que los procesos de densificación en áreas residenciales consolidadas pueden generar externalidades negativas relevantes en términos de movilidad, presión sobre el espacio público, pérdida de calidad ambiental y deterioro de la relación entre las nuevas edificaciones y el tejido urbano existente. En este contexto, la propuesta no se limita a aumentar las normas base, sino que plantea un modelo de densificación condicionada, en el cual los mayores aprovechamientos urbanísticos se encuentran supeditados al cumplimiento de exigencias urbanas, ambientales y tipológicas que permitan **internalizar dichos impactos y resguardar la calidad del barrio, manteniendo la viabilidad inmobiliaria de la renovación**.

En particular, se busca asegurar que el incremento de densidad contribuya a:

- **Desincentivar la incorporación de usos no residenciales**, reforzando el carácter habitacional del sector;
- **Incrementar las superficies de áreas verdes y su capacidad de infiltración**, mejorando el desempeño ambiental y paisajístico de los predios;
- **Preservar la relación con el paisaje natural**, en especial las vistas hacia el río Mapocho y el cerro Manquehue, como atributos estructurantes del valor urbano del sector;
- **Fortalecer la integración con el entorno barrial**, mediante condiciones de permeabilidad, accesibilidad y calidad del frente urbano;
- **Mitigar los impactos sobre la red vial local**, ordenando los accesos y

reduciendo la presión sobre calles interiores de carácter residencial.

Desde el punto de vista normativo, esta aproximación se fundamenta en las facultades que otorgan los **artículos 184 y 184 bis de la Ley General de Urbanismo y Construcciones**, los cuales permiten a los instrumentos de planificación territorial establecer incentivos en las normas urbanísticas, tales como aumentos de densidad o constructibilidad, condicionados al cumplimiento de beneficios urbanos verificables, incluyendo aportes en materia de integración social, espacio público, sustentabilidad ambiental y calidad urbana. Este enfoque permite transitar desde una regulación basada exclusivamente en límites normativos hacia un modelo de gestión activa del desarrollo urbano, en el cual el mayor valor generado por la edificabilidad adicional se vincula directamente con mejoras en el entorno urbano.

Asimismo, la incorporación de estos incentivos requerirá de la **modificación del Plan Regulador Comunal**, conforme al procedimiento establecido en los artículos 42, 43, 44 y 45 de la LGUC, asegurando su coherencia con el marco legal vigente. La aprobación de esta modificación permitirá establecer un régimen específico para el área de intervención, en el cual los incentivos normativos definidos dejarán sin aplicación las disposiciones generales sobre beneficio de fusión y conjunto armónico generales contenidas en los artículos 63, 107, 108 y 109 de la LGUC.

La propuesta de incentivos normativos para el PRC-V es:

En el sector correspondiente al polígono delimitado por las calles Costanera Sur Río Mapocho Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, Guaraníes, Dr. Alfredo Almeyda de Saa, Las Encinas y el deslinde oriente del Club de Polo, los proyectos de edificación destinados exclusivamente a uso residencial podrán acogerse a los incentivos urbanísticos que se señalan en el siguiente cuadro normativo.

El cumplimiento de las condiciones establecidas para acceder a estos incentivos normativos será requisito para la recepción de los proyectos, aplicándoseles lo dispuesto en el artículo 173 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones. Será de responsabilidad de los propietarios mantener a perpetuidad las condiciones que dieron origen al incentivo.

Para acceder a los incentivos señalados, los proyectos deberán cumplir copulativamente con las condiciones que se detallan en este apartado.

ÁREA E-Ab3: Edificación Aislada baja N°3	Norma base	Norma con beneficios 1	Norma con beneficios 2
Superficie de subdivisión predial mínima	500 m2	500 m2	500 m2
Coefficiente de constructibilidad	0,8	1,0	1,0
Coefficiente de ocupación de suelo	0,4	0,4	0,4
Rasante	60°	60°	60°
Antejardín	5 m	5 m / 10 m	5 m / 10 m
Altura máxima de edificación	2 pisos + piso retirado / 8,5m	2 pisos + piso retirado / 8,5m	2 pisos + piso retirado / 8,5m
Distanciamiento	OGUC	OGUC	OGUC
Adosamiento	OGUC	OGUC	OGUC
Densidad Bruta máxima	56 hab/ha	160 hab/ha	228 hab/ha
Condiciones exigidas para acceder al beneficio	-	1, 2, 3a, 4, 5 y 6	1, 2, 3 (a,b y c), 4, 5 y 6

Fuente: Elaboración propia.

1. Condición de áreas verdes

Los proyectos que se acojan al incentivo deberán contemplar:

	Condición de áreas verdes	Justificación
a)	Al menos 40% de la superficie predial destinada a áreas libres permeables o drenantes.	Mantener la superficie drenante que actualmente existe en el sector, equivalente a un 39% de la superficie total predial.
b)	Al menos 65% de la superficie predial destinada a áreas verdes dreantes deberá estar arborizada, cumpliendo con los requisitos establecidos para la Certificación de Jardines por la Biodiversidad de la Municipalidad de Vitacura.	Mantener la superficie arborizada que actualmente existente en el sector, equivalente a un 64% del total de la superficie drenante.
c)	Los antejardines deberán considerar arborización obligatoria, con una densidad mínima de 1 árbol cada 8 metros lineales de frente predial, con plantación de árboles de sombra compatibles con el clima mediterráneo.	Asegurar corredores verdes que medien entre las viviendas y las avenidas o calles, como Av. Escrivá de Balaguer, Las Encinas o Dr. Alfredo Almeyda de Saa.
d)	Las áreas verdes deberán conformar superficies continuas y visibles desde el espacio público, favoreciendo la relación visual entre el predio y la calle.	Asegurar corredores verdes que medien entre las viviendas y las avenidas o calles, como Av. Escrivá de Balaguer y Las Encinas.
e)	Destinar a lo menos 10m de antejardín a la calle Las Encinas y Dr. Alfredo Almeyda de Saa.	Distanciar la edificación nueva de las viviendas ubicadas al sur de calle Las Encinas o Dr. Alfredo Almeyda de Saa, evitando la proyección de sombra sobre estas y manteniendo la visibilidad hacia el cerro Manquehue.

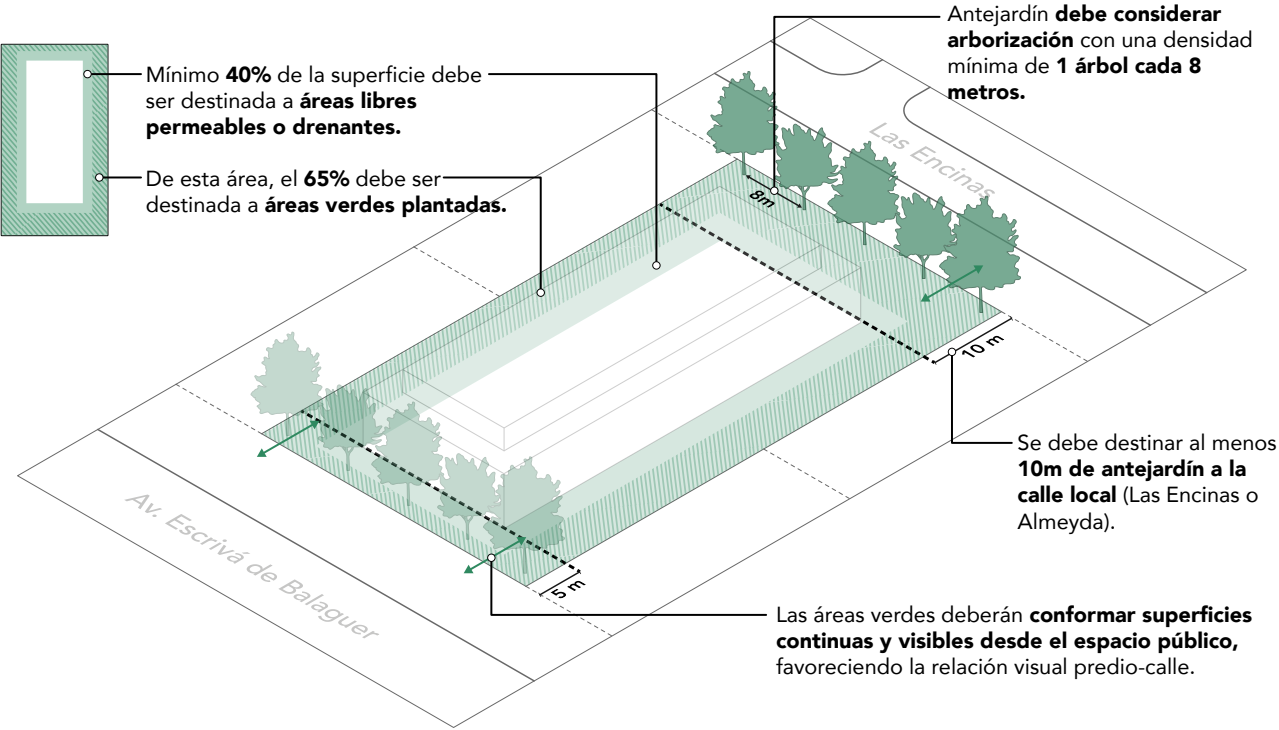


Figura 8. Diagrama de incentivos normativos: Condición de área verde
Fuente: Elaboración propia

2. Condición de corredores visuales y permeabilidad

Con el objeto de preservar las vistas hacia el borde del río Mapocho y hacia el cerro Manquehue, los proyectos deberán contemplar:

	Condición de corredores visuales y permeabilidad entre calles	Justificación
a)	Corredor visual transversal entre la Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer y la calle Las Encinas o Dr. Alfredo Almeyda de Saa	Mantener despejadas las vistas hacia el cerro Manquehue desde las viviendas ubicadas al sur de calle Las Encinas o Dr. Alfredo Almeyda de Saa.
b)	De ancho mínimo libre de edificación de 6 metros	
c)	Con permeabilidad visual continua	
d)	Que podrá destinarse a circulación peatonal, área verde o espacio común del proyecto.	

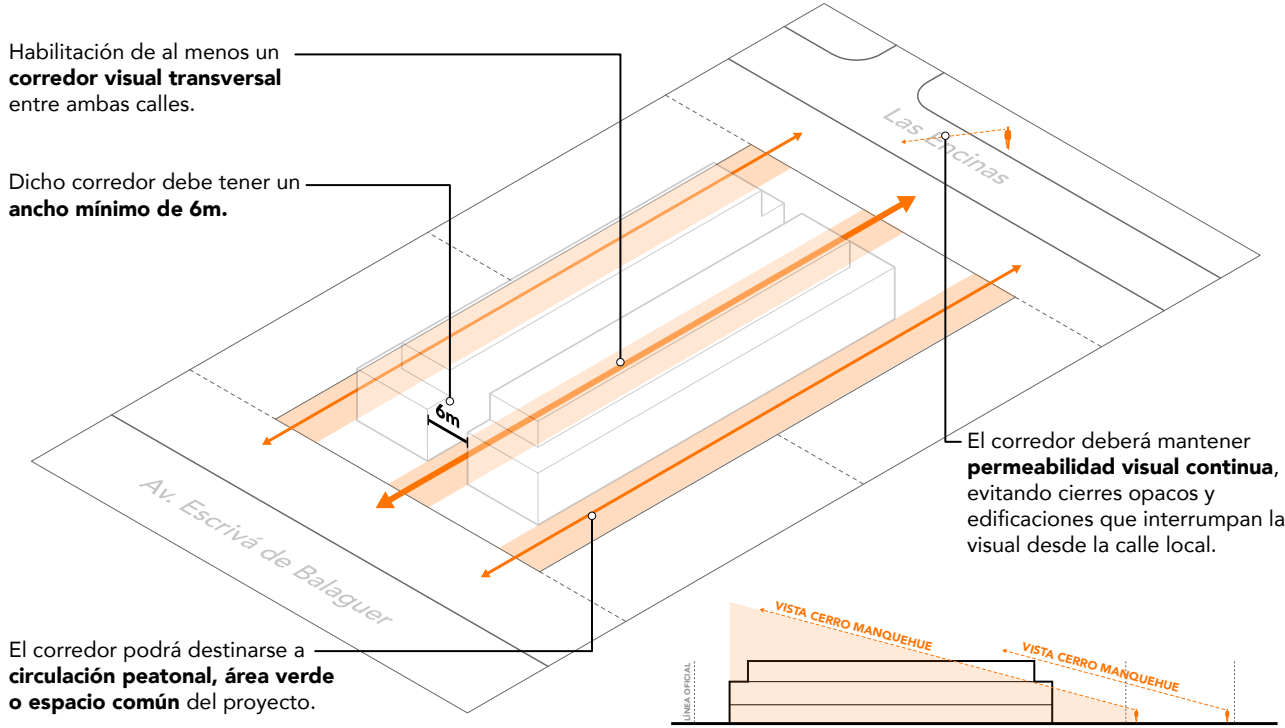


Figura 9. Diagrama de incentivos normativos: Condición de corredores visuales y permeabilidad entre calles.
Fuente: Elaboración propia

3. Condición de diversidad de tamaños de vivienda

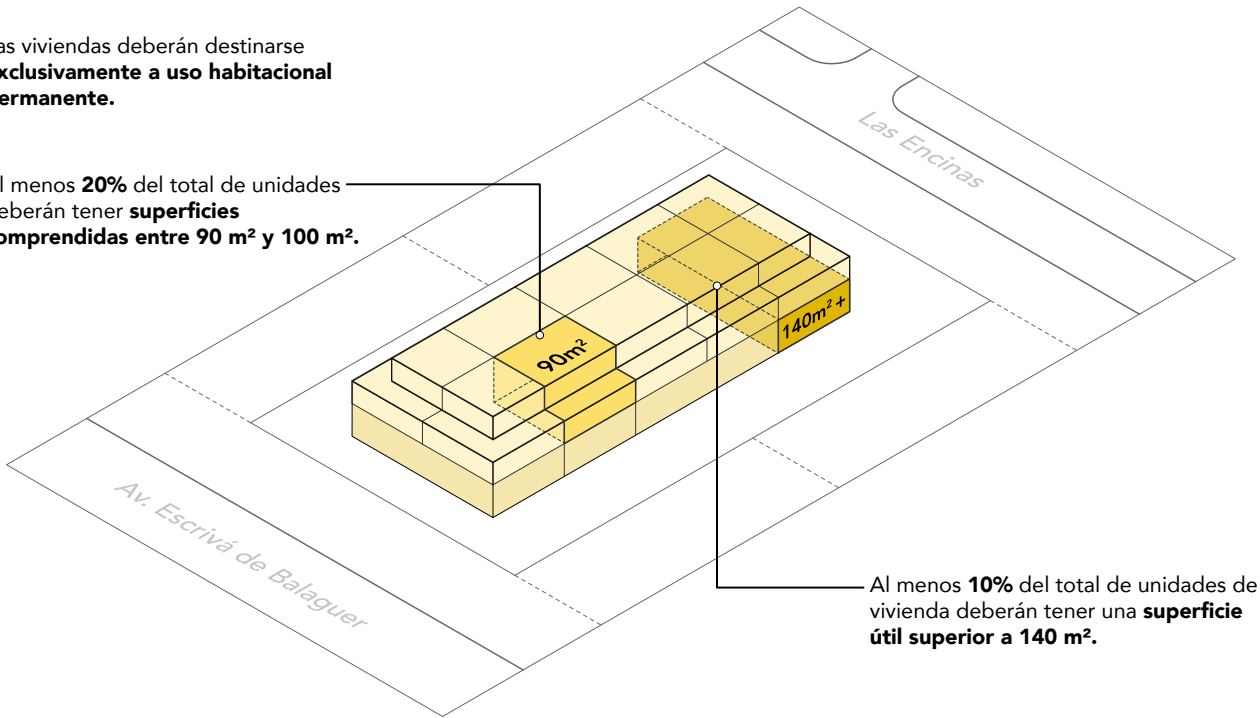
Con el objeto de fomentar diversidad socio-residencial y tipológica, los proyectos deberán cumplir las siguientes condiciones:

	Condición de diversidad de tamaños de vivienda	Justificación
a)	Mínimo 10% del total de unidades de vivienda de superficie útil superior a 140 m ² .	Desincentivar la aplicación del DFL2 y sus beneficios, puesto que éstos posibilitan alcanzar una altura máxima de 4 pisos e incorporar usos distintos del residencial.
b)	Mínimo 20% del total de unidades de vivienda de superficie útil entre 90 y 100 m ² .	Promover la diversidad tipológica de las nuevas viviendas, ampliando el perfil de los futuros compradores.
c)	Destino exclusivo de las viviendas a uso habitacional.	Desincentivar la instalación de usos y actividades distinto al residencial por medio de la aplicación de la Ley N°19.749 de Microempresa Familiar (MEF).

28

Las viviendas deberán destinarse **exclusivamente a uso habitacional permanente.**

Al menos **20%** del total de unidades deberán tener **superficies comprendidas entre 90 m² y 100 m².**



Al menos **10%** del total de unidades de vivienda deberán tener una **superficie útil superior a 140 m².**

Figura 10. Diagrama de incentivos normativos: Condición de diversidad de tamaños de vivienda.
Fuente: Elaboración propia

4. Condición de accesibilidad

Los proyectos deberán contemplar las siguientes condiciones de accesibilidad:

	Condición de accesibilidad	Justificación
a)	Acceso peatonal directo a los predios desde ambas vías públicas.	Promover frentes activos y seguros hacia ambas vías públicas (Av. Escrivá de Balaguer, Las Encinas-Dr. Alfredo Almeyda de Saa)
b)	Accesos peatonales en corredores visuales.	Permitir la coincidencia de los corredores visuales y las circulaciones peatonales.

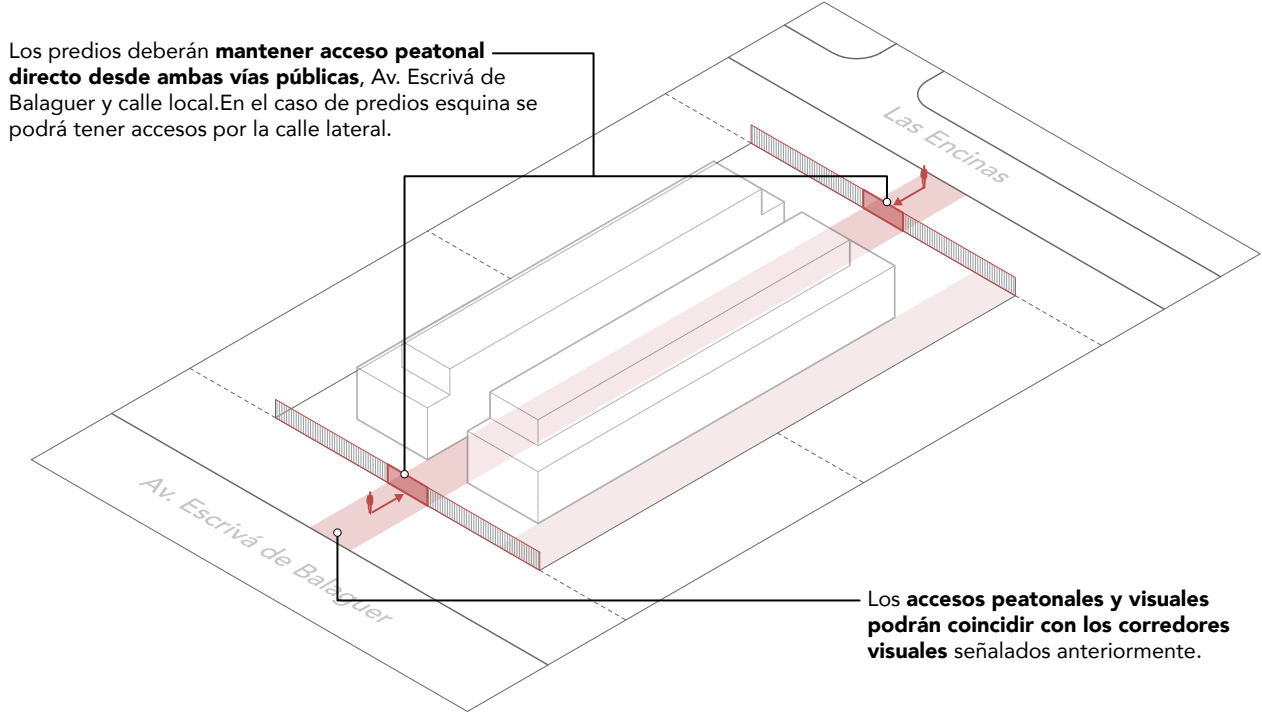


Figura 11. Diagrama de incentivos normativos: Condición de accesibilidad.
Fuente: Elaboración propia

5. Condición de diseño del frente urbano

Los proyectos deberán cumplir las siguientes condiciones de diseño arquitectónico en los frentes hacia el espacio público:

	Condición de diseño del frente urbano	Justificación
a)	Aperturas de fachada al menos cada 4 m.	Evitar superficies ciegas continuas, que podrían afectar la sensación de seguridad en el barrio.
b)	40% del frente lineal del primer piso transparente.	
c)	Plantaciones frente a muros laterales de división predial.	Evitar muros ciegos visibles desde la calle, que podrían afectar la imagen del barrio.
d)	Máximo 30% del frente predial ocupado por estacionamientos y accesos vehiculares.	Evitar frentes utilizados por vehículos estacionados, que puedan afectar la imagen del barrio.

30

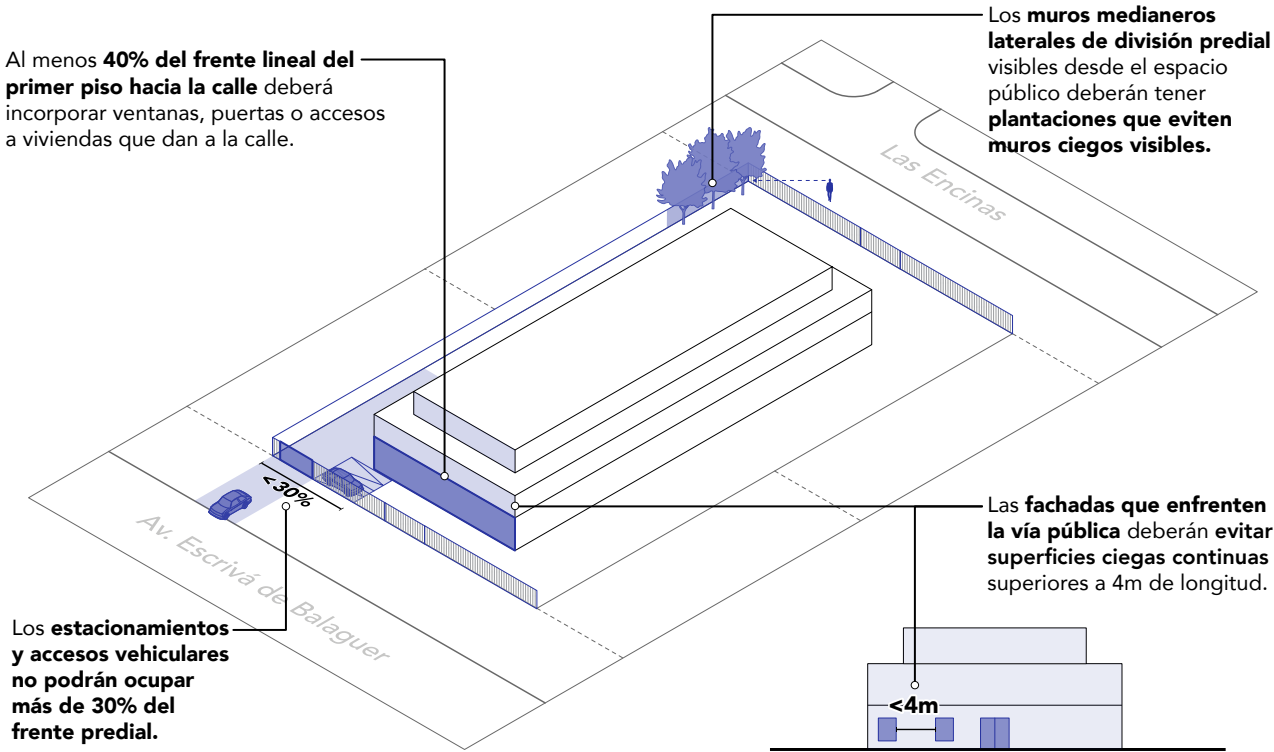


Figura 12. Diagrama de incentivos normativos: Condición de diseño del frente urbano.
Fuente: Elaboración propia

6. Condición conformación predial y control de predios remanentes

En los proyectos de densificación que se acojan a los incentivos urbanísticos establecidos en la presente Ordenanza, se deberá garantizar que la configuración predial resultante no genere predios remanentes que, por su superficie, frente, forma o condiciones de acceso, impidan su futura fusión con predios colindantes para cumplir con las condiciones de accesibilidad y de corredores de vista exigidas por esta Ordenanza.

Para estos efectos, se entenderá por predio remanente todo aquel predio existente o resultante de una subdivisión o fusión predial asociada a un proyecto de densificación que no forme parte del predio del proyecto y que, individualmente o en conjunto con predios colindantes, no permita materializar un corredor de vista a través de la manzana con un ancho mínimo equivalente al exigido para dicha condición.

Los proyectos que generen predios remanentes en contravención a lo señalado precedentemente no podrán acogerse a los incentivos urbanísticos, debiendo ajustarse íntegramente a las normas base de la zona.

La Dirección de Obras Municipales verificará el cumplimiento de estas condiciones sobre la base de un plano de fusión potencial que deberá acompañarse al ingreso del anteproyecto o permiso de edificación, en el cual se grafique la configuración predial existente, la resultante del proyecto y las alternativas de fusión que permitan dar cumplimiento a las condiciones antes señaladas.

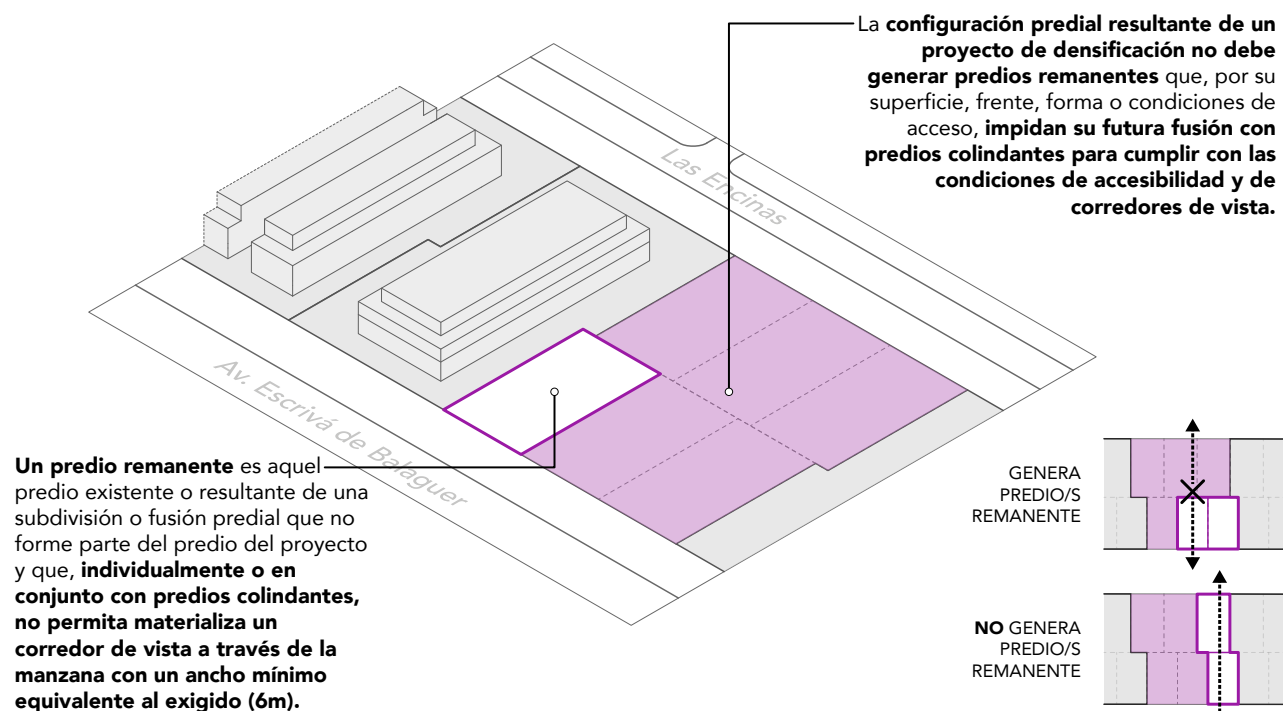


Figura 13. Diagrama de incentivos normativos: Condición conformación predial y control de predios remanentes.
Fuente: Elaboración propia



REFERENCIAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

2. Inmobiliaria Gestión Ltda (s. f.). Townhouse Arquería 1232, Las Condes. <https://iarqueria.cl/arqueria-townhouse/> (2025)

REFERENTE ALTERNATIVA C: Casas en Copropiedad

TIPOLOGÍA C.1	TOWNHOUSE (3 PISOS)
Proyecto	Townhouse Inmobiliaria Gestión Ltda
Dirección	Arquería 1232, Las Condes
Altura	3 pisos
Superficie predial	965 m ²
Superficie total vivienda	Tipo A: 341,28 m ² Tipo B: 258,86 m ² Tipo C: 275,63 m ²
Superficie útil vivienda	Tipo A: 139,51 m ² Tipo B: 138,38 m ² Tipo C: 139,91 m ²
Ocupación de suelo	0,5
Constructibilidad	0,7
Cantidad viviendas	5 unidades
Densidad	53 viv/ha
Estacionamientos por vivienda	2 estacionamientos
Costo	19.600 UF



PLANTAS



MASTERPLAN

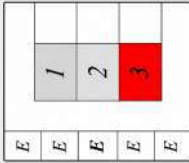


NORMATIVA BASE			
Zonificación	PRC Las Condes - Zona UV Zona E-Ab2		
Densidad bruta	Coefficiente de constructibilidad	Coefficiente de ocupación de suelo	Altura
130 hab/ha (32,5 viv/ha)	0,6	0,5	3 pisos (10,5 max)

REFERENTE ALTERNATIVA C: Casas en Copropiedad			
TIPOLOGÍA C.2		TOWNHOUSE (2 PISOS + SUBTERRÁNEO + AZOTEA)	
Proyecto	Townhouse La Capitanía		
Dirección	La Capitanía 460, Las Condes		
Altura	2 pisos + subterráneo + azotea		
Superficie predial	986 m²		
Superficie total vivienda	Tipo A: 167 m² Tipo B: 116 m² Tipo C: 158 m² Tipo D: 157 m² Tipo E: 131 m²		
Superficie útil vivienda	Tipo A y B: 137 m² Tipo C, D y E: 138 m²		
Ocupación de suelo	0,3		
Constructibilidad	0,7		
Cantidad viviendas	5 unidades		
Densidad	50 viv/ha		
Estacionamientos por vivienda	2 estacionamientos		
Costo	16.990 UF		
PLANTAS		MASTERPLAN	
 Planta Subterráneo  Planta nivel 1  Planta nivel 2  Terraza			
NORMATIVA BASE			
Zonificación	PRC Las Condes - Zona UV Zona E-Ab2		
Densidad bruta	Coefficiente de constructibilidad	Coefficiente de ocupa-ción de suelo	Altura
130 hab/ha (32,5 viv/ha)	0,6	0,4	3 pisos (10,5 m)

3. Inmobiliaria Norfolk (s. f.). Townhouse La Capitanía, Las Condes. <https://www.inorfolk.cl/la-capitania.html> (2025)

4. Edificio García Pica, Las Condes.<https://www.instagram.com/edificiogarciapica/?hl=es> (2026)

REFERENTE ALTERNATIVA D: Departamentos				
TIPOLOGÍA D.1		DEPARTAMENTOS		
Proyecto	Edificio García Pica			
Dirección	García Pica 7051, Las Condes			
Altura	3 pisos + azotea			
Tipología departamento	Tipo A: 2 pisos + patio Tipo B: 1 piso+ azotea			
Superficie predial	900 m²			
Superficie total vivienda	Tipo A: 224 m² Tipo B: 180 m²			
Superficie útil vivienda	Tipo A: 151 m² Tipo B: 180 m²			
Ocupación de suelo	0,3			
Constructibilidad	0,9			
Cantidad viviendas	5 unidades			
Densidad	55,6 viv/ha			
Estacionamientos por vivienda	1 estacionamiento			
Costo	Tipo A: 15.975 UF Tipo B: 20.962 UF			
PLANTAS		MASTERPLAN		
		 Calle García Pica 		
NORMATIVA BASE				
Zonificación	PRC Las Condes - Zona UV Subzona E-Ab3			
Densidad bruta	Coeficiente de constructibilidad	Coeficiente de ocupación de suelo		Altura
120 hab/ha (30 viv/ha)	0,8	0,4		3 pisos (10,5 m)

REFERENTE ALTERNATIVA D: Departamentos			
TIPOLOGÍA D.2		DEPARTAMENTOS	
Proyecto	Edificio 0,3 3902		
Dirección	Francisco de Aguirre 3902, Vitacura		
Altura	3 pisos + azotea		
Tipología departamento	Tipo A: 1 piso + patio Tipo B: 1 piso Tipo C: 1 piso + azotea		
Superficie predial	2.000 m²		
Superficie total vivienda	Tipo A: 245 – 812m² Tipo B: 213 – 351m² Tipo C: 366 – 547m²		
Superficie útil vivienda	Tipo A: 130 - 269 m² Tipo B: 175 - 283m² Tipo C: 183 - 283m²		
Ocupación de suelo	0,5		
Constructibilidad	1,5		
Cantidad viviendas	9 unidades		
Densidad	45 viv/ha		
Estacionamientos por vivienda	2 estacionamientos		
Costo	Desde 41.229 UF		
PLANTAS		MASTERPLAN	
Tipo A  Tipo B  Tipo C 			

5. Deisa Inmobiliaria. (s. f.). Edificio Francisco de Aguirre 3902. Deisa. <https://deisaplus.cl/franciscodeaguirre> (2026)

NORMATIVA BASE			
Zonificación	PRC Vitacura - Zona E-Am1		
Densidad bruta	Coeeficiente de constructibilidad	Coeeficiente de ocupa-ción de suelo	Altura
216 hab/ha (54 viv/ha)	0,6	0,3	3 pisos (10,5 m)



Figura 14. Imagen objetivo Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer.
Fuente: Elaboración propia

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El estudio permite establecer que el sector analizado enfrenta una **tensión entre renovación urbana y preservación de su calidad residencial**, la cual no puede resolverse únicamente mediante incrementos normativos de edificabilidad o densidad, sino que requiere de un marco regulatorio condicionado, explícito y coherente con los objetivos municipales y vecinales.

En primer lugar, se constata que las condiciones actuales de baja densidad, que en general han permitido sostener un alto estándar de calidad de vida (afectado por la condición de borde propia del sector), presentan limitaciones evidentes para la renovación del parque habitacional, restringiendo la diversificación de tipos de viviendas. Sin embargo, el análisis integrado de las alternativas demuestra que no cualquier incremento de densidad genera valor urbano ni inmobiliario, sino que este depende críticamente de la forma urbana resultante, la coherencia de usos y la calidad del entorno.

En segundo lugar, el estudio evidencia que la aplicación no regulada o insuficientemente desincentivada de excepciones normativas (como DFL2 u otras) puede generar edificaciones y programas de mayor intensidad que resulten en deterioros significativos en el desarrollo urbano, favoreciendo tipologías y usos de suelo que maximizan rentabilidad de corto plazo pero que deterioran el valor del sector en el mediano y largo plazo. Entre estos efectos destacan la fragmentación de la estructura predial, la aparición de sitios remanentes, la sobrecarga de vialidad local y la progresiva erosión del carácter residencial mediante la infiltración de usos transitorios no residenciales. Por ello, el estudio plantea la necesidad de incorporar mecanismos normativos que permitan desincentivar o controlar dichos efectos dentro del marco legal vigente.

Asimismo, se observa que la ausencia de mecanismos normativos robustos para controlar estos efectos puede generar condiciones en que decisiones individuales de proyectos terminan produciendo externalidades negativas acumulativas. Tanto el estudio, como la evidencia empírica coinciden en que estos procesos derivan en pérdida de cohesión barrial, aumento de incertidumbre y disminución del valor inmobiliario relativo.

En tercer lugar, el análisis comparado de alternativas de desarrollo permite concluir que las alternativas de densificación C y D — townhouses y departamentos de baja altura— presentan resultados favorables al combinar una mayor capacidad de renovación con condiciones urbanas, ambientales y de movilidad compatibles con el sector, incorporando:

- diversidad de tipologías y tamaños de vivienda,
- continuidad de áreas verdes y superficies permeables,
- adecuada relación con el espacio público,
- y control efectivo de impactos de movilidad.

Estas condiciones no emergen espontáneamente del mercado inmobiliario de Vitacura, sino que requieren de un diseño normativo proactivo, basado en incentivos condicionados y verificables.

El estudio confirma que el Plan Regulador Comunal dispone de herramientas legales suficientes (en particular a través de los artículos 184 y 184 bis de la LGUC) para implementar un sistema de incentivos que vincule mayores derechos de edificación con obligaciones urbanas específicas, permitiendo orientar el desarrollo hacia un modelo coherente con los objetivos definidos por el municipio y la comunidad.

Mercado inmobiliario, tipologías y consolidación

El mercado inmobiliario de Vitacura presenta estabilidad y absorción sostenida, con una demanda concentrada en viviendas de entre 90 y 200 m². La principal brecha corresponde a una oferta que no responde plenamente a las preferencias de la demanda, especialmente por la ausencia de tipologías intermedias entre departamentos y viviendas unifamiliares.

En este contexto, los townhouses ofrecen una oportunidad para densificar manteniendo el carácter residencial y mejorando la eficiencia del uso del suelo. Las tipologías intermedias y de densidad media presentan mejores condiciones de absorción y viabilidad, aunque su materialización dependerá de las condiciones económicas, los valores de suelo y las posibilidades de ensamblaje predial.

Evaluación técnica de las alternativas

Todas las alternativas son viables desde el punto de vista vial. Bajo los supuestos de simulación, incluido un crecimiento tendencial del tránsito de aproximadamente 35% en 15 años, la red dispone de capacidad para absorber los flujos proyectados. Los eventuales problemas en las intersecciones más sensibles pueden abordarse mediante medidas de gestión de tránsito.

En materia ambiental, los escenarios de mayor densificación, cuando se acompañan de normas urbanísticas adecuadas, pueden mejorar significativamente las condiciones ecológicas del sector en comparación con la situación actual. Las alternativas B, C y D pueden mejorar las condiciones actuales mediante un aumento del 3% en superficie permeable y del 5% en arborización, junto con una reducción del 67% en consumo hídrico. Las alternativas C y D también pueden aumentar el frente transparente del 35% al 47%, favoreciendo las vistas al cerro Manquehue. Aunque disminuyen las áreas verdes por habitante, mantienen una dotación superior al estándar establecido.

Estos resultados requieren limitar la ocupación de suelo al 40%, arborizar al menos el 65% de las áreas permeables, incorporar jardines biodiversos, asegurar un frente transparente mínimo del 35%, establecer antejardines de 10 metros en el costado norte de Las Encinas y Dr. Alfredo Almeyda, y mantener una altura máxima de dos pisos más un piso retirado. Asimismo, es necesario evitar la aplicación de beneficios del DFL2 que puedan aumentar la masa edificada y deteriorar las condiciones ambientales, las vistas y el asoleamiento.

Potencial inmobiliario de las alternativas

El aumento de densidad mejora la generación de valor, aunque esta relación no es lineal y depende de los costos de cada tipología. Las alternativas A y B alcanzan valores residuales entre 19,0 y 26,5 UF/m², insuficientes para competir con el valor residencial actual de las propiedades. Esta brecha limita la renovación inmobiliaria, pero no implica que las viviendas existentes hayan perdido su valor.

La alternativa C supera la referencia residencial de 36,6 UF/m² en ambos escenarios, mientras que la alternativa D se aproxima a ella, alcanzando 35,9 UF/m² en el escenario base. El cambio normativo ampliaría las posibilidades de renovación y diversificación residencial al incorporar desarrolladores como nuevos actores y ampliando el abanico de precios, tipologías y formas de aprovechamiento residencial del suelo.

Los estacionamientos influyen significativamente en la factibilidad de los proyectos. Reducir sus exigencias aumenta el valor residual entre 2,7 y 2,8 UF/m² en la alternativa C y entre 1,4 y 1,5 UF/m² en la alternativa D. En cambio, trasladarlos a subterráneo, manteniendo su número total, libera superficie para áreas verdes y circulaciones peatonales, pero eleva los costos y reduce el valor residual. Por tanto, las soluciones de mayor calidad urbana no necesariamente maximizan la capacidad de pago por el suelo.

La alternativa C presenta las mejores condiciones para impulsar una renovación compatible con la escala del entorno, al combinar el mayor valor residual con una intensidad intermedia y menores externalidades urbanas. La alternativa D permite incorporar más viviendas, aunque introduce mayores tensiones sobre la privacidad, las sombras y los flujos. Ambas acercan la capacidad de pago del desarrollo inmobiliario al valor actual de las propiedades, reduciendo el riesgo de que la falta de renovación prolongue la obsolescencia de los predios más expuestos a las externalidades de Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer.

Síntesis de recomendaciones finales

A partir de las conclusiones anteriores, se refuerzan las siguientes líneas de acción para la formulación normativa y la gestión urbana del sector:

1. Implementar un sistema de incentivos normativos condicionados

Establecer incrementos de densidad y constructibilidad exclusivamente asociados al cumplimiento de **condiciones urbanas verificables que mejoren la calidad del barrio**, tales como: porcentaje mínimo de superficie permeable, provisión y continuidad de áreas verdes, generación de corredores visuales entre el barrio, el parque y el cerro Manquehue, y

estándares de relación con el espacio público de los antejardines. Este sistema debe evitar incrementos automáticos y asegurar que todo mayor aprovechamiento del suelo genere un beneficio urbano proporcional.

2. Reforzar la exclusividad residencial del sector

Reforzar la permanencia del uso residencial y limitar los efectos asociados a la incorporación progresiva de actividades económicas acogidas a regímenes excepcionales, particularmente la Ley de Microempresa Familiar. Esto requiere controlar cambios de destino no autorizados y complementar estas medidas con incentivos que hagan viable la renovación residencial de los predios. Esta recomendación resulta especialmente relevante en las propiedades que enfrentan Av. San Josemaría Escrivá de Balaguer, donde buena accesibilidad y la menor competitividad relativa del uso residencial unifamiliar favorece procesos graduales de transformación de usos. El objetivo es preservar la estabilidad y continuidad del uso residencial, evitando que estos procesos deterioren el frente urbano y pérdida relativa de valor del sector en el mediano y largo plazo.

3. Incorporar una norma específica para evitar sitios remanentes

Establecer exigencias que aseguren que los proyectos no generen predios residuales no edificables, mantengan condiciones de acceso y potencial de fusión predial, y no comprometan la posibilidad de desarrollar corredores de vista o continuidad urbana. Esto permite evitar una de las principales externalidades negativas detectadas en procesos de densificación fragmentada.

4. Regular la forma edificada y no solo la densidad

Complementar los parámetros tradicionales (densidad, altura, constructibilidad) con reglas que orienten la **configuración espacial y arquitectónica de los proyectos**, tales como: control de volumetría, ocupación del suelo, porcentaje de suelo destinado a áreas verdes, exigencias de fachadas activas evitando muros ciegos y exigencias de permeabilidad visual hacia la calle por seguridad.

5. Vincular la normativa con criterios de movilidad sostenible

Condicionar los incrementos de densidad a: accesos vehiculares controlados desde vías estructurantes y reducción de impactos en calles locales. Esto permite internalizar los efectos de tráfico y evitar la degradación del entorno inmediato.

6. Asegurar diversidad tipológica y social

Incorporar exigencias de mezcla de tamaños de vivienda que permitan: diversificar la oferta, facilitar la renovación, y evitar la homogeneización de tipos del sector. Esto contribuye a un modelo de densificación más equilibrado y sostenible en el tiempo.

En síntesis, el estudio demuestra que el desafío no es simplemente densificar, sino **densificar bien**. Esto implica pasar desde un enfoque pasivo, basado en normas generales, hacia un **modelo de planificación por incentivos condicionados**, donde el desarrollo inmobiliario se alinee explícitamente con objetivos de calidad urbana, sostenibilidad y cohesión barrial.

El éxito de este enfoque dependerá de la capacidad del instrumento normativo para **articular de manera precisa los incentivos con las condiciones**, evitando tanto la sobre-regulación como la captura por lógicas de corto plazo. En este sentido, el Plan Regulador Comunal tiene la oportunidad de transformarse en un instrumento ejemplar, capaz de **compatibilizar renovación urbana, valor inmobiliario y calidad de vida**.



Figura 15. Imagen objetivo Las Encinas.
Fuente: Elaboración propia

Ilustre Municipalidad de Vitacura

Camila Merino C., Alcaldesa

Vicente Joannon E., Asesor Urbanista

Daniela Alonso C., Encargada Departamento de Planificación Urbana DAU

Rodrigo Jara B., Profesional Departamento de Planificación Urbana DAU

Soledad Guerrero W., Profesional Departamento de Planificación Urbana DAU

Elaborado por BL Bresciani:

Luis Eduardo Bresciani L.

Gonzalo Quevedo E.

Alejandra Vásquez D.

Valentina Gaido L.

Mauro Huenupi A.

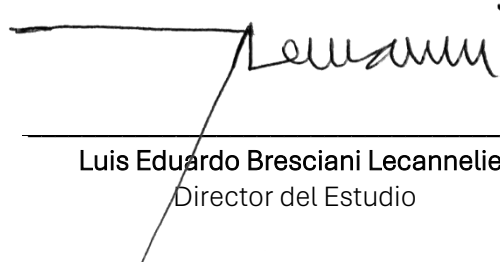
Catalina Baeza V.

Colaboradores:

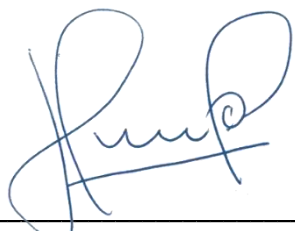
TOCTOC

Septiembre 2026

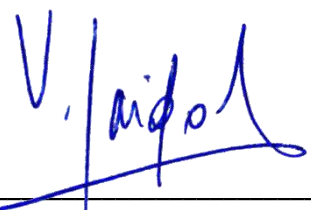
En cumplimiento a lo establecido en las Bases Técnicas, referido al formato de entrega final del servicio, los profesionales especialistas integrantes del equipo consultor que se individualizan a continuación dejan constancia de su participación y responsabilidad técnica respecto de los contenidos, análisis y evaluaciones desarrollados en el presente documento, dentro del ámbito de sus respectivas especialidades.



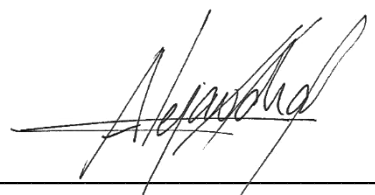
Luis Eduardo Bresciani Lecannelier
Director del Estudio



Mauro Huenupi Aceituno
Especialista arista transporte



Valentina Gaido Lasserre
Especialista arista económica



Alejandra Vásquez Díaz
Especialista arista medio ambiente