

Entretelones

Municipio inicia cambios al plan regulador para densificar eje Vitacura-Tabancura

• GUILLERMO V. ACEVEDO

Vitacura comenzó con el proyecto que modificará su plan regulador comunal para impulsar el “Plan de Revitalización de la Avenida Vitacura-Tabancura”, y mejorar sus 7,4 kilómetros de extensión. El plan, anticipan, estará focalizado en el eje oriente de la avenida, y cambiará las condiciones de constructibilidad, los usos y actividades que se pueden desarrollar en esta zona.

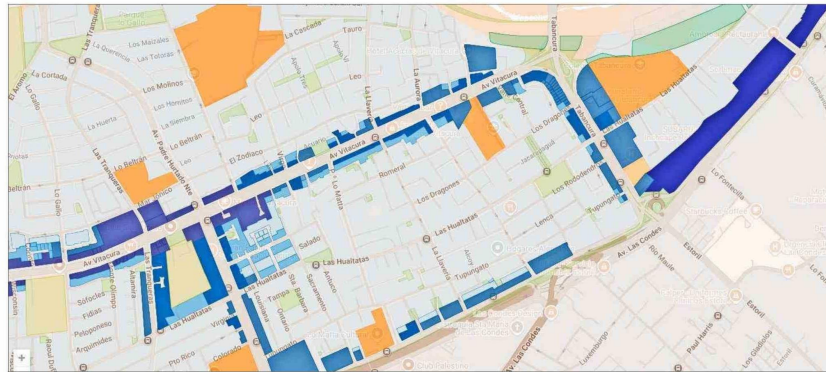
Se trata de una modificación normativa que ampliaría las opciones de desarrollo de proyectos inmobiliarios, pero también de un proyecto de inversión municipal que transformará la principal avenida de la comuna, implementando soluciones viales, de paisajismo y de seguridad.

Se estima que es un proceso que va a durar cuatro años hasta que esté terminado, y será uno de los legados que buscaría dejar la alcaldesa Camila Merino antes de las elecciones de 2028, en las que, según ha comentado, no iría por una nueva reelección.

La propia alcaldesa lo planteó en 2025 como una idea que quería desarrollar durante su gestión, y el plan ya está en marcha. En una sesión del concejo municipal, Merino sostuvo que “para un cambio en el plan regulador, hoy a los municipios se les exigen muchos estudios: de movilidad, de riesgos, impacto ambiental, imagen objetiva, etc., una cantidad que hace que estos cambios sean muy engorrosos en tiempo y en costos”.

De hecho, en sesión de diciembre, parte del equipo municipal encargado expuso que se habían aumentado en \$150 millones los gastos para los estudios base del plan regulador, puntualmente de fotometría.

En otra sesión de enero de este año, como parte de la solicitud de aprobación de la modificación presupuestaria, se consideraban \$805



Áreas de uso comercial (en azul) que podrían ser intervenidas en las avenidas Vitacura y Tabancura.



SERGIO ALFONSO LOPEZ

Camila Merino, alcaldesa de Vitacura.

millones por concepto de contratación de servicios técnicos y profesionales; de ellos, \$610 millones correspondían a cuentas pendientes de pago, y lo restante (alrededor de \$195 millones), a recursos para capacitación municipal y para “empujar los estudios base para la modificación del plan regulador”.

Aumentarán espacios residenciales

Actualmente, el uso de suelo en la avenida Vitacura es preferentemente destinado a edificios de oficinas y comercio, y en menor medida a viviendas. Con el cambio, muchos de estos espacios podrían dar paso a convertirse en edificios residenciales.

En una entrevista con “El Mercurio”, la alcaldesa señaló que lo que se busca es “que haya una mayor densificación en la zona, de manera de que haya interés en invertir en ese eje y que no vaya quedando abandonado. Vemos que

hay un consenso de que se necesita un cambio, pero para dar los incentivos para que ese cambio se produzca, tenemos que hacer un cambio en el plan regulador”.

El Plan Regulador Comunal de Vitacura (PRCV) considera normativas de edificación, de usos de suelo y de vialidad, y está supeditado al Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS), que norma estos ámbitos a escala metropolitana, y se rigen por la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC). Luego de los estudios, este plan debe ser ratificado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

El plan regulador actual “se propone mantener y consolidar el rol de comuna residencial”, explican en la página web, vale decir, resguardar estas áreas y dotarlas de las mejores condiciones de accesibilidad, equipamiento y lugares para la recreación.

El concejal Carlos Cruz-Coke asegura que las conversaciones aún son muy iniciales, pero la idea es más amplia que el cambio en los usos autorizados

de las áreas circundantes de la avenida Vitacura. Se busca mejorar los espacios de accesos a las calles colindantes, las veredas, y en general el equipamiento urbano, para dotar de más cámaras y seguridad esta zona, además de adecuarse a la próxima llegada de la Línea 7 del metro a la comuna.

“Para ello el concejo ha solicitado que haya más inversión en sectores como Padre Hurtado, por ejemplo, y se irá avanzando por tramos. Es un proyecto que tendrá cuatro tramos y aún no se puede hablar de fechas”.

Proceso de participación ciudadana

Fuentes cercanas confirman que se determinaron cuatro objetivos principales para este plan. En primer lugar, se realizarán los estudios específicos que establece la ley (entre ellos, de protección ambiental, riesgos, movilidad urbana, valor patrimonial y otros). Además, se buscará identificar aquellos usos de suelo con externalidades negativas para los vecinos, para controlarlos y proteger de este modo los barrios residenciales.

Luego se impulsará la renovación de sectores con espacios públicos deteriorados, sumando áreas verdes, arborización, seguridad, iluminación, accesibilidad universal y movilidad sustentable. Por último, se trabajará para fortalecer la certeza jurídica del instrumento, para su correcta aplicación futura.

Para avanzar en el “Plan Integral de Revitalización”, desde el municipio han iniciado un proceso de participación ciudadana para levantar información desde los vecinos y definir en conjunto criterios y lineamientos para la consolidación de la avenida y su entorno, indican.

También se ha desarrollado en coordinación con Las Condes, porque hay muchas intersecciones cercanas a esa comuna.