



UNIVERSIDAD DE CHILE
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
ESCUELA DE GEOGRAFIA

**CAMBIOS SOCIO ESPACIALES Y MORFOLÓGICOS EN UNA
COMUNA DE ALTO STATUS SOCIAL DEL GRAN SANTIAGO:
EL CASO DE VITACURA**

MEMORIA PARA OPTAR AL TÍTULO DE GEÓGRAFO

Autor: YURI RODRÍGUEZ NAVARRETE
Profesor Guía : JORGE ORTIZ VÉLIZ

Julio 2005, Santiago, Chile

INDICE

AGRADECIMIENTOS	3
RESUMEN	4
INTRODUCCIÓN	5
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y ÁREA DE INVESTIGACIÓN	7
1.1 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA.....	7
1.2 SELECCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.....	14
2. OBJETIVOS Y PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO	18
2.1 OBJETIVOS E HIPOTESIS	18
OBJETIVO GENERAL	18
OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	18
HIPOTESIS DE TRABAJO	18
2.2 PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO	19
3. MARCO TEÓRICO	24
3.1 MODELOS QUE DESCRIBEN EL COMPORTAMIENTO SOCIO ESPACIAL DE LOS SECTORES DE ELITE.	24
3.2 EL CONCEPTO DE MORFOLOGÍA URBANA Y SU INTERACCIÓN CON LOS ELEMENTOS SOCIO ESPACIALES.	28
3.3 CASOS Y REFERENTES, DE LAS DISTINTOS EXPERIENCIAS Y ESTUDIOS DEL TEMA. ...	29
3.4 HERRAMIENTAS DE REGULACIÓN URBANA: SUS EFECTOS EN LA CIUDAD	31
3.4.1 Herramientas de regulación metropolitana.....	31
3.4.2 Herramientas de regulación comunal.....	32
4. ANTECEDENTES DEL ÁREA DE CONTEXTO (SECTOR NORORIENTE)	35
5. RESULTADOS	38
5.1 ANTECEDENTES SOCIO DEMOGRÁFICOS DE VITACURA DE LA DÉCADA DE LOS 80.....	38
5.2 EVOLUCIÓN ESPACIAL DE LAS FUNCIONES Y ESTRUCTURA SOCIO ESPACIAL	44
5.2.1 Instalación de servicios de alto standard.....	50
5.3 TRANSFORMACIÓN EN LA ESTRUCTURA MORFOLOGICA.....	55
5.3.1 Cambios en la Tipología Edificatoria	55
5.3.2 Estructura Morfológica.....	57
5.3.3 La legislación urbana y sus impactos morfológicos.....	63
6. CONCLUSIONES	66
7. BIBLIOGRAFIA	69

8. ANEXOS 72**INDICE DE TABLAS Y FIGURAS**

FIGURA 1	Vías estructurantes y zonificación del sector nororiente.....	8
FIGURA 2	Uso de suelo sector nororiente, 2002.....	10
FIGURA 3	Edificación sector nororiente, 2002.....	13
FIGURA 4	Plano de ubicación: comuna de Vitacura	15
FIGURA 5	Modelo de Gormsen (1984) para ciudades Latinoamericanas.....	25
FIGURA 6	Modelo común de desarrollo estructural de la ciudad Latinoamericana.....	26
FIGURA 7	Evolución de la superficie para el uso comercial y comparación con el Producto Interno Bruto (PIB), sector nororiente (1986-2002).....	37
FIGURA 8	Estructura etárea de población comuna de Vitacura (1982-2002).....	38
FIGURA 9	Densidad de hogares por zonas censales de Vitacura (1982-1992-2002)..	40
FIGURA 10	Procedencia de la población migrante de Vitacura, censo 2002.....	43
FIGURA 11	Evolución de los cambios de destino, comuna de Vitacura 1982-2002.....	44
FIGURA 12	Usos de suelo existentes en Vitacura, año 1982.....	47
FIGURA 13	Usos de suelo existentes en Vitacura, año 1992.....	48
FIGURA 14	Usos de suelo existentes en Vitacura, año 2002.....	49
FIGURA 15	Instalación de servicios alto standard, sector poniente de Vitacura, 1982...	52
FIGURA 16	Instalación de servicios alto standard, sector poniente de Vitacura, 1992...	53
FIGURA 17	Instalación de servicios alto standard, sector poniente de Vitacura, 2002...	54
FIGURA 18	Tipología edificatoria existente en Vitacura, 1982.....	56
FIGURA 19	Evolución de los permisos de obras nuevas, Vitacura 1982-2002.....	57
FIGURA 20	Tipología edificatoria existente en Vitacura, 1991.....	58
FIGURA 21	Tipología edificatoria existente en Vitacura, 2002.....	59
FIGURA 22	Esquema estructural de Vitacura en sector nororiente de Santiago.....	62
FIGURA 23	Gráfica evolutiva de las herramientas de regulación urbana, 1980-2002...	64
TABLA 1	Matriz de clasificación socioeconómica para el Gran Santiago.....	35
TABLA 2	Nivel educacional comuna de Vitacura, censo 2002.....	41
TABLA 3	Procedencia de la población migrante de Vitacura, censo 2002.....	42

AGRADECIMIENTOS

A mi padre, que me acompañó en todo momento, el cual junto a mi madre me enseñó el camino de la superación, a la familia y hermanos que me quisieron sin reparos.

Los compañeros de trabajo Gabriel Rojas, Mario Acuña, Elisa de Larraechea y Magali Velásquez, los cuales me apoyaron, y por sobre todo a Andrés Ramírez Velasco, que me tuvo mucha comprensión y paciencia

Al matrimonio de Josefina García Huidobro, que me acogió en todo momento y me dio las herramientas para salir adelante, y de Pedro Bannen Lanata por su ayuda desinteresada.

Quiero destacar el valioso aporte de mis amigos y colegas Jorge Morales y Nicole San Martín, que supieron darme ánimo y sus consejos en todo momento. También muy especialmente a mi profesor Jorge Ortiz que me dio sus sabias observaciones con las cuales pude enriquecer este estudio.

Muy especialmente me gustaría recordar y agradecer la familia Kaempfe que me tomaron como uno de los suyos y que me impulsaron a dar el paso final.

Sin embargo, nada de lo anterior hubiera sido posible sin mi amada Karin que me acompañó y me tomo en sus hombros en todos mis momentos de flaqueza.

RESUMEN

Desde la década de los ochenta hasta la actualidad, Santiago de Chile y específicamente el sector nororiente de la ciudad han sufrido un cambio significativo en su extensión y fisonomía. En este contexto el territorio de Vitacura ha tenido que enfrentar un cambio en sus características socioespaciales y urbanas las cuales tuvieron una modificación en los patrones demográficos comunales

Así los usos y la edificación se han visto influenciados por la cercanía al distrito comercial y de negocios del área oriente de la ciudad, mostrando un patrón de distribución de las edificaciones en altura en torno a las principales avenidas, lo mismo que las actividades comerciales y de servicios, lo cual se ha presentado de manera paulatina en el tiempo pero intensificada en períodos de boom económico.

Producto de esta dinámica, la comuna ha ido adquiriendo una morfología urbana y estructura socio espacial que muestra una tendencia a la diversificación en la estructura edificatoria y una transformación de las funciones residenciales únicas, a una situación de servicios de alto standard.

INTRODUCCIÓN

La estructura del Gran Santiago se plantea como un espacio socialmente segregado, tema que ya ha sido tratado por muchos estudios como los de Bähr y Riesco (1981 & 1984), Ortiz y Shiappacasse (1998), Bustamante (1998), Sabatini (2000), y es en este contexto donde se establece una relación entre la estructura y los modelos teóricos propuestos por Griffin y Ford, Bähr y Mertins para las ciudades latinoamericanas.

La ciudad de Santiago y el sector nororiente (Lo Barnechea, Las Condes, Providencia y Vitacura) no está ajeno a estos procesos de transformación morfológica¹ y socio espaciales, lo cual se expresa en nuevas tipologías edificatorias, en sistemas de agrupamiento², nuevas densidades, formas de tejido urbano³ y nuevas funciones.

Las grandes ciudades pasan por procesos de crecimiento y cambios en su ciclo de vida, reflejándose estos estadios en el ámbito espacial y en el requerimiento funcional, modificando tanto su estructura como su forma. Los procesos de transformación urbana son determinados por distintos agentes de capacidad transformadora (Ward, 1993) tanto en el orden territorial, económico, sociológico como administrativo. En este contexto la morfología urbana es el estudio de las formas de la ciudad y es determinada por procesos funcionales que se materializan temporalmente. Entonces el estudio morfológico puede extenderse a los procesos y agentes urbanos que han contribuido a modelarlos históricamente (Hagget, 1988).

En la actualidad, el sector nororiente se caracteriza por presentar una tipología edificatoria de mayor altura, con una densidad habitacional que ha tendido

¹ La forma, disposición, ordenamiento o configuración de un ente, definido por Munizaga (1992).

² Respecto al grano; se entiende como el generado por el agrupamiento de las viviendas; tales como aislada, continua, pareada, placas de uso mixto, etc. (Pontificia Universidad Católica, 1992).

³ Los elementos que determinan la configuración morfológica, según Kevin Lynch son: tamaño, densidad, grano, organización focal y trama (1961).

lógicamente al incremento, mostrando cambios en su infraestructura por el aumento de las actividades productivas, los servicios y comercio; lo que se ha visto materializado en un círculo virtuoso de nuevas construcciones, nuevas infraestructuras, etc. y en su expresión espacial, profundas transformaciones en el orden y forma del territorio.

La comuna de Vitacura ha respondido a esta dinámica de transformación, pasando de una situación tipificada como netamente residencial de status social alto (Ortiz y Schiappacasse, 1998) y de baja densidad, con viviendas unifamiliares amplias y de extensos terrenos, a la configuración actual con una tendencia al aumento de la densidad habitacional, lo cual se refleja en el incremento de un 30% en el número de viviendas, entre el año 1992 y 2002. Este incremento se conjuga muy bien con el crecimiento en extensión de la metrópolis de Santiago, lo cual produjo que la comuna se transformara de una comuna periférica a una intermedia, con una muy buena accesibilidad vial producto del emplazamiento dentro de su territorio de algunos ejes estructurantes de la ciudad, como Av. Kennedy, Américo Vespucio y Costanera Norte (P.U.C., 1995).

A lo anterior se han sumado las nuevas herramientas de regulación comunal (PRCV/1993), y ellas han configurado la localización de las actividades comerciales y de servicio. Esta situación se ha reflejado en una constante presión del mercado para cambiar el destino de uso de las viviendas e instalar comercio y oficinas⁴, con el consiguiente aumento en el valor del suelo.

En resumen, se reconoce que la comuna de Vitacura ha cambiado, y su morfología y características socio espaciales no son las mismas que existían hasta hace algunos años atrás. Por lo tanto este estudio intenta caracterizar el proceso de transformación en la comuna reconociéndola como parte del sector nororiente e identificando los elementos que dan cuenta de ello.

⁴ Los valores de suelo mostrarían una fuerte ligazón entre accesibilidad y el aumento de valor de suelo en la ciudad, Griffin & Ford, 1980.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y ÁREA DE INVESTIGACIÓN

1.1 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

La ciudad de Santiago de Chile se presenta caracterizada por la presencia de un sector comercial y de servicios (CBD) que ha acompañado a los sectores habitacionales de elite. Este hecho ha marcado la estructura y función en las comunas de Providencia, Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea.

La conformación de este sector se estructura con la instalación de población residencial que emigra de la comuna de Santiago a los sectores al oriente de Providencia, lo cual se muestra muy bien al reconstituir el proceso de crecimiento del área nororiente en *anexo 1*. Durante la década de los 80` se construyeron en este sector un 60% de edificación de uso residencial y un 33% de uso mixto y comercial. Este proceso de expansión de la ciudad se generó en el contexto de la liberalización de los mercados del suelo que tuvo su expresión en las modificaciones del año `79 impuestas al PRMS del año `60. (Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 1994). El crecimiento desmedido llevó a la ciudad a extenderse como una “mancha de aceite”, cuyo motor impulsor fueron las presiones inmobiliarias (Ortiz y Schiappacasse, 1998).

En concordancia con lo anterior el sector presentó su crecimiento poblacional más importante a principios de la década de los `80, llegando a consolidarse a fines de la misma. La expansión de la ciudad fue generando sectores más amplios de áreas residenciales, siempre hacia el oriente de la ciudad. A la edificación de grandes áreas residenciales le siguió un cambio en el uso de suelo, generando una transformación de vías importantes en áreas cercanas al Distrito Comercial Central (CBD), conformándose corredores de actividades terciarias (*Figura 1*).

Figura 1

De la misma manera en que se orientó el proceso de consolidación en Providencia, las comunas contiguas a esta (Las Condes y Vitacura) fueron creciendo y atrayendo población de elite y generando una extensión de sectores de alto status, lo cual ya ha sido documentado entre otros por Bähr y Riesco (1981), Ortiz y Schiappacasse (1998) y Sabatini y Arenas (2000). Así en la actualidad se configuraron las comunas de Vitacura y parte de Las Condes como mediterráneas lo que evidencia el carácter consolidado, y el sector más oriental de Las Condes y la comuna de Lo Barnechea como nuevas áreas periféricas.

Este proceso de crecimiento permite reconocer las correlaciones inmediatas entre las transformaciones de funciones con la consolidación de sectores residenciales de elite. En la *Figura 2* se muestra la disposición del comercio y oficinas, la cual se extiende desde los márgenes orientales de la comuna de Providencia en dos direcciones principales, ambas en sentido oriente; la más intensa direccionalidad se orienta hacia la comuna de Las Condes, en torno a la avenida Apoquindo; esta penetración se extiende hasta el área sur de la comuna de lo Barnechea (avenida Las Condes sector más oriental). El segundo eje de localización se presenta menos intenso respecto a su extensión e intensidad; éste se proyecta en torno a la avenida Vitacura, conformándose una estructura lineal que se abre paso en un sector residencial de status social alto. En síntesis, las características del sector nororiente establecieron una estructura espacial que refleja estados de poblamiento y una forma que se adecuó a las nuevas funciones. Esto se expresó en la modificación de los patrones de uso de suelo (Bähr y Riesco, 1981). Se consolidaron sectores que asociaron a la función de residencia también el comercio y la oficina, transformándose en sectores mixtos en la actualidad.

En la medida que fue creciendo el sector nororiente, también la edificación fue modificándose, expresándose en un proceso de densificación, el cual fue más retardado que el cambio de uso, llegando a Providencia en la década de los '70, y una década más tarde a la comuna de Las Condes y Vitacura en su margen poniente y mostrando una distribución similar a Providencia (Bähr y Riesco, 1981).

Figura 2

De la misma manera que las funciones se transformaron y la edificación se fue adaptando, la infraestructura del sector nororiente se estructuró con ejes viales capaces de acoger el crecimiento, tales como el eje Providencia-Apoquindo-Las Condes, el eje Kennedy–Costanera Santa María, y la vía Américo Vespucio, conectando esta área, con la mayor tasa de motorización del país (SECTRA, 2001), con el resto de la ciudad.

En efecto la situación actual en el sector nororiente (*Figura 3*) da cuenta de áreas de alta edificación que se concentran en torno al eje de comunicación avenida Providencia, la cual coincide con la línea de metro que se extiende al oriente por avenida Apoquindo. Esta distribución refuerza el nexo entre una oferta vial importante y el aumento de densidad en los lugares donde se extiende el comercio. Sin embargo, los sectores de altura no sólo se superponen al comercio, sino a las áreas residenciales muy exclusivas, como lo muestran los ejemplos de los barrios de Nueva Providencia, el sector el Golf y las inmediaciones de la rotonda Pérez Zujovich en la comuna de Vitacura.

Los elementos desencadenantes del proceso de transformación de Vitacura son: el crecimiento del área metropolitana de Santiago hacia el oriente, el desarrollo de la red vial de Américo Vespucio y el crecimiento económico del país que generó el consiguiente aumento del ingreso de población. La comuna se ha encontrado sometida a un fuerte proceso de cambio de fisonomía y de rol dentro del área oriente y metropolitano. Esto ha desencadenado una tensión entre la vocación comunal histórica, que es netamente residencial y con una intensidad de ocupación muy baja, y los nuevos roles que ha tenido que asumir a causa de las transformaciones del sector nororiente.

Los nuevos contextos grafican que Vitacura y su entorno (sector nororiente de la ciudad) ha cambiado de manera significativa en los últimos 25 años al igual que otras metrópolis de Latinoamérica (Janoschka, 2002), lo cual plantea una necesidad de reconocer las tendencias de localización, función y fisonomía de las áreas

urbanas de elite en Santiago de Chile. Al estudiar la comuna de Vitacura que ya se ha reconocido como área urbana inserta en la cuña de elite para la ciudad capital, es que podemos distinguir distintas etapas de evolución en los últimas dos décadas. En ellas los procesos de desintegración espacial de la clase alta y la distribución de las actividades terciarias se muestran como los dos fenómenos que marcan la impronta de la comuna de Vitacura en la actualidad.

La presente investigación recoge la validez de estudiar los comportamientos de la ciudad a través de las formas que adquieren las área urbanas, utilizando como indicador las características edificatorias y de usos, para luego correlacionar estos elementos con los agentes colectivos que se conjugan temporalmente en el espacio para configurar la ciudad, específicamente en Vitacura y en su relación con el sector nororiente.

Figura 3

1.2 SELECCIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

El territorio de Vitacura en sus orígenes pertenecía administrativamente a la Municipalidad de Santiago esto hasta 1897, cuando nació la comuna de Providencia. Esto ocurrió hasta que Las Condes se reconstituye el año 1932 y desde aquel momento pertenece a ella lo cual se extiende hasta 1991, cuando adquiere carácter de municipio. Los límites de Vitacura quedan establecidos en marzo de 1981, donde se definieron los plazos para su constitución.

El territorio comunal aparece prácticamente como una figura triangular ubicada en el extremo nororiente de la capital, delimitada por la Av Presidente Kennedy y su prolongación por Av. Las Condes desde su nacimiento en el puente Lo Saldes por el poniente y el puente San Francisco de Asís por el oriente; los otros límites están dados por las más altas cumbres definidas por el cordón del cerro San Cristóbal, Manquehue y Alvarado (*Figura 4*).

Este terreno esta dividido por el río Mapocho en dos partes, una de ellas montañosa y otra de fondo de valle. El sector montañoso esta conformado básicamente por las urbanizaciones de Lo Curro y Manquehue, las cuales corresponden a los últimos sectores comunales en urbanizarse. El sector de fondo de valle fue el primero en constituirse, siendo el área más antigua en su urbanización las cercanías a la rotonda Pérez Zujovich.

Esta urbanización se reconoce desde 1943 como el “Barrio Vitacura” dentro de Las Condes. Desde sus orígenes es el resultado de operaciones masivas de mercado inmobiliario, dirigidos a niveles socio-económicos medio-alto y alto. (Municipalidad de Vitacura, 1999).

Figura 4

El sector nororiente de la ciudad estuvo marcado en su origen por una urbanización generada por la migración intraurbana de población residencial de status alto. Este hecho se expresó espacialmente en una estructura urbana residencial que fue en un primer momento de “casas quinta” las que se edificaron en calles transversales al eje Providencia. Con posterioridad a lo anterior, las comunas de Las Condes y Vitacura se establecieron como sectores residenciales por excelencia del área nororiente.

En la década de los ´80, el Estado impulsa la generación de nueva infraestructura, construyéndose la Av. Kennedy, los puentes sobre el río Mapocho y en sus dos costados las Costaneras y reservas para parques, con esto se incentivó a un más el crecimiento.

El Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS) incorpora a las comunas de Las Condes, Vitacura y Lo Barnechea a la planificación de la metrópolis, dando un impulso de crecimiento en extensión hacia el oriente al crearse el área de expansión urbana. De allí nacen nuevas urbanizaciones que materializan el proceso de expansión del área nororiente: Santa María de Manquehue, La Foresta, San Carlos de Apoquindo, Huinganal y La Dehesa. También se declara área de protección todo terreno que se encuentra por sobre la curva de nivel de los 1000 mts. A modo de resumen se puede comentar que, con las obras del ferrocarril metropolitano (Metro) y las nuevas infraestructuras de transporte, el Estado crea nueva plusvalía, generándose sectores urbanos importantes y consolidándose aun más el carácter de elite del sector nororiente (Municipalidad de Las Condes, 1984).

Particularmente en la actualidad se ha observado que Vitacura se ha mantenido relativamente congelada en su crecimiento poblacional, pero no en sus características morfológicas, lo cual expresa una característica que la diferencia de las comunas del sector nororiente.

En esta perspectiva de crecimiento, se ha generado una estructura del Gran Santiago radiocéntrica con ejes viales que extienden las actividades comerciales y de servicios desde el centro a la periferia oriente, a través del eje poniente oriente Alameda-Las Condes. A este fenómeno se agregan los ejes viales Andrés Bello-Santa María, que atraviesan Vitacura producto de la polaridad este-oeste y por los flujos generados por la propia comuna. También se hacen relevantes los flujos generados a partir de la extensión de Av. Vespucio hacia el norte, emplazándose allí tanto actividades industriales y de servicios con esquemas de grandes fabricas (ciudad empresarial de Huechuraba) como las nuevas áreas residenciales generadas para los ingresos medios, convirtiéndose Vitacura en el acceso sur del área oriente y de la nueva área norte de la ciudad. La situación de intercomuna se verá reforzada en el futuro por nuevas políticas de concesiones que modificarán la forma de transporte dentro de la ciudad.

La dinámica de cambio ha modificado la estructura espacial y de funciones en el sector nororiente y más específicamente de Vitacura, creando una configuración heredada de su origen residencial (ciudad jardín) hacia una estructura más compleja de función mixta y una fisonomía de distintos tipos de construcciones.

2. OBJETIVOS Y PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO

2.1 OBJETIVOS E HIPOTESIS

OBJETIVO GENERAL

Caracterizar y analizar la evolución socio espacial y morfológica para la comuna de Vitacura en el periodo 1982 y 2002, dentro del contexto del área de elite nororiente de Santiago de Chile.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Localizar y describir el proceso de evolución temporal de las estructuras edificatorias y los usos de suelo.
- Definición de patrones morfológicos dados por el uso de suelo y la tipología edificatoria al interior de la comuna.
- Reconocer la estructura actual edificatoria como indicador del comportamiento de fragmentación documentada para las ciudades latinoamericanas.
- Analizar la estructura urbana relacionándola con las herramientas de regulación comunal y metropolitana vigentes⁵ y sus efectos en la morfología urbana.

HIPOTESIS DE TRABAJO

En consideración a los antecedentes referenciados con anterioridad es que la hipótesis básica que subyace en la presente investigación dice relación con el hecho que el comportamiento socio espacial y morfológico de la comuna de Vitacura es semejante al proceso de desarrollo experimentado por Providencia en los ´80 y Las Condes en los ´90, el cual se caracterizó por concentrar la edificación en altura en torno a las principales avenidas desplazando el uso residencial unifamiliar, respondiendo a los patrones impuestos por los planes reguladores comunales.

⁵ Planes Reguladores Comunales y Plan Reguladores Metropolitanos.

2.2 PLANTEAMIENTO METODOLÓGICO

La presente investigación reconoce la estructura socio espacial definida en el modelo común para ciudades latinoamericanas construido por los geógrafos alemanes Borsdorf, Bähr y Janoschka (2002), en el cual se identifica un espacio social (*Figura 6*) el cual se considera plenamente concordante con la realidad para Santiago de Chile. Con este principio se posicionaría a Vitacura cercana a la zona de ampliación del centro y plenamente inscrita en el área de clase alta. De este modo las características socio espaciales de la comuna de estudio permitieron conocer las transformaciones urbanas que han desencadenado la conformación actual y los elementos no evidenciados por el modelo teórico.

- Para reconocer la movilidad de población para el área de estudio se asumió como indicador la respuesta a la pregunta ¿dónde vivía usted al año 1997? del Censo 2002, y las respuestas a esta pregunta permitieron reconocer la población que presentó movilidad y los lugares de origen y destino de su desplazamiento, este principio reconoció los movimientos intraurbanos que estarían relacionados con el ciclo de vida de una familia (Timms, 1976) un elemento que se estima preponderante para entender el proceso de transformación de la estructura social de los sectores de elite.
- Por otro lado, los principios planteados por Hassinger y Bobeck (Vilagrasa, 1991) se reconocen como una metodología válida para conocer la dinámica morfológica, utilizando la edificación y los usos de suelos como directores del paisaje urbano. Los indicadores utilizados fueron:
 - El uso de suelo que indica un cambio en la función urbana (vivienda, comercio, oficina, áreas verdes, etc.).
 - La tipología edificatoria que muestra el grado de intensidad de ocupación del territorio (edificación baja, media y alta).

Se asumió como elementos directores del uso de suelo y la tipología edificatoria, las herramientas de regulación en sus distintas escalas y que, por ende, los procesos morfológicos se ajustan a las variaciones que sufren las herramientas de regulación a lo largo del tiempo.

- Además se consultaron las herramientas de regulación metropolitana y comunal vigentes en el período de estudio definiéndose a partir de ellas los efectos en la edificación y el uso de suelo, que son los indicadores que pretenden dar cuenta de la morfología urbana.

Para esto, primero se analizaron los instrumentos metropolitanos y luego los planes comunales y con ello se construyó una tabla evolutiva de los tiempos de aplicación de los instrumentos y las normas que pudieran afectar el proceso edificatorio y de uso de suelo.

Luego se analizó el área de estudio y los cambios observados en la edificatoria y el uso, para relacionar posteriormente cada fenómeno con la norma impuesta.

- Para determinar las características demográficas y realizar una configuración estructural de la población, se procedió a utilizar la información entregada por el Instituto Nacional de Estadística (INE), los cuales aportaron con los datos contenidos en los censos de población y vivienda de 1982, 1992 y 2002. Estos permitieron reconocer los principales rasgos del área de estudio y su entorno el sector nororiente; tasas de crecimiento, concentración de población, movilidad espacial y estructura etárea.

Con el objeto de conocer más específicamente las características de Vitacura en términos de su concentración poblacional y su evolución, se realizó un análisis de densidades a nivel de zonas para los tres censos que se encuentran dentro del período de estudio. De este modo se precisó el comportamiento de la intensidad de poblamiento y de las características de distribución de la misma al interior de la comuna.

Luego para reconocer las características socioeconómicas de la población en Vitacura y el sector nororiente, se utilizó como indicador los niveles de ingreso por hogar, datos que corresponden a las encuestas generados por la empresa Adimark y que fueron provistos por la empresa Dictuc en el marco del estudio de demanda vehicular para la comuna de Vitacura el año 2003. Con la información anterior se procedió a comparar los datos comunales con los del sector nororiente, que permitieron la determinación de los grados de similitud y/o diferencias entre estas áreas.

- Para entender el proceso dinámico de desarrollo del sector nororiente, es necesario reconocer el crecimiento económico, lo cual se realizó a través del registro de la evolución histórica del Producto Interno Bruto (PIB) que grafica muy bien las tendencias de crecimiento (la cifra del PIB engloba la producción corriente de bienes finales y valorada a precios de mercado). Se ha graficado el PIB año a año para la Región Metropolitana dentro del período en estudio, además de su desglose por distintas actividades económicas.

Todo el análisis se enmarca en el reconocimiento de cómo las tendencias macroeconómicas han inducido la modificación del crecimiento de la edificación en las comunas y el proceso de cambio de los usos. Esta fuerte ligazón entre crecimiento y dinámica urbana ha sido muy documentada por estudiosos en el ámbito del urbanismo (Echenique, 1996). De hecho los proyectos de infraestructura reconocen el alto grado de ligazón entre el PIB y las proyecciones de la demanda y esta relación se transforma en un elemento fundamental para evaluar las inversiones.

- Con el objetivo de caracterizar tipología edificatoria, se procedió a generar una clasificación que permitió reconocer distintas alturas de inmuebles en la ciudad. Para esto se utilizó la clasificación de la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC) donde se tienen cuatro categorías de altura; 1 y 2 pisos, 3 y 4 pisos, 5 a 8 pisos y 9 y más pisos. Esta información fue obtenida de dos fuentes: los registros municipales de la Dirección de Obras Municipales (DOM) de la comuna y la base de datos de la CCHC para el resto del sector nororiente. Con la información anterior se generó una cartografía que nos muestra la localización de las 4 categorías de altura.

Para conocer las funciones del área de estudio, se utilizó como fuente los registros de cambios de destino de la DOM de la Municipalidad de Vitacura, información aportada por material fotográfico, la guía telefónica comercial y entrevistas a estudiosos de lo urbano.

Con el material fotográfico y entrevistas a profesionales del área del urbanismo, se generó una imagen del sector nororiente identificando la función vivienda y, comercio y oficina, para definir el contexto funcional del área de investigación, generando una cartografía del sector nororiente.

El catastro de los cambios de destinos de la DOM posibilitó definir el comportamiento de las funciones al interior del área de investigación, localizando el uso vivienda, comercio, oficina y el uso educación, salud y cultura, los cuales fueron utilizados para la generación de cartografía comunal.

El material aportado por las guías telefónicas nos permitió demostrar como los servicios de alto standard (Mentins y Muller, 2000) han elegido la comuna como lugar de emplazamiento. Los servicios utilizados como demostrativos fueron; instituciones bancarias, embajadas y sedes diplomáticas, hoteles y galerías de arte; así se graficó la evolución los servicios para el sector poniente de la comuna delimitado por las calles Pdte. Kennedy, Américo Vespucio y río Mapocho, que se asume como demostrativa del proceso de evolución comunal.

- Para definir el cambio morfológico en la investigación se procedió a realizar un estudio comparativo y evolutivo de los indicadores que dan cuenta de esta variable; la tipología edificatoria y el uso de suelo, en los cortes temporales 1982, 1992 y 2002, con el objeto de hacerlo comparable con la información socio espacial dada por los antecedentes demográficos. Estos datos plasmados en la cartografía permitieron caracterizar el comportamiento de la distribución de la variable en los tres momentos descritos.
- Con el objeto de conocer los cambios socio espaciales se realizó un análisis comparativo y temporal entre dos indicadores de población que son demostrativos de los cambios en la estructura urbana; densidad de población y estructura etárea.

Con estos indicadores se construyó una cartografía respectivas para cada corte temporal, las cuales muestran el comportamiento de la distribución y evolución en la estructura de los habitantes.

3. MARCO TEÓRICO

3.1 MODELOS QUE DESCRIBEN EL COMPORTAMIENTO SOCIO ESPACIAL DE LOS SECTORES DE ELITE.

La ciudad en América Latina ha sido ampliamente estudiada en sus características estructurales, lo cual ha servido como base para la construcción de modelos descriptivos de ciudades. Los estudiosos alemanes han avanzado en el desarrollo de un esquema que representa la situación actual de la metrópolis latinoamericana entre ellos Bähr (1976), Mertins (1980), Meyer (2001) y otros (Janoschka, 2002). Estos modelos mostraron una estructura social y funcional (Bähr y Metin, 1993), lo que también fue eje fundamental en los modelos para las ciudades medianas de Gormsen y Borsdorf a comienzos de los 80 (Borsdorf, 2003), los cuales a pesar de ser distintos se dirigían en una misma línea y aportaban con la tercera dimensión.

Es muy interesante rescatar la etapa de metropolización en el modelo de Gormsen (*Figura 5*), en este se define una estructura similar al patrón observado en el sector nororiente de Santiago de Chile, en tres elementos del modelo; tipos de construcciones, cambio en la función urbana y características socioespaciales. La construcción mostraría una densidad mayor en el subcentro comercial, que concentraría las actividades terciarias de alta calidad y localización de población de status social alto.

A la discusión posterior se sumaron los modelos estadounidense de Griffin y Ford (1980), Deler (1989), Crowley (1998). Más cerca de la actualidad Bähr, Borsdorf y Janoschka (2002) llegaron a un modelo común (*Figura 6*).

Este modelo está situado después de la fase urbanización, denominada ciudad contemporánea año 2000. Plantea el cambio desde un cuerpo muy compacto a un perímetro sectorial; desde un organismo polarizado a una ciudad fragmentada, donde se simbolizan los elementos socio espaciales (distribución de las clases

Figura 5

Figura 6

sociales) y económicas (industria, infraestructura de comercio y servicios, aeropuertos, tránsito), como también elementos del desarrollo urbano, consolidación urbana y viviendas sociales (Borsdorf, 2003). También éste da cuenta de desarrollos de segregación social espacial bajo la forma de barrios cerrados.

En el esquema anterior se dan dos principios estructurales que siguen presentes; la tendencia sectorial lineal y el crecimiento celular. Las autopistas intraurbanas modernizadas reacondicionadas con capitales privados facilitando el desplazamiento, volviendo atractivos las zonas periféricas y peri urbana para la clase media y alta, este modelo incorpora una vialidad que acentúa las estructuras lineales.

El desarrollo urbano descrito como de reestructuración, muestra una estructura espacial fragmentada, simbolizada por los barrios cerrados, malls y centros de negocios, acompañado de un estancamiento demográfico en la metrópolis y una red de circulación de autopistas urbanas acompañadas con un predominio de la propiedad del automóvil.

En este estadio de desarrollo urbano los sectores de elite se caracterizan de la siguiente forma;

- a) Existe una desintegración espacial de la clase alta, donde se da un proceso funcional de traspaso de propiedades tipo bungalow a distritos residenciales remodelados para uso mixto.
- b) Crecimiento de rascacielos para departamentos de lujo, en torno las principales avenidas y en distritos céntricos rehabilitados.
- c) Las actividades terciarias se distribuyen en torno a las principales arterias de circulación, caracterizadas por viviendas unifamiliares transformadas y otras demolidas para edificios equipados con servicios de alta calidad.
- d) Crecimiento de centros comerciales y recreativos en el sector de clase alta, que refuerza la direccionalidad de la expansión hacia los distritos residenciales de elite.

Si estudiamos la situación actual de la ciudad de Santiago de Chile en el sector oriente y las comparamos con las proposiciones esbozadas por los modelos ya descritos, los procesos espaciales y funcionales concuerdan muy bien con los modelos descritos por Bähr, Borsdorf y Janoscha (Borsdorf, 2003) pero se hace indispensable la descripción a una escala mayor que permite entender la transformación socio espacial.

3.2 EL CONCEPTO DE MORFOLOGÍA URBANA Y SU INTERACCIÓN CON LOS ELEMENTOS SOCIO ESPACIALES.

El origen del concepto de morfología urbana es atribuido a los geógrafos alemanes y franceses en el primer cuarto del siglo XX y posteriormente a los ingleses; para ellos el período morfológico es una etapa de la historia social y cultural que genera formas materiales distintas. La aplicación de este concepto en el campo del Urbanismo y la Arquitectura se identifica primeramente en Italia, en la temática de la preservación del patrimonio histórico (Del Rio, 1990). Ya desde esta disciplina se identifica el alto grado de conexión entre el espacio y el período histórico en que se desarrolla: Muratori (citada por Garcia, 1998) planteaba que el tipo morfológico no se define al margen de su aplicación concreta, o sea al margen de una red urbana. Por lo tanto la estructura urbana es concebible sólo en su dimensión en las distintas etapas de crecimiento a partir de un estadio precedente.

Es importante mencionar que diversos autores han definido a su manera el término morfología urbana, pero la definición más concreta es la de Samuels (citado por Del Rio, 1990), que afirma que “la morfología debe ser vista como el estudio analítico de la producción y modificación de la forma urbana en el tiempo, por esto estudia el tejido urbano y sus elementos construidos formadores a través de su evolución, transformaciones, interrelaciones, así como de los procesos sociales que los generan”.

Bajo el anterior marco dado por Samuels (op. cit.,1986) se ha considerado que los estudios tipológicos son instrumentos de análisis que permiten entender las modificaciones urbanas en el tiempo y en el espacio, identificando momentos de continuidad y de ruptura de la ciudad en su evolución histórica y permite entender su imagen actual. Pero resulta interesante ir más allá y dar a la morfología urbana su dimensión socioespacial (densidad poblacional, características socioeconómicas, estructura demográfica, movilidad poblacional, etc.) y relacionar estos elementos con la configuración de la imagen urbana.

La morfología entonces puede extenderse a los procesos y los elementos que han contribuido a modelarla a lo largo del tiempo. Este paradigma nos permite observar la ciudad desde varios ángulos y perspectivas. En síntesis, es posible afirmar que la forma de la ciudad no es el resultado de un proyecto único, más bien es la respuesta de una reconstrucción permanente de la ciudad sobre sí misma a lo largo de toda su historia, por superposición, acumulación, desaparición y sustitución (Azevedo, 2003).

3.3 CASOS Y REFERENTES, DE LAS DISTINTOS EXPERIENCIAS Y ESTUDIOS DEL TEMA.

Existen estudios que han buscado reconocer los cambios socioespaciales y funcionales generando modelos de estructuras bidimensionales que explican estos procesos. Sin embargo, la mera distribución espacial de ellos se hace insuficiente al querer reconocer las formas que conforman el espacio urbano donde la sociedad convive. El territorio se presenta mucho más complejo espacialmente y, es en esta disyuntiva donde ya, estudiosos de las ciencias sociales, han indagado más profundamente en la generación de las formas finales que adquieren los centros urbanos.

Vilagrasa (1991), realiza un análisis histórico de los acercamientos de la geografía urbana respecto a la morfología y explica cómo la escuela alemana fue

pionera, donde Shluter estudió el análisis morfológico y urbano a través de la evolución de los planos de ciudades. Así mismo Vilagrasa presentó a Hassinger y Bobeck como los que dan un paso más allá con sus análisis hacia la tipología edificatoria y los usos del suelo como elementos directores de la comprensión de los paisajes urbanos.

Otro aporte lo constituyó la geografía cultural norteamericana y la geografía histórica anglosajona que estudian el fenómeno de la morfología urbana para entender los procesos de segregación urbana, o sea, como expresión de fenómenos sociales.

Sin embargo, son Healy y Barret (Vilagrasa, 1991) los que reconocen que para resolver la cuestión del espacio urbano es necesario dirimir entre agencia y estructura, ello quiere decir que son los agentes individuales y colectivos los que negocian e intervienen generando estos espacios. Los elementos que ellos distinguen como negociables son los mercados de suelo, elementos que estructuran económicamente la perpetuación de los patrones espaciales.

Muy estrechamente relacionado con lo anterior, Sabatini (2000) ha buscado relacionar los procesos de segregación residencial con las tendencias y reformas que ha sufrido el suelo en la metrópolis de Santiago, establece la alta segregación residencial a gran escala y fundamenta su explicación en las políticas de globalización económica y cultural de las últimas décadas para el caso de Santiago de Chile. Definiendo como referente fundamental el contexto económico y específicamente las normas impuestas a la urbanización, que son reflejo del contexto histórico.

Por otro lado, también se ha incorporado al estudio de la morfología urbana, los análisis temporales a través de una revisión histórica y, para ello, se han analizados las tipologías edificatoria como los elementos que han configurado los centros urbanos, utilizando este elemento como indicador de la permanencia o el cambio de su forma (Azevedo, 2003).

De este modo, el presente estudio recoge la validez de estudiar los comportamientos de la ciudad a través de la morfología urbana, utilizando como indicador las características edificatorias y de uso de suelo, tal como fueron utilizadas por la escuela alemana, para luego correlacionar estos elementos con los agentes colectivos que se conjugan temporalmente en el espacio para configurar la ciudad, específicamente en Vitacura y en su relación con el sector nororiente.

3.4 HERRAMIENTAS DE REGULACIÓN URBANA: SUS EFECTOS EN LA CIUDAD

3.4.1 Herramientas de regulación metropolitana

Las herramientas de regulación urbana actuales se originan basándose en el documento “Política Nacional de Desarrollo Urbano”, de la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de Mayo de 1985. Este instrumento establece objetivos de carácter general, entre los cuales se especifican los instrumentos de planificación y regulación del desarrollo urbano en cuanto a la Planificación Territorial, Obras de Urbanización y Obras de Edificación.

Así, para entender las herramientas de regulación urbana se hace necesario reconocer el marco legal en que ellas se mueven. La Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC) se constituye en el instrumento que define el ámbito global conceptual del urbanismo, ésta se acota y materializa sus conceptos a través de la Ordenanza General (OGUC). La misma LGUC insta los Planes Reguladores Metropolitanos dándoles el rol de regular y orientar el proceso de desarrollo urbano en territorios que superan a los 500.000 habitantes y, subordinados a estos últimos, están los Planos Reguladores Comunales y Seccionales de éstos últimos, que serían las herramientas locales en el marco de la regulación y el urbanismo.

Para el área oriente de la ciudad de Santiago, el instrumento regulador en vigencia hasta 1994 fue el Plano Regulador Metropolitano del año 1960. Tuvo su principal modificación el año 1979, en la cual se amplió la superficie urbanizable a 99.935 Hás. aprox.. Actualmente se encuentra vigente el Plan Regulador Metropolitano de Santiago del año 1994, el cual ha tenido dentro de sus principales objetivos el limitar la expansión de Santiago y establecer una densidad neta de 150 hab/hás.

Para la regulación a nivel comunal se utiliza el Plan Regulador Comunal que norma la Edificación, los Usos de Suelo y la Vialidad a través de una cartografía y una Ordenanza Local. Estas herramientas establecen las condiciones para la construcción de las diferentes áreas en que se divide la comuna, asignándoles condiciones de edificación y usos de suelo.

3.4.2 Herramientas de regulación comunal

En el año 1981 se aprobó para la Comuna de Las Condes, el Plan Regulador MR-80, que regula el territorio que actualmente ocupan las comunas de Vitacura, Lo Barnechea y Las Condes, con la excepción de las áreas de los centros de ski cordilleranos. Este Plan Regulador dividía la única comuna en sectores de densidad alta, media y baja. A su vez, el sector de densidad alta se dividía en Densidad Alta Comercial y de Servicios, Densidad Alta Mixta y Densidad Alta Residencial.

La distribución de las densidades medias en todos sus tipos, se dispusieron a lo largo de calles. Esto generó que tanto las alturas como los usos de suelo se dispongan en función de predios con frente a las calles y de acuerdo al ancho de éstas y no por áreas o zonas.

La distribución de las densidades altas se hizo de acuerdo a seis zonas, de las cuales tres zonas (Vitacura, Kennedy y Vespucio), se refieren igualmente a los predios que enfrentan dichas calles, quedando como áreas sólo las zonas de Apoquindo, Isidora Goyenechea y Cristóbal Colón.

Reforzando esta imagen de ciudad-jardín con edificación distanciada y con áreas verdes delante y entre las edificaciones, los índices de ocupación de suelo, esto es, el porcentaje del predio que se puede edificar, disminuyen en los sectores de densidad media y alta, aumentándose sólo en aquellos de alta densidad comercial y de servicios.

Las alturas máximas, así como los usos permitidos, se definen por el ancho de las calles, permitiéndose así las mayores alturas en las calles más anchas, que en general coinciden con aquellas de usos comerciales y de mayor circulación y conectividad.

La construcción, en los ´80, de la Avda. Kennedy como vía de alta velocidad que sirve para conectar el área oriente con el centro de la ciudad, estableció una partición de la unidad espacial, que luego se consolidó como el nuevo límite político cuando se dividió el territorio comunal de Las Condes.

En el año 1992, se dividió el territorio de Las Condes, sin embargo, a pesar que Las Condes pasó a regirse por un nuevo Plan Regulador propio en 1995, las entidades que se generaron, Lo Barnechea y Vitacura, permanecieron regidas por el MR-80 hasta fines del año 2001 y 1999, respectivamente. En Diciembre de 1999 se publicó en el Diario Oficial el nuevo Plan Regulador Comunal de Vitacura, que estuvo en estudio desde el año 1993.

Sin embargo, esta nueva comuna tuvo algunas características que la diferenciaron de las otras dos entidades creadas en el mismo acto. Su situación geográfica, con un primer límite natural dado por el Río Mapocho y el segundo, e inapelable, del cordón del Cerro Manquehue, la caracterizó como una comuna “mediterránea” o “insular”. Esta condición se fortalece al ser su otro límite la Av. Kennedy cuyas conexiones entre sus dos costados, en el primer tiempo, eran mínimas, siendo como un “río” sin “puentes”.

Esta tendencia insular se potenció y consolidó definitivamente con el nuevo impulso de crecimiento de Santiago hacia el oriente y la importancia conectora oriente-poniente de Kennedy, que se constituyó en un límite infranqueable.

Las obras de pasos sobre nivel en Kennedy en años posteriores, restableció la relación entre ambos sectores en que se encontraba dividida este sector de la ciudad.

En general, el nuevo Plan Regulador de Vitacura siguió las directrices del anterior de Las Condes, manteniéndose los criterios de distribución de las alturas y los usos asociados a éstas y relacionadas con las calles conectoras hacia el oriente y se mantuvieron y potenciaron las características de ciudad-jardín. Con el tiempo, modificaciones al PRC de Las Condes fueron diferenciando las normativas, manteniéndose la norma de Vitacura con antejardines y distanciamientos más generosos, ocupaciones de suelo e índices de constructibilidad más bajos y menores alturas y densidades que Las Condes, que modificó los coeficientes.

Con la construcción de Costanera Norte el año 2004, se creó un nuevo límite “de alta velocidad”. Sin embargo, el proyecto contempla nuevas conexiones que impiden que se produzca el mismo efecto que el que produjo la Av. Kennedy en sus primeros años de existencia, mejorando en todo caso la situación actual al respecto, que es deficitaria.

4. ANTECEDENTES DEL ÁREA DE CONTEXTO (SECTOR NORORIENTE)

El sector nororiente de Santiago en el cual se inserta la comuna de Vitacura se ha caracterizado por un marcado crecimiento en la década de los 80. Esto se explica no sólo por crecimiento vegetativo, sino por el proceso de migración dentro de la ciudad, ya estudiada para el Gran Santiago (Ortiz y Shiappacasse, 1998).

Se puede además comprobar que existen algunas singularidades al interior del sector, comunas que presentan crecimiento del 100% para el periodo de estudio como lo Barnechea con población mayoritariamente joven y Providencia con un crecimiento negativo y una estructura de población mayoritariamente adulta.

Respecto a las condiciones socio económica de la población que da cuenta la clasificación Esomar⁶ para el año 2002 se puede establecer que en el sector nororiente la población ABC1 constituye entre el 40 y el 64% de la población. Estos ingresos, en el Gran Santiago, se concentran apenas en el 12% de la población presente principalmente en cuatro comunas de la región (*Tabla 1*).

Tabla 1: Matriz de Clasificación Socioeconómica (Esomar) para el Gran Santiago, población, hogares y personas por hogar.

				%ABC1	%C2	%C3	%D	% E
COMUNA	Hogares	Población	Personas por Hogar	AB(Esomar)	CA(Esomar)	CB(Esomar)	D(Esomar)	E(Esomar)
LAS CONDES	69.051	217.336	3,1	49,6	26,3	11,8	10,8	1,4
LO BARNECHEA	16.954	69.513	4,1	38,3	1,6	14,9	36,7	8,5
PROVIDENCIA	39.383	107.832	2,7	57,4	22,8	14,3	5,5	-
SANTIAGO	74.705	212.170	2,8	8,2	29,7	28,6	28,6	4,8
VITACURA	31.028	84.955	2,7	64	16,9	16,5	2,3	0,2
GRAN SANTIAGO	1.394.594	5.285.008	3,8	11,6	15,6	28,8	30,1	13,9

Fuente: Empresa de estudios de mercado, Adimark, 2002.

⁶ según la clasificación ESOMAR la población se clasifican en; ABC1 para el segmento Alto; C2, medio-alto; C3, Medio; D, Medio-bajo; E, para el segmento más bajo

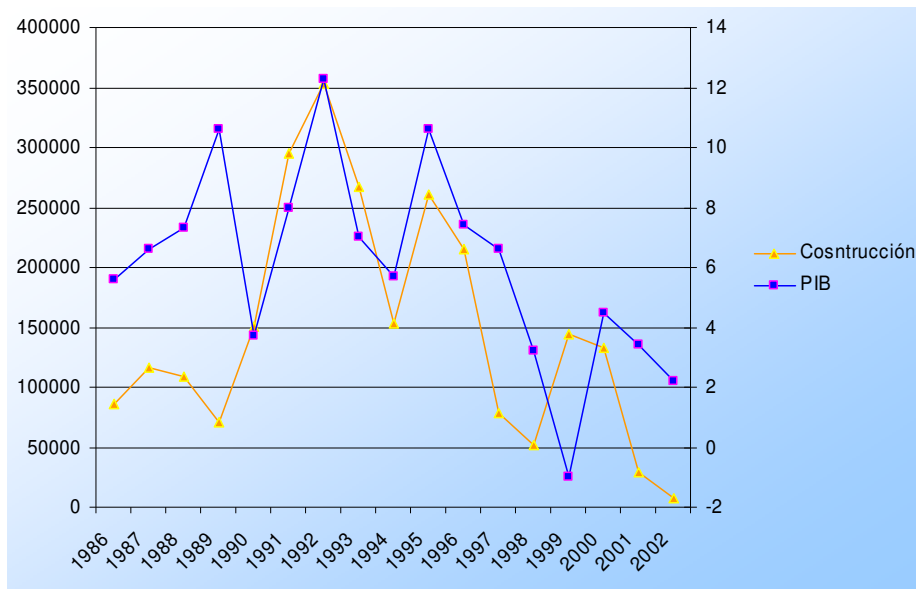
En cuanto a la Población Económicamente Activa (PEA) ésta se presenta ocupada en *Actividades Inmobiliarias, Empresariales y de alquiler (IEA)* y en segunda importancia por la actividad *Hogares Privados con Servicio Doméstico (HPSD)*, especialmente en Vitacura y Lo Barnechea.

Por otro lado, si se analiza el proceso de movilidad espacial de la población se puede afirmar en términos generales que la tesis de Ortiz y Shiappacasse en el estudio "*Migraciones intraurbanas en el Gran Santiago: efectos espaciales en dirección opuesta de la sostenibilidad social (1998)*", plantea dos consideraciones que prevalecen según nuestros antecedentes. En primer lugar que, en movimientos de corta distancia, para el caso particular de las comunas del sector nororiente, las migraciones se producen hacia las comunas vecinas y que, en segundo término, también queda claramente graficada la orientación hacia entidades de similar status social.

Respecto al uso de suelo se reconoce que para el periodo 1991-2002 tuvo un crecimiento que fue principalmente orientado hacia la vivienda pero con un aumento creciente del uso comercio y oficina, destacando en particular la comuna de las Condes.

El elemento altamente interesante es la directa asociación entre el aumento de la superficie edificada para comercio y servicios, con los períodos de crecimiento económico del país. Esto se fundamenta observando el PIB que muestra un alto grado de correlación con la superficie construida en comercio. Lo anterior se muestra muy bien en el *Figura 7* que describe el periodo 1986 al 2002. También se concluye que la construcción además de ajustarse al crecimiento económico es generadora de reactivación económica y por ende desencadenante de un aumento del PIB.

Figura 7, Evolución de la superficie construida para el Uso Comercial y comparación con el producto Interno Bruto sector Nororiental 1986-2002.



Fuente: Cámara Chilena de la Construcción (CCHC) y Banco Central de Chile.

La configuración en el sector respecto a la tipología edificatoria en el periodo 1992-2002 está estructurada por una predominancia de la edificación baja, y en segundo lugar por la tipología de altura que se concentra en las comunas de Providencia y Las Condes.

Al localizar estos procesos de edificación para el sector nororiental, se reconoce lo siguiente:

-La densificación se ha extendido desde la espina dorsal que constituyen Av. Providencia, 11 de Septiembre y Av. Apoquindo (concentrando éstas las edificaciones en altura) hacia vías que la intersectan y que constituyen las preferencias de las alturas medias.

-Edificación baja se ubica mayoritariamente en áreas más alejadas del CBD en Lo Barnechea y Las Condes Oriente.

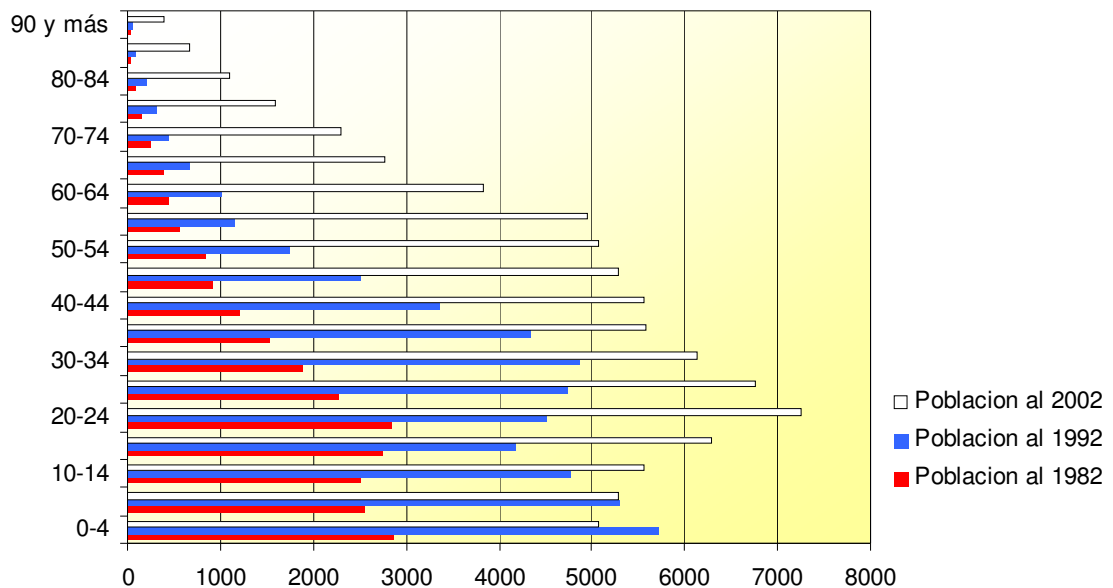
5. RESULTADOS

5.1 ANTECEDENTES SOCIO DEMOGRÁFICOS DE VITACURA DE LA DÉCADA DE LOS 80.

Vitacura se presenta caracterizada por una población mayoritariamente adulta. Si se observa la *Figura 8* se muestra una disminución progresiva de los estratos bases de las pirámides, entre los 0-24 años. Su proceso de evolución se ha caracterizado por una clara tendencia a la inercia.

En esta misma línea, Vitacura ha tendido a la disminución en su peso específico respecto al sector nororiente, de un 19 % en 1982 a 15% en el año 2002. En concordancia con lo anterior, se observa un crecimiento de la población en los estratos más adultos para el periodo 82-92 (estratos 60 y más) y un aumento considerable de los estratos 85 y más para el periodo 92-2002 (Anexo 2-B).

Figura 8: Estructura Etárea de Población Comuna de Vitacura, 1982 al 2002



Fuente Instituto Nacional de Estadística, INE.

Estrechamente relacionado con lo anterior, las densidades habitacionales en la comuna han tenido una tendencia a la disminución y a la estabilización. Sin embargo se ha dado un aumento en los hogares, así podemos observar una tendencia al aumento de siete zonas censales que alcanzan el rango más alto entre el censo 1982 y 2002 (*Figura 9*), lo cual evidencia una transformación en la estructura de las familias y que puede ser un factor demostrativo de la transformación morfológica en la comuna.

De este modo es posible reconocer a través del comportamiento demográfico observado una situación de envejecimiento en la edad del habitante y grupos familiares más pequeños que responden a dos situaciones; el ciclo de vida de población (las familias cuando los hijos crecen emigran y se produce una migración a otras áreas) y la transformación de la función que podría incidir en el despoblamiento lo cual será descrito con posterioridad.

La comuna presenta una gran diferencia respecto a las características socioeconómicas del Gran Santiago, mostrando un 64% de su población en el segmento ABC1, lo cual es significativamente alto incluso para el sector nororiente (*Tabla 1*). Esto se complementa muy bien con los niveles de instrucción para la comuna, observando un predominio de población con educación universitaria la cual alcanza a un 45,6% de la población, lo que está por mucho sobre la media de la Región Metropolitana de Santiago (RM) que es de 12,6% (*Tabla 2*). Esto se refuerza con el predominio de la población adulta en la comuna, documentada en Anexo 2A.

Es interesante destacar que en la RM el mayor porcentaje de la población tiene un nivel de instrucción básica primaria y esto no corresponde a la situación de Vitacura. Entonces es claro que la comuna presenta en este aspecto una situación particular que vendrá a reforzar el carácter de población altamente calificada, concordando con los niveles de ingreso que ya han sido documentados.

Figura 9

Tabla 2: Nivel Educacional, Censo 2002

Categorías	Vitacura	%	Santiago	
Nunca Asistió	292	0,4%	92084	1,6%
Pre-Básica	2314	3,0%	224818	4,0%
Especial/Diferencial	132	0,2%	26328	0,5%
Básica/Primaria	12891	16,9%	1887649	33,7%
Media Común	13116	17,2%	1387306	24,7%
Humanidades	5054	6,6%	276768	4,9%
Media Comercial	469	0,6%	278889	5,0%
Media Industrial	92	0,1%	203782	3,6%
Media Agrícola	22	0,0%	8062	0,1%
Media Marítima	21	0,0%	1416	0,0%
Normal	155	0,2%	11460	0,2%
Técnica Femenina	397	0,5%	75747	1,4%
Centro de Formación Técnica	2228	2,9%	159032	2,8%
Instituto Profesional	4364	5,7%	268326	4,8%
Universitaria	34890	45,6%	707563	12,6%
Total	76437	100,0%	5609230	

Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas (I.N.E.)

Con lo anteriormente expuesto se muestra la alta ligazón entre el nivel de instrucción y los niveles de ingreso, lo cual ya fue evidenciado para Santiago y la comuna en la década de los 80. En el estudio “La estructura espacial del desarrollo humano del Gran Santiago y la Comuna de Vitacura” (Brahm, 1992), demuestra a través del método de análisis espacial-socio-económico del P.N.U.D, que Vitacura aparece privilegiada desde las consideraciones socio económicas y educativas, mostrando también un buen nivel de las variables relacionadas con el desarrollo urbano y la calidad de vida:

- Bajas densidades de habitantes por kilómetro cuadrado.
- Alto porcentaje de fuerza de trabajo ocupada.
- El mayor porcentaje de fuerza de trabajo ocupada en actividades de rentas altas.
- Menores índices de viviendas de mala calidad.
- Primer lugar en tasa de alfabetismo, en años de escolaridad, mayores porcentajes de niños que asisten a enseñanza media y el mayor porcentaje de población de jóvenes que estudia educación superior.

Es posible observar en la *Tabla 3* que la comuna presenta una migración poblacional que se estima en un 35% y que de esta población migrante el 42% proviene de las comunas vecinas (*Figura 10*). Al igual que en las comunas del sector nororiente en general, aparece de nuevo el concepto de movilidad hacia comunas cercanas y hacia comunas de similar status.

Tabla 3: Procedencia de la Población migrante de Vitacura, Censo 2002

Comuna	% Población
Vitacura	65,48
Las Condes	9,35
Providencia	3,26
Lo Barnechea	2,03
Perú	1,39
Otras	18,49
Total	100,00
Población Migrante	34,52

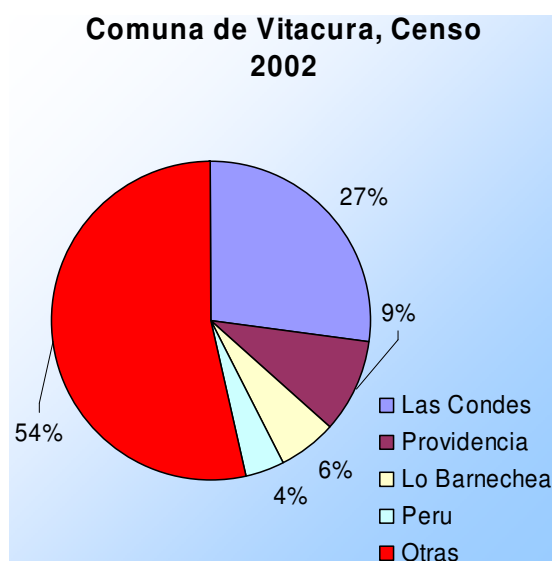
Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas (I.N.E.)

De los antecedentes recopilados y los estudios de flujos de población al interior de la ciudad, se puede constatar que a pesar de que la comuna ha experimentado un crecimiento muy bajo en el último periodo censal (3% de crecimiento), las migraciones intraurbanas fueron importantes y ellas se han dado siguiendo la tendencia experimentada en el Censo del 92 y documentada por los estudios factoriales (estudios como los de Ortiz & Shiappacasse, 1998). Así los movimientos más importantes son de corta distancia, los cuales se producen hacia las comunas vecinas y existe una orientación de la migración hacia entidades de similar status social.

Mención especial merece la población de origen peruano que aparece como el cuarto foco de migración de la comuna. Este dato muestra una similitud con la comuna de Lo Barnechea, que también atrae población de este país. Este puede deberse a las características preferentemente habitacionales de las dos comuna en cuestión y la atracción que ellas ejercen sobre la mano de obra para labores domésticas y otras.

Se reforzaría la idea de las migraciones en Vitacura han sido relevantes en la estructura actual de la población actual (*Tabla 3*), con una tendencia a población adulta que migra a la comuna y población joven que emigra en busca de nuevos espacios que son capaces de costear.

Figura 10: Procedencia de la Población migrante de Vitacura, Censo 2002



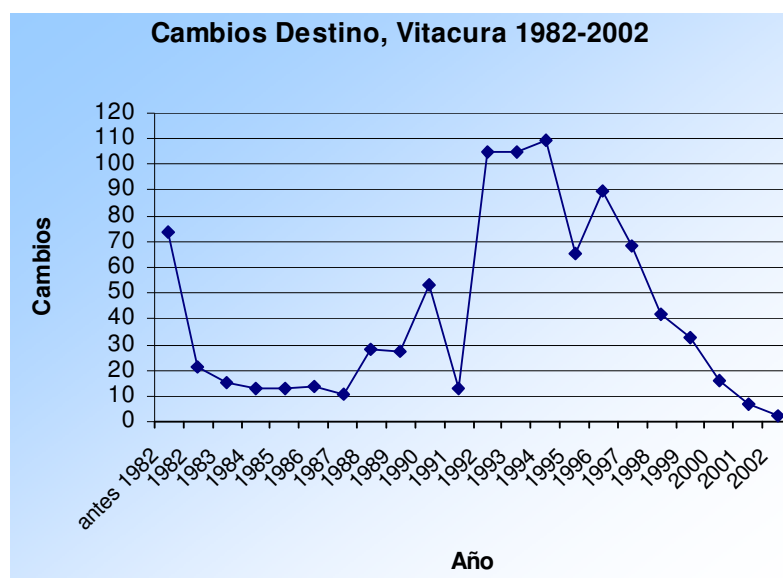
Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas (I.N.E.)

5.2 EVOLUCIÓN ESPACIAL DE LAS FUNCIONES Y ESTRUCTURA SOCIO ESPACIAL

La comuna se planificó en el Plan de Desarrollo Comunal (PUC, 1992) como una zona preferentemente residencial y esto se constata analizando la distribución de roles del SII, donde el 89% de ellos corresponde al destino habitacional en tanto que el uso comercial-servicios alcanza un 11% de los roles de la comuna). Esta característica presentó una evolución hacia otros usos desde 1977 en adelante, el que se ha dado principalmente en la Avenida Vitacura y otras calles ubicadas en el sector poniente de la comuna como Alonso de Córdova y Nueva Costanera

Si analizamos la evolución de los cambios de destino (*Figura 11*), se puede afirmar que entre los años 1992 y 1997 se acumulan el 58,6% de las transformaciones del uso ocurridos en la comuna. Entre 1992-94 se acumula un 34.5% de estos cambios (Anexo 6), por lo que podemos hablar de un peak en esos tres años, para luego tener un cambio gradual y un proceso de estabilización en los últimos dos años del período analizado.

Figura 11: Evolución de los cambios de Destino, comuna de Vitacura 1982-2002,



Fuente: Dirección de Obras Municipales (DOM), Municipalidad de Vitacura.

Los cambios de destino en la comuna para el período en estudio, muestran que existe una fuerte tendencia a la instalación de comercio y servicios entre los años 1992 y 1997. Este proceso ha generado una transformación del uso casi exclusivamente habitacional, a un uso de comercio y servicios el que alcanzó a un 11% de los roles en la comuna al año 2002.

Si se complementa la información anterior con los metros cuadrados construidos en la comuna (Anexo 3) desde 1992 al año 2002, se observa un predominio de la construcción para viviendas que llega a tener un 71% de las preferencias. Sin embargo, este porcentaje ha tenido una tendencia a la disminución en relación a períodos anteriores.

Entonces se tiene que la comuna de Vitacura posee una tendencia al crecimiento poblacional bajo, lo cual para el período en estudio fue de un 10% entre 1982- 1992 y un 3% de 1992-2002; y que este crecimiento es el más bajo del sector nororiente. Es así que se puede estimar que se está en presencia de una zona estancada demográficamente.

No obstante lo anterior la comuna sigue manteniendo su condición residencial, aunque gradualmente ha aumentado el número de propiedades destinadas a servicios de alto standard, este comportamiento de instalación de servicios de alto standard muestra una regularidad en el tiempo acentuada por periodos de bonanza económico lo cual ya se ha demostrando correlacionando el PIB y la construcción (*Figura 7*).

A lo anterior, se suma el hecho de que las zonas que han tendido a disminuir corresponden a las áreas más antiguas de la comuna, lo que se explica porque éstas han sufrido un intenso envejecimiento de su población y por la emigración natural de las familias. Conjuntamente con lo anterior, y lo constado para los cambios de destino, es que propiedades destinadas a usos comerciales genera un despoblamiento de las áreas residenciales.

La cartografía evolutiva del uso de suelo del sector nororiente (Anexo 9) y la gráfica evolutiva comunal (Figura 12, 13 y 14), muestra la introducción del comercio y de oficinas que se realiza con un sentido poniente oriente, avanzando desde el centro hacia la cordillera y se localiza en los bordes de las vías más transitadas, aquellas que conectan el centro con los nuevos barrios residenciales hacia los cuales se ha extendido el área construida de la ciudad. Este uso, en un comienzo bastante espaciado, se densifica y se va consolidando a medida del tiempo.

En primera instancia, durante las primeras etapas de introducción del nuevo uso en zonas residenciales, se produce la transformación arquitectónica de las viviendas para el uso comercial o de oficinas, primero en las vías conectoras, y luego, extendiéndose hacia el interior del barrio por las calles perpendiculares.

Posteriormente, en algunas áreas específicas o en cruces de vías principales se consolidan los usos en edificaciones bajas, pero nuevas, especialmente construidas para estos fines. Destacan la ampliación del Centro Comercial Parque Arauco y la construcción del Centro Comercial Alto Las Condes.

Así ocurre específicamente en Vitacura, donde existe una mayoría de viviendas transformada en comercio en las principales vías, otros inmuebles de baja altura construidos para estos efectos (Los Cobres, Lo Castillo); y algunos escasos puntos de densificación comerciales en el primer piso con oficinas o vivienda en los pisos superiores sobre las calles conectoras. Los barrios que se han densificado tienen hoy un uso habitacional en nuevos edificios, como el barrio junto a la Rotonda Pérez Zujovic a los costados de Av. Vitacura, en el acceso principal a la Comuna.

El otro elemento que condicionó la instalación de servicios es la consolidación de áreas comerciales. Es posible reconocer un avance gradual y paulatino en torno a las vías importantes ya consolidadas comercialmente. Para el caso de Vitacura, se puede mencionar que el cambio de uso se ha producido mucho más rápidamente que los cambios en la edificación (la definición que da Hagget (1988) respecto a morfología urbana considera el retardo de las estructuras urbanas y la inmediatez de los usos de suelo), como se demuestra en la siguiente gráfica evolutiva, lo cual se extrapola al resto del sector nororiente.

Figura 12

Figura 13

Figura 14

Se ha dado entonces una tendencia a extender el centro comercial y de servicios que primeramente se localizaba sólo en la comuna de Providencia, a las comunas de Las Condes y a parte de Vitacura y Lo Barnechea. Estos cambios se han llevado a cabo en las vías principales, siendo el comercio en baja altura el que más rápidamente se ha masificado. Este mismo comercio ha forzado el retiro del uso de vivienda desde las principales avenidas, lo que se muestra muy bien comparando el uso de suelo de Vitacura entre 1982 y año 2002, *Figura 12, 13 y 14*.

5.2.1 Instalación de servicios de alto standard

Para entender mejor el tipo de servicios que se ha instalado en la comuna, de los que ya se ha hecho mención, es que se construyó una gráfica evolutiva del sector que más intensamente ha sufrido el proceso de transformación de funciones (*Figuras 15, 16 y 17*), en conformidad con el método de definición funcional espacial de los servicios de alto standard.

Desde el año 1982 al 2002 se ha dado un aumento de los servicios de alto standard, graficado por los siguientes equipamientos: bancos, hoteles, embajadas, galerías de arte y clínicas privadas. Hacia el año 82 podemos destacar que sólo hay presencia de embajadas, más bien de las residencias de los embajadores, por lo que se concluye que a ese año de estudio, la comuna era absolutamente residencial de elite (*Figura 15*).

El año 1992 se aprecia una transformación que se evidencia a través de la aparición de numerosas instituciones bancarias, ubicadas en torno a un punto central (Centro Comercial Lo Castillo), y con un patrón de distribución lineal en torno a la Av. Vitacura (*Figura 16*).

Paralelamente se aprecia un retroceso de la residencia de embajadores del sector, ya que al parecer los servicios bancarios asociados al comercio habrían hecho desaparecer a las residencias de elite.

Hacia el año 2002 aparece un gran número de servicios que se suman a los ya existentes; hoteles de categoría y galerías de arte. Estas actividades asociadas a los altos ingresos se consolidan ya no solo en Av. Vitacura, sino que se agrega Av. Nueva Costanera y Alonso de Córdova, que acogen mayoritariamente estos nuevos servicios (*Figura 17*).

La ubicación de los servicios en el área poniente de la comuna, refuerza el proceso de transformación de las funciones a nivel comunal.

Los sectores de servicio de alto standard responden en su ubicación a un patrón posicional; cercanías o paso desde el CBD hacia las áreas residenciales del oriente de la ciudad, como es el caso de Av. Nueva Costanera y Alonso de Córdova.

Sin embargo, la consolidación de Alonso de Córdova se produjo luego de la inversión municipal en el espacio público y por sus características espaciales particulares, de tránsito vehicular local (más pausado que en las principales vías) y su gran perfil que permite un área para la circulación peatonal.

El servicio se mantiene hasta hoy en su mayoría instalado en residencias recicladas para tales efectos. La fragmentación ya reconocida para las ciudades latinoamericanas documentada por los geógrafos alemanes, no existe en Vitacura en su expresión de condominios en edificación baja. Lo más parecido a este proceso sería el de condominios en altura; edificios residenciales de alto costo en barrios interiores cercanos a las avenidas de conexión al CBD. Aparentemente la homogeneidad socioeconómica de la población ha producido poco incentivo para este fenómeno.

F 15

F 16

F 17

5.3 TRANSFORMACIÓN EN LA ESTRUCTURA MORFOLOGICA

5.3.1 Cambios en la Tipología Edificatoria

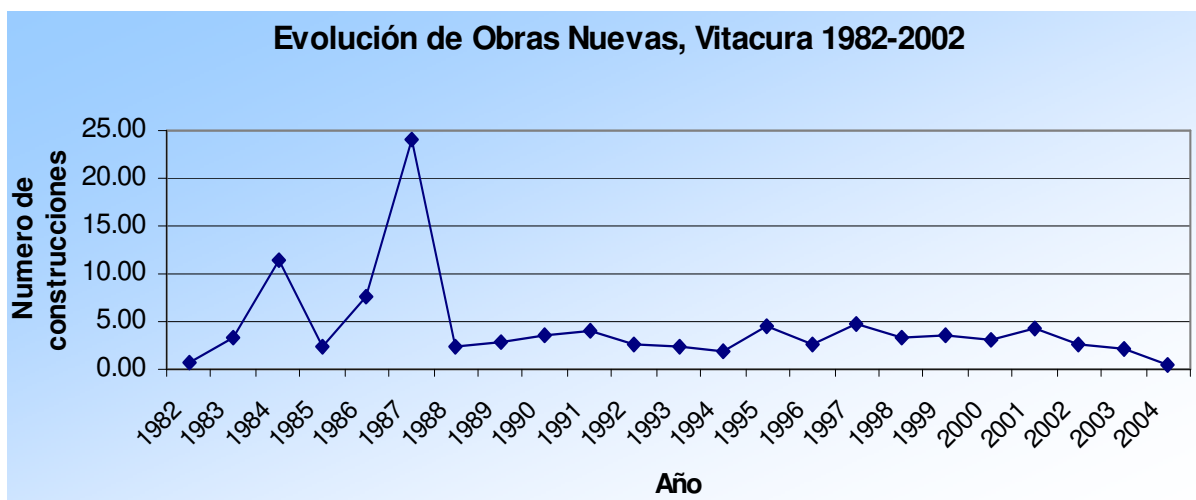
En la comuna, las características de la edificación están marcadas por su pasado como área periférica de la ciudad, la cual fue atrayendo a la población del sector oriente de Providencia. De este modo Vitacura se originó a partir de viviendas muy amplias y de un alto status.

Es posible caracterizar a comienzos del período en estudio, a la comuna como sector residencial de baja altura y un sector relativamente pequeño de edificaciones en altura en las inmediaciones de la rotonda Pérez Zujovic (*Figura 18*). El proceso de aumento de las construcciones de viviendas se caracterizó por un crecimiento paulatino de la edificación en altura desde 1989 en adelante, el cual alcanzó su peak en 1995. Es así como la mayoría de las viviendas construidas en la última década corresponden a la tipología de edificios de departamentos. En el siguiente gráfico se observa como el 66% de lo edificado en la comuna se ha hecho en 9 o más pisos, siendo la vivienda baja lo menos relevante en el decenio 92-2002.

Respecto al proceso de evolución de construcción (*Figura 19*), se puede describir una expansión explosiva en el rubro, con una posterior estabilización, declinando en el último tiempo. Solamente entre los años 1984 y 1987 se acumulan el 45,4% de la construcción total experimentada entre los años 1982-2004, con 629 obras nuevas, superando sólo por una unidad el total de obras construidas (628, un 45,3%) en los siguientes 14 años (1988-2001). El año 1987 por sí solo acumula prácticamente un cuarto de la construcción desde 1982 a la fecha, con un 24,1%.

Figura 18

Figura 19: Evolución de los Permisos de Obras Nuevas, comuna de Vitacura 1982-2002,



Fuente: Dirección de Obras Municipales (DOM), Municipalidad de Vitacura.

5.3.2 Estructura Morfológica

Esta evolución se entiende muy bien al reconstituir el proceso de densificación para el período en estudio, que se muestra en las Figuras 18, 20 y 21 y Anexo 10. En cuanto a las construcciones, como se puede ver en las tres láminas que conforman la estructura evolutiva de la edificación, los aumentos de altura se producen, en general, de poniente a oriente y también se originan en torno a las vías de mayor circulación.

Sin embargo, las mayores alturas se producen primero en las calles locales que no forman parte de la vialidad conectora; eso sí ubicadas en las calles interiores cercanas a éstas, en las propiedades que sufrieron un cambio de destino a comercio u oficinas y que tienen normativa con altura. A causa del alto precio de arriendo que obtienen los propietarios de las casas transformadas que se ubican en las vías importantes, la densificación en altura del frente de las vías principales se produce posteriormente.

Figura 20

Figura 21

En paralelo a lo anterior, en cada una de las áreas afectadas, sobre las vías principales de conexión, se produce un reemplazo definitivo de la edificación anteriormente transformada, por edificios nuevos con comercio en sus primeros niveles y oficinas en los pisos superiores. En menor grado se construye vivienda en los pisos superiores sobre estas vías. En cambio, en las calles perpendiculares a estas vías que se internan en los barrios, al reemplazar las casas por edificios, se recupera totalmente el uso habitacional.

Vitacura es una comuna que se mantiene hasta hoy construida en baja altura en su mayor parte, que tiene su explicación en su origen residencial periférico. La construcción en altura media es muy poco significativa y se reparte de manera dispersa apoyada por las herramientas de regulación. La construcciones de alturas se ubica en las áreas más cercanas al centro de la ciudad como en la Rotonda Pérez Zujovic y en cruces de la Av. Kennedy con Av. Américo Vespucio y Av. Tabancura (*Figura 16*), los cuales pueden explicarse por la cercanía de sectores de servicios consolidados como Providencia por el poniente y Avenida las Condes por el oriente.

Este bajo nivel de densificación se mantiene a pesar de que en muchos sectores está permitido construir más pisos. Pero las limitaciones de alturas del propio PRC-Vitacura (7 pisos) constituyen un desincentivo al inversionista sobre todo en contraste con la permisividad que ha tenido en los últimos años el PRC-Las Condes, tanto en alturas como en coeficientes de constructibilidad. La presión inmobiliaria no se ha concentrado en Vitacura, sino en la comuna vecina, que también ofrece una mayor densidad de servicios.

En términos más generales se puede afirmar que en Vitacura a comienzos de los 80 existía una edificación predominantemente baja, donde las alturas estarían confinadas a sectores puntuales y vías importantes; pero el proceso de aumento de la edificación en altura no se establece todavía en zonas. El proceso de cambios económicos a fines de la década de los `80, con un aumento sustantivo de los ingresos de la población, incrementa el proceso de densificación estructurado en base a las vías de mayor importancia. Este hecho se consolida a mediados de la

década de los `90, período en el que se construyen las mayores alturas en la comuna.

Si desarrollamos una abstracción de la realidad para el sector de estudio podemos reconocer que existen elementos que complementan los modelos desarrollados por los geógrafos alemanes para las ciudades latinoamericanas (Borsdorf, Bähr y Janoschka, 2002) específicamente en la etapa de “Ciudad Actual: ciudad fragmentada” y del reconocimiento hecho por Mertins y Müller (2000) respecto al comportamiento de servicios de alto rango, podemos describir lo siguiente (*Figura 22*):

- Prevalece la existencia de un área de clase alta que correspondería a Vitacura y su entorno (comunas del sector nororiente), la cual presentaría un eje que corresponde a una extensión del CBD de menor magnitud del que se presenta en el eje Providencia-Apoquindo, el cual tendría como subcentros de escala comunal los sectores de Lo Castillo y Los Cobres.
- Así mismo se distinguen dos ejes que conformarían áreas de servicios de elite (o de alto rango) que tendrían una escala intercomunal en su nivel de influencia el cual se ha encaminado en la línea del diseño exclusivo.
- Es posible evidenciar la presencia de condominios de altura localizados en el área cercana a la vía Vitacura y a su intersección con una carretera intraurbana como Avenida Kennedy.
- La existencia de carreteras intraurbanas que marcarían el límite de extensión del crecimiento de las áreas de servicios de elite en su primera fase de crecimiento.

Figura 22

5.3.3 La legislación urbana y sus impactos morfológicos

Como ya se ha mencionado en las herramientas de regulación urbana, la fisonomía y la estructura de usos de suelo se deben ajustar a las normas impuestas para este efecto en la Ley. De este modo es posible afirmar que existen tres niveles de regulación urbana que actúan de manera simultánea, pero con escalas distintas.

Así, la Ley General de Urbanismo y Construcciones es aplicable a nivel país, los Planos Reguladores Metropolitanos se aplican sobre el Gran Santiago y los Planos Reguladores Comunales se aplican sobre las comunas. Bajo este contexto de legislación, se puede afirmar que existe una evidencia ya documentada por el Plan Regulador Metropolitano 94 de que la expansión de Santiago y específicamente el área nororiente, estuvo fuertemente condicionada por la liberalización impuesta por el Plan Regulador Metropolitano del año 1960, modificado por el Decreto Supremo 420, que amplió el límite urbano, estableciendo un fuerte crecimiento de la urbe hacia los sectores más orientales. Sin duda el crecimiento actual de las comunas de Lo Barnechea y Las Condes se explican en gran parte por este fenómeno.

Sin embargo, el elemento que condicionó la estructuración de los usos de suelo y la edificación en altura en torno a las vías más importantes, fue el Plan Regulador de Las Condes vigente desde 1980 hasta el año 2000 para la comuna en estudio (*Figura 23*). Esta norma establecía una disposición dirigida a densificar y permitir la instalación de usos comerciales en torno a vías de anchos importantes, restringiendo las alturas bajas y usos residenciales a las vías de menor jerarquía o vías locales (vías que pertenecen a red vial básica). Esto implicó que las zonas de densificación propiamente tal no llegaran al sector hasta la entrada en vigencia de otras herramientas de regulación comunal, como fue la caso del PRCV/93 que normó la comuna de Vitacura, aunque este último Plan sólo ha tenido un periodo de aplicación muy corto en el tiempo (sólo desde el año 2000), lo cual no permite reconocer sus efectos claramente.

Figura 23

La restricción impuesta por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago del año 94, respecto a una densidad mínima de 150 habitantes por hectárea, ha tenido una expresión relativamente acotada de su influencia en el período analizado, ya que las herramientas comunales han retardado mucho su efecto sobre el territorio, sólo alcanzando a incorporarlas a sus Ordenanzas las comunas de Las Condes y Vitacura el año 2000. Es muy relevante que las áreas de edificación en altura en Las Condes hayan tenido su base legal en la densificación impuesta por PRMS/93 y el PRCLC/93. Este instrumento incluso ha debido modificarse el año 2002 para restringir los procesos de densificación y de este modo las alturas aceptadas anteriormente no podrán ser repetidas en el futuro.

Los límites impuestos por el PRMS/94 al área urbanizable no han tenido los efectos deseados producto de las normas de excepción que permiten urbanizar terrenos acogándose a la ley de copropiedad inmobiliaria.

A modo de síntesis, es posible reconocer que Vitacura comenzó un lento proceso de cambio de estructura de su tipología edificatoria intentando conciliar las presiones inmobiliarias con las restricciones impuestas por el PRCV/93 vigente desde el año 2000. Este ha heredado los patrones de localización del uso y la tipología edificatoria del MR-80 que normó el área comunal desde 1980 y que siempre aplicó altas restricciones por su norma edificatoria y de uso.

Es importante resaltar que en general las normas urbanas en el sector nororiente han tendido a controlar el uso y la edificación en altura. Esto ha hecho necesarias continuas modificaciones a la norma. Providencia se presenta especialmente regulada y en su historia reciente tiene alrededor de 35 modificaciones al Plan Regulador Comunal vigente desde el año 1975. En el caso de Vitacura, en su corta historia de vida desde 1992, ya tiene 8 modificaciones aprobadas a su PRCV/93 que comenzó a regir sólo el año 2000.

6. CONCLUSIONES

Es posible describir evolutivamente para el área de estudio que las vías de paso y de mayor circulación, son las que concentran en primer lugar los cambios en el uso de suelo y de manera más retardada en el tiempo los cambios en la edificación. Así sobre las avenidas principales, los usos de suelo en Vitacura pasaron de residencial a comienzos de los 80 a comercio exclusivo y posteriormente a edificios de viviendas u oficinas sobre primeros pisos comerciales en el 2002. Es así que la fisonomía edificatoria, pasó de construcciones bajas a comienzos de los 80 a edificios en altura al año 2002.

El patrón morfológico mostrado en la actualidad por la comuna está dado por áreas residenciales de baja densidad con alta dotación de infraestructura y áreas comerciales que se presentan fragmentadas y localizadas en sectores más cercanos al CBD, matizados de actividades comerciales de alto standard emplazados en vías importantes pero de menor tráfico. La edificación en altura se muestra confinada a las principales avenidas y a zonas cercanas al CBD pero todavía no se da como un fenómeno extensible a toda la comuna.

También se ha podido identificar cuatro estadios de evolución morfológica y socioespacial, los cuales perfectamente se pueden extrapolar al resto de las entidades administrativas del sector nororiente;

- El primer estadio está dado por una urbanización relativamente reciente, el cual se caracteriza por terrenos amplios con viviendas bajas y escasez de edificación en altura, con un comercio más bien disperso y áreas extensas sin urbanizar. Ejemplificado por las comunas de Vitacura a comienzo de los 80 y lo Barnechea a fines de los 90.
- El segundo estadio corresponde a una situación mixta respecto a las funciones con tendencia a diferenciación en el sentido vertical de las zonas de servicios, lo cual es mostrado por Vitacura en la actualidad y por la comuna de Providencia a fines de los años `70.

- Un tercer estadio corresponde a la consolidación de las áreas comerciales y de servicios las que se ubican en los primeros pisos de la densificación en altura o en torno a las vías más importantes con edificación reciclada y una mantención de las áreas residenciales con baja altura. En este estadio se da una fuerte movilidad del uso de suelo comercial y oficinas hacia la edificación baja y la reposición del uso residencial en la edificación alta. Este estadio puede estar ejemplificado por la comuna de Las Condes en la situación actual y como el próximo paso de evolución de Vitacura.
- Finalmente un cuarto estadio; está marcado por una edificación media y alta con usos comerciales y de servicios en torno a las vías de importancia y una población residencial ubicada en edificaciones de media altura en calles que tienen características locales. Se podría ejemplificar este estadio con la comuna de Providencia en la actualidad.

La estructura actual de la edificación en la comuna responde a la tendencia cada vez más creciente de fragmentación que tiene como expresión la construcción de edificios residenciales para albergar población de status social alto; este fenómeno ha desencadenado un proceso de transformación de la estructura familiar y de la orientación funcional de zona residencial unifamiliar que tuvo en sus orígenes.

Por otro lado, el área de estudio evidencia una atracción se servicios de elite que concuerda con los lineamientos propuestos por Mertins (2000) respecto al seguimiento de los servicios de alto standard en sectores residenciales ABC1. Se muestra en cierta medida la extensión del CBD que es más compleja que la propuesta por el modelo común de desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana de Borsdorf, Bärh y Janoschaka (2003).

Podríamos decir que la actual configuración morfológica que se constituye en la comuna, aparece concordante con las herramientas de regulación vigentes hasta el año 1999 (PRM-80); ya que se refleja en ella los patrones de densificación y uso en vías de mayor jerarquía. Así el grado de intensidad de ocupación impuesto por las herramientas en el pasado y en la actualidad, muestra una tendencia a restringir la instalación de actividades comerciales y las edificaciones en altura.

7. BIBLIOGRAFIA

- AZEVEDO, E.** (2003). "La vivienda en la morfología urbana del centro histórico de Morelia" en Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol VII, núm 146
- BÄHR, J.** (1976). "Neuere Entwicklungstendenzen lateinamerikanischer Großstädte". Geographische Rundschau, 28, 4: 125-133.
- BÄHR, J. & R. RIESCO,** (1981). "Estructura Urbana de la Metrópolis Latinoamericana, el caso de la ciudad de Santiago". En Revista de Geografía del Norte grande N° 8: 27-55.
- BÄHR, J. & G. MERTINS,** (1993). "La Ciudad en América Latina".
- BORSDORF, A.** (2003). "Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana".
- BORSDORF, A. ; J. BÄHR Y M. JANOSCHKA** (2002) "Die Dynamik stadtstrukturellen Wandels in Lateinamerika im Modell der lateinamerikanischen Stadt", Geographica Helvetica, 57 (en prensa).
- BRAHM, L** (1992). "La Estructura Espacial del Desarrollo Humano del Gran Santiago y la Comuna de Vitacura".
- BUSTAMANTE, C.** (1998). "Diferenciación Socio-Espacial de los Sectores de Extrema Pobreza y su relación con la cobertura de los subsidios Estatales en la comuna de Lo Espejo".
- CROWLEY, W. K.** (1998). "Modelling the Latin American city". The Geographical Review, 88, 1: 127-130.
- DEL RÍO, V.** (1990). "Introducao al Desenho Urbano no proceso de Planejamento", Sao Paulo, Editora Pini.
- DELER, J. P.** (1989). "Quartiers populaires et structuration de l'espace urbain. Un modèle latino-americain. Pauvretés et développement dans les pays tropicaux". Hommage à Guy Lasserre. Bordeaux: 475-486.
- GARCÍA ROIG, J. M.** (1998). "Elementos de Análisis arquitectónico". Universidad de Valladolid"

- GRIFFIN, E. & L.FORD** (1980). "A model of Latin American city structure ", *The Geographical Review*, 73-76.
- HAGGET, P.** (1988). " Geografía, Una síntesis moderna"
- JANOSCHKA, M.** (2002). "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización".
- LYNCH; K.** (1961). "The Pattern of the Metropolis", *Revista Daedalus*, XC, 79-86.
- ECHENIQUE, M.** (1996). "Algunas consideraciones sobre el desarrollo de la infraestructura".
- MERTINS, G.** (1980). "Typen inner- und randstädtischer Elendsviertel in Großstädten des andinen Südamerikas". *Lateinamerika Studien*, 7: 269-295.
- MERTINS, G. & J. MULLER,** (2000). "El traslado de Servicios de Alto Rango desde el centro de Bogotá hacia el norte: etapas, parámetros y consecuencias", *Revista Perspectiva Geográfica*, ISSN 0123-3769, 103-123.
- MEYER, K. & J. BÄHR** (2001). "Condominios in Greater Santiago of Chile and their impact on the urban structure". *Die Erde*, 132, 3: 293-321
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO** (1994). *Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Memoria explicativa departamento Desarrollo Urbano e Infraestructura*, 4.
- MUNICIPIO DE LAS CONDES** (1984). "Las Condes... un lugar en la historia". *Corporación Cultural de Las Condes*.
- MUNICIPIO DE VITACURA, DOM.** (1999). "Plan Regulador Comunal de Vitacura", *Memoria explicativa*.
- MUNIZAGA, G.** (1992). "Diseño Urbano: Teoría y Método" 260 pp. *Colección textos Universitarios*, 134.
- ORTIZ J. & P. SCHIAPPACASSE** (1998). *Migraciones intraurbanas en el Gran Santiago: Efectos espaciales en dirección opuesta a una Sostenibilidad Social de la Ciudad*.
- ORTIZ J. & P. SCHIAPPACASSE** (1998). "Estructura esquematizada del espacio social del Gran Santiago"

- PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA** (1992). “Estudio para la confección del Plan Regulador Comunal”, Facultad de Arquitectura y Bellas Artes, Documento Trabajo nivel 1, 1-50.
- PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA** (1995). “Plan de Desarrollo Comunal Ilustre Municipalidad de Vitacura Facultad de Arquitectura y Bellas Artes”, Documento final nivel 2, 36-38.
- SABATINI, F. y F. ARENAS,** (2000). Entre el Estado y el mercado: resonancias geográficas y sustentabilidad social en Santiago de Chile. EURE (Santiago), dic. 2000, vol.26, no.79, p.95-113. ISSN 0250-7161.
- SABATINI, F.** (2000). Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial. EURE (Santiago), mayo 2000, vol.26, no.77, p.49-80. ISSN 0250-7161.
- SAMUELS, I.** (1986). “Urban Morphology un Developed Countries”. Joint Centre for Urban Design, Oxford Polytechnic.
- SECRETARIA DE TRANSPORTE, SECTRA** (2001). Encuesta Origen destino para la ciudad de Santiago.
- TIMMS, D.** (1976). “El mosaico Urbano. Hacia una Teoría de la diferenciación residencial “, Instituto de estudios de Administración Local. Colección Nuevo Urbanismo (21).
- WARD, P.** (1993). The Latin American inner city: differences of degree or of kind? Environment and Planning A, vol. 25, nº 8, 1131-1160.
- VILAGRASA, J.** (1991). “El estudio de la Morfología Urbana: Una Aproximación”.

8 ANEXOS

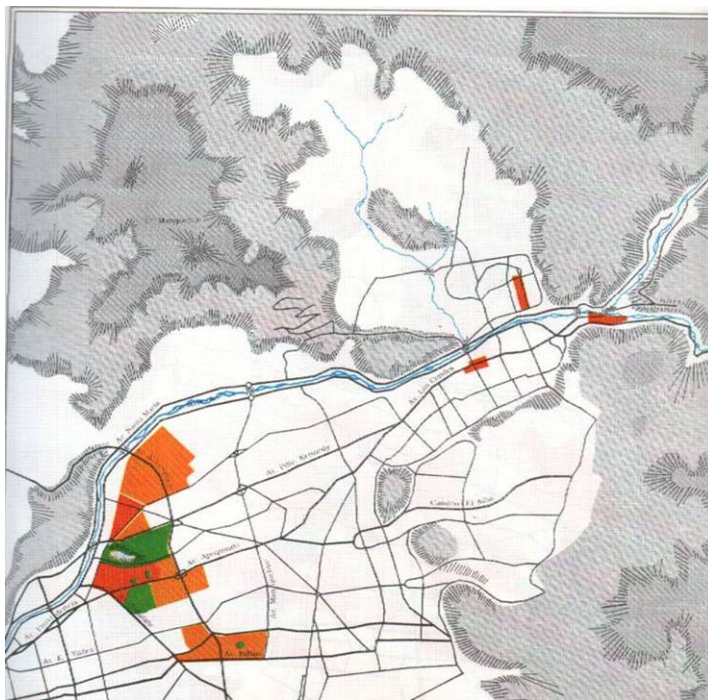
8 ANEXOS

ANEXO 1



Evolución de la urbanización en el Sector Nororiente, Santiago

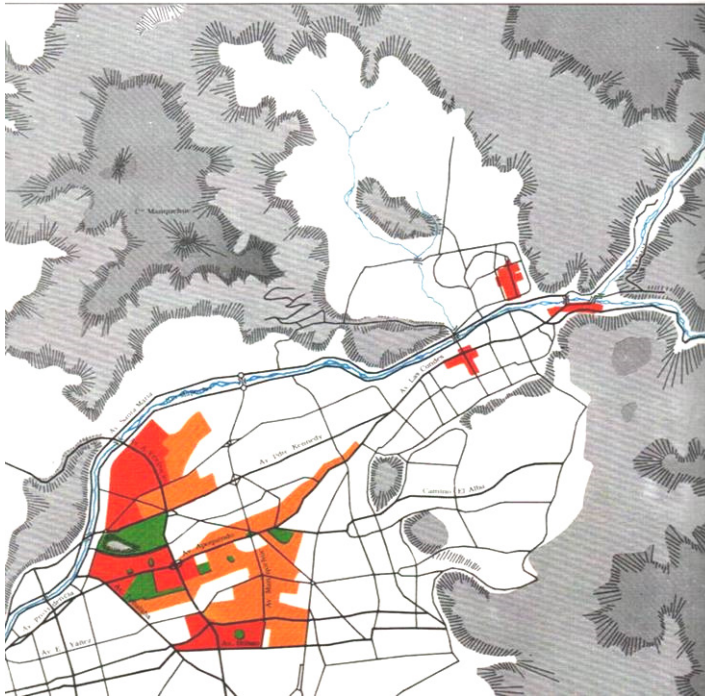


**Área urbana existente
1940**



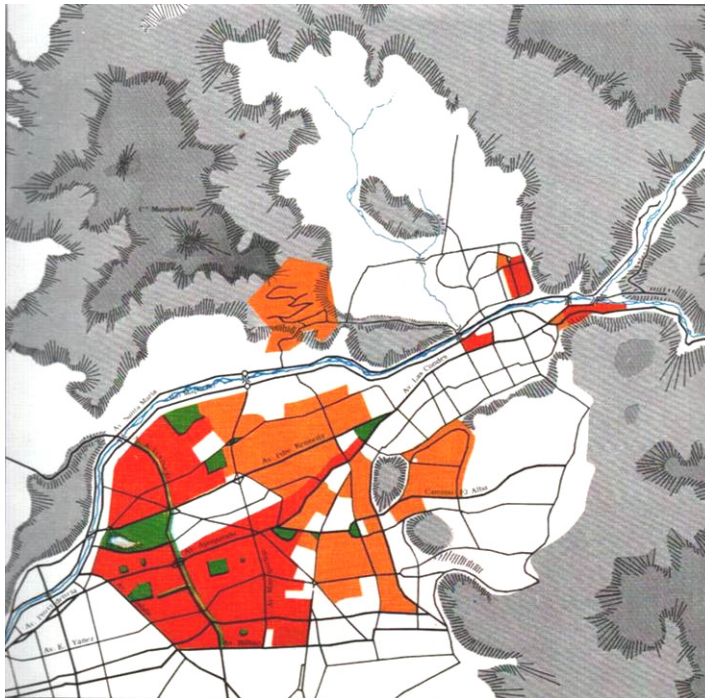
**Crecimiento urbano
1940-1950**

-  Crecimiento anterior
-  Crecimiento en Periodo



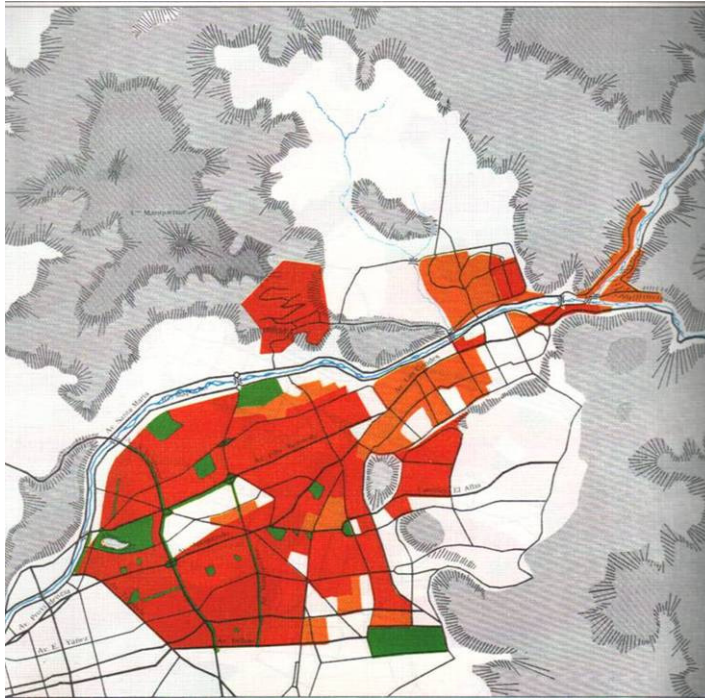
**Crecimiento urbano
1950-1960**

- Crecimiento anterior
- Crecimiento en Periodo



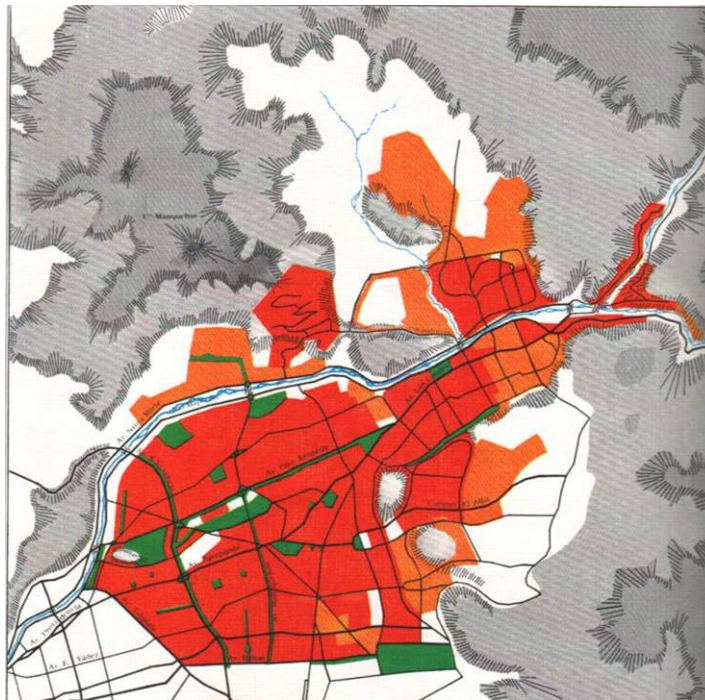
**Crecimiento urbano
1960-1970**

- Crecimiento anterior
- Crecimiento en Periodo



**Crecimiento urbano
1970-1980**

- Crecimiento anterior
- Crecimiento en Periodo



**Crecimiento urbano
1980-1984**

- Crecimiento anterior
- Crecimiento en Periodo

de la comuna de Las Condes

Fuente; estudio histórico

Anexo 2;

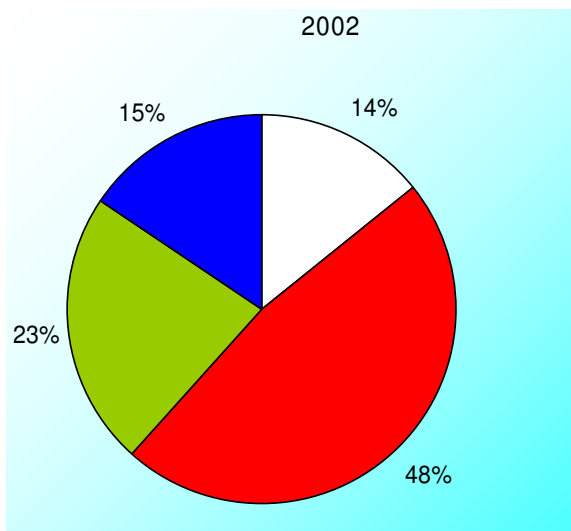
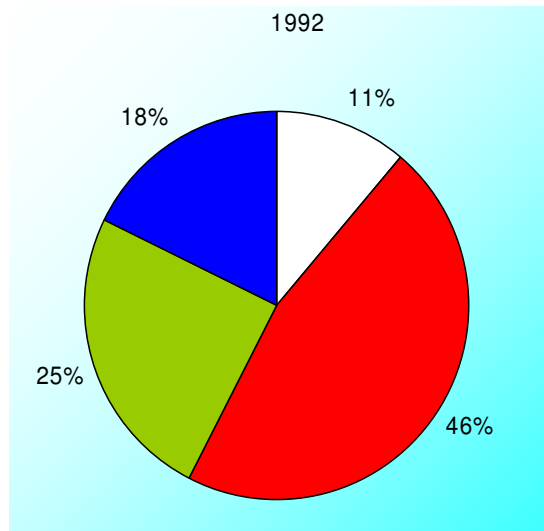
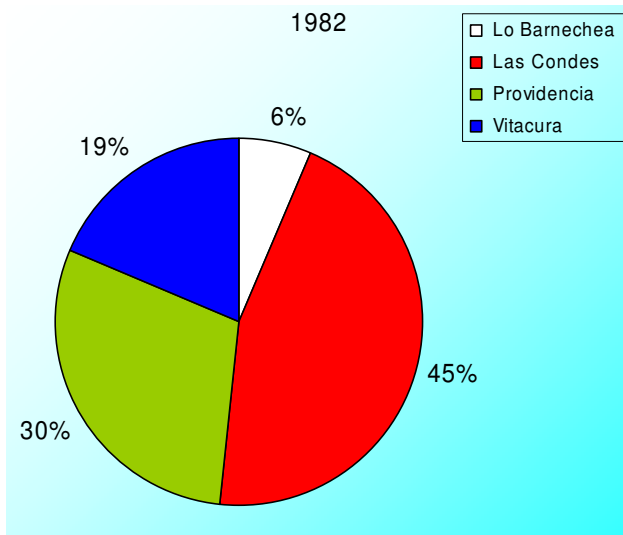
A.- Estructura y Variación de Población Intercensal Sector Nororiental, Censo de 1982, 1992 y 2002

Edad	Lo Barnechea					Las Condes				
	1982	1992	Variación Intercensal %	2002	Variación Intercensal %	1982	1992	Variación Intercensal %	2002	Variación Intercensal %
0-4	2873	5711	99	5792	1	15356	17211	12	15058	-13
5-9	2563	5301	107	7431	40	14853	15774	6	15777	0
10-14	2516	4770	90	7874	65	15366	15411	0	17303	12
15-19	2757	4181	52	6963	67	18989	18265	-4	19416	6
20-24	2853	4530	59	6480	43	20239	20242	0	21827	8
25-29	2287	4740	107	5390	14	15472	18653	21	21665	16
30-34	1890	4870	158	5689	17	12753	16895	32	20116	19
35-39	1542	4345	182	6670	54	12466	14943	20	18379	23
40-44	1210	3370	179	6507	93	10730	13016	21	17901	38
45-49	929	2507	170	5223	108	9114	12550	38	16161	29
50-54	842	1759	109	3737	112	8753	10615	21	14600	38
55-59	572	1152	101	2448	113	6377	8830	38	12947	47
60-64	451	1027	128	1575	53	4918	8151	66	10486	29
65-69	390	660	69	1032	56	3848	5981	55	8423	41
70-74	258	453	76	833	84	2844	4464	57	7549	69
75-79	155	311	101	489	57	1730	3238	87	5273	63
80-84	93	226	143	331	46	1149	2138	86	3617	69
85-89	46	97	111	175	80	524	1071	104	2166	102
90 y más	31	52	68	110	112	254	615	142	1229	100
	24258	50062	106	74749	49	175735	208063	18	249893	20

Edad	Providencia					Vitacura				
	1982	1992	Variación Intercensal %	2002	Variación Intercensal %	1982	1992	Variación Intercensal %	2002	Variación Intercensal %
0-4	7456	6714	-10	6227	-7	6406	6140	-4	5062	-18
5-9	6006	5434	-10	4923	-9	6794	5923	-13	5287	-11
10-14	6286	5538	-12	5189	-6	7016	6261	-11	5553	-11
15-19	10075	7909	-21	7267	-8	7834	7646	-2	6298	-18
20-24	13353	10809	-19	10976	2	7934	8589	8	7257	-16
25-29	10924	10185	-7	13298	31	5784	6458	12	6759	5
30-34	7893	8654	10	11066	28	5363	5976	11	6129	3
35-39	6857	7241	6	8505	17	5750	5251	-9	5588	6
40-44	6048	6325	5	7538	19	5026	5265	5	5571	6
45-49	5672	6229	10	6972	12	3603	5500	53	5296	-4
50-54	6788	5754	-15	6733	17	3305	4601	39	5076	10
55-59	6128	5286	-14	6184	17	2323	3278	41	4955	51
60-64	5889	5860	0	5278	-10	1722	2784	62	3841	38
65-69	5450	5223	-4	4668	-11	1207	1969	63	2769	41
70-74	4473	4792	7	4927	3	845	1507	78	2301	53
75-79	3017	4026	33	4181	4	531	1011	90	1590	57
80-84	1878	2954	57	3318	12	335	676	102	1102	63
85-89	913	1468	61	2180	49	188	319	70	677	112
90 y más	343	781	128	1444	85	72	221	207	388	76
	115449	111182	-4	120874	9	72038	79375	10	81499	3

Fuente Instituto Nacional de Estadística, INE.

B.- Evolución de la Distribución de Población en el Sector Nororiente



Anexo 3*Evolución de la construcción en m² distribuida por Usos de suelo**Comuna de Providencia, Años 1982-2002*

Año	Viviendas m ²	Comercio m ²	Oficina m ²	Salud m ²
1982	1124	0	0	0
1983	8990	0	0	0
1984	8604	0	0	0
1985	17452	0	0	0
1986	27222	0	0	0
1987	88706	0	0	422
1988	60845	72690	0	0
1989	93205	30633	1126	0
1990	43258	68866	0	8599
1991	152453	113905	0	1633
1992	255538	83832	0	0
1993	266652	130475	0	8981
1994	126406	114479	0	1424
1995	259222	47770	0	1792
1996	239445	81002	0	5767
1997	203982	116891	0	0
1998	87170	86594	0	36661
1999	54312	0	0	297
2000	128054	11806	0	0
2001	111905	0	0	0
2002	53775	3768	258	0

Comuna de Las Condes, 1982-2002

Año	Viviendas m2	Comercio m2	Oficina m2	Salud m2
1982	98724	0	0	0
1983	138314	0	0	0
1984	125436	0	0	0
1985	176136	0	0	0
1986	216957	0	0	1393
1987	500824	0	0	0
1988	382960	27595	5394	1753
1989	670447	23659	0	0
1990	519084	36067	0	4500
1991	840827	164240	0	0
1992	1082298	269229	0	0
1993	437811	153386	0	5190
1994	428965	83686	0	0
1995	381369	230428	0	0
1996	536440	142836	0	0
1997	550447	78384	0	0
1998	497763	52148	0	0
1999	230133	144763	0	20066
2000	487783	132749	0	0
2001	279417	29394	0	4713
2002	316407	7236	56040	0

Comuna de Barnechea, 1992-2002

Año	Viviendas m2	Comercio m2	Oficina m2	Salud m2
1992	127003	0	0	0
1993	134247	0	0	0
1994	71034	0	0	0
1995	160519	0	0	0
1996	159991	0	0	0
1997	134886	0	0	0
1998	159171	0	0	0
1999	217641	0	0	801
2000	110434	0	0	0
2001	260092	0	0	1240
2002	258487	5211	1388	0

Comuna Vitacura, 1992-20

Año	Viviendas m2	Comercio m2	Oficina m2	Salud m2
1992	201490	11298	0	0
1993	94825	21948	0	2098
1994	109138	11715	0	1791
1995	404232	138126	0	0
1996	69434	15712	0	0
1997	230294	28418	0	0
1998	25492	77979	0	0
1999	35166	63789	0	0
2000	63607	1259	0	7181
2001	82989	0	0	0
2002	53775	3768	258	0

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción (CCHC)

Anexo 4

Evolución de la construcción de Viviendas clasificadas por Alturas, Sector Nororiente.

Comuna Las Condes, 1982-2002

Año	1 y 2 pisos	3 y 4 piso	5 y 8 piso	9 pisos y más
1982	1	17	0	0
1983	4	38	75	0
1984	6	20	56	0
1985	24	24	8	102
1986	27	56	95	70
1987	9	140	521	100
1988	29	144	440	142
1989	8	146	705	183
1990	2	71	160	130
1991	6	157	745	501
1992	8	11	1294	1079
1993	1	108	1698	843
1994	0	81	918	333
1995	1	103	937	1409
1996	1	52	1547	747
1997	1	39	891	858
1998	1	0	444	270
1999	2	4	407	122
2000	1	1	519	508
2001	0	6	504	541
2002	1	0	325	345

Comuna Providencia, 1982-2002

Año	1 y 2 pisos	3 y 4 piso	5 y 8 piso	9 pisos y más
1982	400	150	38	54
1983	980	96	40	40
1984	611	53	7	0
1985	654	282	28	88
1986	884	155	65	163
1987	2161	649	164	626
1988	1961	743	276	545
1989	823	835	425	2242
1990	664	305	431	1638
1991	921	679	252	3255
1992	470	612	209	5447
1993	342	358	34	1908
1994	330	364	15	2178
1995	717	603	26	1387
1996	353	105	659	2338
1997	262	66	614	2156
1998	133	245	820	1839
1999	59	29	129	1270
2000	234	62	199	2728
2001	48	11	39	1279
2002	176	3	43	1835

Comuna Lo Barnechea, 1992-2002

Año	1 y 2 pisos	3 y 4 piso	5 y 8 piso	9 pisos y más
1992	495	94	14	0
1993	356	176	39	0
1994	135	83	277	0
1995	675	101	149	0
1996	388	102	139	159
1997	308	147	24	11
1998	542	126	0	0
1999	378	12	509	0
2000	331	39	94	0
2001	418	537	163	0
2002	560	703	9	0

Comuna Vitacura, 1992-2002

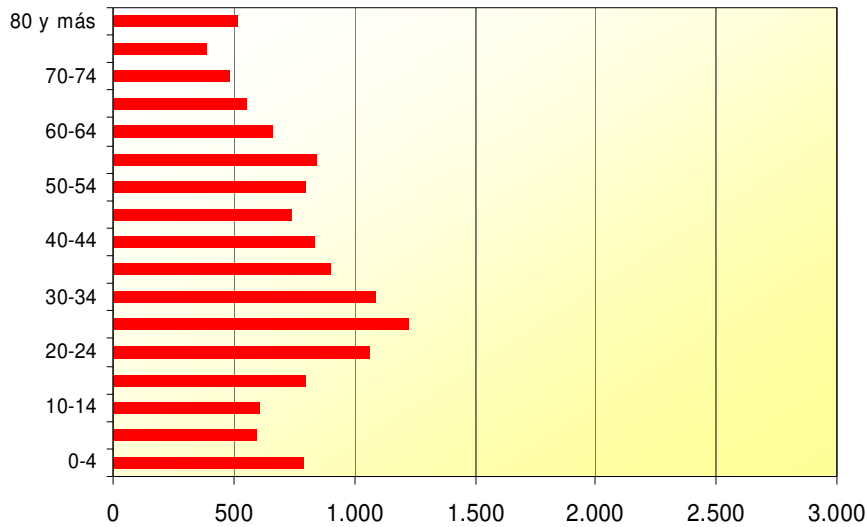
Año	1 y 2 pisos	3 y 4 piso	5 y 8 piso	9 pisos y más
1992	76	141	0	779
1993	34	77	22	375
1994	30	272	0	129
1995	14	225	0	2043
1996	49	155	0	64
1997	41	435	56	313
1998	27	41	0	30
1999	23	90	0	0
2000	21	83	16	218
2001	24	105	120	218
2002	35	0	12	140

Fuente: Cámara Chilena de la Construcción (CCHC)

Anexo 5;

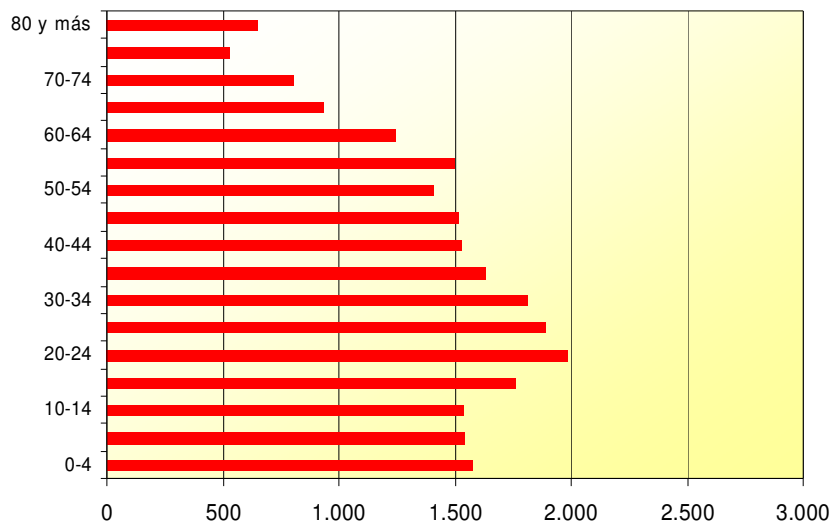
A.- Estructura Etárea de Vitacura, Censo 2002

Estructura etárea Censo 2002, Distrito 1



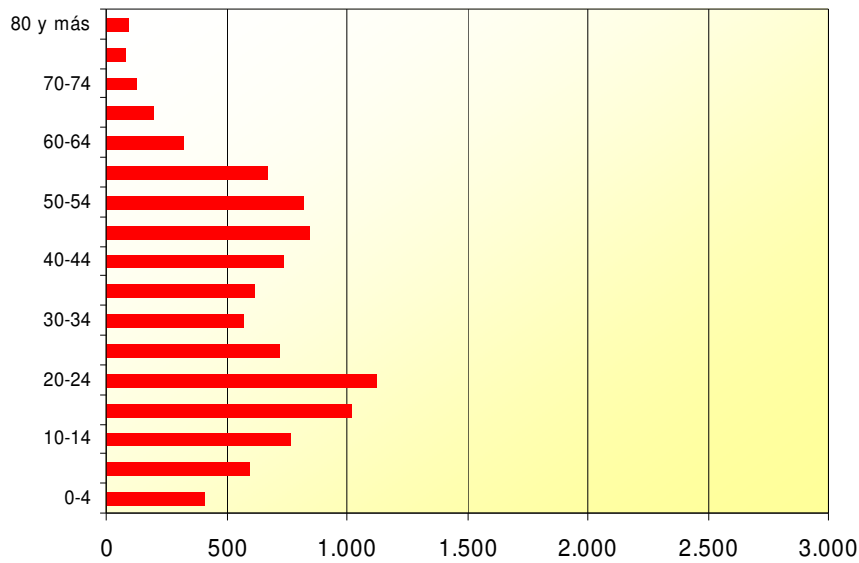
Fuente Instituto Nacional de Estadística, INE.

Estructura etárea Censo 2002, Distrito 2



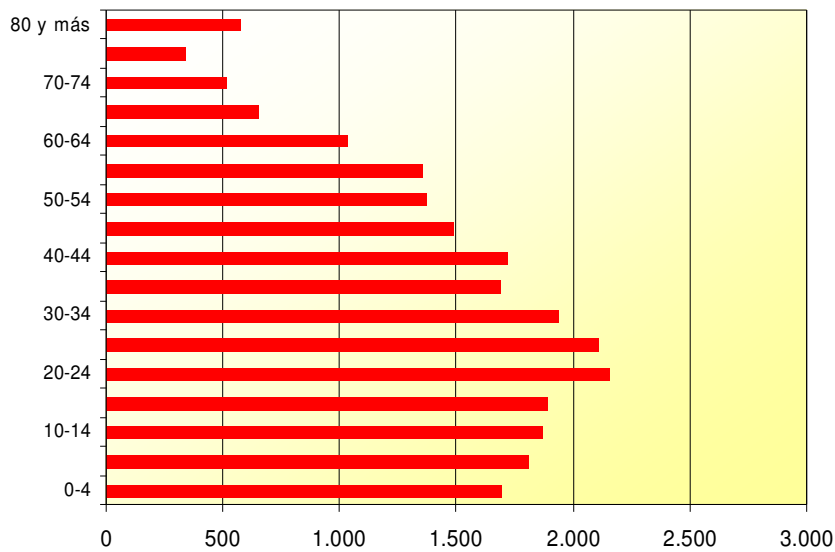
Fuente Instituto Nacional de Estadística, INE.

Estructura etárea Censo 2002, Distrito 3



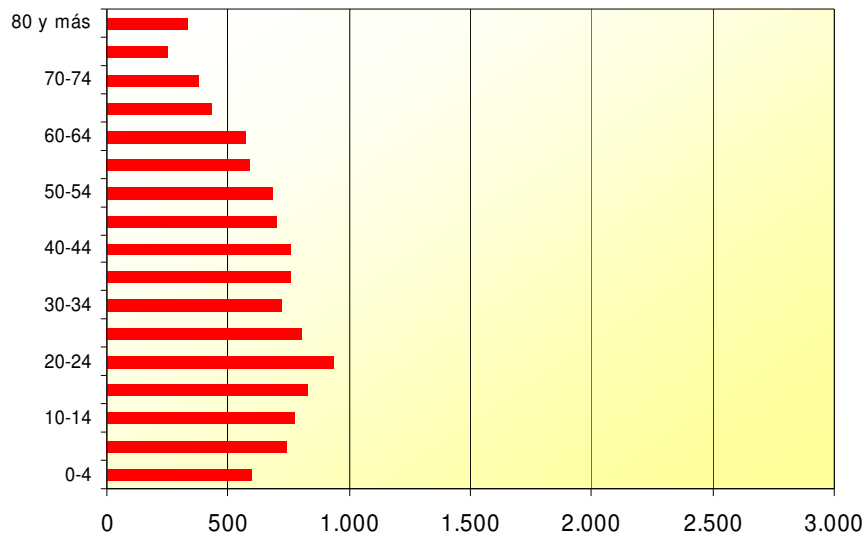
Fuente Instituto Nacional de Estadística, INE.

Estructura etárea Censo 2002, Distrito 4



Fuente Instituto Nacional de Estadística, INE.

Estructura etárea Censo 2002, Distrito 5



Fuente Instituto Nacional de Estadística, INE.

ANEXO 6

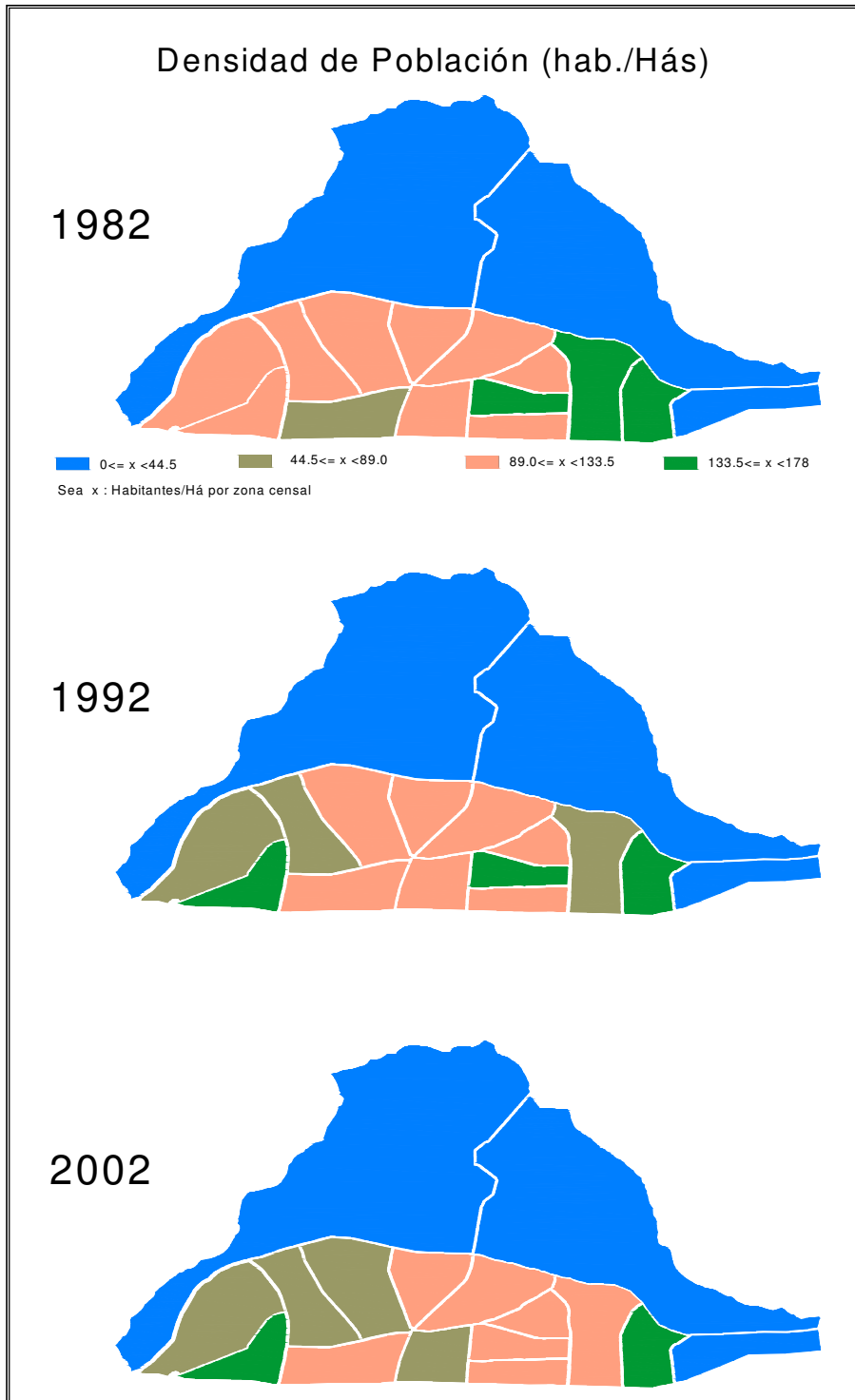
Evolución de Obras nuevas y cambios de destino, Comuna de Vitacura 1982-

AÑO	obras nuevas x año	% de las obras totales	Nº de Cambios x año	% de los Cambios totales
antes 1982			74	8,01
1982	11	0,79	21	2,27
1983	47	3,40	15	1,62
1984	157	11,34	13	1,41
1985	33	2,38	13	1,41
1986	105	7,59	14	1,52
1987	334	24,13	11	1,19
1988	32	2,31	28	3,03
1989	38	2,75	27	2,92
1990	49	3,54	53	5,74
1991	56	4,05	13	1,41
1992	35	2,70	105	11,36
1993	32	2,31	105	11,36
1994	26	1,88	109	11,80
1995	61	4,41	65	7,03
1996	37	2,67	90	9,74
1997	67	4,84	68	7,36
1998	47	3,40	42	4,55
1999	48	3,47	33	3,57
2000	42	3,03	16	1,73
2001	58	4,19	7	0,76
2002	35	2,53	2	0,22
2003	29	2,10		
2004	5	0,36		
TOTAL	1384	100%	924	100%

Fuente: Dirección de Obras Municipales (DOM), Municipalidad de Vitacura.

ANEXO 7

Densidad de Población por zonas censales, habitantes por hectárea.,



Fuente: Elaboración propia en base a información del INE y la superficie edificable según Plan Regulador Comunal PRCV/93

Anexo 8

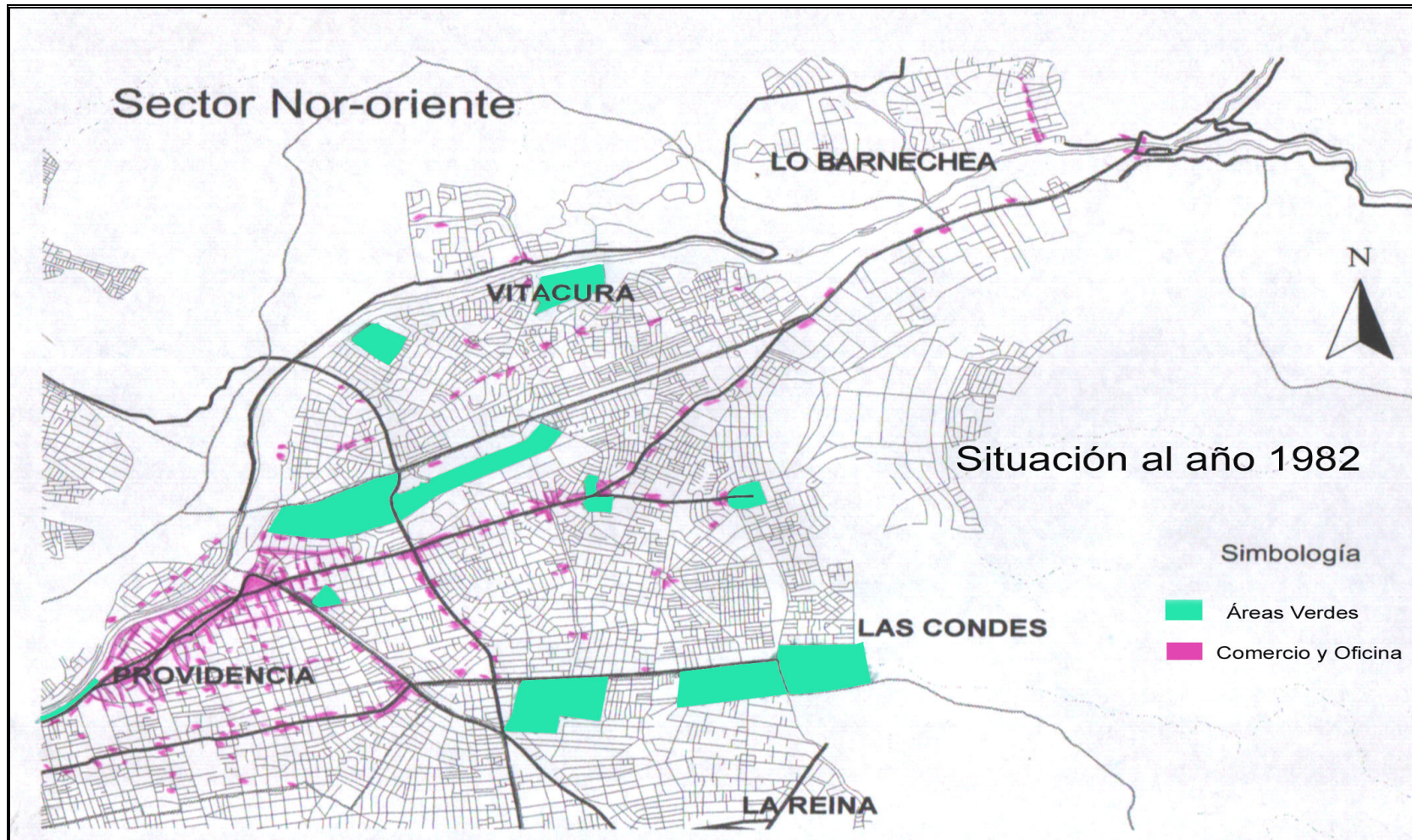
Evolución del Producto Interno Bruto (PIB)

AÑO	P.I.B.		
1985		3238003	millones pesos 1986
1986	5,6	3419209	
1987	6,6	3644681	
1988	7,3	3911154	
1989	10,6	4324181	
1990	3,7	4484071	
1991	8,0	4841447	
1992	12,3	5435881	
1993	7,0	5815646	
1994	5,7	6147610	
1995	10,6	6800952	
1996	7,4	31237289	millones pesos 1996
1997	6,6	33300693	
1998	3,2	34376598	
1999	-1,0	34115042	
2000	4,5	35646492	
2001	3,4	36854918	
2002	2,2	37670155	
2003	3,3	38900453	

Fuente: Banco Central, período 1985 a 2003

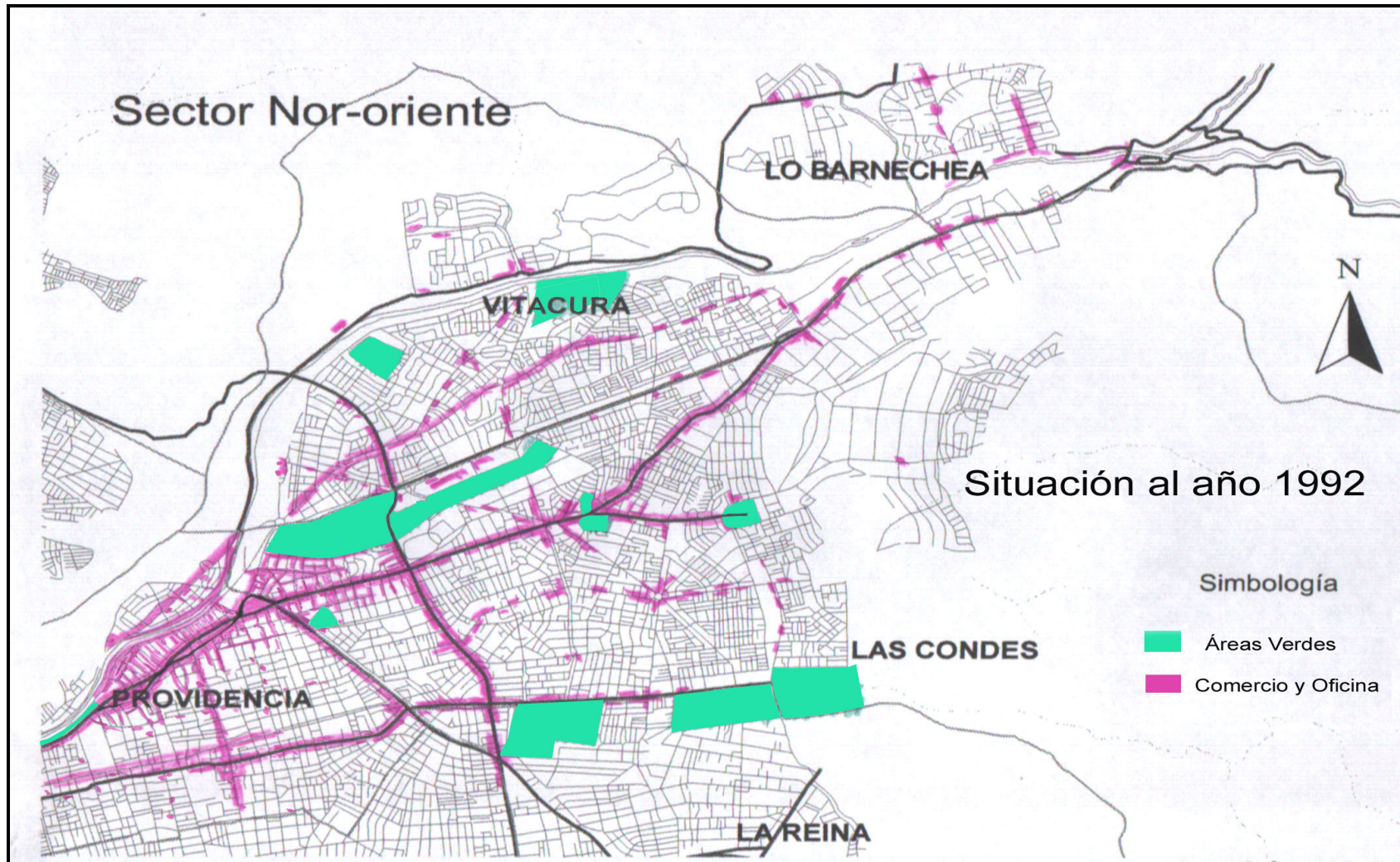
Anexo 9

A.-Uso de Suelo Sector Nororiente, antes de 1982



Fuente: Elaboración propia en base inventario personal, material fotográfico y entrevista.

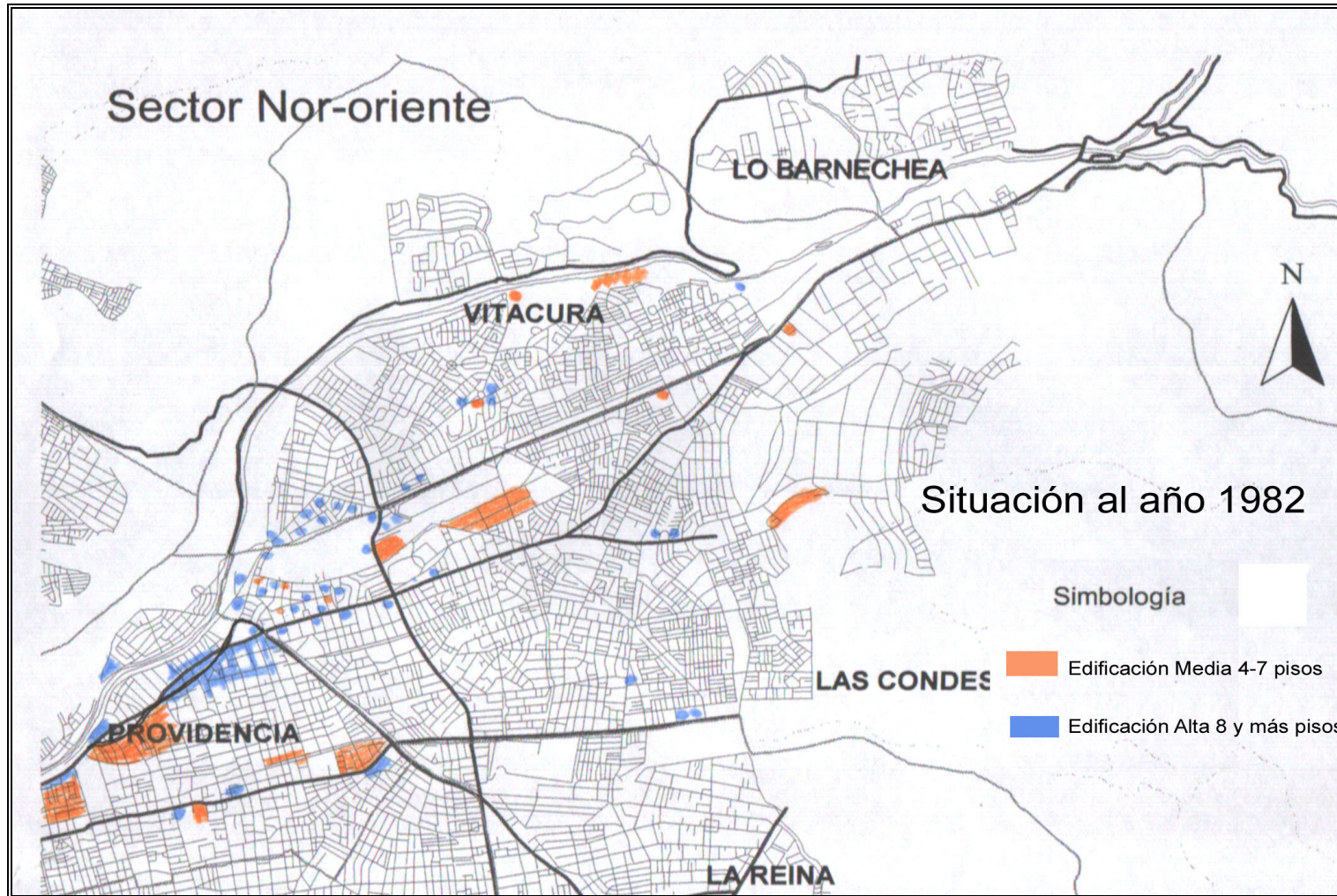
B.-Uso de Suelo Sector Nororiente, periodo entre 1982-1992



Fuente: Elaboración propia en base inventario personal, material fotográfico y entrevista.

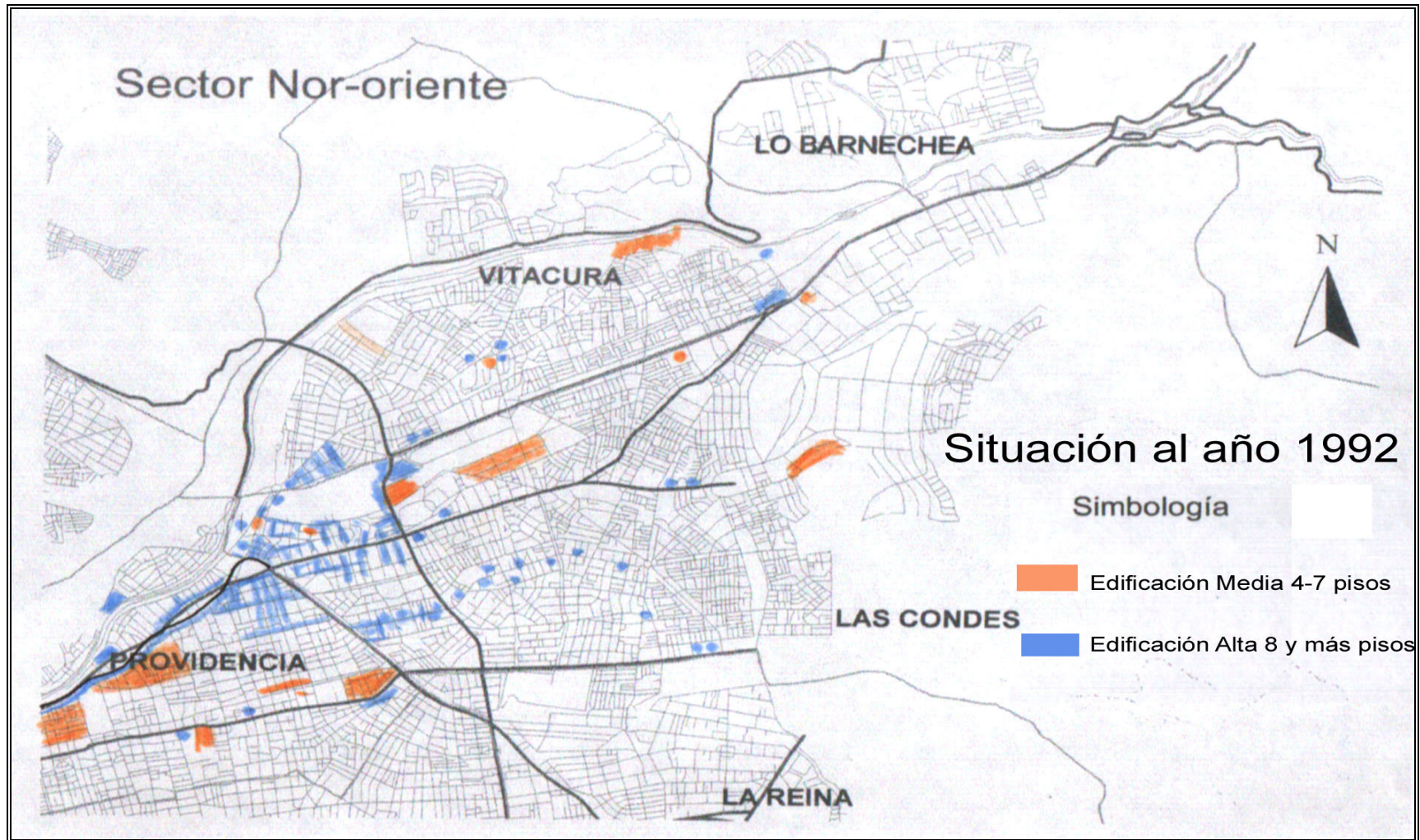
Anexo 10

A.-Edificación Sector Nororiente, antes de 1982



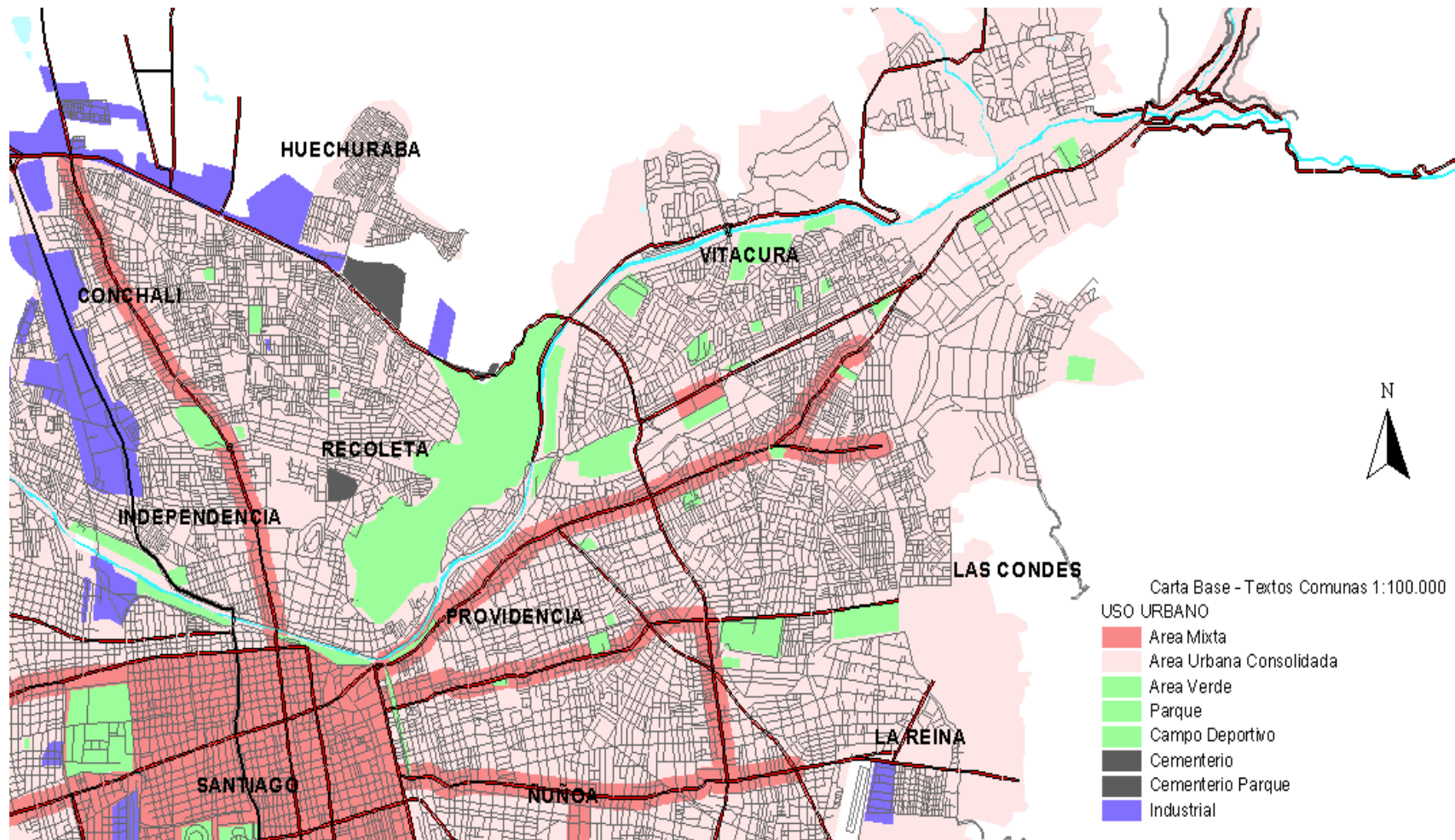
Fuente: Elaboración propia en base inventario personal, material fotográfico y entrevista

B.-Edificación Sector Nororiente, periodo entre 1982-1992



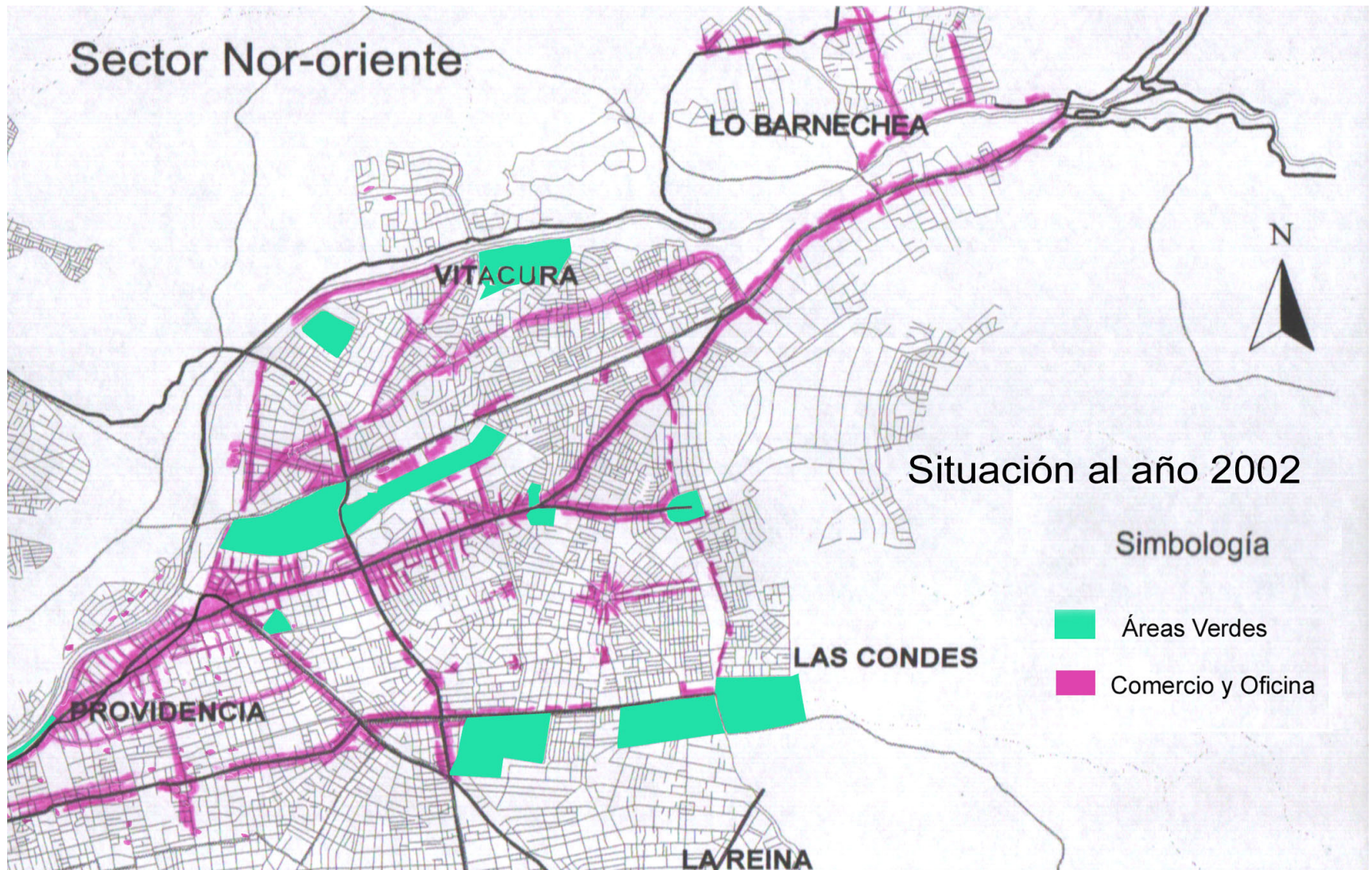
Fuente: Elaboración propia en base inventario personal, material fotográfico y entrevista

Figura 1: Vías estructurantes y zonificación del Sector nororiente,



Fuente Proyecto OTAS, Gov. Regional RM

Figura 2: Uso de Suelo Sector Nororiente, 2002



Fuente: Elaboración propia en base inventario personal, material fotográfico y entrevistas

Figura 3: Edificación Sector Nororiente, 2002

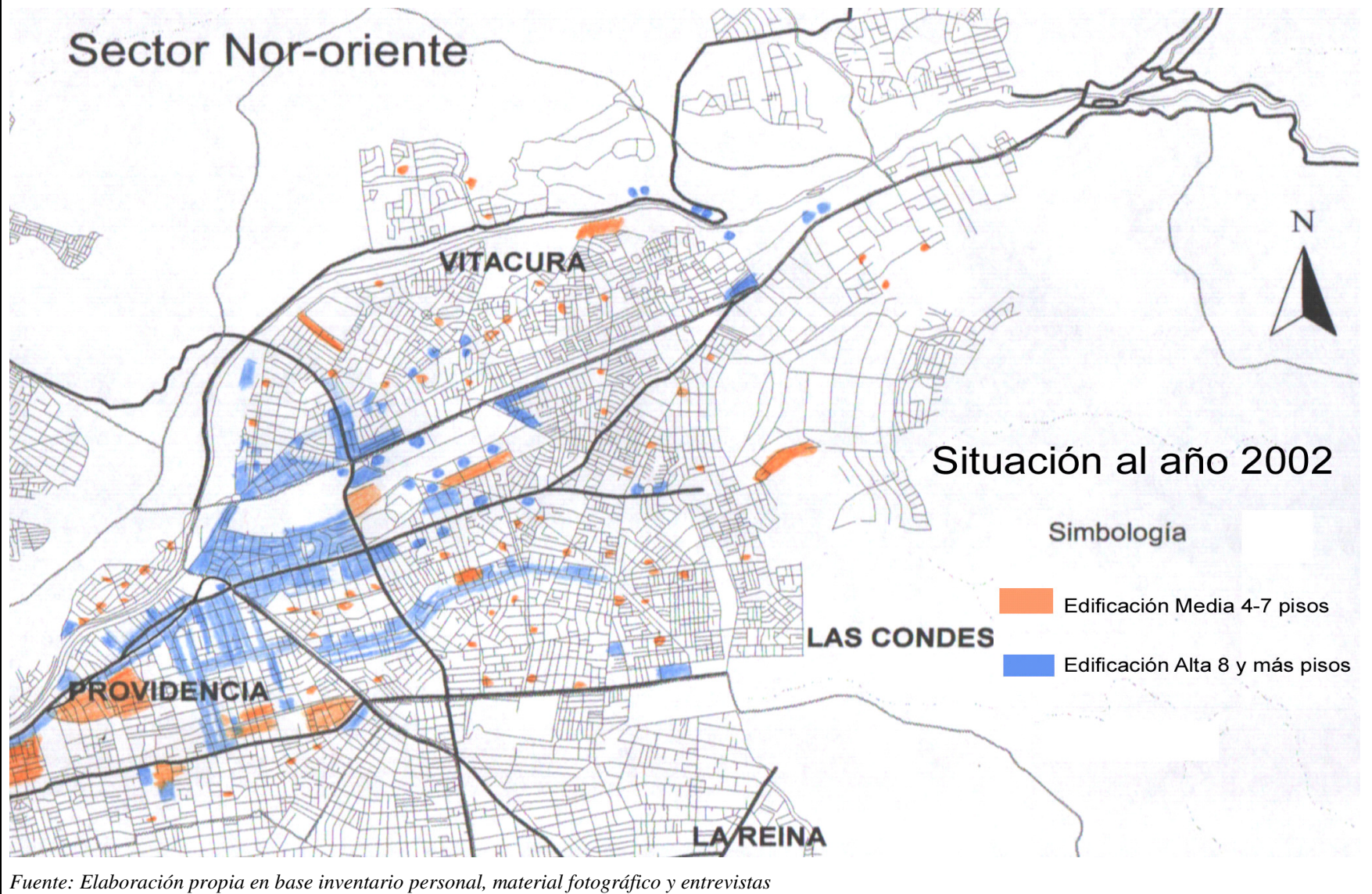
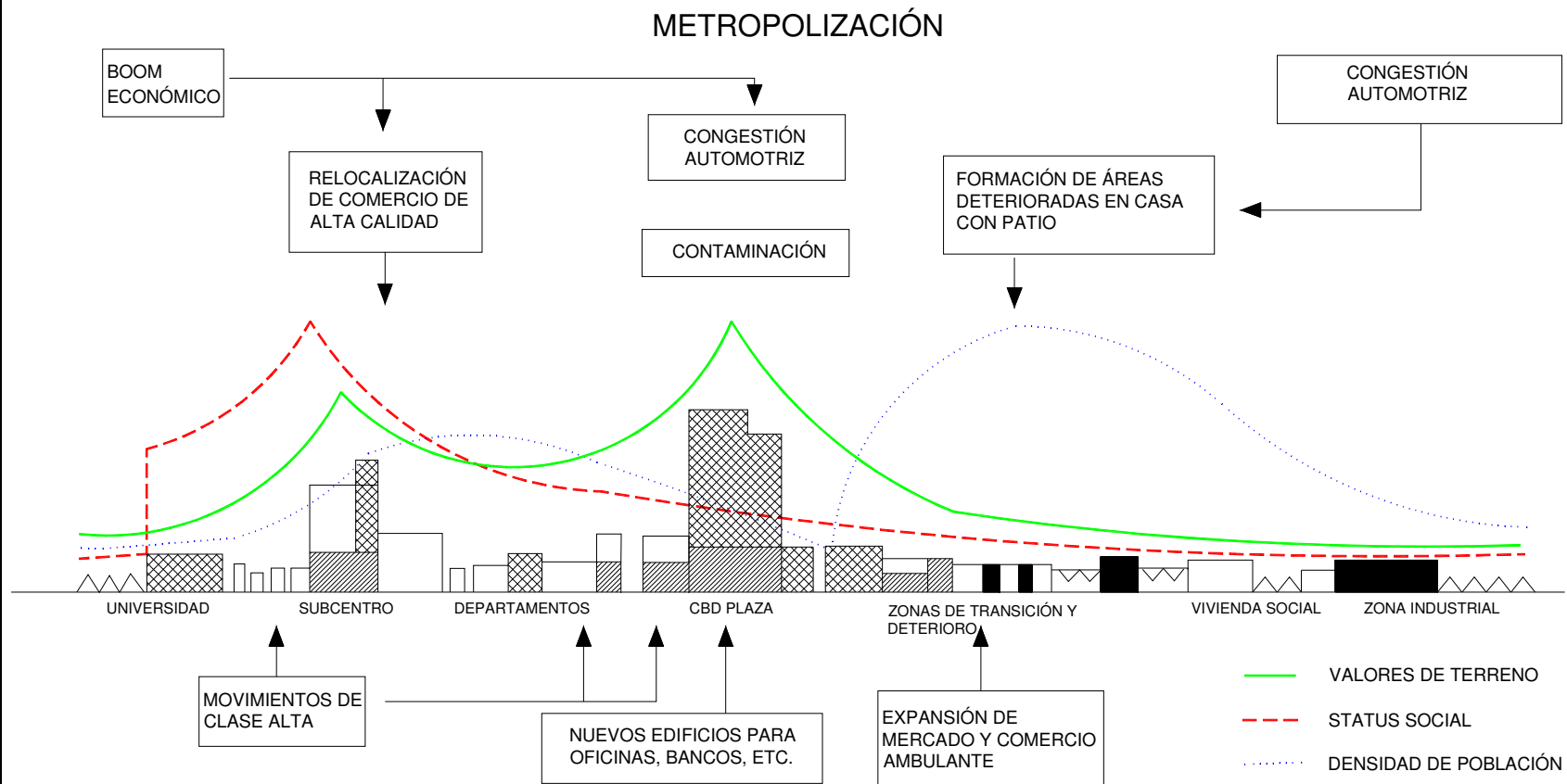


Figura 4: Plano de Ubicación: Comuna de Vitacura, escala 1:50.000



Fuente Elaboración Propia en base a levantamiento aerofotogramétrico, 1998

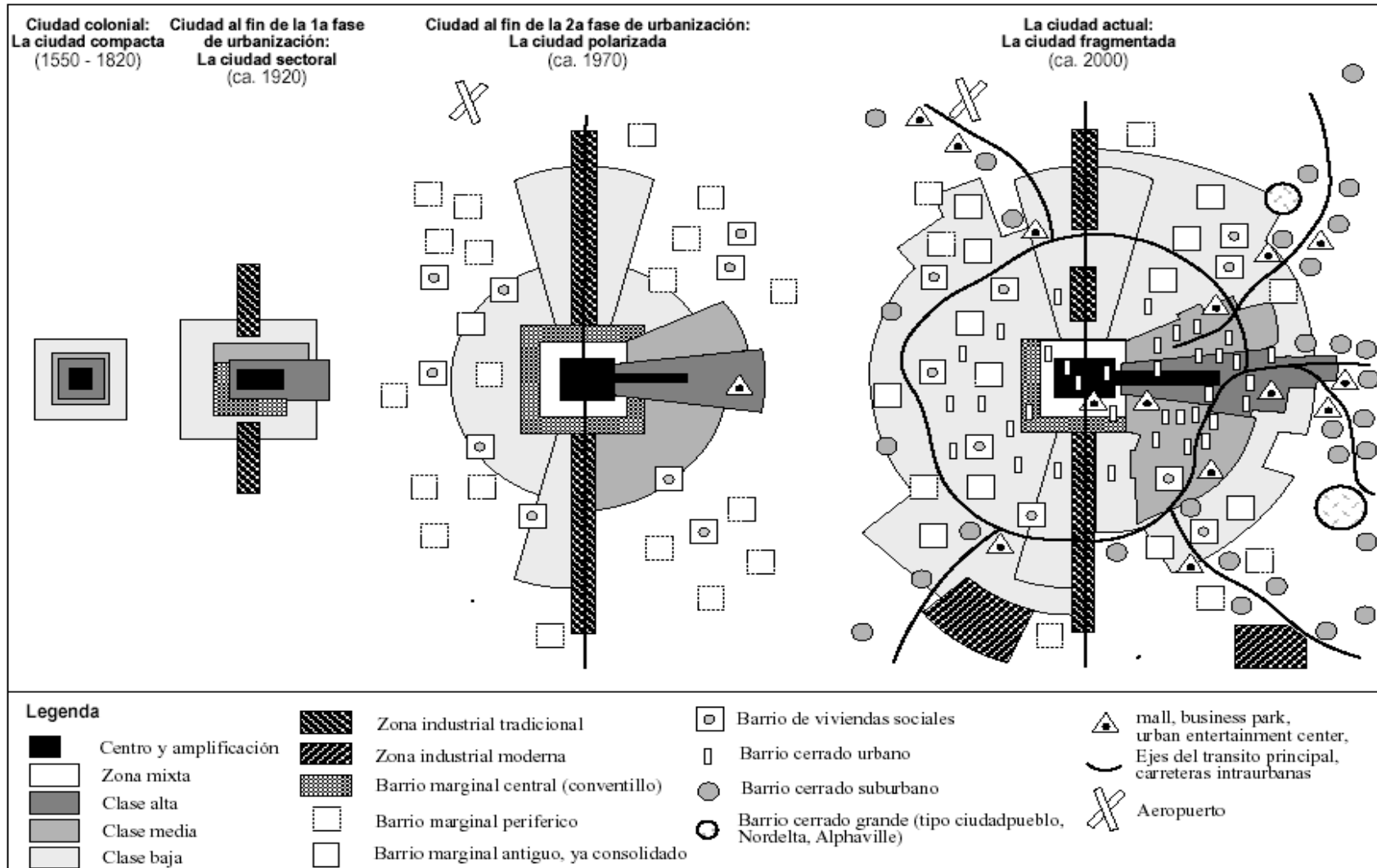
Figura 5: Modelo de Gormsen (1984) para ciudades Latinoamericanas.



Gormsen destaca la migración de la población con mayor status socioeconómico hacia una periferia. Las líneas color rojo representan el status social de la población, las azules la densidad poblacional y los trazos verdes muestran la distribución de los valores de suelo. Se grafica la creación de un Subcentro de servicios y un mercado especializado que se presenta caracterizada de una edificación más alta.

Fuente: Contreras, Miguel: "Santiago Poniente: Análisis Socio-Espacial del Proceso de Renovación Urbana", 1998.

Figura 6: Modelo común de desarrollo estructural de la ciudad latinoamericana

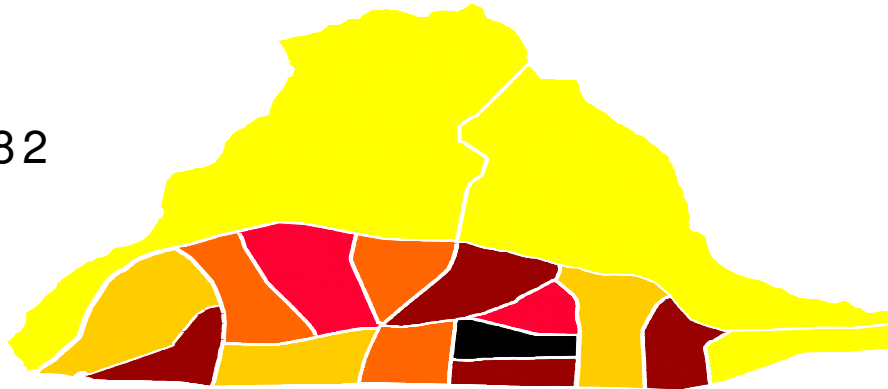


Fuente: Borsdorf, Barh y Janoschaka (2002), expuesto en el estudio "Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana", 2003.

Figura 9: Densidad de Hogares por zonas censales. (hogares por hectárea), comuna de Vitacura,

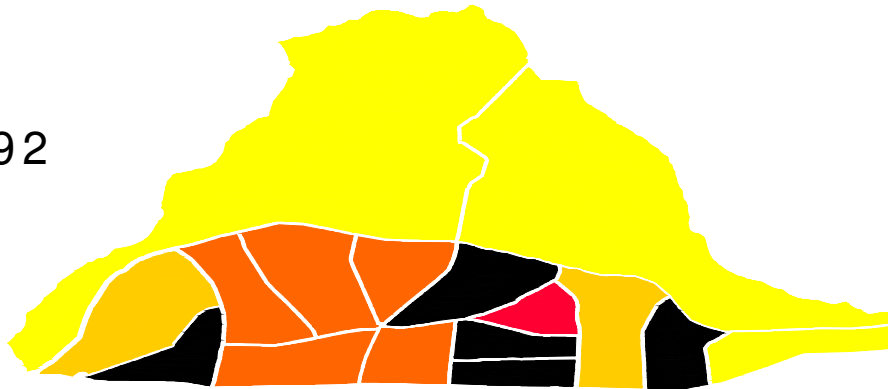
Densidad de Hogares (hogares./Hás)

1982

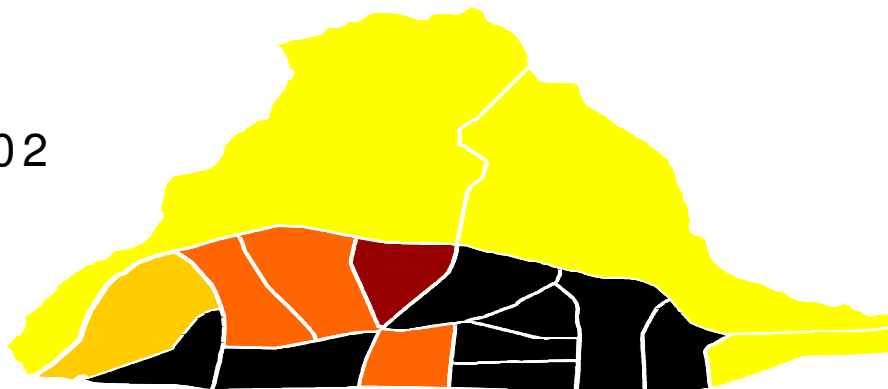


0 <= x < 4.60 17.4 <= x < 19.9 19.95 <= x < 22.5 22.55 <= x < 25.05 25.1 <= x < 27.4 27.5 <= x
Sea x : Hogares/Há por zona censal

1992



2002



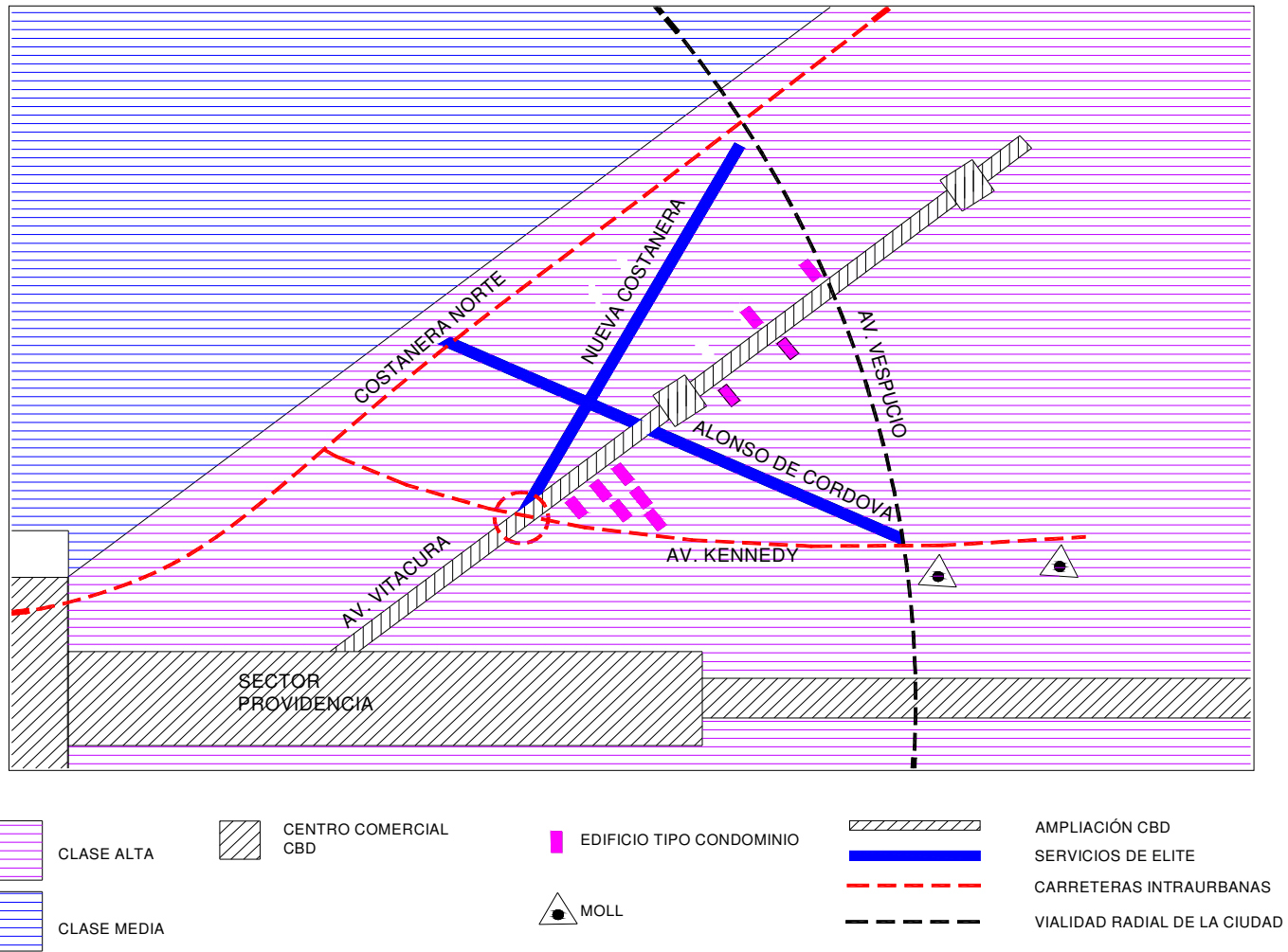
Fuente: Elaboración propia en base a información de INE y la superficie edificable según Plan Regulador Comunal PRCV/93

Figura 23: Gráfica evolutiva de las herramientas de Regulación urbana, Período 1980- 2002, Nivel País, Nivel Metropolitano, Nivel Comuna..

		1980	92	94	95	99	2001	2002
Área en la cual actúa	País	LGUC (con modificaciones)						
		OGUC		OGUC (Modificación estructural)				
	Gran Santiago	PRMS 60, Modificado por DS 420. Ampliación Limite Urbano, de 40.000 a 100.000 Hás..		PRMS 94 (Limitar expansión Santiago- Restricción densidad a 150-300 hab/Hás.)				
	Las Condes	MR-80 Densificación en Vías y no en Áreas			PRCLC/93 Liberalización de Condiciones de Edificación			
	Vitacura	MR-80 Densificación en Vías y no en Áreas				PRCV/93 Establecimiento Áreas de Edificación y de Usos de suelo		
	Lo Barnechea	MR-80 Densificación en Vías y no en Áreas					PRCLB Áreas de Edificación con densidad menor al PRMS y zonas para los Usos de Suelo	
Providencia	PRCP/75 Edificación y Usos de Suelo Controladas por Zona							

Fuente: Elaboración propia.

Figura 22: Esquema Estructural de Vitacura en Sector Nororiente de Santiago de Chile.



Fuente: Elaboración propia.