

## INDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>MODIFICACIÓN N°1 DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA FLORIDA.....</b>	<b>2</b>
2.1	MODIFICACIONES AL TEXTO DE LA ORDENANZA LOCAL .....	3
2.2	MODIFICACIÓN A LOS PLANOS PRLF-1 EDIFICACIÓN Y PRLF-2 USOS DEL SUELO ...	14
<b>3</b>	<b>FORMULACIÓN DE LAS NUEVAS CONDICIONES NORMATIVAS PARA EL SECTOR</b>	
<b>CENTRO</b>	<b>.....</b>	<b>17</b>
3.1	ÁREA SUJETA A MODIFICACIÓN NORMATIVA .....	18
3.2	NORMATIVA VIGENTE.....	20
3.2.1	<i>Plan Regulador Comunal vigente.....</i>	<i>20</i>
3.2.2	<i>Plan Regulador Metropolitano de Santiago.....</i>	<i>25</i>
3.2.3	<i>Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones .....</i>	<i>27</i>
3.2.4	<i>Normativa vigente en comunas vecinas.....</i>	<i>29</i>
3.3	SITUACIÓN ACTUAL DEL CENTRO LA FLORIDA.....	30
3.3.1	<i>Disminución de población.....</i>	<i>30</i>
3.3.2	<i>Diversidad de tamaños prediales y tipologías constructivas.....</i>	<i>31</i>
3.3.3	<i>Localización de comercio y servicios .....</i>	<i>34</i>
3.3.4	<i>Vialidad y transporte.....</i>	<i>36</i>
3.3.5	<i>Incremento sostenido del precio del suelo .....</i>	<i>39</i>
3.3.6	<i>Importancia del Centro La Florida en el contexto metropolitano.....</i>	<i>42</i>
3.4	SÍNTESIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	44
3.5	FUNDAMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA .....	45
3.6	ALTERNATIVAS ESTUDIADAS.....	46
3.6.1	<i>Alternativa 1: Orbitales interiores .....</i>	<i>46</i>
3.6.2	<i>Alternativa 2: Corredores de desarrollo.....</i>	<i>47</i>
3.6.3	<i>Alternativa 3: Triángulo Sur.....</i>	<i>49</i>
3.7	SÍNTESIS Y ACUERDOS: ANTEPROYECTO .....	50
3.8	MODIFICACION NORMATIVA PROPUESTA .....	55
3.8.1	<i>Características de la Zonificación del Centro La Florida.....</i>	<i>55</i>
3.8.2	<i>Descripción de las zonas.....</i>	<i>56</i>
3.8.3	<i>Densidad Libre.....</i>	<i>63</i>
3.8.4	<i>Usos del suelo .....</i>	<i>68</i>
3.8.5	<i>Vialidad .....</i>	<i>69</i>
3.8.6	<i>Espacio público.....</i>	<i>71</i>
<b>4</b>	<b>PROCESO DE PARTICIPACION .....</b>	<b>73</b>
<b>5</b>	<b>EVALUACION AMBIENTAL .....</b>	<b>74</b>

## **1 INTRODUCCIÓN**

La presente memoria explicativa, resume el proceso de modificación realizada al Plan Regulador Comunal Vigente de La Florida, aprobado por Resolución N° 47/2000 del Gobierno Regional Metropolitano, publicado en el Diario Oficial del 17 de Agosto del 2001.

La Municipalidad de La Florida a fines del año 2003 decide introducir cambios a su normativa vigente a la luz de las diversas modificaciones a la Ley General de Urbanismo y Construcciones y su respectiva Ordenanza, que afectan directamente la aplicación y ámbito de la Ordenanza Local. Por otra parte se decide hacer una revisión del texto normativo en el sentido de rectificar errores tipográficos y referencias que impiden su correcta aplicación. Pero la modificación más importante es incorporar a la Ordenanza Local nuevas condiciones normativas que serán aplicables puntualmente a lo que se denomina el Sector Centro La Florida, área que durante los últimos 15 años ha sufrido acelerados cambios –al intensificarse su uso del suelo y al aglomerar una importante actividad comercial y de servicios- que la definen como “la capital suroriente de Santiago”. En palabras del Alcalde Pablo Zalaquett “La idea de este proyecto es convertir a La Florida en un centro cívico, similar al centro de Santiago” (El Mercurio, 21/12/2003). Se trata de fortalecer la transformación urbana de la zona comprendida entre las calles Departamental, La Florida-Alonso de Ercilla, Gerónimo de Alderete y Punta Arenas, en donde los servicios y el comercio deben convivir armónicamente con edificios residenciales.

En este contexto la memoria explicativa abordará ambos procesos, primero explicando las adecuaciones, ajustes y rectificaciones a la Ordenanza Local Vigente, para luego detallar el desarrollo de las etapas de estudio que permitieron generar nuevas condiciones normativas (zonas) para el Sector Centro. Ambos procedimientos originan el texto aprobatorio de la Modificación Plan Regulador Comunal de La Florida.

## **2 MODIFICACIÓN N°1 DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA FLORIDA**

Es primordial para la gestión del territorio que una comuna mantenga sus instrumentos de regulación territorial actualizados y acordes a las necesidades de cada zona. En este contexto, el municipio ha decidido realizar la modificación al Plan Regulador Comunal Vigente, aprobado por Resolución N° 47/2000 del Gobierno Regional Metropolitano y publicado en el Diario Oficial del 17 de Agosto del 2001. Desde su puesta en vigencia, el municipio ha detectado falencias en su ordenanza, que impiden propiciar un desarrollo urbano efectivo en algunas zonas. A esto se suma la modificación de la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones que implica actualizar algunas disposiciones locales.

Lo que propone esta modificación es ajustar, rectificar y actualizar las condiciones normativas definidas en los artículos 7, 9, 10, 11, 12, 15, 18, 25, 27, 29, 30, 32, 34, 36, 38, 39, 40, 41 y 43 de su Ordenanza Local. Además se modifica los planos PRLF-1 de Edificación, PRLF-2 de Usos de Suelo y PRLF-3 de Vialidad y Memoria Explicativa, a partir de lo graficado en los planos PRLF-1/07 de Edificación, PRLF-2/07 de Usos de Suelo y PRLF-3/07 de Vialidad.

Si bien las modificaciones propuestas son esenciales en la gestión urbana de La Florida, la modificación que genera más expectativa, debido a su impacto en el territorio, es el cambio normativo –de usos de suelo y edificación- propuesto para el Sector Centro La Florida, zona comprendida entre las calles Departamental, Alonso de Ercilla, Gerónimo de Alderete y calle Punta Arenas. Para esta área la nueva normativa propone zonas con normas de uso del suelo y edificación conjuntas, que estimulen la transformación de esta zona en un centro de servicios para la zona suroriente de Santiago. Para explicar el proceso de formulación de estas nuevas normas se ha incorporado en esta memoria un apartado que indica el detalle del estudio.

## **2.1 MODIFICACIONES AL TEXTO DE LA ORDENANZA LOCAL**

Las modificaciones al texto de la Ordenanza Local se redactan en 23 puntos, en el Texto Resolutivo de la Modificación N°1 al Plan Regulador Comunal de La Florida. La modificación tiene como eje fundamental corregir actuales falencias del Plan regulador, que han sido detectadas en la medida de que se han aplicado sus normas. Como por ejemplo, modificar usos de suelo prohibidos (como la vivienda, culto) que impide la ejecución de proyectos en determinadas zonas. En otras situaciones se ha visto que falta precisar los actuales requerimientos constructivos como rasantes, subdivisión predial mínima, adosamientos de construcciones, disposición y diseño del mobiliario urbano para discapacitados; entre otros y por último existen errores tipográficos y de referencias mal citadas en el texto de la Ordenanza Local que deben corregirse para su correcta aplicación.

A modo de resumen ejecutivo se describen en el siguiente listado:

1. Artículo 7 “Definiciones”. Se elimina la definición de “área libre” y “mansarda”; y Coeficiente de área libre”.
2. Artículo 9 “Arborización, Calidad Paisajística y Ambiental”. Se reemplazan su texto completo.
3. Artículo 10 “Mobiliario Urbano para Personas Discapacitadas”. Se modifican los numerales 1 y 5 en concordancia con la OGUC.
4. Artículo 11 “Rasantes y Distanciamientos”. Quedan supeditadas a la OGUC y se incluyen distanciamientos para multicanchas dentro de recintos.
5. Artículo 12 “Adosamientos”. Se modifica el texto para adecuarlo a la OGUC.
6. Artículo 14 “Antejardines”. Se modifica el texto para hacer aplicable la prohibición de uso y goce exclusivo del antejardín a ningún departamento, en el caso de edificios en altura acogidos a la Ley N° 19.537 de Copropiedad Inmobiliaria.
7. Artículo 15 “Estacionamientos” Se bajan las exigencias de número de estacionamientos vigentes para algunas actividades, se elimina el numeral 4 y se agregan nuevos numerales (7, 8 y 9) para facilitar la aplicación de las exigencias de estacionamientos.
8. Artículo 18 “Accesibilidad y Desplazamiento en las Edificaciones”. Se agregan disposiciones para los hogares de acogida y las edificaciones destinadas al hospedaje de discapacitados y/o personas de la tercera edad.

9. Artículo 23 “Equipamiento”. Se inserta una excepción de aplicación de este artículo en el Sector Centro.
10. Artículo 24 “Usos del Suelo por Tipo y Escala”. Se inserta una excepción de aplicación de este artículo en el Sector Centro.
11. Se elimina el artículo 25 “Usos del Suelo de Escala Vecinal”. Por modificación de escalas de equipamiento en la OGUC.
12. Artículo 27 “Sala Cuna y Jardín Infantil”. Se especifica el ancho de vías que deben enfrentar estas actividades. Se modifica el numeral 1 y 2.
13. Se elimina el artículo 29 “Establecimientos de Enseñanza Básica y Media” para adecuarlo a lo establecido en la OGUC.
14. Artículo 30 “Capillas de Escala Vecinal”. Rectificación de error tipográfico, en la tabla del numeral 2, columna Superficie predial mínima, a continuación del número “300,00” se agrega la expresión “o más”.
15. Artículo 32 Se reemplaza el texto del artículo y título por “Establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos o gas, Centros de Reparación Automotor y Estaciones de Servicio Automotor”. Se modifican los numerales 3, 4 y 5.
16. Artículo 34 “Zonas”. Se agregan las nuevas zonas que rigen en el Sector Centro: Z-AA1; Z-AA2; Z-AA+CB/CM; Z-AA+CM y Z-AM.
17. Artículo 36 “Áreas de Usos de Suelo”. Se elimina la prohibición del uso vivienda en los numerales 5 (U-EV1) y 6 (U-EV2) y clasifica como “Actividad Complementaria”.
18. Se reemplaza el título del Artículo 38 “Áreas con Normas Conjuntas”. Se elimina la zona R5 Zona de Riesgo Geofísico Asociado a Inundación Recurrente por derogación de la SEREMI MINVU, comunicado al Alcalde La Florida en el ORD N°3971 del 3 de noviembre del 2000 ; y por la Dirección de Obras Hidráulicas en ORD N°1487 del 28 de marzo del 2001. En este artículo además se agregan al listado de zonas, las nuevas zonas del Sector Centro: Z-AA1; Z-AA2; Z-AA+CB/CM; Z-AA+CM, y Z-AM.
19. Artículo 39 “Condiciones de Edificación”. Se rectifican errores tipográficos de vocablos mal escritos y referencias equivocadas. Se elimina la exigencia del frente predial mínimo. Se agregan condiciones de edificación para la vivienda en la zona E-AB5.
20. Artículo 40 “Usos de Suelo Permitidos y Prohibidos” Se rectifican errores tipográficos y referencias equivocadas. Se elimina la prohibición de las actividades de vivienda, culto, servicios profesionales y artesanales de la zona U-EV1, los que pasan a ser parte de los Usos Permitidos de la zona. Se elimina la prohibición de las actividades de vivienda y Servicios profesionales en la zona U-EV2, los que pasan a ser parte de los Usos Permitidos de la zona. Se elimina la prohibición de santuario en la zona U-EC1.
21. Artículo 41 “Zonas con Normas Conjuntas” Se rectifican errores tipográficos de las tablas y se agregan las nuevas normas conjuntas que rigen para el Sector Centro a través de las zonas Z-AA1; Z-AA2; Z-AA+CB/CM; Z-AA+CM, y Z-AM. Se modifican las condiciones de edificación para los ICH, y se rectifica las direcciones del ICH-3 e ICH-7. Se modifican las condiciones de edificación y uso para la zona ESP-1 Manzana Cívica y para la Zona ESP-2. Se incorporan exigencias para el desarrollo

e instalación de propaganda y publicidad en la propiedad pública y/o privada de acuerdo a lo señalado por la Ordenanza Local N°46 y de acuerdo a lo que señala la OGUC en el artículo 2.1.27.

- 22.** Artículo 43 Se reemplaza el texto incorporando las normas mínimas que deben tener las vías de la comuna para el desplazamiento de personas con discapacidad.
- 23.** Artículo 44 “Vialidad Estructurante”. Se modifica las vías del Sector Centro, en la tabla y el plano PRLF-3/07, en el sentido de aumentar o disminuir el ancho entre líneas oficiales y de agregar otras vías a la trama estructurante, como sigue a continuación:

**VIAS EXPRESAS MODIFICADAS**

Nombre de la vía y jerarquía			Desde	Hasta	Modificado del Regulador Vigente	Ancho entre líneas Oficiales			Nº de Pistas	Bandejón o Mediana	N	S	O	P	referencia		Observaciones	
						Vigente (m)	Existente (m)	Propuesto (m)							1.- a eje entre L.O.	2.- eje calzada exist.		
															3.-desde L.O. n/s o/p			
															4.-desde solera n/s o/p			
															5.- otros	Urbanización	forma	
Avda. Americo Vespucio	M14O	E	Av. Departamental	60 mts al norte de eje calle Lanalhue	SI	60,0	89,0	89,0	10	PROYECTO MOP			--	--	---	-	Concesión Vespucio	
Avda. Americo Vespucio	M14O	E	60 mts al norte de eje calle Lanalhue	Alonso De Ercilla	SI	60,0	70,0	70,0	10	PROYECTO MOP			--	--	---	-	Concesión Vespucio	
Avda. Americo Vespucio	M14O	E	Alonso de Ercilla	Froilán Roa	SI	60,0	80,0	80,0	10	PROYECTO MOP			--	--	---	-	Concesión Vespucio	
Avda. Americo Vespucio	M14O	E	Froilán Roa	Nudo Vial (Vicuña Mackenna)	SI	60,0	77,0	77,0	10	PROYECTO MOP			--	--	---	-	Concesión Vespucio	

**VIAS TRONCALES MODIFICADAS**

Nombre de la vía y jerarquía			Desde	Hasta	Modificado del Regulador Vigente	Ancho entre líneas Oficiales			Nº de Pistas	Bandejón o Mediana	N	S	O	P	referencia		Observaciones	
						Vigente (m)	Existente (m)	Propuesto (m)							1.- a eje entre L.O.	2.- eje calzada exist.		
															3.-desde L.O. n/s o/p			
															4.-desde solera n/s o/p			
															5.- otros	Urbanización	forma	
Avda. Vicuña Mackenna Oriente	M12S	T	Av. Departamental	Punta Arenas	SI	56,0	45,0 min/var	50,0 min/var	7	SI			0,0	50,0	5,- Desde línea de cierre y oficial oriente	Ensanche	Con ciclovía	
Avda. Vicuña Mackenna Oriente	M12S	T	Punta Arenas	Mirador Azul	SI	56,0	60, 0 min/var	62, 0 min/var	5-6	SI			0,0	62,0	5,- Línea de Cierro Oriente o su proyección	Existente - Ensanche	Perfil oficial incluye area verde	
Avda. Vicuña Mackenna Oriente	M12S	T	Mirador Azul	Paso El Roble	SI	56,0	45,0 min/var a 54,0 max/var	54,0	5-6	SI			0,0	54,0	5,- Línea oficial o su proyección oriente	Ensanche	Con ciclovía.	
Avda. Vicuña Mackenna Oriente	M12S	T	Paso El Roble	Condominio Terra Mar	SI	56,0	65,28	65,28	8	SI			65,28	0,0	3,- poniente	-	Con ciclovía. Perfil oficial incluye area verde	
Avda. Vicuña Mackenna Oriente	M12S	T	Condominio Terra Mar	Calle Plaza Vespucio	SI	56,0	45,00	56,0 min/var	6	SI			56,0	0,0	3,- poniente	Ensanche	Con ciclovía.	

Nombre de la vía y jerarquía			Desde	Hasta	Modificado del Regulador Vigente	Ancho entre líneas Oficiales			N° de Pistas	Bandejón o Mediana	N	S	O	P	referencia	Observaciones	
						Vigente (m)	Existente (m)	Propuesto (m)							1.- a eje entre L.O.		
															2.- eje calzada exist.		
															3.-desde L.O. n/s o/p	Urbanización	forma
															4.-desde solera n/s o/p		
															5.- otros		
Avda. Vicuña Mackenna Oriente	M12S	T	Calle Plaza Vespucio	Av. Américo Vespucio	SI	56,0	45 min/var	54,0 min/var	4-5	SI			54,0	0,0	3,- poniente	Ensanche-Existente	Con ciclovía.
Calvo Mackenna	T7S	T	Av.Vicuña Mackenna Poniente	Lía Aguirre	SI	30,0	12,0	12,0	2	NO			6,0	6,0	2.-	-	
Santa Raquel	T7S	T	Lía Aguirre	Av. Americo Vespucio	SI	30,0	12,0	12,0	2	NO			6,0	6,0	2.-	-	Área Verde adyacente al Perfil oficial

### VIAS COLECTORAS MODIFICADAS

Nombre de la vía y jerarquía			Desde	Hasta	Modificado del Regulador Vigente	Ancho entre líneas Oficiales			N° de Pistas	Bandejón o Mediana	N	S	O	P	referencia	Observaciones	
						Vigente (m)	Existente (m)	Propuesto (m)							1.- a eje entre L.O.		
															2.- eje calzada exist.		
															3.-desde L.O. n/s o/p	Urbanización	forma
															4.-desde solera n/s o/p		
															5.- otros		
Barcelona		C	Av.Vicuña Mackenna Poniente	Av.Vicuña Mackenna Oriente	SI	20,0	20 max/var	20,0	4	NO	10,0	10,0			2.-	Existente-Ensanche	
Colombia	C15S	C	Vicente Valdés	Gerónimo de Alderete	SI	30,0	25,0	30,0	4	NO			30,0	0,0	3.- poniente	Ensanche	
Exequiel Fernandez		C	Av. Departamental	Mirador Azul	SI	20,0	28 (max/var)	20 (min/var)	4	SI			14,0	14,0	5.- Línea de cierre existente y oficial poniente	-	
Froilán Lagos Sepúlveda		C	Av.Vicuña Mackenna Oriente	Tacna	SI	30,0	20,0	30,0	4	SI	0,0	30,0			3.- norte	Ensanche	Con ciclovía
Froilán Lagos Sepúlveda		C	Tacna	El Peumo	SI	30,0	30,0	30,0	4	SI	0,0	30,0			3.- norte	-	Con ciclovía

Nombre de la vía y jerarquía			Desde	Hasta	Modificado del Regulador Vigente	Ancho entre líneas Oficiales			Nº de Pistas	Bandejón o Mediana	N	S	O	P	referencia		Observaciones
						Vigente (m)	Existente (m)	Propuesto (m)							1.- a eje entre L.O.	2.- eje calzada exist.	
															3.- desde L.O. n/s o/p	Observaciones	
															4.- desde solera n/s o/p	Urbanización	forma
															5.- otros		
Froilán Lagos Sepúlveda		C	El Peumo	Av. Américo Vespucio	SI	30,0	30,0	30,0	4	SI	0,0	30,0			1.-	Ensanche	Con ciclovía
Froilán Roa	C15S	C	Av. Departamental	Mirador Azul	SI	25,0	25,0	30,0	4	NO			15,0	15,0	2.-	Ensanche	
Froilán Roa	C15S	C	Mirador Azul	El Parque	SI	25,0	25,0	30,0	4	SI			14,8	15,2	1.-	Ensanche	
Froilán Roa	C15S	C	El Parque	A. Vespucio	SI	25,0	25,0	30,0	4	SI			30,0	0,0	3.- poniente	Ensanche	
Froilán Roa	C15S		A. Vespucio	Yokohama	SI	25,0	33,0	33,0	6	PROYECTO MOP							
Froilán Roa	C15S	C	Yokohama	Fukushima	SI	25,0	25 máx var	30,0	4	SI			15,0	15,0	1.-	Ensanche	
Froilán Roa	C15S	C	Fukushima	Walker Martínez	SI	25,0	25,0	30,0	4	NO			15,0	15,0	3.- oriente	Ensanche	
Froilán Roa (Martín de Elvira)	C15S	C	Walker Martínez	Vicente Valdés	SI	30,0	18,0	30,0	4	NO			15,0	15,0	2.-	Ensanche	
Gerónimo de Alderete		C	Av. Américo Vespucio	Av. Vicuña Mackenna	SI	30,0	20,0	20,0	4	NO	10,0	10,0			2.-	-	Con ciclovía
Mirador Azul		C	Punta Arenas	Osorno	SI	25,0	12,0	25,0	4	SI	25,0	0,0			3.- sur	Ensanche	El perfil Oficial deberá incluir bandejón o mediana verde
Mirador Azul		C	Osorno	Av. Vicuña Mackenna Poniente	SI	25,0	12 min/var	25,0	4	SI	25,0	0,0			3.- sur	Ensanche	El perfil Oficial deberá incluir bandejón o mediana verde
Mirador Azul		C	Av. Vicuña Mackenna Poniente	Vicuña Mackenna Oriente	SI	25,0	25,0	25,0	4	SI	12,5	12,5			1.-	-	El perfil Oficial deberá incluir bandejón o mediana verde
Mirador Azul		C	Vicuña Mackenna Oriente	Calle 2	SI	25,0	27 min/var	27 min/var	4	SI	variable	13,5			5.- Eje Bandejón	-	Perfil Oficial incluye bandejón

Nombre de la vía y jerarquía	Desde	Hasta	Modificado del Regulador Vigente	Ancho entre líneas Oficiales			Nº de Pistas	Bandejón o Mediana	N	S	O	P	referencia		Observaciones	
				Vigente (m)	Existente (m)	Propuesto (m)							1.- a eje entre L.O.	2.- eje calzada exist.		
													3.- desde L.O. n/s o/p	4.- desde solera n/s o/p		Urbanización
Mirador Azul	C	Calle 2	Froilan Roa	SI	25,0	25,0	25,0	4	SI	12,5	12,5		5.- Eje Bandejón	-	El perfil Oficial deberá incluir bandejón o mediana verde	
Mirador Azul	C	Froilan Roa	Nueva Uno	SI	25,0	25,0	30,0	4	SI	0,0	30,0		3.- Sur	-	El perfil Oficial deberá incluir bandejón o mediana verde	
Punta Arenas	C	Av. Departamental	Av. Vicuña Mackenna Oriente	SI	30,0	12,0	12,0	3	NO			6,0	6,0	2.- eje calzada existente	-	
Punta Arenas	C	Av. Vicuña Mackenna Oriente	Av. Vicuña Mackenna Poniente	SI	30,0	0,0	30,0	4	NO			15,0	15,0	1.-	Apertura	
Punta Arenas	C14S	C	Av. Vicuña Mackenna Poniente	SI	30,0	27 max/var	30,0	4	SI			20,0	10,0	4.- oriente	Ensanche	

### VIAS LOCALES MODIFICADAS

Nombre de la vía y jerarquía	Desde	Hasta	Modificado del Regulador Vigente	Ancho entre líneas Oficiales			Nº de Pistas	Bandejón o Mediana	N	S	O	P	referencia		Observaciones
				Vigente (m)	Existente (m)	Propuesto (m)							1.- a eje entre L.O.	2.- eje calzada exist.	
													3.- desde L.O. n/s o/p	4.- desde solera n/s o/p	
Atahualpa	L	Fresia	Lote 30, villa Presley	SI	15,0	10 m var	15,0	2	NO	0,0	15,0		3.- norte	Ensanche	Área verde adyacente al Perfil Oficial
Don Pepe	L	Av. Américo Vespucio	Av. Vicuña Mackenna	SI	17,0	12,0	12,0	2	NO	6,0	6,0		2.-	-	
El Nazareno	L	Julio Vildósola	Calle Uno	SI	15,0	0,0	15,0	2	NO	15,0	0,0		5.- Deslinde sur lote rol nº1466-1 y según diseño empalme con Calle Uno con 15 metros entre líneas oficiales	Apertura	

Nombre de la vía y jerarquía	Desde	Hasta	Modificado del Regulador Vigente	Ancho entre líneas Oficiales			Nº de Pistas	Bandejón o Mediana	N	S	O	P	referencia		Observaciones	
				Vigente (m)	Existente (m)	Propuesto (m)							1.- a eje entre L.O.	2.- eje calzada exist.		
													3.- desde L.O. n/s o/p	4.- desde solera n/s o/p	Urbanización	forma
Fresia	L	Lote 54. Loteo Millaray	Atahualpa	SI	15,0	12	15,0	3	NO			7,5	7,5	2.-	Ensanche	
Fresia	L	Lía Aguirre	Gerónimo de Alderete	SI	30,5	20	20	4	NO			10,0	10,0	2.-	-	Área verde adyacente al Perfil Oficial
Julio Vildósola	L	Serafín Zamora	Av. Americo Vespucio	SI	0,0	10,0	10,0	2	NO			10,0	0,0	3.- poniente	-	
Paso el Roble	L	Av. Vicuña Mackenna Poniente	Av. Vicuña Mackenna Oriente	SI	20,0	12,0	12,0	2	NO	6,0	6,0			2.-	-	Semi-peatonal
Prolongación Lía Aguirre	L	Lía Agurre	Av. Américo Vespucio	SI	15,0	12,0	12,0	2	NO			12,0	0,0	3.- poniente	-	
Serafín Zamora	L	Av. Vicuña Mackenna Poniente	Av. Vicuña Mackenna Oriente.	SI	28,0	25,0	25,0	3	NO	8.5	16.5			2.-	Ensanche	
Serafín Zamora	L	Av. Vicuña Mackenna Oriente.	Fin de predio Metro Bus	SI	28,0	20,0	20,0	3	NO	10,0	10,0			2.-	-	
Serafín Zamora	L	Fin de predio Metro Bus	Julio Vildósola	SI	28,0	20,0	25,0	4	NO	12,5	12,5			2.-	Ensanche	Con ciclovía
Serafín Zamora	L	A. Vespucio	Alonso de Ercilla	SI	28,0	20,0	25,0	4	NO	12,5	12,5			2.-	Ensanche	Con ciclovía
Serafín Zamora	L	Alonso de Ercilla	Los Cazadores	SI	28,0	20,0	25,0	2	NO	25,0	0,0			3.- Sur	Ensanche	Perfil oficial incluye área verde con ciclovía
Serafín Zamora	L	Los Cazadores	inicio calle Viña del Mar	SI	25,0	0,0	17,0	2	NO	17,0	0,0			5.- desde línea de edificación sur	Ensanche	Perfil oficial incluye área verde con ciclovía
Serafín Zamora	L	inicio calle Viña del Mar	General Yañez	SI	25,0	8,0	25,0	2	NO	0,0	25,0			3.- Norte	Ensanche	Perfil oficial incluye área verde con ciclovía
Serafín Zamora	L	General Yañez	Av. La Florida	SI	25,0	0,0	25,0	2	NO	16,6	8,4			5.-proyección del eje de calle Viña del Mar	Apertura	Perfil oficial incluye área verde con ciclovía

**VIAS Y TRAMOS QUE SE ELIMINAN DE LA VIALIDAD ESTRUCTURANTE VIGENTE**

Nombre de la vía y jerarquía	Desde	Hasta	Modificado del Regulador Vigente	Ancho entre líneas Oficiales			Nº de Pistas	Bandejón o Mediana	N	S	O	P	referencia	Observaciones		
				Vigente (m)	Existente (m)	Propuesto (m)							1.- a eje entre L.O.	Urbanización	forma	
													2.- eje calzada exist.			
5.- otros													3.- desde L.O. n/s o/p	4.- desde solera n/s o/p		
Concepción	L	Walker Martínez	Vicente Valdés	SI	17,0	12 max/var	10,0	2	NO			5,0	5,0	5,0	-	
Concepción	L	Vicente Valdés	Gerónimo de Alderete	SI	17,0	10,0	10 max/var	2	NO			5,0 max /var	5,0	2.-	-	área verde adyacente al perfil oficial
(ex-calle Melchor)	S	Av. Américo Vespucio (caletera sur)	Gaspar	SI	10	10	15	3	NO			5	10	2	Ensanche	
(ex-calle Melchor)	S	Gaspar	Walker Martínez	SI	0	0	15	3	NO			7,5	7,5	1	Apertura	
El Manzano	L	Av. Vicuña Mackenna Pont.	Av. Vicuña Mackenna Ori.	SI	10	10	12	2	NO	6	6			2	Ensanche	Semi-peatonal
Eugenia	L	Av. Vicuña Mackenna Pont.	Av. Vicuña Mackenna Ori.	SI	8	8	12	2	NO	6	6			2	Ensanche	
Filomena Soto	S	Lía Aguirre	Av. Vicuña Mackenna Pont.	SI	0	0	15	3	NO			7,5	7,5	1	Apertura	
Filomena Soto	S	Av. Vicuña Mackenna Pont.	Av. Vicuña Mackenna Ori	SI	14	14	15	3	NO	14,5	0,5			3 - Sur	Ensanche	
Filomena Soto	S	Av. Vicuña Mackenna Ori	Walker Martínez	SI	0	0	15	3	NO			7,5	7,5	1	Apertura	
La Parroquia	L	Walker Martínez	Lote 13, loteo Viviec I	SI	12	12	20	4	NO			6	14	2	Ensanche	
Mauro	L	Eugenia	Av. Vicuña Mackenna Ori.	SI	10	10	12	2	NO	6	6			2	Ensanche	
Membrillar	L	Av. Vicuña Mackenna Pon.	Pudeto	SI	12	12	12	2	NO	6	6			2	-	Semi-peatonal

Nombre de la vía y jerarquía	Desde	Hasta	Modificado del Regulador Vigente	Ancho entre líneas Oficiales			N° de Pistas	Bandejón o Mediana	N	S	O	P	referencia		Observaciones	
				Vigente (m)	Existente (m)	Propuesto (m)							1.- a eje entre L.O.	2.- eje calzada exist.		
													3.-desde L.O. n/s o/p	4.-desde solera n/s o/p		
													5.- otros			
Nueva Cuatro	L	Av. Departamental	Mirador Azul		0	0	20	2	NO			10	10	1	Apertura	
Nueva Homecenter	L	Av. Vicuña Mackenna Pon.	Av. Vicuña Mackenna Ori.	SI	0	0	20	2	NO	10	10			1	Apertura	
Nueva Sur	L	Av. Vicuña Mackenna Pont.	Av. Vicuña Mackenna Ori.	SI	0	0	12	2	NO	6	6			1	Apertura	
Nueva Uno	L	Av. Vicuña Mackenna Pont.	Pudeto	SI	0	0	12	2	NO	6	6			1	Apertura	Semi-peatonal
Oscar Böhme	L	El Nazareno	Walker Martínez	SI	12	12	15	3	NO			7,5	7,5	2	Ensanche	
Pudeto	L	Av. Vicuña Mackenna Ori	Pudeto (fin de calle)	SI	0	0	15	2	NO			7,5	7,5	1	Apertura	Semi-peatonal
Pudeto	L	Pudeto (fin de calle)	Barcelona	SI	15	15	15	2	NO			7,5	7,5	2	-	Semi-peatonal
Rodrigo Velasco	L	Las Acacias	Av. Vicuña Mackenna	SI	10	10	20	4	NO	8	12			2	Ensanche	
Rupanco	L	Punta Arenas	Calvo Mackenna	SI	12	12	12	2	NO	6	6			2	-	
Rupanco	L	Calvo Mackenna	Av. Vicuña Mackenna Pon.	SI	0	0	12	2	NO	6	6			1	Apertura	
San Alfonso	L	Av. Vicuña Mackenna Pon	Av. Vicuña Mackenna Ori	SI	12	12	12	2	NO	6	6			2	-	
San Antonio	L	Calvo Mackenna	García Lorca	SI	12	12	20	3	NO	10	10			2	Ensanche	Con ciclovia
Santa Patricia	L	Av. Vicuña Mackenna Pon.	Av. Vicuña Mackenna Ori.	SI	6 / 7	6 / 7	12	2	NO	6	6			1	Ensanche	Semi-peatonal

**VIAS Y TRAMOS QUE SE INTEGRAN A LA VIALIDAD ESTRUCTURANTE VIGENTE**

Nombre de la vía y jerarquía			Desde	Hasta	Modificado del Regulador Vigente	Ancho entre líneas Oficiales			Nº de Pistas	Bandejón o Mediana	N	S	O	P	referencia		Observaciones	
						Vigente (m)	Existente (m)	Propuesto (m)							1.- a eje entre L.O.	2.- eje calzada exist.		
															3.-desde L.O. n/s o/p			
															4.-desde solera n/s o/p			
															5.- otros	Urbaniza-ción	forma	
Las Palmas		C	Nueva Uno	Exequiel Fernández	SI	0,0	0,0	30,0	4						5.- según diseño	Apertura	El perfil Oficial deberá incluir bandejón o mediana verde	
Las Pataguas		L	Av. Parque	Inicio pasaje LaS Pataguas	SI	0	0	25,0	4	NO			12,5	12,5	5.- según diseño	Apertura	El perfil Oficial deberá incluir bandejón o mediana verde	

## 2.2 MODIFICACIÓN A LOS PLANOS PRLF-1 EDIFICACIÓN Y PRLF-2 USOS DEL SUELO

Se han introducido además modificaciones a los planos PRLF-1 Edificación, PRLF-2 usos de suelo y PRLF-3 Vialidad, éste último solamente en el Sector Centro. Los cambios tienen que ver principalmente con rectificar errores de delimitación de zonas y en otros casos para reconocer usos de suelo que existen en algunas zonas, sin embargo no se encuentran permitidos y eso impide otorgar permisos de edificación.

Las modificaciones se han graficado en los planos PRLF-1/07 Edificación, PRLF-2/07 usos de suelo y PRLF-3/07 Vialidad, y delimitados en 5 polígonos donde se individualizan las áreas que cambian su normativa. Los polígonos se han identificado como Sector Centro, A, B, C, D y E, sus límites están descritos en el texto aprobatorio. A continuación se resumen las modificaciones en cada caso:

1. **Sector Centro:** en esta área se modifica la normativa completamente, lo más relevante se relaciona con que lo que para el Plan Regulador vigente estaba representado por zonificaciones distintas de uso y edificación, lo que se propone es fusionarlos en una sola área. Las intervenciones más importantes realizadas a los planos al interior del área del Sector Centro son:
  - Reducción del gravamen del área afecta de la zona ICH-9 Inmueble de Conservación Histórica, correspondiente al Instituto Secular Hermanas Marianas de Schöenttat. Ubicado en La Concepción s/n. La superficie desafectada corresponde a los predios al sur de calle Vicente Valdés. Éstos deberán aplicar la nueva normativa definida para el Sector Centro, en este caso la indicada para la zona Z-AM, Zona de Edificación Aislada de Altura Media. En este inmueble se ha desafectado los predios al sur de calle Vicente Valdés porque no tenían inmuebles que ameritaran la conservación, allí existen viviendas particulares que no tienen vinculación con el Santuario de Schöenstatt.
  - Reducción del gravamen del área afecta de la zona ICH-13 Inmueble de Conservación Histórica, correspondiente a la Parroquia San Vicente de Paul. Ubicado en Avda. Vicuña Mackenna con calle Walter Martínez. La superficie desafectada deberá aplicar la nueva normativa definida para el Sector Centro, en este caso la indicada para la zona Z-AA+CB/CM, Zona de Edificación Aislada Alta con continuidad baja y media. En este inmueble se dejó la afectación supeditada solamente a la edificación de la iglesia, ya que en el Plan Regulador vigente, consideraba parte de la construcción del colegio que no formaba parte del conjunto arquitectónico. Esta situación limitaba la posibilidad de mejoramiento de éste último en desmedro de las necesidades del establecimiento educacional.
  - Se identifica como Área AV4 Avenida Parque, el gravamen del Parque Vicuña Mackenna Oriente, se reconoce el área verde construida por el mall Plaza Vespucio.
  - También se modifica el plano PRLF-3 de vialidad estructurante, en el sentido de incorporar las modificaciones señaladas en la tabla del artículo 44 de la

Ordenanza Local. Se actualiza la vialidad solamente del Sector Centro, el resto de la comuna permanece en su situación vigente.

2. **Polígono A:** se modifica el plano de Usos de Suelo PRLF-2, en los predios comprendidos entre las calles Av. Los Castaños y calle Los Cerezos, de uso actual U-lec industrial y de almacenamiento inofensivo el que se sustituye por el U-EC1 “Uso preferente de equipamiento comunal N°1”. Asimismo, se modifica el plano PRLF-1 al que se aplican las condiciones de edificación E-AM1 Edificación aislada de densidad media N°1. El uso industrial en esta zona es puntual y supeditado exclusivamente a este lugar de almacenaje de maderas que se encuentra en franca retirada, por lo que mantener ese uso significa generar condiciones para nuevamente se localice allí una industria, en un lugar rodeado de vivienda. Para el municipio representa una oportunidad modificar el uso, ya que se generarían condiciones para la vivienda y equipamiento exclusivo, mejorando indudablemente las condiciones de calidad de vida del barrio.
3. **Polígono B:** se modifica los planos PRLF-1 de Edificación y PRLF-2 de Uso de Suelo, reduciendo el gravamen del área afecta de la zona ICH-4 Inmueble de Conservación Histórica, correspondiente al Seminario Misional del Verbo Divino, predio Rol N° 7000-42. Ubicado en Avda. La Florida N° 8882. Asimismo se modifica la misma materia en la ficha respectiva, correspondiente al “Anexo Inmuebles de Conservación Histórica”. La superficie desafectada deberá aplicar el uso de suelo U-Vev-3 “Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal N°3”; U-EC-3 “USO Preferente De Equipamiento comunal N°3” y las condiciones de edificación E-AM3 “Edificación aislada de densidad media N°3”. En este inmueble se ha disminuido la su perficie afectada, debido a que el gravamen afectaba espacios del terreno que no tenían interés patrimonial. Se ajustó al edificio y el jardín que rodea la edificación misma y que son el motivo de protección del ICH, manteniendo el sentido de resguardar el patrimonio cultural e histórico de la comuna.
4. **Polígono C:** se modifica los planos PRLF-1 de Edificación y PRLF-2 de Uso de Suelo, reduciendo el gravamen del área afecta de la zona ICH-8 Inmueble de Conservación Histórica, correspondiente a la Casa Fundo Antiguo. Ubicado en Avda. La Florida N° 8220. La superficie desafectada deberá aplicar el uso de suelo U-Vev-3 “Uso Preferente Vivienda y Equipamiento Vecinal N°3” y las condiciones de edificación E-AM3 “Edificación aislada de densidad media N°3”. En este inmueble se ha disminuido la superficie afectada, debido a que el gravamen afectaba espacios del terreno que no tenían interés patrimonial y que en este caso no presentaban edificaciones, ni jardines, ni ningún elemento de interés que ameritara protección y resguardo. Se ajustó al edificio y el jardín que rodea la edificación misma y que son el motivo de protección del ICH, manteniendo el sentido de resguardar el patrimonio cultural e histórico de la comuna.
5. **Polígono D:** se modifica el plano de Usos de Suelo PRLF-2, en el predio Rol N° 2674-12, correspondientes a la industria CIMET-SINDELEN, de uso actual U-EC2 Uso preferente de equipamiento comunal N°2, el que se sustituye por el U-lec “Uso industrial inofensivo y de equipamiento comunal”. Asimismo, se modifica el plano PRLF-1 y se aplican las condiciones de edificación E-AI1 Edificación aislada industrial N°1. Se reconoce el uso existente en el predio hace 20 años es una industria que

funciona en óptimas condiciones y no representa peligro para la población del entorno porque es inofensiva.

6. **Polígono E:** se modifica el plano de Usos de Suelo PRLF-2, en cuanto a eliminar el gravamen de área verde (PL) del predio rol N° 3263-29 localizado en la intersección de las calles General Arraigada y Río Tirúa, y se aplican las condiciones de U- Vev4 “Uso preferente vivienda y equipamiento vecinal N°4”. Asimismo, se modifica el plano PRLF-1 al que se aplican las condiciones de edificación E-AM1 Edificación aislada de densidad media N°1. Este es un predio donde hoy existe equipamiento comercial vecinal que se encuentra congelado por el uso vigente. La superficie a desafectar corresponde a una porción del total del área verde gravada y es un 6%, es decir unos 265 m<sup>2</sup>. El total de la superficie del área verde es de 3800 m<sup>2</sup> aproximadamente, al desafectar el predio señalado quedaría unos 3535 m<sup>2</sup> bajo el uso de área verde.

### **3 FORMULACIÓN DE LAS NUEVAS CONDICIONES NORMATIVAS PARA EL SECTOR CENTRO**

A fines del año 2003, la Municipalidad de La Florida tomó la decisión de actualizar el Plan Regulador Comunal vigente, con el objetivo de acoger en la normativa los acelerados cambios que ha experimentado el Centro La Florida, que en la actualidad reúne la mayor superficie comercial construida en toda la zona sur de la Capital. Con esta modificación se busca generar condiciones - edificatorias y de uso del suelo - para que el centro de la Comuna, se convierta en la “capital del sector suroriente de Santiago”.

En palabras del Alcalde Pablo Zalaquett “La idea de este proyecto es convertir a La Florida en un centro cívico, similar al centro de Santiago” (El Mercurio, 21/12/2003). Se trata de fortalecer la transformación urbana de la zona comprendida entre las calles Departamental, La Florida-Alonso de Ercilla, Gerónimo de Alderete y Punta Arenas, en donde los servicios y el comercio deben convivir armónicamente con edificios residenciales.

Este objetivo está respaldado por el proceso de transformación que se ha producido ya en este sector, y que se refleja en el incremento de la construcción de edificios de departamentos, la instalación de dos grandes centros comerciales (mall Plaza Vespucio y Mall Florida center), además de bancos, financieras, comercio minorista, servicios públicos y privados y variados equipamientos.

Sumado al perfil de las actividades económicas que dinamizan el sector, la extensión de la red de Metro hacia Puente Alto (línea 4) y Providencia (Línea 4A), y la transformación de Américo Vespucio en una autopista urbana de alto estándar, aumentan las ventajas competitivas del Centro la Florida en el contexto metropolitano.

La Florida es un caso paradigmático en el desarrollo urbano de Santiago, ya que es el primer centro que se consolida fuera del eje Alameda-Providencia-Las Condes, alejado del centro histórico y de los sectores de altos ingresos de la ciudad. Desde mediados de los ochenta la comuna experimentó un intenso *boom* inmobiliario, en particular en sus zonas de expansión urbana, que la mantuvo en los primeros lugares de construcción y venta de viviendas unifamiliares en el área metropolitana. Desde fines de los noventa se ha iniciado con fuerza la construcción residencial en altura, manteniendo la importancia en el ranking de la construcción.

Si bien en otras comunas se produjo una tendencia similar, sólo en La Florida se intensifica el desarrollo urbano a partir de la concentración de comercio y servicios, particularmente la construcción del mall Plaza Vespucio a principios de los noventa, plataforma comercial que le da un ámbito de influencia intercomunal a esta zona.

Este cúmulo de situaciones exige de parte del municipio actualizar su normativa para fortalecer el desarrollo inmobiliario, la localización de nuevo equipamiento, la reconversión del uso del suelo y la articulación del espacio público, mediante normas que favorezcan estos procesos pero eviten sus impactos negativos.

En función de dichos procesos urbanos, los objetivos del estudio de Modificación del Plan Regulador Comunal son:

1. Diseñar una normativa que permita armonizar la transformación en un centro de servicios metropolitano con la permanencia de zonas residenciales, resguardando la calidad del espacio público y evitando la generación de externalidades negativas sobre los residentes.

2. Favorecer el proceso de renovación urbana de la zona centro, mediante el diseño de condiciones normativas adecuadas para la edificación en altura y densificación, acompañado de una estructura vial y un sistema de espacios públicos que permitan acoger nueva población.
3. Proponer una estructura vial del área, que asegure la integración del Sector Centro a nivel local, comunal e intercomunal, genere las capacidades viales necesarias para un incremento sustancial de la intensidad de las distintas actividades del Sector, manteniendo un adecuado equilibrio entre la máxima densidad posible con las menores transformaciones viales.
4. Conformar un sistema de espacios públicos que permita recorridos y detenciones, que articule flujos vehiculares, peatonales y de ciclistas con áreas verdes y lugares de esparcimiento, favoreciendo la ocupación de estos espacios por la comunidad.
5. Garantizar la sustentabilidad ambiental del desarrollo urbano propuesto, mediante la realización de una evaluación ambiental estratégica, que permite la incorporación de la dimensión ambiental desde la etapa de diagnóstico

Resolver las dificultades que presenta la normativa vigente para el desarrollo de proyectos específicos, adecuándola a los cambios y tendencias actuales.

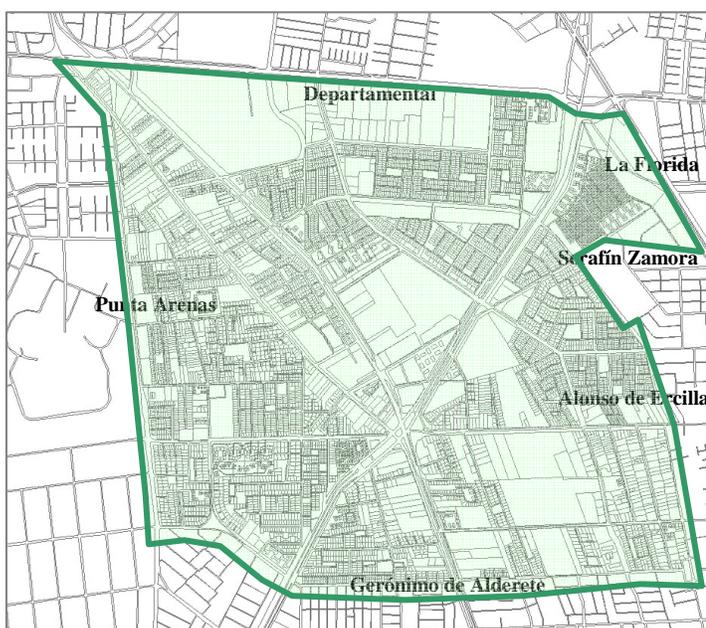
### **3.1 ÁREA SUJETA A MODIFICACIÓN NORMATIVA**

El área en la cual se propone modificar la normativa vigente se localiza en el extremo norponiente de la comuna de La Florida.

Corresponde al polígono delimitado por Avenida Departamental por el norte, Avenida La Florida, Serafín Zamora y Alonso de Ercilla por el oriente, Gerónimo de Alderete por el sur y Avenida Punta Arenas por el poniente. En el caso de Alonso de Ercilla y Gerónimo de Alderete, el límite 50 metros al oriente y sur de cada uno de esos ejes, para aunar las tipologías constructivas a ambos lados de estas calles (Figura 1).

La superficie que abarca este polígono es de 466 há y representa el 6,7% de la superficie comunal.

Figura 1: Límites del Sector Centro



El límite del Sector Centro, área a la que se le modifican en su totalidad las condiciones normativas vigentes, está comprendida por la línea poligonal cerrada definida por los puntos que van del 1 al 10. Estos puntos se grafican en los planos PRLF-1/07-B de edificación y PRFL-2/07-B usos de suelo y de modificación del plano PRLF-3/07-B Vialidad y se describen con sus respectivos tramos en la siguiente tabla:

<b>Punto</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tramo</b>	<b>Descripción del tramo</b>
1	Ubicado en la intersección del eje Av. Vicuña Mackenna Poniente con el eje de avenida Departamental	Puntos 1 – 2	Eje de Avenida Departamental que une los puntos 1 y 2
2	Ubicado en la intersección del eje de Av. Departamental con el eje de Av. La Florida	Puntos 2 – 3	Eje de Avenida La Florida que une los puntos 2 y 3
3	Ubicado en la intersección del eje de Av. La Florida y la proyección del eje de calle El Parque	Puntos 3 – 4	Eje y proyección del eje de calle El Parque que une los puntos 3 y 4
4	Ubicado en la Intersección del eje de calle El Parque con el eje de calle Serafín Zamora	Puntos 4 – 5	Eje de calle Serafín Zamora que une los puntos 4 y 5
5	Ubicado en la intersección del eje de calle Serafín Zamora con el eje de calle Alonso de Ercilla	Puntos 5 – 6	Eje de calle Alonso de Ercilla que une los puntos 5 y 6

<b>Punto</b>	<b>Descripción</b>	<b>Tramo</b>	<b>Descripción del tramo</b>
6	Ubicado en la intersección del eje de calle Alonso de Ercilla con el eje de calle Salamanca	Puntos 6 – 7	Eje de calle Salamanca que une los puntos 6 y 7
7	Ubicado en la intersección del eje de calle Salamanca la línea paralela trazada a 65 metros del eje de calle Alonso de Ercilla	Puntos 7 – 8	Línea paralela trazada a 50 metros al oriente del eje de calle Alonso de Ercilla que une los puntos 7 y 8
8	Ubicado en la intersección entre la línea paralela trazada a 50 metros al oriente del eje de calle Alonso de Ercilla y la línea paralela trazada a 50 metros al sur del eje de calle Gerónimo de Alderete	Puntos 8 – 9	Línea paralela trazada a 50 metros al sur del eje de calle Gerónimo de Alderete que une los puntos 8 y 9
9	Ubicado en la intersección de la línea paralela trazada a 50 metros al sur del eje de calle Gerónimo de Alderete con eje de la Av. Punta Arenas	Puntos 9 – 10	Eje de Av. Punta Arenas que une los puntos 9 y 10, coincidente con el límite comunal.
10	Ubicado en la intersección del eje de Av. Punta Arenas con el eje de Avenida Vicuña Mackenna Poniente	Puntos 10 – 1	Eje de Avenida Vicuña Mackenna Poniente entre puntos 10 y 1, coincidente con el límite comunal.

## 3.2 **NORMATIVA VIGENTE**

### 3.2.1 **Plan Regulador Comunal vigente**

El Plan Regulador Comunal de La Florida está vigente desde el año 2001. De acuerdo a lo definido en el artículo 34 de la ordenanza local, las zonas del Plan Regulador están conformadas por dos “áreas” superpuestas: **Áreas de Características De Edificación**, cuya sigla es la letra “E”, y **Áreas de Usos De Suelo**, cuya sigla corresponde a la letra “U”.

En segundo lugar, existen zonas que se denominan “Zonas con Normas Conjuntas”, vale decir, que tienen edificación y usos de suelo particulares para esa zona. Estas son las “AV” Zonas de Equipamiento de Áreas Verdes; “ERD” Zonas de Equipamiento Recreacional y Deportivo; “ESP” Zonas de Especiales; “RI” Zonas de Resguardo de Infraestructura; “R” Zonas de Restricción; “PEDC-3” Zona de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado; y “ICH” los Inmuebles de Conservación Histórica.

#### Definición de áreas y zonas en el sector centro

La zonificación correspondiente al área del Sector Centro, está conformada por 7 áreas, 5 zonas con norma conjunta y 3 inmuebles de conservación histórica. Estas condiciones se describen brevemente a continuación, para ello se considerará como área de análisis la que delimite el uso de suelo, a partir de la cual se identificará las posibilidades constructivas presentes.

### **Área U-Vev3** (Uso preferente vivienda y equipamiento vecinal N° 3).

Esta área corresponde a los sectores localizados al Oriente de Froilán Roa, al Sur de Tte. de Marina Rolando Froden, Poniente de Av. Vicuña Mackenna Poniente y en un sector puntual sobre el costado Oriente de Av. Vicuña Mackenna. En ella se permite el uso residencial preferentemente, y los usos de suelo asociados a equipamiento en escalas vecinal y comunal. Sólo el uso de suelo para equipamiento de educación se permite en todas las escalas.

Se prohíben un número significativo de usos de suelo, asociados a centros de formación técnica en general; estadios, canchas de intercomunal y metropolitano, así como salas de bolos y pool; comercio de la misma escala; y los servicios artesanales, que generan incompatibilidades con el uso residencial.

A su vez las “áreas de edificación” que se encuentran en esta área son del tipo:

**E-AB3**, que define las condiciones de desarrollo de los sectores que colindan con Froilán Roa y al Sur-Oriente y Poniente de Fresia, en la periferia del área de estudio. Con una edificación aislada de baja densidad (densidad máxima aproximada de 40 hab/Há ) en superficies prediales mínimas de 300 m<sup>2</sup> (residencial) ,150 y 200 m<sup>2</sup> (DFL2) y 1000 m<sup>2</sup> para equipamiento; complementado con una altura máxima de 7 m.

Uno de los sectores donde se aplica este tipo de área de edificación se encuentra entre los ejes viales Av. Vicuña Mackenna Oriente y Froilán Roa, entre dos áreas de edificación de altas densidades próximas a su vez a los malls Plaza Vespucio y Florida Center.

**E-AM2**, esta área localizada en un solo sector al sur de Vicente Valdés, en la periferia del área de estudio, permite una densidad media (520 Hab/Há de máxima aproximada), con superficies prediales mínimas de 1000 m<sup>2</sup> (vivienda), 350 m<sup>2</sup> (DFL2) y 1000 m<sup>2</sup> (equipamiento); y con alturas máximas de 9 y 7 m. para vivienda y equipamiento respectivamente.

**E-AM3**, localizada fundamentalmente al poniente del eje Vicuña Mackenna, y en sectores al sur , al norponiente de Américo Vespucio y al norponiente de Viña Mackenna (predios aislados), esta área con superficies prediales mínimas de 2000 m<sup>2</sup> (vivienda), 350 m<sup>2</sup> (DFL2) y 1000 m<sup>2</sup> (equipamiento); con alturas de 12 y 14 m respectivamente y densidad media de 740 Hab/Há).

**E-AA1 y E-AA2**, con edificaciones aisladas con alta densidad (1200 y 1700 hab/Há respectivamente), presentan condiciones similares de edificación y se localizan en el borde oriente de Av. Vicuña Makenna Oriente y en el borde poniente de Punta Arenas.

**E-AA1+CB**, con edificaciones que constituyan una placa continua de alturas máximas de 7 m y sobre ésta, aislada con un máximo de 22 m. Es una zona que permite alta densidad (1200 hab/Há máxima aproximada) se asocia a dos

grandes paños localizados en el sector poniente de Av. Vicuña Mackenna y entre el par vial conformado por los ejes de esta Avenida (Oriente y Poniente).

**Área U-Vev4** (Uso preferente vivienda y equipamiento vecinal N° 4).

En esta área el uso de suelo que se potencia es vivienda, complementada con equipamiento de todo tipo y de escalas fundamentalmente vecinal y comunal. Otros usos de suelo permitidos son la industria y almacenamiento, vialidad, transporte y telecomunicaciones. Se prohíben los depósitos de buses, terminales de locomoción colectiva, edificios de estacionamientos, los equipamientos comerciales a escala intercomunal y metropolitana.

Esta área presenta condiciones de edificación únicas para sus tres sectores localizados entre las calles Mirador Azul y el Parque, en Esperanza con Av. Departamental (colindante al área industrial), y en un sector al sur-oriente de Av. Departamental.

El área de edificación que se aplica a este sector es E-AB3 que plantea edificaciones aisladas con densidades bajas de 232 Hab/Há aproximadamente y superficies prediales de 300 m<sup>2</sup> (vivienda), 200 y 150 m<sup>2</sup> (DFL2) y 1000 m<sup>2</sup> (equipamiento), y con alturas máximas de 7 m.

**Área U-EV1** (Uso preferente equipamiento vecinal N° 1).

Con un uso de suelo destinado para el equipamiento de diverso tipo y escalas vecinal y comunal, excluyendo culto, servicios profesionales y artesanales, e industria y almacenamiento. Esta área presenta una condición de edificación E-AB5, que está asociada a edificaciones aisladas en predios existentes con alturas máximas de 10,5 m.

**Área U-EC2** (Uso preferente de equipamiento comunal N° 2).

Este uso de suelo se encuentra asociado a variadas condiciones de edificación. Abarca la superficie al sur del cruce Vicuña Mackenna y Américo Vespucio E-AM3, E-AA1, E-AA1+CB ; y en las intersecciones de Vespucio con Froilán Roa y Departamental, E-AA2+CB.

Estas áreas presentan edificaciones de tipo aislada con densidades medias y altas (máximas aproximadas desde 740 hab/Há hasta 1400 hab/Há) ; con superficies prediales que oscilan entre 2000 y 2500 m<sup>2</sup> (vivienda), 350 m<sup>2</sup>(DFL2) y 1000 m<sup>2</sup> (equipamiento). Las alturas permitidas son de hasta 46 m y los agrupamientos son fundamentalmente aislados o con posibilidad de continuo hasta 7 m de altura y aislado sobre esta altura.

Mientras que los otros dos sectores al norte de Américo Vespucio, presentan respectivamente edificaciones aisladas de densidad media con alturas hasta 7 m (sector Av. El Parque); y edificaciones aisladas y continuas hasta 7 m y aislada sobre esta altura con densidades altas (sector Froilán Roa).

El sector de Vicuña Mackenna plantea el desarrollo de grandes polos de equipamientos en torno a los nodos de intersección de ejes viales importantes complementados con estaciones de metro. Esta situación se replica en menor medida y escala en los otros dos sectores.

### **Área U-EC3 (Uso preferente de equipamiento comunal N°3).**

Esta área de usos de diverso tipo como vivienda, equipamiento de escala vecinal, comunal y metropolitano, en algunos casos, prohíbe el desarrollo de usos de suelo de almacenamiento e industria, de vialidad, transporte y telecomunicaciones, y de algunos equipamientos.

Las edificaciones, definidas por el área E-AA1 se disponen de forma aislada, con superficies prediales mínimas de 2000 m<sup>2</sup> (vivienda), 350 m<sup>2</sup> (DFL2) y 1000 m<sup>2</sup> (equipamiento). Las densidades son altas de 1200 hab/Há aproximadamente, en alturas máximas de 22 m.

Estas condiciones se aplican sobre ambos costados de la Av. Walker Martínez en su tramo más al oriente del área de estudio, continuando la tendencia edificaciones de altura a los ejes viales importantes. Lo interesante es la presencia de sectores de densidad baja al norte del mismo. Se podría esperar un desarrollo transicional, sobre todo si se considera la importancia del eje Froilán Roa, que en algunos tramos de su trayectoria presenta sectores de alta densidad.

### **Área U-ER (Uso preferente de equipamiento intercomunal y/o metropolitano)**

Área claramente asociada a las potencialidades de la intersección de los ejes viales Avenidas Vicuña Mackenna y Américo Vespucio, que son de carácter intercomunal y metropolitano. Sumado a esto, la dinámica de la Líneas actuales y futuras de Metro y sus respectivas estaciones, potencian la construcción de equipamiento de gran escala y vivienda de alta densidad.

Las áreas de edificación que la componen son: E-AA1, E-AA2, E-AA3, E-AA1+CB y E-AA3+CB. Estas edificaciones son fundamentalmente aisladas, pero existe la posibilidad de construir placa continua hasta 7 m de altura y aislada sobre ésta; con superficies que van desde 2000 hasta 2500 m<sup>2</sup> (vivienda), de 1000 a 2500 m<sup>2</sup> (equipamiento) y 350 m<sup>2</sup> para tipología DFL2; con densidades altas desde 1200 hasta 1700 hab/Há, y con alturas máximas desde los 22 hasta los 46 m.

### **Área U-IEC (Uso preferente industrial inofensivo y equipamiento comunal).**

Localizada en la periferia norte del área de estudio, entre Av. Departamental y Mirador Azul, esta área corresponde al desarrollo del uso industrial y de almacenamiento complementado con los servicios artesanales, comercio minorista, áreas verdes y vialidad, transporte y telecomunicaciones. Los primeros usos se plantean en escalas comunales fundamentalmente, mientras que los últimos se presentan a una escala comunal e intercomunal.

Las condiciones de edificación de esta área (E-AI1), se definen con superficies prediales mínimas de 2000 m<sup>2</sup> (comunal) y 5000 m<sup>2</sup> (intercomunal). Su emplazamiento debe ser aislado con alturas máximas de 12 m.

### **AV1.1. Parque la Florida**

En este parque se permiten usos de suelo de áreas verdes, deporte y recreación, culto, cultura y científico, esparcimiento y turismo al aire libre en todas las escalas. Se prohíben

ciertos usos acotados y las condiciones de edificación plantean edificaciones en el predio con un máximo de ocupación del 5%.

Estas zonas de parques son de vital importancia dentro de la trama y funcionamiento del área de estudio y de la comuna en general.

#### **Zona AV4 Avenidas Parque**

Estas avenidas parques se acotan y definen en sus usos y condiciones de edificación en el PRMS. Su localización al sur de la Av. Alonso de Ercilla, abajo del área transicional entre el uso industrial y el de vivienda y su conexión directa con otros usos compatibles y colindantes, lo transforman en un elemento de transición con un adecuado tratamiento de espacio público que ayuda a solventar las demandas de área verde del sector en cuestión, además de potenciar posibles ejes y corredores de áreas verdes con equipamiento complementario hacia otros sectores del área de estudio.

#### **ESP-1 Manzana Cívica, Av. Vicuña Mackenna**

Esta zona permite usos de suelo asociados a equipamiento comunal e intercomunal, como centros de educación, médicos, culturales, servicios municipales, deportivos y financieros. Y sus condiciones de edificación permiten el emplazamiento de construcciones aisladas, pareadas o continuas con un coeficiente de ocupación de suelo (0,4%).

#### **ESP-2 Terrenos Consultorio, Av. El Parque con Froilán Roa**

Esta zona sólo permite el uso de salud en todas sus escalas, con prohibición de clínicas veterinarias, y con condicionantes de edificación definidas por el Área E-AB5: con un coeficiente de ocupación del 0,5 % con una altura máxima de 10,5 m.

Esta zona conjuntamente con la zona de área verde, Avenida Parque AV-4, conforman una franja de verde que favorece al sector de vivienda que las colinda.

#### **RI-1.1. Serafín Zamora con Av. Vicuña Mackenna; donde se ubica el rodoviario de la estación terminal de la Línea 5 de Metro.**

En esta zona se permiten usos complementarios a este tipo de infraestructura: áreas verdes, comercio minorista, esparcimiento y turismo, servicios públicos, servicios profesionales y artesanales, vialidad, transporte y telecomunicaciones, en escalas vecinal, comunal e intercomunal.

Las condiciones de edificación permiten construcción continua hasta 7 m. de altura y aislado sobre esta altura, en superficies prediales mínimas de 2500 m<sup>2</sup>., con alturas máximas de 46 m.

### **Inmuebles de Conservación Histórica**

Para estos inmuebles se definen condiciones o normas especiales que permitan su adecuado manejo y mantenimiento como edificaciones de carácter histórico dentro de la trama urbana comunal.

Estas edificaciones son las siguientes:

- **ICH-1:** Ilustre Municipalidad de La Florida, actual edificio de la Alcaldía y parque, Av. Vicuña Mackenna Poniente N°7210.
- **ICH-9:** Instituto Secular Hermanas de Schoenstatt, conjunto de edificios y parques, La Concepción s/n.
- **ICH-13:** Parroquia San Vicente de Paul, Av. Vicuña Mackenna con Walker Martínez.

### 3.2.2 Plan Regulador Metropolitano de Santiago

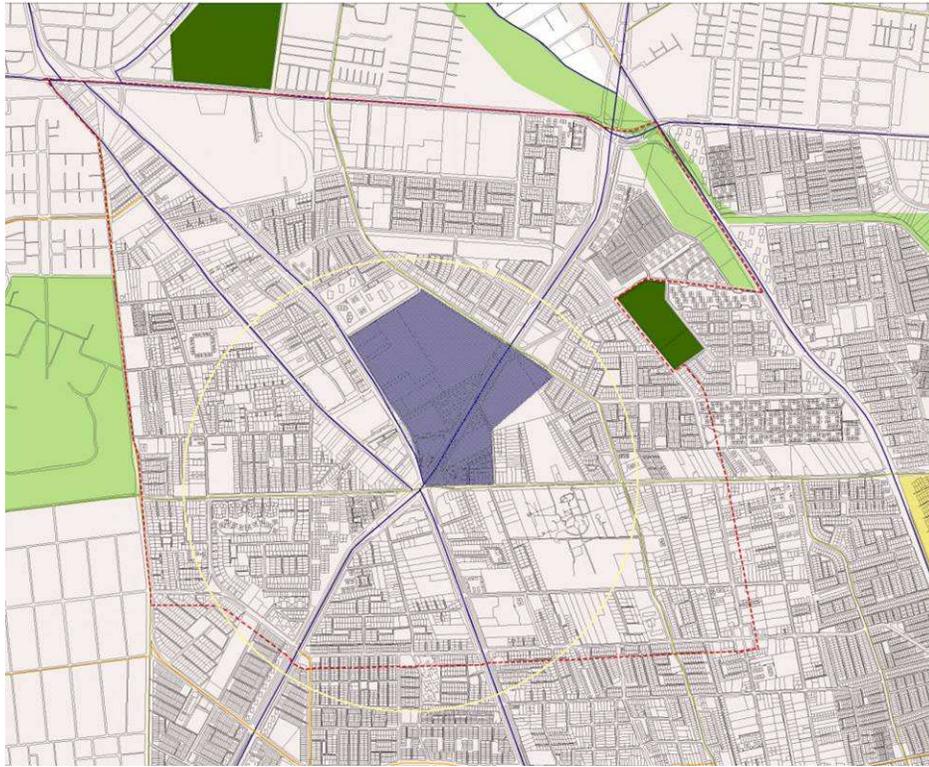
El Plan Regulador Metropolitano de Santiago, define para el Sector Centro 3 zonas:

- **Zonas habitacionales mixtas**, en ellas se permite el emplazamiento de actividades como residenciales, de equipamiento, productivas y almacenamiento de carácter inofensivo e infraestructura y transporte. La densidad bruta mínima debe ser de 150 hab/ha y la máxima de 600 hab/ha, identificada como una densidad intermedia, por lo que el promedio debe ser de 150 hab/ha, con una tolerancia de 25 hab/ha.
- **Zonas de Equipamiento Metropolitano o Intercomunal**, en el caso del área de estudio corresponde al tipo “Subcentros de Equipamiento Metropolitano”, el que está destinado, como su nombre lo indica, a concentrar equipamiento de escala metropolitana o intercomunal.
- **Equipamiento de área verde**, corresponde a espacios urbanos predominantemente ocupados (o destinados a serlo), con árboles, arbustos o plantas y que permiten el esparcimiento y la recreación de personas en ellos.

La validez estructurante definida por el PRMS, es la siguiente:

Nombre	Código	Jerarquía	Tramo	Ancho mín. entre L.O (m)
Av. La Florida	M11S	Metropolitana	A. Vespucio-C. Internacional	52
Vicuña Mackenna Oriente	M12S	Metropolitana	Departamental-A. Vespucio	65
Vicuña Mackenna Poniente	M12S	Metropolitana	Departamental-A. Vespucio	30
Vicuña Mackenna	M12S	Metropolitana	A. Vespucio- Gral. Arriagada	52
Av. Américo Vespucio	M14S	Metropolitana	Grecia – Sta. Rosa	60
Av. Departamental	M15S	Metropolitana	A. Vespucio – Vicuña Mackenna	54
Sta. Raquel	T7S	Intercomunal	Sta. Julia – A. Vespucio	15
Av. Lo Ovalle	T9S	Intercomunal	J.P. Alessandri – Punta Arenas	20

Figura 2: Zonificación del PRMS para el Sector Centro La Florida



### 3.2.3 Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones

La Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones son los cuerpos legales de mayor jerarquía de la normativa urbana. La presente modificación del Plan Regulador Comunal de La Florida se enmarca totalmente en las disposiciones de ambos instrumentos. En particular se quiere destacar la inclusión en el Plan Regulador Comunal, de ciertos criterios introducidos en recientes modificaciones de la Ley y la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones: la primera referida a la caducidad de las declaratorias de utilidad pública de la vialidad que propone el Plan Regulador Comunal y la segunda referida a la localización de los equipamientos.

En relación con las declaratorias de utilidad pública, la modificación del artículo 59 de la Ley General establece:

**“Artículo 59º.-** *Decláranse de utilidad pública, por los plazos que se indican en los incisos siguientes, los terrenos localizados en áreas urbanas y de extensión urbana consultados en los planes reguladores comunales e intercomunales destinados a vías expresas, troncales, colectoras, locales y de servicio y parques intercomunales y comunales, incluidos sus ensanches. Vencidos dichos plazos, caducará automáticamente la declaratoria de utilidad pública y todos sus efectos. Las nuevas normas urbanísticas aplicables a dichas áreas deberán ser fijadas dentro del plazo de seis meses, contado desde la caducidad de la declaratoria, por la municipalidad respectiva, mediante decreto alcaldicio, previo informe de la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, asimilándolas a las de la zona predominante de las adyacentes al terreno.*

*Los plazos de caducidad para las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el área urbana, según su destino, serán de diez años para las vías expresas, y de cinco años para las vías troncales y colectoras y los parques intercomunales y comunales.*

*El plazo de caducidad de las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en áreas de extensión urbana, cualquiera sea su destino, será de diez años, pudiendo prorrogarse por una vez por igual lapso.*

*El plazo establecido para las declaratorias de utilidad pública de los terrenos ubicados en el área urbana destinados a vías troncales y colectoras y a parques intercomunales, podrá ser prorrogado, por una sola vez, por igual período. La prórroga se tramitará conforme al procedimiento establecido para la modificación del respectivo instrumento de planificación territorial.*

*En los terrenos afectos a la declaración de utilidad pública y, mientras se procede a su expropiación o adquisición, no se podrá aumentar el volumen de las construcciones existentes a la fecha de aprobación del respectivo plan regulador, en la parte del inmueble que esté afecta a dicha declaratoria si ésta fuere parcial.*

*Caducada la declaratoria de utilidad pública, el inmueble afectado no podrá ser declarado nuevamente afecto a utilidad pública para los mismos usos incluidos en una declaratoria anterior, a menos que el acto expropiatorio se dicte dentro del plazo de sesenta días contado desde la fecha de entrada en vigencia de la nueva declaratoria. Expirado dicho plazo, caducará automáticamente la declaratoria de utilidad pública.*

*Lo planes reguladores no podrán declarar de utilidad pública terrenos ubicados en áreas rurales.*

*Lo dispuesto en los incisos precedentes no afectará ni se aplicará en modo alguno a los procesos de expropiación autorizados en otras normas legales. 1”*

Para que la Ordenanza Local se ajuste al Artículo 59 de la Ley se ha optado por disminuir el número de afectaciones de utilidad pública en un número importante de vías, las que ya no requieren de ensanche en función de la actual operatoria de los flujos de transporte en el Centro La Florida. Mediante esta modificación del Plan Regulador Comunal, la vialidad estructurante se ajusta a la condición que establece el artículo 59: definir afectaciones sólo en aquellos casos en que el Municipio tiene capacidad de expropiar y hacer reales los cambios que propone en la vialidad.

En relación con los equipamientos la Ordenanza General establece que podrán localizarse en cualquier zona del área urbana, siempre que se atenga a un ancho específico de la calle que enfrenta, de acuerdo con la escala del equipamiento. Las escalas, su definición y anchos de calles requeridos se resumen en la siguiente tabla.

**Tabla 1 Definición de escalas de equipamiento y anchos mínimos de calles asociados.**

<b>Escala</b>	<b>Definición</b>	<b>Ancho mínimo de calle que enfrenta</b>
Mayor	Carga ocupación >4000 personas y mas de 800 estacionamientos	Expresas (min. 50 metros)
Mediana	Hasta 4000 personas y 800 estacionamientos y también hasta 3000 personas y no requiera mas de 500 estacionamientos	Expresas, Troncales o Colectoras (min. 20 metros)
Menor	Hasta 1000 personas y no requiera de más de 500 estacionamientos	Expresas, Troncales, Colectoras o Servicio (min. 15 metros)
Básica	Hasta 250 personas y no requiera de más de 50 estacionamientos	Expresa, Troncal, Colectoras, Servicio o locales (min. 11 metros)

Fuente: Ordenanza General de urbanismo y construcciones

Asumiendo el criterio de la Ordenanza General, la presente Modificación del PRC La Florida, establece normas generales para los equipamientos, independientemente de su localización, asociadas solamente a su escala (Tabla 2).

De acuerdo con la definición de la Ordenanza General, la mayoría de los equipamientos presentes en el Centro la Florida, corresponden a escala menor y básica, con la sola excepción de los centros comerciales Florida Center y Plaza Vespucio. Asimismo, en virtud de la estructura vial de La Florida, no hay diferencias de localización para las escalas menor y mediana, solamente la escala mayor queda restringida a las avenidas troncales y expresas de la Comuna, mientras que la básica tiene la posibilidad de una localización más dispersa.

Por estas razones, las condiciones de edificación para la escala básica están orientadas a compatibilizar su permanencia en zonas residenciales, colindantes con viviendas y en predio de menor tamaño. En cambio, las tres escalas superiores deben contar con predios mayores, pero también con una mayor ocupación del suelo y constructibilidad, ya que se localizarán en zonas comerciales de diversa jerarquía, o frente a avenidas que ya tienen ese carácter.

<sup>1</sup> Artículo reemplazado por el que aparece en el texto, por el número 1.- del artículo 1º.- de la Ley N°19.939 – D.O. 13.02.04.

**Tabla 2 Normas de edificación para equipamientos**

*Subdivisión y/o superficie predial mínima: 300 m<sup>2</sup> para todas las escalas de equipamiento*

Condiciones	Escala mayor	Escala mediana	Escala menor	Escala básica
Coefficiente de ocupación de suelo	0.70	0.70	0.70	0.50
Coefficiente de constructibilidad	4.00	4.00	4.00	3.5 predios > 300m <sup>2</sup> 1.5 predios ≤ 300 m <sup>2</sup>
Coefficiente área libre	0.2 concentrada en el antejardín y deslindes	0.2 concentrada en el antejardín y deslindes	0.2 concentrada en el antejardín y deslindes	No se exige

Fuente: Ordenanza Comunal, Modificación Plan Regulador Comunal de La Florida, 2005.

*“Todas las escalas de equipamiento no deben superar la altura máxima permitida en la zona respectiva de desarrollo del proyecto. Asimismo, la aplicación de antejardines mínimos y del sistema de agrupamiento debe regirse de acuerdo a lo establecido en las normas de cada zona, según corresponda.”*

### **3.2.4 Normativa vigente en comunas vecinas**

El Centro La Florida se encuentra en el extremo norponiente de la Comuna, y debido a esa localización, limita con tres comunas: Macul, San Joaquín y La Granja. Se analizaron las normativas de estas comunas para los sectores aledaños a La Florida, con el fin de conocer las potenciales incompatibilidades que se podrían generar con las zonas propuestas por el PRC La Florida.

En el borde norte las comunas de Macul y San Joaquín proponen intensificar el uso actual, aumentando la densidad y los coeficientes de constructibilidad vigentes, permitiendo la construcción de edificios residenciales en altura. La intención es densificar en torno a las calles Departamental aprovechando las nuevas condiciones que le otorgará el TRANSANTIAGO como vía Troncal y Vicuña Mackenna, con las ventajas que ya tiene como vía metropolitana y por los efectos generados por la línea 5 del metro. Esta normativa es completamente coherente con la zonificación propuesta en La Florida.

En lo que respecta al borde poniente, a lo largo de la calle Punta Arenas, el PRC de La Granja establece condiciones preferentemente residenciales, manteniendo la morfología existente. La presente modificación de PRC propone en este sector una zona residencial (ZAM: zona residencial altura media) de media altura. Esta zona incluye condiciones de adecuadas para la mantención y mejoramiento de las viviendas unifamiliares existentes (condición A: ampliación de viviendas existentes) y también para la construcción en altura media (condición B: densificación de vivienda con o sin equipamiento, en altura media). Además, en función del perfil de la calle, se permiten edificios de mayor altura enfrente de Avenida Punta Arenas, regulado por la rasante. Precisamente debido al perfil de esta vía, no se esperan impactos negativos sobre la comuna de La Granja, sino por el contrario, existe la posibilidad de contribuir a un cambio de morfología, en la media que se concentren proyectos inmobiliarios que faciliten la renovación de este sector en ambas comunas.

### 3.3 SITUACIÓN ACTUAL DEL CENTRO LA FLORIDA

#### 3.3.1 Disminución de población

El Centro La Florida acoge una población total de 35.465 personas, lo que representa el 9,7% de los 365.674 habitantes de la comuna (Gráfico 1) . El crecimiento durante el periodo intercensal 1992-2002 alcanzó un 9,3%, pasando de un total de 34.537 habitantes a 35.465. Dicha tasa es menor a la tasa comunal en el mismo período, que alcanzó el 11%. Esta diferencia se correlaciona con la importancia que ha adquirido la construcción de comercio y servicios, y con el proceso de envejecimiento de la población, que se explica más adelante.

La población referida se reparte en una superficie total de 466 há. lo que se traduce en una densidad bruta de 76,1 hab/há.

Descontando las superficies destinadas a equipamientos (Mall Plaza Vespucio, Florida Center, Municipalidad y Parque Ignacio Carrera Pinto), la densidad poblacional alcanza los 81 habitantes/hectárea, lo cual es un valor semejante al promedio metropolitano (90 habitantes/hectárea), pero muy por debajo de otros centros de metropolitanos (Santiago, Providencia).

La población residente en el Centro La Florida se encuentra en un proceso de envejecimiento, de acuerdo con datos de los censos 1992 y 2002 (Gráfico 2). Mientras el grupo etáreo de 0-14 años disminuyó en un 10% respecto de 1992, el rango 30-59 años aumentó en un 5,3% y la población sobre los 60 años, aumentó en 5,5%. En cambio, el grupo entre los 15 y 29 años mantiene su participación en ambos años.

En relación con las viviendas, también se ha registrado una variación en el periodo 1992-2002, modificándose la distribución de tipologías. Las cifras indican que el porcentaje de casas disminuyó de 80% a 61%, mientras que los departamentos aumentaron de 16% a 36% del total.

Al mismo tiempo, se ha modificado la tenencia de las viviendas, con un incremento de la proporción de viviendas arrendadas por sobre las propias, aunque se observa un ligero incremento de las familias que están pagando sus viviendas. Por otra parte, la proporción de vivienda arrendada en el Sector Centro es mayor que en el resto de la comuna, lo que está indicando que existe un porcentaje mayor de población que no está definitivamente asentada en la zona (Gráfico 4)

Gráfico 1 Porcentaje de población comunal en el Centro La Florida

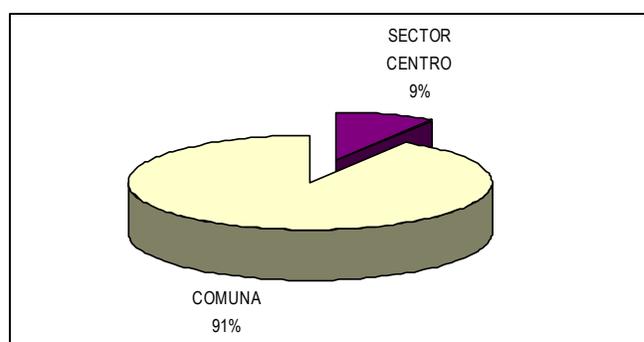
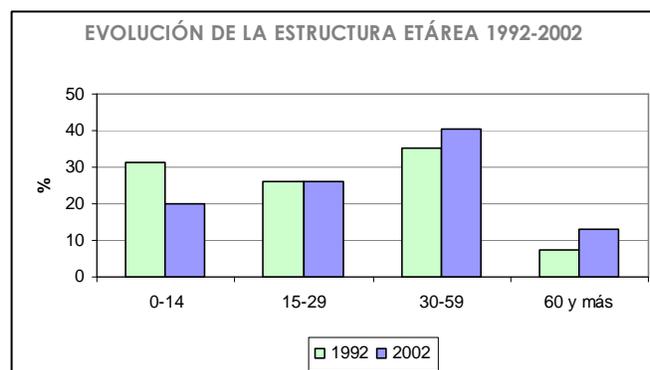
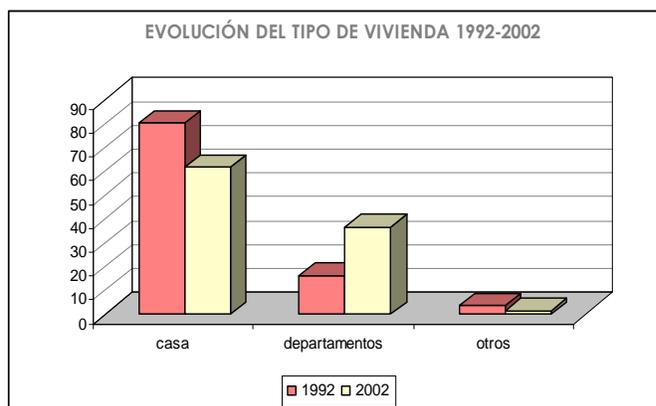


Gráfico 2 Estructura etárea Centro La Florida



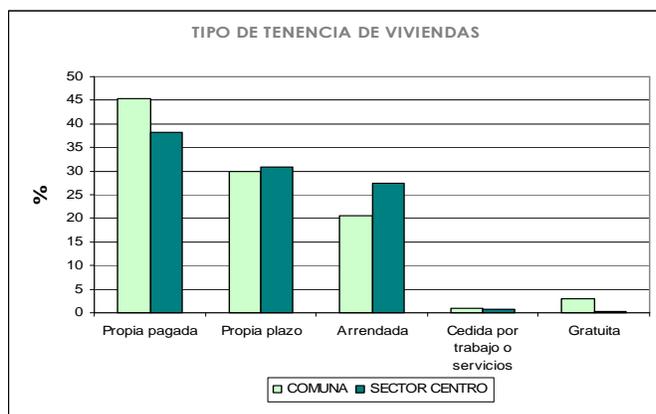
**Gráfico 4: Evolución del Tipo de Vivienda**

La baja densidad poblacional y el envejecimiento progresivo de la población son señales del proceso de obsolescencia funcional de esta zona, que impide el recambio generacional y la llegada de nuevos habitantes particularmente de familias jóvenes.



Este proceso se constata en terreno, porque es posible observar viviendas unifamiliares en diversos grados de deterioro, como asimismo coincide con las opiniones entregadas por los residentes en el sentido de que en varias poblaciones del sector centro – en la Isla por ejemplo - las familias ya llevan más de 20 o 30 años en su vivienda (Gráfico 4).

**Gráfico 4: Tipo de Tenencia de Vivienda**



### 3.3.2 Diversidad de tamaños prediales y tipologías constructivas

La principal característica de la subdivisión predial es la gran diversidad de tamaños prediales, desde 100 m<sup>2</sup> hasta más de 10.000 m<sup>2</sup>. Esta heterogeneidad está asociada a los distintos tipos y momentos de urbanización, así como a los destinos originales del suelo – industrial o residencial – constituyendo a la vez una memoria de la sucesión de proyectos, que van desde las parcelas agroresidenciales y viviendas unifamiliares semi-rurales, hasta las zonas industriales de los setenta y los proyectos de vivienda en altura de la actualidad. Estos vestigios se superponen en una trama diversa y fragmentada (Figura 3).

En la extensa zona situada al poniente de Av. Vicuña Mackenna, hasta el límite con la comuna de La Granja, predominan los pequeños tamaños prediales, con sitios entre 100 y 500 m<sup>2</sup>, pertenecientes a desarrollos habitacionales del tipo ciudad jardín. Se encuentran también poblaciones de viviendas sociales, vivienda con subsidio y algunos proyectos realizados por agrupaciones de trabajadores, cajas de compensación y similares.

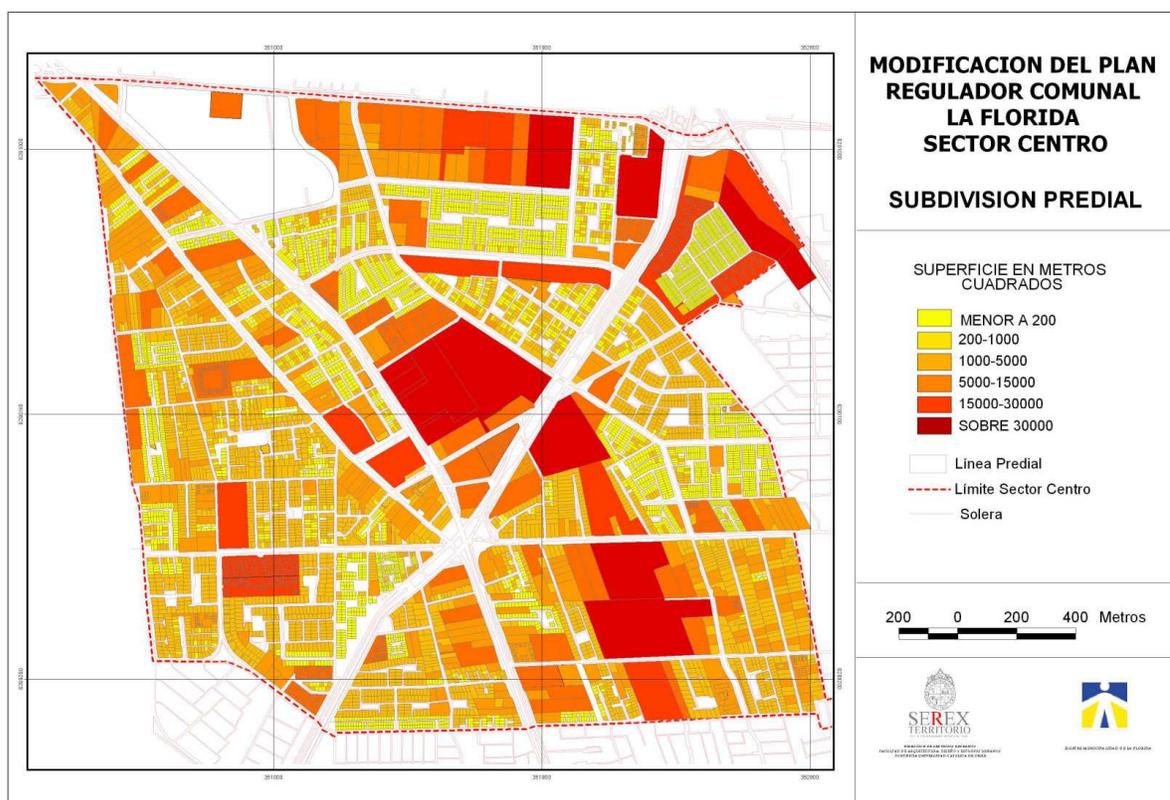
Entre Vicuña Mackenna y el eje Froilan Roa-Colombia se encuentran los predios más grandes de la zona, con tamaños sobre los 10.000 m<sup>2</sup>, ocupados por los mall Plaza Vespucio y Florida Center, y el Santuario de Schoenstatt; entre estos grandes paños se intercalan poblaciones con predios entre los 100 y 200 m<sup>2</sup>, provocando una gran contraste

visual y funcional. Claramente los grandes paños constituyen “zonas especiales” desde el punto de vista normativo, ya que son una excepción.

Más hacia el sur, entre las calles Alonso de Ercilla y Colombia, aparece una tipología distinta de sitios con superficies entre los 1.000 y 5.000 m<sup>2</sup>, en lo que constituye un fragmento de trama más antigua que las anteriores, probablemente una parcelación semi-rural. Destacan allí los terrenos que enfrentan el eje de Froilan Roa-Colombia, en donde se han realizado ya grandes proyectos de vivienda en altura.

En el borde norte del Centro La Florida, destaca la antigua zona industrial, que enfrenta Av. Departamental, con predios que superan los 10.000 m<sup>2</sup> y que hoy están desocupados o con muy baja ocupación. Con los cambios urbanos producidos a lo largo del tiempo, se hace imposible la actividad industrial, y el bodegaje tiene escasa demanda en esta zona, razón por la cual se ha deteriorado progresivamente. Hoy requiere una adecuación de la normativa, para poder integrarse al desarrollo de la Florida y de su sector Centro.

**Figura 3 Subdivisión predial Sector Centro**



En resumen, esta variedad de tipologías prediales es resultado de la sobreposición de fragmentos de tipologías de distintas épocas, de usos muy diversos y que no logran continuidad entre ellos. También se observa un desaprovechamiento de la infraestructura vial del sector, ya que se encuentran predios de tamaño muy pequeño (entre 100 y 200 m<sup>2</sup>) enfrentando vías expresas a escala metropolitana, como sucede en todo el frente de Av. Vicuña Mackenna Oriente (vereda poniente) y en Av. Américo Vespucio.

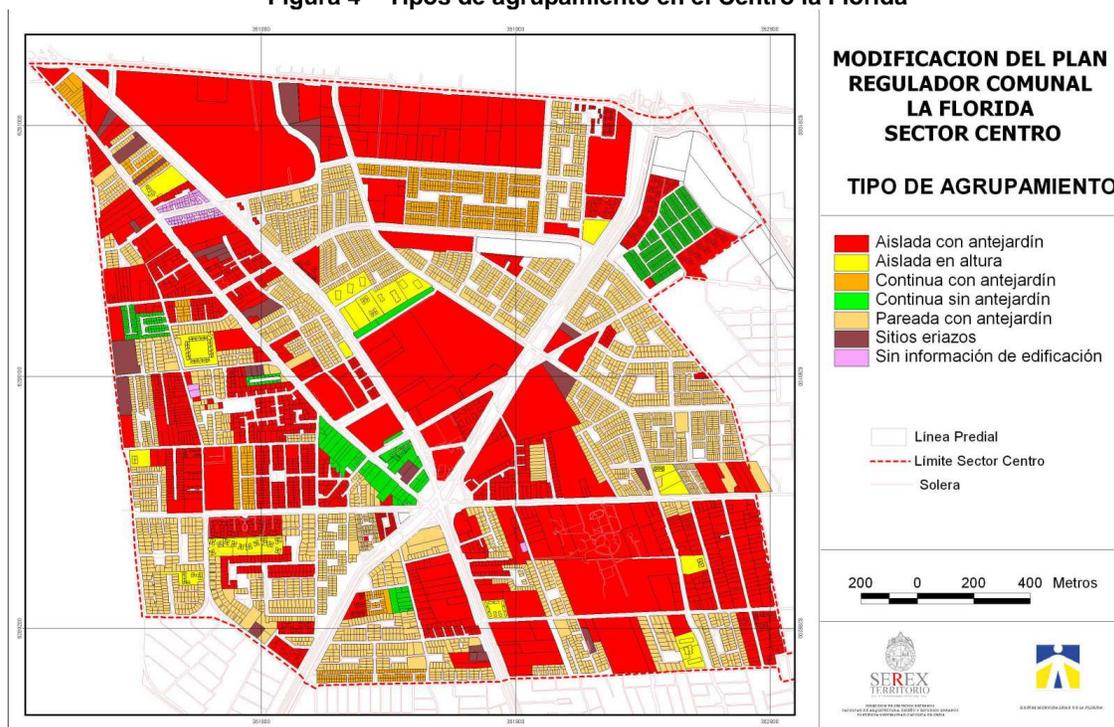
La diversidad de tamaños prediales se correlaciona con las 5 formas de agrupación de las edificaciones: aislada con Antejardín, continua con antejardín, continua sin antejardín, pareada con antejardín y aislada en altura (Figura 4).

Las edificaciones aisladas con antejardín corresponden a desarrollos habitacionales y equipamientos, que se emplazan básicamente en 2 sectores: al poniente de Av. Vicuña Mackenna (sector nor-poniente) y en el sector sur oriente entre Walker Martínez y Vicente Valdés. Las edificaciones correspondientes a equipamiento de gran tamaño aislado quedan representadas por galpones del área industrial, malls y grandes comercios localizados Vicuña Mackenna y Froilán Roa, y el borde de Américo Vespucio.

Las edificaciones continuas con antejardín corresponden a viviendas que en sus inicios fueron pareadas, pero producto de su crecimiento han conformado un solo volumen continuo y denso. Se encuentran agrupadas en 2 sectores: Villa Perú, situada aledaña al sector industrial, y la Villa Arturo Prat, situada al sur aledaña a Av. Américo Vespucio. Las edificaciones continuas sin antejardín son las más antiguas del sector, pertenecen al equipamiento y se emplazan en las inmediaciones del cruce de Av. Vicuña Mackenna con Av. Américo Vespucio. También en esta categoría aparece un conjunto de vivienda social cercano al cruce de Departamental con Américo Vespucio.

Las edificaciones pareadas con antejardín se distribuyen uniformemente sobre el territorio, destacan la villa Tokio y villas colindantes agrupadas en el sector oriente enfrentando Froilan Roa-Colombia. Finalmente, la edificación aislada en altura, más reciente en relación a las otras tipologías, corresponde a edificios de vivienda colectiva en altura de más de 5 pisos, que se emplaza asociada a vías troncales o expresas, como el conjunto de edificios aledaños al mall Plaza Vespucio.

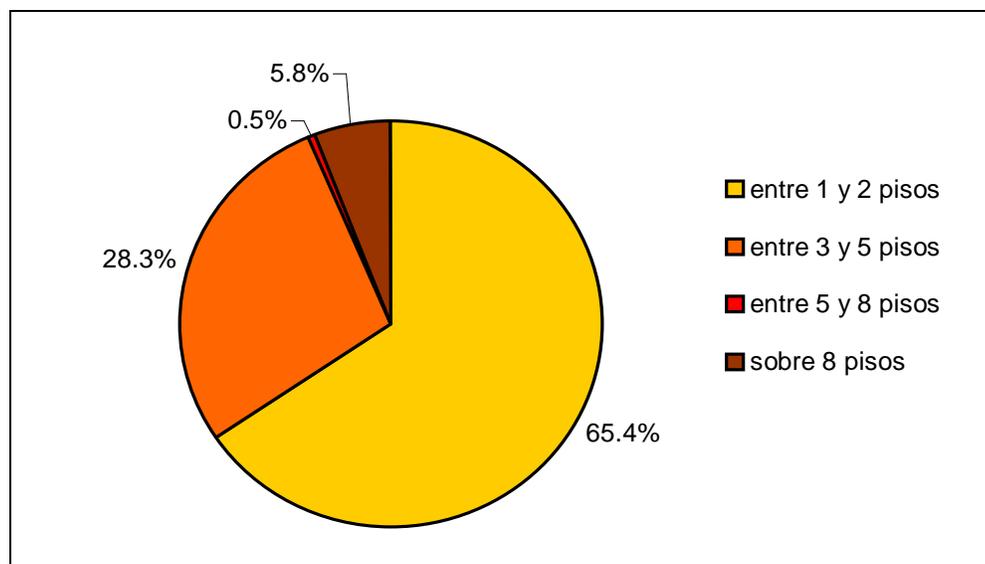
Figura 4 Tipos de agrupamiento en el Centro la Florida



Tal como hay una gran variedad de usos y tipologías, existe una gran variedad de alturas que van desde casas de un piso hasta edificios de 18 pisos (Clínica Avansalud). Las edificaciones de 1 y 2 pisos, que aparecen como la altura predominante del sector, representando el 64,4% del total, correspondiente en su mayoría a viviendas unifamiliares, algunas con ampliaciones en segundo piso (mansardas).

En segundo lugar aparecen los bloques de viviendas, generalmente asociados a proyectos de vivienda social, que van entre 3 y 5 pisos que conforman el 28,3%. En esta misma altura se incluyen grandes equipamientos como malls, supermercados y grandes tiendas. Los escasos edificios entre 5 y 8 pisos, corresponden a pequeños proyectos inmobiliarios, que representan el 0,52% del total. Finalmente, los edificios de vivienda en altura, por sobre los 8 pisos (5,8%), marcan la actual tendencia de construcción en el sector.

Gráfico 5: Tipología de alturas



Fuente: Catastro en terreno Diciembre 2003 – Enero 2004

La mayoría de las edificaciones del Sector Centro se encuentra en buen estado (88%). Sin embargo se identifican algunas villas y poblaciones, todas de vivienda social, que se encuentran en regular estado (10,19%), la Villa Perú, la Villa Arturo Prat y el loteo Alberto Larraguibel junto con otros sectores menores indicados en el plano.

Las edificaciones en mal estado, son muy pocas y corresponden a bodegas localizadas en la zona industrial. Precisamente uno de los objetivos de la modificación normativa que se propone, es favorecer el cambio en esta zona debido a su precario estado.

### 3.3.3 Localización de comercio y servicios

El comercio ocupa el 22,4 % de la superficie del área sujeta a modificación normativa, y se localiza principalmente frente a las vías estructurantes, como Vicuña Mackenna, Américo Vespucio y Froilán Roa. Se destaca el comercio mayor, que representa el 19,9% del total de la superficie comercial, lo cual entrega un claro indicio de la vocación de esta zona. Los servicios públicos, bancos y financieras se localizan junto al comercio, entre las dos ramas de Vicuña Mackenna, conformando el Centro la Florida.

Los servicios representan un 4,05 % del total de usos del sector y se encuentran ligados esencialmente a los servicios profesionales, se distinguen de otros equipamientos porque principalmente se encuentran localizados en edificios de altura, entre los que destacan las clínicas y centros médicos (Clínica Avansalud, Florida Salud, Mas Vida, Integramédica),

emplazados cercano a vías troncales principalmente Av. Vicuña Mackenna. Frente a esta avenida también destacan los edificios de carácter público e institucional como la Municipalidad e instituciones bancarias.

En el área sujeta a modificación normativa predomina la actividad residencial que representa el 49,1 % del total de la superficie y se encuentra localizada alrededor de las zonas definidas por los ejes comerciales, hacia el poniente, sur y oriente del centro. Entre las calles Vicuña Mackenna oriente y poniente se concentra una gran cantidad de viviendas de baja altura, que hoy conviven con el comercio y servicios que cada vez más se localizan en esta zona.

La industria y el bodegaje representan el 6,1% de la superficie total, pero tiene una muy baja tasa de ocupación del suelo, con galpones aislados en predios de tamaños superiores a los 3.000 m<sup>2</sup>, y se localiza en el borde norte, frente a Av. Departamental.

Las actividades clasificadas como culto y cultura, representan el 5,69 % del total de usos del sector, porcentaje representado esencialmente por el Santuario de Schoenstatt, que ocupa un gran terreno de aproximadamente 14 há, emplazado entre las calles Walker Martínez, Colombia, Vicente Valdés y La Concepción.

El equipamiento educacional representa el 4,1 % del total de usos, se clasifica como equipamiento menor, e incluye Colegios e Institutos Profesionales, tiende a emplazarse cercano a vías troncales y colectoras como Av. Vicuña Mackenna, Froilan Roa y Av. del Parque. El equipamiento de Esparcimiento y Deporte, representa el 1,7 % del total de usos y da cuenta de la escasez de m<sup>2</sup> destinados a esta actividad, la cual esta asociada principalmente a terrenos eriazos en los cuales se emplazan temporalmente canchas de fútbol (Av. Departamental con Av. Américo Vespuccio).

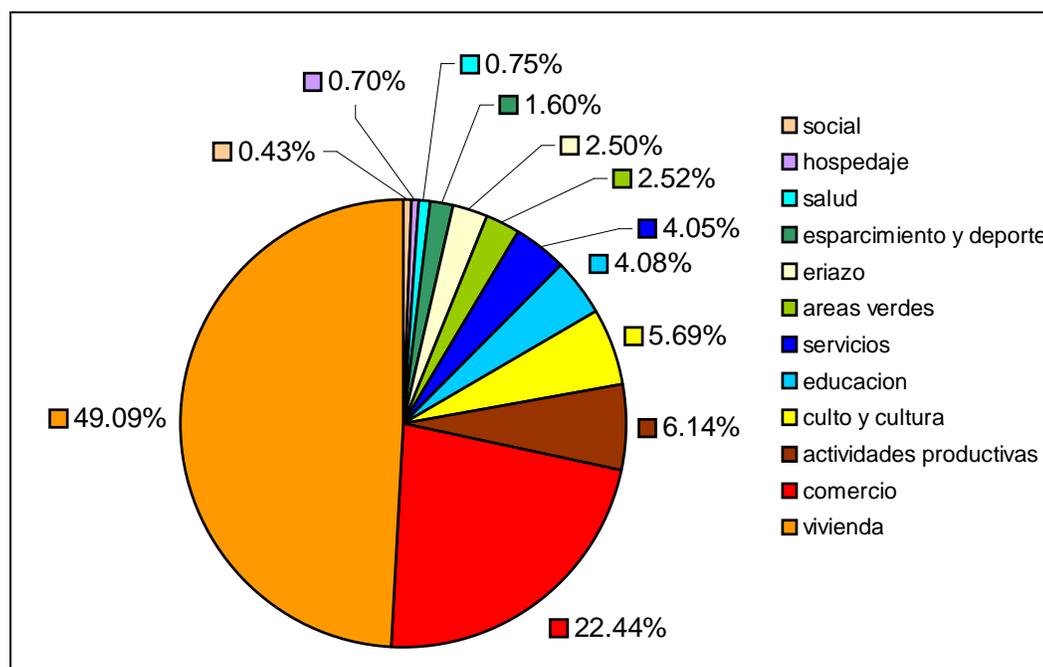
Las áreas verdes como el parque Ignacio Carrera Pinto y el parque cercano al cruce de Av. Américo Vespuccio y Av. Departamental representan el 2,52 % del total de usos. También y a una menor escala, existen los terrenos destinados a multicanchas y pequeños gimnasios.

Los establecimientos públicos de salud, representa el 0,8 % del total de usos, una proporción muy pequeña en relación a las otras y en relación a la zona que abastece, son pocas las edificaciones destinadas exclusivamente a salud publica (según la OGUC), destaca por su tamaño e importancia el Centro Referencial de Salud San Rafael de la Florida, ubicado en Av. El Parque con Froilan Roa.

El hospedaje que en este sector de la comuna está representado por algunos moteles, representa el 0,7 % del total de usos del sector, se emplaza cercano a vías expresas o troncales como Av. Vicuña Mackenna y Gerónimo de Alderete.

Por ultimo el equipamiento social, que representa el 0,43 % del total de los usos, y corresponde a sedes comunitarias en conjunto con sedes deportivas que funcionan a una escala vecinal.

**Gráfico 6: Distribución porcentual de los usos del suelo, Centro la Florida**



Fuente: Catastro de usos del suelo, Estudio Modificación PRC La Florida

### 3.3.4 Vialidad y transporte

La localización del Sector Centro de La Florida en la ciudad de Santiago hace necesario que su red vial atienda simultáneamente flujos locales, intracomunales e intercomunales. Siendo una comuna de gran extensión, con alta población, en la cual se realiza gran cantidad de viajes con origen y destino dentro de la comuna, es también un “corredor” de paso para todos los viajes que se realizan entre Puente Alto y el centro de la ciudad.

La red vial está marcada por la presencia de dos ejes de importancia metropolitana: Vicuña Mackenna y la Circunvalación Américo Vespucio; éstos estructuran los flujos y establecen una jerarquía en la trama vial, que no es equiparada por otros ejes. En un segundo nivel de importancia están los ejes Froilán Roa y Colombia, que constituyen alternativas a Vicuña Mackenna y que recogen un porcentaje importante de flujos que se desplazan entre la zona sur de la comuna, el centro de la comuna y el centro de Santiago (Figura 5)

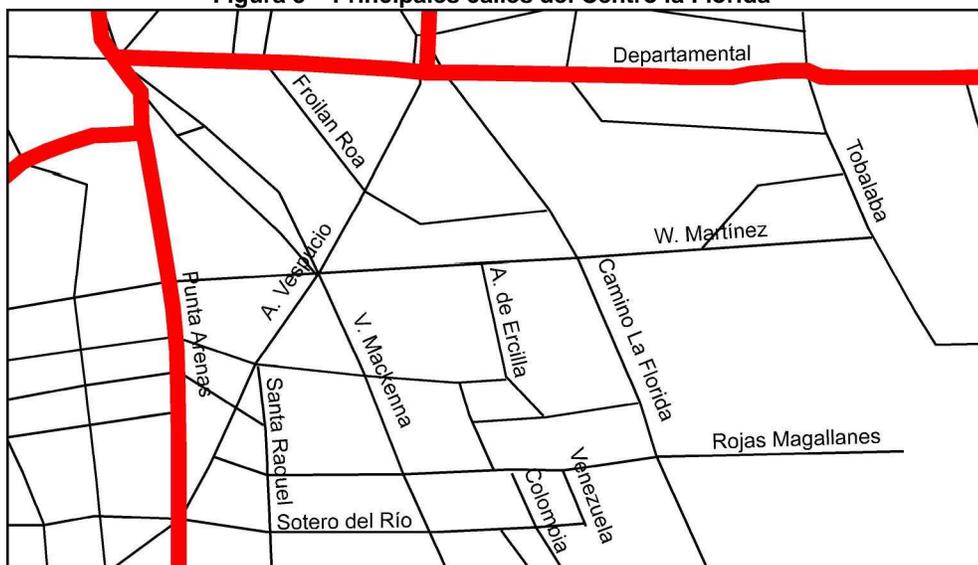
Otros ejes que han sido jerarquizados por el PRMS, pero que hoy todavía no tienen la continuidad necesaria para constituirse en alternativas útiles de circulación: Departamental y Punta Arenas. Esta última tiene la dificultad de requerir ensanche en una zona en la cual se encuentran pequeños predios insuficientes para realizar las cesiones de suelo necesarias. En cambio Departamental acoge cada vez más flujos vehiculares, sobre todo desde la instalación del Mall Florida Center en la esquina con Vicuña Mackenna.

El eje Walter Martínez, si bien tiene la continuidad necesaria para comunicar el centro con el sector alto de la comuna, - Lo Cañas – tiene ciertas dificultades de perfil y una solución todavía insuficiente en su llegada a Vicuña Mackenna, lo que disminuye su uso. Asimismo, la densidad poblacional de sus bordes es relativamente baja, de manera que tampoco actúa

como colector de flujos locales. Es posible que el rediseño del cruce Vespucio-V. Mackenna potencie su utilidad.

Las restantes calles cumplen funciones locales, permitiendo la conexión de las zonas residenciales y comerciales con la red comunal e intercomunal.

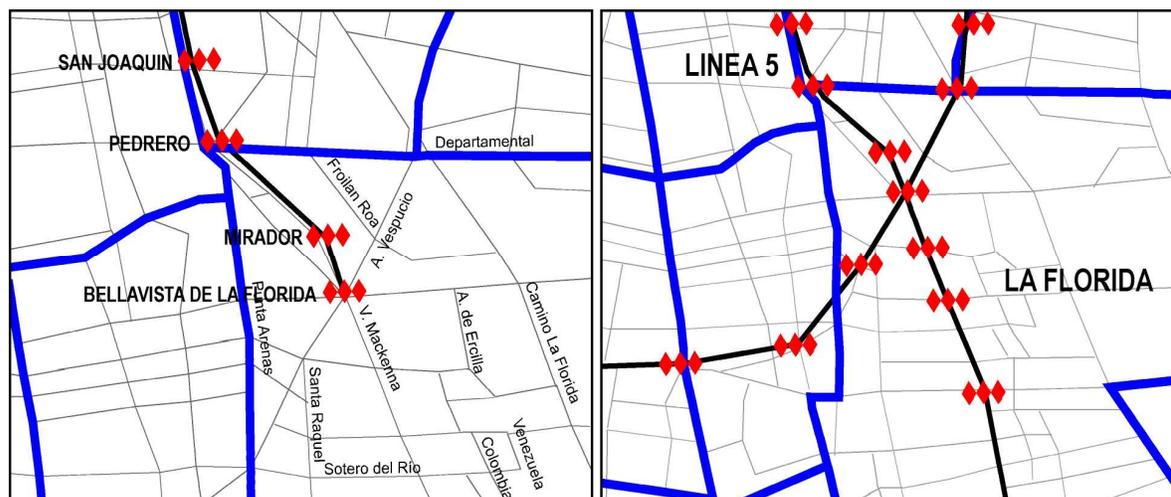
**Figura 5 Principales calles del Centro la Florida**



En cuanto al sistema de transporte, está integrado por la red de metro, numerosos recorridos de buses y colectivos. El Metro cuenta con 2 estaciones en el sector centro, pero se encuentra en construcción la extensión de la Línea 5 y la línea 4A, las cuales incrementarán notablemente la cobertura de este sistema de transporte, con 4 nuevas estaciones en el sector, y continuidad hacia Santiago, Puente Alto y Providencia (Figura 6).

Frente a este proyecto el municipio de la Florida tiene reparos respecto del diseño del viaducto del metro, el que se decidió construir aéreo, sin considerar el impacto generado en la construcción de la línea 5, que en la actualidad es una barrera urbana dentro de la comuna, además de generar externalidades negativas en el entorno inmediato al viaducto, ya que se convierten en espacios abandonados, no transitables.

Figura 6 Red de Metro Actual y futuradel sector centro



Con respecto a las líneas de buses, existen 64 recorridos de buses que sirven la comuna de La Florida (Ministerio de Transporte), con 42 terminales de buses dentro de la comuna. Vicuña Mackenna constituye uno de los ejes de Santiago con mayor carga diaria de pasajeros en bus (Figura 7)

Figura 7 Calles del Centro la Florida con Servicio de Buses



Este panorama del transporte público debería cambiar radicalmente con la implementación del Transantiago, proyecto de modernización del sistema de transporte que apunta en una primera etapa a mejorar la gestión e integración de los modos de transporte de la ciudad. Se implementará desde el 2006, con una red de metro ampliada; una nueva oferta de servicios para el transporte de superficie; la integración tarifaria a través de una tarjeta sin contacto; la renovación continua de la flota de buses; un nuevo sistema de gestión empresarial y laboral en el sector, e inversiones en infraestructura para nuevas vías, paraderos, estaciones de trasbordo y estaciones de intercambio modal.

El programa de inversión de Transantiago proyecta al 2010 con una extensión total aproximada de 300 km de vías segregadas que permitirán brindar un óptimo nivel de servicio a la red troncal de recorridos de buses. En síntesis, se intervendrán más de 30 kilómetros de vialidad urbana con medidas especiales para buses, se construirán unas 70 estaciones de transbordo, se relocalizarán más de 5.000 paraderos y se desarrollará un programa de mantención de pavimentos para 650 kilómetros.

Otro proyecto que mejorará las condiciones de transporte de la Florida es la readequación de Américo Vespucio, como autopista urbana segregada, mediante el sistema de concesiones viales del Ministerio de Obras Públicas. Esto genera una mayor conectividad y rapidez en los flujos de desplazamiento entre la zona sur y sur oriente de Santiago. Esto permitirá crear nuevos polos de desarrollo industrial, habitacional y de comercio en la zona sur de Santiago, generando, además, una mayor plusvalía para todo el sector.

Respecto al proyecto de Vespucio Sur, el Municipio también tiene reparos importantes, ya que si bien la vía expresa siempre existió, las obras acentúan aún más la barrera urbana, por la velocidad de tránsito y por los atravesos, generando efectos extremadamente negativos en la imagen urbana y en la conectividad peatonal y local. Particularmente grave es la solución sobre nivel en Departamental, zona que se degrada con la irrupción del viaducto, el cual disgrega aun más el sector, eliminando las áreas verdes antes existentes y generando una serie de espacios residuales no utilizables y poco seguros.

### **3.3.5 Incremento sostenido del precio del suelo**

Un fenómeno que refleja muy bien los cambios sucedidos en el centro La Florida en la última década, es el sostenido incremento de los precios del suelo. Si bien el precio promedio de la ciudad creció entre 1995 y 2004, este aumento no fue homogéneo ni alcanzó a todas las comunas, sino que algunas de ellas capturaron gran parte de esta plusvalía, llegando a multiplicar más de 10 veces los precios en diez años.

La Florida pertenece a ese grupo de comunas, porque en ese período el precio promedio de la comuna aumentó de 1.80 a 5.28 UF/m<sup>2</sup>, 3 puntos menos respecto del promedio metropolitano. Ahora bien, en las zonas periféricas de la comuna, la tasa de incremento del precio es alta porque se trata de suelos que cambiaron de un uso rural a urbano, pero sus precios son similares o menores al promedio metropolitano. En estos suelos se ha construido grandes extensiones residenciales, principalmente viviendas unifamiliares de uno y dos pisos, en la modalidad de condominio, con antejardín siguiendo el modelo de la ciudad jardín, pero con escasa dotación de espacios públicos significativos.

En cambio, el Centro la Florida registra precios notoriamente superiores a su entorno inmediato (Macul, La Granja, San Joaquín, resto de la Florida) comparables a aquellos de Ñuñoa, el Llano en San Miguel o el sur de la comuna de Providencia (Figura 8).

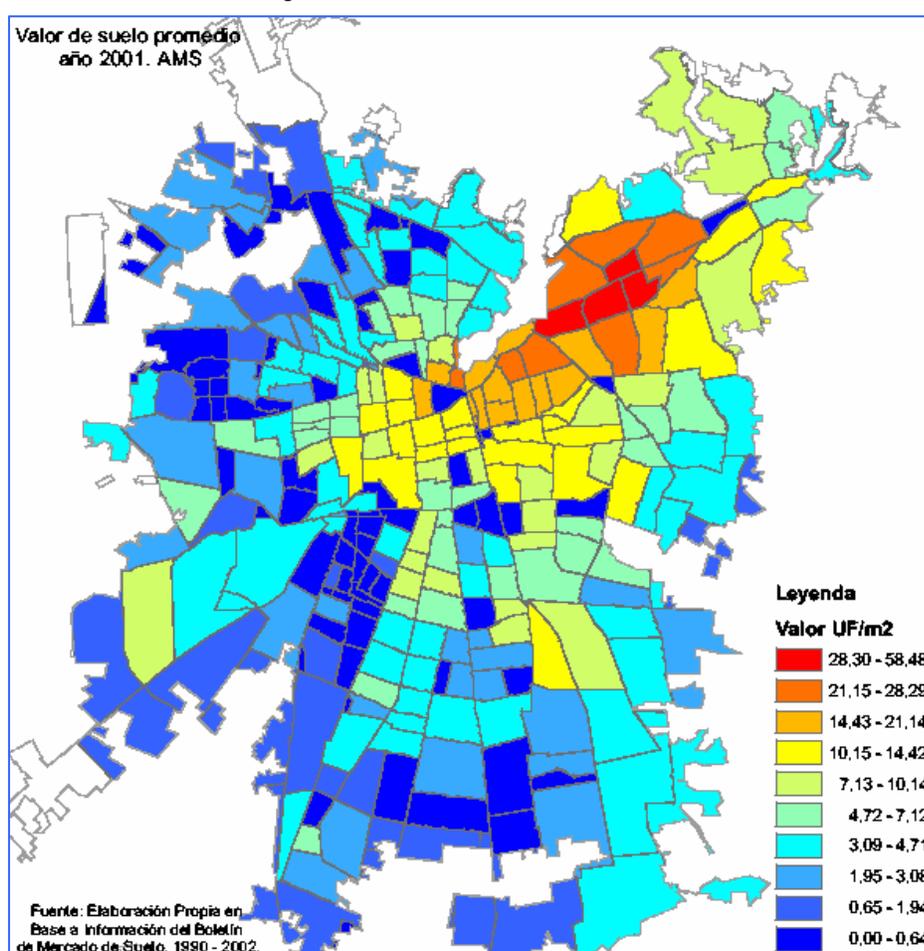
Esta señal del mercado muestra la importancia de esta localización en el contexto metropolitano, y se correlaciona con la construcción de edificios residenciales en alturas superiores a los doce pisos. Desde el punto de vista de la inversión inmobiliaria, el actual costo del suelo sólo justifica la realización de proyectos comerciales, de oficinas o vivienda en altura, ya que un predio de 1000 m<sup>2</sup> situado enfrente a Vicuña Mackenna poniente tiene un valor superior a las 12.000 UF.

Durante los últimos años se ha construido una gran cantidad de proyectos inmobiliarios, de los cuales solo uno corresponde a la modalidad de casa en condominio siendo el resto edificios. La localización de estos proyectos, mayoritariamente, se realiza sobre ejes que

ofrecen una buena accesibilidad y conexión con el resto de la ciudad, como Colombia, Walker Martínez, Vicuña Mackenna, Punta Arenas, además de estar cercano a centros de servicios (Figura 9 y Figura 10).

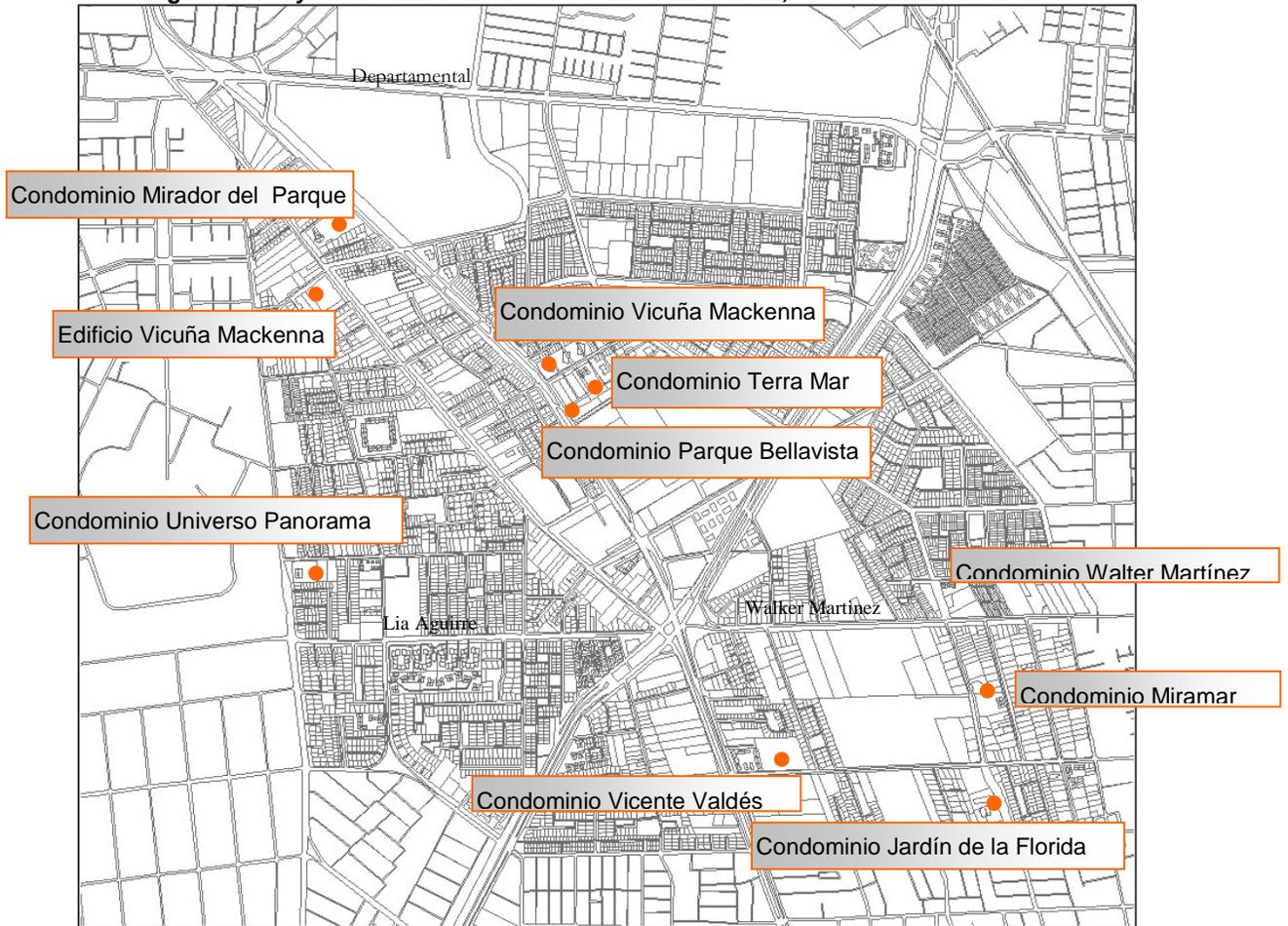
Hasta ahora la decisión para la inversión inmobiliaria en el Centro la Florida, está asociada a la existencia de terrenos con una superficie suficiente para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios rentables. Estos terrenos debieran agotarse en el mediano plazo, situación que debe ser considerada por el municipio, ya que en ese caso se necesita generar mecanismos de gestión que permitan crear una nueva oferta de suelo a través de por ejemplo, la fusión de predios o de pequeñas manzanas con la consiguiente desafectación de los bienes nacionales de uso público, de manera que la transformación del centro se consolide en el largo plazo.

Figura 8 Valores de suelo en UF/m<sup>2</sup>. Año 2001.



Otro desafío importante es la capacidad de la comuna de atraer otros usos distintos al residencial y al comercial, como edificios de oficinas y servicios, que son la actividad económica de mayor tasa de crecimiento en el país y también la que provee la mayor parte de los empleos en el Área Metropolitana de Santiago. Ello permitiría consolidar un centro económico dinámico y proveedor de fuentes de trabajo para la Comuna.

**Figura 9 Proyectos habitacionales en el Centro La Florida, en los últimos 10 años**



Fuente: Elaboración Propia en base a la información de proyectos disponible

**Figura 10 Tipología edificatoria de los nuevos proyectos inmobiliarios**

Condominio W. Martínez

Condominio Parque Bellavista

Condominio Jardín de la Florida



### 3.3.6 *Importancia del Centro La Florida en el contexto metropolitano*

La temática ambiental es muy relevante para la modificación normativa, ya que se deben tener presentes los problemas ambientales recurrentes en esta zona, así como las posibilidades de solución. Los problemas identificados están muy localizados y no abarcan toda la superficie del Centro, y son el alto nivel de ruido, anegamientos por acumulación de aguas lluvia y microbasurales.

Debido a la intensa circulación de transporte público en los ejes Vicuña Mackenna, Américo Vespucio y La Florida, en ellas se genera una saturación de ruido, con niveles que superan los valores recomendados para zonas residenciales, lo que hace necesario que se resuelva satisfactoriamente la aislación del ruido externo de las viviendas en los nuevos proyectos que se construyan.

Los problemas ocasionados por el ruido excesivo se clasifican mediante tres criterios: interferencia con el sueño, pérdida auditiva a largo plazo y aptitud residencial. En el criterio Interferencia con el sueño, las zonas aledañas a las grandes vías, presentan un nivel de ruido sobre el máximo de 50 dB(A). De acuerdo a la categorización realizada estaría en el nivel **medio-alto**, que tiene un rango de entre 60 y 70 dB(A). Estos Decibeles por sobre lo óptimo en el período nocturno, ocasiona interferencia del sueño de los habitantes, con el consiguiente deterioro de la salud física y psíquica.

En el criterio de riesgo de pérdida auditiva a largo plazo, se encuentra en el nivel **medio-bajo**, lo que significa que está por sobre el nivel sonoro óptimo de 70dB(A), y se traduce en un riesgo medio de pérdida de auditiva a largo plazo de la población. En cuanto al criterio de aptitud residencial, se encuentra por sobre el punto máximo identificado como óptimo (65 DB(A)), lo cual es clasificado como **medio-alto**, en el rango de los 70 a 75 dB(A) y significa que presente niveles no aptos para la localización de viviendas.

Otro problema recurrente está asociado a las inundaciones invernales. Durante muchos años, la comuna de La Florida fue escenario de inundaciones durante este periodo, incluso sin la ocurrencia de fenómenos meteorológicos excepcionales. De acuerdo a la información del SINIA (Sistema Nacional de Información Ambiental), el Sector Centro presenta riesgos de inundación en el sector del paradero 14 de Vicuña Mackenna, particularmente en Walter Martínez. También se identificó un área de menor extensión en torno a la calle Alonso de Ercilla.

En el caso del paradero 14 – futura Plaza Mayor de La Florida – las obras de la Autopista Américo Vespucio, incluyen la solución definitiva de esos anegamientos, ya que resulta imprescindible para el diseño del proyecto evitar cualquier situación que ponga en riesgo la operación de la vía. Además, en este punto confluyen también las obras de extensión de la línea 5 del metro, la cual también cruza subterráneamente dicha intersección. En este sentido, la situación futura parece ser promisoria respecto al control de este problema.

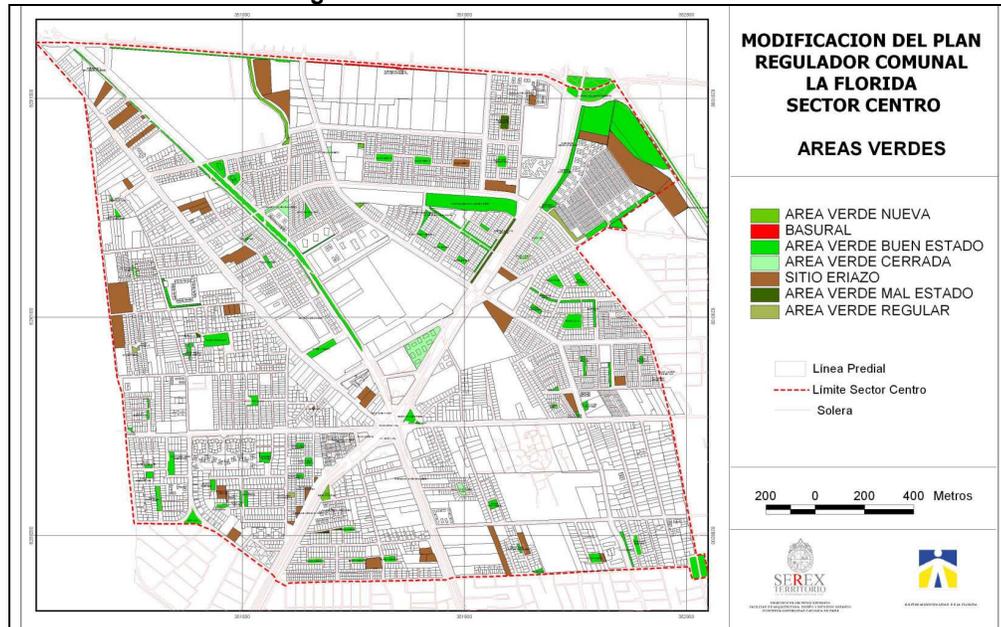
También se ha registrado la presencia de microbasurales en el sector, asociados a sitios eriazos al sur de A. Vespucio y en torno a Avenida La Florida. También en Departamental entre Froilán Roa y Nueva 1, correspondiente a la zona industrial, la cual, debido a su deterioro y escaso uso, favorece la depositación clandestina de escombros y basuras en el frontis de los predios. Por cierto, la presencia de estos microbasurales afecta la calidad de vida de las personas que transitan y que viven en las inmediaciones, además de disminuir la calidad del paisaje y ser una fuente de focos infecciosos, de ratas y moscas.

En cuanto a las áreas verdes, la situación es bastante deficitaria. De acuerdo a los antecedentes recopilados, la comuna de La Florida presenta una relación de 2 m<sup>2</sup> de área verde por habitante, mientras que la tasa para la región es de 4,9 m<sup>2</sup>/hab. Un estudio realizado por la Secretaría Regional Ministerial de Vivienda y Urbanismo, respecto al crecimiento de las áreas urbanas de la región<sup>2</sup>, definió un estándar óptimo de 10 m<sup>2</sup>/hab, para las áreas urbanas de la Región Metropolitana. La comparación en ambos casos, muestra el déficit comunal, lo que afecta el nivel de calidad de vida de sus habitantes (Figura 11)

En el Sector Centro la relación de áreas verdes por habitante es mejor, porque aumenta su valor a 5,2 m<sup>2</sup>/hab, lo que denota una mejor condición de espacio público verde disponible, sin embargo, en gran parte presentan un regular estado de mantención o simplemente aparecen como “áreas cafés”. En muchos casos existe arborización, pero los suelos están desprovistos de vegetación, lo que les da un aspecto descuidado y poco amable. La gran mayoría de las áreas verdes son plazas públicas, aunque existen dos parques en un excelente estado: Parque Ignacio Carrera Pinto y el Parque Urbano.

Dentro de las áreas verdes privadas se encuentran aquellas pertenecientes a los nuevos edificios residenciales en condominio que incorporan en su diseño jardines, juegos infantiles y zonas de esparcimiento. Pero la más importante por su envergadura es el Santuario de Schönstat, que cuenta con una superficie de 153.665 m<sup>2</sup> y en la actualidad es una reserva verde declarada por el municipio como zona de conservación histórica, en acuerdo con la orden religiosa propietaria del terreno.

Figura 11 Áreas Verdes Sector Centro



<sup>2</sup> “Estudio de Crecimiento Óptimo de las Áreas Urbanas de la Región Metropolitana”encargado por la SEREMI MINVU RM, realizado por SEREX, P. Universidad Católica de Chile, 2003-2004.

### **3.4 SÍNTESIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL**

- Cambio en la estructura de usos del suelo: disminución de población residente incremento de superficies comerciales/ deterioro de edificaciones residenciales nuevos edificios de servicios y comercio
- Grandes proyectos de transporte consolidan el proceso de cambio
- El mercado inmobiliario no hace más que reflejar estos procesos a través del incremento del precio del suelo y la intensificación de la construcción en altura

### 3.5 FUNDAMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NORMATIVA

La modificación del Plan Regulador Comunal de la Florida, para el Sector Centro, surge como un encargo municipal, frente a la necesidad de actualizar la norma vigente, por la vertiginosa dinámica urbana del Sector Centro la que se ha producido durante los últimos 10 años, luego de la instalación del mall Plaza Vespucio, centro comercial de escala intercomunal, que ha convertido al sector en un polo de servicios, influencia que se ha extendido en toda la superficie comprendida entre las calles Departamental, La Florida, Alonso de Ercilla, Gerónimo de Alderete y Punta Arenas.

Esto ha significado que el Estado también destinara recursos a esta zona para invertir en obras de infraestructura vial como es la extensión de la línea 5 del metro, y la concesión de Américo Vespucio, potenciando aún más su centralidad en el sur oriente de Santiago.

Estos factores urbanos favorecen la transformación de la zona, la que además ha incrementado el valor del suelo en los últimos años hasta 13 UF el m<sup>2</sup> lo que indica la fuerte demanda de suelo en esta zona. Por ello es necesario crear las condiciones que conviertan la imagen del Centro y consolide las características de barrio cívico y centro Metropolitano pero que a su vez, reserve espacios para aquellos propietarios que deseen vivir en este lugar y disfrutar de los privilegios de esta nueva centralidad.

En este sentido, el encargo municipal es generar una normativa capaz de propiciar la transformación morfológica apostando principalmente a la construcción de edificios en altura, lo que significa aumentar las densidades de población residente. Al mismo tiempo se busca favorecer la localización de comercio, servicios y equipamiento de escala mayor, pero, incorporando mecanismos que permitan la construcción de un espacio público de calidad, que proyecte una imagen urbana coherente y cohesionada, y sobre todo, que tenga beneficios sociales más allá de los límites del Sector Centro. Con ello se cumple el objetivo de consolidar el Sector Centro de La Florida como una nueva centralidad Metropolitana, lo cual constituye un aporte para las comuna vecinas y también, para toda la ciudad.

*Transformación del centro la Florida: edificios residenciales, centros comerciales y viaducto del metro a la altura de Departamental con Vicuña Mackenna oriente.*



### **3.6 ALTERNATIVAS ESTUDIADAS**

La generación de las alternativas de ordenamiento se realizó combinando el trabajo técnico con una activa participación ciudadana. En primera instancia, el equipo técnico elaboró varios diseños con ideas preliminares respecto a morfología urbana, intensidad de ocupación del suelo, distribución de usos y estructura vial en el Centro La Florida. Luego de varias reuniones de trabajo con la contraparte municipal, estos diseños cristalizaron en tres alternativas: Orbitales Interiores, Corredores de Desarrollo y Triángulo Sur.

En segunda instancia, se presentaron dichas alternativas a la Comisión Consultiva de Urbanismo, integrada por los representantes de las unidades vecinales y empresarios de la zona, quienes analizaron y plantearon sus acuerdos y diferencias con cada alternativa, seleccionando aquellos elementos sobre los cuales hubo consenso respecto de su inclusión en el diseño final. Los resultados de este trabajo permitieron elaborar una Alternativa Síntesis, lo cual permitió generar un consenso entre la comunidad y la Municipalidad, haciendo realidad la participación ciudadana.

A continuación se presentan los elementos más importantes de cada una de las alternativas que sirvió de base para la futura zonificación.

#### **3.6.1 Alternativa 1: Orbitales interiores**

Esta alternativa se fundamenta en la consolidación de varios circuitos viales pericéntricos, alrededor del cruce de Avenida Vicuña Mackenna con Américo Vespucio. Estos orbitales se definen por el diseño del espacio público, la arborización y la continuidad de las aceras, ciclovías y calzadas, y estarán orientados principalmente al tránsito peatonal y vehicular local. Los orbitales serán atravesados por los flujos viales intercomunales, a través de las grandes avenidas, y diversos elementos formales destacarán estos cruces (Figura 12)

En este caso la propuesta se funda en el desarrollo de la conectividad interior del Centro La Florida, articulando anillos de desplazamiento en base a la unión de calles secundarias. De este modo se consolidan los sistemas de movimiento existentes, pero además ofreciendo una nueva alternativa de desplazamiento dentro del área.

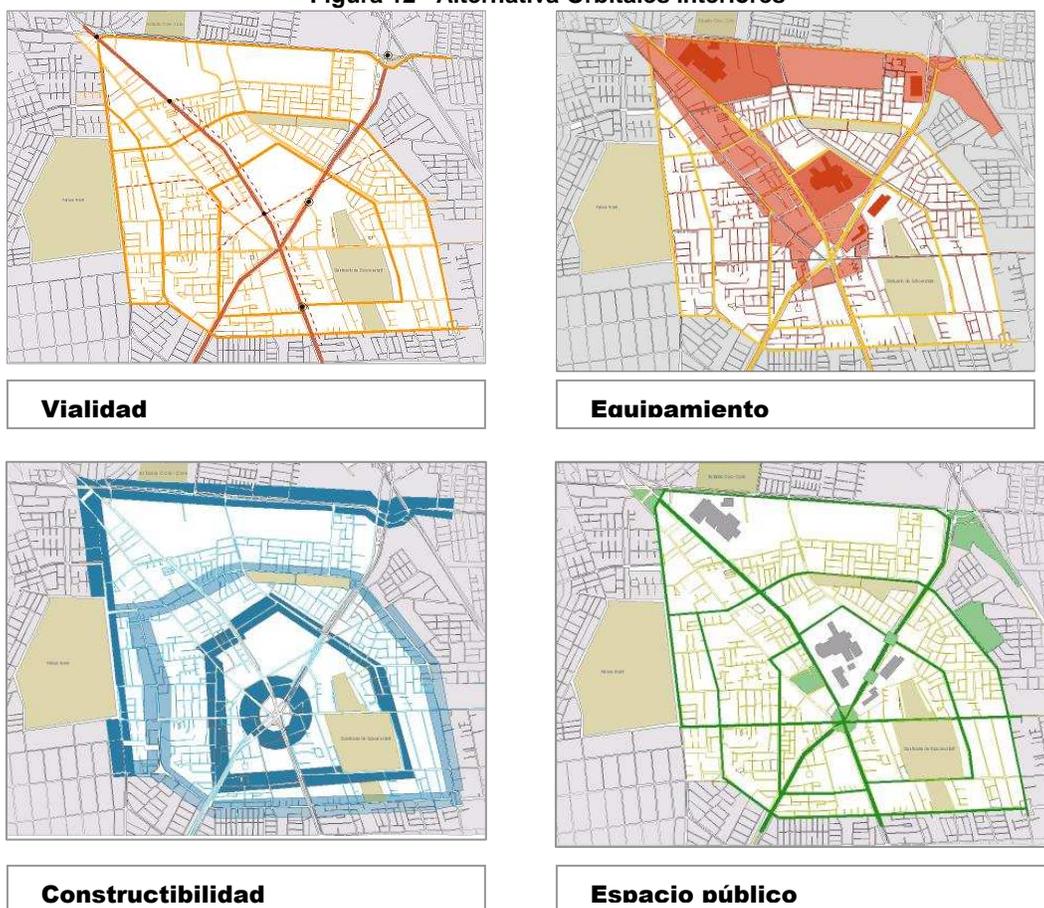
La constructibilidad alta se propone en torno a dos anillos, uno trazado en torno al paradero 14, luego una segunda circunvalación en Froilán Roa, Vicente Valdés, don Pepe, Luis Calvo Mackenna y San Carlos. Las alturas máximas también son propuestas en torno a los ejes Departamental-Punta Arenas. En el anillo intermedio se propone constructibilidad media, esto es, en torno a los ejes Avenida el Parque, Alonso de Ercilla, Gerónimo de Alderete y Fresia. Las zonas que quedan entre anillos mantienen una densidad baja.

Complementario a la propuesta de distribución de alturas, se propone una vialidad orientada a aumentar la conectividad y a fomentar los traspasos de los distintos flujos, permitiendo la circulación local sin necesidad de uso de las vías metropolitanas. Para ello se han propuesto dos anillos, el primero articula los ejes Froilán Roa, Vicente Valdés, Don Pepe, Luis Calvo Mackenna y San Carlos; el segundo Avenida el Parque, Alonso de Ercilla, Gerónimo de Alderete y Fresia.

En cuanto al equipamiento se propone concentrarlo en torno a las vías de carácter metropolitano que son Departamental, Vicuña Mackenna y el anillo en torno al cruce de esta calle con Américo Vespucio. Esto se fundamenta en las ventajas de accesibilidad vial y de transporte que presentan estas vías.

El espacio público está completamente articulado a los anillos antes señalados. Tiene la particularidad de unir, a través de vías arboladas, las principales áreas verdes como lo son el parque Ignacio Carrera Pinto, la Casa de la Cultura e incluso un área que está fuera de los límites comunales como lo es el Parque Brasil.

**Figura 12 Alternativa Orbitales interiores**



### 3.6.2 Alternativa 2: Corredores de desarrollo

Esta alternativa se fundamenta en la construcción en altura y la intensificación del uso del suelo a lo largo de los principales ejes viales del Sector Centro. Con ello las calles se constituyen en la nueva imagen de La Florida, tanto para el residente y como para el visitante. Su principal propósito es construir una imagen basada en la continuidad formal de las grandes avenidas, acompañada de un diseño de espacio público que refleje las jerarquías viales y defina un horizonte que diferencie el Centro la Florida en el contexto metropolitano (Figura 13)

Las alturas máximas se localizan entorno a los ejes principales: Américo Vespucio, Vicuña Mackenna, Departamental, Av. El Parque, Froilán Roa, Punta Arenas, Lía Aguirre y Walter Martínez, todas ellas pertenecientes al sistema vial estructurante del sector y de la comuna.

Por su parte, el sector de la isla constituye el área de mayor altura y densidad, producto de la cercanía entre los ejes Vicuña Mackenna oriente y poniente. Esta zona, conjuntamente

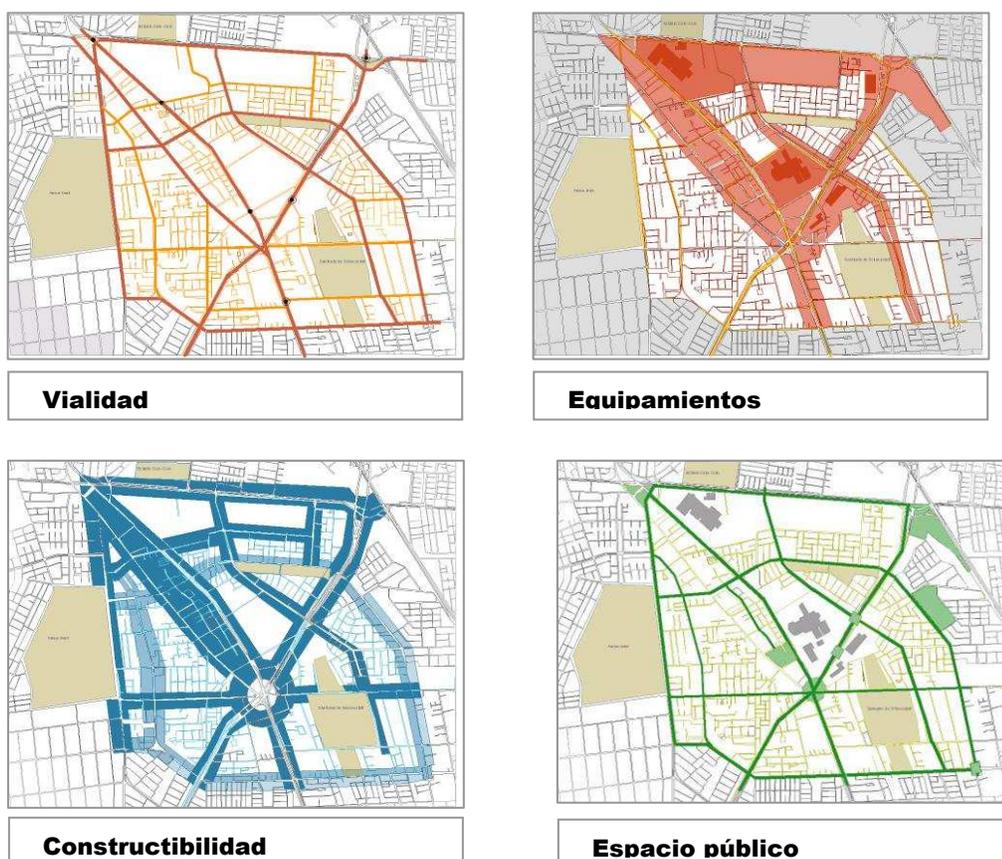
con los ejes de A. Vespuccio, Lía Aguirre y Walter Martínez, remata en el paradero 14 de Vicuña Mackenna, donde las alturas existentes en estos ejes se prolongan, en torno a una plaza, lo que refuerza su condición de hito dentro del centro y de la comuna de La Florida.

El equipamiento se concentra en el área definida por los ejes Vicuña Mackenna, Departamental, Américo Vespuccio. Esto debido a las ventajas comparativas de esta zona respecto del resto del área de la modificación normativa, en términos de accesibilidad (metro, transporte público y ejes viales importantes), y de su condición actual de centro de servicios y comercio.

En cuanto a la vialidad, se reafirma la función e importancia de Vicuña Mackenna, Departamental, A. Vespuccio, Punta Arenas y Froilán Roa-Colombia, y se integra el anillo Av. El Parque, Alonso de Ercilla y Gerónimo de Alderete, conectando en su trazado vialidades de distinta jerarquía dentro de la zona. Ambos sistemas se complementan con la red local y de servicio.

El espacio público está absolutamente vinculado al sistema vial propuesto. El diseño contempla articular las áreas verdes, las vías y los espacios peatonales que permitan crear una imagen y reforzar la identidad del centro, tomando como apoyo el Plan maestro de espacios Públicos de la Municipalidad. La arborización y el diseño deben destacar la jerarquía de las calles, diferenciando formalmente las vías metropolitanas, intercomunales, comunales y locales.

**Figura 13 alternativa corredores de desarrollo**



### **3.6.3 Alternativa 3: Triángulo Sur**

Esta alternativa busca generar el cambio de imagen del Centro La Florida, densificando las áreas centrales, incentivando la ocupación de los sitios vacíos y espacios residuales existentes e incorporando el polígono definido por Departamental, Vicuña Mackenna Oriente y Américo Vespucio. El objetivo final es transformar la ocupación del suelo de metros cuadrados a metros cúbicos (Figura 14)

La intensificación del uso del suelo es la principal propuesta de esta alternativa, por ello se propone constructibilidad alta libre en la zona delimitada por Departamental, A. Vespucio y Vicuña Mackenna Oriente, es decir, se permite la construcción de edificios sin límite de altura de manera de incentivar la ocupación de los predios vacíos y generar transformación en esta zona.

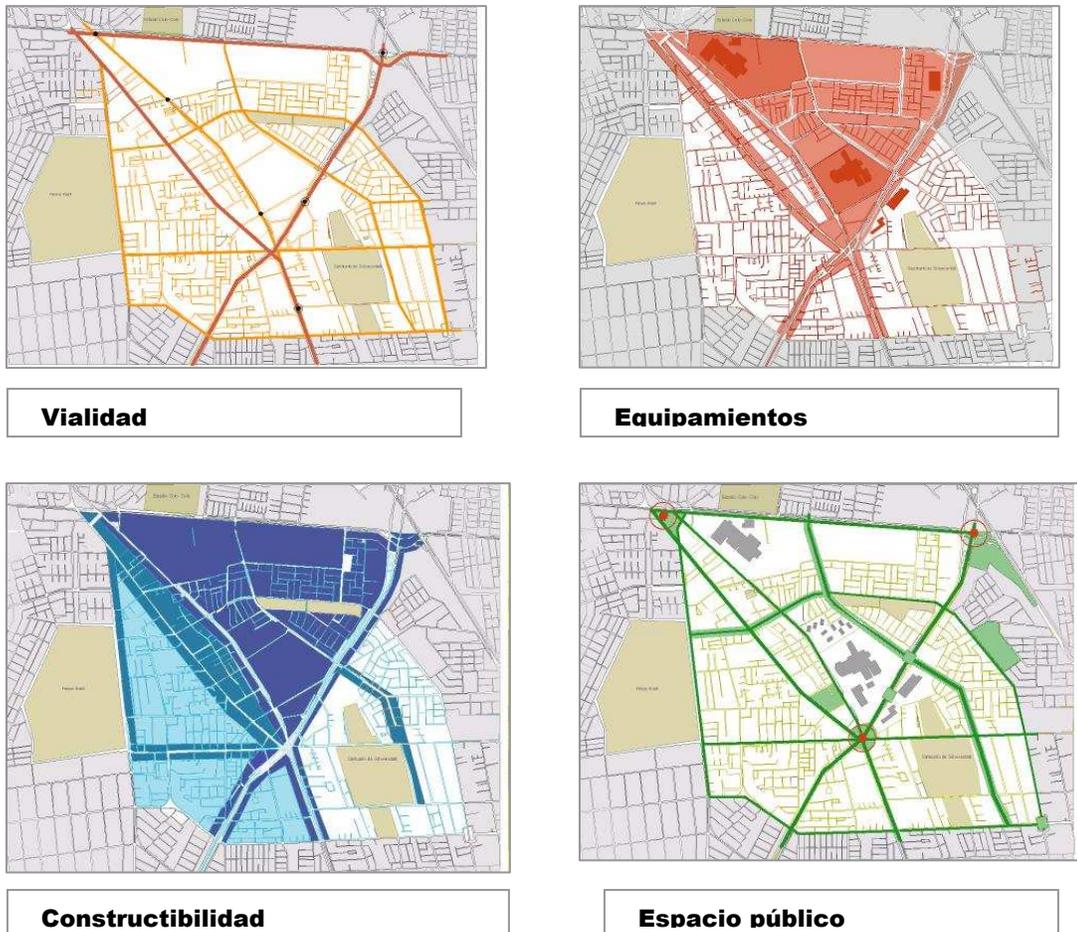
Se plantea una constructibilidad un poco menor, denominada alta, en el sector de “la isla”, también en los ejes Punta Arenas y Lía Aguirre. Esta zona cumple la función de transición hacia los sectores situados al poniente y sur del centro, en donde se propone constructibilidad media. Se determinaron zonas de baja constructibilidad al sur oriente del sector dada la baja probabilidad de cambio y renovación de esta zona que presenta un alto grado de consolidación residencial.

La vialidad planteada en la alternativa define como estructurantes los ejes Departamental, Vicuña Mackenna y A. Vespucio, los cuales encierran el “triángulo” que da el nombre a esta alternativa. La intersección de estas tres vías genera puntos nodales importantes en el Sector centro que pueden representar hitos en la imagen urbana que se quiere para el futuro del Sector.

El equipamiento se propone concentrado en el área limitada por los ejes metropolitanos, debido a las ventajas de acceso que presenta esta zona y también por la concentración de actividades económicas existentes. Este equipamiento se prolonga por A. Vespucio y por Vicuña Mackenna al sur del paradero 14.

En cuanto al espacio público su principal propuesta se basa en la articulación como ejes verdes Vicuña Mackenna poniente, Departamental y Américo Vespucio, como vías que limitan la zona que contiene la nueva imagen urbana (down town) del Sector Centro, pero además por los volúmenes de personas que transitan por ellos, ya sea en vehículo o de manera peatonal. Estos ejes están asociados a la idea de crear hitos en la intersección de estas calles, que coinciden con los puntos de entrada y salida de la comuna, como una forma de incrementar la identidad territorial. Se propone también el trazado del anillo que comunica el Parque Brasil, la casa de la cultura y la calle Gerónimo de Alderete por el sur del área.

**Figura 14 Triangulo Sur**



### 3.7 SÍNTESIS Y ACUERDOS: ANTEPROYECTO

El Anteproyecto es el resultado de un proceso de consenso entre el municipio, la comunidad y el grupo técnico, y constituye una síntesis de los elementos positivos de cada alternativa, identificados como tales por todas las instancias que participaron en su construcción. Esta síntesis rescata la red de espacios públicos de la alternativa “Orbitales interiores”, la red vial de la alternativa “Corredores de Desarrollo” y la zonificación de la alternativa “Triángulo Sur”. Las que se muestran en la figuras siguientes.

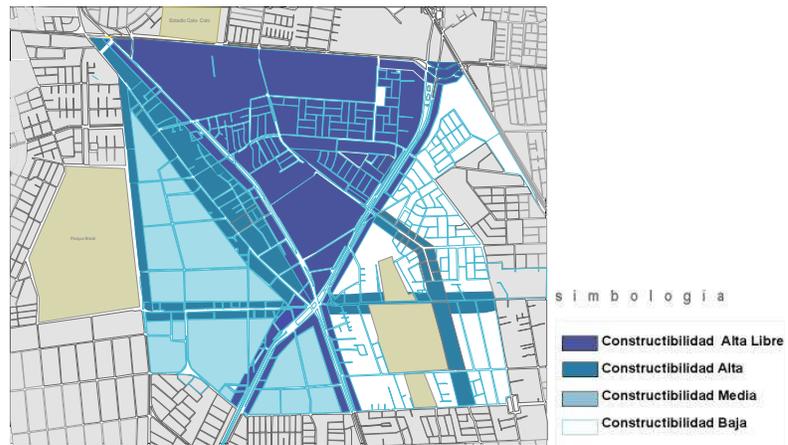
Figura 15 Orbitales interiores



Figura 16 Corredores de desarrollo

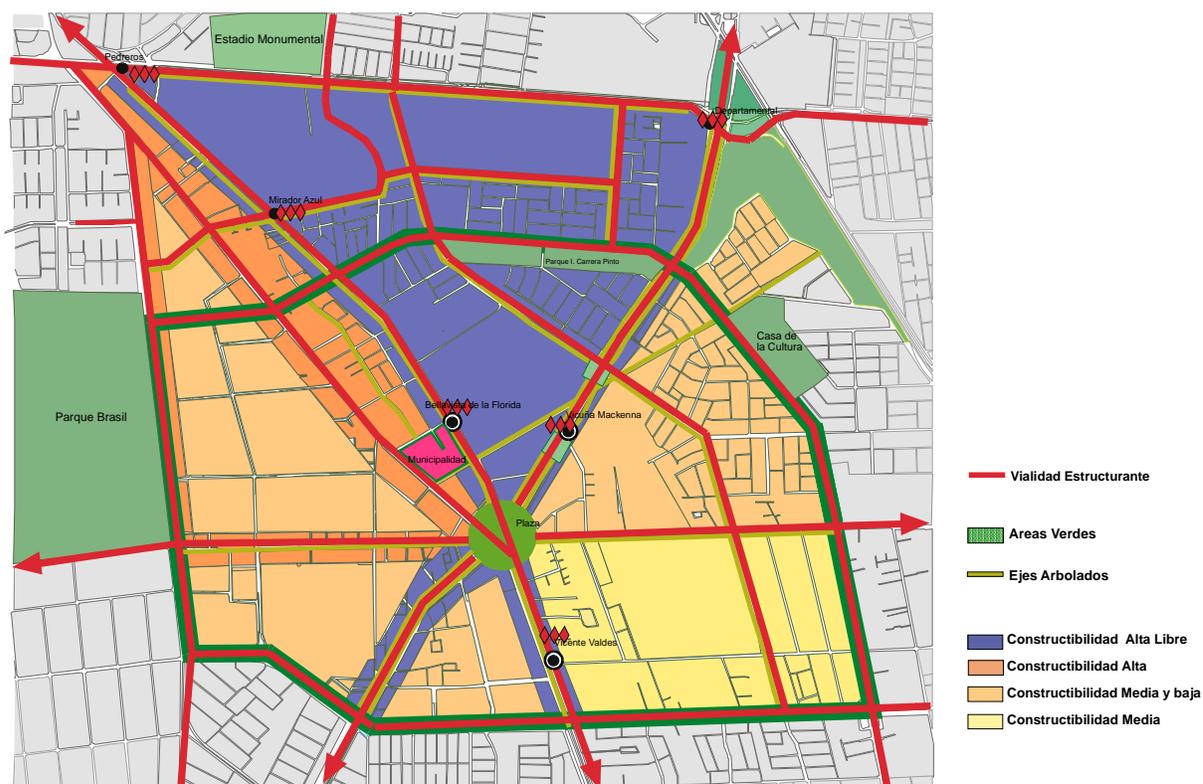


Figura 17 Alternativa triángulo Sur



La conformación de este “triángulo” está bien definida por sus condiciones favorables para el desarrollo urbano, como lo demuestra la presencia de dos malls de gran envergadura y de servicios en general, junto con edificios de vivienda en altura construidos en los últimos años. Es importante también señalar que esta zona tendrá acceso a dos líneas de metro: línea 4B (Vicente Valdés–Tobalaba) y 5 (Baquedano–Plaza Puente Alto), lo que le entrega una excelente accesibilidad. Igualmente, presenta un gran potencial inmobiliario asociado a la conectividad y a una variada oferta de terrenos, desde paños mayores a una hectárea en el borde de Departamental hasta terrenos de menos de 1.000 m<sup>2</sup> en el resto de la zona (Figura 18)

**Figura 18 Anteproyecto Plan Regulador comunal Sector Centro**



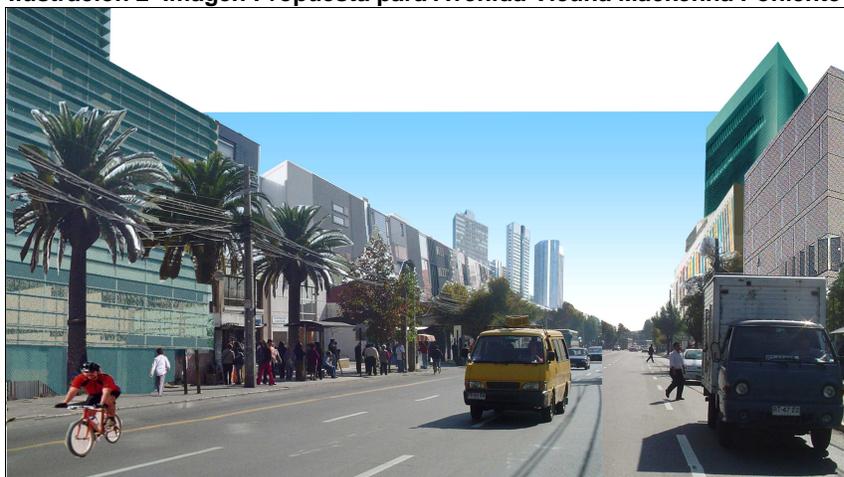
La vialidad integra los distintos flujos que transitan por el Centro: metropolitanos, comunales y vecinales. Los primeros serán atendidos por Vicuña Mackenna y Américo Vespucio. Los segundos son acogidos también por Avenida El Parque, Mirador Azul, Lía Aguirre, Walker Martínez y Froilán Roa-Colombia. Los flujos locales son atendidos por una trama menor que tiene bastante continuidad y permite acoger la densificación proyectada en la zona. Como parte de ésta última se propone el trazado del anillo Av. El Parque, Alonso de Ercilla, Gerónimo de Alderete, incluyendo calle Punta Arenas de carácter metropolitano, como un circuito de carácter local que posibilite el traslado dentro de la zona sin tener que entrar en ninguna vía de carácter metropolitano.

**Ilustración 1 Imagen de Avenida Departamental con edificios de altura, equipamientos y transporte público**



Los principales hitos del Centro son la Plaza Mayor, que se puede construir a partir de la transformación del cruce Américo Vespucio/Vicuña Mackenna. Inmediatamente al norte, se encuentra el Centro Cívico Comunal, apoyado en la presencia de la Municipalidad, con la localización de bancos, servicios públicos y comercio. Para potenciar esta imagen de barrio cívico se propone una morfología que privilegia la continuidad de fachadas en todo el borde de Avenidas Vicuña Mackenna poniente.

**Ilustración 2 Imagen Propuesta para Avenida Vicuña Mackenna Poniente**

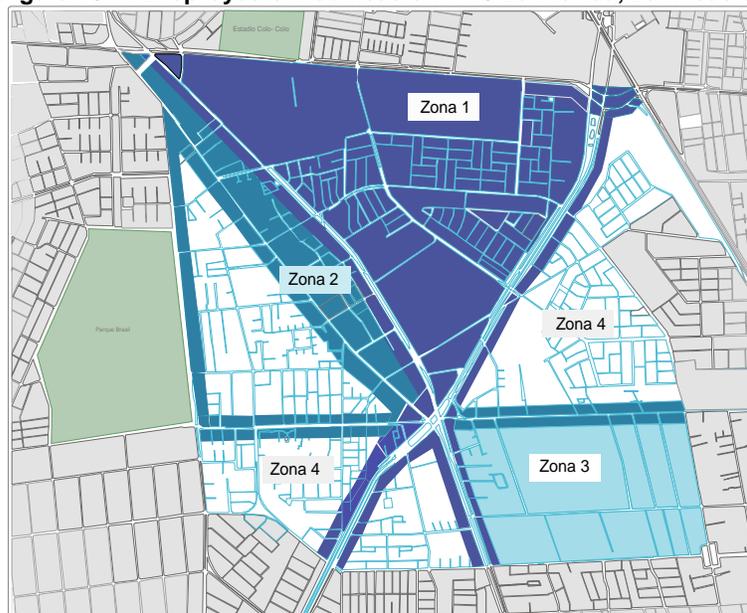


El objetivo central es consolidar el Centro La Florida, por lo tanto las normas relativas al uso del suelo y las normas de edificación, deben contribuir a ello. En cuanto a los usos, se incentiva la presencia de equipamiento comercial y de servicios mediante normas favorables para dichas actividades. Respecto a las normas de edificación, se busca consolidar una morfología apropiada, con elementos como la fachada continua, aceras anchas, altura libre, entre otros.

La zonificación propuesta define cuatro zonas, que se diferencian en constructibilidad y diversidad de usos del suelo (Figura 19):

- Zona 1: constructibilidad alta + altura libre
- Zona 2: constructibilidad alta
- Zona 3: Constructibilidad media + alturas medias, 6-8 pisos
- Zona 4: Constructibilidad baja + alturas medias + viviendas unifamiliares

**Figura 19 Anteproyecto modificación PRC La Florida; zonificación**



El espacio público que se propone se sustenta en una red de calles, ligadas entre sí por un tratamiento de espacio público que consiste en un diseño homogéneo de mobiliario y arborización. El objetivo es que estos espacios sean reconocidos por peatones y automovilistas. En este sentido se propone una trama de ejes arbolados, con tratamiento de aceras, que permita y fomente los desplazamientos en sentido oriente-poniente y norte-sur, integrando a través de su trazado importantes elementos existentes, tales como Avenida El Parque - Millaray que unen la Casa de la Cultura, el Parque Ignacio Carrera Pinto y el Parque Brasil. Estos ejes se prolongan en un circuito arbolado por las calles Punta Arenas, Gerónimo de Alderete y Alonso de Ercilla (ver Ilustración 3)

**Ilustración 3 Imagen propuesta anillo verde, sector Av. El Parque**



### **3.8 MODIFICACION NORMATIVA PROPUESTA**

#### **3.8.1 Características de la Zonificación del Centro La Florida**

La zonificación que establece la presente Modificación del Plan Regulador Comunal está orientada a acoger la diversidad de actividades del Centro la Florida, reconociendo la gran variedad de tipologías y las diferencias preexistentes en los barrios que lo componen. En este contexto, se definen pocas zonas, pero en cada una de ellas se establecen condiciones diferenciadas para proyectos residenciales en altura, unifamiliares, equipamientos y edificios que combinan ambos usos, en particular frente a las vías más importantes: Vicuña Mackenna, Departamental y Américo Vespucio.

Esta estrategia normativa que se aproxima a la “planificación por condiciones” busca favorecer la realización de un amplio abanico de proyectos en función de los objetivos de la modificación normativa, los cuales son: fortalecer el Centro la Florida, armonizar las actividades residenciales, comerciales y de servicios, favorecer la densificación para evitar el despoblamiento de la zona comercial, aprovechar las ventajas de las obras de infraestructura que han incrementado la accesibilidad (metro, autopistas), entregar condiciones para el mejoramiento del espacio público y proponer una vialidad acorde con las funciones que se localizan en la zona. Al mismo tiempo la normativa debe ser aplicable en un contexto urbano que se caracteriza por una enorme diversidad de tamaños prediales, morfología edificatoria, calidad de edificación, materialidad, usos de suelo y calidad de espacio público.

En consecuencia, en cada zona se definen condiciones que facilitan una cantidad de proyectos, desde la ampliación de viviendas existentes hasta la construcción de conjuntos residenciales en altura y equipamientos de todas las escalas. El acento está puesto en las condiciones que permiten la convivencia de esta diversidad: distanciamientos, agrupamiento y morfología.

En particular en el caso de Vicuña Mackenna Poniente y de la Plaza Mayor se ha optado decididamente por la consolidación de una morfología que optimiza la convivencia de usos comerciales a nivel de la calle y residenciales en altura. Por ello se propone una morfología de fachada continua de hasta 3 y 5 pisos, y torre aislada residencial o de oficinas sobre el cuerpo continuo, ambos sobre la línea de edificación. Con ello se busca consolidar una imagen urbana de centro orientada a las actividades de servicio y comercio que han crecido notablemente en esta zona.

La norma se compone de 5 zonas mixtas residenciales-equipamiento y 3 zonas de alcance más específico: la manzana cívica, áreas verdes y de conservación histórica - heredadas del plan regulador vigente- en la tabla siguiente se muestran las zonas y su nomenclatura.

**Tabla 3 zonas de la normativa del Sector Centro La Florida**

SIGLAS	TIPO DE EDIFICACION
Z-AA1	Zona De Edificación Aislada Alta
Z-AA2	Zona De Transición A Edificación Aislada Alta
Z-AA+CB / CM	Zona De Edificación Aislada Alta Con Continuidad Baja Y Media
Z-AA +CM	Zona De Edificación Aislada Alta Con Continuidad Media
Z-AM	Zona De Edificación Aislada De Altura Media
Z-AV	Zona De Área Verde
ICH1	Ilustre Municipalidad De La Florida
ICH9	Instituto Secular Marianas De Schönstatt
ICH13	Parroquia San Vicente De Paul

### 3.8.2 Descripción de las zonas

La zonificación propuesta plantea para el Centro La Florida (Figura 22), la consolidación de usos mixtos, donde se privilegia el desarrollo de la vivienda en altura y el equipamiento destinado a comercio y servicios. No se definieron zonas particulares para la localización de equipamiento, ya que la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, señala que de acuerdo a la escala (o tamaño) del mismo, deberán localizarse en determinado tipo de vía (ver Tabla 1). En consecuencia, se propusieron condiciones generales, las que se detallan en la Tabla 2 del presente documento.

#### Z-AA1 Zona de edificación aislada alta

Corresponde al área localizada dentro del polígono formado por las calles Departamental, Nueva Uno, Mirador Azul y Exequiel Fernández. Esta es una zona emblemática dentro del plan porque en ella se propone un cambio de uso de suelo de industrial a mixto, enfocada a la residencia en altura y al equipamiento. Es una zona que presenta claras ventajas de accesibilidad por su cercanía a dos estaciones de metro (línea 5 y 4), su emplazamiento frente a dos vías de importancia metropolitana e intercomunal como son Vicuña Mackenna y Departamental, además se localiza cercana al centro de servicios comunal, pero sobre todo, reserva grandes paños de terreno que permiten iniciar inversiones inmobiliarias sin dificultad.



Por ello, la normativa propone condiciones para la construcción de residencia en altura, lo cual permite densificar y activar este lugar. También se favorece la instalación de equipamientos de diverso tipo, compatibles con la vivienda.

El coeficiente de ocupación del suelo propuesto es de 0.30 y un coeficiente de constructibilidad de 3.50 para la vivienda. La altura es libre según rasantes y no se fija un límite de densidad. Para mantener armonía entre los nuevos edificios, se proponen distanciamientos entre los edificios, proporcionales a la altura que éstos alcancen. Además se exige antejardines retirados de la línea de cierre de manera de crear una amplitud visual entre el espacio público y privado.

La vialidad local propuesta entrega conectividad a los nuevos conjuntos, creándose una avenida parque de 30 metros que permita el desarrollo de una avenida parque de calidad urbana al entorno, aminorando los impactos de la densificación en altura, a través de la constitución de jardines, amplias veredas y ciclovías.

### **Z-AA2 Zona de transición a edificación aislada alta**

Esta zona de usos mixtos está definida por parte del sector sur de Departamental, Av. La Florida, Froilán Roa, calle boulevard Plaza Vespucio, Vicuña Mackenna Oriente, Mirador Azul y calle Nueva uno.

El objetivo de esta zona es generar un proceso de renovación urbana, debido a que en la actualidad existen viviendas que presentan un progresivo deterioro constructivo. En este sector se ha producido un desarrollo inmobiliario en los últimos 15 años lo que hace que coexistan lotes de 150 m<sup>2</sup>, con vivienda en altura de 15 pisos, con malls y otro tipo de equipamientos.

Dada la diversidad morfológica, se ha propuesto tres condiciones para el desarrollo de proyectos:

- 1) el mejoramiento de las viviendas existentes
- 2) la construcción de edificios de altura
- 3) y la construcción de edificios de altura, que incluye una condición especial para la fusión de manzanas, mediante la desafectación de Bienes nacionales de uso público siempre que no sean señaladas como vialidad estructurante en el Plan Regulador Comunal. Esta condición permite superar el límite de altura que impone la rasante producto de la trama vial existente, compuesta fundamentalmente por pasajes y calles estrechas (menores a 10 m).



Esta zona cuenta con un espacio público privilegiado, las calles estructurantes son parte del Plan Maestro de Espacios Públicos, por lo que tienen un tratamiento en cuanto a mobiliario urbano y arborización, además cuenta con un área verde muy importante como es el Parque Ignacio Carrera Pinto. Estas características le otorgan a esta zona un atractivo especial para la localización de viviendas.

En síntesis, se apuesta a la transformación de esta zona, en cuanto a los tipos constructivos y al mejoramiento de la vivienda existente, manteniendo una convivencia armónica de tipologías y usos del suelo. La construcción permitida es aislada con un coeficiente de ocupación de suelo es de 0.40 y de constructibilidad de 3,00. Cabe mencionar que esta zona se postula como Zona de Renovación Urbana, para fomentar el desarrollo de la actividad residencial en altura y la transformación de este sector.

### **Z-AA+CB/CM Zona de edificación aislada alta con continuidad media y alta.**

Zona mixta que corresponde al sector denominado “La Isla”, entre el par vial Vicuña Mackenna Oriente y Poniente; al sector colindante a cada lado de Vicuña Mackenna incluyendo el sector en torno al Paradero 14 de Vicuña Mackenna.

Esta es la zona fundacional de la comuna de La Florida y se ha consolidado a lo largo del tiempo como el “centro cívico” comunal, reforzado la presencia una vía de la importancia de Vicuña Mackenna y la Municipalidad. Si bien aquí se encuentran viviendas, posee un atractivo especial para el equipamiento de comercio y servicios.

Reconociendo estas características la propuesta normativa exige la construcción de edificios con una fachada continua de dos pisos (7 m.) en los predios del borde de Vicuña Mackenna Oriente y Poniente, mientras que en los predios que enfrentan el nudo vial del paradero 14 se propone una continuidad de 5 pisos (15 m.).

En el resto de la zona se permite la edificación aislada alta, ya que la continuidad sólo es importante frente al eje comercial y al nudo vial del paradero 14; esta condición se aplica al interior de la isla y en el extremo norte de la zona (entre Departamental y Mirador Azul) debido a los tamaños prediales existentes y al angostamiento en el trazado de las manzanas.

Esta imagen proyectada, se complementa con un espacio público de buena calidad, con calles arborizadas y espacios peatonales adecuados al centro cívico. Además toda la zona comprendida entre las ramas de Vicuña Mackenna se postula como Zona de Renovación Urbana, para favorecer su transformación.

Las condiciones de edificación propuestas permiten: 1) mejorar la vivienda existente, 2) construir edificios en altura con fachada continua y 3) construir edificios aislados altos.

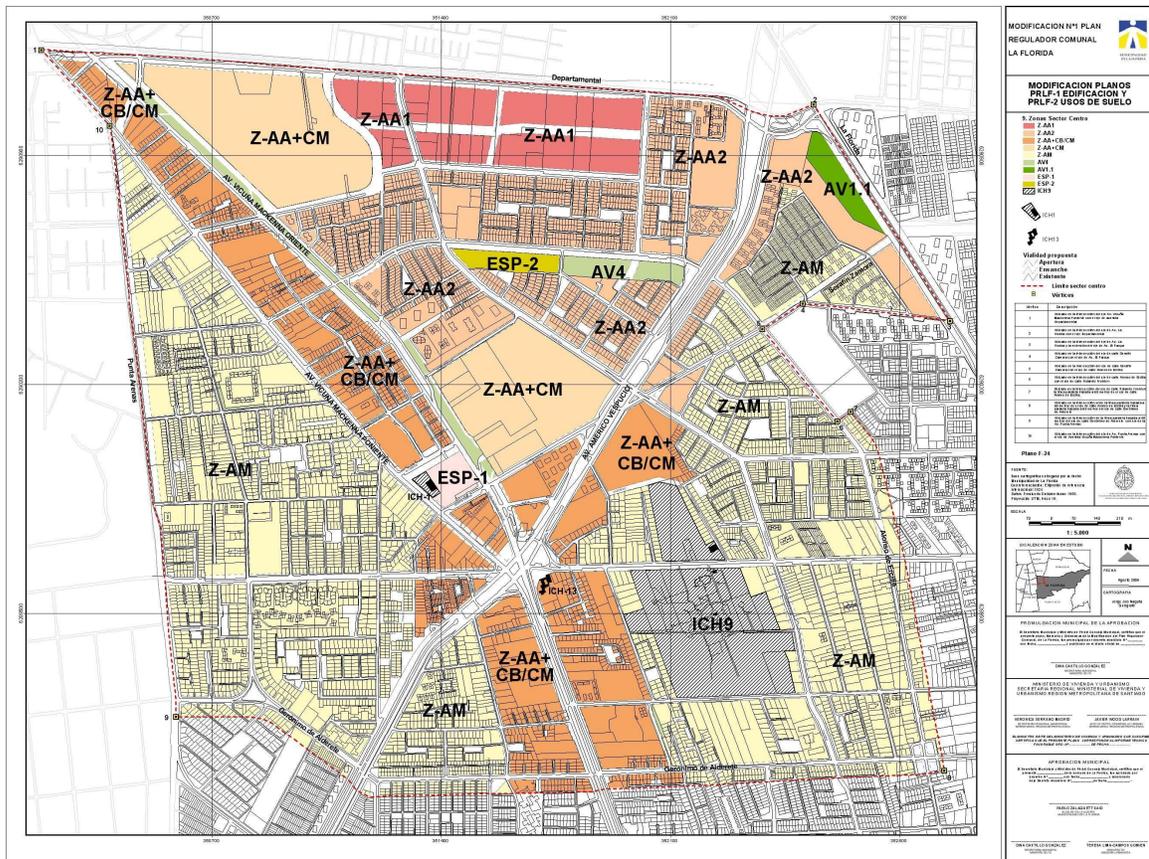
Se puede mencionar que la ocupación de suelo es baja, de 0,60 para la los edificios continuos, 0,40 en edificación aislada y las viviendas unifamiliares existentes pueden aumentar su coeficiente de ocupación de suelo hasta un 0,70. En cuanto a los coeficientes de constructibilidad estos son de 3,2 en el caso de la edificación aislada y 3,0 en la edificación continua. La altura se rige por la rasante y la densidad es libre.



Imágenes de Vicuña Mackenna poniente (Z-AA+CB/CM)



Figura 20: Zonificación propuesta para el Sector Centro La Florida



### **Z-AA+CM Zona de edificación aislada alta con continuidad media**

Esta zona fue diseñada especialmente para normar las condiciones de edificación y uso de los dos grandes centros comerciales del sector: mall plaza Vespucio y mall Florida Center. Esto se dispuso debido a las características de este tipo de establecimientos en particular, por el tamaño predial (más de 140.000 m<sup>2</sup>), el flujo diario de personas, la oferta de servicios de estos lugares que hoy va más allá del comercio e incluye centros de salud y educación.



Las condiciones de edificación planteadas buscan optimizar la utilización del predio, por lo que su uso es mixto, se incrementa hasta un 0,70 la ocupación de suelo, y se privilegia la continuidad de las fachadas sobre la cual se permite la construcción aislada. Estas condiciones dan un margen de libertad arquitectónica y permite que los proyectos se adapten a las demandas del mercado, a la vez que modifica la tipología de edificación hermética y aislada en el centro de un gran predio, con predominio de los estacionamientos de superficie en todo su alrededor. Se ha buscado favorecer una tipología edificatoria más urbana, integrada al resto del centro de La Florida.

Se exige también un porcentaje de área libre especial, que consiste en espacios de uso público, como jardines y parques aunque mantienen la propiedad privada que obliga a que los proyectos destinen parte de su predio a espacios de uso público, ello con el objeto de que los malls se integren a la trama urbana mediante una continuidad de sus circulaciones peatonales del Sector Centro.

### **Z-AM Zona de edificación aislada de altura media.**

Zona de uso y morfología mixta que comprende los sectores al oriente, poniente y sur del “triángulo” definido por Departamental, Vicuña Mackenna Poniente y Américo Vespucio. El desarrollo de esta zona se fundamenta en su dinámica actual, dada por el predominio de edificaciones de vivienda unifamiliar de baja altura, complementadas con equipamiento y edificaciones de vivienda multifamiliar en altura media, y en menor número, edificaciones de mayor altura localizadas a lo largo de importantes ejes estructurantes de la zona.

La normativa propone la edificación de vivienda aislada en toda la zona con una altura media de 8 pisos, los proyectos de vivienda aislada por sobre esa altura solamente pueden localizarse sobre los ejes Lía Aguirre, Walker Martínez, Punta Arenas, Froilán Roa-Colombia y A. Vespucio. Para las viviendas unifamiliares existentes, se establecen condiciones que facilitan su mejoramiento, ampliación, ya que probablemente muchas de ellas permanecen largo tiempo y requieren condiciones que faciliten su mantención.

Por otro lado y de manera conjunta a la condición anterior, se busca potenciar el funcionamiento del borde poniente de Vicuña Mackenna Poniente como importante eje de carácter comunal e intercomunal, en torno al cual se plantea una imagen de edificación continua baja con edificación aislada en altura libre, sujeta a las condiciones que se explicaron para la zona ZAA+CB/CM frente a dicho eje.

## **AV Zona de Área Verde**

AV-1.1 Parques intercomunales Isabel Riquelme.(de tuición del PRMS)

AV 4 Avenidas Parque, que corresponde al terreno del parque Ignacio Carrera Pinto. El parque Vicuña Mackenna Oriente consolidado en el terreno frente a los malls Florida Center y Plaza Vespucio.

Su principal objetivo es resguardar las áreas verdes de la zona, que como en todo centro son escasas. Para ello se restringen los usos y se permiten solamente los que estén destinados al esparcimiento de carácter comunal se permite el desarrollo de actividades complementarias y la edificación con una ocupación de suelo muy baja.

## **Z- ICH Inmuebles de Conservación Histórica**

Corresponden a edificaciones y/o predios que representan parte de la historia e identidad de la Comuna, por lo que deben tener un tratamiento especial. Es por ello que a estos inmuebles y/o predios se les ha identificado de una manera particular dentro de la zonificación, para darles condiciones que permitan su desarrollo a la vez que conserven su condición en la tipología edificatoria. (Ver Fichas de anexo patrimonio)

Los inmuebles y/o predios del Sector Centro con esta denominación son:

ICH1 Inmueble de Conservación Histórica de la Ilustre Municipalidad de La Florida, actual edificio de la Alcaldía y Parque en Av.Vicuña Mackenna Poniente N° 7210.



ICH9 Inmueble de Conservación Histórica del Instituto Secular Hermanas Marianas de Schönstatt. Conjunto de edificios y parques en La Concepción s/n.



ICH13 Inmueble de Conservación Histórica de la Parroquia San Vicente de Paul, en Av. Vicuña Mackenna con Walker Martínez.



Para el Instituto Secular Marianas de Schoenstatt, se crearon condiciones especiales de ocupación de suelo, para proteger la calidad ambiental del predio, ya que el nivel de arborización existente es un aporte a la descontaminación del aire de la ciudad.

Para los otros inmuebles solamente regulan las intervenciones que en ellos se puedan realizar, con el fin de evitar alteraciones en su materialidad y estructura. Toda modificación debe ser aprobada por la Dirección de Obras Municipales y la SEREMI MINVU.

En el caso de los inmuebles ICH-9 e ICH-13, protegidas por el plan regulador vigente, se ha modificado el gravamen, debido a que se encontraban afectos partes del terreno que no revestían ningún interés patrimonial. En el caso del predio de la Iglesia San Vicente de Paul, se dejó afecto solamente la edificación de la iglesia liberándose la construcción del colegio, que no forma parte del conjunto arquitectónico. En el Santuario se Schöenstatt, se desafectó el conjunto de sitios al sur de la calle Vicente Valdés, ya que no presentaban ninguna edificación con carácter histórico, siendo terrenos privados que no guardan relación con el predio del Santuario.

### **Z-ESP1 Zona Especial Manzana Cívica**

Esta zona corresponde a la manzana donde está emplazado el edificio consistorial de la Municipalidad. La relevancia de la edificación necesita destacarse arquitectónicamente como un hito que sea identificable por los transeúntes. Si bien esta zona físicamente se encuentra dentro del Sector Centro, mantiene su denominación de zona especial de acuerdo al PRC vigente, no obstante se modifican sus condiciones de edificación y uso acordes al edificio consistorial en proyección. Básicamente esta zona está orientada a construir equipamiento y vivienda en altura, junto con espacios para estacionamientos y espacio público de gran amplitud en concordancia a un edificio público abierto a un gran número de personas diariamente.

### **Z-ESP2 Terrenos Consultorio**

Esta zona corresponde al predio donde se construirá el futuro hospital de La Florida, equipamiento de gran envergadura, que atenderá a parte de importante de los habitantes del sector suroriente de Santiago. Las condiciones de uso y edificación se han adaptado a la demanda de metros cuadrados para un recinto de este tipo, caracterizado por gran ocupación de suelo (0,65) y constructibilidad igual a 1,95, con una altura máxima de 12,6 pisos.

### **3.8.3 Densidad Libre**

Como se ha explicado, la propuesta de modificación de normativa para el Sector Centro, tiene como objetivo principal consolidar esta área en un centro de alcance intercomunal que reúna servicios para toda la zona suroriente del área metropolitana. La normativa, apuesta al estímulo del desarrollo de proyectos inmobiliarios que gatillen la reconversión de la zona y ésta se perfila en un centro de servicios, particularmente en la zona del triángulo formado por las calles Departamental- A. Vespucio-Vicuña Mackenna Poniente.

La normativa propuesta, busca fundamentalmente asegurar un desarrollo urbano de calidad, en armonía entre los distintos usos de suelo permitidos: residencial, comercio y equipamiento. Como se trata de una zona urbana consolidada y que ya cuenta con estas actividades, pero requiere de una transformación morfológica apropiada a una funcionalidad de escala intercomunal, el objetivo central de las condiciones normativas planteadas es facilitar la renovación urbana hacia una tipología de edificaciones que den cuenta de la gravitación de esta zona en el Área Metropolitana de Santiago.

Desde el punto de vista normativo, los parámetros más importantes son: baja ocupación de suelo y constructibilidad, aplicación de rasantes y distanciamientos adecuados entre edificios tanto al interior de un conjunto, como respecto de predios vecinos. Todos estos

elementos permiten favorecer la construcción de proyectos de calidad urbana y arquitectónica. Esta opción normativa es favorecida por una serie de condiciones que se dan en el Centro de la Florida que tiene que ver con el dinamismo inmobiliario del sector y el mercado suelo y viviendas, así como también con las importantes inversiones públicas en infraestructura y transportes. Todos estos factores confluyen en una situación muy ventajosa para la renovación urbana del sector y obligan a poner el acento en las características morfológicas del Centro.

En primer lugar, la importancia del mercado inmobiliario en el Sector Centro, y la existencia de numerosos proyectos residenciales y de equipamientos en construcción y también en diversas fases de formulación, queda bien establecido el interés privado por invertir en el sector. Esto se refleja en el incremento de los precios promedio del suelo que han pasado de 5UF/m<sup>2</sup> en el 2001 a 8 y 14 UF/m<sup>2</sup> en el 2005.

Asimismo, la concentración de actividades comerciales, representadas principalmente en los centros comerciales (mall) Plaza Vespucio y Florida Center; la construcción de nuevos proyectos de infraestructura y transportes (A. Vespucio y línea 4 del metro), indican la conveniencia de intensificar el uso del suelo en esta zona. Sobre todo desde el punto de vista de la inversión pública interesa incrementar el índice de ocupación de las nuevas infraestructuras y consolidar este nuevo centro metropolitano.

En este contexto de interés inmobiliario, se ha priorizado la regulación de la tipología de construcción mediante la fijación de ocupación del suelo que va desde los 0.3 a los 0.6 (edificación continua y aislados con equipamiento en el primer piso), e índice de constructibilidad no superior a 3,5. La altura de edificación se regula mediante las rasantes, dado que la trama vial existente es bastante densa, con calles de 10-12 metros, que naturalmente limita la altura de los edificios.

La limitación de la densidad no cumple por tanto una función reguladora en esta zona, ya que los demás parámetros por sí solos regulan la tipología edificatoria e impiden una densificación excesiva. En este punto es muy importante la ocupación de suelo no superior a 0,30 y la altura regulada por rasantes.

En síntesis, dejar libre este parámetro no reviste riesgo para el desarrollo urbano de esta zona debido a que existen condiciones edificatorias estrictas y el precio del suelo (7 a 14 UF el m<sup>2</sup>) exige a las empresas inmobiliarias construir edificios de calidad, ya que la ecuación de rentabilidad se optimizará con departamentos de precio de venta superior a 1700 UF.

No obstante, se han tomado las medidas necesarias para que el poblamiento del Sector Centro La Florida, no signifique un impacto negativo en la zona. Por ello se han realizado los estudios de suficiencia de Equipamiento, Factibilidad Sanitaria de Agua Potable, Alcantarillado y Aguas Lluvia, y el Estudio de Capacidad Vial. Para llevar a cabo estos análisis se realizó una estimación de la nueva población en función de las nuevas disposiciones de edificación propuestas.

#### a) Cálculo de densidad de población

La población nueva se calculó, aplicando las condiciones normativas sobre predios que, a juicio del equipo técnico, tuvieran posibilidades para ser edificados. En este sentido el requisito de selección contempló los predios con las siguientes condiciones: primero, que tuvieran posibilidades de **reconversión**, considerando primero su tamaño (> a 500 m<sup>2</sup>), actividad actual que se desarrolle al interior prefiriendo los sitios eriazos, playas de estacionamientos, ventas de automóviles, etc., y localización cercana vías principales. En

segundo lugar, se escogieron predios que en la actualidad tienen un uso de **vivienda unifamiliar** y en algunos casos edificios de hasta 4 pisos, susceptibles de ser fusionados, porque cuentan con una localización privilegiada dentro de la zona centro, lo que les da ventaja respecto de otras propiedades.

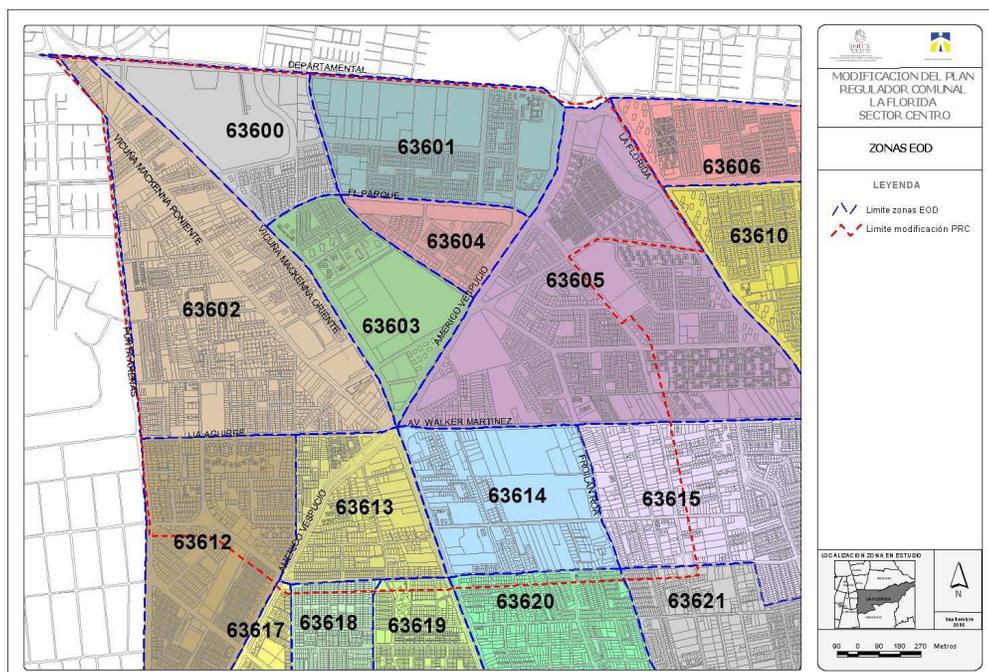
Una vez seleccionados los predios se aplicó la densidad promedio calculada en función de las condiciones normativas que le corresponden a cada zona, tras lo cual se obtiene el número de nuevos habitantes de la zona. Es decir, se simuló el desarrollo de un proyecto de edificio -que de acuerdo a la localización escogida- se le aplicó coeficiente de ocupación de suelo máximo, constructibilidad máxima, altura máxima según rasantes, distanciamientos y finalmente los espacios de circulación al interior del edificio (en un 20%). Posteriormente, con el total de metros cuadrados se evaluó cuantos departamentos de entre 45 y 70 m<sup>2</sup> podrían desarrollarse al interior de estos volúmenes; esto último se reforzó con los resultados de la evaluación económica de la normativa que indicó de acuerdo a parámetros como el precio del suelo, tipo de proyectos que se realizan en la comuna, costo de obras, entre otros.

Se consideró en esta estimación que cada hogar lo constituyen 4 personas, siguiendo lo que dice la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en el inciso primero de su artículo 2.1.22, el que indica que la densidad en los planes reguladores debe expresarse en habitantes por hectáreas y para su conversión en viviendas (que vienen a ser los hogares en el estudio de capacidad vial) debe dividirse la densidad establecida por el coeficiente 4.

La proyección de población entonces tiene dos componentes: la modelación de la aplicación de la nueva normativa a la superficie determinada como disponible en el escenario de corte 2010 y por otra parte, el crecimiento natural de la población para el 2010 en el Sector Centro, asumiendo que no se producirá una renovación urbana del 100%. La restricción estuvo dada por las posibilidades máximas de ocupación permitidas por el PRC, es decir, del total de superficie que se escogió para simular, en el 2010 se asume que se renueva el 50% de ésta. Los productos de las dos modelaciones dan como resultado el total de población calculado para el Sector Centro en el año 2010 y 2015.

La superficie considerada en el modelo, es decir la superficie disponible para el uso residencial, se seleccionó considerando criterios principalmente de accesibilidad, dureza de la edificación actual, precio de suelo, entre otros. La unidad de análisis para obtener el total de población fue la zona EOD (ver Figura 21). El total de superficie considerada por zona EOD se muestra en la tabla siguiente:

Figura 21: Zonas EOD Sector Centro La Florida



En cada una de estas zonas se aplicó la densidad correspondiente al tipo de zonificación definida por la nueva norma (ver tabla en anexo), obteniendo así el total de población estimada para la superficie disponible. Se consideró que el escenario de un 100% de consolidación de la superficie modelada era posible el año 2015 (40.502 nuevos habitantes), mientras que al año 2010 se consideró un 50% de consolidación. El total de “nueva población” por zona EOD se muestra en la tabla siguiente:

Tabla 4: Superficie modelada y población nueva proyectada por zona EOD para el 2010 y 2015

ZONAS EOD	HECTAREAS MODELADAS	100%	50%
63601	2,53	3793	1896
63602	9,64	14463	7232
63603	6,34	7607	3804
63604	0,87	1311	656
63605	0,88	1315	658
63606	6,68	8011	4006
63613	0,42	629	315
63614	1,61	1926	963
63615	0,44	666	333
63616	0,52	780	390
<b>TOTAL</b>		<b>40503</b>	<b>20251</b>

Para la modelación de la capacidad vial se consideró solamente el escenario 2010, ya que luego de esa fecha caducará la trama vial propuesta por esta modificación del Plan Regulador. Ello de acuerdo con las disposiciones del artículo 59 de la LGUC

Para construir el escenario de desarrollo 2010, se sumaron los nuevos hogares a la población proyectada en el escenario tendencial por zona EOD los que representan la superficie actualmente utilizada, con una distribución de acuerdo a como se muestra en la siguiente tabla:

**Tabla 5: Número de hogares en función del escenario tendencial 2010 (SECTRA)**

ZONA EOD	ZONA ESTRAUS	Categoría 1	Categoría 2	Categoría 3	Categoría 4	Categoría 5	Total
63601	250	0	0	217	373	20	610
63602	251	3	64	576	745	41	1.429
63603	252	3	67	1.198	1.804	441	3.512
63604	253	4	97	543	563	31	1.238
63605	254	1	28	123	107	148	407
63606	255	18	438	2.640	2.870	156	6.121
63613	262	11	277	1.326	1.225	67	2.906
63614	263	2	37	581	857	47	1.523
63615	264	0	0	166	286	16	468
63616	265	7	182	1.532	1.939	106	3.765
<b>Total</b>		<b>49</b>	<b>1.189</b>	<b>8.900</b>	<b>10.767</b>	<b>1.071</b>	<b>21.976</b>

Se consideraron cuatro habitantes por hogar, en consecuencia, el total de población proyectado por zona es el siguiente:

**Tabla 6: número de población proyectado para el 2010 en el Sector Centro**

	Nº DE HOGARES	POBLACIÓN
TENDENCIA	21.976	87.904
NUEVOS	4.820	19.280
TOTAL	26.796	107.184

Esta proyección de población total fue incorporada a los estudios de factibilidad sanitaria y al Estudio de Capacidad Vial, de manera de verificar si existía capacidad de recibir todas estas nuevas actividades. Obteniendo resultados positivos, particularmente en el estudio de capacidad vial (ver anexo del estudio), donde la conclusión es que la vialidad estructurante del Sector Centro tienen capacidad de recibir los flujos generados por esta nueva población. Esta capacidad se explica en gran medida por los proyectos de transporte que permiten circular más eficientemente a los flujos de paso, reduciendo la carga sobre las vías comunales, sobre todo al incrementarse la capacidad de conducción de Vespucio en la dirección oriente, las optimizaciones de circulación en Vicuña Mackenna y los aportes de las nuevas líneas de metro, para resolver los viajes desde y hacia el centro y oriente del Área Metropolitana de Santiago, y Puente Alto.

### 3.8.4 Usos del suelo

El uso de suelo permitido en el Sector Centro, es el mixto residencial-comercio-servicios, lo que significa que pueden coexistir simultáneamente en una misma zona y/o predio dos actividades. Al no existir zonas de uso exclusivo, la normativa debe resguardar el desarrollo en armonía de actividades evitando incompatibilidades. Para asegurar la calidad urbana futura se han prohibido y condicionado por las actividades molestas y nocivas para la salud de la población. También se resguarda la imagen de centro que se quiere consolidar prohibiendo actividades como la industria, los depósitos de buses, vertederos, etc. La Tabla 7 señala los usos prohibidos por la normativa.

**Tabla 7 usos prohibidos por la normativa**

TIPOS DE USO DE SUELO	ACTIVIDAD PROHIBIDA
Residencial	Moteles
Equipamiento	Estadios Parques de entretenimientos de escala mayor, mediana y menor al aire libre Cárceles Cementerios, crematorios y funerarias privadas con servicios de velatorios Compra-venta y exhibición de automóviles, buses, camiones, maquinarias y similares que se desarrolle al aire libre o en recintos abiertos Playas de estacionamientos
Actividades Productivas	Industria de todo tipo y escala Talleres molestos Grandes depósitos Bodegas industriales Terminales de distribución de todo tipo Almacenamiento mayorista Plantas de revisión técnica
Infraestructura	Depósitos de buses y/o maquinarias Plantas de captación, distribución y tratamiento de agua potable o de aguas servidas Vertederos y cualquier tipo de disposición final de residuos Plantas de transferencia de basura Centrales de generación y/o distribución de energía Centrales de telecomunicaciones

La normativa también ha condicionado ciertas actividades que pueden generar incompatibilidades en las zonas como por ejemplo los edificios de estacionamientos, los que solamente pueden estar emplazados en vías de un ancho mayor a 25 metros.

La localización de los equipamientos en el Sector Centro La Florida queda sujeta a lo que indica la OGUC en su artículo 2.1.36 el que define la escala del equipamiento, en función de la carga de ocupación y cantidad de estacionamientos clasificándolos en Mayor, Mediano, Menor o Básico; su localización queda supeditada a la escala, la que condicionará la categoría de la vía que enfrenten (ver Tabla 1). Esta disposición resuelve la distribución de los equipamientos en la zona del Sector Centro, por ello esta modificación sólo propone condiciones generales de edificación para los equipamientos sin definir donde deben localizarse dentro de esta área.

### 3.8.5 Vialidad

#### Disminución de afectaciones

El Plan Regulador Comunal Vigente tiene en su vialidad estructurante una gran cantidad de calles sujetas a potenciales expropiaciones, las cuales producto del desarrollo de nuevas obras viales como la Autopista Vespucio Sur ya no son necesarias, puesto que los flujos vehiculares se han redistribuido modificando la importancia prevista en la trama vial. En consecuencia, se ha revisado la disposición y trazado de todas las calles que conforman el Sector Centro con el fin de afectar lo menos posible la propiedad privada, asegurando la circulación vehicular y la adecuada estructuración del espacio público peatonal en el centro.

La nueva vialidad estructurante ha sido probada, a través de un estudio de capacidad vial, que aplica la metodología exigida por la SEREMI MINVU siguiendo los procedimientos del manual "Capacidad Vial de Los Planes Reguladores: Metodología de Cálculo" (1997).

Esta metodología se apoya en la aplicación del modelo Clásico de Transporte de 4 Etapas:

- Generación - atracción de viajes
- Distribución de viajes
- Partición modal
- Asignación de viajes

Para ello se utilizó el modelo ESTRAUS, donde la primera etapa se realiza aplicando los modelos de generación y atracción de viajes calibrados para la ciudad de Santiago. Ellos permiten estimar la cantidad de viajes que genera y atrae cada una de las zonas en las cuales se ha dividido la ciudad, sobre la base de las proyecciones de población y desarrollo de las actividades atractoras de viajes. Una vez diseñada la vialidad futura, se vuelve a aplicar la simulación, esta vez con un corte temporal de 10 años. Este modelo se aplica en la hora "punta mañana", horario en el cual la estructura vial soporta el mayor número de viajes en la ciudad

El estudio de capacidad vial demostró que la vialidad propuesta por esta modificación permite atender perfectamente las demandas viales de la población proyectada.

#### Aplicación de la modificación del Artículo 59 de la LGUC

La reciente modificación al Art. 59 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones establece **caducidad** para las declaratorias de utilidad pública, tanto para las vías expresas, troncales, colectoras, de servicios y para los parques intercomunales y comunales. Esto genera una limitación en cuanto a las posibilidades de concretar la planificación urbana propuesta por el plan regulador, ya que al caducar la vialidad proyectada las densidades propuestas podrían carecer de un soporte que permita el desarrollo de las zonas tal y como se proyectó por los planificadores.

En este contexto y en virtud de que el Plan Regulador Comunal tiene una vigencia en promedio de 10 a 15 años, se hace necesario establecer una estrategia normativa que permita abordar dicha situación y construir la imagen objetivo deseada. El artículo 59º considera los siguientes plazos de vigencia:

- Vías Expresas: 10 años
- Vías troncales y colectoras: 5 años
- Calles locales y de servicio: no pueden ser gravadas por los PRC
- Parques intercomunales y comunales: 5 años

Dado que la modificación del artículo 59 de la LGUC fue promulgada en el año 2004, desde ese año se debe contar el inicio de la vigencia de la declaratoria de utilidad pública asociada al trazado de la vialidad estructurante del PRC La Florida vigente. Esto significa que las vías expresas (definidas como tales por el PRMS) mantienen su vigencia hasta el año 2014. Las troncales, colectoras, locales y de servicio definidas por el PRMS y PRC La Florida permanecerán vigentes hasta el año 2009.

En este contexto, la vialidad estructurante propuesta por el anteproyecto presenta tres situaciones:

- Vías que tienen ensanches o aperturas vigentes (PRC, 2001) que no se justifican en la actual propuesta de modificación normativa: se modifica su perfil, derogando la declaratoria de utilidad pública vigente.
- Vías que tienen ensanches o aperturas vigentes (PRC 2001) que son necesarias para la modificación normativa: no se modifican y mantienen su vigencia hasta 2009, año en el cual la Municipalidad revisará si se renueva la declaratoria de utilidad pública por cinco años más, de acuerdo con lo que establece el artículo 59 de la LGUC.
- Ensanches/aperturas de vías propuestas en esta modificación normativa: se definen y mantienen su vigencia por cinco años, luego de los cuales la Municipalidad tiene la posibilidad de renovar la declaratoria de utilidad pública por cinco años más. Esto incluye sólo a calles colectoras, porque las troncales y expresas son definidas por los planes intercomunales.
- Calles locales y de servicio: son sólo indicativas porque no tienen asociada la declaratoria de utilidad pública.

**Tabla 8 resumen de la vigencia y caducidad de la vialidad estructurante**

	Jerarquía	Años de vigencia gravámenes desde 2004	Plazo de Prórroga gravámenes	Año de solicitud de prórroga	Año de caducidad
Vías y áreas verdes no modificadas	Expresa	5 años	10 años	2009	2019
	Troncal	5 años	5 años	2009	2014
	Colectora	5 años	5 años	2009	2014
	Parque intercomunal	5 años	5 años	2009	2014
	Servicio	5 años	Sin prórroga	Sin prórroga	2009
	Local	5 años			
	Parques comunales	5 años			
Vías y áreas verdes modificadas y nuevas	Expresa	10 años	10 años	Años contados desde aprobación de la modificación al PRC	
	Troncal	5 años	5 años		
	Colectora	5 años	5 años		
	Servicio	No pueden ser gravadas por los PRC, si expropiados de acuerdo a lo señalado por inciso segundo Art 33 de la Ley N° 18.695			
	Local				
	Parques comunales e intercomunales	5 años	5 años parques intercomunales		

### 3.8.6 Espacio público

Todo centro debe contar con un espacio público de calidad que permita el desplazamiento no sólo de vehículos sino también de personas, privilegiando el desarrollo de áreas verdes accesibles para todos los habitantes. Pero el espacio público no sólo es importante por su carácter de soporte urbano que presenta, sino que por la fuerte identidad física y social en el entorno donde se desarrolla. Al respecto la presente modificación del plan regulador comunal, jerarquiza el espacio público existente y rescata la trama vial para estructurar una propuesta coherente en su forma, función e imagen.

El criterio principal es la selección de calles y áreas verdes que propicien la legibilidad del espacio público, que permita ser percibido por el transeúnte y el automovilista, e identificado como el Centro La Florida. En este sentido se consideraron características de las vías por su multifuncionalidad como espacios de tránsito, de oferta de servicios, de conexión entre espacios comerciales, centros de servicios, áreas residenciales y áreas verdes.

Por ello la propuesta de espacio público del Plan Regulador considera la división del territorio en dos grandes secciones, por una parte existe una zona de alta constructibilidad y concentración de equipamiento y servicios donde se proyecta una intensificación del uso del suelo, ubicada entre las calles Departamental, A. Vespucio y Vicuña Mackenna poniente. Por otra parte tiene otra gran zona de constructibilidad y alturas medias, donde se privilegia el uso residencial y se intensifican los usos de suelo solamente en los ejes principales. La propuesta establece conectividad entre ambas zonas y rescata las necesidades del espacio público en ambas zonas.

Para integrarlas se propone un trazado que jerarquiza las vías identificándolas como Estructurantes, Estructurante con fractura, Anillo Verde y Conectora. Esta calificación proviene del Plan Maestro de Espacios Públicos vigente en la comuna, de manera de hacer

efectivos lo que norma en los aspectos de diseño, arborización y mobiliario urbano en su respectiva ordenanza. Además se consideró lo planteado por los vecinos durante el proceso de formulación de la modificación del Plan Regulador Comunal en cuanto definir las calles que integren el sistema de espacios públicos del Sector Centro.

Con todo, el trazado resultante está integrado por las calles que se identifican en la Tabla 9.

**Tabla 9 Calles que integran el sistema de espacios públicos del Sector Centro La Florida**

<b>Nombre de Calle</b>	<b>Tipo</b>	<b>Ancho propuesto</b>
Vicuña Mackenna Poniente Vicuña Mackenna (al sur de A. Vespucio)	Vía Estructurante	56 mínimo variable 56 máximo variable
Vicuña Mackenna Oriente	Vía Estructurante con Fractura	40 máximo variable
A. Vespucio	Vía Estructurante con Fractura	60 mínimo variable
Millaray	Anillo Verde	20
Barcelona	Anillo Verde	20
Av. El Parque	Anillo Verde	30
Alonso de Ercilla	Anillo Verde	20 y 25
Gerónimo de Alderete	Anillo Verde	20 y 30
Punta Arenas	Anillo Verde	30
Mirador Azul	Vía Conectora	25 y 30
Froilán Roa - Colombia	Vía Conectora	30
Calle nueva uno	Vía Conectora	25
Serafín Zamora	Vía Conectora	20 y 25
Lía Aguirre	Vía Conectora	30
Walter Martínez	Vía Conectora	25
Departamental	Vía Conectora	54

Las **Vías Estructurantes**, son ejes Troncales que cuentan con gran cantidad de viajes intercomunales principalmente. Se emplaza además en medio del centro donde se proyecta concentración de equipamiento y residencia en altura promedio de 15 pisos. Su categoría refuerza la imagen del Centro La Florida, por lo que se ha definido una arborización y mobiliario homogéneo con un ancho de calle que permite el desarrollo de vías de con 8 pistas y aceras amplias que propicien el tránsito peatonal propio de un centro.

Las vías **Estructurantes con Fractura**, son ejes Expresos y Troncales, que tienen un alto flujo vehicular: Américo Vespucio es una autopista urbana y Vicuña Mackenna oriente se agrega a su perfil el viaducto de la línea 5 del metro. En ambos casos la continuidad urbana (visual y atravesos) se ve entorpecida por la estructura y funciones de estas vías. La propuesta considera esta condición y propone un tratamiento de diseño que aminore sus impactos. Es así como en la calle Vicuña Mackenna Poniente se plantea potenciar la conectividad peatonal entre los dos malls existentes a través de la consolidación del parque urbano y de la generación de veredas con pavimentos homogéneos, arborizadas, que refuercen el flujo peatonal existente en la acera oriente de dicha calle. En la acera poniente, la construcción continua planteada por el plan regulador, consolidará en el tiempo una imagen de espacio peatonal acorde a las necesidades de las edificaciones que allí se materialicen.

La construcción reciente de la autopista de A. Vespucio tiene en su diseño caleteras que serán las vías de circulación vehicular a nivel de superficie, las aceras serán los únicos espacios de tránsito peatonal, por ello se refuerza la idea de consolidar estos espacios con la arborización adecuada para facilitar la circulación de personas. Se incorporan además las explanadas generadas por las nuevas estaciones de la línea 4 del metro.

Las vías antes señaladas, reúnen en su trazado la manzana cívica, sede de la Municipalidad de La Florida y la Plaza Mayor (paradero 14) (ver figura). Ambos tienen el carácter de hitos urbanos, referentes espaciales dentro de la comuna.

El **Anillo Verde**, integra las áreas residenciales del poniente, sur y oriente del con la zona norte de uso intensivo. Este trazado potencia la conectividad entre las áreas verdes más importantes de la comuna e incluso facilita el acceso al parque Brasil, área verde metropolitana localizada al poniente en la comuna de La Granja. Favorece además el tránsito local tanto de vehículos como de personas.

Las **vías conectoras**, de menor envergadura que las anteriores, posibilitan el traslado más directo de personas y cumplen una función articuladora entre el mismo anillo y calles que actúan como fractura. En este sentido, calles como Serafín Zamora, Froilán Roa, Fresia, Lía Aguirre, Walter Martínez, requieren un tratamiento ornamental especial que las diferencie de otras calles alternativas, ya que además son estructurantes dentro de la zona de alturas medias (ZAM) y sobre las cuales se favorece la densificación.

## 4 PROCESO DE PARTICIPACION

La participación ciudadana en el proceso de modificación de Plan Regulador Comunal, para el Sector Centro, se realizó a partir de la Comisión Consultiva de Urbanismo (CCU). Esta Comisión, tuvo como principal objetivo lograr que la propuesta llegara oportunamente a los interesados y afectados en las distintas etapas del estudio, de manera de complementar la propuesta técnica con las ideas y opiniones de los participantes.

La CCU, la conformaron cuatro grandes grupos. El equipo técnico municipal, representado por las Direcciones Territoriales del Municipio; el equipo Consultor de SEREX-UC; los representantes de las juntas de vecinos Nº 6, 6-A, 6-B, 7, 8, 9-A, 10, 15, 16, Y 24-B, que en total sumaban 10 representantes, que a su vez debían informar a sus respectivas organizaciones de base; y finalmente, 8 representantes de la empresa privada del Centro La Florida. El funcionamiento de la comisión, se regía por el Reglamento D.E. Nº 47, y la metodología de trabajo con la comunidad fue propuesta por el municipio.

En total se realizaron 6 sesiones, las que se registraron en un acta que daba cuenta de la información entregada y los acuerdos tomados. Adicionalmente se hicieron dos reuniones con los integrantes de la CCU, con el motivo de transparentar modificaciones realizadas posteriormente al proyecto.

Los acuerdos tomados con la Comisión, tienen que ver con la imagen urbana propuesta por el Municipio, respecto de consolidar el Sector Centro La Florida como la “Capital de Santiago Suroriental”, área donde se concentre una fuerte oferta de comercio, servicios y vivienda en edificios de altura. Esta imagen fue posteriormente materializada en las alternativas de ordenamiento que tuvo casi total coincidencia con la propuesta técnica de la consultora.

El anteproyecto materializó la imagen objetivo propuesta, ya que recogió las ideas planteadas por las distintas partes. Así destacó zonas dentro del área de estudio

reconociendo su vocación dentro del territorio. El anteproyecto se sustenta en la idea de densificar la zona comprendida por las calles Departamental, A. Vespucio y Vicuña Mackenna; la estructuración del espacio público y las áreas verdes en un “sistema verde” que otorgue ventajas comparativas a la zona; y la necesidad de mantener condiciones para las zonas localizadas hacia el sur del Sector Centro densidades medias y bajas, son los principales acuerdos que se toman en esta etapa.

Para la fase de proyecto, la normativa presentada ya contenía cada uno de los puntos planteados en las etapas anteriores, sin embargo, hubo ajustes que introducir que apuntaban fundamentalmente a los coeficientes de constructibilidad y ocupación de suelo, básicamente en la “ex zona industrial” y en las condiciones generales de equipamiento para todo el Sector Centro. Finalmente, el proyecto logró generar conformidad y apoyo entre los participantes de la Comisión Consultiva de Urbanismo, quienes vieron reflejados sus intereses y expectativas en la propuesta construida durante las distintas sesiones.

## 5 EVALUACION AMBIENTAL

La Ley General de Bases del Medio Ambiente N°19.300 y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, establecen que todo instrumento de planificación (comunal, Intercomunal o Regional), deberá someterse al Sistema de Evaluación Ambiental (SEIA) (en el artículo 10 y 3 respectivamente), a través de una Declaración de Impacto Ambiental (DIA). La DIA debe demostrar que la normativa propuesta no genera los impactos listados en el artículo 11 de la misma Ley.

La evaluación ambiental del proyecto se realiza a través de la preparación de la Declaración de Impacto Ambiental, documento en el que se disponen los antecedentes que permiten declarar que la modificación del Plan Regulador Comunal, no generará problemas en la salud de la población u otro tipo de daños en el medio ambiente.

En este sentido, se exponen las medidas que se toman en el Plan, para mitigar los impactos, procurando la sustentabilidad ambiental del proyecto a futuro.

La Declaración de Impacto Ambiental considera:

- Una línea de base ambiental, que detalla las características físicas y sociales de la zona. Con el objetivo principal de identificar los objetivos ambientales en el territorio, esta línea de base se construyó en la etapa inicial del proyecto, lo que permitió considerar desde el inicio del proyecto las características ambientales de la zona a modificar.
- Una justificación ambiental, donde se declara de acuerdo a lo que señala la Ley y el Reglamento, como el Plan Regulador Comunal evita causar impactos, en este sentido se aplica lo definido por los artículos 5, 6, 8, 9, 10 y 11 del Título II del Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA). Esta justificación tuvo énfasis en señalar las causas y medidas tomadas para proponer densidad libre, la modificación de la afectación de áreas verdes y de inmuebles de conservación histórica y la modificación de la vialidad.
- Normativa Ambiental que debe respetar. La modificación declara cumplir con toda la normativa ambiental aplicable al proyecto, principalmente la Ley General de Urbanismo y Construcciones, y su respectiva ordenanza, el Plan de Prevención y Descontaminación Atmosférica en Santiago.

- Compromisos ambientales. El municipio, declara que se compromete gestionar e implementar la ciclovías propuestas por el Plan Maestro, así como las nuevas áreas verdes definidas por esta modificación. Paralelamente se compromete a gestionar con el sector privado la implementación del espacio público. Dentro de la “manzana cívica” se compromete a ejecutar el edificio consistorial, el mejoramiento del inmueble de conservación histórica ICH-1 y el hermoseamiento del parque actual que bordea las oficinas de la alcaldía, todo conforme a la programación y plazos dispuestos por la municipalidad.
- Anexo con documentos que aportan antecedentes que refuercen las medidas que se tomaron en la medida que se realizaba la planificación territorial, algunos como Estudio de Suficiencia de equipamiento, capacidad vial, estudio de factibilidad de agua potable, alcantarillado y aguas lluvia, texto aprobatorio de la modificación y su respectiva planimetría.

La DIA de la modificación del Plan Regulador Comunal La Florida tiene como principal objetivo probar que la densificación propuesta por la modificación, no producirá incompatibilidad con la calidad de vida y salud de la población. Destaca los aportes ambientales del proyecto, como es la articulación del espacio público, las ciclovías propuestas y la generación de condiciones para que los residentes regularicen sus viviendas.

La Modificación del Plan Regulador Comunal ingresó al Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental (SEIA) y obtuvo la resolución Ambiental Favorable, después de la evaluación realizada por todos los servicios competentes, que concurren al SEIA. Con esta resolución, se reconoce que la normativa propuesta no incurre en impactos ambientales negativos, y que contribuye a mejorar la calidad ambiental en el Sector Centro y la Comuna.