



ANEXO 1

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTUDIO ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA AMBIENTAL DE LA PRE CORDILLERA, COMUNA DE LA FLORIDA

	Anexo 1: INFORME FINAL	
	ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA AMBIENTAL DE LA PRE CORDILLERA, COMUNA DE LA FLORIDA	

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. INTRODUCCIÓN	1
2. METODOLOGÍA	2
3. RESULTADOS	2
3.1. Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS)	2
3.2. Plan Regulador Comunal (PRC) de La Florida	7

ÍNDICE DE TABLAS

<i>Tabla 1.</i> Uso de suelo permitido para equipamientos de áreas verdes, de deporte y recreación, científico y cultural por el PRMS	3
<i>Tabla 2.</i> Uso de suelo permitido para equipamientos de áreas verdes, de deporte y recreación, científico y cultural por el PRMS	6
<i>Tabla 3.</i> Vías asociadas al sector en análisis en la Comuna de la Florida	6
<i>Tabla 4.</i> Usos del PRC en la Zona E AB1	8
<i>Tabla 4.</i> Usos del PRC en la Zona AV1.2	8
<i>Tabla 6.</i> Normas de edificación	8

ÍNDICE DE FIGURAS

<i>Figura 1.</i> Área de Estudio	1
<i>Figura 2.</i> Usos establecidos por el PRMS para el Área de Estudio	5
<i>Figura 3.</i> Usos establecidos por el PRC para el Área de Estudio.....	7

	<p>Anexo 1: INFORME FINAL</p>	
	<p>ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA AMBIENTAL DE LA PRE CORDILLERA, COMUNA DE LA FLORIDA</p>	

1. INTRODUCCIÓN

El presente Anexo, tiene por finalidad describir el ordenamiento territorial presente en el área de estudio y definida por los instrumentos de planificación territorial vigentes a la fecha.

El área de estudio definida por el Cliente, se localiza en el sector oriente de la comuna de La Florida en el pie de monte de la Cordillera de los Andes, abarcando totalmente el área del fundo El Panul y el sector aledaño inmediatamente al sur. En la Figura 1, se presenta la ubicación geográfica de la zona de estudio.

Figura 1. Área de Estudio



	Anexo 1: INFORME FINAL	
	ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA AMBIENTAL DE LA PRE CORDILLERA, COMUNA DE LA FLORIDA	

2. METODOLOGÍA

Para efectos de definir los usos del territorio en el área del proyecto se revisó en detalle, lo establecido por los siguientes instrumentos de planificación territorial vigentes.

- Plan Regulador Comunal de La Florida de 2013
- Plan Regulador Metropolitano de Santiago de 1994
- Estudio Análisis de Riesgos Vitacura y La Florida, de Seremi Minvu RM de 2012

El PRMS vigente desde noviembre del año 1994 contempla la definición del Límite de Extensión Urbana, usos de suelo, reservas para franjas viales y la identificación de las áreas de riesgo naturales y antrópicos, graficado en distintos planos normativos.

3. RESULTADOS

Con la finalidad de definir y analizar territorialmente el área de estudio, se realizó un cruce del territorio planificado por los instrumentos legalmente aprobados bajo la actual legislación chilena, Ley General de Urbanismo y Construcciones y su respectiva Ordenanza General y el territorio como elemento físico natural, es decir aquel que actualmente se observa sin aplicar la norma de dichos instrumentos de planificación, y el que fue levantado por los especialistas.

Este análisis cruzado, tiene por objetivo, en primer lugar, reconocer los usos territoriales actualmente presentes en el área, y por la otra, detectar aspectos del territorio como elemento natural y físico que fueron reconocidos por los actuales instrumentos de planificación que regulan el territorio en estudio y por otro lado, de aquellos aspectos reconocidos por la planificación y que se condicen con el análisis del territorio no ocupado.

3.1. Plan Regulador Metropolitano de Santiago (PRMS)

El PRMS vigente desde noviembre del año 1994 contempla la definición del Límite de Extensión Urbana, usos de suelo, reservas para franjas viales y la identificación de las áreas de riesgo naturales y antrópicos.

Lo anterior, lo grafica a través de sus distintos planos normativos:

- a) **Plano RM-PRM-92/1A**, donde en materia de usos de suelo, es posible visualizar el Límite de Extensión Urbana cuyo horizonte de planificación es el año 2020 más tres grandes zonas:
 - **Zona de Extensión Urbana** denominada Área Urbanizable que considera un uso habitacional mixto con una densidad bruta máxima de 450 hab/ha. (artículo 4.3 numeral 3.3 de la ordenanza del PRMS).

	Anexo 1: INFORME FINAL	
	ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA AMBIENTAL DE LA PRE CORDILLERA, COMUNA DE LA FLORIDA	

El uso habitacional mixto (definido en el artículo 3.1.1.1 de la ordenanza del PRMS), corresponde a las zonas donde es posible emplazar actividades residenciales, de equipamiento, productivas y de almacenamiento de carácter inofensivo e infraestructura en transporte.

- **Zona denominada P.E.D.C 3 (Área de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado)**, denominada “Pie de Monte La Florida Alta, ubicada entre la cota 900 msnm y Av. Paseo Pie Andino” regulada en el artículo 8.3.1.2 de la ordenanza del PRMS que corresponde a aquellas áreas en las cuales se podrá desarrollar, además de las actividades silvoagropecuarias y/o agropecuarias, determinadas actividades de carácter urbano, en tanto se conserve las características del entorno natural y las intervenciones que ellas generen, contribuyan al mejoramiento de la calidad del medioambiente o incrementen sus valores paisajísticos.

En la tabla siguiente se presenta el uso de suelo permitido para equipamientos de áreas verdes, de deporte y recreación, científico y cultural.

Tabla 1. Uso de suelo permitido para equipamientos de áreas verdes, de deporte y recreación, científico y cultural por el PRMS

Uso Suelo Permitido	Superficie Predial mínima (ha)	Porcentaje Máximo Ocupación de Suelo (%)	Coficiente Máximo de Constructibilidad
Equipamiento de: Áreas verdes, deportes y recreación científica y cultural.	10,00	0,50	0,01

En esta zona, para los efectos de autorizar proyectos destinados a actividades urbanas se establece una serie de exigencias relacionadas con los siguientes aspectos:

- Cumplimiento de porcentaje de arborización, no inferior a un 25% de la superficie predial, con especies nativas y exóticas, de acuerdo a proyecto autorizado por el organismo respectivo del Ministerio de Agricultura.
- Reposición de especies arbóreas en el caso de que el proyecto implique la tala de las especies existentes. Se deberá reponer en el mismo terreno con el doble de especies intervenidas, independientemente del 25% de arborización antes señalado.
- La tala de árboles deberá llevarse a cabo atendiendo las disposiciones legales vigentes sobre la materia.
- Las instalaciones y/o edificaciones, como asimismo las especies arbóreas, no podrán alterar el escurrimiento natural de las aguas provenientes de esteros y quebradas.
- No se permite instalaciones o construcciones de ningún tipo en terrenos adyacentes a quebradas, a distancias inferiores a 40 metros a cada costado de los bordes del cauce.

	<p>Anexo 1: INFORME FINAL</p>	
<p>ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA AMBIENTAL DE LA PRE CORDILLERA, COMUNA DE LA FLORIDA</p>		

- Los proyectos deberán incluir las medidas de control y conservación de suelo para lo cual se exige el informe respectivo emitido por los organismos competentes. Semejantes precauciones deberán incorporarse en los casos de taludes u otro tipo de intervenciones que deterioren los recursos de suelo, agua, flora y fauna.
- Se permite una vivienda por predio además de la vivienda para el cuidador, siempre que ésta cumpla con las características y condiciones definidas para las viviendas sociales en los artículo 7.1.2 y 7.1.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

- **Zona destinada a Equipamiento Comunitario y Vivienda**

Se encuentra regulada a través del artículo 1º Transitorio en el intertanto se actualiza el Plan Regulador Comunal y corresponden a las zonas destinadas preferentemente a equipamiento, sin embargo se permite el desarrollo de proyectos habitacionales que concentren la densidad total del predio en un área de hasta un 30% de la superficie total.

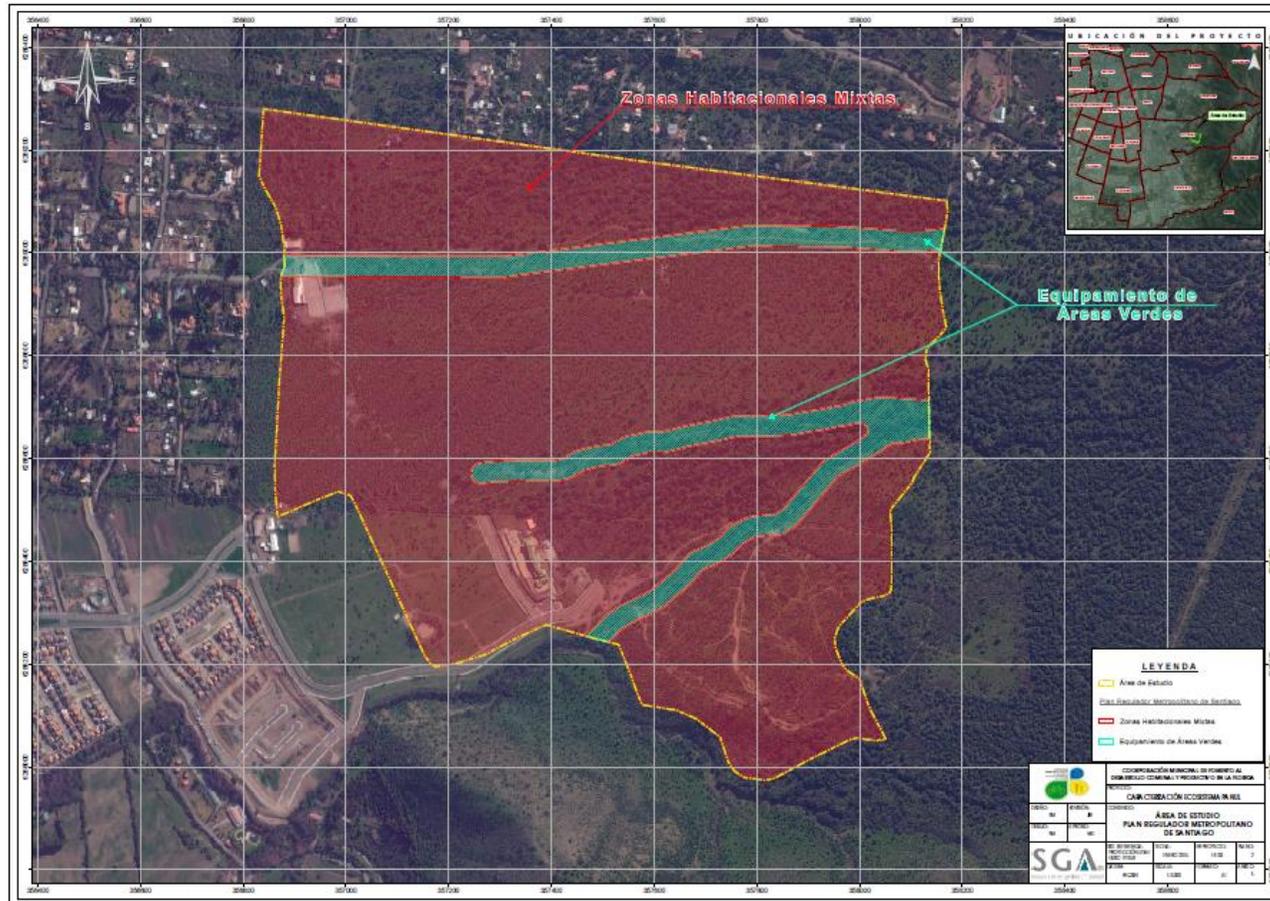
- **Áreas asociadas a Equipamiento de Áreas Verdes** en torno a las principales quebradas del sector (quebrada O-7 desde el Límite de Extensión Urbana hasta Canal San Carlos): Estas áreas corresponden a Áreas de Riesgo Natural reguladas a través del artículo 8.2.1.1, letra a) y a.1.3 que se conforman con los terrenos correspondientes a su cauce y fajas adyacentes delimitadas por líneas paralelas a cada uno de sus bordes. Se contempla un ancho mínimo de faja restrictiva a cada lado del borde de 40 metros.

En estas áreas correspondientes a quebradas se deberá estar a lo dispuesto en el D.S 609 de Tierras y Colonización del 31.08.78, publicado en el Diario oficial del 24.01.79 y al Código de Aguas para la delimitación de las riberas de los cauces de los ríos, lagos, esteros o quebradas.

Uso de suelo permitido: solo es posible el uso de equipamiento de áreas verdes, recreacional-deportivo y de esparcimiento, con las instalaciones mínimas complementarias a actividades al aire libre que no impliquen concentración masiva o permanencia prolongada de personas.

Las construcciones que se ejecuten en quebradas, deben contar con los estudios y proyectos que aseguren el normal escurrimiento de las aguas y la protección de los bordes y laderas, los cuales deberán ser informados favorablemente por los organismos competentes, previamente a la autorización municipal.

Figura 2. Usos establecidos por el PRMS para el Área de Estudio



	Anexo 1: INFORME FINAL	
	ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA AMBIENTAL DE LA PRE CORDILLERA, COMUNA DE LA FLORIDA	

- b) **Plano RM-PRM-93/T Normas Transitorias** reguladas en el Artículo 3º Transitorio en tanto no se opongan a lo señalado en el artículo 4º y 3.3.2.2 de la ordenanza del PRMS referidas a la intensidad del suelo y terrenos en pendientes, que contempla las normas urbanísticas aplicables en el intertanto se actualizan los planes reguladores Comunales.

Cuando los indicadores establecidos en las normas técnicas por subsectores geográficos no permitan alcanzar las densidades definidas en el Título 4ª, sin perjuicio de cumplir con las normas sobre rasantes y distanciamientos establecidas en la Ordenanza General d Urbanismo y construcciones, se aplicaran los indicadores que se señalan en la siguiente tabla.

Tabla 2. Uso de suelo permitido para equipamientos de áreas verdes, de deporte y recreación, científico y cultural por el PRMS

Densidad máxima (hab/ha)	Ocupación de Suelo máximo (%)	Coefficiente de Constructibilidad máximo
300	50	1,2
450	60	1,8
600	60	2,4

- c) **Plano RM-PRM-92/1A1 Vialidad** correspondiente a la graficación de las reservas para franjas viales con afectación de utilidad pública planificadas por el PRMS reguladas en el Título 7 de la ordenanza del PRMS. Cabe aclarar que este plano identifica las declaratorias de utilidad pública que se encuentran vigentes a la fecha tras la promulgación de la Ley 20.971 de octubre de 2014.

En este sentido, es necesario aclarar que dicha ley establece en su artículo transitorio que la SEREMI de Vivienda y Urbanismo deberá confeccionar la nómina de las vialidades que dejaran sin efecto sus declaratorias de utilidad pública. El plazo para oficializar dicha nómina es de 6 meses a partir de la fecha de promulgación de dicha ley, esto es, el 29 de abril de 2015. Con lo anterior, a la fecha se consideran todas las afectaciones de utilidad pública de las vialidades graficadas en el plano a continuación como vigentes, no obstante se debe estar atentos a la publicación en abril próximo de la nómina antes mencionada para conocer aquellas afectaciones de utilidad pública que quedaran sin efecto.

Tabla 3. Vías asociadas al sector en análisis en la Comuna de la Florida

Categoría	Código	Tramo	Ancho mínimo entre Líneas oficiales
Vía intercomunal Principal	T10S	SANTA JULIA Entre Av. Vicuña Mackenna – Cerro Jardín Alto Santa	20
Vía intercomunal Principal	T18S	AV LAS PERDICES Entre Av. Departamental – Av. Tobalaba	50
Vía Metropolitana	M18O	AV PASEO PIE ANDINO Entre Portezuelo Cuesta Nueva – Av. Departamental	60/80

	Anexo 1: INFORME FINAL	
	ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA AMBIENTAL DE LA PRE CORDILLERA, COMUNA DE LA FLORIDA	

3.2. Plan Regulador Comunal (PRC) de La Florida

El Plan Regulador comunal de la comuna de La Florida se encuentra vigente desde el 17 de agosto de 2001 (fecha de publicación en el Diario Oficial).

Las normas que regulan el sector, en estudio, se resumen básicamente en tres sectores:

- El sector E-AB1 correspondiente a un sector de densidad baja.
- El sector PEDC-3 correspondiente a un sector en el cual es posible desarrollar determinada actividades de carácter urbano en tano se conserve las características del entorno natural.
- El sector AV correspondiente a un sector destinado a equipamiento de áreas verdes.

En la figura siguiente se presentan gráficamente los sectores señalados.

Figura 3. Usos establecidos por el PRC para el Área de Estudio



	Anexo 1: INFORME FINAL	
	ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA AMBIENTAL DE LA PRE CORDILLERA, COMUNA DE LA FLORIDA	

a) Zonas de Edificación: E-AB1

Tabla 4. Usos del PRC en la Zona E AB1

	Subdivisión predial mínima (m ²)	Frete Predial mínimo (m)	Coefficiente de ocupación de suelo máximo	Coefficiente de constructibilidad máximo	Coefficiente de Aire Libre mínimo	Altura de edificación máxima (m)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Separación al mediodero mínimo (m)	Adosamiento	Antejardín mínimo (m)	Estacionamientos	Densidad bruta máxima (viv/hab)	Densidad bruta mínima (viv/hab)
Vivienda	1.000	20	0,2	0,3	0,3	7	sistado	45'	4	no	8	Art. 15	10	1
DFL N°2 Simultáneo	1.000												10	1
Equip. Vecinal	1.000	20	0,4	0,65	0,3	7	sistado	60'	4	no	8	Art. 15		
Equip. Comunal	2.000	25	0,4	0,85	0,3	10,5	sistado	60'	4	no	8	Art. 15		
Equip. Intercomunal	10.000	50	0,3	0,35	0,3	14	sistado	60'	4	no	12	Art. 15		

b) Zonas de Normas Conjuntas:

Zona AV : Corresponde a una zona de Equipamiento de áreas verdes que se regulan conforme al Capítulo 5.2. Sistema Metropolitano de áreas Verdes y Recreación del PRMS, artículos 5.2.1; 5.2.3 Parques Intercomunales y 5.2.4 Áreas Verdes Complementarias.

En ese sentido, se distingue el Parque El Panul denominado AV1.2 que contempla los siguientes usos de suelo (se prohíben todos los usos no indicados como permitidos)

Tabla 5. Usos del PRC en la Zona AV1.2

Tipos	Escala	Restricciones	Prohibiciones
Áreas Verdes	Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano	Sin restricciones	
Deporte	Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano	Artículo 31 para el nivel comunal	Estadios y/o Clubes deportivos institucionales, salón de pool y/o billar, media-luna
Culto	Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano	Artículo 30 para el nivel vecinal	Casas de Retiro
Cultura, científico	Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano	Artículo 25 para el nivel vecinal	
Esparcimiento y Turismo	Vecinal, comunal e intercomunal y/o metropolitano	Artículo 25 y deben desarrollarse al aire libre	Camping

Por su parte las normas de edificación en el área de estudio se presentan en la tabla siguiente.

Tabla 6. Normas de edificación

Concepto	Parámetro
Porcentaje de ocupación de suelo máximo	5%
Coefficiente de contractibilidad máximo	0,05
Rasante	O.G.U.C
Estacionamientos	Artículo 7.1.2. del PRMS

	Anexo 1: INFORME FINAL	
	ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA AMBIENTAL DE LA PRE CORDILLERA, COMUNA DE LA FLORIDA	

c) Zona PEDC 3:

Se rige por lo establecido en el Título 8, Capítulo 8.3, artículo 8.3.1.2 del PRMS. (Antes señalado en el análisis PRMS).

En general los actuales instrumentos de planificación, reconocen principalmente Áreas asociadas a quebradas y su entorno establecidas como áreas verdes, una zona que si bien no está dentro del área de estudio, que se denomina de desarrollo ecológico controlado. Se debe resaltar que el Plan Regulador comunal junto con identificar las áreas de quebradas identificadas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, incorpore en dicho sector zonas definidas como áreas verdes incorporando mayor superficie de la establecida por el instrumento regional.