



**LA FLORIDA**  
*Me importas Tú!*

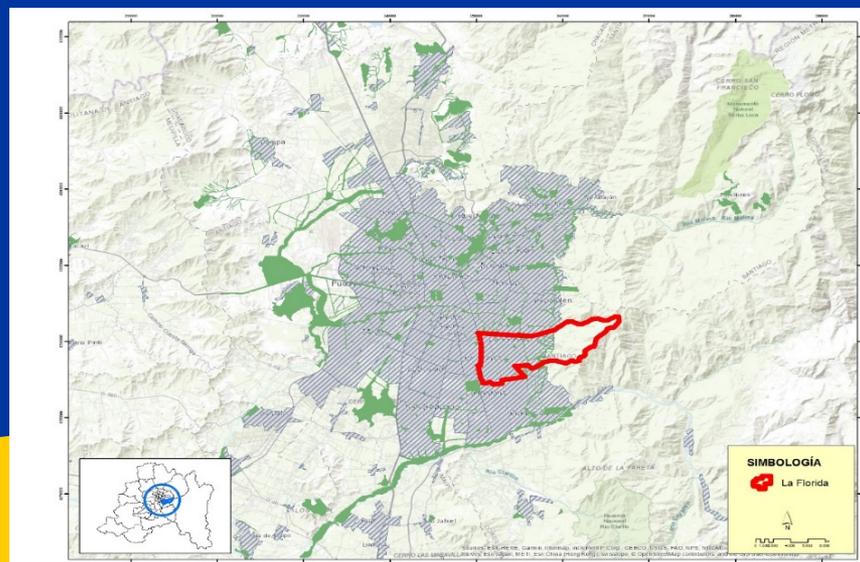
ASESORIA URBANA  
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN

INICIO PROCEDIMIENTO  
EVALUACIÓN AMBIENTAL  
ESTRATÉGICA  
MODIFICACIÓN N°15 PLAN  
REGULADOR COMUNAL LA FLORIDA



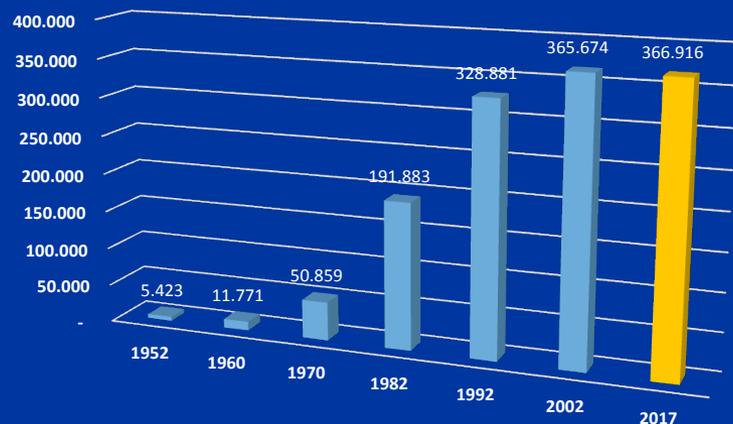
# I. ANTECEDENTES DEL PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA FLORIDA

- Plan Regulador Comunal vigente desde el 17 de agosto de 2001,
- Necesidad de reordenar el crecimiento urbano de la comuna, equilibrando la intensidad de ocupación del territorio en sus distintos sectores y generando condiciones urbanísticas de acuerdo a las características del medio existente.
- Potenciando la densificación en los ejes estructurantes,
- Preservando los barrios interiores.

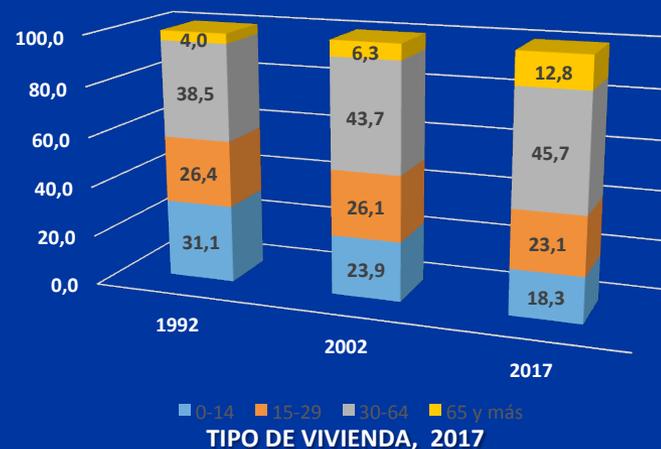


# ALGUNOS ANTECEDENTES GENERALES

## VARIACIÓN POBLACIÓN COMUNAL 1952 - 2017



## ESTRUCTURA ETARIA, GRANDES GRUPOS, CENSOS 1992-2002-2017



## TIPOS DE HOGARES, COMUNA y REGIÓN METROPOLITANA 2017

TIPO DE HOGAR	Comuna		Región	
	CASOS	%	Casos	%
Hogar unipersonal	16.456	14,3%	380.000	16,9%
Hogar nuclear monoparental	15.206	13,2%	271.187	12,1%
Hogar nuclear biparental sin hijos	14.286	12,4%	277.073	12,3%
Hogar nuclear biparental con hijos	34.560	30,0%	652.013	29,1%
Hogar compuesto	3.135	2,7%	59.711	2,6%
Hogar extenso	24.537	21,3%	443.393	19,8%
Hogar sin núcleo	6 905	6,0%	154.802	6,9%
<b>Total</b>	<b>115.085</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.238.179</b>	<b>100%</b>

## TIPO DE VIVIENDA, 2017

TIPO DE VIVIENDA	Casos	%
Casa	90.823	75,6%
Departamento en edificio	27.549	22,9%
Vivienda tradicional indígena (ruka, pae pae u otras)	3	0,0%
Pieza en casa antigua o en conventillo	556	0,4%
Mediagua, mejora, rancho o choza	597	0,5%
Móvil (carpa, casa rodante o similar)	9	0,0%
Otro tipo de vivienda particular	423	0,3%
Vivienda colectiva	75	0,0%
Operativo calle (no es vivienda)	1	0,0%
<b>Total</b>	<b>120.036</b>	<b>100,0%</b>

### TERRITORIO

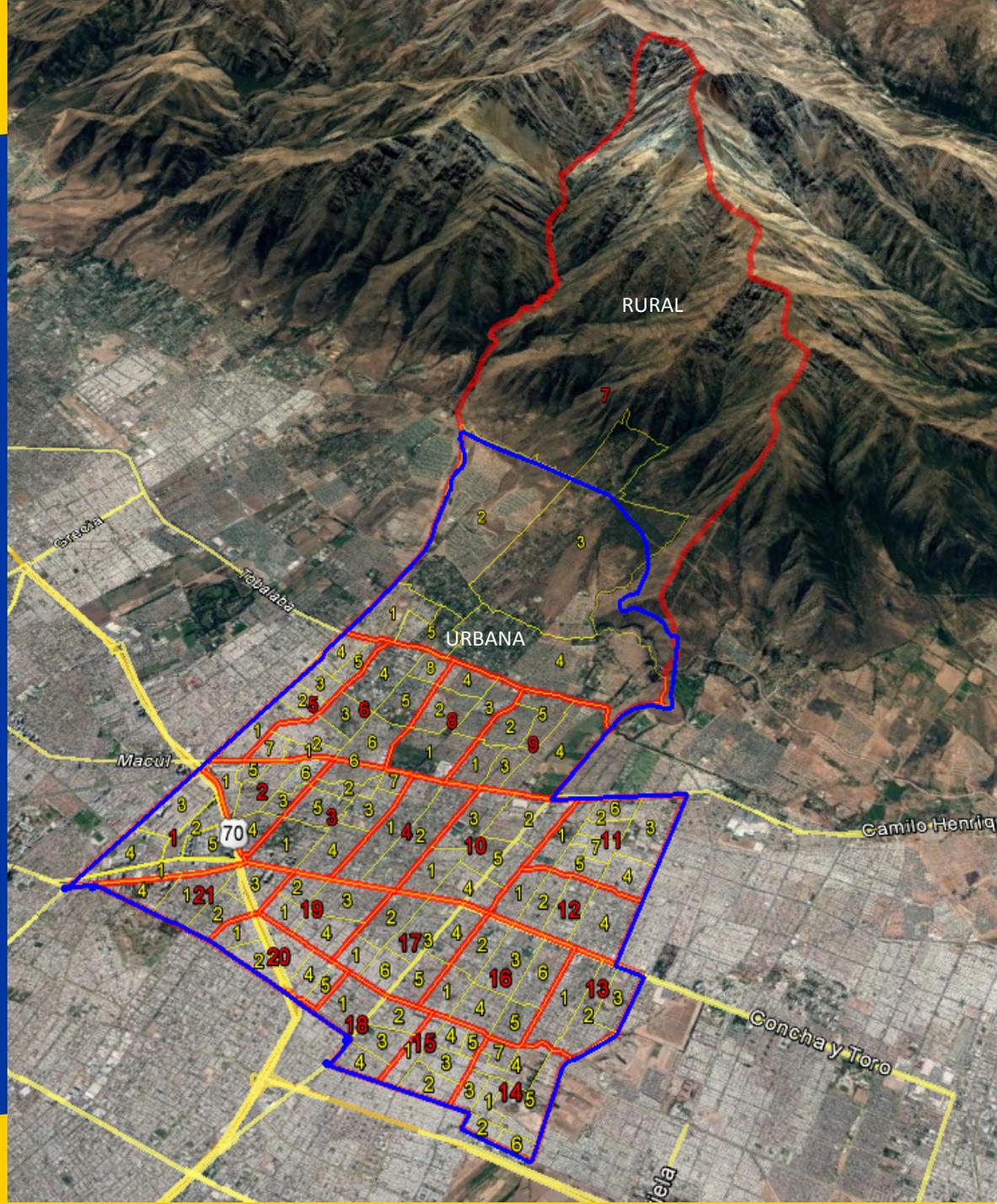
AREA	SUPERFICIE (km2)	%
URBANA	43,6	61,9
RURAL	26,8	38,1
<b>TOTAL</b>	<b>70,4</b>	<b>100,0</b>

### POBLACION

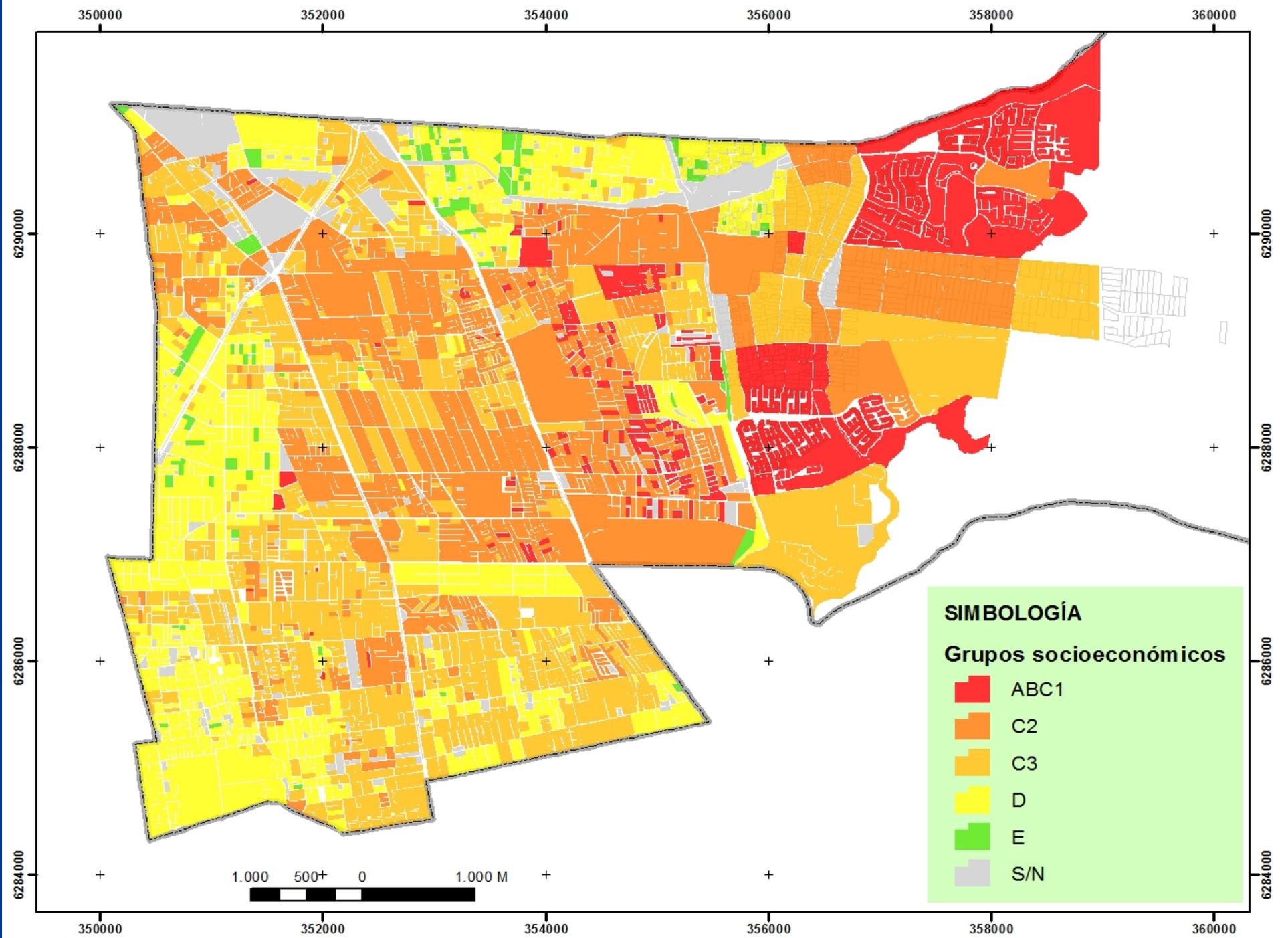
POBLACION	URBANO	RURAL	TOTAL
HOMBRE	175.626	67	175.693
MUJER	191.173	50	191.223
<b>TOTAL</b>	<b>366.799</b>	<b>117</b>	<b>366.916</b>

### POBREZA

UNIDAD TERRITORIAL	TASA DE POBREZA	
	POR INGRESOS, PERSONAS (%)	MULTIDIMENSIONAL, PERSONAS (%)
COMUNA DE LA FLORIDA	4,5	19,0
REGIÓN METROPOLITANA DE SANTIAGO	5,8	21,9
PAÍS	12,7	26,1







### OBJETIVO GENERAL MODIFICACIÓN

Propender a un desarrollo urbano sustentable a través de un reordenamiento del crecimiento en los distintos sectores del territorio urbano de la comuna, considerando las características y potencialidades de los ejes estructurantes, de los barrios interiores y sectores precordilleranos.

### OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Equilibrar la intensidad del desarrollo urbano en las áreas consolidadas de la comuna;
- Mejorar los estándares de densificación en los ejes estructurantes de la comuna, aprovechando su potencial como corredores de transporte, propiciando su consolidación de usos mixtos de vivienda y equipamientos;
- Generar condiciones para mejorar los espacios públicos destinados a la movilidad peatonal en los ejes estructurantes;
- Preservar los barrios interiores de la comuna, a través de normas que mantengan una baja o media intensidad de ocupación de suelo;
- Evaluar condiciones urbanísticas acordes con el medio existente en el sector pre cordillerano;
- Aprovechar la inversión de carácter pública en infraestructura, y atraer inversión de carácter privada, que permita el desarrollo urbano y económico de la comuna



## B- ANTECEDENTES O JUSTIFICACIÓN QUE DETERMINA LA NECESIDAD DE DESARROLLAR LA MODIFICACIÓN AL PRC

Necesidad de reordenar el crecimiento urbano que ha experimentado la comuna en el último tiempo, de manera de equilibrar la intensidad de ocupación del territorio en sus distintos sectores, en virtud de diferentes problemáticas que se han verificado en las distintas zonas.

- Resguardar el desarrollo en los barrios interiores de la comuna.
- Desaprovechar la infraestructura en las zonas adyacentes a los principales ejes estructurantes.
- Subutilización de algunos sectores de la pre-cordillera.

La propuesta de modificación busca la redistribución de los índices urbanísticos, aumentándolos en algunas zonas y restringiéndolos en otras. Así, de acuerdo a la letra d), inciso vi y vii del artículo 29 del Reglamento EAE, la Modificación N°15 se define como una modificación sustancial, dado que :

- Se incrementaría la altura o la densidad por sobre un 20% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.
- Se incrementaría el coeficiente de constructibilidad o el coeficiente de ocupación de suelo por sobre un 30% de lo contemplado en el plan vigente, en alguna de las zonas o subzonas que se modifican.



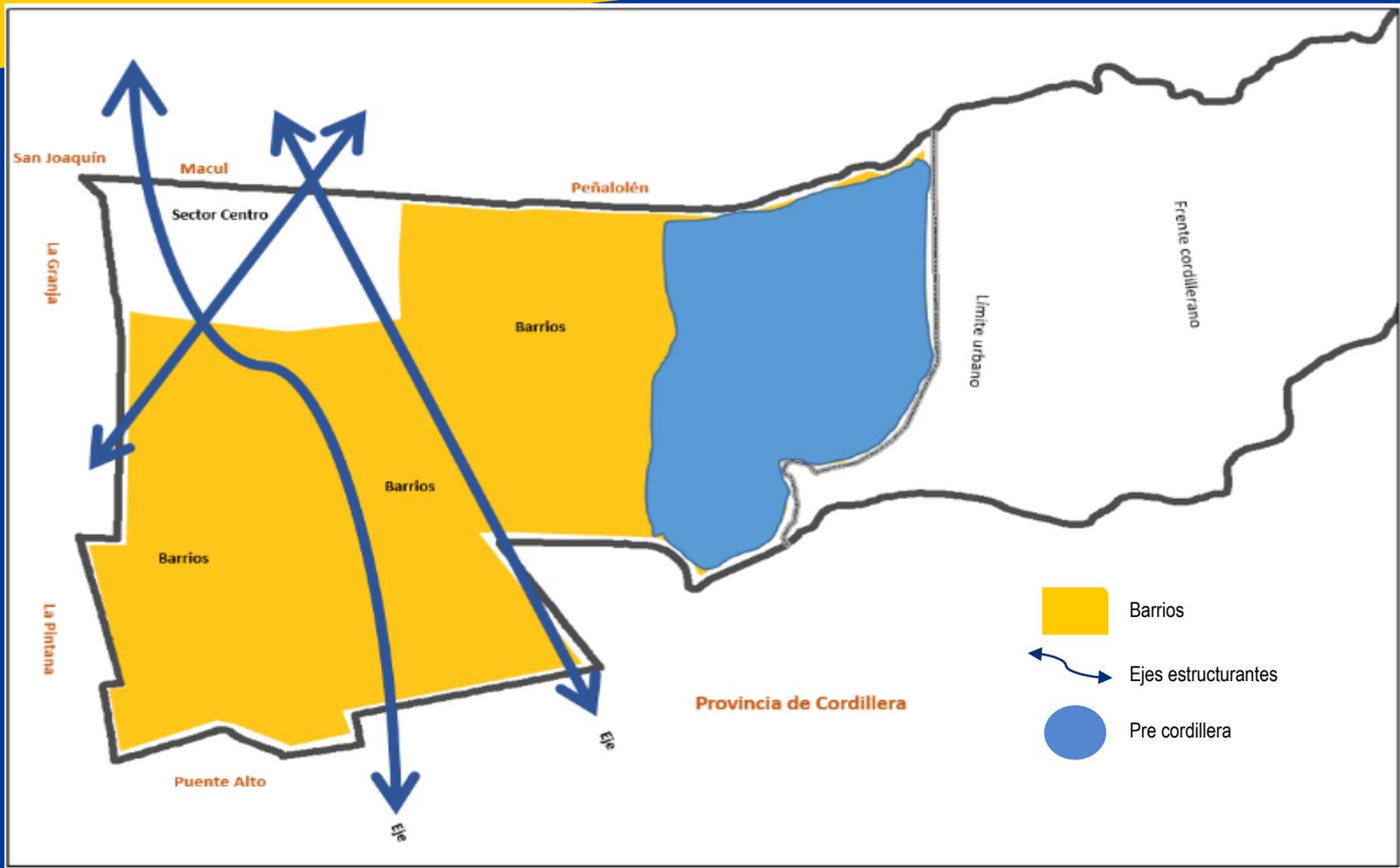
## C - SU OBJETO O TEMÁTICAS QUE SE ABORDARÁN EN EL PROCESO DE PLANIFICACIÓN O LÍNEAS DE ACCIÓN Y MECANISMOS

El objeto a evaluar corresponde a una modificación del PRC cuyos alcances se enmarcan en una revisión y ajustes de normas urbanísticas, para diferentes zonas, referidas, en lo primordial a:

- Coeficientes de constructibilidad: que establece el volumen total que se puede edificar en un terreno.
- Coeficiente de ocupación de suelo: que establece el porcentaje del predio que se puede utilizar, en primer piso;
- Densidad: referida a los habitantes por hectárea que pueden considerarse en las zonas residenciales;
- Altura máxima: que regula el número de pisos máximos que se puede construir sobre el nivel de suelo natural;
- Incorporación y revisión de usos de suelo en diferentes sectores de la comuna.



# D - ÁMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL Y TEMPORAL DE LA MODIFICACIÓN



## II. POLÍTICAS MEDIO AMBIENTALES Y DE SUSTENTABILIDAD QUE PODRÍAN INCIDIR EN EL INSTRUMENTO PLANIFICACIÓN

Las políticas, planes o instrumentos de ordenamiento territorial que se relacionan con la modificación al Plan Regulador Comunal de la Florida son los siguientes:

- Política Nacional de Desarrollo Urbano- 2014.
- Estrategia Regional de Desarrollo 2012-2021.
- Plan de Desarrollo Comunal de La Florida 2017-2022.



### III. OBJETIVOS AMBIENTALES

- Orientar la formulación de la modificación por sectores del PRC de La Florida, incorporando las consideraciones ambientales de desarrollo urbano sustentable en el territorio a intervenir;
- Fomentar la redistribución de densidad, con el fin de reconocer las vocaciones territoriales de cada sector implicado en la modificación;
- Concentrar la densidad y altura en las zonas que enfrentan los ejes estructurantes, dada las condiciones de conectividad y accesibilidad del transporte público;
- Proteger los barrios interiores de la comuna, a través de normas que mantengan una baja o media intensidad de ocupación de suelo, para mantener sus características ambientales y residenciales;
- Generar una zona de amortiguamiento en la pre-cordillera, mediante condiciones urbanas acordes a las dinámicas del entorno.



## IV. IDENTIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS CRITERIOS DE DESARROLLO SUSTENTABLE

*Generar un instrumento de planificación territorial que fomente la densificación urbana en los principales ejes estructurantes, aprovechando la inversión pública existente en infraestructura y transporte, atrayendo a su vez inversión de carácter privada, que permita el desarrollo urbano y económico de la comuna, protegiendo la morfología de los barrios interiores consolidados, así como la fijación de condiciones urbanas en el territorio precordillerano acorde a las características del medio existente.*



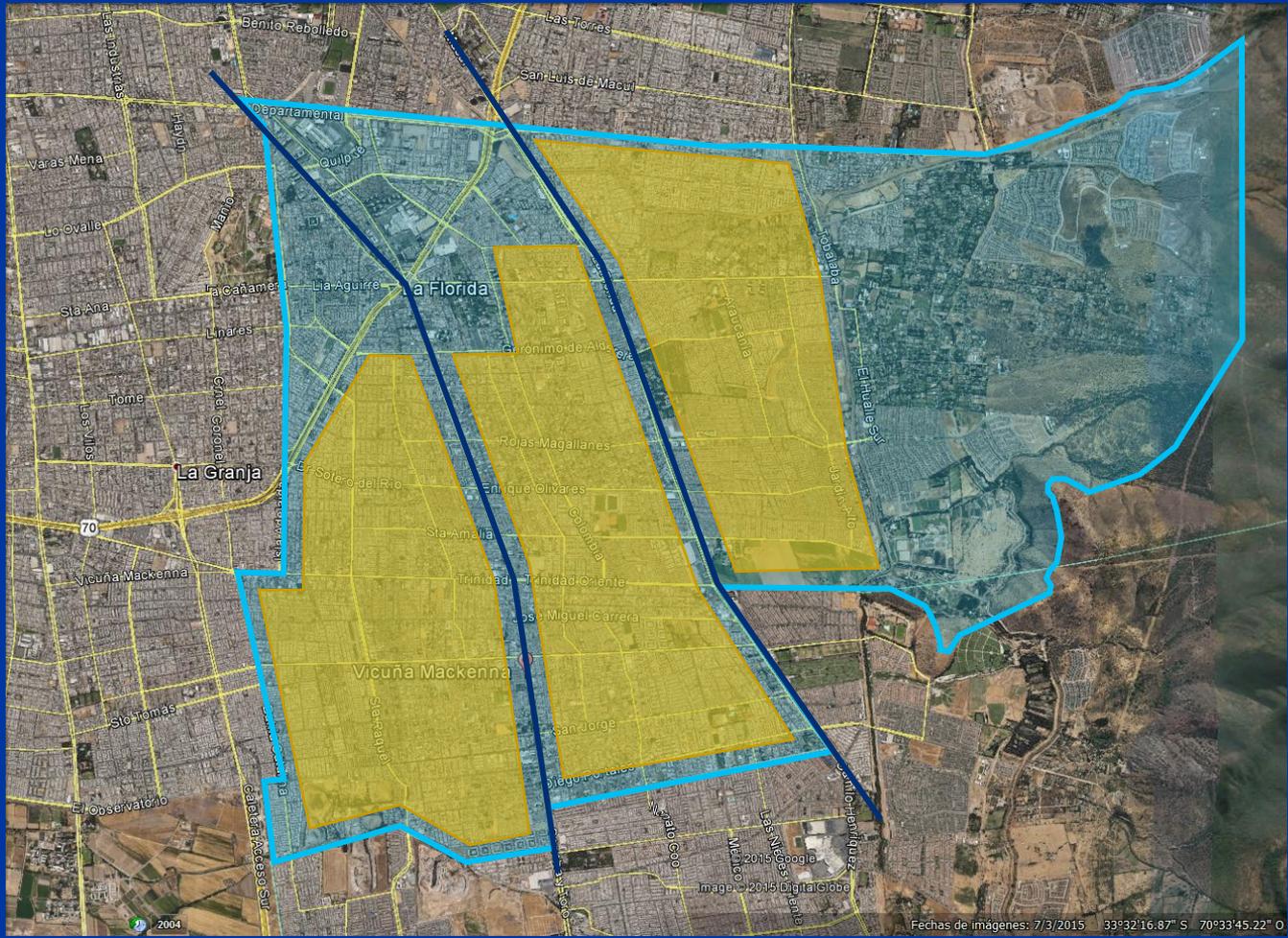
## V. IMPLICANCIAS SOBRE EL MEDIO AMBIENTE Y LA SUSTENTABILIDAD DE LAS OPCIONES DE DESARROLLO DEL PLAN

- El territorio urbano, principalmente lo relacionado a los barrios interiores, se verá protegido puesto que se pretende fijar condiciones urbanas a escala humana, evitando la verticalización y la pérdida de la identidad barrial;
- Permitirá incorporar nuevos espacios residenciales de alta densidad que se verán beneficiados por la infraestructura de transporte y espacio público, sumado a una oferta de usos mixtos;
- Se evaluará la situación de algunos sectores precordilleranos, con el fin de configurarlos como un área de amortiguamiento entre sector urbano y límite urbano – comunal (Pie Andino).



# SITUACION VIGENTE

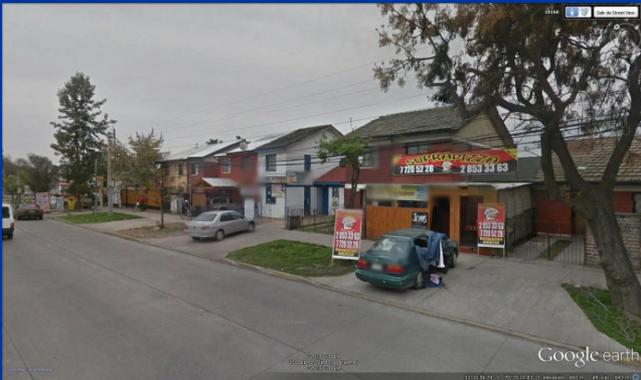
## Territorio comunal



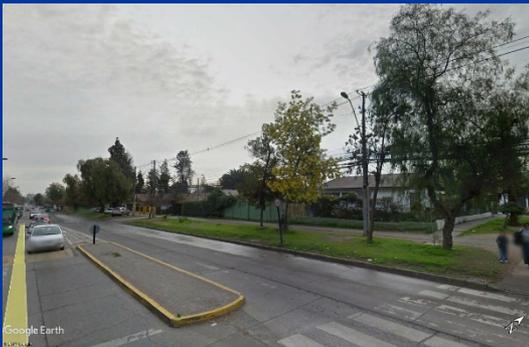
# GRACIAS



# IMAGEN EJES



# IMAGEN BARRIOS



# SITUACION VIGENTE EJES

## E-AA1: EDIFICACION AISLADA ALTA DENSIDAD 1

### 10. Área E-AA1 Aislada Alta densidad N° 1

Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a mediano (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima (viv/há)
Residencial	2000	0,35 salvo vivienda existente 0,60	2,2	22,0	Aislado	70º	OGUC	OGUC	3	Artículo 15 Ordenanza Local	300	10
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			22,0	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico	Artículo 30 Ordenanza Local			22,0	OGUC		OGUC	OGUC	3		-----	-----



# SITUACION VIGENTE BARRIOS

E-AB3: EDIFICACION AISLADA BAJA DENSIDAD 3

E-AB4: EDIFICACION AISLADA BAJA DENSIDAD 4

## 3. Área E-AB3 Aislada Baja densidad N° 3

Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coficiente de ocupación de suelo	Coficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a mediano (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	210	0,52, salvo vivienda existente 0,60	1,56	8,40	Aislado Pareado Continuo	70º	OGUC	OGUC	3	Artículo 15 Ordenanza Local	58	15
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			14,0	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico	Artículo 30 Ordenanza Local			14,0	OGUC		OGUC	OGUC	3		-----	-----

## 4. Área E-AB4 Aislada Baja densidad N° 4

Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coficiente de ocupación de suelo	Coficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a mediano (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	105	0,65	1,95	8,40	Aislado Pareado	70º	OGUC	OGUC	2	Artículo 15 Ordenanza Local	85	15
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			14,0	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico	Artículo 30 Ordenanza Local			14,0	OGUC		OGUC	OGUC	3		-----	-----



# SITUACION VIGENTE PRECORDILLERA

## E-AB1: EDIFICACION AISLADA BAJA DENSIDAD 1

### 1. Área E-AB1 Aislada Baja densidad N° 1

Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a mediano (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	1000	0,26 salvo vivienda existente 0,60	0,78	8,40	Aislado	70°	OGUC	No se permite, salvo vivienda existente según OGUC	8	Artículo 15 Ordenanza Local	10	1
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			10,5	Aislado		4	No	8			
Equipamiento Básico	Artículo 30 Ordenanza Local			10.5	OGUC		OGUC	OGUC	3			

