

6. IDENTIFICACION DE ALTERNATIVAS

El objetivo de este capítulo es definir un concepto de estructuración para el territorio, sobre el cual se construirá la definición del nuevo Plan Regulador. Para ello, se hace un análisis de la imagen objetivo contenida en el Plan Regulador vigente, para posteriormente plantear diferentes alternativas de estructuración y finalmente, llegar a una síntesis, sobre la cual se basa la nueva propuesta

6.1 IMAGEN - OBJETIVO EN EL PLAN REGULADOR VIGENTE

En forma previa a la definición de las alternativas de estructuración comunal, parece adecuada una revisión de la imagen-objetivo contenida en el actual instrumento de planificación comunal vigente ¹.

Reconocemos que este instrumento originario de la década del 60, ha tenido una serie de modificaciones introducidas mediante planes seccionales, los que han generado una gran complejidad en la norma así como una gran variedad de alternativas en la morfología resultante.

1. Para mayor detalle ver documento *“Estudio Imagen Objetivo Plan Regulador Comunal La Florida”* Pablo de la Llera Martín, septiembre 1995.

Para realizar este análisis de la imagen resultante del actual instrumento de planificación, se han escogido algunas áreas para las cuales se han simulado las posibilidades morfológicas que da el instrumento local, el Plan Regulador Metropolitano de Santiago o la superposición a estos dos instrumentos de normativas generales contenidas en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Cabe señalar que un primer aspecto que debe ser reorganizado, se refiere a la necesidad de contar con un documento que fusione la normativa en aplicación, que actualmente se encuentra dispersa en diversos documentos, sobre los cuales no existe claridad respecto de su concordancia y resultan de difícil comprensión. Ello dificulta no sólo la labor de los agentes del desarrollo urbano, sino también de el Municipio como ente encargado de orientar, administrar y regular el desarrollo urbano de la comuna de La Florida.

La dinámica de crecimiento comunal experimentada por la comuna de La Florida, materializada en un crecimiento de extensión con el modelo adaptado de ciudad jardín, se ve alterado por la presión de una ocupación intensiva del suelo urbano, lo que se ha puesto de manifiesto en la aprobación de planes seccionales sobre áreas menores con características de centralidad. Ello trae como consecuencia, la irrupción, en una comuna preferentemente residencial, de grandes equipamientos intercomunales y la ocupación del suelo con alta densidad y concentración de la edificación.

Ambas imágenes, las de grandes equipamientos y la edificación en alta densidad concentrada, constituyen morfologías de edificación nueva en la comuna, en relación a lo que ha sido su habitual desarrollo en densidades medias pero con baja altura y equipamientos de carácter local y vecinal próximos a la vivienda.

Las acciones anteriores conducen a un carácter de primacía o de dominancia de la comuna sobre sus áreas urbanas contiguas, situación que refuerza la opción de interés para la localización del equipamiento y utilización intensiva del suelo urbano. Sin embargo, en la medida que la comuna se urbaniza y crece, se constituye una agrupación cuyo tamaño y peso dentro del contexto metropolitano sufre modificaciones y por tanto significa un mercado atractivo para la localización del equipamiento y dotación de infraestructura pública.

El instrumento de planificación territorial intercomunal, Plan Regulador Metropolitano de Santiago, ha reconocido esta tendencia y ha formulado una estrategia tendiente a consolidar un sub - centro de carácter intercomunal, sobre el área central de la comuna de La Florida. Sin embargo, este instrumento carece de medidas de gestión que permitan la materialización de este proyecto de desarrollo comunal.

En este mismo sentido el Plan Regulador Comunal, reconoce la existencia de áreas de mayor intensidad de uso en las que es posible fortalecer un equipamiento de gran escala

por la centralidad del lugar, ello conlleva una mayor solicitación de los espacios públicos, sin embargo el plan carece de normativas de gestión o administración que permitan un mejoramiento con participación de la inversión privada.

La comuna se encuentra actualmente frente a esta oportunidad de aceptar el desafío de los nuevos roles (sub - centro de escala metropolitana), siempre y cuando ello incluya la formación de un área central valiosa también desde el punto de vista de sus espacios públicos. Caso contrario se generará una brecha entre el desarrollo privado y el mejoramiento de los espacios públicos, los que al no ajustarse a la realidad serán obsoletos, congestionados, desiertos a determinadas horas del día, inseguros y una constante fuente de conflicto para el municipio, por la demanda de recursos para su mantención.

Esta concentración de usos y mayores densidades sólo tiene sentido si es posible por su intermedio obtener las cabidas de densificación establecidas como metas por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago. Condición para lo anterior es también proteger la variedad de áreas residenciales comunales en baja altura y el área de piedemonte, con una densidad baja y gran liberación de suelo sin ocupar con construcciones. Ello permitirá responder al rol de "compromiso ambiental", que tiene esta comuna dentro del contexto metropolitano.

Al hacer una simulación con la normativa vigente, es posible señalar que la flexibilidad es su principal característica, en el sentido que permite la obtención de diferentes morfologías de solución para una misma área. La imagen objetivo así resultante no permite una pre definición, sino que es el resultado de las necesidades de mercado, de rentabilidad y de velocidad de venta de los proyectos inmobiliarios.

Pese a la flexibilidad normativa, sin embargo la inversión inmobiliaria en la comuna ha escogido el desarrollo de una vivienda para niveles medio y medio-alto, a partir de la urbanización de grandes superficies, en que se maximiza la subdivisión del suelo y la construcción de un modelo repetitivo de vivienda. Ello genera extensas áreas de gran monotonía, con espacios públicos exigüos y escasa arborización, por el tamaño de los predios.

Pese a que el mercado ha optado por la solución de una optimización de los rendimientos por la alternativa de subdivisión máxima (loteo DFL2 con construcción simultánea, Conjunto Armónico), es posible agrupamientos alternativos, como los graficados en las distintas simulaciones lo cual también de producirse generaría una imagen urbana final diversa e impredecible.

Junto a la variedad de la normativa de edificación es importante señalar además que las opciones en cuanto a la localización de usos de suelo no residenciales, corresponde a una estrategia que da las mayores facilidades a la operación del mercado, por cuanto existe

una regulación muy flexible, lo que produce por una parte la localización de actividades incompatibles con actividades existentes, o el deterioro de sectores residenciales por localización de equipamientos de tamaño mayor. La normativa vigente no contempla la localización territorial de las actividades siendo posible para ellas localizarse en cualquier calle, dentro del área en que se posibilita.

Claramente las actividades tienen un tamaño en relación con los mercados que atienden, vecinal, comunal y metropolitano, variando junto con ello, las exigencias sobre el espacio público, la demanda de estacionamientos y la congestión vehicular y peatonal en su área próxima, por lo cual ellos deben localizarse donde el espacio público lo permita a fin de minimizar los costos de la localización maximizando los beneficios de contar con un equipamiento comunal mayor.

El Plan vigente, reconoce la centralidad, para lo cual otorga mediante planes seccionales normas especiales a esta área. Sin embargo, no incluye normativa especial para otras áreas, como las áreas verdes públicas y privadas, o los edificios o áreas de interés urbano y patrimonial.

Finalmente es importante agregar que la concentración de las actividades en ciertos ejes metropolitanos ha obedecido a una lógica de mercado, utilizando los beneficios económicos de aglomeración. Pero en la medida en que el rol comunal varía, como así lo señala la tendencia, la escala de estos equipamientos, así como su impacto creará conflicto con las áreas colindantes.

6.2 ALTERNATIVAS DE ESTRUCTURACION COMUNAL

Los resultados de la visualización de la imagen-objetivo comunal por alcanzar con el marco legal establecido, tanto en el instrumento de planificación local como en la Ordenanza General o el Plan Regulador Metropolitano de Santiago, ilustran con claridad que la flexibilidad de este marco legal genera, para las distintas zonas de edificación y uso de suelo que contempla, una gran variedad de alternativas morfológicas, pero que en la práctica se han traducido en una utilización repetitiva del loteo DFL- 2, con construcción simultánea.

Pese a ello, el territorio comunal presenta tendencias incipientes que reflejan una variación significativa de su rol residencial periférico. Surge ahí el desafío de generar una imagen - objetivo que permita ofrecer una respuesta contemporánea a los nuevos roles comunales, y que permita su coexistencia minimizando los impactos negativos.

Junto a estas tendencias en desarrollo, la política intercomunal contenida en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago establece para la comuna de La Florida dos grandes estrategias complementarias; una de ellas orientada a la generación de un sub - centro intercomunal Sur-Oriente, destinada a la ubicación de equipamientos y la otra, una estrategia de utilización del suelo con mayor densidad, de manera de alcanzar al año 2020, un promedio de 150 hab/há para toda la intercomuna.

Ello significa disponer de una cabida de población de alrededor de 670.000 habitantes, en las 4500 há aproximadas de la comuna, en territorio urbano consolidado y urbanizable. Esto implica duplicar su población actual en un periodo de 30 años, con alrededor de 60.000 viviendas nuevas. Esta nueva población requerirá de equipamiento complementario a la vivienda, el que deberá localizarse como estrategia complementaria al equipamiento del sector central.

La lectura del Diagnóstico Urbano elaborado por el equipo técnico municipal, permite visualizar una comuna que forma su imagen urbana actual, por la agregación en extensión de distintos conjuntos residenciales de baja altura, como piezas agregadas a una estructura mayor, pero las que no logran una coherencia global, producto de una trama discontinua o la carencia de acentuaciones urbanas del continuo construido.

La comuna se presenta como un gran suburbio periférico, sin identidad propia desde el punto de vista de sus construcciones, pero con un gran potencial de identidad basado en la percepción de su espacio natural y el desarrollo del piedemonte.

Por ello la imagen-objetivo comunal debe perseguir una organización espacial que permita poner de relieve al interior de la trama lugares urbanos comunes en los distintos conjuntos residenciales, posibilitando la lectura de una estructura jerárquica de formas, funciones y significados que respondan a una escala colectiva y den identidad a la comuna.

Constituye entonces un desafío central de la imagen-objetivo, aprovechar las fuerzas dinámicas de la densificación y la localización del equipamiento, para modelar lugares urbanos, edificaciones, áreas verdes y espacios públicos que permiten la organización del territorio, ya no sólo con espacios de carácter vecinal asociados a la vivienda, sino con espacios que reflejen a la colectividad o grupo que habita la comuna.

El Plan Regulador Comunal que se propone, debe responder a la necesidad de dar cabida en la Comuna a la nueva población y el equipamiento. Para tal efecto, pueden utilizarse distintas estrategias de estructuración del territorio, las que deben ser evaluadas según su capacidad para acoger y dar solución eficiente a los distintos requerimientos de La Florida. Las siguientes son las alternativas propuestas:

6.2.1 Alternativa 1: PLAN REGULADOR METROPOLITANO DE SANTIAGO

Tal como se indica, esta alternativa (ver lámina 37) se basa en las estrategias de localización de densidades y usos de suelo contenidas en el Plan Metropolitano de Santiago.

Concepto relevante:

Su idea central consiste en utilizar eficiente el suelo aún no urbanizado y densificar aquellas áreas urbanas consolidadas que en la actualidad presentan una baja densidad.

Para ello establece distintos tramos de densidad entre los que se consideran para la comuna de La Florida :

Area Urbana Consolidada	150 hab/há.
Area Urbanizable	150 - 600 hab/há
	150 - 450 hab/há

Formaliza un sub-centro comunal con un área de influencia para las comunas periféricas del Sur y Sur-Oriente, teniendo como centro de gravedad la intersección de los ejes metropolitanos Vicuña Mackenna y Circunvalación Américo Vespucio.

Reconoce la existencia de ciertos lugares urbanos relevantes, gravándolos como áreas verdes comunales o intercomunales de equipamiento, los que se generan en forma dispersa por el territorio comunal.

Configuración:

La alternativa tiende a generar una política de extrema subdivisión del suelo, en una lógica de isotropía regular de anillos sucesivos. Por ello no relaciona el proceso de densificación con las características y aptitudes particulares del espacio natural en la comuna, sus pendientes, liberando a los proyectos de cumplir, por ejemplo, con un tamaño predial mínimo para densificación. En este sentido la adopción de una alternativa como esta implica un fuerte desarrollo en extensión con una subdivisión muy alta del suelo.

En otro orden, la alternativa potencia un área central denominándola como sub-centro de carácter metropolitano, por lo que su actividad, intensidad de uso, accesibilidad, debieran conducir a un desarrollo de una mayor masa construida en el área y un mejoramiento y reorganización de los espacios públicos.

Aspectos económicos:

Esta opción busca maximizar la generación de la extensión de la infraestructura con una densidad que de rentabilidad a los proyectos, en un suelo de menor costo que el suelo urbano consolidado. El terreno de bajo costo y un proyecto de alta intensidad de uso, genera áreas de atracción de inversión que maximizarán el beneficio privado. Al mismo tiempo la alternativa genera un área de potencial desarrollo en torno al área central de La Florida (Vicuña Mackenna - Américo Vespucio), que podría ser una importante fuente de empleo, actividad y desarrollo de la comuna.

INSERTAR
LAMINA 37

ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACION 1
PLAN METROPOLITANO DE SANTIAGO

6.2.2 Alternativa 2: GRILLA JERARQUIZADA

Concepto relevante:

La alternativa (ver lámina 38) potencia en forma diferenciada los corredores intercomunales - comunales y de carácter local, de manera de acoger los distintos roles que tiene en su vocación la comuna y que en la actualidad ya se presentan como tendencias.

Configuración:

Se potencia el desarrollo de ejes de carácter intercomunal, como Av. La Florida y Av. Vicuña Mackenna, las que deberán recibir la localización de macro-edificios que permitan el desarrollo de espacios públicos interiores, con buena accesibilidad vehicular y bien dotados de estacionamientos. Ambas vías se aproximan generando un área central con la opción de equipamientos también de carácter intercomunal.

En el orden comunal se potencian Walker Martínez en la que se posibilita una mayor intensidad en el uso del suelo, así como la localización de equipamiento de escala comunal. La alternativa genera una localización dispersa y variada.

Finalmente se identifica una malla de definición de macro - manzanas residenciales, que son abastecidas en su equipamiento comunal y vecinal, por las vías seleccionadas como de penetración. Estas mismas vías constituyen la articulación de áreas y pueden incluir material vegetal, mobiliario urbano y otros aspectos que permitan la formación de una imagen urbana de mayor unidad.

Aspectos económicos:

La proposición optimiza la utilización de la red vial, al permitir una mayor densidad y diversidad de usos de suelo en torno a las distintas vías seleccionadas. Esta opción dispersa las actividades no residenciales y la mayor densidad residencial sobre una extensión mayor de territorio comunal, disminuyendo los impactos negativos de una concentración, pero perdiendo los beneficios de la aglomeración. Sin embargo, en el largo plazo esta última debiera llegar a producirse por acción del mercado, lo que determinaría finalmente la especialización de las vías o de parte de ellas, para actividades no residenciales o para un uso residencial más intenso.

En general en esta opción debe considerarse que la localización de actividades no residenciales dispersas sobre las vías principales de la comuna, generará un efecto negativo sobre las velocidades de desplazamiento de los flujos vehiculares, tornándolas eficientes para la actividad pero ineficientes para los desplazamientos, incurriendo en mayores costos por transporte.

INSERTAR
LAMINA 38

ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACION 2
GRILLA JERARQUIZADA

6.2.3 Alternativa 3: ESTRELLA - GREEN FINGERS

Concepto relevante:

Esta opción (ver lámina 39) busca un desarrollo lineal de las actividades en la vialidad principal a partir de un núcleo central. Sobre estas líneas de desarrollo se generan discontinuidades o núcleos menores que atienden a las distintas áreas residenciales. Las áreas intersticiales constituyen áreas de protección ambiental en donde deberá desarrollarse una política de aumento de áreas verdes, protección de suelo natural, arborización y forestación, etc.

Configuración:

Se potencia el entrecruzamiento de corredores de desarrollo comunal con la penetración desde el piedemonte de masas de densidad menor con grandes áreas forestales, que permiten una buena calidad ambiental, buena aireación de la ciudad y un apoyo a la vivienda en actividades de esparcimiento al aire libre (excursión, escalamiento).

Se genera así una estructura de líneas de desarrollo, nodos y rotulaciones con una mayor densidad y variedad en la localización del uso del suelo, que protege áreas desarrolladas en baja altura y que deben ser complementadas con mejoras en su arborización o protección de zonas naturales (Parque Zanjón de la Aguada).

Aspectos económicos:

Esta opción resulta de una evaluación compleja por cuanto incluye mejoras ambientales (intangibles) desde el punto de vista económico, limitando además el desarrollo de áreas de densidad en la manzana interior. El desarrollo sobre ciertos ejes fundamentales y estructurantes de la comuna, genera un efecto similar al descrito para la alternativa de trama o grilla jerarquizada.

6.2.4 Alternativa 4: ARTICULACIONES URBANAS

Concepto relevante:

Esta opción (ver lámina 40) genera áreas de actividad que permite acoger los roles comunales, y mediante la localización de actividades o una mayor intensidad residencial, se estructura una malla de articulaciones de las áreas de baja densidad asociadas a la formulación de proyectos urbanos de interés para la comuna tales como : Puertas Urbanas, Parque Brasil, Parque La Salle, Densificación Rotonda Vespuccio, Pozos de Aridos, Parque Zanjón de la Aguada, Parque Natural Pie Andino, etc.

INSERTAR
LAMINA 39

ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACION 3
ESTRELLA - GREEN FINGERS

INSERTAR
LAMINA 40

ALTERNATIVA DE ESTRUCTURACION 4
ARTICULACIONES

Configuración:

La homogeneidad que posee la comuna, en su morfología de desarrollo de ciudad jardín en baja altura y extensión, tiende a producir una baja orientación e identificación de los habitantes. Esta monotonía podría ser revertida por la inserción de áreas para proyectos que alterarían la condición tipológica de desarrollo actual de la comuna. Es importante señalar que este desarrollo selectivo permite conciliar el interés de los vecinos de no someter extensas áreas a densificación

Aspectos económicos:

Una de las complejidades de esta alternativa está en la fuerza que debe adquirir la gestión municipal para consolidar estas áreas de proyecto, de manera que ellas sean efectivas y no constituyan un desarrollo teórico para la comuna. Ello, debido a que en general, la tenencia del suelo en estas áreas se reduce en el número de propietarios, los que pueden tratar de incorporarse a un proceso de densificación. Al constituirse en áreas de desarrollo prioritario, esta alternativa debe maximizar sus beneficios e internalizar sus externalidades negativas en la propia área.

Esta alternativa se basa en áreas de mercado y la teoría de lugar central para la localización de actividades en el sistema jerarquizado de lugares centrales que se generan en la totalidad de la trama.

Se establece una malla jerarquizada de lugares centrales que cubren todo el territorio comunal y que en general son coincidentes con las intersecciones de vialidad estructurante comunal, por lo que ello llevaría a una potencialización de estos lugares para alojar esencialmente las actividades de comercio, servicios.

Considerando el tamaño y la jerarquía de cada centro, podrán aparecer áreas de influencia radial sobre cada uno de ellos, que aloje actividades que requieran cierta proximidad a estos lugares centrales, reservando el interior de los hexágonos generados a un área de características residenciales, solo con emplazamiento de actividades cuyo patrón de localización corresponda a la dispersión y por supuesto sea compatible con la residencia.

6.3 FUNDAMENTACION DE ALTERNATIVA PARA EL PLAN PROPUESTO

Las alternativas enunciadas corresponden en general a modelos de abstracción graficados sobre el territorio comunal a fin de que sea posible identificar las intervenciones necesarias sobre la situación actual para alcanzar el modelo y la imagen - objetivo con que se desarrollarían las diferentes partes del territorio.

Si bien todas las alternativas son factibles, pues una de las condiciones para su enunciado es la factibilidad, difieren si se consideran aspectos como, el grado de participación del mercado en la asignación de suelo urbano a las actividades permitidas, la flexibilidad en las regulaciones normativas, la injerencia de la municipalidad en la orientación y fomento del desarrollo de ciertas áreas, la priorización de los problemas y áreas de desarrollo y finalmente, en la presión política que ejerzan los organismos centrales en hacer cumplir los lineamientos contenidos en planes de tipo general.

Es por lo anterior que esta etapa es decisiva en la elaboración del proyecto del Plan Regulador y la opción de desarrollo debe ser aquella acordada, dado el nivel de implicancia política de la decisión con el cuerpo de concejales y Alcalde, así como tener una opinión de la comunidad respecto de cada una de ellas.

Considerando que las alternativas enunciadas contienen aspectos positivos y negativos se ha procedido a formular, en conjunto con el equipo técnico del Plan Regulador Comunal, una alternativa síntesis que caracterizaremos a continuación y que reúne aspectos positivos de varias de las alternativas anteriores.

Para construir la alternativa síntesis se tomarán algunos aspectos de cada propuesta y se intentará caracterizar cada una de las áreas, para incluir una propuesta con imágenes de la visión de desarrollo de ella y finalmente incluir una tentativa de normativa que simularemos más adelante en este estudio.

Considerando la necesidad de acoger los roles comunales tales como empleo, servicio, comercio, recreación deberá proponerse el desarrollo de zonas con distinta imagen, utilizando para la localización de actividades, tanto criterios de emplazamiento en relación con la centralidad comunal, como de las condiciones paisajísticas, de la trama, la silueta o la tipología de edificación que presentan en la actualidad esas zonas.

- * Esencialmente esta alternativa síntesis debe incorporar la formulación de un sub-centro intercomunal contenido en la alternativa N° 1, en el sector de la "isla", potenciando sus ventajas comparativas por la accesibilidad del metro y creando una nueva imagen para este sector central. Esta área debe incluir el proyecto del edificio municipal, permitiendo la formación de un centro administrativo, financiero, comercial y de servicios.

Este sub-centro comunal debe apoyarse en un perfil de alturas de gran masa construida decreciente hacia el centro de "la isla" y creciente hacia sus extremos (Vicuña Mackenna - Departamental), (Vicuña Mackenna - Américo Vespucio).

Sobre este sub-centro de rango metropolitano debe desarrollarse un peri-centro que deberá adecuar su intensidad de uso a la evolución del sub-centro metropolitano. Es especialmente importante en este anillo la existencia de un área industrial, que debiera incorporar una nueva imagen de apoyo a la actividad central, utilizando su ventaja comparativa en distancia a los otros centros metropolitanos, para radicar allí un Parque Tecnológico, con recintos de exhibición industrial (Feria

de Santiago, Feria del Automóvil, Softel, Edifica). Ello permite además a la comuna cumplir e incentivar su rol como fuente de empleos radicados en su propia área urbana.

También de la alternativa 1, debe promoverse el uso eficiente del suelo urbano, alcanzando los niveles de edificación promedio previstos en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago al año 2020. Sin embargo, debe desecharse la opción de densificar el Piedemonte en los rangos de 150 - 450 hab/há. Estas densidades permitirían continuar con una ocupación indiscriminada del suelo a través de conjuntos habitacionales con construcción simultánea. La continuidad de esta tendencia agravaría la situación agregativa e inconexa que presenta la trama en la actualidad.

- * De la alternativa 2 debe valorarse y reconocerse la existencia de corredores jerarquizados, en los cuales se ha localizado el equipamiento considerando las condiciones de accesibilidad. Ello conduce a una discusión ya señalada con anterioridad, respecto a la flexibilidad en la localización del equipamiento en estos corredores.

Esta alternativa contribuye también con un perfil de alturas del corredor según su importancia jerárquica respecto del resto de la trama, lo que produce como imagen los “cañones urbanos”. Este perfil de alturas genera una gradiente que disminuye desde el corredor hacia los interiores de las macro-manzanas residenciales.

Respecto a las macro-manzanas residenciales, es posible que estas contengan densidades medias y bajas, conservando algunas de ellas su densidad actual y promoviendo en otras (peri-centro, Santa Julia), la transformación urbana con una densidad superior a la actual, que permita cumplir con las metas de población establecidas en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

- * La alternativa 3, reúne dos conceptos valiosos: propone un crecimiento radial y a lo largo de corredores en intensidad de uso, lo que libera las áreas intermedias para un uso menos intensivo del suelo o incluso la mantención de áreas naturales, como es el caso del Finger-Plan en ciudades nórdicas.

En esta alternativa debe valorarse dos aspectos importantes: el reconocimiento de la centralidad y convergencia radial de ejes de desarrollo a este sub-centro metropolitano, esquema bajo el cual se ha desarrollado la ciudad de Santiago. El otro aspecto es el reconocimiento del “corredor” como elemento central sobre el cual se funda el desarrollo y una urbanización con mayor intensidad de uso de suelo.

Paralelamente, esta alternativa 3 grafica la interacción de los corredores con un espacio intersticial arborizado y de baja densidad, o con un espacio natural

(parques-quebrada, fajas de restricción), lo que permitiría un encuentro constante entre el medio ambiente construido y su espacio natural. Un esquema como este requiere de una acción municipal enérgica, debido a que limita fuertemente los derechos de propiedad en los espacios intersticiales, al mismo tiempo que obliga a un control de las áreas de contacto entre lo construido y lo natural.

- * Finalmente la alternativa 4, basada en la teoría del lugar central, ofrece una opción racional de jerarquización del equipamiento para, a través de él, establecer un sistema de organización espacial en los barrios. El esquema propuesto no es impositivo, más bien busca reconocer en la trama actual los lugares que deben ser estimulados, con el objeto de que se localicen actividades de comercio y servicios.

La proposición es realista por cuanto la escala del equipamiento a localizar está en función del área que sirve. La actividad y por lo tanto su tamaño, está determinado por el área de mercado. La complejidad en este caso, está en la dificultad de reglamentar una localización que obedece esencialmente a una lógica de mercado, reconociendo además que el área al Poniente de Av. Vicuña Mackenna tiene una gran dispersión de usos menores, adolece de equipamientos y de una trama que estructure el área como totalidad.

Reformulando estos esquemas y acogiendo aquellos aspectos señalados es posible realizar una proposición de imagen-objetivo síntesis, que se separa en dos propuestas, una de ellas referida a la estrategia de localización de las densidades e intensidad de utilización del suelo urbano (lámina 41) y la otra referida a las estrategias de localización de la actividad residencial y no residencial (lámina 42) .

Para ello, de la propuesta de estructuración seleccionada, se identifican áreas a las cuales debe incorporarse una nueva imagen en su desarrollo; ellas son:

6.3.1 AREAS DE DENSIFICACION:

(Ver lámina 41)

- a) Propuesta de densificación de Areas Centrales
- b) Propuesta de densificación Corredor Walker Martínez y Avenida La Florida
- c) Propuesta de densificación para áreas pericentrales interior anillo - Area Santa Julia.
- d) Propuesta de densificación para áreas de influencia de áreas verdes públicas y privadas: Parque Brasil, Parque La Salle.
- e) Propuesta de densificación en área próxima al Canal San Carlos: Avenida Tobalaba al oriente.

- f) Propuesta de densificación en áreas sobre el Canal Las Perdices.
- g) Propuesta de conservación en áreas de densidad baja-media.
- h) Propuesta para áreas de protección y conservación histórica.

Al mismo tiempo es posible identificar la necesidad de incorporar una imagen - objetivo en relación con las actividades no residenciales en las siguientes áreas (ver lámina 34):

6.3.2 AREAS DE USO DEL SUELO:

(ver lámina 42)

- a) Actividades multifuncionales en el sector central.
- b) Actividades multifuncionales restringidas en el sector peri-central.
- c) Actividades residenciales en el sector peri-central.
- d) Actividades mixtas de comercio y talleres en áreas al Poniente de Av. Vicuña Mackenna.
- e) Actividades residenciales y equipamiento de escala vecinal.
- f) Actividades de comercio, almacenamiento e industria no molesta en corredor Vicuña Mackenna.
- g) Corredor de comercio y servicios Walker Martínez, Avenida La Florida.
- h) Areas de equipamiento comunal e intercomunal: Puertas Urbanas - Cota 900 - Borde Comunal Poniente.
- i) Areas verdes privadas.
- j) Areas de restricción quebradas, pendientes, en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.

INSERTAR
LAMINA 41

AREAS DE DENSIFICACION

INSERTAR
LAMINA 42

AREAS DE USO DE SUELO

