

**MUNICIPALIDAD DE LA FLORIDA
ASESORIA URBANA**

**MODIFICACION N° 5
PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA FLORIDA**

MEMORIA EXPLICATIVA



ENERO 2013



1.	INTRODUCCION	3
2.	OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN	3
2.1	Justificación de la modificación	4
2.1.1	Ajuste de la normativa a los cambios y dinámica urbana de la Comuna.....	4
2.1.2	Adecuación de la normativa a los cambios de la OGUC.....	4
3.	DESARROLLO DE LAS MODIFICACIONES	6
3.1	Zonas Subsuelo en Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP)	6
3.1.1	Identificación de las Zonas de Uso de Subsuelo	6
a.	Sector Centro con concentración de actividades.....	6
b.	Sector Centro con dinámica inmobiliaria.....	6
c.	Zonas de estacionamientos en la zona sur.....	7
3.1.2	Normativa de zonas de Subsuelo	8
3.1.3	Localización y límites de las zonas Z – S	9
1.	Zona Z – S1.....	10
2.	Zona Z – S2.....	11
3.	Zona Z – S3.....	12
4.	Zona Z – S4.....	13
5.	Zona Z – S5.....	14
6.	Zona Z – S6.....	16
7.	Zona Z – S7.....	17
8.	Zona Z – S8.....	18
9.	Zona Z – S9.....	19
10.	Zona Z – S10.....	20
3.2	Adecuación de la Ordenanza Local a las disposiciones de la O.G.U.C	21
3.2.1	Características normas vigentes respecto de tipos y escalas de equipamiento.....	21
3.2.2	Contenidos de la adecuación.....	21
3.3	Modificaciones en la zonificación	25
3.3.1	Inmuebles de Conservación Histórica ICH.....	26
3.3.2	Otras áreas sujetas a modificación.....	32
3.3.3	Zonas de Equipamiento Recreacional y Deportivo ERD.....	44
3.4	Modificaciones de los planos producto de la adecuación a la OGUC	46
3.4.1	Zonas derogadas por fusión de ellas.....	46
4.	AJUSTES GENERALES A LA ORDENANZA LOCAL	47

1. INTRODUCCIÓN

La presente Modificación del Plan Regulador Comunal de La Florida, se lleva a cabo por la necesidad constante de actualizar la normativa vigente conforme a los principales instrumentos que la rigen (PRMS, LGUC y OGUC) y a los requerimientos propios de los cambios comunales. Esta considera cuatro grandes tópicos:

- Definición de normas para el uso del subsuelo de los Bienes Nacionales de Uso Público,
- Adecuación de la Ordenanza Local a las disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC),
- Actualización de la zonificación en varios sectores específicos de la comuna
- Ajuste de algunas normas específicas que han generado efectos no previstos en su aplicación.

A modo general, en esta Modificación se corrigen algunos errores de redacción de la Ordenanza Local vigente.

En el presente texto, se exponen primeramente los objetivos y justificación de la Modificación N° 5 del PRC La Florida, para luego presentar la normativa y descripción de las nuevas Zonas de Uso de Subsuelo de Bienes Nacionales de Uso Público, los antecedentes de la adecuación de la normativa local a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, y los antecedentes y fundamentación de los cambios en los planos de zonificación PRLF-1 y PRLF-2. El Capítulo final, se destina a la descripción de los ajustes de la normativa local y cambios en la redacción de algunos artículos.

En conformidad con lo establecido por la Ley y Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la Memoria se acompaña de los siguientes documentos: Estudio de Capacidad Vial, Estudio de Suficiencia del Equipamiento Comunal, Estudio de Factibilidad de Agua Potable, Alcantarillado y Aguas Lluvia, y un Estudio de Riesgos y Protección Ambiental. La presente Memoria, el Texto Aprobatorio y los Planos PRLF-1 y PRLF-2, constituyen un solo cuerpo legal.

Se ha elaborado también la Evaluación Ambiental Estratégica, la cual fue ingresada en la Unidad de Evaluación Ambiental Estratégica del Ministerio del Medio Ambiente, en coherencia con la Ley 19.300 de Bases Generales del Medio Ambiente, su Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental y la Ley 20.417 que crea el Ministerio, el Servicio de Evaluación Ambiental y la Superintendencia del Medio Ambiente. Dicha evaluación ha sido aprobada mediante Oficio Ordinario N° 114005/11 de fecha 07 de Diciembre de 2011, por la Subsecretaría del Medio Ambiente.

2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN

Los objetivos centrales de la presente Modificación del Plan Regulador Comunal de La Florida son los siguientes:

- Definir normas para el uso del subsuelo de Bienes Nacionales de Uso Público, para lo cual se incorporan al Plan Regulador Zonas de Subsuelo definidas como Z-S
- Adecuar la Ordenanza Local a las nuevas disposiciones de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, en particular en lo referente a tipos y escalas de equipamiento, las cuales fueron modificadas con posterioridad a la entrada en vigencia del Plan Regulador Comunal de la Florida en el año 2001.

- Modificación de la zonificación en algunos sectores específicos de la comuna que presentan condiciones normativas incompatibles con los reales usos de suelo y subdivisión predial.
- Actualizar algunas normas específicas que han generado efectos no previstos en su aplicación, y corregir algunos errores de redacción de la Ordenanza Local vigente.
- Actualizar los Planos PRLF-1 y PRLF-2 en conformidad con las modificaciones de la normativa, para mantener la coherencia del Plan Regulador Comunal.

2.1 Justificación de la modificación

La presente Modificación se justifica por la necesidad de mantener el Plan Regulador actualizado, tanto en relación con los cambios y dinámica urbana propia de la Comuna, como en relación con los cambios que ha experimentado la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones (OGUC).

2.1.1 Ajuste de la normativa a los cambios y dinámica urbana de la comuna de La Florida

La comuna de La Florida ha tenido una dinámica de crecimiento urbano marcada por el rápido crecimiento poblacional de los años 80 y la diversificación residencial, comercial y de servicios de los años 90. En 1992, La Florida se posicionaba como la comuna más poblada de la Región Metropolitana, con 328.881 habitantes, y en el año 2002 se mantenía entre las cinco comunas con mayor número de habitantes, siendo superada por Maipú y Puente Alto (INE, 2002).

A partir de la construcción del centro comercial Plaza Vespucio en la década del 90, el sector de avenida Vicuña Mackenna, entre las avenidas Américo Vespucio y Departamental, se fue consolidando como el principal subcentro metropolitano en el sector sur del Gran Santiago. En esa misma década, se verifica una expansión residencial hacia el oriente y sur de la comuna, con el aumento en el número de proyectos inmobiliarios residenciales, de servicios y comercio que se localizan en las principales avenidas: Vicuña Mackenna, Américo Vespucio y La Florida.

En este contexto, se hace necesaria la definición de Zonas de Uso del Subsuelo, para hacer efectiva la posibilidad de utilizar el subsuelo de los Bienes Nacionales de Uso Público, para la localización de estacionamientos subterráneos y otras actividades asociadas.

Por otra parte, existen algunos predios gravados como Inmuebles de Conservación Histórica a pesar de no contar con las condiciones que ameritan tal calificación. En estos casos, la presente Modificación busca definir condiciones normativas acordes con la realidad y las potencialidades de los sectores que zonifica.

2.1.2 Adecuación de la normativa a los cambios de la OGUC

El Plan Regulador de la Comuna de La Florida fue aprobado por Resolución Nº 47/2000 del Gobierno Regional Metropolitano de fecha 06 de Diciembre del 2000, publicado en el Diario Oficial del 17 de Agosto del 2001 y rectificado por resolución Nº 80 del 7 de noviembre de 2001, publicada en el Diario Oficial del 12 de enero de 2002. El marco regulatorio bajo cuyos conceptos y contenidos se formuló este instrumento de planificación corresponde al conjunto de normas vigentes al momento de su estudio, esto es la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), su Ordenanza General (OGUC) y la Circular DDU Nº55 de 1999.

La OGUC ha sufrido diversas modificaciones, entre las que se destacan los DS MINVU 75/2001, DS MINVU 217/2002, DS MINVU 183/2005 y recientemente el DS MINVU 284/2006, todos referidos a regulaciones de usos de suelo en los instrumentos de planificación, en especial en los Planes Reguladores Comunales. Por último, respecto de la circular DDU 55/1999, en el año 2006 se publica la circular DDU 160/2006, la cual señala que dicha DDU se encuentra en revisión en aquellos aspectos reglamentados en la OGUC referidos a la regulación de los usos de suelo en los Planes Reguladores Comunales.

Como consecuencia de los cambios introducidos a la OGUC con posterioridad a la aprobación del Plan Regulador Comunal de La Florida, éste ha quedado desactualizado respecto de la definición de escalas de equipamiento definidas como “vecinal, comunal e intercomunal” y también respecto de la regulación de la Ordenanza Local en cuanto a determinar qué tipo de “escalas” pueden o no localizarse en cada zona de uso de suelo.

Otra diferencia sustancial ocurre con la clasificación de los usos de suelo, que ha sido modificada en la OGUC (Artículo 2.1.33), dejando desactualizada la clasificación contenida en el PRC vigente. Este último subdivide el uso de suelo equipamiento en 12 clases: salud, educación, culto, cultura, organizaciones comunitarias, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales y servicios artesanales. Las actividades comprendidas en cada clase son, a su vez, clasificadas según su “ámbito de acción” en escala vecinal, comunal, intercomunal o metropolitana (Artículo 23 PRC-LF).

La OGUC, en cambio, clasifica los equipamientos en: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios y Social (Artículo 2.1.33, OGUC). Las escalas de equipamiento se definen en consideración de la carga de ocupación que generan y su demanda de estacionamientos, clasificándose en Mayor, Mediano, Menor y Básico.

Como resultado de lo anterior, se presentan contradicciones entre las normas que el PRC establece para la localización de los equipamientos y las normas que la OGUC establece para estos usos de suelo. Las discrepancias surgen a partir de las diferencias en las clases y escalas de los equipamientos. Adicionalmente, mientras el PRC está basado en una detallada delimitación de las Zonas de Usos de Suelo para establecer la localización de las clases y escalas de equipamiento, la OGUC establece una lógica de localización basada en la jerarquía vial, asociando los equipamientos mayores a las vías de mayor jerarquía. Esta contraposición genera una dificultad de aplicación de las normas del Plan, y ha dejado obsoletas algunas de las Zonas de Usos de Suelo, que están basadas en la prohibición de ciertos tipos de equipamiento.

Por lo señalado en la estrecha síntesis anterior, cabe concluir que los criterios aplicados para la elaboración de las normas relativas a los equipamientos del Plan Regulador Comunal de La Florida se encuentran modificados sustancialmente por la OGUC, lo que obliga a una revisión de la materia, justificando plenamente la presente modificación de la Ordenanza Local.

3. DESARROLLO DE LAS MODIFICACIONES

3.1 Zonas Subsuelo en Bienes Nacionales de Uso Público (BNUP)

La comuna de La Florida se encuentra en una constante dinámica de intensificación del uso del suelo, lo cual ha generado la necesidad de normar el uso del subsuelo, de manera que este tipo de proyectos (los proyectos de equipamiento y estacionamientos en el subsuelo de los BNUP) se enmarque en la planificación de los territorios involucrados. Por otro lado, la modificación a la Ley Nº 18.695 Orgánica Constitucional de Municipalidades, por medio de La Ley Nº 19.425, D.O. con fecha 27.11.95, señala que el uso del subsuelo de los BNUP debe ser incorporado en el Plan Regulador Comunal.

El uso del subsuelo de BNUP se ha acotado a zonas específicas del territorio comunal, principalmente aquellas en donde hay concentración de equipamientos, comercio y servicios. En consecuencia, la zonificación propuesta se fundamenta en tres criterios: (a) Localización en vialidad estructurante o cercana a ésta, (b) Entorno con densidad media y alta y (c) Sectores céntricos.

3.1.1 Identificación de las Zonas de Uso de Subsuelo

Estas zonas se han definido en función de la concentración de actividades, por su cercanía a la vialidad estructurante, o por encontrarse en el entorno de zonas de densidad media o alta. De esta forma se clasifican como sigue:

a. Sector centro con concentración de actividades (Z-S1, Z-S2 y Z-S5)

Debido a la concentración de actividades de comercio y servicios en el sector centro de la Comuna, se definieron tres sectores, en los cuales se requieren estacionamientos que permitan cubrir las necesidades generadas por las actividades mencionadas. Adicionalmente, al encontrarse en las inmediaciones de estaciones del Metro, permitiría que los usuarios utilicen estos estacionamientos para dejar su vehículo y continuar su trayecto en Metro, contribuyendo con los planes de descongestión de la vialidad urbana. Estas zonas corresponden a:

- 1) La zona Z-S1 emplazada en el eje de Av. Departamental, correspondiente a la estación Pedrero de la Línea 5 del Metro y futura intersección proyectada para Corredores Transantiago (Ejes Vicuña Mackenna y Departamental) y Autopista Vespucio Sur.
- 2) La zona Z-S2 ubicada en el eje de la calle Mirador Azul, a la altura de la estación de Metro del mismo nombre.
- 3) La zona Z-S5 es aledaña a la Manzana Municipal, Zona ESP-1, incluyendo la calle Cabildo, Av. Vicuña Mackenna Poniente y calle Serafín Zamora. Se encuentra cercana a la estación de Metro Bellavista de La Florida, facilitando el intercambio modal.

b. Zonas sector centro con dinámica inmobiliaria (Z-S3, Z-S4, Z-S6, Z-S7)

En el sector centro se han definido otras cuatro zonas, justificadas por la dinámica inmobiliaria, comercial y de servicios. La posibilidad de permitir un uso normado al subsuelo de esta área es un aspecto positivo, ya que permite establecer usos complementarios al de estacionamiento, como algunos servicios y comercio a escala básica.

Así se determinan las siguientes:

- 1) La zona Z-S3, emplazada en la calle Froilán Lagos Sepúlveda, desde la calle Froilán Roa hacia Av. Américo Vesputio, es aledaña a los desarrollos inmobiliarios ubicados en el entorno del centro comercial Plaza Vesputio y la Estación de Metro, siendo el más importante, la construcción del futuro Hospital de La Florida, como centro de atracción de vehículos y comercio y servicios asociados al mismo.
- 2) La zona Z-S4, ubicada en el predio del Mercado de Abasto, en Av. La Florida junto a la estación de metro Macul, es uno de los puntos de mayor concentración flujos de personas desde y hacia la zona sur oriente de la comuna.
- 3) La zona Z-S6, emplazada en la calle Lía Aguirre, en el lado poniente del sector centro, presenta una buena accesibilidad a las alternativas de transporte, el comercio y los servicios del centro de la comuna, en esta vía de acceso desde zonas residenciales del poniente.
- 4) La zona Z-S7, en la calle Gerónimo de Alderete, recibe gran parte de los flujos desde y hacia el sector sur oriente de la comuna, en el borde de extensas áreas residenciales.

c. Zonas de estacionamientos en la zona sur, por concentración de equipamiento y expansión de servicios (Z-S8, Z-S9 y Z-S10)

Se definieron zonas de equipamiento de estacionamiento en tres sectores situados al sur de la comuna, entre las dos vías principales (Av. Vicuña Mackenna y Av. La Florida):

- 1) La zona Z-S8 se localiza en calle Enrique Olivares frente al Estadio de la comuna. El uso del subsuelo en el entorno del Estadio se presenta como una oportunidad para mejorar las condiciones del espacio público en superficie, lo que daría pie a la revitalización del sector, en función del deporte y la cultura generando así un espacio de encuentro para los habitantes de La Florida.
- 2) La zona Z-S9, localizada en calle Santa Amalia, entre calles Canadá y Av. La Florida responde a la expansión del comercio y servicio dinamizado en el sector, de tal forma que el uso del subsuelo es un complemento importante para el desarrollo futuro de dichas actividades.
- 3) La zona Z-S10, localizada en calle Trinidad Oriente con Av. Vicuña Mackenna, se encuentra a la altura de la estación de metro Trinidad de la línea 4, situación que propicia vitalizar el sector al permitir estacionamientos y algunos servicios, comercio y centros culturales, junto con la posibilidad de utilizar el estacionamiento para dejar el vehículo y continuar en metro.

En total, se trata de diez zonas de uso de subsuelo en BNUP, las cuales se resumen en la **Tabla 1. Zonas de uso de subsuelo de BNUP, La Florida.**

Posteriormente, se definen las condiciones normativas que se presentarán en el nuevo PRCLF 2012:

Zonas	BNUP bajo área verde	BNUP bajo calle	Descripción	Superficie aprox. (m ²)	Nº de pisos
Z-S1	no	si	Localizada en Av. Departamental entre calles Punta Arenas y Exequiel Fernández	23.200	Libre
Z-S2	no	si	Localizada en calle Mirador Azul entre Av. Vicuña Mackenna Oriente y Av. Vicuña Mackenna Poniente	7.500	Libre
Z-S3	si	si	Localizada en calle Froilán Lagos Sepúlveda (ex Av. El Parque) entre calles Froilán Roa y Nueva Uno	32.700	Libre
Z-S4	si	no	Localizada en Avenida La Florida (vereda poniente), en el predio del Mercado de Abasto	26.600	Libre
Z-S5	no	si	Localizada en calle Cabildo, entre Av. Vicuña Mackenna Poniente y calle Serafín Zamora	22.000	Libre
Z-S6	no	si	Localizada en calle Lía Aguirre entre calles García Lorca y Fresia	15.300	Libre
Z-S7	no	si	Localizada en calle Gerónimo de Alderete entre Av. Vicuña Mackenna y Calle Nueva	4.200	Libre
Z-S8	no	si	Localizada en calle Enrique Olivares entre las calles Ecuador y México	12.900	Libre
Z-S9	no	si	Localizada en calle Santa Amalia entre calle Canadá y Av. La Florida	5.400	Libre
Z-S10	no	si	Localizada en calle Trinidad Oriente entre Av. Vicuña Mackenna y calle San Andrés	9.600	Libre

Tabla 1. Zonas de uso de subsuelo de BNUP, La Florida

3.1.2 Normativa de zonas de subsuelo

Al igual que para el resto del territorio comunal, para las ZS se definen normas de uso del subsuelo y condiciones de edificación, las que se especifican a continuación:

Condiciones de uso del subsuelo

Usos permitidos:	Estacionamientos, con una carga máxima de 700 unidades. Equipamiento de Comercio Equipamiento de Servicios Equipamiento de Culto y Cultura.
Actividades prohibidas:	Venta de combustible, Centro de servicio automotor.

Condiciones de edificación

Coefficiente Ocupación de Suelo	0.6 bajo áreas verdes 0.8 bajo veredas y calzadas
Distanciamientos:	Según O.G.U.C.
Nº de Pisos máximo:	Libre

Se establecen como criterios generales para las construcciones en el subsuelo los siguientes:

- Todos los proyectos que se desarrollen en subsuelo que sea Bien Nacional de Uso Público, deberán contar con “Permiso de Edificación” y “Recepción Final”, dando cumplimiento a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones al respecto. La Dirección de Obras deberá exigir modificaciones al proyecto con el objetivo de dar cumplimiento a las condiciones señaladas en el presente Artículo.
- Los usos y actividades que se desarrollen en el subsuelo no deberán entorpecer el funcionamiento del espacio público a nivel natural de terreno, ni de los barrios contiguos. En caso que el proyecto requiera modificar las redes de infraestructura subterráneas de servicios sanitarios, de electricidad y telecomunicaciones existentes, deberá conseguir la autorización del servicio correspondiente y asegurar su reposición y buen funcionamiento una vez finalizada la obra.
- Los proyectos a realizarse en el subsuelo de los Bienes Nacionales de Uso Público deberán cumplir con lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, referidos a las condiciones generales de evacuación y de seguridad contra incendios, en todo lo que fuere aplicable al proyecto. Asimismo, cada proyecto deberá confeccionar un Estudio de Seguridad como requisito para otorgar el permiso de edificación.
- Los proyectos de estacionamientos que se construyan en el subsuelo deberán acogerse a lo expresado por la OGUC, en cuanto al diseño y a las dimensiones mínimas de los estacionamientos, según lo indicado por REDEVU. También deberán disponer de estacionamientos para personas con discapacidad de acuerdo a la dotación de éstos exigidos por la misma Ordenanza.
- Los proyectos de estacionamientos deberán cumplir lo dispuesto en los artículos 2.4.3 y 2.4.4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. Por último, los proyectos que cumplan alguna de las condiciones señaladas en el Reglamento del Sistema de Evaluación de Impacto Ambiental, y Ley 20.417, deberán hacer una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) o Evaluación Ambiental Estratégica (EAE), según corresponda y obtener resolución ambiental favorable, previo a la aprobación y entrega del permiso de edificación correspondiente por parte de la Dirección de Obras Municipales.

3.1.3 Localización y límites de las zonas Z-S

La normativa del uso del subsuelo está incluida en el Artículo 41 de la Ordenanza Local, “Zonas con Normas Conjuntas”, en el nuevo numeral 8.1 “Zonas de Subsuelo Z-S”. En dicho numeral se establecen las normativas para dichos espacios públicos las que también están sujetas al Artículo 21 de la Ordenanza Local.

Para cada una de las Zonas de uso de Subsuelo BNUP, se presentan los límites de su polígono y la situación que se aprueba en el plano normativo actualmente vigente, para lo cual se utilizara como base para su identificación el plano de uso de suelo PRLF-2/09.

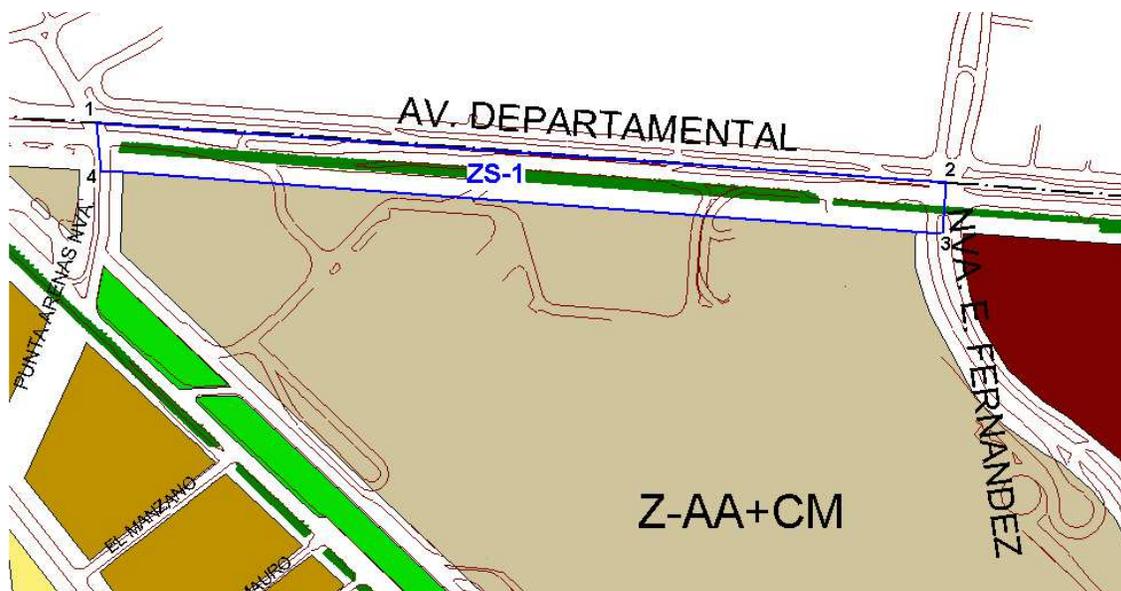
1. Zona Z-S1

La zona Z-S1 está emplazada en el eje de Departamental, junto a la estación Pedrero de la Línea 5 del metro y al Centro Comercial Florida Center. Este último genera una gran atracción de público producto de las grandes tiendas y el comercio localizado en su interior. Corresponde a una tipología de mall, que resuelve gran parte de sus estacionamientos en el interior, pero éstos no son suficientes para atender la demanda de otras actividades comerciales y de servicios del entorno. Paralelamente, tanto La Florida como la vecina comuna de Macul, cuentan con una normativa urbana que favorece la densificación y construcción en altura entorno a Av. Departamental, lo cual significa una demanda incremental de espacio vial, que a mediano plazo puede ser resuelta en estacionamientos subterráneos, considerando también la ejecución de dos importantes proyectos de Transantiago que se juntan en el nodo Vicuña Mackenna – Departamental. Por tanto, la Z-S1 corresponde a una de las zonas del sector centro, definidas para atender la demanda generada por la gran concentración de actividades comerciales, de servicios y obras viales.

Tabla 2. Límites de Z-S1

Punto	Descripción	Tramo	Descripción del tramo
1	Ubicado en la intersección del límite norte de la comuna y el eje de calle Punta Arenas	Puntos 1 – 2	Límite norte de la comuna que une los puntos 1 y 2
2	Ubicado en la intersección límite norte de la comuna y el eje de calle Exequiel Fernández	Puntos 2 – 3	Eje de calle Exequiel Fernández que une los puntos 2 y 3
3	Ubicado en la intersección del eje de calle Exequiel Fernández y la proyección de la Línea Oficial sur de Av. Departamental	Puntos 3 – 4	Línea Oficial sur de Av. Departamental que une los puntos 3 y 4
4	Ubicado en la intersección de la proyección de la LO sur de Av. Departamental y del eje de calle Punta Arenas	Puntos 4 – 1	Eje de calle Punta Arenas que une los puntos 4 y 1

Figura 1: Zona Z-S1 Situación que se aprueba. PRLF-2/12, Uso de Suelo.



Fuente: Planos PRLF-2/09

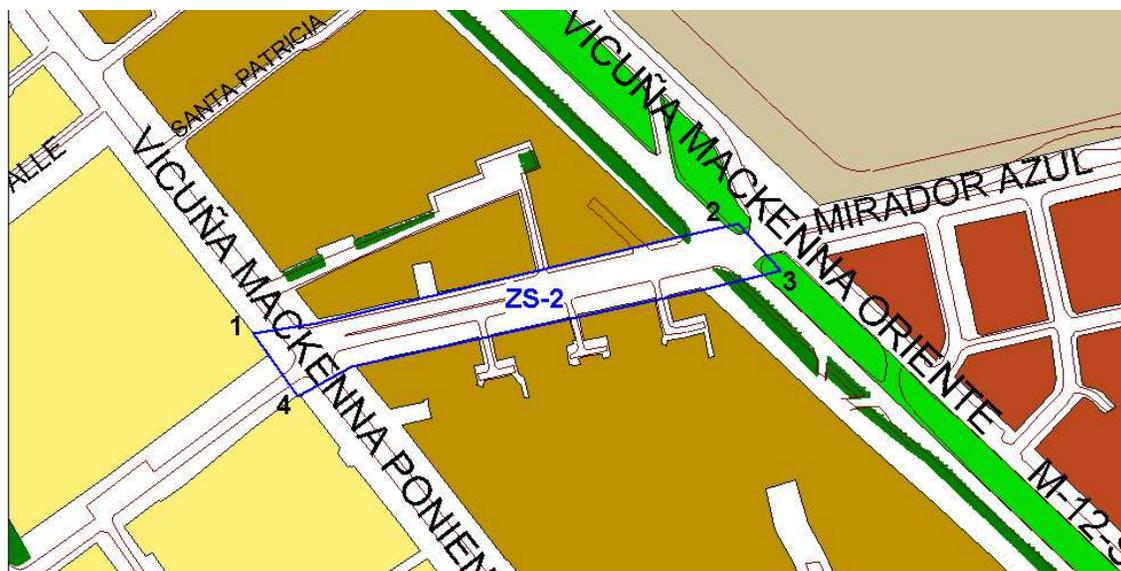
2. Zona Z-S2

La zona Z-S2 está localizada en calle Mirador Azul a la altura de la estación de metro del mismo nombre. Esta calle es una de las conexiones importantes entre Vicuña Mackenna Oriente y Poniente, lo cual genera un alto flujo vial proveniente de diversos sectores de la Comuna, con destino al sector Centro. La Zona Z-S2 se encuentra rodeada por zonas de alta densidad (Z-AA+CB/CM), en donde se favorece la localización de equipamiento y servicios en las plantas bajas y vivienda en altura. Ya se han construido algunos edificios de esta tipología, y se espera que progresivamente aumente este tipo de proyectos inmobiliarios. La Z-S2 está enclavada en la llamada Isla de la Zona Centro de la Comuna y ha sido definida para atender la demanda generada por la gran concentración de actividades comerciales y de servicios del entorno.

Tabla 3. Límites de Z-S2

Punto	Descripción	Tramo	Descripción del tramo
1	Ubicado en la intersección de la proyección de la Línea Oficial norte de calle Mirador Azul y Línea Oficial poniente de Av. Vicuña Mackenna Poniente	Puntos 1 – 2	Línea Oficial norte de calle Mirador Azul, que une los puntos 1 y 2
2	Ubicado en la intersección de la proyección de la Línea Oficial norte de calle Mirador Azul y el eje de Av. Vicuña Mackenna Oriente	Puntos 2 – 3	Eje de calle Vicuña Mackenna Oriente que une los puntos 2 y 3
3	Ubicado en la intersección Eje de calle Vicuña Mackenna Oriente y la proyección de la Línea Oficial sur de calle Mirador Azul	Puntos 3 – 4	Línea Oficial sur de calle Mirador Azul que une los puntos 3 y 4
4	Ubicado en la intersección del vértice norte del predio rol 59-1 y Línea Oficial poniente de Av. Vicuña Mackenna Poniente	Puntos 4 – 1	Línea recta que une los puntos 4 y 1

Figura 2: Zona Z-S2 Situación que se aprueba. PRLF-2/12, Uso de Suelo.



Fuente: Planos PRLF-2/09

3. Zona Z-S3

La zona Z-S3, está localizada en la calle Froilán Lagos Sepúlveda, entre Froilán Roa y Américo Vespucio, aledaña a los desarrollos inmobiliarios ubicados en el entorno del centro comercial Plaza Vespucio y la Estación de Metro Mirador Azul. Esta zona de subsuelo colinda con sectores residenciales que han experimentado muchos cambios de uso de suelo, producto de la localización cercana a grandes concentraciones de comercio y servicios. Asimismo enfrenta al predio en donde se construye el nuevo Hospital de la Florida (Zona ESP-2, en la Figura 3), el cual generará una demanda de estacionamientos intensa y permanente, además de comercio y servicios asociados al mismo, ya que se proyecta como el más moderno Hospital de la Zona Suroriente de Santiago.

Corresponde a una de las cuatro zonas Z-S, definidas para responder a la demanda generada por la dinámica inmobiliaria, comercial y de servicios del sector centro.

Tabla 4. Límites de Z-S3

Punto	Descripción	Tramo	Descripción del tramo
1	Ubicado en la intersección de la proyección de la Línea Oficial Norte de calle Froilán Lagos Sepúlveda y el eje de calle Nueva Uno	Puntos 1 – 2	Línea recta que une los puntos 1 y 2
2	Ubicado en la intersección de la proyección de eje de calle Nueva Uno y el deslinde sur del parque Ignacio Carrera Pinto	Puntos 2 – 3	Deslinde sur del parque Ignacio Carrera Pinto que une los puntos 2 y 3
3	Ubicado en la intersección de la proyección del deslinde sur del parque Ignacio Carrera Pinto y la Línea Oficial poniente de calle El Peumo	Puntos 3 – 4	Línea Oficial poniente de calle El Peumo que une los puntos 3 y 4
4	Ubicado en la intersección de la LO poniente de calle El Peumo y la Línea Oficial sur de calle Froilán Lagos Sepúlveda	Puntos 4 – 5	Línea Oficial sur de calle Froilán Lagos Sepúlveda que une los puntos 4 y 5
5	Ubicado en la intersección de la proyección de la Línea Oficial sur de calle Froilán Lagos Sepúlveda y el eje de calle Froilán Roa	Puntos 5 – 6	Eje de calle Froilán Roa que une los puntos 5 y 6
6	Ubicado en la intersección del eje de calle Froilán Roa y la proyección de la Línea Oficial norte de calle Froilán Lagos Sepúlveda	Puntos 6 – 1	Línea Oficial norte de calle Froilán Lagos Sepúlveda que une los puntos 6 y 1

Figura 3: Zona Z-S3 Situación que se aprueba. PRLF-2/12, Uso de Suelo.



Fuente: Planos PRLF-2/09

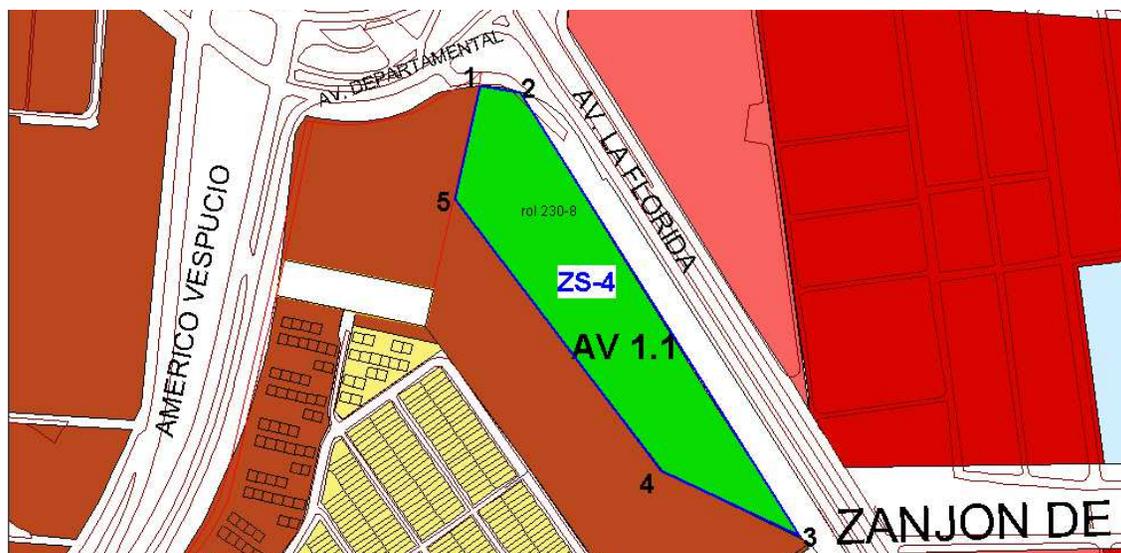
4. Zona Z-S4

La zona Z-S4, ubicada en el predio del Mercado de Abasto, en Av. La Florida (Parque Isabel Riquelme en la ordenanza Comunal) cercana a la estación de metro Macul de la Línea 4, es uno de los puntos de mayor concentración flujos de personas desde y hacia la zona sur oriente de la comuna. Esta localización coincide con la intersección de tres avenidas estructurantes del sector suroriente del Área Metropolitana de Santiago: Avenida la Florida que conecta las comunas de Puente Alto, Pirque y San José de Maipo con esta intersección, distribuyendo los flujos hacia el oriente por Américo Vespucio y hacia el norte por Avenida Macul; Avenida Américo Vespucio, que es la principal Circunvalación del Área Metropolitana de Santiago (AMS), y Avenida Departamental, que conecta el poniente del AMS con las comunas de La Florida, Peñalolén y Macul. Esta conectividad es reforzada por el Metro y el transporte público de superficie. Estas condiciones permiten establecer una alta demanda de estacionamientos en la zona.

Tabla 5. Límites de Z-S4

Punto	Descripción	Tramo	Descripción del tramo
1	Ubicado en la intersección del deslinde poniente del predio rol 230-8 y la Línea Oficial sur de Avenida Departamental	Puntos 1 – 2	Línea Oficial sur de Avenida Departamental que une los puntos 1 y 2
2	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial sur de Av. Departamental y Línea Oficial poniente de Av. La Florida	Puntos 2 – 3	Línea Oficial poniente de Av. La Florida que une los puntos 2 y 3
3	Ubicado en la intersección de Línea Oficial poniente de Av. La Florida y el deslinde sur de predio rol 230-8	Puntos 3 – 4	Deslinde sur de predio rol 230-8 que une los puntos 3 y 4
4	Ubicado en la intersección del deslinde sur de predio rol 230-8 y el deslinde surponiente del predio rol 230-8	Puntos 4 – 5	Deslinde surponiente del predio rol 230-8 que une los puntos 4 y 5
5	Ubicado en la intersección del deslinde surponiente de predio rol 230-8 y el deslinde poniente del predio rol 230-8	Puntos 5 – 1	Deslinde poniente del predio rol 230-8 que une los puntos 5 y 1

Figura 4: Zona Z-S4 Situación que se aprueba. PRLF-2/12, Uso de Suelo.



Fuente: Planos PRLF-2/09

5. Zona Z-S5

La zona Z-S5 es aledaña a la Manzana Municipal y cercana a la estación de metro Bellavista de La Florida (Estación de intercambio modal), incluyendo las calles Cabildo, un tramo de Av. Vicuña Mackenna Poniente comprendido entre Calvo Mackenna y Serafín Zamora, y un tramo de calle Serafín Zamora comprendido entre Vicuña Mackenna Poniente y Vicuña Mackenna Oriente. Está localizada en una de las concentraciones de comercio y servicios más antiguas del Centro de La Florida, teniendo conexión directa con la línea 5 del Metro. En este sector hay una alta demanda de estacionamientos, producto de los servicios aquí localizados.

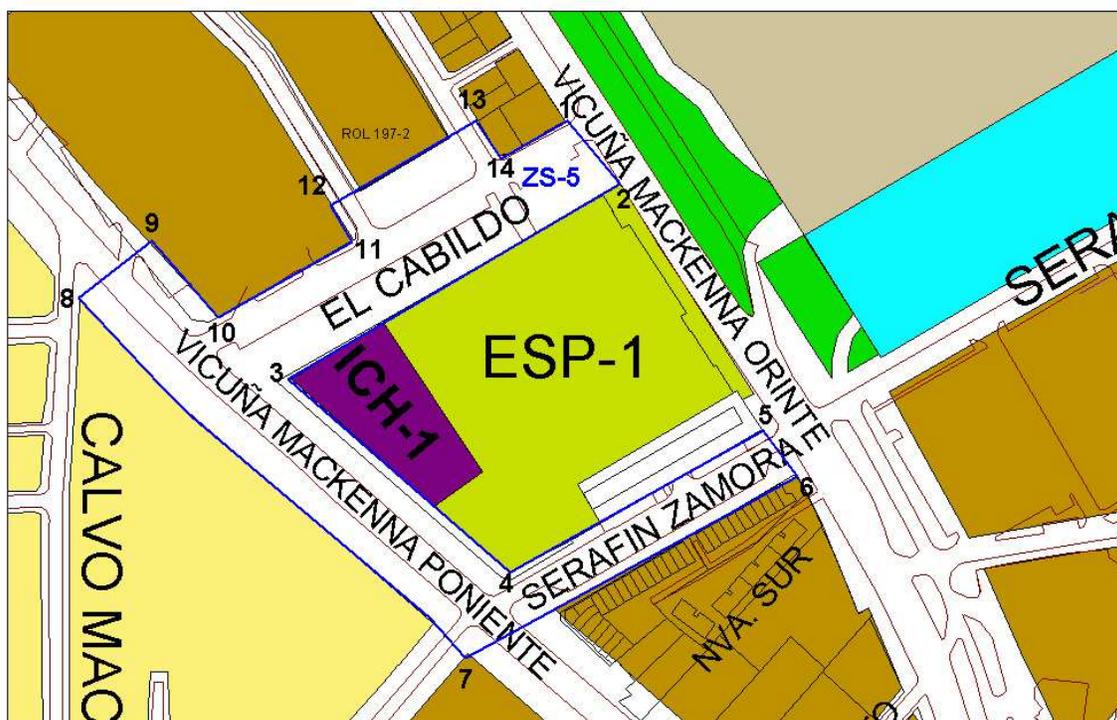
Se espera que la oferta de estacionamientos subterráneos favorezca el intercambio modal, porque las personas podrán dejar sus autos estacionados y hacer sus viajes hacia el centro de la ciudad en Metro. Esta oferta sería particularmente interesante para el desarrollo inmobiliario y para los habitantes del sector oriente de la Comuna.

Tabla 6. Límites de Z-S5

Punto	Descripción	Tramo	Descripción del tramo
1	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial norte de calle Cabildo y la Línea Oficial poniente de Av. Vicuña Mackenna Oriente	Puntos 1 – 2	Línea que une los puntos 1 y 2
2	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial poniente de Av. Vicuña Mackenna Oriente y Línea Oficial sur de calle Cabildo	Puntos 2 – 3	Línea Oficial sur de calle Cabildo que une los puntos 2 y 3
3	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial sur de calle Cabildo y la Línea Oficial oriente de Av. Vicuña Mackenna Poniente	Puntos 3 – 4	Línea Oficial oriente de Av. Vicuña Mackenna Poniente que une los puntos 3 y 4
4	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial oriente de Av. Vicuña Mackenna Poniente y la Línea Oficial norte de calle Serafín Zamora.	Puntos 4 – 5	Línea Oficial norte de calle Serafín Zamora que une los puntos 4 y 5
5	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial norte de calle Serafín Zamora y la Línea Oficial poniente de Av. Vicuña Mackenna Oriente	Puntos 5 – 6	Línea que une los puntos 5 y 6
6	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial sur de calle Serafín Zamora y la Línea Oficial poniente de Av. Vicuña Mackenna Oriente.	Puntos 6 – 7	Línea Oficial sur de calle Serafín Zamora y su proyección, que une los puntos 6 y 7
7	Ubicado en la intersección de la proyección de la Línea Oficial sur de calle Serafín Zamora y la Línea Oficial poniente de Av. Vicuña Mackenna Poniente	Puntos 7 – 8	Línea Oficial poniente de Av. Vicuña Mackenna Poniente que une los puntos 7 y 8
8	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial poniente de Av. Vicuña Mackenna Poniente y la Línea Oficial oriente de calle Calvo Mackenna	Puntos 8 – 9	Línea que une los puntos 8 y 9
9	Ubicado en la intersección de la línea perpendicular a la Línea Oficial poniente de Av. Vicuña Mackenna Poniente que nace en el punto 8, y la Línea Oficial oriente de Av. Vicuña Mackenna Poniente	Puntos 9 – 10	Línea Oficial oriente de Av. Vicuña Mackenna Poniente que une los puntos 9 y 10

Punto	Descripción	Tramo	Descripción del tramo
10	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial oriente de Av. Vicuña Mackenna Poniente y Línea Oficial norte de calle Cabildo	Puntos 10 – 11	Línea Oficial norte de calle Cabildo que une los puntos 10 y 11
11	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial norte de calle Cabildo y la Línea Oficial poniente de calle Pudeto.	Puntos 11 – 12	Línea Oficial poniente de calle Pudeto que une los puntos 11 y 12
12	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial poniente de calle Pudeto y la proyección del deslinde sur del predio rol 197-2	Puntos 12 – 13	Deslinde suroriente del predio rol 197-2 y sus proyecciones que unen los puntos 12 y 13
13	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial oriente de calle Bellavista y la proyección del deslinde sur del predio 197-2	Puntos 13 – 14	Línea Oficial oriente de calle Bellavista que une los puntos 13 y 14
14	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial oriente y la Línea Oficial norte de calle Cabildo	Puntos 14 – 1	Línea Oficial norte de calle Cabildo que une los puntos 14 y 1

Figura 5: Zona Z-S5 Situación que se aprueba. PRLF-2/12, Uso de Suelo.



Fuente: Planos PRLF-2/09

6. Zona Z-S6

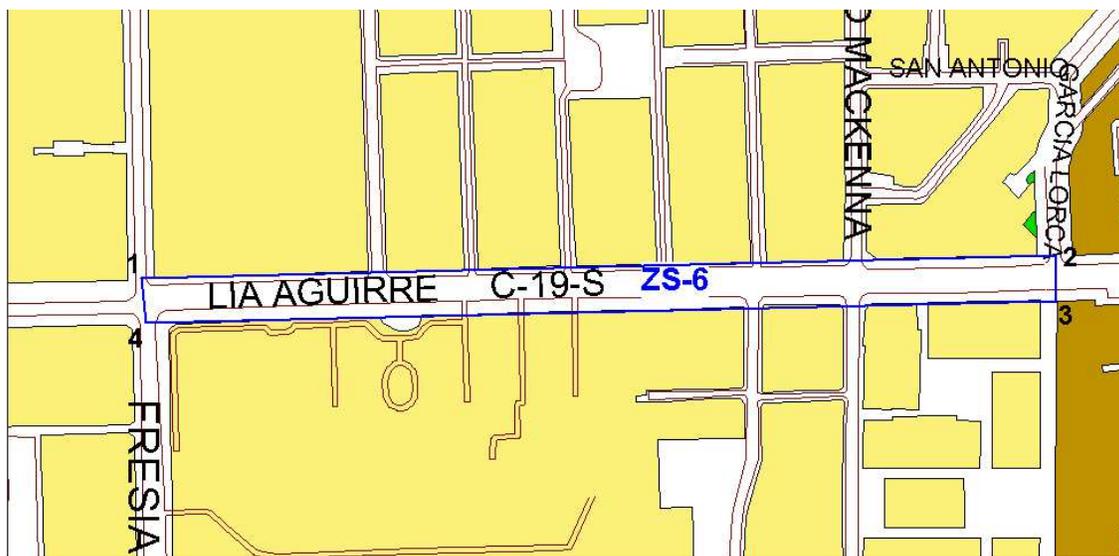
La zona Z-S6 se emplaza en la calle Lía Aguirre, en la zona poniente del sector centro comunal. Presenta una buena accesibilidad a las alternativas de transporte, comercio y servicios principalmente para las zonas residenciales de ese sector. Si bien en la actualidad el uso de la zona es mayoritariamente residencial, su emplazamiento en el Sector Centro de la comuna, y su buena conectividad con las comunas vecinas, potencia la eventual utilización como estacionamientos tanto para los habitantes de La Florida como de otras comunas que accedan desde el poniente, y se dirijan hacia los diversos servicios del sector. Esto en la actualidad se visualiza en la alta ocupación de las calles con autos estacionados, especialmente de fuera de la comuna lo que deteriora la calidad de los espacios públicos en superficie.

La Zona Z-S6 corresponde a una de las cuatro zonas Z-S (junto a zonas Z-S3, Z-S4 y Z-S7), definidas para responder a la demanda generada por la dinámica inmobiliaria, comercial y de servicios de la comuna.

Tabla 7. Límites de Z-S6

Punto	Descripción	Tramo	Descripción del tramo
1	Ubicado en la intersección de eje de calle Fresia y la proyección de la Línea Oficial norte de calle Lía Aguirre	Puntos 1 – 2	Línea Oficial norte de calle Lía Aguirre que une los puntos 1 y 2
2	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial norte de calle Lía Aguirre y el eje de calle García Lorca	Puntos 2 – 3	Proyección del eje de calle García Lorca que une los puntos 2 y 3
3	Ubicado en la intersección de la proyección del eje de Calle García Lorca y la Línea Oficial sur de calle Lía Aguirre	Puntos 3 – 4	Línea Oficial sur de calle Lía Aguirre que une los puntos 3 y 4
4	Ubicado en la intersección de la proyección de la Línea Oficial sur de calle Lía Aguirre y el eje de calle Fresia	Puntos 4 – 1	Eje de calle Fresia que une los puntos 4 y 1

Figura 6: Zona Z-S6 Situación que se aprueba. PRLF-2/12, Uso de Suelo.



Fuente: Planos PRLF-2/09

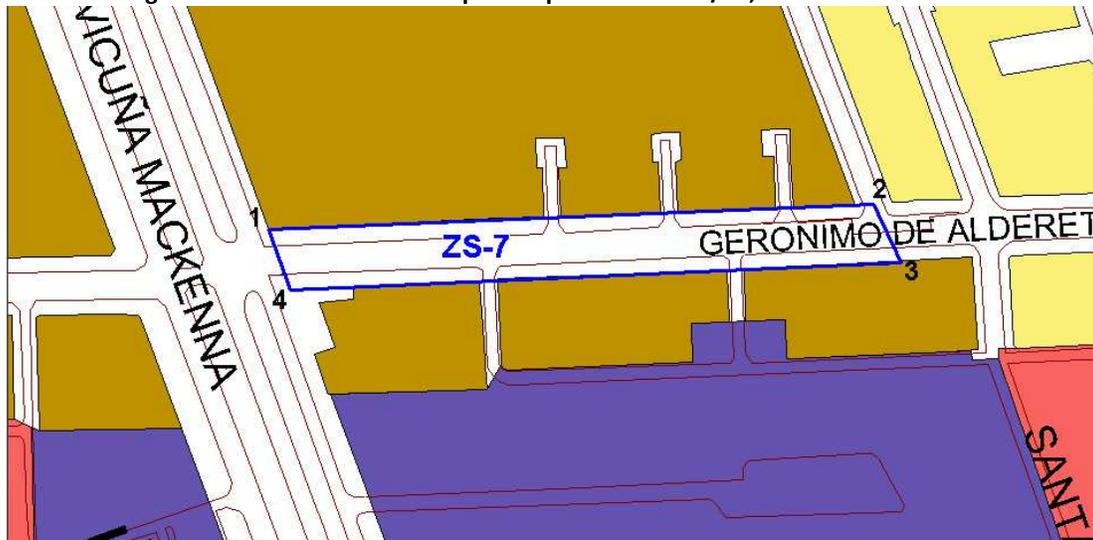
7. Zona Z-S7

La zona Z-S7, en la calle Gerónimo de Alderete, recibe gran parte de los flujos desde y hacia el sector sur oriente de la comuna, en el borde de extensas áreas residenciales. Este sector se caracteriza por diversas tipologías de edificación, pero todas en alta densidad, la mayoría de ellas originada en urbanizaciones de los años 80 y 90. Además de las zonas residenciales, que carecen de estacionamientos y por ello registran una alta ocupación de los espacios públicos con este fin, en este sector se encuentran colegios, centros médicos, y servicios que aseguran una importante demanda de estacionamientos. Corresponde a una de las cuatro zonas Z-S, definidas para responder a la demanda generada por la dinámica inmobiliaria, comercial y de servicios de su entorno.

Tabla 8. Límites de Z-S7

Punto	Descripción	Tramo	Descripción del tramo
1	Ubicado en la intersección de Línea Oficial oriente de Av. Vicuña Mackenna y la Línea Oficial norte de calle Gerónimo de Alderete	Puntos 1 – 2	Línea Oficial norte de Gerónimo de Alderete que une los puntos 1 y 2
2	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial norte de calle Gerónimo de Alderete y el eje de Calle Nueva	Puntos 2 – 3	Proyección del eje de calle Nueva que une los puntos 2 y 3
3	Ubicado en la intersección de la proyección del eje de Calle Nueva y la Línea Oficial sur de calle Gerónimo de Alderete	Puntos 3 – 4	Línea Oficial sur de calle Gerónimo de Alderete que une los puntos 3 y 4
4	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial sur de calle Gerónimo de Alderete y la Línea Oficial oriente de Av. Vicuña Mackenna	Puntos 4 – 1	Eje de calle Fresia que une los puntos 4 y 1

Figura 7: Zona Z-S7 Situación que se aprueba. PRLF-2/12, Uso de Suelo.



Fuente: Planos PRLF-2/09

8. Zona Z-S8

La zona Z-S8 se localiza en calle Enrique Olivares frente al Estadio Bicentenario Municipal, el cual ha sido recientemente remodelado, con una superficie de pasto sintético de 10.513 m², cumpliendo con todos los estándares FIFA, lo cual asegura la posibilidad de realizar partidos nacionales e internacionales en este lugar. En este Estadio se realizó la Copa Mundial Femenina de Fútbol Sub-20 en el año 2008. El predio tiene en total, 3,2 hectáreas y colinda con varias canchas que pertenecen a la Contraloría General de la República, por lo que se integra a un equipamiento deportivo de carácter intercomunal. La accesibilidad al conjunto se garantiza por la Avenida Enrique Olivares, la cual es bidireccional y comunica Av. Vicuña Mackenna con Av. La Florida.

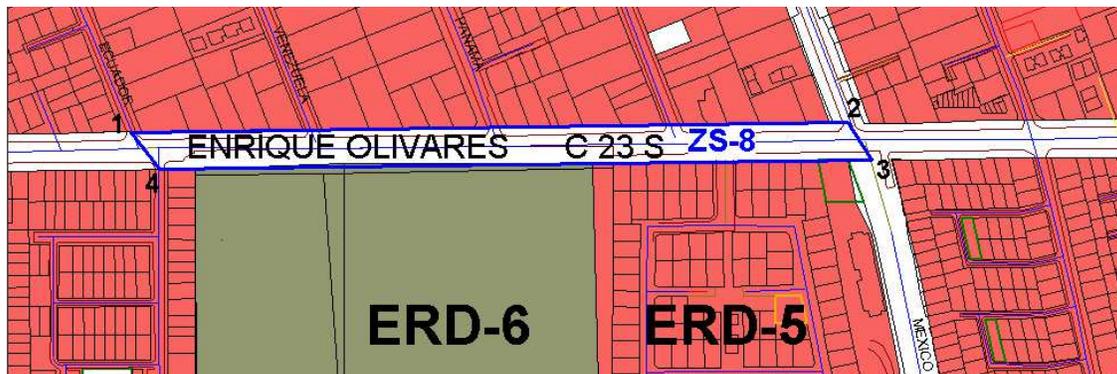
Adicionalmente, la comuna de La Florida tiene un importante déficit de espacios públicos por lo que el estadio, no solo será útil para el desarrollo de actividades deportivas, sino además, sociales y culturales. Hasta el momento se han realizado numerosos conciertos y funciones de teatro en este espacio, con gran afluencia de público.

Todo ello genera una demanda agregada de estacionamientos que puede ser atendida en el subsuelo. La Z-S8 corresponde a una de las tres zonas de uso del subsuelo localizadas en el sector sur de la comuna, entre sus dos principales avenidas: La Florida y Vicuña Mackenna.

Tabla 9. Límites de Z-S8

Punto	Descripción	Tramo	Descripción del tramo
1	Ubicado en la intersección de la proyección del eje de calle Ecuador hacia el sur y la Línea Oficial norte de calle Enrique Olivares	Puntos 1 – 2	Línea Oficial norte de calle Enrique Olivares y su proyección que une los puntos 1 y 2
2	Ubicado en la intersección de la proyección de la Línea Oficial norte de calle Enrique Olivares y el eje de calle México	Puntos 2 – 3	Eje de calle México que une los puntos 2 y 3
3	Ubicado en la intersección del eje de calle México y la proyección de la Línea Oficial sur de calle Enrique Olivares	Puntos 3 – 4	Línea Oficial sur de calle Enrique Olivares y su proyección hasta el eje de calle México, que une los puntos 3 y 4
4	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial sur de calle Enrique Olivares y la proyección del eje de calle Ecuador hacia el sur	Puntos 4 – 1	Proyección del eje de calle Ecuador que une los puntos 4 y 1

Figura 8: Zona Z-S8 Situación que se aprueba. PRLF-2/12, Uso de Suelo.



Fuente: Planos PRLF-2/09

9. Zona Z-S9

La zona Z-S9 está localizada en calle Santa Amalia perpendicular a Avenida la Florida, y responde a la expansión de comercio y servicios en este sector. En dicha intersección se han localizado diversos supermercados y comercio anexo, además de conectar con nuevas urbanizaciones en el sector oriente de la Comuna, que acceden por calle Santa Amalia. La esquina se ha visto dinamizada por el comercio y la afluencia de público de las zonas residenciales contiguas, favoreciendo la localización de nuevos equipamientos y servicios, los cuales utilizan las aceras y calzadas para estacionar.

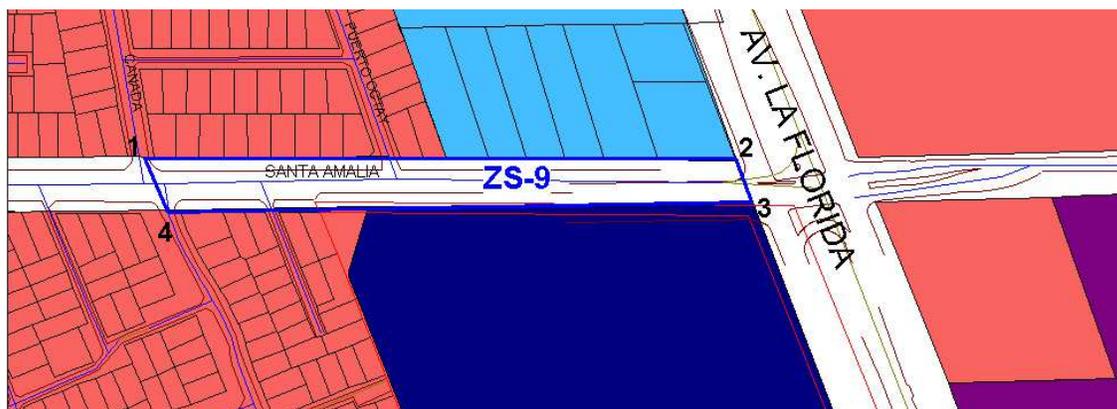
Se proyecta que esta demanda puede crecer en el futuro, justificando la localización de una zona Z-S en las inmediaciones.

La Z-S9 corresponde a una de las tres zonas de uso del subsuelo localizadas en el sector sur de la comuna, entre las avenidas La Florida y Vicuña Mackenna.

Tabla 10. Límites de Z-S9

Punto	Descripción	Tramo	Descripción del tramo
1	Ubicado en la intersección del eje de calle Canadá y la proyección de la Línea Oficial norte de calle Santa Amalia	Puntos 1 – 2	Línea Oficial norte de calle Santa Amalia que une los puntos 1 y 2
2	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial norte de calle Santa Amalia y Línea Oficial poniente de Av. La Florida	Puntos 2 – 3	Proyección de la Línea Oficial poniente de Av. La Florida que une los puntos 2 y 3
3	Ubicado en la intersección de la LO poniente de Av. La Florida y la Línea Oficial sur de calle Santa Amalia	Puntos 3 – 4	Línea Oficial sur de calle Santa Amalia que une los puntos 3 y 4
4	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial sur de calle Santa Amalia y la proyección del eje de calle Canadá	Puntos 4 – 1	Proyección del eje de calle Canadá que une los puntos 4 y 1

Figura 9: Zona Z-S9 Situación que se aprueba. PRLF-2/12, Uso de Suelo.



Fuente: Planos PRLF-2/09

10. Zona Z-S10

La zona Z-S10 está localizada en calle Trinidad Oriente con Av. Vicuña Mackenna, a la altura de la estación de metro Trinidad. La presencia de la estación de metro, genera condiciones apropiadas para vitalizar el sector al permitir estacionamientos y otros equipamientos ligados al servicio, el comercio y la cultura, junto con la posibilidad de utilizar el estacionamiento para que los usuarios del transporte público, puedan dejar su vehículo y continuar el viaje a su destino en metro.

Corresponde a una de las tres zonas de uso del subsuelo localizadas en el sector sur de la comuna, entre sus dos principales avenidas: La Florida y Vicuña Mackenna.

Tabla 11. Límites de Z-S10

Punto	Descripción	Tramo	Descripción del tramo
1	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial oriente de Av. Vicuña Mackenna y la Línea Oficial norte de calle Trinidad Oriente	Puntos 1 – 2	Línea Oficial norte de calle Trinidad Oriente que une los puntos 1 y 2
2	Ubicado en la intersección de la proyección de la Línea Oficial norte de calle Trinidad Oriente y el eje de la calle San Andrés	Puntos 2 – 3	Proyección del eje de la calle San Andrés que une los puntos 2 y 3
3	Ubicado en la intersección de la proyección del eje de la calle San Andrés y Línea Oficial sur de calle Trinidad Oriente	Puntos 3 – 4	Línea Oficial sur de calle Trinidad Oriente que une los puntos 3 y 4
4	Ubicado en la intersección de la Línea Oficial sur de calle Trinidad Oriente y la Línea Oficial oriente de Av. Vicuña Mackenna	Puntos 4 – 1	Proyección de la Línea Oficial oriente de Av. Vicuña Mackenna que une los puntos 4 y 1

Figura 10: Zona Z-S10 Situación que se aprueba. PRLF-2/12, Uso de Suelo.



Fuente: Planos PRLF-2/09

3.2 Adecuación de la Ordenanza Local a las disposiciones de la O.G.U.C.

3.2.1. Características de las normas vigentes respecto de tipos y escalas de equipamientos

En materia de regulación de usos de suelo, las directrices vigentes al momento de estudio y aprobación del Plan Regulador Comunal de La Florida correspondían a las definiciones y criterios establecidos en la Política Nacional de Desarrollo Urbano.

En lo sustancial, el modelo para la regulación de los usos de suelo contenido en la Política Nacional recomendaba que los instrumentos de planificación disminuyeran las restricciones a los usos de suelo con el propósito de facilitar las decisiones del mercado en cuanto a la búsqueda de localizaciones para el desarrollo de las actividades económicas, propiciándose la mayor mixtura posible entre diversas actividades. Para que esta política armonizara con el objetivo de preservar la calidad urbanística y ambiental de la ciudad, se estableció una escala en tres niveles para clasificar las actividades de acuerdo a los impactos que cada actividad puede provocar sobre el entorno y las demás actividades, a saber, nivel vecinal, comunal, e intercomunal o regional.

En concordancia con los lineamientos indicativos contenidos en la Política Nacional, el Plan Regulador Comunal en su artículo 23, define y clasifica los equipamientos en los destinos de salud, educación, seguridad, culto, cultura, organizaciones comunitarias, áreas verdes, deportes, esparcimiento y turismo, comercio minorista, servicios públicos, servicios profesionales y servicios artesanales. Respecto al ámbito de acción del equipamiento, éste se clasifica en: escala intercomunal, metropolitana, comunal y vecinal.

El artículo 24 la Ordenanza Local indica los usos de suelo por Tipo y Escala, criterio a partir del cual se especifica para cada una de las 11 diferentes "Áreas de usos de suelo" detalladas en el artículo 36, cuáles son los usos preferentes, complementarios y actividades prohibidas en el territorio comunal. La clasificación de las actividades o usos de suelo por tipo y escala no sólo se aplica para los efectos de la regulación de usos en las diferentes áreas en que se divide el territorio comunal sino que también organiza la regulación de otros aspectos tales como las definiciones contenidas en el artículo 7, las distancias para adosamiento descritas en el artículo 12, las normas de estacionamientos contenidas en el artículo 15, normas específicas sobre usos de suelo contenidas en los artículos 19 al 33, 36, 38 y el artículo 40 que contiene normas por áreas de usos de suelo, el artículo 41 que contiene las regulaciones para 15 zonas con normas conjuntas de edificación y usos de suelo.

En resumen, de los 44 artículos que forman el cuerpo de la Ordenanza Local, son 19 los que emplean las definiciones y clasificaciones de usos de suelo contenidas en el marco regulatorio vigente al momento de aprobación del plan el año 2001 y que deben ser modificados en la presente Modificación de Plan regulador Comunal, para adecuarse a las condiciones estipuladas en la actual O.G.U.C.

3.2.2. Contenidos de la Adecuación

Los artículos modificados para adecuarlos a las actuales disposiciones de la OGUC y el tenor de cada modificación, se exponen en los párrafos siguientes.

1. Modificación del Artículo 7 “Glosario”: se eliminan las definiciones de “Centro de Reparación Automotor” y “Centro de Servicio Automotriz”.
Se modifica la definición de “Planta de Revision Tecnica”
2. Modificación del Artículo 12 “Adosamientos”: se elimina la frase que condiciona el distanciamiento y se agrega la frase, “aplicará O.G.U.C.” en su lugar.
3. Modificación del Artículo 15 “Estacionamientos”: Se actualiza la exigencia de estacionamientos para discapacitados, según la dotación total de estacionamientos, en conformidad a los establecidos en el Art.2.4.2 de la OGUC. Por otra parte, se modifican los cuadros de exigencias de estacionamientos por actividad, reclasificando los tipos y clases de equipamiento conforme a las definiciones de la OGUC.
4. Modificación del Artículo 19 “Usos de Suelo Permitidos y Prohibidos”: se elimina la referencia a la Política Nacional de Desarrollo Urbano, DS N°31 de 1985, que se encuentra derogado.
5. Artículo 20 “Cambios de destino en Edificaciones Existentes”: Se incorpora el concepto de “actividad” y se elimina la exigencia de emplazamiento frente a una vía colectora.
6. Modificación del Artículo 21 “Espacio Público”: se reemplaza completamente este Artículo porque contiene definiciones obsoletas. Se incorpora una nueva definición, conforme al Artículo 2.1.30 de la OGUC. Asimismo se establece que las conexiones sobre o bajo el espacio público entre predios privados se podrán autorizar conforme a los artículos 2.6.3. y 2.7.2 de la OGUC; todo conforme lo permite el Art. 36º de la Ley Orgánica Constitucional de Municipalidades N° 18.695 y sus modificaciones, según lo interpreta el numeral 2º del ORD. N° 0104, DDU 163 de 15/03/06.

Se incluye explícitamente el subsuelo del espacio público, señalando que es posible edificar en el subsuelo de los espacios públicos localizados en la zona Z-S, graficada en los planos PRLF-1/09 Y PRLF-2/09, cumpliendo con las condiciones señaladas en el numeral 8 del artículo 41 de la misma Ordenanza Local.
7. Derogación del Artículo 23 “Equipamiento” y Artículo 24 “Uso de Suelo por Tipo y Escala”: ambos contienen clasificaciones desactualizadas de equipamientos y usos de suelo en general. Ambas clasificaciones se ajustarán a las establecidas por la OGUC por tanto no se definen en el Plan regulador Comunal. Las restricciones y prohibiciones para los diferentes tipos de uso de suelo, en sus respectivas escalas son establecidas en el Artículo 40 “Usos de Suelo Permitidos y Prohibidos”.
8. Derogación de los artículos 26, 27, 28, 30 y 31 referidos a actividades específicas: Los artículos 26 “Comisarías, Subcomisarías, Tenencias y Bomberos”, 27 “Salas Cuna y Jardines Infantiles”, 28 “Oficinas Profesionales”, 30 “Capillas de Escala Vecinal” y 31 “Gimnasios y Piscinas Públicas” contenían normas específicas para estas actividades, las cuales han quedado obsoletas. Estas actividades se incluyen en la nueva clasificación de los equipamientos por tipo y escala, conforme a la clasificación de la OGUC. Su localización estará definida por la escala y las normas específicas de las Zonas de Uso de Suelo que se definen en el Artículo 40 de la Ordenanza Local.

9. Modificación del Artículo 32 “Establecimientos de venta minorista de combustibles líquidos o gas, Centros de Reparación Automotor y Estaciones de Servicio Automotor”, cambiando el encabezado por “Centro de Servicio Automotor y Establecimientos de Venta Minorista de Combustibles Líquidos”, conforme a las nuevas definiciones contenidas en el PRMS. Asimismo se establece que estas actividades “deberán regirse por las normas de la zona donde se emplace el predio y por la normativa vigente referente a esta materia”
10. Modificación del Artículo 33 “Uso del Suelo Industrial Inofensivo y de Almacenamiento”: este artículo se reemplaza completamente, actualizando sus definiciones y normas generales. El nuevo artículo incorpora la definición de “Actividades Productivas” y señala que en el territorio comunal, las actividades industriales, de almacenamiento y/o de impacto similar al industrial se regirán por lo establecido en el Capítulo 6° del Plan Regulador Metropolitano de Santiago y Capítulo 3.1 artículo 3.1.1.3 letra b y Capítulo 3.2 artículo 3.2.1, incisos 2º y 3º; Título 4, Capítulo 14 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones; artículos 82 al 88 del Código Sanitario (D.S. N° 725, Salud - y sus modificaciones posteriores), y todas las normas técnicas atinentes a la materia.
11. Modificación del Artículo 34 “Zonas”: se modifica el nombre y sigla de los equipamientos recreacionales y deportivos ERD, por “Zonas de equipamiento Deporte ED”.
12. Modificación del Artículo 35 “Áreas características de Edificación”: se modifica el cuadro respectivo en la fila 16, incorporando el cambio de la zona E-A11 (Cimet Sindelen) modificando el nombre de la zona por 12. E-A1 y su edificación complementaria como Aislada y Pareada.
13. Modificación del Artículo 36 “Áreas de Usos de Suelo”: se reemplaza la tabla existente por una nueva Tabla actualizada en función de la adecuación a la OGUC. Los límites de las Áreas de Uso de Suelo se establecen en el Plano PRLF-2.
14. Modificación del artículo 38 “Zonas con Normas de Edificación y Uso del Suelo Conjunta”: se modifica la tabla contenida en este artículo actualizando los conceptos de “equipamiento”, “actividad” y “espacio público”.
15. Modificación del Artículo 39 “Condiciones de Edificación”: En este artículo se establecen las condiciones de edificación en cada una de las Zonas de Uso de Suelo del PRC. Se modifica la redacción del artículo señalando que “los usos de suelo del tipo Equipamiento de las escalas indicadas en el artículo 2.1.36 de la OGUC deberán cumplir con las condiciones que se indican en la siguiente tabla:

Condiciones	Equipamiento Mayor	Equipamiento Mediano	Equipamiento Menor	Equipamiento Básico
Subdivisión Predial Mínima	300 m ²			
Coeficiente de Ocupación de Suelo	0,6	0,6	0,6	0,6
Coeficiente de Constructibilidad	3	2	1,5	1,2

Finalmente, se reemplazan las tablas con las condiciones de edificación para todas las áreas de uso de suelo, en función de la adecuación a la OGUC, en particular se establecen las normas para los equipamientos y actividades productivas cuando corresponde, sin establecer diferencias según las escalas (intercomunal, comunal y vecinal).

16. Modificación del Artículo 40 “Usos de Suelo Permitidos y Actividades Prohibidas”: en este artículo se concentra la parte sustancial de la Adecuación a la OGUC, ya que se reemplazan las antiguas tablas de usos permitidos y prohibidos, por tablas con una clasificación actualizada de Tipos y Clases de de Uso de Suelo. Esta reclasificación lleva a la eliminación de algunas Zonas de Uso de Suelo (U-EC2, U-ER y U-lec), que se diferenciaban sólo en la prohibición de algún tipo específico de actividad. Las nuevas tablas se ajustan a las definiciones de los Artículos 2.1.24 al 2.1.36 de la OGUC.
17. Modificación del Artículo 41 “Zonas de normas conjuntas”: se modifica la clasificación de los Usos de suelo permitidos y Actividades prohibidas en estas zonas, conforme a las definiciones de los Artículos 2.1.24 al 2.1.36 de la OGUC. Se cambia el concepto de “Porcentaje de ocupación de suelo” por “Coeficiente de Ocupación de Suelo” y se reemplaza el guarismo correspondiente para expresarlo como coeficiente. Se reemplaza la denominación de “Zonas de Equipamiento Recreacional y Deportivo, ERD” por “Zonas de Equipamiento Deporte, ED”. Se cambia la denominación “Zonas de Resguardo de Equipamiento de Infraestructura” por “Zonas de resguardo de Infraestructura”.

Además se reemplaza el cuadro de “Usos de suelo permitidos” en el numeral 3.1 para la zona ESP-1, Manzana Cívica.

En el numeral 8 de este Artículo, se especifica que se denominarán como PLAZAS sólo aquellos terrenos, que definidos o no en los planos respectivos, hayan sido cedidos como Bienes Nacionales de Uso Público de acuerdo a la normativa vigente.

Del mismo modo, se incorpora un numeral 8.1 donde se especifica la normativa que regirá a las zonas de uso del subsuelo Z-S.

En el numeral 9 “Zonas del Sector Centro”, se actualiza el cuadro de actividades prohibidas de acuerdo a los tipos de usos de suelo establecidos por la OGUC.

3.3. Modificaciones en la zonificación (PRLF-1/09 y PRLF-2/09)

Las modificaciones contenidas en este capítulo se refieren a cambios de uso de suelo y en las normas de edificación en Inmuebles de Conservación Histórica (ICH) y Equipamiento Recreacional y Deportivo (ERD). Además, se incluyen iguales modificaciones a predios específicos que se encuentran zonificados de manera incoherente con su actual situación. Los casos son los siguientes: la Población 3 de Mayo, Población la Higuera, el Área Verde de Av. Tobalaba con calle María Angélica, la manzana ubicada entre las calles Baltazar, Diagonal Gaspar, Julio Vildósola y Walker Martínez, el predio ubicado en la calle Oscar Bohme #1161, el predio rol 3726-1 de calle Central # 715 y dos predios de calle Strauss (Tabla 14).

En este capítulo se presenta la situación normativa vigente, según los planos PRLF-1/09 y PRLF-2/09 y la situación después de la modificación, según los planos PRLF-1/12 Edificación y PRLF-2/12 Usos de Suelo, que forman parte de la presente Modificación del Plan Regulador Comunal.

Los casos incluidos en estas modificaciones se resumen en la tabla 12 y en las siguientes páginas se presentan los fundamentos y alcances de cada modificación específica.

Tabla 12. Áreas de modificación en los planos PRLF-1 Edificación y PRLF-2 Uso de Suelo vigentes

Tipo de zona	Zonas específicas por modificar
Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)	1. ICH-3 Capilla Santa Irene
	2. ICH-4 Seminario Misional Verbo Divino
	3. ICH-8 Casa Antigua de Fundo
	4. ICH-16 Casa Quinta
Otras áreas sujetas a modificación	1. Población 3 de Mayo
	2. Población La Higuera
	3. Área Verde Avenida Tobalaba con calle María Angélica
	4. Manzana comprendida entre las calles Baltazar – Diagonal 7. Gaspar – Julio Vildósola – Walker Martínez
	5. Predio Oscar Bohme # 1161
	6. Predio rol 3726-1, Calle Central # 715
	7. Predios Calle Strauss
	8. Predio CIMET-SINDELEN
Equipamiento Recreacional y Deportivo (ERD)	1. ERD-7 Ex Club de Tiro al Vuelo Lo Curro

3.3.1. Inmuebles de Conservación Histórica (ICH)

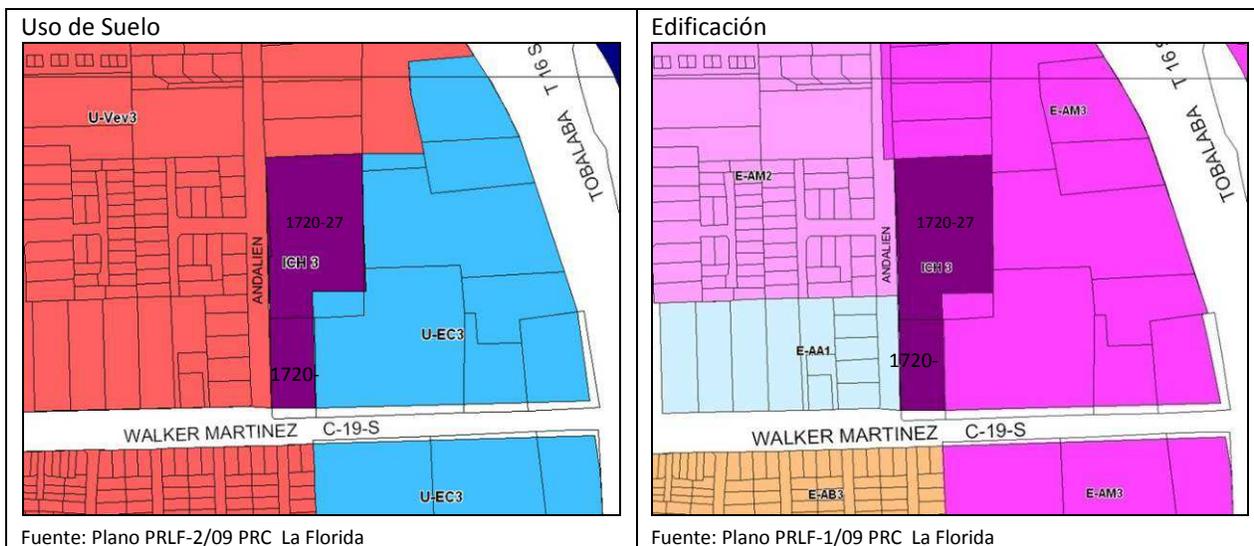
La presente modificación incluye cuatro inmuebles de conservación histórica: ICH-3 Capilla Santa Irene, ICH-4 Seminario Misional del Verbo Divino, ICH-8 Casa Antigua de Fundo e ICH-16 Casa Quinta. Estos inmuebles están normados por el artículo 60 de La Ley General de Urbanismo y Construcciones y por la Ordenanza del Plan Regulador de La Florida, los cuales buscan asegurar la protección y preservación de los mismos. La normativa propuesta en cada caso persigue, asegurar la aplicación de la norma de protección a los inmuebles que tienen valor patrimonial como edificación, desafectando la fracción no edificada de los predios, o las construcciones anexas de los mismos, que no pueden ser mejoradas ni modificadas por estar gravadas, lo cual impide a los propietarios tener un buen control sobre su inmueble, principalmente en términos económicos y de mantención, ya que en la mayoría de los casos, es este el factor determinante en el deterioro progresivo de las construcciones y sus entornos, para los cuales se propone aplicar la misma normativa de los predios aledaños, evitando así, distorsiones en los barrios donde se encuentran estos inmuebles.

1. ICH-3 Capilla Santa Irene.

La Capilla Santa Irene se localiza en el predio rol 1720-27. La zona gravada como ICH corresponde a los predios rol 1720-27 y 1720 de calle Andalién, con una superficie total de 11.028 m². Esta capilla pertenece a la Congregación Bienaventurada de la Virgen María y su emplazamiento se encuentra asociada a los dos predios mencionados. El predio rol 1720-27 actualmente tiene uso educacional y en el predio rol 1720 se emplaza la vivienda del noviciado y la Capilla Santa Irene.

De acuerdo al estudio de terreno realizado, se comprobó que la zona gravada como ICH tiene una superficie de 11.028 m², mientras que el edificio de la Capilla corresponde a sólo 168 m². Esto indica que la superficie real del inmueble de conservación histórica es mucho menor a la considerada en el PRC vigente.

Figura 11: ICH-3. Situación normativa vigente.

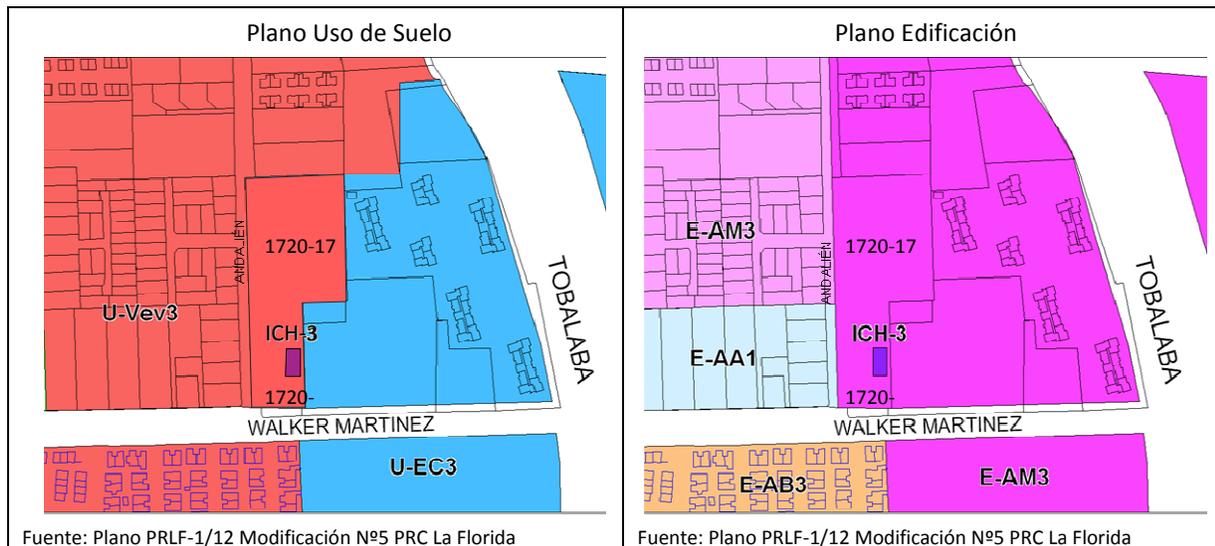


En consideración a la situación expuesta se propone la siguiente modificación:

Se propone para el predio rol 1720-27 y parte del predio rol 1720- la zona U-Vev3 de uso de suelo que resguarda el uso preferentemente residencial y además, da cabida al desarrollo de equipamiento de nivel local y comunal restringido, lo cual permite la permanencia del colegio existente.

Respecto a las condiciones de edificación se propone asimilarlo a la zona EAM-3, que permite edificaciones de altura y densidad media (10,5 metros). Esto se fundamenta en su localización, próxima a calle Walker Martínez.

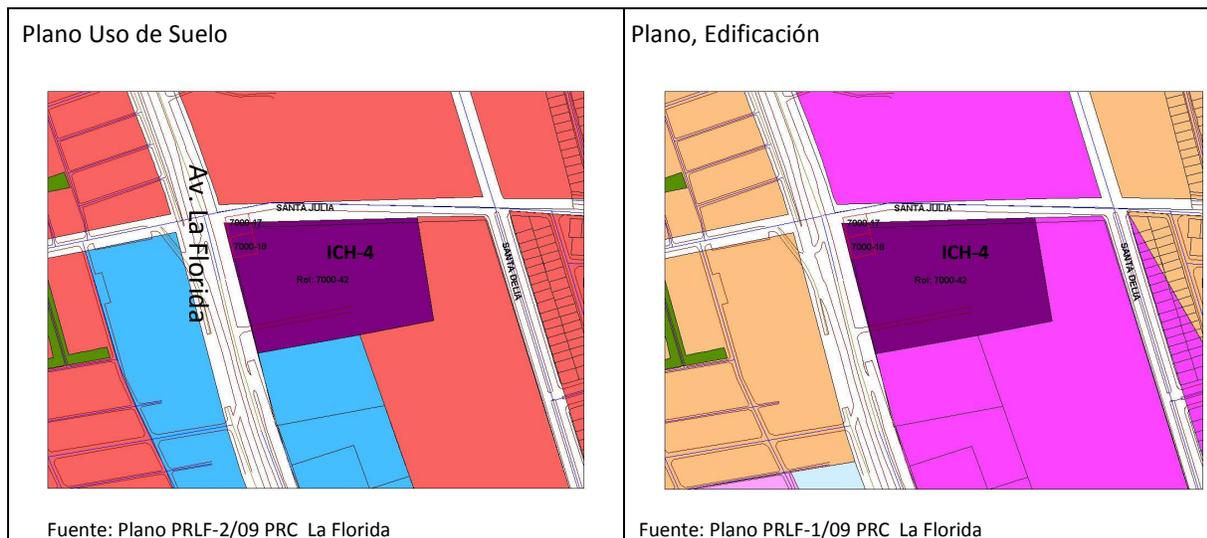
Figura 12: ICH-3. Situación que se aprueba.



2. Zona ICH-4 Seminario Misional Verbo Divino

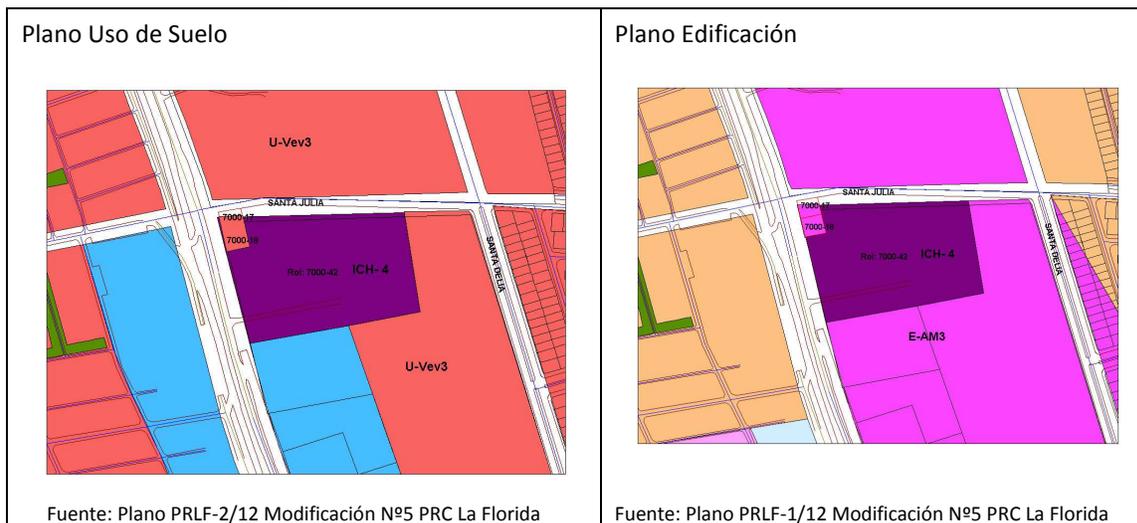
En la normativa vigente la Zona ICH-4 incluye tres predios, localizados en la intersección de Avenida La Florida con calle Santa Julia, hacia el oriente de la citada avenida. En el PRC vigente se gravaron tres predios como Inmueble de Conservación Histórica, asignándoles la Zona ICH-4 Seminario Misional Verbo Divino. Sin embargo, sólo uno de ellos (el de mayor superficie) corresponde efectivamente a la situación que se quiere conservar, mientras que los dos predios restantes, de menor tamaño, no pertenecen al mismo propietario y no contienen inmuebles que ameriten su conservación. Adicionalmente, uno de los predios es completamente afectado por el ensanche de calle Santa Julia, que ha sido incluida en la vialidad estructurante metropolitana, como avenida Troncal (código T10S) por el PRMS. La situación vigente se grafica en la siguiente Figura.

Figura 13: Zona ICH-4 Situación normativa vigente



La Modificación propuesta consiste en cambiar la designación de inmueble de Conservación Histórica a los dos predios que no contienen las edificaciones de valor patrimonial. La nueva condición normativa se grafica en la siguiente figura, y corresponde a la Zona U-Vev3 de uso de suelo y a la Zona E-AM3 de edificación.

Figura 14: Zona ICH-4 Situación normativa que se aprueba



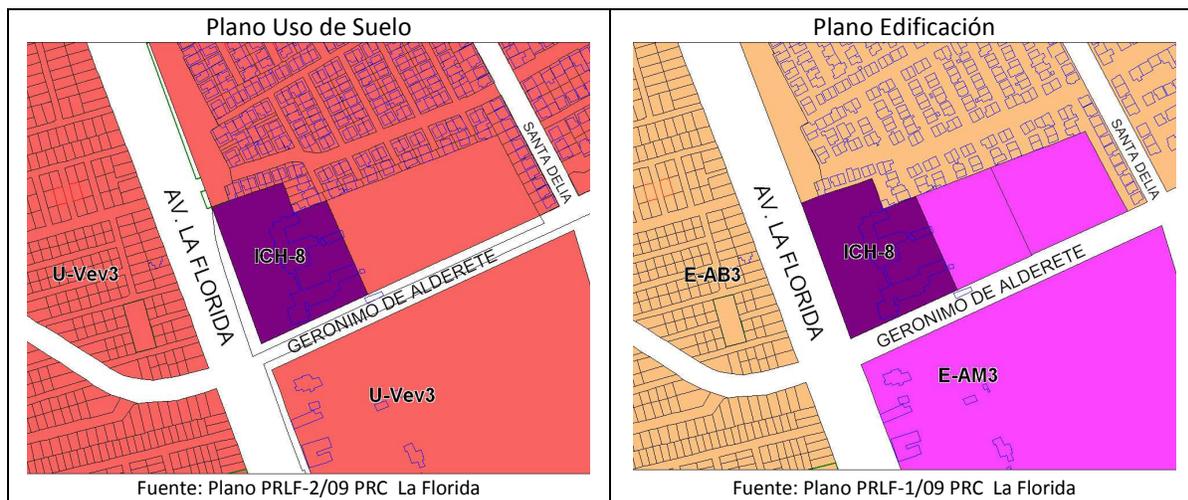
3. ICH-8 Casa Antigua de Fundo.

El ICH-8 Casa Antigua de Fundo, se localiza en la intersección de Av. La Florida con Gerónimo de Alderete y corresponde a una superficie de 11.591 m² del predio rol 7000-24. Este inmueble fue una casa patronal, que ha tenido uso comercial por más de 20 años, y ha tenido importantes modificaciones en su estructura y fachada.

Por este motivo, el valor patrimonial de la edificación es casi inexistente, situación que ha sido reforzada por el Informe Técnico DEPA N°16/2007 de la Dirección de Arquitectura del MOP, el cual señala que el inmueble carece totalmente de calidad arquitectónica, por lo que se debe eliminar su gravamen y otorgarle condiciones de uso de suelo y de edificación de acuerdo a su emplazamiento.

A continuación se muestran los límites de la Zona ICH-8 y el contexto normativo, correspondiente a la situación vigente.

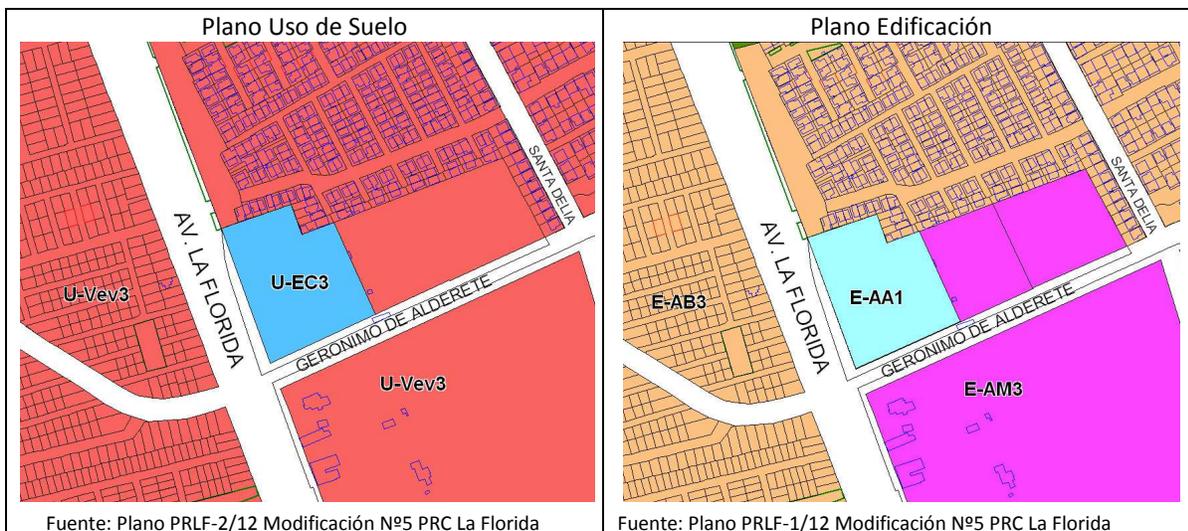
Figura 15: ICH-8. Situación normativa vigente.



En consideración a la situación actual de este inmueble, se proponen modificar su calificación normativa. El predio actualmente identificado como ICH-8, se integra a la zona de uso de suelo U-EC3, que autoriza proyectos de vivienda, comercio y servicios permitiendo favorecer el sector y ser un complemento para el área habitacional circundante.

En cuanto a las condiciones de edificación, considerando el emplazamiento y extensión del predio, se proponen condiciones del área E-AA1, que permite la edificación de hasta 22 metros de altura, lo que potencia el desarrollo inmobiliario del predio.

Figura 16: ICH-8. Situación que se aprueba.

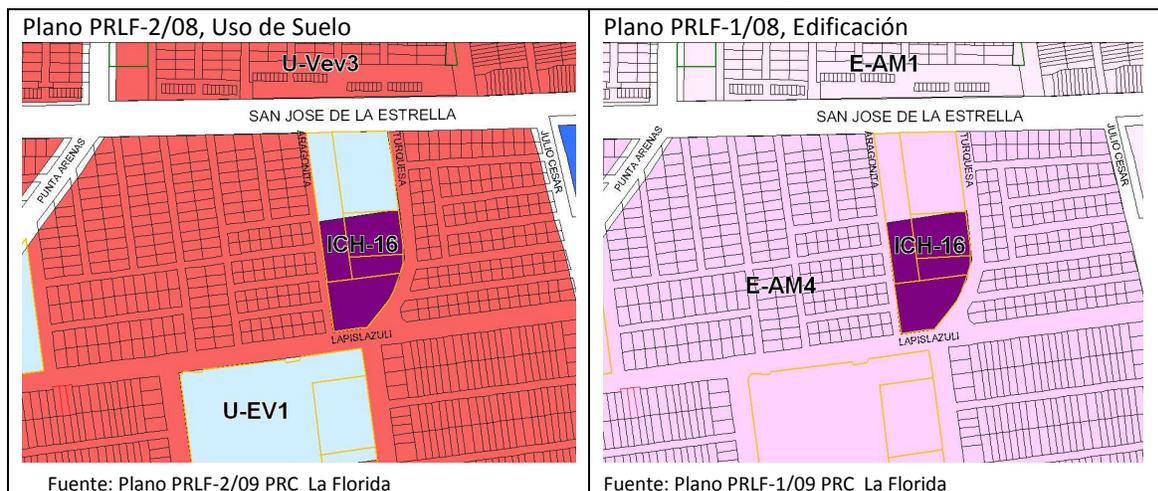


4. ICH-16 Casa Quinta.

La Casa Quinta del CENFA se ubica en el sector sur poniente de la comuna en un área de equipamiento y áreas verdes entre las calles Turquesa, Lapislázuli y Aragonita que incluye una superficie de 4.310,17 m² perteneciente a dos predios (3321-1 y sin número rol). La edificación está emplazada en una zona habitacional de viviendas sociales, en medio de un predio que tiene equipamientos deportivos y áreas verdes. La superficie correspondiente a la Zona ICH-16 es de 4.310,17 m² y la edificación misma ocupa 289,48 m².

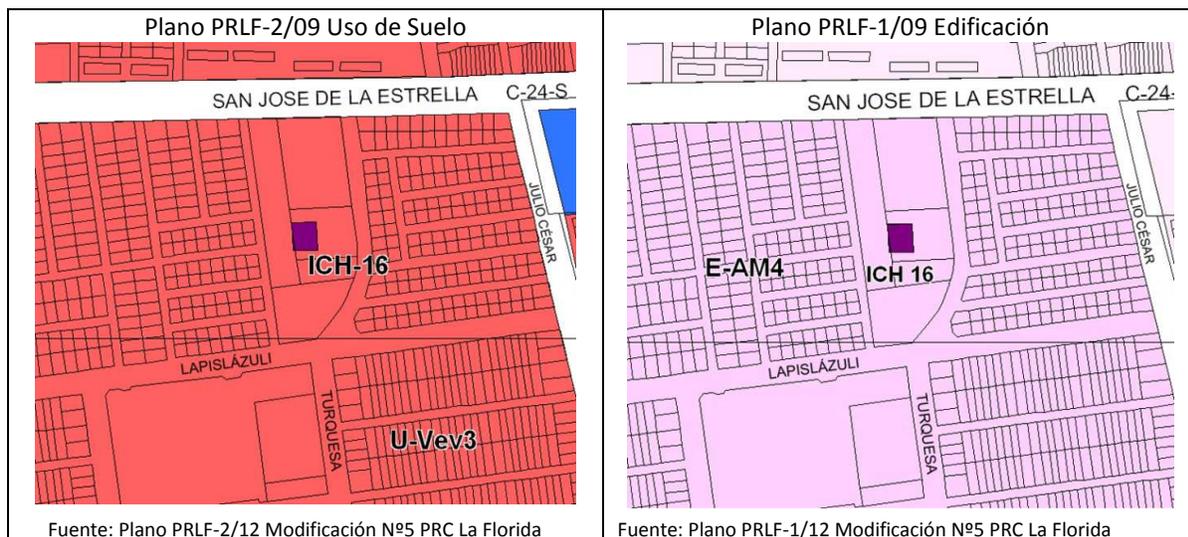
Dada esta situación, no corresponde que la superficie total se encuentre gravada como inmueble de conservación histórica, ya que incluye al equipamiento que rodea a la Casa Quinta. Además es importante eliminar el gravamen al área que no corresponde al inmueble, ya que el predio es requerido para ampliar los equipamientos existentes o construir nuevos, situación que hoy requiere de una larga tramitación.

Figura 17: ICH-16. Situación normativa vigente.



En función de los antecedentes expuestos se propone la siguiente modificación normativa: Se mantiene la norma de protección en la superficie correspondiente al inmueble de conservación histórica, la cual permanece como Zona ICH-16. Para el resto de los predios, se propone como uso de suelo las condiciones de la zona U- Vev3, referidas al uso preferente de vivienda, con equipamiento vecinal 3. Asimismo, las condiciones de edificación deben ser asimiladas a su entorno, estas corresponden a la zona E-AM4 que permite una altura y densidad media (11,4 metros).

Figura 18: ICH-16. Situación que se aprueba.



3.3.2. Otras áreas sujetas a modificación

En este apartado se exponen los antecedentes de otras áreas sujetas a modificación, en esta oportunidad se está actualizando la normativa vigente, por una que resguarde de manera coherente las actividades o usos actuales de esas áreas. (Tabla 13).

Tabla 13. Zonas por modificar y su normativa vigente

Predio	Normativa vigente	
	Uso de Suelo	Edificación
1. Población 3 de Mayo	U-Vev2	E.AB-1
2. Población La Higuera	U-Vev4	E.AB-1
3. Área Verde Tobalaba con María Angélica	AV-1.1	AV-1.1
4. Manzana Baltazar-Diagonal Gaspar-Julio Vildósola-Walker Martínez	Z-AM	Z-AM
5. Predio Oscar Bohme #1161	No tiene	No tiene
6. Predio rol 3726-1, Calle Central #715	PL	PL
7. Predios Calle Strauss	PL	PL
8. Predio CIMET-SINDELEN	U-lec	E-AI1

Fuente: PRC vigente La Florida

Las condiciones actuales son las siguientes: La zona U-Vev2 corresponde a un área residencial que privilegia la vivienda y permite equipamiento vecinal, generando espacios de esparcimiento y cubriendo necesidades en salud y educación. La zona Z-AM, corresponde a la zonificación del sector centro de la comuna, la cual reúne las condiciones de uso de suelo y de edificación, permitiendo viviendas unifamiliares de altura baja y viviendas multifamiliares de alturas medias y altas. La edificación E.AB-1 corresponde a zonas donde sólo se permite una densidad habitacional muy baja en predios de amplia superficie con el fin de resguardar las características del paisaje y de la vegetación.

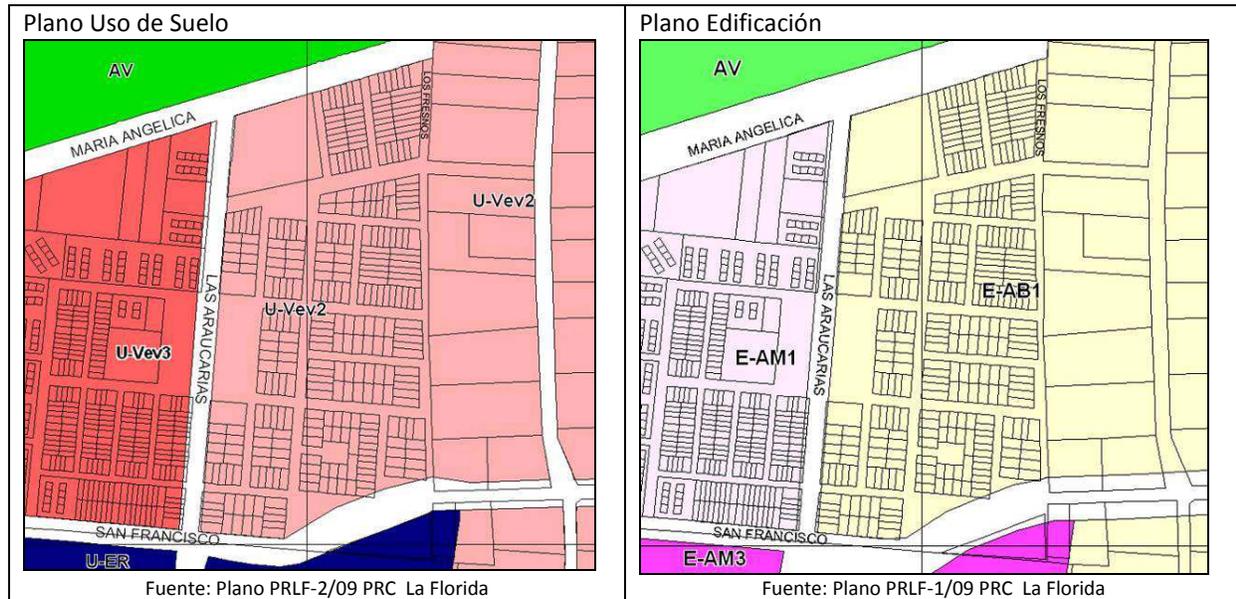
La zona PL incluye las áreas verdes que son plazas, hoy constituidas como tales mediante cesión a Bien Nacional de Uso Público y las superficies de terreno que han sido entregadas al Bien Nacionales de Uso Público y se rigen por el Artículo 21 de la Ordenanza Local. Éste señala que en los BNUP no se podrá efectuar construcciones a menos que sean necesarios para complementar su uso específico, en este caso proyectos que sean acordes con el área verde como pérgolas, fuentes de agua o juegos infantiles, siempre y cuando sólo ocupen hasta el 5% de la superficie total del predio.

La zona AV corresponde a la zona de equipamiento de áreas verdes definidas por el PRC como “áreas verdes de uso público o privado, que pueden acoger actividades recreacionales, deportivas, de culto, culturales, científicas, de esparcimiento y de turismo a aire libre”. En esta categoría se incluyen dos áreas definidas por el PRC (Parque Panul y Parque La Salle) y las zonas “AV5, Área Verde Ex - pozo de Áridos” y “AV6, Área Verde en Zona de Pendiente”. Cabe mencionar en este punto que los parques Panul y La Salle se encuentran normados por nuestro PRC con uso de suelo área verde, y han sido calificados como Parques Intercomunales por sus dimensiones, mas no por el PRMS. Su uso de suelo ha sido precisado como “Área Verde Privada” y las disposiciones normativas aplicables a ellos son las contenidas en el artículo 2.1.31 de la O.G.U.C., según Oficio Ordinario N° 5034 del 23 de enero de 2009, de la SEREMI de Vivienda y Urbanismo en donde se concluye que ambos parques no se encuentran afectos a Declaratoria de Utilidad Pública por lo cual no corresponde asignarle normas mediante la modificación al art. N° 59 ni mediante la presente modificación al PRC. La modificación hace referencia a una zona AV-1.1, Parques Intercomunales. En las siguientes páginas se exponen los antecedentes y la solución propuesta de cada caso.

1. Población 3 de Mayo.

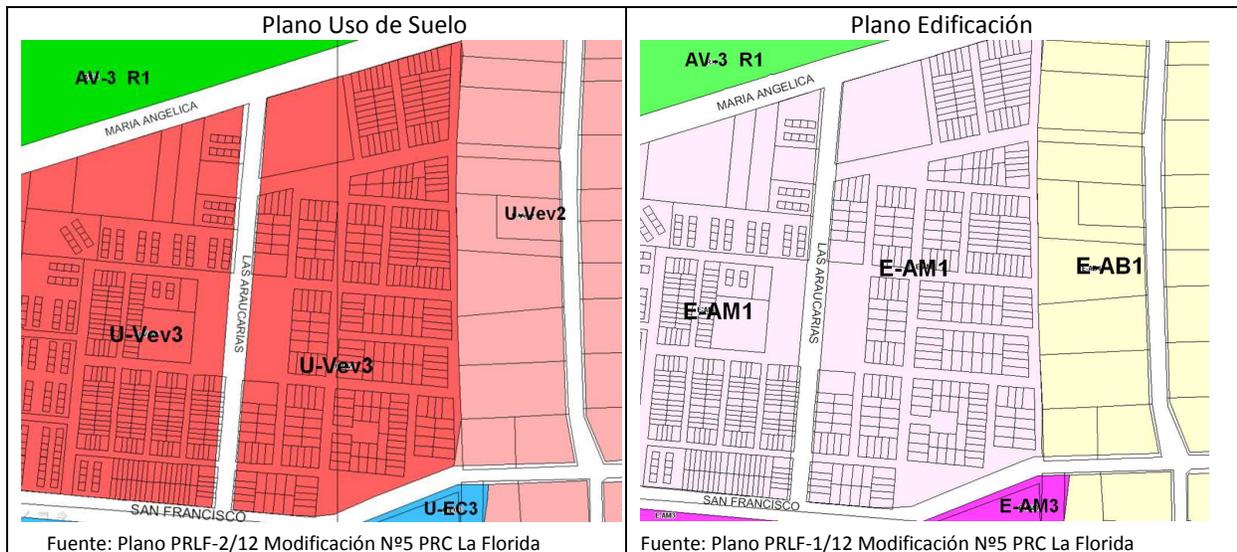
Este proyecto habitacional se comenzó a construir en 1993 y tiene una superficie total habitacional de 184.892 m², la superficie de equipamiento es de 25.465 m², y la superficie de áreas verdes es de 112.425 m². El conjunto se construyó en tres etapas y las características de edificación y tipo de viviendas (sociales) son las mismas para el loteo completo, lo que no justifica mantener distintas condiciones normativas para una parte del conjunto. Esta situación se constató en terreno, por lo que se propone homogeneizar las normas de uso de suelo y de edificación al loteo completo. La normativa que debe ser modificada corresponde a la tercera etapa, la emplazada al oriente del proyecto, que se localiza entre las calles Las Araucarias, María Angélica, Los Fresnos y San Francisco, que actualmente tiene uso del suelo U-Vev2 y permite el uso preferencial de vivienda y equipamiento. En cuanto a la edificación, la zona corresponde a E-AB1, de baja densidad con superficies prediales mayores, con el fin de mantener las características del paisaje y la vegetación. Sin embargo, estas condiciones no son coincidentes con el tipo de urbanización existente.

Figura 19: Población 3 de Mayo. Situación normativa vigente.



En consideración a los antecedentes expuestos se incluye a la Población 3 de Mayo, las mismas condiciones normativas de de las poblaciones aledañas (Etapas I y II del loteo). De esta forma el uso de suelo debe ser U-Vev3 condición que resguarda la vida residencial prohibiendo el equipamiento (servicios y comercio) y sus condiciones de edificación, deben asimilarse a la zona E-AM1, que permite densificar las viviendas sociales.

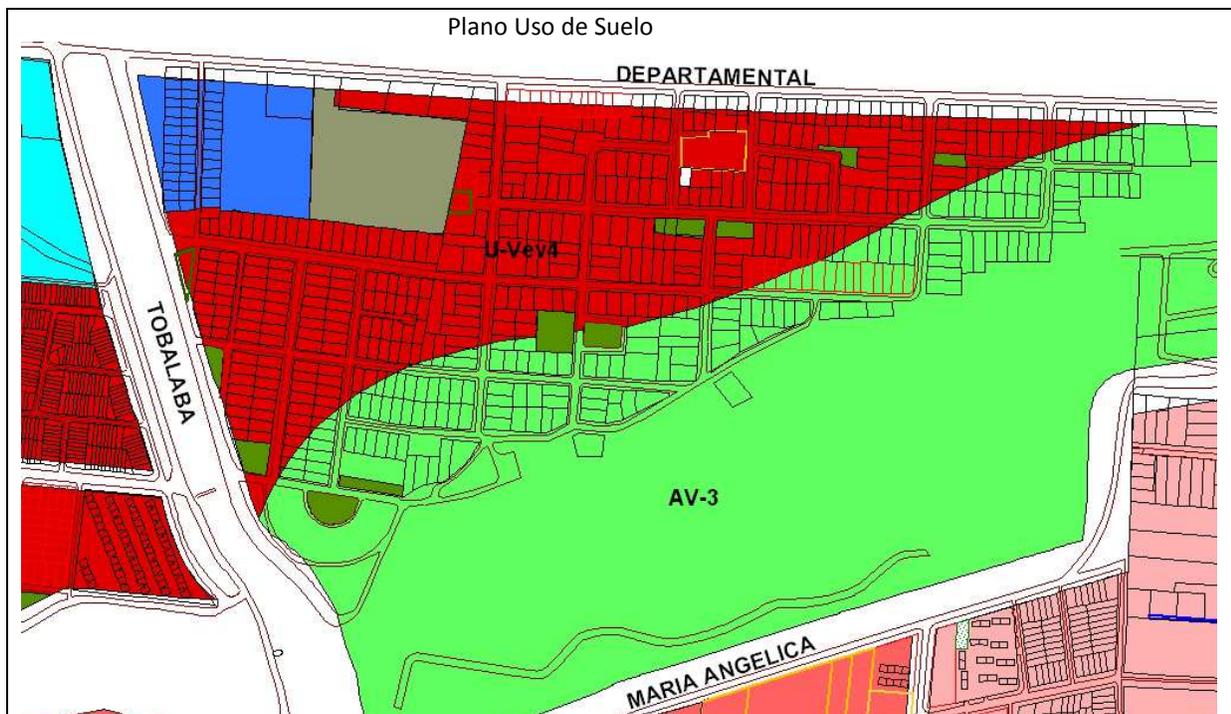
Figura 20: Población 3 de Mayo. Situación que se aprueba.



2. Población La Higuera

El conjunto se construyó en una primera etapa con casetas sanitarias que cuentan con RS 37 del 21 de abril de 1986. La segunda etapa corresponde al loteo “Población La Higuera” del cual solo se cuenta un expediente de Urbanización 98U/79 las características de edificación y tipo de viviendas (sociales) son las mismas para ambas etapas del loteo. La normativa que debe ser modificada corresponde al sector descrito para la zona: Av. Departamental por el norte, Av. Tobalaba por el poniente, y el borde límite sur-oriente de la zona de restricción de la quebrada de Macul. Dicha área actualmente tiene uso del suelo U-Vev4 y permite el uso preferencial de vivienda y equipamiento. En cuanto a la edificación, la zona corresponde a E-AB1, de baja densidad con superficies prediales mayores, con el fin de mantener las características del paisaje y la vegetación. Sin embargo, estas condiciones no son coincidentes con el tipo de urbanización existente. Por tal razón no se justifica mantener esta condición normativa, tomando en cuenta el tipo de vivienda que ahí se emplaza, sin poder regularizar, sus ampliaciones, ni construcciones nuevas, a esto se suma la problemática que presenta la mayoría de las viviendas en su estructura causada por la presencia de termitas en el sector.

Figura 21: Población La Higuera. Situación actual.



Fuente: Plano PRLF-2/09 PRC La Florida

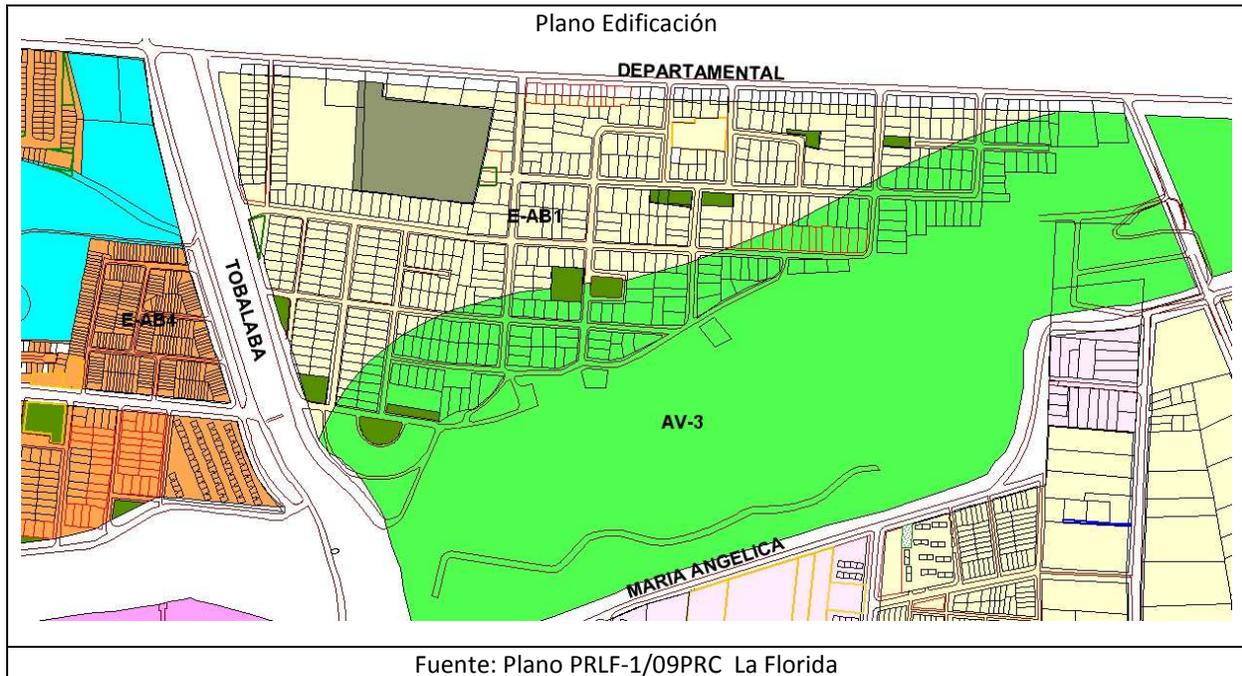
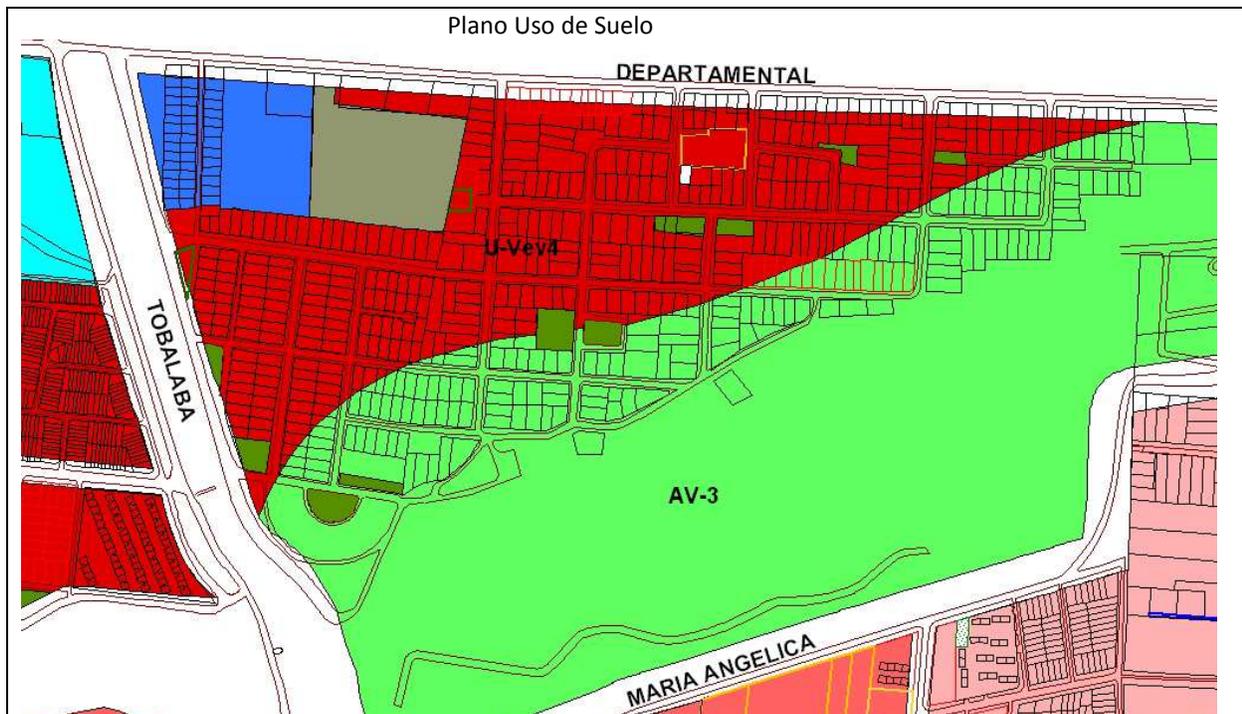
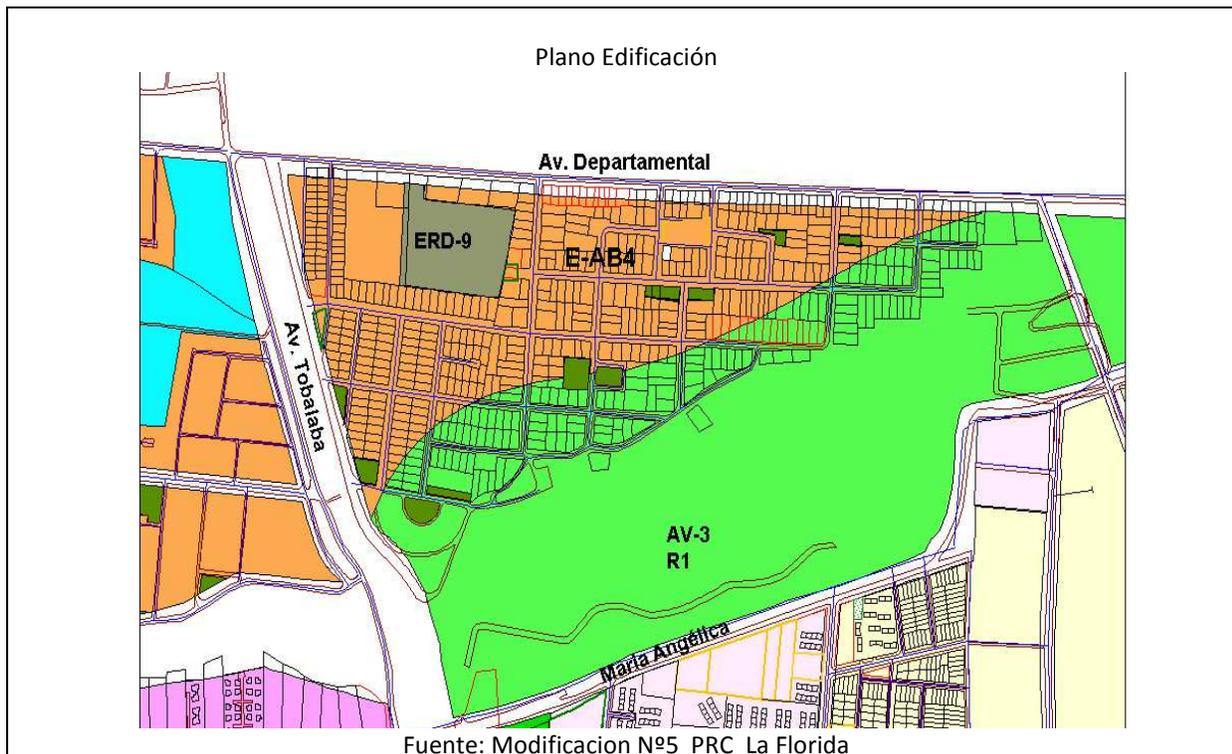


Figura 22: Población La Higuera. Situación propuesta.





Esta situación fue revisada en terreno, y en este proceso de modificación del Plan regulador Comunal, se reitera la necesidad de cambiar las Normas de Edificación E.AB-1 establecidas para el Loteo La Higuera, así como se ha solicitado el cambio para el Loteo Tres de Mayo. Es importante señalar que dicho Loteo, cuya naturaleza es indiscutiblemente de tipo social de nivel precario, está considerado en el plano de Uso de Suelo, como U-Vev4, situación que en todos los casos similares se asocia a E.AB-4.

Por lo tanto lo solicitado no es otra cosa que reparar un error que se arrastra desde la generación de este Plan Regulador.

En consideración a los antecedentes expuestos se incluye la Población la Higuera y Ampliación la Higuera, en la zona anteriormente descrita, al cambio de normativa de las poblaciones aledañas. De esta forma el uso de suelo se mantiene como U-Vev4 condición que permite la vivienda y equipamiento de barrio. En cuanto a sus condiciones de edificación, se debe asimilar a la zona E-AB-4, que permite densificar las viviendas sociales.

3. Área Verde Av. Tobalaba con María Angélica.

El predio rol 6100-15, con dirección en calle San Francisco N° 3520, es propiedad privada. Se encuentra erróneamente gravado como área verde en el Plan regulador vigente (AV-1). Por este motivo es que se debe modificar su zonificación, considerando para ello su emplazamiento en avenida Tobalaba y las condiciones de uso y de edificación de su entorno. Se propone la siguiente modificación normativa: respecto al uso de suelo, se incluye el predio en la zona U-EC1 de equipamiento comunal, que privilegia la instalación de equipamiento e infraestructura prohibiendo actividades como estadio, cementerio, cárceles, talleres molestos, entre otros.

En la Figura se puede apreciar que el equipamiento propuesto es un complemento al área habitacional adyacente. En cuanto a las condiciones de edificación se debe aprovechar su localización cercana a una vía principal, por esto se incluye en la zona E-AM3 que permite mayores alturas para la construcción, acorde con la normativa del entorno inmediato de Avenida Tobalaba.

Figura 23: Área Verde de Av. Tobalaba con María Angélica. Situación normativa vigente.

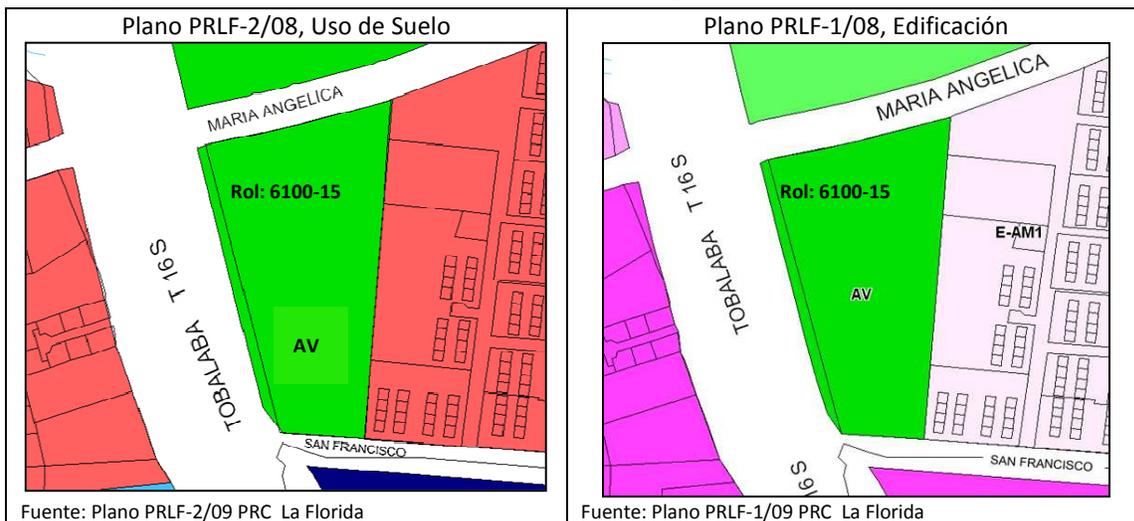
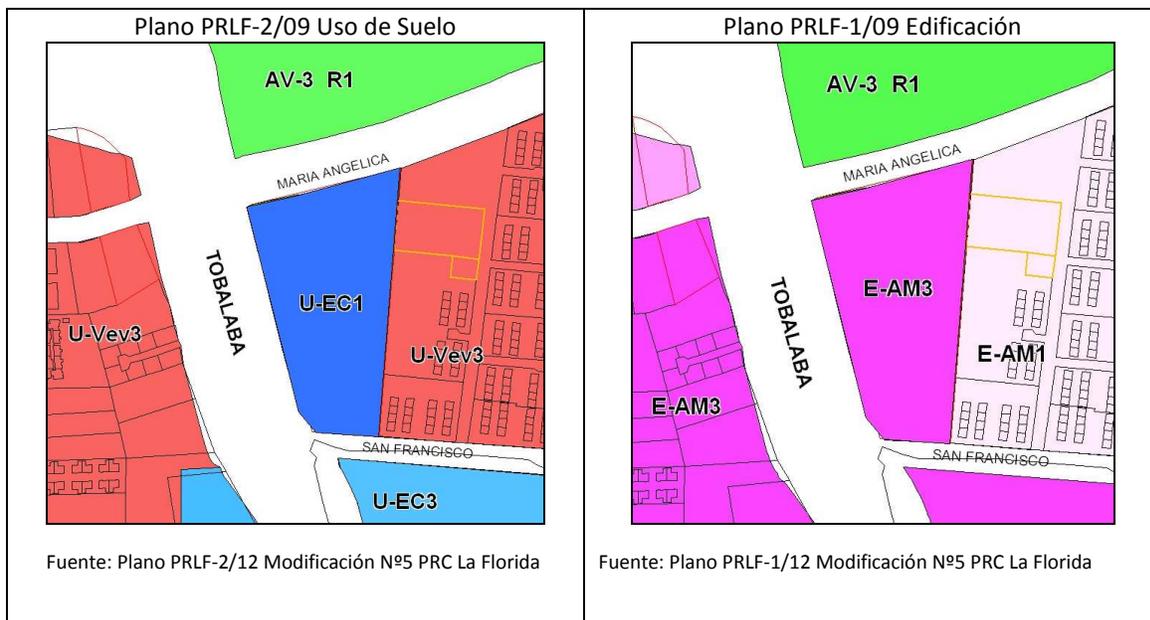


Figura 24: Área Verde de Av. Tobalaba con María Angélica. Situación que se aprueba.



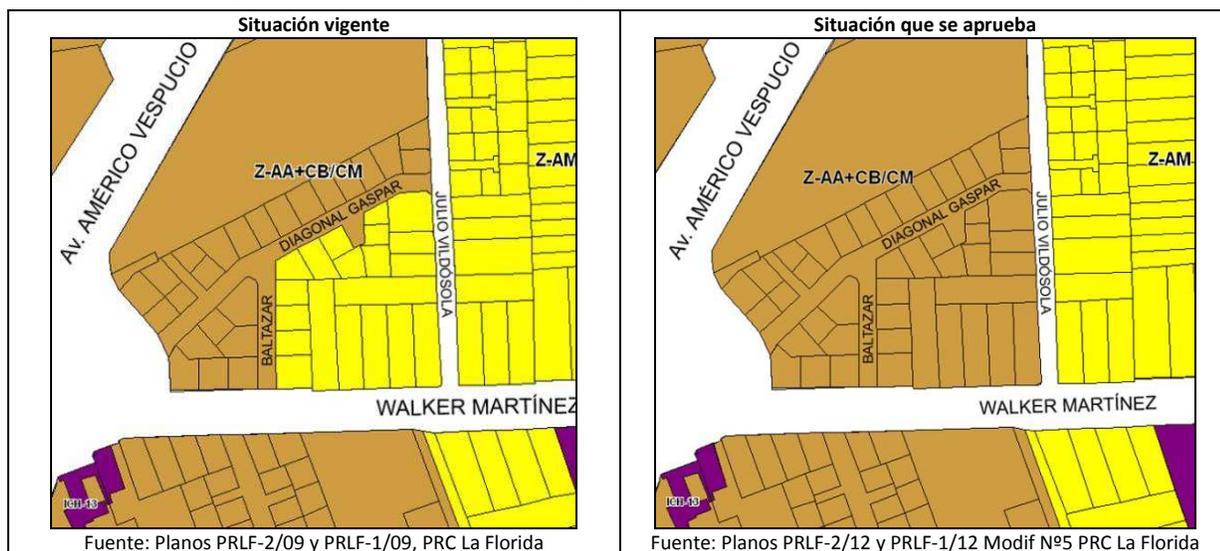
4. Manzana Baltazar-Diagonal Gaspar-Julio Vildósola-Walker Martínez.

La manzana comprendida entre las calles Baltazar, Diagonal Gaspar, Julio Vildósola y Walker Martínez se encuentra inserta en la zona central de la Comuna, aledaña a la intersección de Avenida Américo Vespucio con Avenida Walker Martínez. Sus características coinciden con la zona fundacional, en donde se ha ido consolidando el centro cívico comunal, situación que ocurre en torno a la principal vía Vicuña Mackenna y en el sector de la Municipalidad. En esta zona se desea homogeneizar la normativa, asignándole una más acorde con las características del entorno.

Esta manzana tiene una zonificación Z-AM, de altura media, mientras que los predios que enfrenta por calle Walker Martínez, tienen altura libre. Esta diferencia genera dos efectos no deseados: por una parte se corre el riesgo de postergar las inversiones en los predios con menor altura, teniendo entonces una dificultad de renovación del sector y, por otro lado, se pueden generar tipologías muy distintas –incluso incompatibles– en el sector poniente de calle Julio Vildósola.

En consideración a la situación expuesta, se incluye esta manzana a la zona Z-AA+CB/CM, entregándole mejores posibilidades de uso de suelo y edificación, por tanto facilita el objetivo de incentivar la densificación y renovación urbana de la zona, al mismo tiempo que se evitan efectos no deseados.

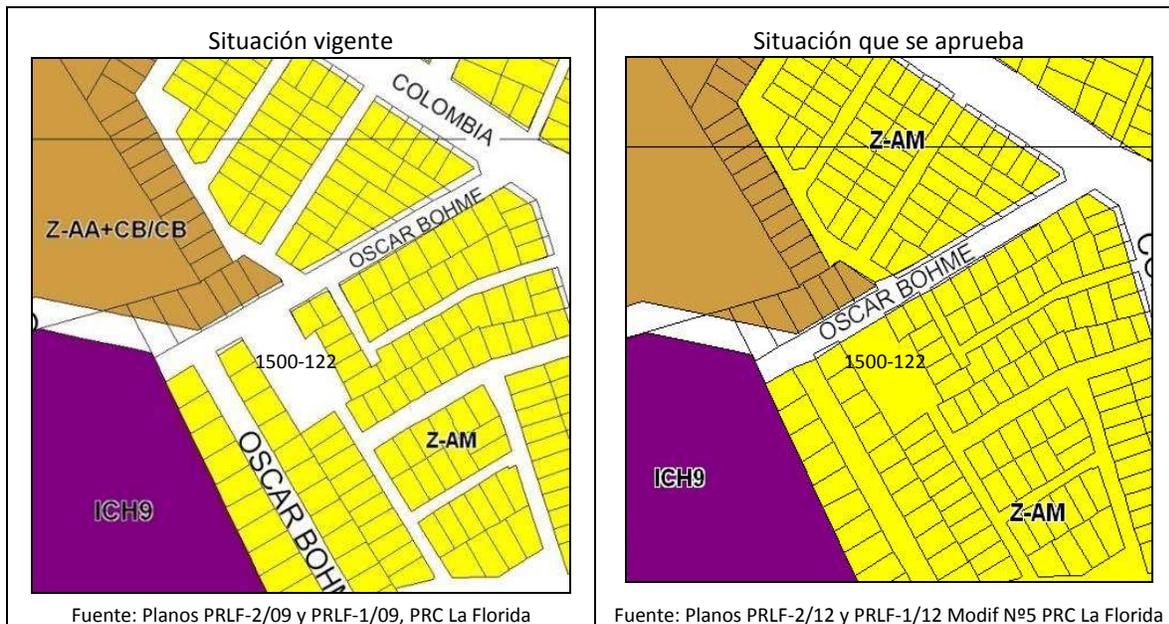
Figura 23: Manzana Baltazar-Diagonal Gaspar-Julio Vildósola-Walker Martínez.



5. Predio Oscar Bohme #1161.

El predio rol 1500-122, se localiza en el Sector Centro de la comuna y su modificación es una rectificación del plano, debido a que el actual plano no tiene asignadas las condiciones de uso de suelo y de edificación, sino que erróneamente aparece como “espacio público”, en circunstancias de que es un predio privado. Ante esta situación, se deben rectificar los planos PRLF-1 y PRLF-2, señalando las nuevas condiciones en función de las características de su entorno.

Figura 24: Predio Oscar Bohme #1161. Situación vigente y situación que se aprueba

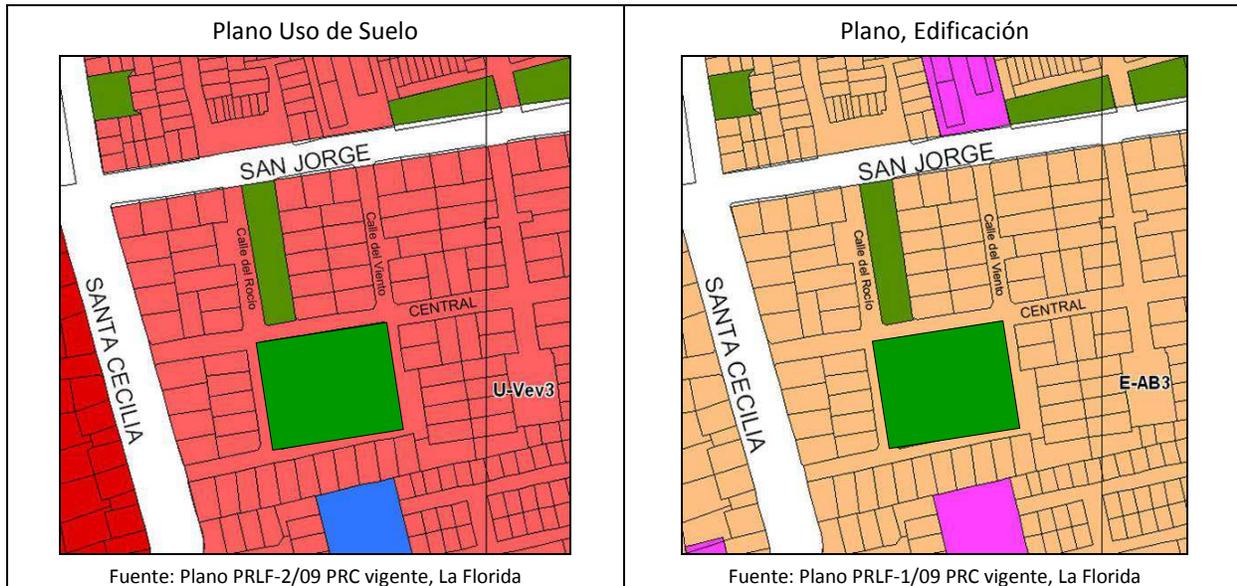


La rectificación incorpora el predio a la zona Z-AM, en donde se encuentra inserto, ya que presenta las mismas características de su entorno. Esta zona corresponde a viviendas unifamiliares de baja altura, viviendas multifamiliares y equipamientos de altura media y edificaciones de mayor altura localizadas en ejes importantes como son Lía Aguirre, Walker Martínez, Punta Arenas, Colombia y Américo Vespucio.

6. Predio rol 3726-1 de Calle Central # 715.

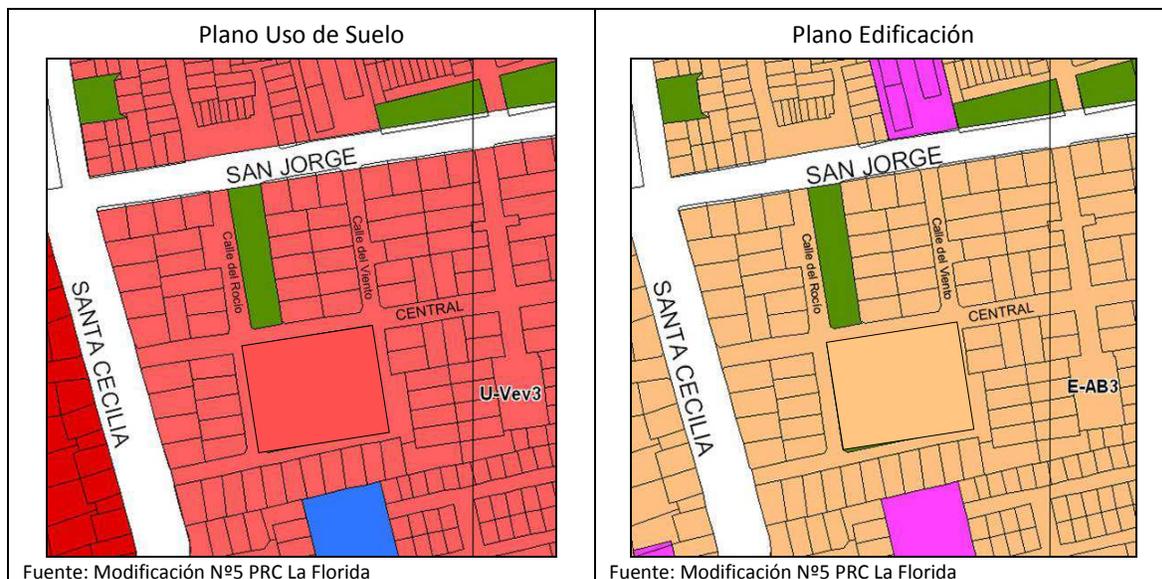
Este predio forma parte de la propiedad de la Cooperativa Los Cipreses Ltda., y presenta una edificación destinada a equipamiento comunitario, pero está gravado erróneamente en el Plan Regulador Comunal, como plaza, situación que impide realizar proyectos de construcción y destinar las edificaciones a usos de suelo distintos al de área verde. Ello restringe el uso actual del predio, que sirve a la comunidad local con una sede social y locales comerciales. Por este motivo, la Cooperativa Los Cipreses ha solicitado la modificación de sus condiciones de uso y de edificación.

Figura 25: Predio rol 3726-1 de Calle Central # 715. Situación normativa vigente.



En consideración a la situación actual de la edificación y para mantener una coherencia con su entorno, se propone incorporar el terreno a la zona de uso de suelo U-Vev3 que resguarda la calidad de vida residencial. En cuanto a la edificación, se incorpora a la zona E-AB3 que permite mantener el uso de equipamiento. La nueva normativa sería aplicable exclusivamente para el inmueble, mientras que el área verde que lo rodea permanece con ese mismo destino.

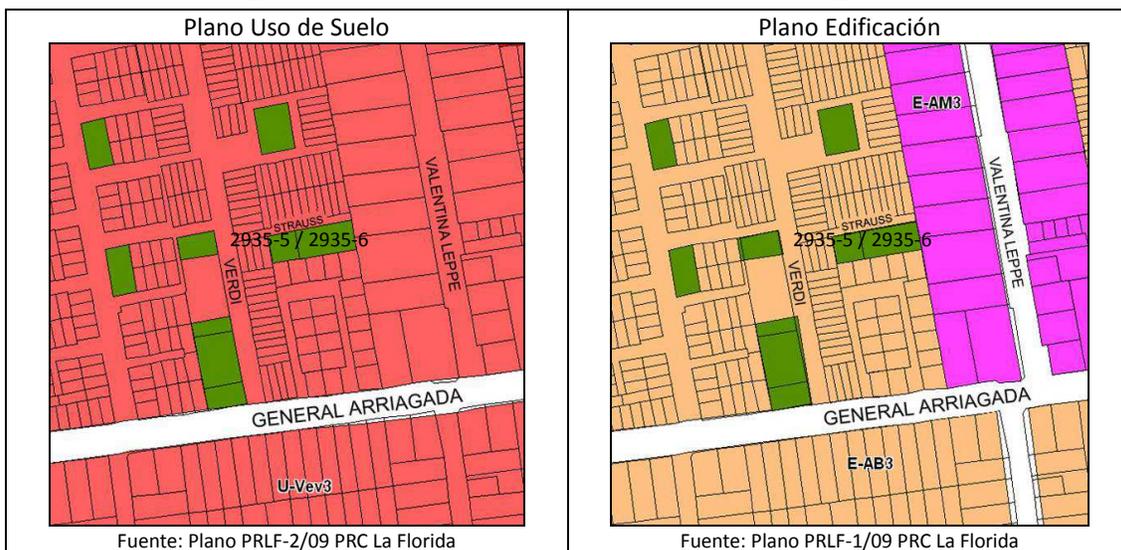
Figura 26: Predio rol 3726-1 de Calle Central # 715. Situación que se aprueba.



7. Predios Calle Strauss.

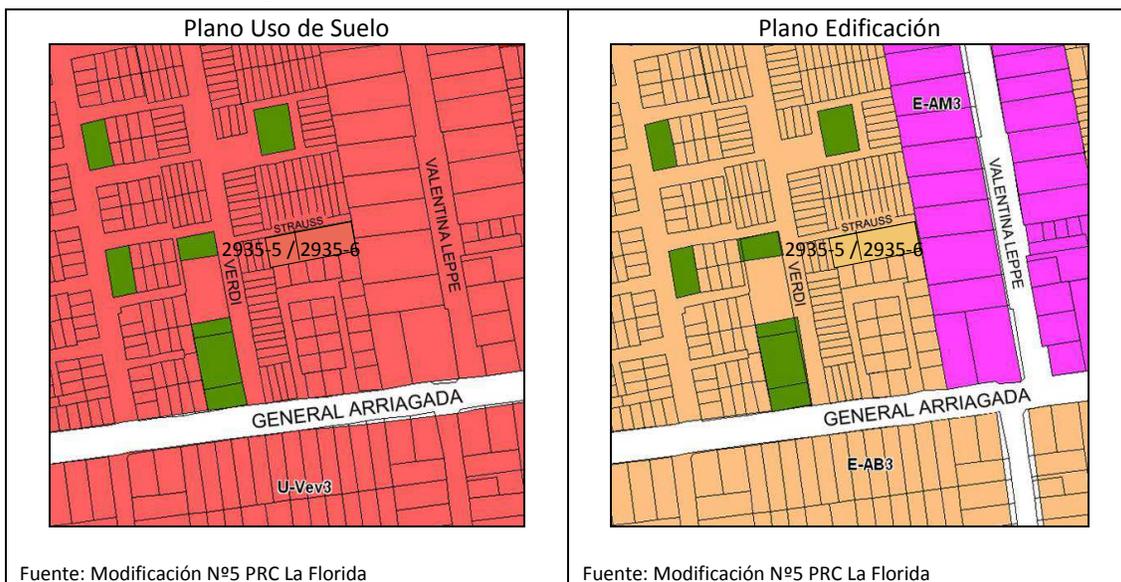
Los predios rol N°2935-5 y N°2935-6, localizados en calle Strauss #860 y #888, respectivamente, se encuentran gravados erróneamente como plazas, siendo su uso actual, según aprobación del plano de loteo original, equipamientos de la Cooperativa Abierta de Vivienda de Financiamiento, Construcción y Servicios Habitacionales (CASASCOOP), quienes requieren su rectificación en esta modificación.

Figura 27: Predios Calle Strauss. Situación normativa vigente.



Para ello se propone asimilar estos predios a la normativa existente en su entorno y se zonifica como U-Vev3 y E-AB3, para Uso de Suelo y Edificación, respectivamente, permitiendo su uso como equipamiento vecinal.

Figura 28: Predios Calle Strauss. Situación que se aprueba.



8. Zona U-lec Predio CIMET-SINDELEN

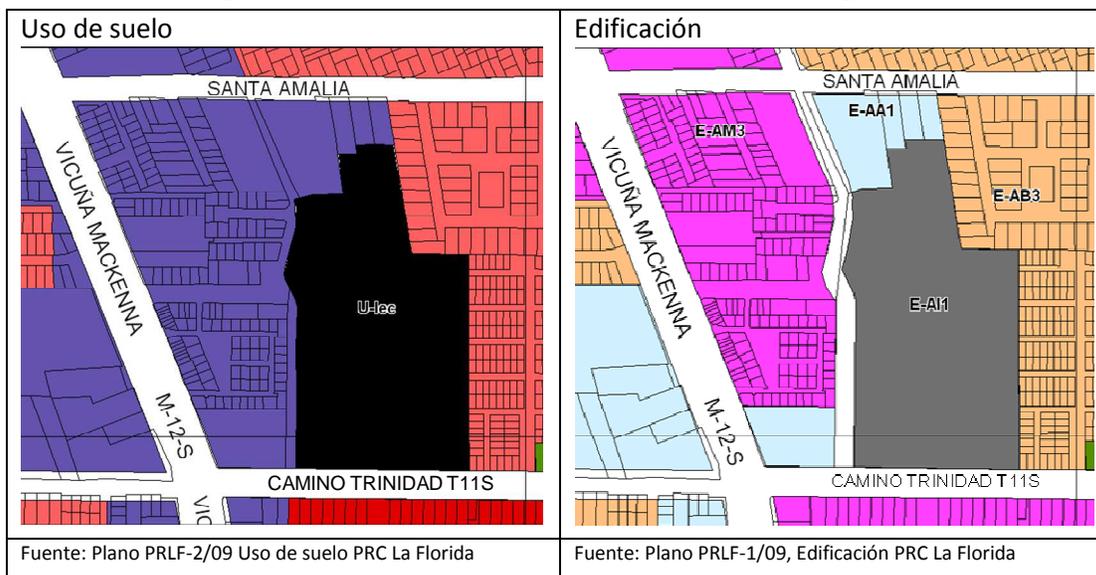
En el Plan Regulador vigente el predio ocupado por la industria CIMET-SINDELEN, localizado en Camino Trinidad aproximadamente 20 metros al oriente de Avenida Vicuña Mackenna, corresponde a la única Zona Industrial de la Comuna. Actualmente, la mayor parte del predio está destinada a bodegaje y mantención de stock. Por esta razón la denominación industrial ya no se ajusta al perfil de actividad que allí se realiza.

De acuerdo con estos antecedentes, y considerando el uso actual del predio, se ha modificado la denominación de U-lec que correspondía a zona industrial, por la denominación U-EC4, Uso Preferente Equipamiento 4, que establece lo siguiente en relación con las actividades productivas:

TIPO DE USO	CLASE DE USO	RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Actividades productivas	Industria y actividades de impacto similar al industrial	Artículo 33 PRC	Artículo 33 PRC

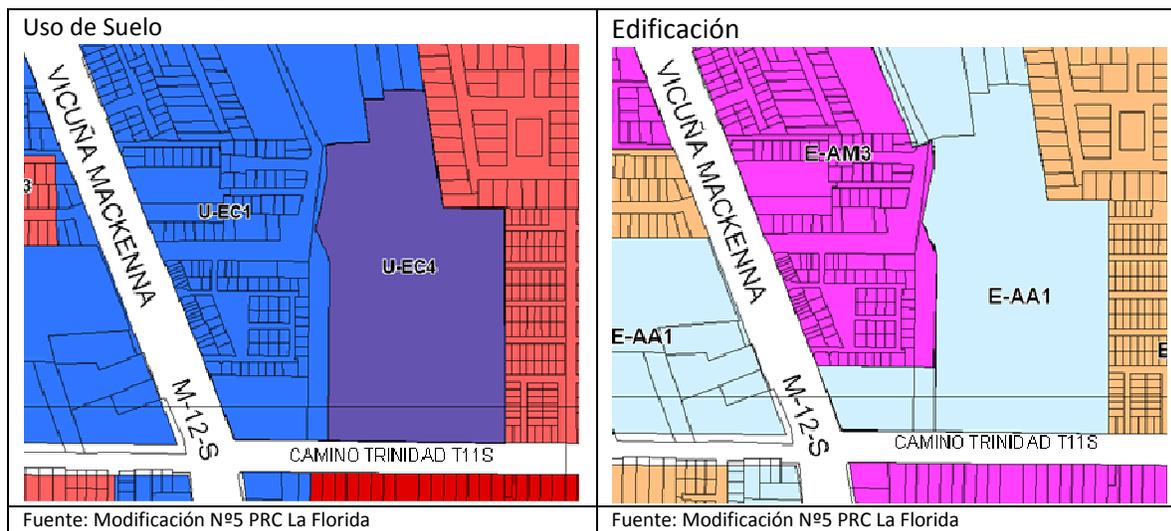
En cuanto a la edificación en la normativa vigente el predio pertenece al área E-AI1, Edificación Aislada Industrial Nº1, la cual permite una ocupación del suelo máxima del 50% del predio y tiene un coeficiente de constructibilidad 2,2.

Figura 29: Predio CIMET SINDELEN Situación normativa vigente.



Para favorecer la renovación de este predio y su conversión a vivienda y/o equipamientos, se incorpora a la Zona E-AA1 de edificación aislada alta, la cual permite las instalaciones existentes y la incorporación de nuevas edificaciones en el predio. La modificación en el Plano se expone en las siguientes láminas:

Figura 30: Zona U-EC4 Predio CIMET SINDELEN. Situación que se aprueba



3.3.3. Zonas de Equipamiento Recreacional y Deportivo (ERD)

La normativa vigente que rige a los ERD (zonas de equipamiento recreacional y deportivo) es el Título 5 artículo 5.2.4.1 del PRMS el cual señala que éstos corresponden a “áreas existentes o proyectadas de propiedad fiscal, municipal o privada, de uso controlado o restringido, destinadas a acoger actividades y/o espectáculos de concurrencia masiva de público”.

Las instalaciones y construcciones existentes en estos predios considerados ERD, se rigen por el Artículo 7.1.2 de la Ordenanza del PRMS y por el capítulo 8 Título 4 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones. La principal restricción para estas edificaciones es que la ocupación del suelo no puede sobrepasar el 20% de la superficie total, puesto que se entiende que su objetivo central son las actividades recreativas o que convocan público. Las normas establecen también, que es posible destinar un 20% de la superficie a otros usos si así se define en el Plan Regulador Comunal.

La modificación del uso del suelo en los predios zonificados como ERD y que actualmente no están destinados a las funciones propias de los ERD, no implica una modificación del PRMS, ya que dicha modificación se realiza de acuerdo con lo establecido en el Oficio N° 150 del 31 de marzo 2006 del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, que trata la aplicación del artículo 2.1.10 letra d) numeral 1 de la Ordenanza General. De acuerdo con lo señalado en dicho Oficio, es posible realizar la modificación de ciertos equipamientos a petición de los vecinos, que requieren permitir un uso habitacional mixto, siempre y cuando esto no afecte el porcentaje requerido de equipamiento del PRMS a escala comunal.

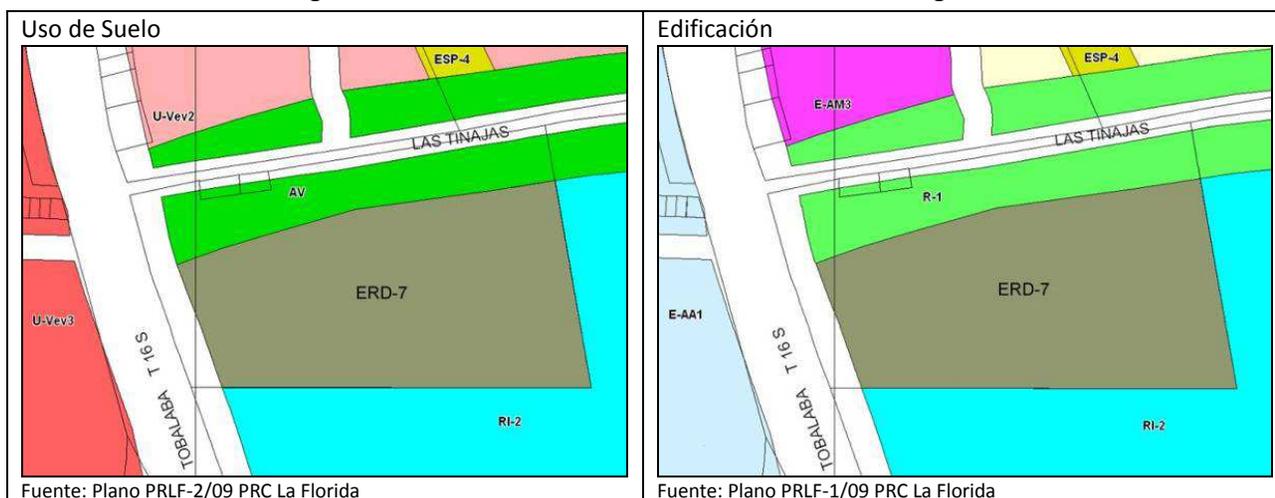
El caso de ERD que se presenta a continuación, no alberga ningún tipo de actividad recreacional por lo que no constituye ningún aporte de equipamiento para la comuna. Sus propietarios han solicitado el cambio normativo, debido a las limitantes de uso que presenta el predio y que no le permiten generar una actividad que pueda generar un mejor desarrollo del entorno.

No obstante y de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, la presente Modificación del Plan Regulador Comunal se acompaña de un Estudio de Suficiencia de Equipamiento que permite demostrar que el cambio en la Zona ERD indicada no afecta el porcentaje de equipamientos requerido por el PRMS (Anexo Nº II, Pág. 24)

1. ERD-7 Ex Club de Tiro Lo Curro.

La propiedad “Reserva de Fundo Rincón” perteneció al Club de Tiro Lo Curro y tiene una extensión de 31,8 hectáreas, las cuales fueron entregadas en el año 1984 a la Inmobiliaria de Tiro Lo Curro. Ésta última, ese mismo año solicitó la subdivisión del predio en tres hijuelas (lotes). Luego de la subdivisión de la propiedad, se cerró el Club de Tiro y actualmente no se realizan actividades deportivas de ningún tipo. Por esta razón, el propietario ha solicitado remover la denominación de ERD-7, para permitir su urbanización.

Figura 31: Ex Club de Tiro Lo Curro. Situación normativa vigente.

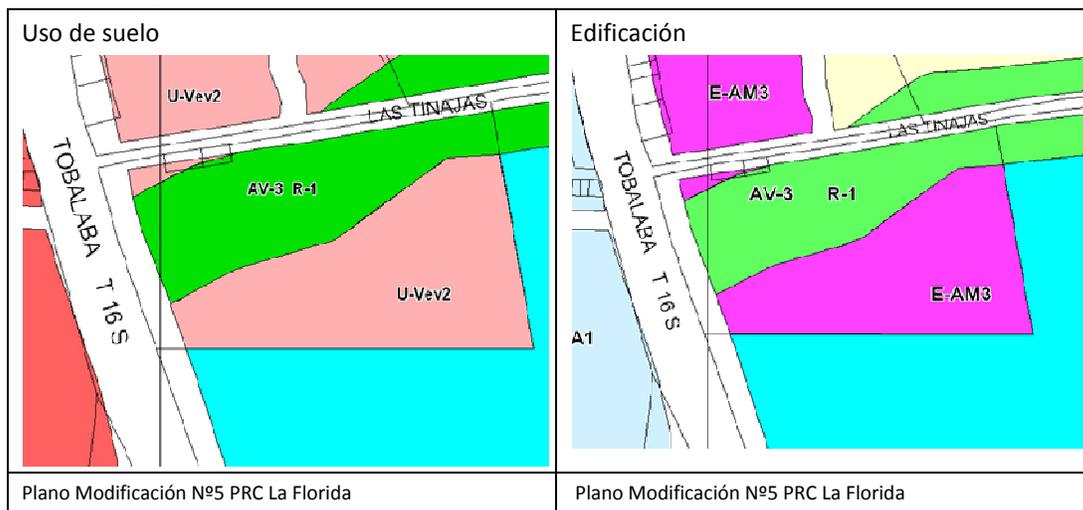


El predio se encuentra aledaño a las zonas de expansión urbana de la comuna, al oriente de Avenida Tobalaba. En consideración a esta localización, el predio se incluye en la zona U-Vev2 para viviendas, integrando y favoreciendo la construcción de equipamientos compatibles con la vivienda en grandes paños (educación, salud, seguridad, culto, cultura, entre otros).

Se menciona además, que en esta modificación se ha rectificado el trazado de la zona de restricción por quebrada R-1, en virtud de lo dispuesto e informado por la Seremi de Vivienda y Urbanismo, mediante Oficio Ordinario Nº 823, del 12 de Febrero de 2010, en que se remiten planos interpretativos para su aplicación.

Al estar contigua a una vía de jerarquía metropolitana y con el fin de incentivar la urbanización homogénea del área, sin causar incoherencias en la distribución de las zonas, se incorpora el predio a la zona E-AM3 cuya normativa corresponde a tipologías de edificación de mediana densidad.

Figura 32: Ex Club de Tiro Lo Curro. Situación que se aprueba, Usos de suelo.



3.4. Modificaciones de los planos producto de la adecuación a la OGUC

3.4.1. Zonas derogadas por fusión de ellas

Producto de la Adecuación de la Ordenanza Local a las disposiciones de la OGUC, algunas zonas de uso de suelo definidas por el Plan Regulador Comunal debieron ser modificadas, por estar fundadas en restricciones específicas respecto de la localización de ciertos usos de suelo, que ya no pueden ser implementadas. En algunos casos se establecía la prohibición para la localización de equipamientos mayores (comunales o intercomunales en la clasificación que tenía la Ordenanza Local), lo cual no puede ser prohibido si se cumple la condición de contar con vías de un perfil suficiente como para acoger esta escala de equipamientos. Al remover esta prohibición, desaparecen las diferencias con otras zonas de uso de suelo, puesto que en el resto de las condiciones resultan similares. Por esta razón, la adecuación de la Ordenanza Local a la OGUC resultó en modificaciones a la Zonificación, y con ello a los Planos PRLF-1 y PRLF-2.

En la siguiente tabla se presentan las zonas de uso de suelo contenidas en esta Modificación de Plan Regulador Comunal:

Tabla 14. Zonas de uso de Suelo vigentes: actividad preferente, complementaria y prohibida

SIGLA	ACTIVIDAD PREFERENTE	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA	ACTIVIDAD PROHIBIDA
1. U-Vev1	Residencial	Equipamiento 1	Industria
2. U-Vev2	Residencial	Equipamiento 2	Industria
3. U-Vev3	Residencial	Equipamiento 3	Industria
4. U-Vev4	Residencial	Equipamiento 4	
5. U-EV1	DEROGADA		
6. U-EV2	DEROGADA		
7. U-EC1	Equipamiento C1	Residencial	
8. U-EC2	DEROGADA		
9. U-EC3	Equipamiento C3	Residencial	Industria
10. U-ER	DEROGADA		
11. U- lec	DEROGADA		
12. U-EC4	Equipamiento C4	Residencial	

De esta manera resultaron derogadas las Zonas de Uso de Suelo U-EV1 y U-EV2, denominadas “Uso preferente equipamiento Vecinal” las cuales normaban sectores muy puntuales de la comuna. En ambos casos estas zonas se asimilaron a las zonas de uso de suelo de su entorno, que incluyen el equipamiento, además de las escalas que corresponda en función de la vialidad estructurante, y la vivienda. Se mantiene por tanto el carácter general de estas zonas, en términos de los usos del suelo.

Tabla 15. Zonas de Uso de Suelo Derogadas - Normativa de Asimilación

Zonas de Uso de Suelo Derogadas	Normativa de Asimilación
U-EV1	U-Vev 3 / U-Vev4
U-EV2	U-Vev3
U-EC2	U-EC1
U-ER	U-EC3
U-lec	U-EC4

La Zona U-lec “Uso Preferente Industrial Inofensivo y Equipamiento Comunal”, se denomina U-EC4, manteniendo el uso preferente de Equipamiento Comunitario, con la vivienda como actividad complementaria, y en la cual se permite la localización de actividades industriales inofensivas. La denominación U-EC4 es coherente con el resto de las Zonas de Uso de Suelo de la Comuna.

La Zona U-EC2 se asimila a la Zona U-EC1, ya que ambas presentan similares condiciones, teniendo como destino preferente el equipamiento y actividad complementaria la vivienda. Las diferencias entre ambas se reducían a las escalas de equipamiento permitidas.

En el Artículo 41 que regula las Zonas de Normas Conjuntas se realizan modificaciones en los cuadros de usos de suelo permitidos, para ajustarlos a la actual clasificación de usos de suelo, de la OGUC. Por esta razón, en el numeral 1 “Zonas de Equipamiento de Áreas Verdes “AV”.

Se elimina la expresión “de Equipamiento”. En las Zonas AV1.2 Parque El Panul”, AV1.3 “Parque La Salle”, AV5. “Área Verde Ex -pozo de áridos” y AV6. “Área Verde Zona de Pendiente” se reemplazan los cuadros de usos de suelo permitidos, por nuevos cuadros elaborados en conformidad con la clasificación vigente de los usos de suelo, según la OGUC.

Asimismo, se reemplaza la expresión “Porcentaje de Ocupación de Suelo Máximo” por “Coeficiente de Ocupación de Suelo Máximo” y el guarismo correspondiente a cada zona se expresa como coeficiente (valor < 1)

4. AJUSTES GENERALES A LA ORDENANZA LOCAL

Estas modificaciones surgen a partir de la detección por parte la Dirección de Obras Municipales y la Asesoría Urbana de la necesidad de realizar ajustes al Texto de la Ordenanza Local, con la finalidad corregir ciertas imprecisiones en la redacción de exigencias de edificación, que impiden aplicar correctamente algunos artículos a los proyectos que ingresan a la Dirección de Obras. Los artículos que se modifican son los siguientes:

1. Artículo 12 “Adosamientos”: se reemplaza la frase “se considerará que las edificaciones adosadas deberán tener 3.00 m. de distanciamiento mínimo con respecto a la línea de edificación” por la frase “se aplicara O.G.U.C.”.
2. Artículo 15 “Estacionamientos”, numeral 7: La modificación de este artículo tiene como objetivo detallar que el beneficio de disminución en un 50% de la exigencia de los estacionamientos, rige específicamente en las calles Vicuña Mackenna Oriente, Vicuña Mackenna (al sur de Av. Vespucio) y Av. Américo Vespucio. Este beneficio no se aplica en viviendas de más de 150 m² construidos.
3. Artículo 17 “Subterráneos”: se elimina la exigencia de 1,50 m de profundidad de tierra vegetal como mínimo, para la plantación de especies arbóreas y arbustivas, como complemento a la normativa vigente establecida en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago.
4. Artículo 41 “Zonas de Normas Conjuntas”: En el inciso primero reemplácese la referencia al “artículo 39” por “artículo 38”. En el numeral 9, se agrega la siguiente condición: “En aquellas construcciones que se realicen en sitios esquina del Sector Centro, la obligación de construcción de fachada continua se exigirá sólo frente a la vía de mayor jerarquía.” En el mismo numeral, se modifica la exigencia de subdivisión predial mínima de 300 m², por 1.000 m², en consideración a las características de este sector.

En los cuadros “USOS DE SUELO” de los numerales 9.1, 9.2, 9.3, y 9.4 se actualizan las restricciones para los edificios destinados a estacionamientos, señalando que deben localizarse frente a calles de perfil superior a 25 metros y que no se permitirá el emplazamiento de estacionamientos en el primer piso. Ello con el fin de resguardar la calidad urbana de este sector comercial.

En los párrafos A y B del numeral 9.2 “Z-AA2 Zona de transición a edificación aislada alta” y en los párrafos A, B y C de los numerales 9.3 “Z-AA+CB/CM Zona de edificación aislada alta con



continuidad baja y media” y 9.5 “Z-AM Zona de edificación aislada de altura media” se reemplaza la expresión “vivienda con o sin equipamiento” por la frase “vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento”.

En el numeral 9.3, se elimina completa la letra B) y se reordenan las letras siguientes. Se elimina de la nueva letra B), la excepción de construir antejardín para los predios que enfrenten Vicuña Mackenna Poniente y Oriente entre Departamental y Mirador Azul. Dicha excepción se incorpora en la Tabla de condiciones de edificación, contenida en el mismo numeral.

En el numeral 9.3, en el cuadro de condiciones de edificación que forma parte de la nueva letra C) se reemplaza la expresión “altura obligatoria” por “Altura máxima”.

5. Artículo 41, numeral 10 “Disposiciones sobre propaganda y publicidad”: se modifica el artículo conforme a lo establecido por el artículo 2.7.10 de la OGUC y los cambios en la Ordenanza Local sobre publicidad y propaganda.

La presente Memoria fue elaborada por el Equipo Profesional del Departamento de Asesoría Urbana Municipal, en conjunto con la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de La Florida, como complemento a los estudios anexos a la Modificación N°5 del Plan Regulador Comunal de La Florida.

El Equipo Profesional Municipal estuvo integrado por:

- **Dr. Esteban Yuretic Orellana**, Asesor Urbanista, Municipalidad de La Florida.
- **Sr. Agustín Pérez Alarcón**, Arquitecto, Director de Obras Municipales, Municipalidad de La Florida.
- **Sra. Magaly Martínez Ortiz de Zarate**, Profesional Dibujante Técnico, Asesoría Urbana, Municipalidad de La Florida.
- **Sra. Macarena Garrido Peralta**, Profesional Magíster Arquitecto, Asesoría Urbana, Municipalidad de La Florida.

La Florida, Enero de 2013.