

**MUNICIPALIDAD DE LA FLORIDA  
ASESORIA URBANA**

**MODIFICACION N° 9  
PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA FLORIDA**

**MEMORIA EXPLICATIVA**



**LA FLORIDA**  
DE TODAS MANERAS

Enero 2015

<b>INDICE</b>		<b>Pág.</b>
<b>1.</b>	<b>INTRODUCCIÓN</b>	3
<b>2.</b>	<b>OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN</b>	4
2.1.	<b>Justificación de la modificación.</b>	4
2.1.1.	Modificación Normativa	4
2.1.2.	Adecuación de planimetría por Actualización de Zonificación.	6
2.1.3.	Ajustes del texto de la Ordenanza Local.	7
<b>3.</b>	<b>DESARROLLO DE LAS MODIFICACIONES</b>	7
<b>3.1.</b>	<b>Modificación de Normativa.</b>	7
3.1.1.	Sector Sur – Diego Portales	8
3.1.1.1.	Propuesta Normativa Sector Sur – Eje Diego Portales	10
3.1.2.	Sector Precordillera.	11
3.1.2.1.	Antecedentes ambientales de la Precordillera	12
3.1.2.2.	Situación de usos de suelo permitidos en propuesta de Zona ESP-4, en su contexto comunal.	19
	1. Áreas verdes comunales	19
	2. Equipamiento comunal	30
3.1.2.3.	Conclusiones	40
3.1.2.4.	Propuesta Normativa Nueva Zona ESP-4, Precordillera	44
3.1.3.	Entorno Santuario Schöenstatt – ICH N° 9	47
3.1.3.1.	Propuesta Normativa Entorno Santuario Schöenstatt – ICH N°9	51
3.1.4.	Modificación Normativa Artículo 39, 40 y Equipamientos en Ordenanza Local	52
3.1.4.1.	Artículo 39 - Tabla Zonas E-AM2 y E-AM3	52
3.1.4.2.	Condiciones de Edificación para Equipamientos	56
3.1.4.3.	Artículo 40 - Tablas U-Vev1 y U-Vev2	56
<b>3.2.</b>	<b>Asignación de Norma</b>	59
3.2.1.	Inmueble de Conservación Histórico N° 7	59
3.2.2.	Zona RI-2 –Línea Alta Tensión Santa Raquel	60
<b>4.</b>	<b>AJUSTES A LA ORDENANZA LOCAL</b>	63
4.1.	Contenidos de los Ajustes	63
4.2.	Reordenamiento por derogación de artículos.	64
4.3.	Actualización a los planos de Edificación (PRLF-1), Usos de Suelo (PRLF-2) y Vialidad (PRLF-3).	69

## 1. INTRODUCCIÓN

La presente Modificación del Plan Regulador Comunal de La Florida, se lleva a cabo principalmente por la inquietud de los vecinos y la necesidad del municipio por establecer una nueva normativa para el sector precordillerano, la cual persigue principalmente conservar las superficies que hasta hoy se encuentran libres de construcción controlando la expansión inmobiliaria hacia esa zona, conforme a los principales instrumentos que la rigen (PRMS, LGUC y OGUC) y a los requerimientos propios de los cambios urbanos, además de actualizar y mejorar la normativa existente en el resto de la comuna, que presenta algunos errores en su ordenanza y debe adecuarse a la situación actual.

Esta considera cuatro grandes tópicos:

- Modificación de Normativa en Zonas de la comuna y sector precordillerano.
- Asignación de norma al ICH N° 7 – *Centro Médico Alemán* y Zona RI-2, de *restricción por equipamiento de infraestructura sanitaria y energética*.
- Adecuación de Planimetría
- Reordenamiento y Correcciones en Ordenanza Local.

En el presente texto, se exponen primero, los objetivos y justificación de la Modificación N° 9 del PRC La Florida, para luego presentar la normativa y descripción de las nuevas Zonas propuestas, los antecedentes de la asignación de normas al ICH N° 7 y Zona RI-2, y los detalles de los cambios en los planos de Edificación PRLF-1/12 y Uso de Suelo PRLF-2/12.

El Capítulo final, se destina a la descripción de los ajustes de la normativa local, reordenamiento 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 Estudio de Riesgos y Protección Ambiental, todos vigentes.

La presente Memoria, el Texto Aprobatorio y los Planos PRLF-1, PRLF-2 y PRLF-3, constituyen un solo cuerpo legal.

Se ha elaborado también una Evaluación Ambiental, la cual fue ingresada en la Unidad de Evaluación Ambiental Estratégica del Ministerio del Medio Ambiente, en concordancia 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° 141999/14 de fecha 30 de Mayo de 2014, 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, entre otros, son los siguientes:

- Modificar la zonificación en algunos sectores específicos de la comuna que presentan condiciones normativas incompatibles con su actual subdivisión predial o bien requieren normativa distinta para su mejor desarrollo.
- Controlar el desarrollo inmobiliario y preservar las superficies disponibles que aún existen en el sector precordillerano, para lo cual se establece una *Nueva Zona ESP-4, Precordillera* y se modifican algunas condiciones de edificación existentes.
- Proponer una alternativa de protección al Inmueble de Conservación Histórica ICH-9, Santuario de Schönstatt y asignar norma al terreno donde se emplazaba el Inmueble de Conservación Histórica *ICH N°7 – Centro Médico Alemán*, que debido a su progresivo deterioro hoy no existe.
- Actualizar la planimetría de Uso de Suelo PRCLF-1 y Edificación PRCLF-2, según las modificaciones incorporadas a la presente Modificación.
- Reordenar y Corregir la Ordenanza Local debido a la derogación de artículos normativos en modificaciones anteriores y a algunos errores de digitación contenidos en la última modificación N°5 respectivamente.

### 2.1. Justificación de la modificación

La presente Modificación se justifica por la necesidad de mantener el Plan Regulador Comunal actualizado, en relación con los cambios y dinámica urbana propia de la Comuna, además de acoger la demanda ciudadana que se ha manifestado en pro de la defensa y preservación de las riquezas territoriales (naturales y patrimoniales) que la comuna posee.

#### 2.1.1. Modificación de la normativa en sector sur de la comuna, sector precordillerano, entorno Santuario Schönstatt y Art. 39 Ordenanza Local

Por otra parte, el actual PRC aprobado el año 2013, confirmó el tamaño predial mínimo de subdivisión en 1400 m<sup>2</sup> para la Zona E- AM3, respondiendo a una planificación específica que pretendía mantener en esa zona, predios de grandes dimensiones para propiciar la inversión inmobiliaria en infraestructura de carácter vecinal, cosa que hasta la fecha no ha ocurrido.

Desde al año 2011, algunos propietarios de predios emplazados en Avda. Diego Portales al Sur de nuestra Comuna, entre calles Eusebio Lillo y Manuel Bulnes, vienen expresando su problemática relacionada con las exigencias actuales de subdivisión predial mínima definida para esa zona en el vigente PRC.

Los terrenos ahí situados, tienen en promedio superficies prediales de 1000m<sup>2</sup>, y con al menos, dos viviendas por terreno, situación que se ha traducido en los siguientes inconvenientes:

- La imposibilidad de acogerse a los artículos de excepción: Art. 6.2.4 o 6.2.9 de la OGUC.
- La imposibilidad de acogerse a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria por tratarse de terrenos de menores dimensiones que las establecidas como mínimas en el Plan Regulador Comunal.
- No poder optar en última instancia, a la subdivisión de terrenos pertenecientes a Sucesiones Hereditarias o a Sociedades Conyugales (DDU 82/01), por no cumplir con la superficie mínima establecida en el IPT.

Esto ha generado que se construyan viviendas precarias, de construcción liviana, etc. Situación que genera una mala imagen de empobrecimiento barrial y fomenta una escasa movilidad de recursos, ya que no hay condiciones atractivas para posibles inversionistas.

La densificación resultante se ha dado de manera desordenada, precaria y provisoria.

**Se propone en este caso, por una parte, la asimilación del área evaluada, que hoy es zona E-AM3 a la normativa de edificación Zona E-AM2 y simultáneamente la disminución de la Superficie de Subdivisión Predial Mínima en dicha zona, a 500 m<sup>2</sup>.**

Por otra parte, la comuna de La Florida se encuentra en una constante dinámica de intensificación del uso del suelo, lo cual ha generado la necesidad de velar por el resguardo de aquellas superficies que teniendo condiciones de uso de suelo urbano contienen en ellas una riqueza ecológica ambiental que merece ser preservada. Este es el caso del sector precordillerano de nuestra comuna, en el cual se encuentra una variada riqueza paisajística, de flora y fauna propia de estos sectores y cada vez más en peligro de destrucción por el desarrollo inmobiliario dada la necesidad de suelo urbano.

En este contexto, es necesario modificar la normativa del sector, disminuyendo su densidad y generando una Nueva Zona **ESP-4, Precordillera**, que permita el desarrollo exclusivo, de áreas verdes y equipamiento.

**La modificación propuesta implica la creación de un nuevo polígono, el cual contempla nueva normativa de uso de suelo y edificación que más adelante se detalla.**

Dentro de la planificación comunal, proyectada sobre la base del crecimiento urbano y la conservación de lugares con alta calidad espacial, es que el municipio, requiere proteger ciertas zonas en torno a inmuebles que aportan beneficios urbanos a los habitantes de la comuna.

Este es el caso del inmueble de conservación histórica *ICH N°9 - Instituto Secular Hermanas Marianas de Schönstatt*, cuyo terreno actualmente se ha visto amenazado por encontrarse en una zona que permite construcción de mucha altura y cuyo ritmo de desarrollo se ha tornado altamente preocupante para dicha edificación.

**Se propone un cambio en la normativa de edificación de los terrenos adyacentes a él, hoy zona Z-AM, por la normativa de edificación correspondiente a zona E-AM2.**

Finalmente se incorporan modificaciones específicas en las tablas de condiciones de edificación del Artículo 39 de la ordenanza Local, para equipamientos de escala básica, y Artículo 40, tablas de uso de suelo U-Vev1 y U-Vev2.

### **2.1.2. Adecuación de la Planimetría por actualización de zonificación**

Existen algunos casos que deben ser actualizados y que no fueron incorporados en la modificación anterior, los cuales se detallan a continuación.

En primer lugar, la asignación de normativa a la Línea de Alta Tensión Santa Raquel en el sector sur comunal, identificada en los planos como RI-2, *Zonas de Restricción por Equipamiento de Infraestructura Sanitaria y Energética*, que se rigen por el Título 8°, capítulo 8.4 del PRMS.

En esta situación específica, ocurre que la Línea de Alta Tensión, fue trasladada desde su posición original (al poniente paralelo de Avda. Santa Raquel) al eje central de Avenida Santa Raquel.

En la extensión de su trazado se conformaron áreas verdes y se consolidaron como tal, por lo que hoy todas las superficies que no tienen esta característica, deben ser redefinidas con normativa de edificación y uso de suelo, en este caso, la correspondiente a los predios adyacentes, que cuentan con normativa de Edificación E-AM1 y Uso de Suelo U-Vev3

También, a raíz de un incendio y posteriormente la destrucción definitiva de la construcción a consecuencia del terremoto del 27 de febrero de 2010, el propietario del inmueble ubicado en Avenida Vicuña Mackenna N° 8840, identificado por el Plan Regulador Vigente como *Inmueble de Conservación Histórica N°7 (ICH-7)- Centro Médico Alemán* - ha solicitado la asignación de normas para el predio en cuestión, correspondiendo a esta Asesoría Urbana asignar la norma adyacente al inmueble antes señalado.

### **2.1.3. Ajustes del Texto de la Ordenanza Local**

Debido a la derogación de algunos artículos normativos en modificaciones anteriores, es que en esta Modificación N° 9 se pretende reordenar correlativamente los artículos que componen la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal y modificar algunos textos, con el fin de evitar posibles errores de comprensión e interpretación por parte de los usuarios.

Lo anterior como observaciones realizadas a la Modificación N°5 por la SEREMI de Vivienda y Urbanismo, y que es factible de acoger en esta oportunidad.

También se aprovechará de corregir algunos errores de digitación que fueron detectados una vez aprobada y publicada la modificación anterior, estos tienen que ver principalmente con faltas de ortografía y gramática, referencias erróneas a artículos específicos en las tablas normativas, etc.

## **3. DESARROLLO DE LAS MODIFICACIONES**

### **3.1. Modificación de Normativa**

La evolución urbana que ha desarrollado la comuna de La Florida ha dejado en evidencia algunas situaciones que afectan de manera importante la calidad de vida de nuestros habitantes.

Por una parte, el sector sur de la comuna cuyo desarrollo urbano no se ha dado como era lo previsto, por lo que se debe normar para mejorar las condiciones actuales de sus habitantes.

Por otra, el Sector de la Precordillera comunal, que debido al constante y rápido desarrollo inmobiliario, ve amenazada su riqueza paisajística y valor natural.

También la conservación del patrimonio contenido en el ICH-9, garantizando el desarrollo controlado y de baja altura a su alrededor.

Y finalmente ajustes normativos en algunas tablas de nuestra ordenanza local.

### 3.1.1. Sector Sur – Diego Portales

Previo a la modificación vigente aprobada el año 2013, se definió en diversos sectores de la comuna una normativa que pretendía mantener en esa zona, predios de grandes dimensiones para propiciar la inversión inmobiliaria en infraestructura de carácter vecinal, lo cual derivó en la conformación del tamaño predial mínimo de subdivisión en 1400 m<sup>2</sup> para la Zona E- AM3 y de 700 m<sup>2</sup> para la zona E-AM2.

Sin embargo los resultados, lejos de incentivar dicha inversión, provocaron que algunos propietarios quedaran con sus terrenos imposibilitados de regularizar o enajenar, ya que por una parte, los terrenos no cumplían con el mínimo establecido en la ordenanza y por otra, no podían subdividir para solucionar el problema que les significa tener más de una vivienda construida en el terreno (correspondiente a herencias y sucesiones familiares).

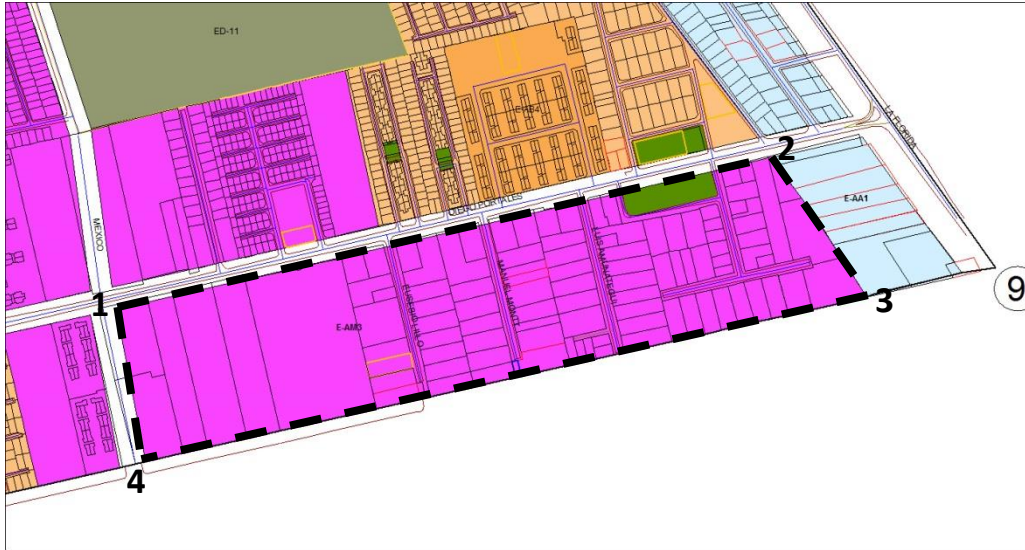
Se hace necesario entonces, disminuir la exigencia de superficie de subdivisión predial mínima en las dos zonas previamente mencionadas (E-AM2 y E-AM3), para revertir el perjuicio ocasionado por lo dispuesto en el actual PRC, con la salvedad de que el área específica definida en el polígono que a continuación se detalla, zona E-AM3 cambia a E-AM2 para rebajar aún más su superficie predial mínima y permitir su regularización por parte de los propietarios.

#### a. Polígono - Sector Sur

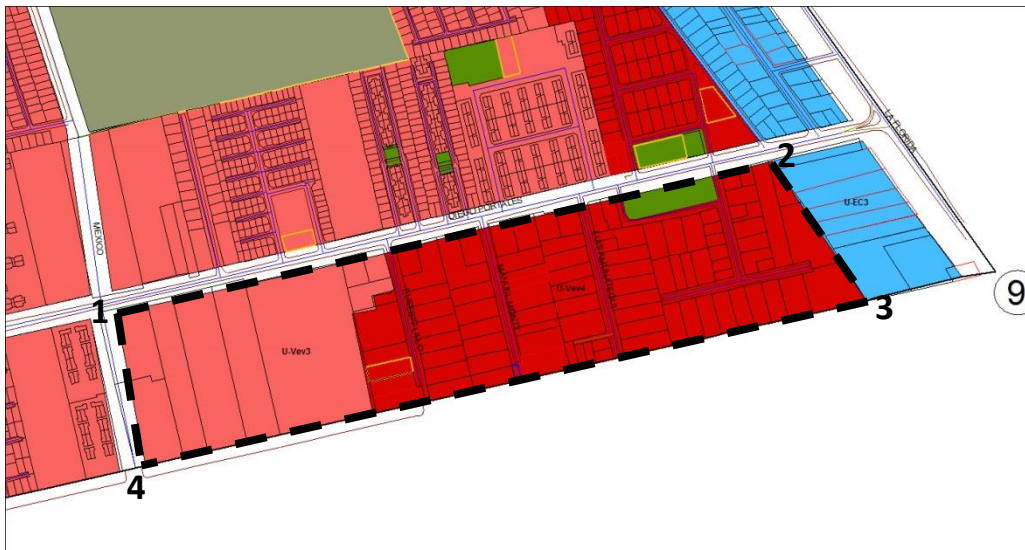
Punto	Descripción del Punto	Tramo
1	Intersección de proyección norte de Línea Oficial Oriente de vialidad proyectada por Avda. México con el eje de calzada existente por Avda. Diego Portales	
2	Intersección del eje de la calzada existente de Avda. Diego Portales con el Límite entre zonas E-AM3 / E-AA1	1 - 2
3	Intersección Límite entre zonas E-AM3 / E-AA1 con Limite Comunal Sur	2 - 3
4	Intersección Limite Comunal Sur con proyección sur de Línea Oficial Oriente de vialidad proyectada por Avda. México.	3 - 4
1	Intersección de proyección norte de Línea Oficial Oriente de vialidad proyectada por Avda. México con el eje de calzada existente por Avda. Diego Portales	4 - 1



**b. Localización polígono a intervenir**



**Situación Actual. Polígono Sector Sur – Eje Diego Portales E-AM3: Edificación PRLF-1/12**



**Situación Actual. Polígono Sector Sur – Eje Diego Portales U-Vev3 / U-Vev4. Uso de Suelo PRLF-2/12**

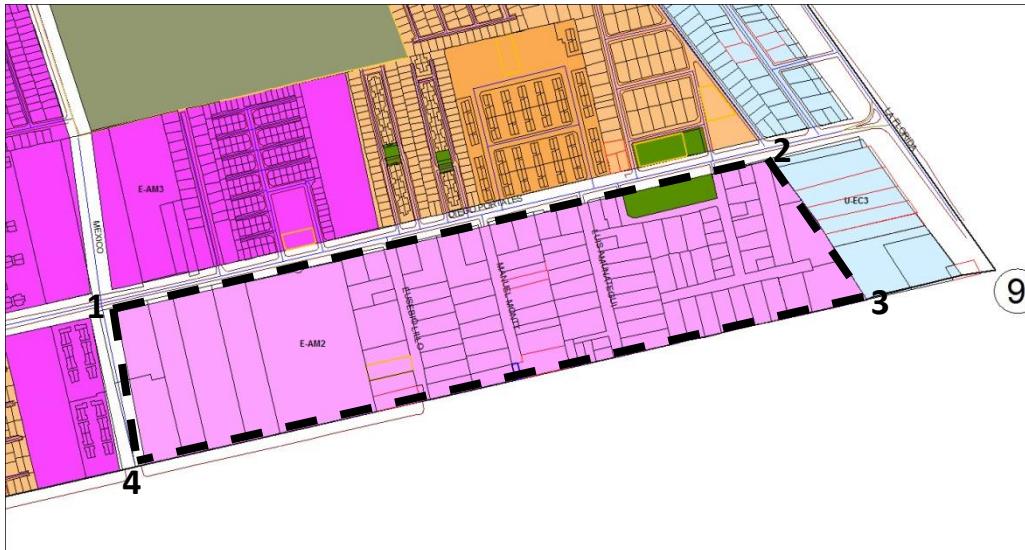
**c. Tabla normativa vigente**

1. Área E-AM3 Aislada Media Densidad N° 3												
Uso	Superficie de subdivisión predial mínima (m²)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	1400	0,52, salvo vivienda existente <b>0,60</b>	2,08	14,4	Aislado		OGUC	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	185	10
Equipamiento	<b>Aplicar tabla de Condiciones de edificación para los equipamientos. Artículo 39 Ordenanza Local</b>			16,8	Aislado	70º	4	No	5		-----	-----

**3.1.1.1. Propuesta Normativa Sector Sur – Eje Diego Portales**

El polígono definido anteriormente se asimila a la Zona Normativa de Edificación E-AM2, la cual a su vez se modifica disminuyendo el tamaño predial mínimo de subdivisión a 500 m2.

Con esta medida se da solución a un grupo considerable de propietarios afectados a la fecha, ya que las dimensiones de sus terrenos ni siquiera responden al mínimo establecido en la actual Ordenanza Local, permitiendo de esta manera que puedan subdividir y legalizar la situación de sus terrenos.



**Situación Propuesta. Polígono Sector Sur – Eje Diego Portales E-AM2. Edificación PRLF-1/15**

#### d. Tabla Normativa Propuesta

Área E-AM2 Aislada Media densidad N° 2												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	500	0,52, salvo vivienda existente <b>0,60</b>	1,56	10,5	Aislado	70º	OGUC	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	130	10
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			10,5	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico				10.5	OGUC		OGUC	OGUC	3			

#### 3.1.2. Sector Precordillera.

La Comuna de La Florida se encuentra en una constante dinámica de intensificación del uso del suelo, lo cual ha generado la necesidad de velar por el resguardo de aquellas superficies que teniendo condiciones de uso de suelo urbano contienen en ellas una riqueza ecológica ambiental a ser preservada.

Este es el caso del sector precordillerano de la comuna, en el cual se encuentra una variada riqueza paisajística, de flora nativa y fauna propia de estos sectores y cada vez más en peligro de destrucción por el desarrollo inmobiliario dada la necesidad de suelo urbano.

La propuesta de creación de un nuevo polígono identificado como Zona Especial 4, **Zona ESP-4 – Sector Precordillera**, apunta fundamentalmente a: resguardar el **Bosque Esclerófilo de la Precordillera Andina**, la **diversidad de la avifauna endémica del sector**, **suprimir la vivienda y la permanencia de personas en zonas expuestas a riesgos y amenazas de origen natural**, según consta en diversos estudios en la materia, dada la proximidad de quebradas, acumulación de aguas lluvias, remoción en masa, tales como aluviones y avalanchas. Por otra parte dicha propuesta de **Zona ESP-4** apunta a proporcionar a la comuna un espacio o una superficie que **posibilite disminuir el déficit de equipamiento, relacionado principalmente con el esparcimiento al aire libre y las áreas verdes comunales**.

La denominación de Zona Especial, permitiría el uso de suelo de algunos equipamientos, los cuales deben ser acordes con el cuidado de dicho sector y no contraponerse al uso que se pretende dar, transformándola en una zona en que los vecinos puedan estar en contacto con la naturaleza precordillerana y a la vez aportar con nuevas superficies de área verdes comunales.

La **Zona ESP-4** plantea, con el propósito de resguardar el patrimonio natural en extinción en la Precordillera, solo dos usos de suelos: Equipamiento y Área Verde, que en el caso del primero es sumamente restrictivo en las posibles actividades a desarrollar en el sector y en el caso de las áreas verdes no plantea restricciones ni prohibiciones.

### **3.1.2.1 Antecedentes ambientales de la Precordillera.**

La Florida posee las últimas superficies de bosque esclerófilo de piedemonte y montaña, las cuales presentan un alto valor ambiental, por los beneficios ecosistémicos que entregan a la ciudad y a la Región Metropolitana de Santiago.

En toda el área situada bajo la cota 1.000 msnm, la vegetación esclerófila se encuentra medianamente intervenida y degradada, debido a que el límite del área urbana (PRMS) se marca aproximadamente en dicha cota, factible a ser recuperado con un buen plan de manejo. En cotas superiores se encuentra bosque y matorral esclerófilo en manchones densos y en muy buen estado.

La importancia de las comunas que cuentan con sectores cordilleranos, radica en la mantención de los cauces naturales en la región, para ello es necesario protegerlos estableciendo franjas que permitan proteger las riberas, asegurar la capacidad de conducción de las aguas lluvias y mantener vegetación suficiente para permitir la infiltración, disminuyendo así los riesgos de inundación aguas abajo. Estas franjas contribuirán a mantener la integridad hidrológica, hidráulica y ecológica del canal del cauce y el suelo y vegetación asociada, proteger plantas y animales acuáticos y ribereños de las fuentes de contaminación de las tierras altas, proteger a los peces y la vida silvestre y por último mejorar la apariencia estética de los cauces y ofrecer oportunidades para la recreación.

Por los antecedentes existentes se requiere dar prioridad a la protección del piedemonte y montaña de la comuna, en cuanto a los ecosistemas existentes y para mejorar las condiciones de los ecosistemas degradados. Ante ello el municipio reconoce dicha necesidad y se ha regido adecuadamente por las regulaciones existentes (PRMS – PRC), siendo en algunos casos insuficiente para resguardar dicho patrimonio natural.

### **Precordillera y ecosistemas de montaña**

Como ocurre en la mayoría de las comunas que pertenecen a la ciudad de Santiago y que dentro de sus territorios cuentan con espacios precordilleranos, existe un grado de intervención humana en dichos sectores, dado que parte de estos son parte del área urbana comunal, como es el caso de la comuna de La Florida, no existen espacios naturales vírgenes que deban ser reconocidos por la normativa, tales como, Monumentos Naturales, Reservas y Parques Nacionales, Santuarios de la Naturaleza, Sitios Prioritarios para la Biodiversidad, etc.

**Las unidades existentes de flora y fauna de piedemonte y montaña en la comuna, pueden ser catalogadas con un valor natural de importancia, al entregar múltiples servicios ecosistémicos a la ciudad de Santiago.** En estas unidades se pueden identificar dos regiones ecológicas (véase Rodolfo Gajardo, 1994):

- **Bosque Esclerófilo de la Pre-Cordillera Andina**, su distribución se encuentra limitada por las altas pendientes de las laderas bajas y medias de la Cordillera de los Andes, lo que provoca la estratificación altitudinal súbita; al mismo tiempo, presenta gran influencia el hecho que ocupa un ambiente de carácter muy árido en el verano y frío en invierno, sin la influencia reguladora del océano. El patrón de distribución de las comunidades vegetales se debe principalmente a la variación en altitud y la exposición a la radiación solar, aunque también es importante el relieve. El paisaje vegetal corresponde al de un bosque esclerófilo, que a menudo se encuentra muy intervenido, con matorral en las laderas de exposición norte.

Entre las comunidades más características están la formada por la asociación de las especies *Quillaja saponaria* (Quillay) y *Lithrea caustica* (Litre) las que pueden ir desde estructuras de matorral hasta aquellas de bosque, pero siempre con una densidad baja en la estrata arbórea. Otras especies características son: *Cryptocarya alba* (Peumo), *Escallonia pulverulenta* (Corontillo), *Baccharis rhomboidalis* (Vautro), *Maytenus boaria* (Maitén), *Nassella chilensis* (Coironcillo), *Colliguaja odorifera* (Colliguay), *Porlieria chilensis* (Guayacán), etc.

- **Estepa Alto-Andina de la Cordillera de Santiago**, que representa el nivel altitudinal superior en la Cordillera de los Andes de la zona central. Por la naturaleza del relieve montañoso, de carácter muy abrupto, su distribución es discontinua, tomando en ciertos lugares el aspecto de un desierto de altitud. En las especies vegetales predomina la fisonomía xerófila, con arbustos y hierbas pulvinadas y gramíneas de crecimiento en mechón.

El grado de intervención antrópica de las formaciones vegetacionales en el piedemonte andino ha sido mayor bajo los 1.000 m.s.n.m. debido que éste se ha propuesto como el límite altitudinal para el crecimiento de la ciudad según el PRMS. La conveniencia de usar un límite de altura fija, en lugar de un límite variable que dependa de la riqueza vegetal, se sustenta en su facilidad para la fiscalización a pesar de que un límite variable podría ser más selectivo y menos destructivo de las formaciones vegetacionales de importancia, por lo que también se requeriría un costoso estudio específico.

Debido a que las comunas del piedemonte andino deben cumplir la importante misión de procurar mantener la calidad natural y los cursos de agua que atraviesan la región, es necesario establecer buffer o zonas de protección ya que estas cumplen funciones como por ejemplo (Wenger y Fowler, 2000; Belt et al, 1992):

- ✓ Mantener la integridad hidrológica, hidráulica y ecológica del canal del cauce y el suelo y vegetación asociada. Lo anterior se logra al dar estabilidad a las orillas del cauce, regulando las crecidas, mantener un flujo base en el cauce y mantener una buena calidad del agua.
- ✓ Proteger plantas y animales acuáticos y ribereños de las fuentes de contaminación de las tierras altas, atrapando o filtrando sedimentos, nutrientes y químicos desde actividades forestales y agropecuarias. Lo anterior se logra al interceptar y atrapar sedimentos aportados por la escorrentía, al atrapar o quitar fósforo, nitrógeno y otros nutrientes que pueden causar eutroficación de los ecosistemas acuáticos.



- ✓ Proteger la vida silvestre proveyendo alimento, abrigo y protección térmica al lograr mantener un hábitat al moderar los cambios de temperatura en el agua a través de la sombra, proveer de restos leñosos, materia orgánica y alimento y, proveer un hábitat para organismos anfibios y terrestres.
- ✓ Mejorar la apariencia estética de los cauces y ofrecer oportunidades para la recreación.
- ✓ En términos medioambientales, las funciones que cumple dicha flora nativa es ser un pulmón verde para la ciudad, reduciendo los niveles de contaminación de la comuna, con lo cual se disminuye también el número de atenciones por enfermedades respiratorias derivadas de la contaminación del aire.
- ✓ Barrera natural para el agua, impidiendo inundaciones y aluviones, infiltrando aguas lluvias a las napas subterráneas. Asimismo, los árboles, matorrales y raíces, impiden el movimiento de tierra y rocas las cuales son retenidas en las bases de los árboles, las que habrían llegado a las viviendas si estas no las detuvieran.
- ✓ Regulación de la temperatura, ya que el aire caliente de la ciudad sube durante las tardes hasta el bosque, donde en su paso reduce su temperatura, para retornar al atardecer como una brisa con una temperatura más baja.
- ✓ En dicho sector existe un valor paisajístico-ambiental, pero a la vez se encuentra asociado a él un potencial riesgo de origen natural, dadas sus condiciones físico geográficas (pendiente, quebradas, falla, inundaciones, riesgo por deslizamiento en masa, etc.).
- ✓ En general en esta zona es donde los procesos físicos del ambiente presentan un dinamismo o factores de cambio, que pueden llegar a afectar la seguridad de los asentamientos humanos.

Aunque en Chile se ha regulado sobre la protección de los cauces y áreas precordilleranas por medio de la Ley de Bosques del año 1931, la cual prohíbe la corta de árboles y arbustos nativos situados a menos de 400 m sobre los manantiales que nazcan en los cerros y los situados a menos de 200 m de sus orillas desde el punto en que la vertiente tenga origen hasta aquel en que llegue al plano, no se ha aplicado en la práctica.

Dada la necesidad de resguardo, es que se promulga con fecha 23 de mayo de 1974 el Decreto Supremo N° 82 y posteriormente se complementa con el Decreto Supremo N° 372 del 17 de diciembre de 1974 del Ministerio de Agricultura, en los cuales se indica:

Considerando:

*D.S. N° 82: "Que en su mayor parte, los terrenos comprendidos en la precordillera y cordillera andina de la provincia de Santiago están formados por quebradas y áreas de gran atracción turística, no susceptibles de aprovechamiento agrícola o ganadero y muy expuestos a la erosión. Que es necesario proteger la flora y fauna del área señalada, preservar la belleza del paisaje y evitar la destrucción de los suelos.*

*Que para tales efectos es indispensable prohibir la corta de árboles y arbustos en dicho sector."*

Decreto:

*Artículo 1°- “Prohíbese la corta o aprovechamiento en cualquier forma de los árboles y arbustos que se encuentran situados en los terrenos....”*

Para suplir este déficit, la Corporación Nacional Forestal (CONAF) ha ido incorporando en las normas de manejo, orientaciones respecto del tratamiento de la protección de cauces. Así, para el tipo forestal Roble-Raulí-Coigüe establece una faja de protección en cada orilla de 30 m de ancho, como mínimo, los que se medirán horizontalmente desde donde empieza la vegetación arbórea que bordea al curso. Respecto de los cursos de agua no permanentes, estos tendrán una faja de protección de 15 m como mínimo. La norma para el tipo siempre verde fija en 10 a 20 m el ancho mínimo. Uno de los textos del Proyecto de Ley sobre recuperación del Bosque Nativo y fomento forestal propone anchos de protección de 25 m para los cauces permanentes y 15 para los no permanentes (véase Gayoso y Gayoso, 2003).

Al comparar las franjas de restricción sobre las quebradas de los cauces bajo el límite urbano, donde el PRMS aduce razones de riesgo de remoción en masa, se puede observar que ellas son muy superiores a las que podrían establecerse por razones de protección ecológica en un sector donde la vegetación está altamente degradada.

En el piedemonte de La Florida Alta, entre la Av. Paseo Andino y los 900 m.s.n.m., se reconoce un Área de Protección Ecológica con Desarrollo Controlado (P.E.D.C). En dicho sector está permitido desarrollar actividades silvoagropecuarias y/o agropecuarias y actividades de carácter urbano siempre y cuando se conserven las características del entorno natural y las intervenciones que ellas generen y que contribuyan al mejoramiento de la calidad del medioambiente o incremente sus valores paisajísticos (Res. Nº 20 MINVU, 06/10/1994, Res. Nº 11 MINVU, 02/03/1998).

Las exigencias de la ordenanza del PRMS buscan evitar los riesgos naturales y proteger ecológicamente el sector, al exigir entre otras cosas que: todo proyecto que se desarrolle en esta área debe cumplir con un porcentaje de arborización no inferior a un 25 % de la superficie predial, si se talan de especies arbóreas deben ser repuestas en el mismo terreno con el doble de las especies intervenidas, los proyectos no pueden alterar el escurrimiento natural de aguas provenientes de quebradas, no está permitido instalar construcciones a distancias inferiores de 40 metros a cada costado del cauce de una quebrada, cada predio debe ser de al menos 10 hectáreas con sólo una vivienda por predio, con un máximo de 0,5% en ocupación del suelo y 0,01 coeficiente máximo de constructibilidad (véase artículo 8.3.1.2. de la ordenanza del PRMS).

Además, el sector del piedemonte andino de La Florida forma parte del Área de Protección de Ecosistemas Vegetacionales conocida como “Santiago Andino” que fue creada como un complemento del Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas por el Estado (SNASPE). El área “Santiago Andino” fue creada por Decreto Supremo del Ministerio de Agricultura a petición del Servicio Nacional de Turismo (SERNATUR) con el propósito de proteger muestras vegetacionales importantes, entregando una directriz para el aprovechamiento racional de los recursos naturales en propiedades particulares (D.S. Nº 327, MINAGRI, 17/12/1974).

**Las distintas acciones para restringir la densificación del piedemonte comunal y favorecer la arborización podrían mitigar los grados medios de erodabilidad, susceptibilidad de los suelos a la erosión, que el Sistema de Información Ambiental (SINIA) ha reconocido en el sector.**

Por otra parte, cuando se analiza la situación por sobre los 1.000 m.s.n.m. podemos observar una situación distinta en relación a su valor natural. En este sentido, la Estrategia Nacional de Biodiversidad al identificar sitios prioritarios para la conservación, según las características ecosistémicas propias y la importancia para los habitantes de cada región, ha incluido dentro de los 23 sitios catalogados como prioritarios en la Región Metropolitana a dos que están formando parte, aunque en forma muy reducida, de la comuna de La Florida<sup>1</sup>. Por lo tanto, **las acciones que se tomen dentro de La Florida son importantes para preservar, conservar y restaurar estos sitios.**

Los sitios prioritarios para la conservación de la biodiversidad en La Florida son:

El Morado: Está ubicado al oriente de La Florida, en la unidad de montaña, y comprende en total 141.827 ha. Sobre los 1000 m.s.n.m, este sitio se encuentra regulado por el PRMS como un área de preservación ecológica y, además, forma parte de la zona prohibida de caza Santiago Andino. En este sitio se encuentra el 20% del Bosque Esclerófilo Andino y el 6% de la Estepa Alto Andina de Santiago, presentes en la Región. Estas formaciones tienen un alto valor por la presencia de especies endémicas y amenazadas y porque constituyen un hábitat importante para la fauna andina.

Contrafuerte Cordillerano: Está ubicado al oriente de La Florida, en la unidad de piedemonte, desde los 900 hasta cerca de los 3.250 m.s.n.m., abarcando en total 13.352 ha. La vegetación está constituida por matorrales y bosques esclerófilos andinos dominados por *Lithraea caustica* (Litre) y *Quillaja saponaria* (Quillay), con niveles variables de degradación, en donde hay un marcado efecto de la exposición norte-sur en las laderas. Al aumentar la altitud se encuentra la Estepa Alto Andina de Santiago.

La flora de este sitio está representada por 351 especies, de las cuales un 87% son nativas. Los ambientes que presentan mayor biodiversidad de flora al interior del sitio son aquellos asociados a fondos de quebradas y los ubicados entre los 1.800 y 2.500 m.s.n.m. Según la caracterización de la riqueza de especies y su estado de conservación, el listado de especies potencialmente presentes en toda el área del Contrafuerte indica que existen 18 especies de mamíferos, 3 de anfibios, 13 reptiles y 92 aves.

La fauna del sitio tiende a presentar distribuciones extendidas dentro del sitio con límites extendidos fuera de éste, sin embargo, se debe señalar que hay ambientes de especial interés para conservación como algunos sectores con afloramientos rocosos donde es posible encontrar poblaciones de *Lagidium vizcacha* (Vizcacha) y ambientes húmedos con presencia de anfibios. Con relación al estatus de conservación de la fauna, se detectaron 7 especies Vulnerables, Raras o Insuficientemente conocidas.

---

<sup>1</sup>El Catastro del Bosque Nativo señala que la comuna de La Florida posee cerca de 134,3 hectáreas de bosque nativo y 46,2 hectáreas de plantaciones, lo que representa el 0,1% y 0,9% del total regional respectivamente (Corporación Nacional Forestal, 1999).



La protección de la biodiversidad presente en el Contrafuerte Cordillerano está respaldado por la importancia que algunos investigadores le han dado para el resto de la ciudad. Es así que en el sector del piedemonte se ha propuesto la creación de un “Parque Regional” para la comuna y para Santiago que ayuden a la recreación, la protección de la biodiversidad, la protección de los cauces de las quebradas y a frenar los efectos de la alta contaminación del aire en Santiago (véase Herмосilla et al 1998).

La información bibliográfica obtenida en este estudio se comprobó con una visita en terreno durante el mes de abril de 2013, en las unidades del piedemonte y montaña de la comuna hasta una altura aproximada de 1.100 m.s.n.m. La fecha de la visita (temporada de otoño), puede explicar la presencia casi exclusiva de vegetación arbórea y arbustiva, la cual es escasa, dispersa y altamente intervenida en sectores residenciales aledaños a las parcelas.

**Fotos 1 y 2: Tipo de vegetación y grado de cobertura a 50 y 150 metros de los condominios residenciales.**

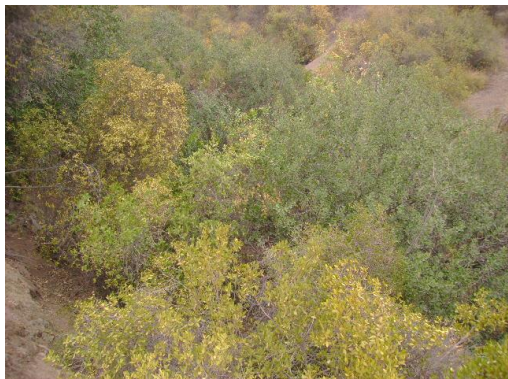


La escasa vegetación, dominada por la *Acacia Caven* (Espino), ha hecho que el suelo sea delgado y con altos niveles de erodabilidad que se traducen en numerosos surcos y cárcavas, mientras que en lugares cercanos a los cauces de quebradas se puede apreciar un mayor número de especies, es así como en sectores bajo los 1.000 m.s.n.m. aparecen esporádicamente la *Cryptocarya alba* (Peumo), *Quillaja saponaria* (Quillay), *Maytenusboaria* (Maitén) y *Colliguajaodorifera* (Colliguay).

**Fotos 3 y 4: Tipo y cobertura de vegetación bajo la cota 1.000 La Florida**



**Fotos 5 y 6: Tipo y cobertura de vegetación en quebradas, bajo la cota 1.000 La Florida**



A mayor altura las especies características del bosque esclerófilo comienzan a aparecer en forma paulatina. Es así que sobre los 1.000 m.s.n.m. las especies que se habían identificado en sectores más bajos, cercanos a los cauces de quebradas, se hacen cada vez más frecuentes. Cabe destacar que hay varias casas apartadas del sector urbano por sobre los 600 m.s.n.m., entre las calles Longitudinal Norte y Longitudinal Sur, sitios que han sido ornamentados preferentemente con especies arbustivas introducidas como *Eucalyptus globulus* (Eucalipto), *Liquidambar styraciflua* (Liquidambar), *Washingtonia filifera* (Palmera de abanicos), *Aesculus carnea* (Castaño de Indias), *Acacia melanoxylon* (Aromo australiano), entre otros.

**Fotos 7 y 8: Tipo y cobertura de vegetación sobre la cota 1.000, La Florida**



Uno de los principales atractivos del sector lo constituye la abundancia y diversidad de la avifauna que llenan el lugar con sus atractivos cantos, ésta entre otras razones, ha incentivado a las personas a vivir en los nuevos proyectos inmobiliarios del sector. Las aves observadas en terreno se indican en la tabla siguiente.

**Tabla 1: Tabla con las especies de avifauna avistadas en el piedemonte de La Florida.**

Especie	Nombre común	Origen
<i>Curaeuscuraeuscuraeus</i>	Tordo	Nativa
<i>Milvago chimango chimango</i>	Tiuque	Nativa
<i>Mimusthenca</i>	Tenca	Nativa
<i>Molothrusbonariensis</i>	Mirlo	Introducida
<i>Pteroptochosmegapodius</i>	Turca	Nativa y Endémica
<i>Sturnellaloyca</i>	Loica	Nativa
<i>Tachycinetaameyeni</i>	Golondrina	Nativa
<i>Troglodytesaedonchilensis</i>	Chercán	Nativa
<i>Turdusfalklandiimagellanicus</i>	Zorzal	Introducida
<i>Vanelluschilenschilensis</i>	Queltehue	Nativa
<i>Zenaida auriculataauriculata</i>	Tórtola	Nativa
<i>Zonotrichiacapenschilensis</i>	Chincol	Nativa

Fuente: elaboración propia.

En los sectores del piedemonte y montaña de La Florida debe darse prioridad a la protección de los ecosistemas existentes y mejorar los ecosistemas degradados, mediante la reforestación y el manejo adecuado, debido a que estos sectores han sido catalogados con altos niveles de erodabilidad por el SINIA. En este sentido, toma importancia el criterio establecido en el PRC de La Florida al exigir mayores restricciones mientras mayor es la pendiente y las franjas de protección establecidas por el PRMS alrededor de los cauces de las quebradas.

Finalmente, bajo el límite de urbanización definido por el PRMS, el PRC de La Florida limita la densificación en las zonas de pendiente. En cambio, sobre el límite de urbanización la Municipalidad, reconoce el alto valor natural del sector y la necesidad de conservación.

### **3.1.2.2 Situación de usos de suelo permitidos en propuesta de Zona ESP-4, en su contexto comunal.**

En relación a los usos de suelo permitidos en la **Zona ESP-4**, la comuna de La Florida presenta la siguiente situación:

#### **1. Áreas verdes comunales.**

Las áreas verdes de la comuna son de variado tamaño. Del total de superficie de áreas verdes, la mayor proporción es aportada por las Plazas (568.945 m<sup>2</sup>). Éstas se encuentran en un rango de superficie desde 140 m<sup>2</sup> hasta más de 6.000 m<sup>2</sup>. Algunas superficies de áreas verdes contabilizadas en este estudio corresponden a bandejones o pequeños terrenos remanentes asociados a la vialidad, los cuales no cumplen el objetivo real y utilitario para la comunidad (ver tabla 2).

Se debe considerar la existencia de importantes áreas verdes dentro de la comuna, como es el "Parque Quebrada" ubicado en la unidad vecinal 2 hacia el nor-este de la comuna. Este Parque cuenta con una superficie de 13,1 hectáreas, dando un buen servicio a la comunidad del sector como de la comuna y de las comunas cercanas.

Otro parque importante es el "Parque Ignacio Carrera Pinto" localizado en el sector centro de la comuna, en Av. El Parque con Av. Américo Vespuccio.

Este parque está en buen estado y es de gran importancia para el sector.

Al analizar la distribución de áreas verdes en el Plano Comunal, se puede observar una falta de este tipo de equipamiento en varias unidades vecinales: las unidades 12, 30, 31, 28, 33 y 34 en la zona sur de la comuna, la 6, 11, 15 y la 17 en la zona más central. La unidad vecinal 17 es la más desprotegida con respecto a las áreas verdes.

**Tabla 2: Resumen de Áreas Verdes de la Florida**

CATEGORIA	SUPERFICIE m2	CANTIDAD
Remanentes	94.041	225
Plazuela y/o Jardín	226.930	710
Área de Esparcimiento	12.691	40
Bandejón	219.706	69
Plazas	418.473	219
Parques	372.892	27
<b>Totales</b>	<b>1.344.734</b>	<b>1.290</b>

Fuente: Elaboración propia, Equipo SEREXUC, 2008

A la fecha, la Dirección de Aseo y Ornato (DAO) Municipal, mantiene un total de 1.281.830 m<sup>2</sup>, equivalentes a 128, 183 hectáreas (Tabla 3), lo que indica un nivel bajo de la relación superficie de áreas verdes per cápita, con 3,3 m<sup>2</sup>/hab (como se presenta en el Cuadro 1), muy por debajo del nivel propuesto por la OMS.

**Tabla 3: Mantenimiento Municipal de áreas verdes**

SECTOR	SUPERFICIE	NÚMERO DE ÁREAS VERDES
Centro	364.984	190
Norte	283.851	165
TOTAL	648.835	355
SECTOR	SUPERFICIE	NÚMERO DE ÁREAS VERDES
Oriente	317.854	118
Sur	315.141	148
TOTAL	632.995	266
Total N° áreas verdes		621
TOTAL SUPERFICIE	<b>1.281.830 m<sup>2</sup> equivalente a 128,183 há</b>	

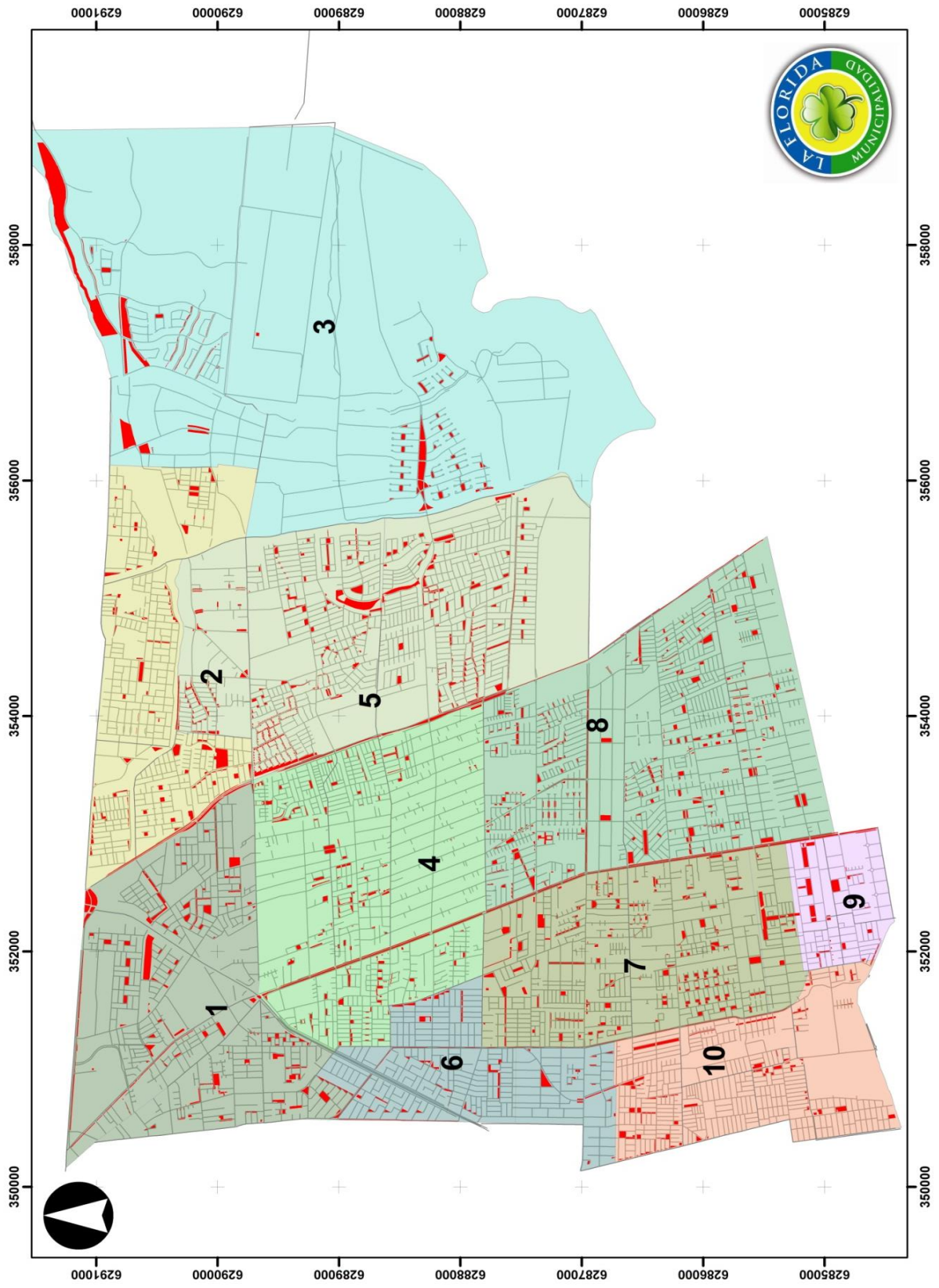
Fuente: DAO, 2012.

Esto se correlaciona al nivel de ingresos por familia, lo que se confirma que los habitantes de comunas con mayores ingresos tienen más acceso a las áreas verdes y entre su equipamiento comprenden áreas extensas superiores a 1 hectárea, lo que explica que comunas grandes, como La Florida, no tengan niveles altos en cuanto a superficie por habitante, ya que son comunas que si bien cuentan con un sistema de áreas verdes, éstas no logran tamaños importantes ni consolidados en cuanto a servicios y actividades que ahí se puedan realizar.

**Cuadro 1: Indicadores relaciones con áreas verde para el Gran Santiago**  
(Fuente: Ministerio de Medio Ambiente, 2011)

COMUNAS GS	SUPERFICIE DE ÁREAS VERDES PER CÁPITA (M <sup>2</sup> /HAB)	INGRESO DEL PROMEDIO HOGAR PER CÁPITA (\$)	PORCENTAJE DE POBLACIÓN COMUNAL INDIGENTE	PORCENTAJE DE POBLACIÓN COMUNAL POBRE
Cerrillos	18,8	209.149	2,7	8,3
Cerro Navia	2,2	134.370	3,5	17,5
Conchalí	3,7	171.128	1,1	8,0
El Bosque	1,8	171.911	3,7	15,8
Estación Central	6,3	214.303	1,3	7,3
Huechuraba	11,4	210.394	2,8	14,5
Independencia	2,7	249.439	1,3	6,0
La Cisterna	4,7	251.963	0,8	8,6
<b>La Florida</b>	<b>3,3</b>	<b>239.618</b>	<b>1,6</b>	<b>9,6</b>
La Granja	6,1	138.531	4,6	14,2
La Pintana	2,4	112.152	3,6	17,2
La Reina	19,7	702.853	0,5	7,8
Las Condes	8,9	1.107.029	0,6	2,3
Lo Barnechea	8,6	825.734	2,9	8,1
Lo Espejo	2,7	168.323	4,8	20,1
Lo Prado	3,4	189.334	3,8	11,6
Macul	4,4	201.344	0,7	13,4
Maipú	5,1	279.513	2,1	9,1
Ñuñoa	8,6	454.402	0,9	4,3
P. Aguirre Cerda	4,8	165.014	1,8	6,3
Peñalolén	8,8	253.907	3,2	8,7
Providencia	18,1	864.769	0,0	3,5
Pudahuel	2,9	200.610	1,2	7,1
Puente Alto	3,7	159.778	3,0	10,6
Quilicura	3,8	192.519	0,8	6,7
Quinta Normal	2,4	219.283	2,8	10,8
Recoleta	19,8	175.899	1,3	12,4
Renca	17,8	165.932	2,5	19,2
San Bernardo	3,1	158.521	5,8	20,9
San Joaquín	3,6	186.389	2,1	7,4
San Miguel	2,7	335.114	1,4	2,5
San Ramón	4,4	147.224	4,4	16,7
Santiago	9,5	427.707	1,5	7,3
Vitacura	56,2	1.025.933	3,7	4,4





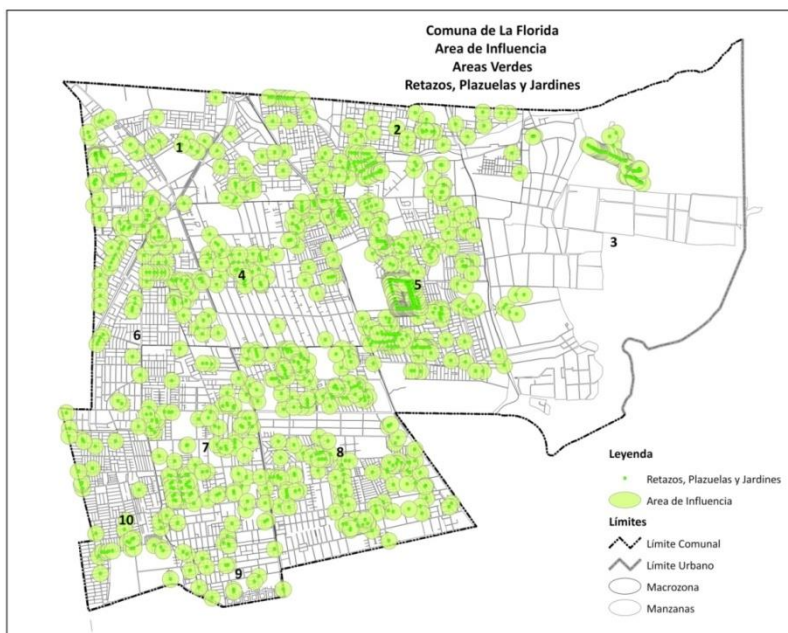
• **Cobertura de las áreas verdes.**

Para poder analizar la cobertura de las áreas verdes de la comuna, se realizaron mapas de áreas de influencia por cada clasificación de este equipamiento (retazos-plazuelas, plazas y parques). Los parámetros que se proponen para la evaluación de las áreas verdes se muestran en el cuadro siguiente. Considerando una densidad promedio de 137 habitantes por hectárea, para retazos (remanentes) y plazuelas se presenta un área de influencia de 108 metros de radio, para plazas un radio de 216 metros y para parques un radio de 682 metros.

	Parámetros de Análisis		
	Superficie (mt <sup>2</sup> )	Densidad de población (Hab/Hás)	Radio de influencia mt.
Remanentes, Plazuelas y Jardines	0 -999	137	108
Plazas	1.000 - 4.999	137	216
Parques	5.000 y más	137	682

Se aprecia en las láminas siguientes la situación espacial de las áreas verdes de la comuna. Para el caso de los retazos, plazuelas y jardines se aprecia una distribución en todo el territorio comunal presentándose aglomeraciones importantes en las macrozonas 2, 4, 5, 7, y 8. La macrozona 3 es la que presenta una menor distribución de este equipamiento.

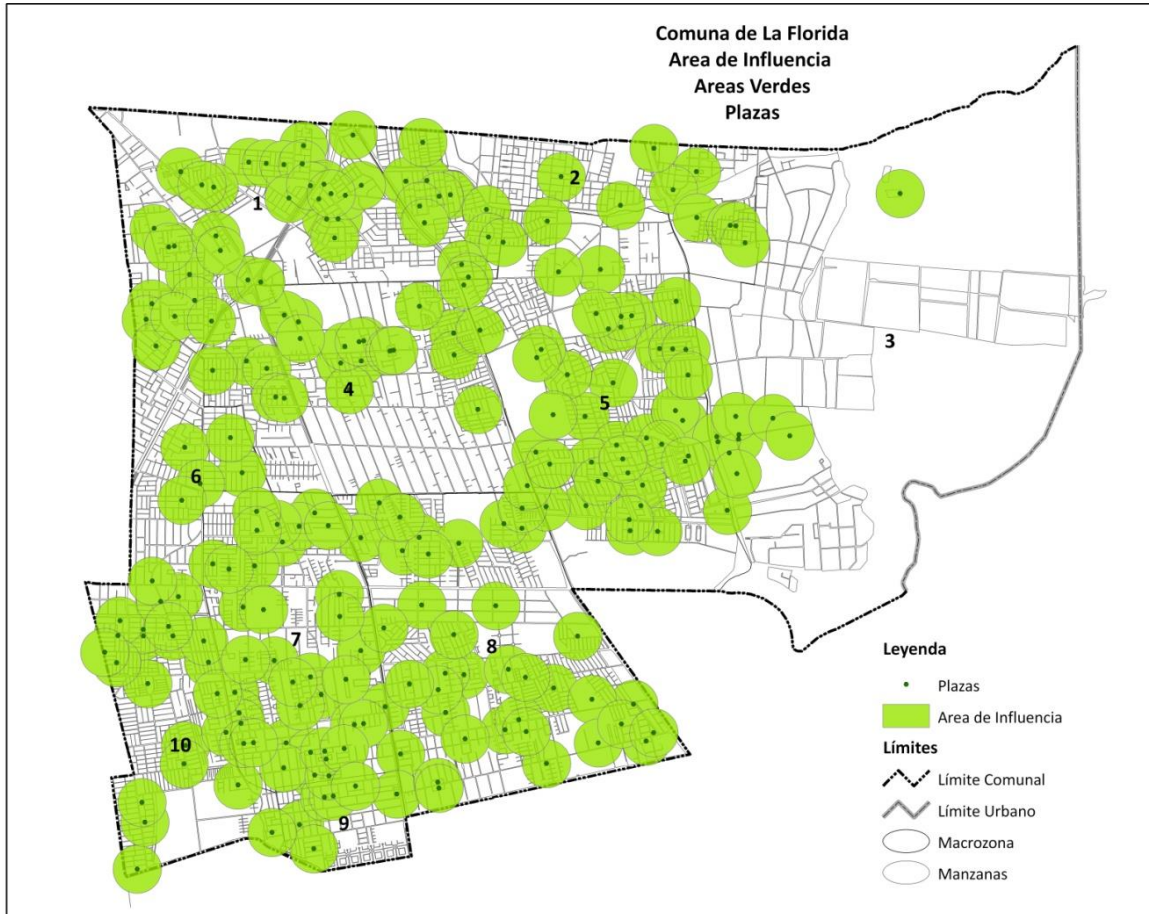
**Figura 2: Área de influencia áreas verdes, retazos, plazuelas y jardines**



Fuente: Elaboración propia, en base a información de la Unidad de catastro

Con respecto a las plazas se observa en general una buena distribución espacial notándose en la macrozona 4 una menor cobertura de este equipamiento, lo mismo sucede en la macrozona 3.

**Figura 3: Área de influencia áreas verdes y plazas**

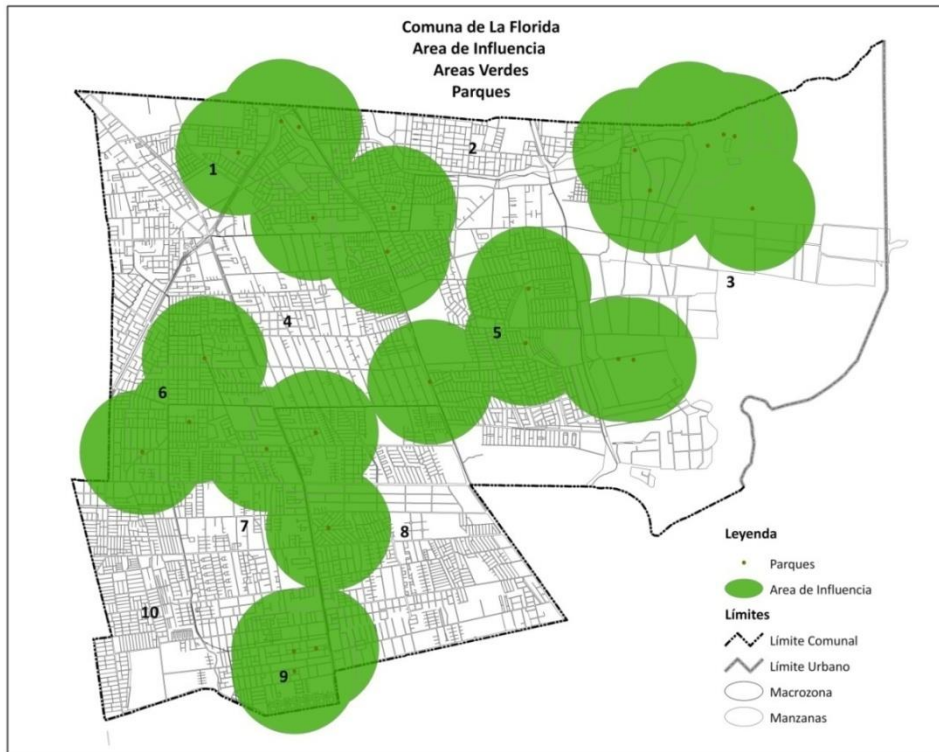


Fuente: Elaboración propia, en base a información de la unidad de catastro

Los parques se presentan con una buena cobertura dentro del territorio comunal presentado una interesante sobre posición de los buffer cubriendo gran parte de la comuna.



**Figura 3: Área de influencia áreas verdes y parques**

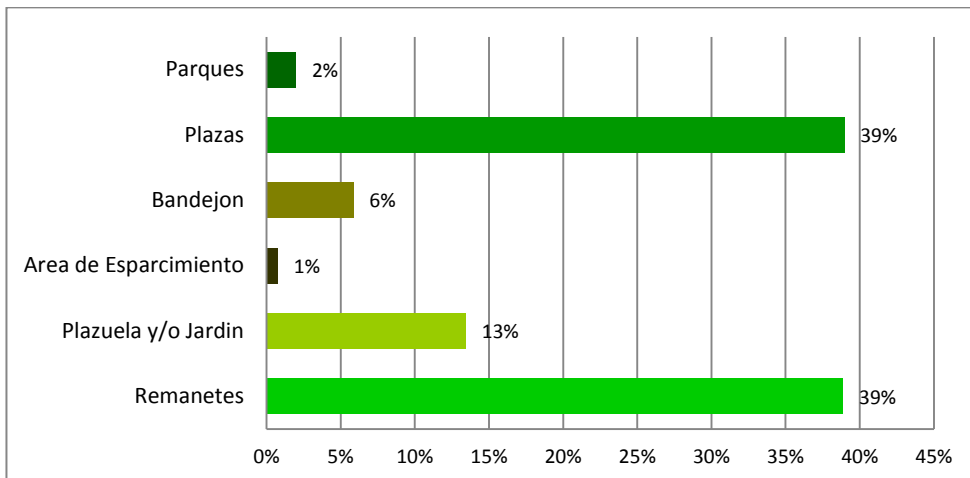


Fuente: Elaboración propia, en base a información de la unidad de catastro

- **Evaluación de suficiencia.**

Existen 1293 áreas verdes que conforman la red de espacios públicos de la comuna, distribuidos en el territorio comunal de acuerdo como lo muestra el siguiente gráfico.

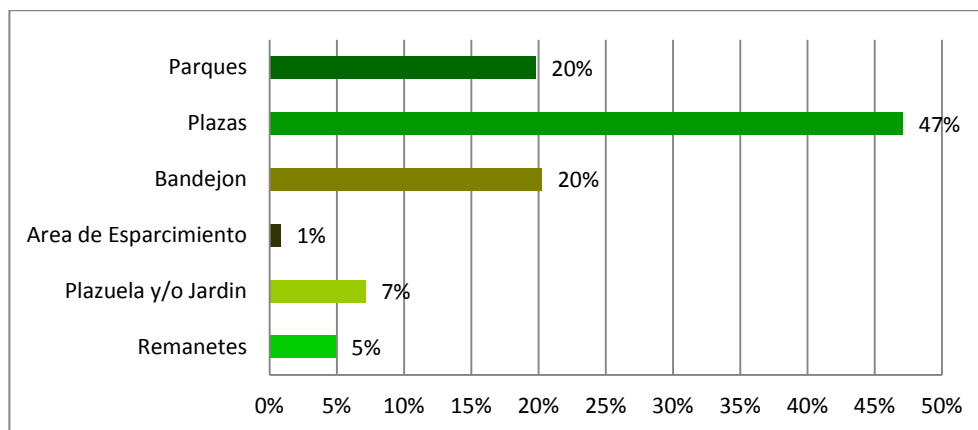
**Gráfico 1: Porcentaje de Áreas Verdes según Tipo**



Fuente: Elaboración propia en base a información municipal

El 39% de las áreas verdes corresponden a plazas y áreas verdes remanentes, y sólo el 1% corresponde a áreas de esparcimiento. Lo característico de la comuna corresponde a plazas y remanentes que contribuyen entre las dos sobre un 78% los espacios verdes. El aporte en superficie de cada uno de estos tipos de áreas verdes se observa en el siguiente gráfico. En este se muestra que el tipo de área verde que más aporta en superficie son las plazas con un 47%. Y también muestra el importante aporte de los parques con un 20%. Con sólo 1% de aporte de superficie se encuentra las áreas de esparcimiento.

**Gráfico 2: Porcentaje de Superficie de Áreas Verdes según Tipo**



Fuente: Elaboración en base a información municipal

**Tabla 4: Áreas Verdes Comuna de La Florida**

Macrozona	Total	%	Tipo de Área Verde				
			Parque	Plaza	Área de Esparcimiento	Plazuela y/o Jardín	Remanentes
1	118	10%	4	67	0	12	35
2	72	6%	1	38	1	14	18
3	84	7%	9	11	0	4	60
4	133	11%	0	64	2	18	49
5	355	29%	3	81	2	49	220
6	31	3%	2	16	0	8	5
7	140	12%	2	88	1	26	23
8	209	17%	2	95	0	31	81
9	20	2%	3	9	0	5	3
10	55	5%	0	35	4	7	9
	1217	100%	26	504	10	174	503
			2%	41%	1%	14%	41%

Fuente: Elaboración en base a información municipal

En el cuadro anterior se muestra el aporte en cantidad de áreas verdes que presenta cada macrozona de la comuna. La macrozona 5, localizada al sur-oriente de la comuna, presenta una gran cantidad de áreas remanentes y de plazas, aportando el 29% de la superficie total de este tipo de equipamiento.

En segundo lugar, la macrozona 8 concentra el 17% de las áreas verdes la comuna presentando una importante cantidad de plazas. Esta macrozona se localiza en la zona sur de La Florida.

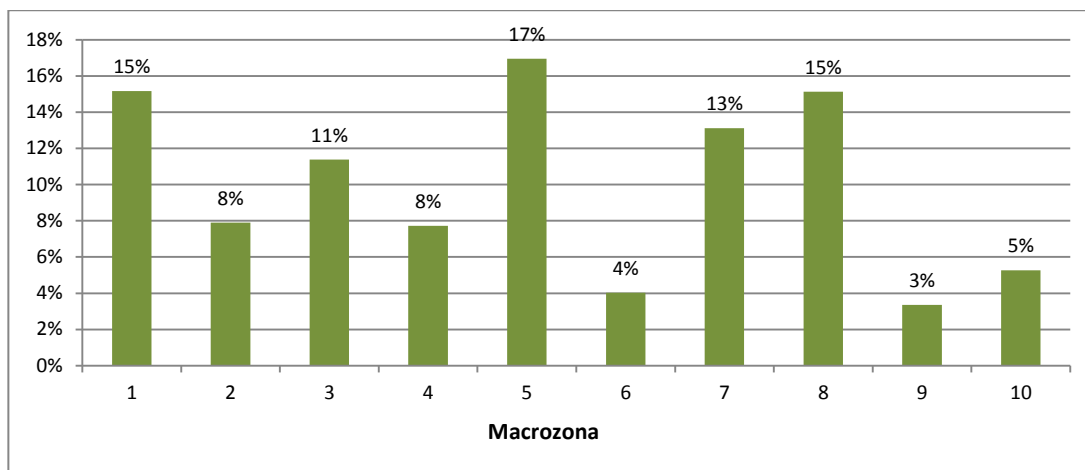
**Tabla 5: Superficie Áreas Verdes Comunes**

Macrozona	Total	%	Tipo de Área Verde				
			Parque	Plaza	Área de Esparcimiento	Plazuela y/o Jardín	Remanentes
1	14,8	15%	5,4	8,2	0,0	0,7	0,4
2	7,7	8%	1,3	5,0	0,3	0,8	0,3
3	11,1	11%	8,7	1,5	0,0	0,3	0,6
4	7,5	8%	0,0	5,8	0,1	0,9	0,8
5	16,6	17%	3,2	9,1	0,1	2,2	2,0
6	3,9	4%	1,4	2,0	0,0	0,4	0,1
7	12,8	13%	1,2	9,9	0,0	1,2	0,4
8	14,8	15%	1,1	10,9	0,0	1,5	1,3
9	3,3	3%	1,8	1,1	0,0	0,3	0,0
10	5,2	5%	0,0	4,1	0,5	0,4	0,1
	98	100%	24,2	57,7	1,0	8,7	6,0
			25%	59%	1%	9%	6%

Fuente: Elaboración en base a información municipal

La superficie total de áreas verdes de la comuna alcanza 98 hectáreas, presentando la mayor concentración en la macrozona 5 destacándose dentro de ella la superficie de plazas con 9,1 Hás y de parques con 3,2 Hás. En segundo lugar se encuentran las macrozonas 1 y 8 con 14,8 Hás cada una. En ambas esta superficie está representada principalmente por Plazas con 8,2 Hás y 10,9 Hás respectivamente.

**Gráfico 3: Superficie de Áreas Verdes Comunes**



Fuente: Elaboración en base a información municipal

La capacidad de las áreas verdes dependerá de los estándares que consideren el municipio y la comunidad como apropiados para tener una buena calidad de vida urbana. Considerando una capacidad mínima de 3,5 m<sup>2</sup> de áreas verdes por habitante, promedio existente actualmente en la

Región Metropolitana, las áreas verdes de la comuna tienen una capacidad para atender a 279.057 personas, como lo muestra el cuadro a continuación.

**Tabla 6: Capacidad de Áreas Verdes de la Comuna según estándar 3,5m<sup>2</sup>/habitante**

Macrozona	Total		Total
	Superficie	Capacidad 3,5 m <sup>2</sup> /hab.	
1	148.055	42.302	15%
2	77.110	22.031	8%
3	111.214	31.775	11%
4	75.474	21.564	8%
5	165.594	47.312	17%
6	39.267	11.219	4%
7	128.026	36.579	13%
8	147.750	42.214	15%
9	32.709	9.345	3%
10	51.501	14.715	5%
	976.700	279.057	100%

Fuente: Elaboración en base a información municipal

En el cuadro siguiente se presenta una estimación de la demanda de áreas verdes de acuerdo a tres estándares de comparación: i) el promedio existente en la Región Metropolitana (3,5 m<sup>2</sup>/hab), ii) el propuesto por el Plan Verde de Santiago (6 m<sup>2</sup>/hab) y iii) la recomendación de la Organización Mundial de la Salud OMS (9 m<sup>2</sup>/hab). De acuerdo a estas estimaciones, la demanda mínima para estar en el promedio metropolitano es 122,4 hectáreas, pero esta constituye una cifra mínima ya que en la región ya se considera muy baja. De acuerdo a los planes metropolitanos de incrementar esta dotación de áreas verdes, la demanda comunal alcanza las 209,8 hectáreas. Si la comuna aspira a estar en los estándares internacionales, deberá constituir como mínimo una dotación de 314,7 hectáreas.

**Tabla 7: Demanda de Áreas Verdes**

Macrozona	Población	Demanda					
		Estándar m <sup>2</sup> Promedio RM	m <sup>2</sup> Totales	Estándar m <sup>2</sup> Plan Verde	m <sup>2</sup> Totales	Estándar m <sup>2</sup> OMS	m <sup>2</sup> Totales
1	39205	3,5	137217	6	235229	9	352844
2	36913		129196		221480		332219
3	4410		15434		26458		39688
4	45711		159989		274266		411399
5	15650		54775		93899		140849
6	34817		121860		208902		313354
7	45347		158715		272082		408123
8	52846		184960		317074		475611
9	12306		43072		73837		110756
10	62406		218423		374439		561658
	349611		1223639		2097667		3146501

La tabla siguiente presenta la estimación del déficit de áreas verdes para la comuna, para cada macrozona urbana, de acuerdo a los tres estándares indicados anteriormente. A nivel comunal, se aprecia que existe un déficit si se compara con la situación existente en la RM de 24,7 hectáreas. Solo las macrozonas 1, 3 y 5 presentan un superávit de áreas verdes. De acuerdo al Plan Verde Metropolitano, la comuna de La Florida también presenta un déficit de 112,1 hectáreas y sólo las macrozonas 3 y 5 presentan un superávit. Considerando los estándares internacionales propuestos por la OMS, la comuna presenta un déficit de 217 hectáreas. Y solo la macrozona 3 y 5 presentan un superávit.

**Tabla 8: Déficit de Áreas Verdes Comunales**

Macrozona	Oferta	Promedio RM		Plan Verde		OMS	
	m <sup>2</sup>	Demanda	Déficit	Demanda	Déficit	Demanda	Déficit
1	148055	137217	-10838	235229	87174	352844	204789
2	77110	129196	52086	221480	144369	332219	255109
3	111214	15434	-95780	26458	-84756	39688	-71526
4	75474	159989	84514	274266	198792	411399	335925
5	165594	54775	-110819	93899	-71694	140849	-24745
6	39267	121860	82593	208902	169635	313354	274087
7	128026	158715	30688	272082	144056	408123	280097
8	147750	184960	37210	317074	169324	475611	327862
9	32709	43072	10363	73837	41129	110756	78047
10	51501	218423	166922	374439	322938	561658	510157
	976700	1223639	246939	2097667	1120967	3146501	2169801

Fuente: Elaboración en base a información municipal

Debido a la situación de concentración espacial de las áreas verdes, existente actualmente en la comuna, la disponibilidad no es homogénea en el territorio comunal. La gran mayoría de las macrozonas urbanas se encuentran en situación deficitaria, siendo las macrozonas 3 y 5 las únicas que muestran en los tres casos un superávit de áreas verdes.

**La comuna requiere sobre 112 hectáreas adicionales de áreas verdes para disponer de 6 m<sup>2</sup> por persona.**

La distribución del déficit se muestra en la tabla siguiente. El 29% del déficit se concentra en la macrozona 10, al sur de la comuna, esta debe multiplicar por 7,28 la dotación actual de áreas verdes. La macrozona 4 concentra el 18% del déficit, y para lograr los 6 m<sup>2</sup> por habitante debe multiplicar su dotación de áreas verdes por 3,634. Las macrozonas 6 y 8 deben multiplicar por 3,1 y 2,15 su dotación respectivamente, para cumplir con el estándar propuesto en el Plan Verde.

**Tabla 9: Déficit de Áreas Verdes**

Macrozona	Déficit de Superficie de Áreas Verdes	
	% del Total	% Macrozona
1	8%	59%
2	13%	187%
3	-8%	-76%
4	18%	263%
5	-6%	-43%
6	15%	432%
7	13%	113%
8	15%	115%
9	4%	126%
10	29%	627%

Fuente: Elaboración en base a información municipal

## 2. Equipamiento comunal.

Se define como equipamiento aquellos terrenos y edificios urbanos destinados a complementar las funciones básicas de habitar, producir y circular (Política Nacional de Desarrollo Urbano). Por otra parte la OGUC menciona que dichas actividades, una o más, pueden ser tipificadas en un mismo territorio en particular, con el propósito de encontrar o identificar las mejores condiciones de uso de dicho espacio, y no permitir aquellos que van en desmedro o no están acordes con la intención del Instrumento de Planificación Territorial.

***Artículo 2.1.33.** Las clases de equipamiento se refieren a los conjuntos de actividades que genéricamente se señalan en este artículo, pudiendo una construcción tener aspectos de dos o más de ellas:*

**La comuna de La Florida, en términos de equipamiento tiene resuelto, o cuenta con una cobertura que permite satisfacer la demanda comunal principalmente con aquellas actividades relacionadas con la educación, la salud, los servicios, la seguridad y el comercio.**

**En la comuna de La Florida, los mayores déficit está relacionado con la necesidad de superficies de Áreas Verdes y de Equipamiento destinado a actividades recreativas de esparcimiento y deportivas al aire libre.**

### 2.1. Equipamiento deportivo.

- **Número y superficie.**

El equipamiento deportivo de la comuna es variado, considerando multicanchas, canchas, centros de recreación juvenil, gimnasios y estadios, incluyendo el nuevo estadio municipal construido en el marco de las obras deportivas para el bicentenario.

En el catastro también se consideran algunos equipamientos deportivos privados que son de relevancia dentro de la comuna y tienen uso público, mediante el pago de ingreso, como es el Club Deportivo ubicado en la Concordia Nº4674 dentro de la unidad vecinal 26.

La superficie total de equipamiento deportivo dentro de la comuna alcanza los 593.739,1 m<sup>2</sup>. Se debe considerar que no todo el equipamiento en cuestión presenta edificación, ya que una parte importante corresponde a canchas en diversos grados de mantención. El total de superficie edificada es de 42.912,7m<sup>2</sup>.

El equipamiento deportivo privado presenta una superficie de 279.604,5 m<sup>2</sup> y una superficie de construcciones de 18.149 m<sup>2</sup>. **Para el caso de los equipamientos deportivos de carácter público presentan una superficie de 314.134,5 m<sup>2</sup> y de construcciones es de 24.762,9m<sup>2</sup>.**

**Tabla 10: Equipamiento Deportivo**

DESTINO O NOMBRE	DIRECCION	U.V	TIPO	PROPIETARIO	SUPERFICIE DE TERRENO (M2)	SUPERFICIE DE LA EDIFICACION (M2)
CENDYR MANUTARA	MANUTARA Nº9095	11	DEPORTE	PUBLICO	11179,3	935
CENDYR VILLA O'HIGGINS	GERONIMO DE ALDERETE Nº1059	9	DEPORTE	PUBLICO	20419,3	233,82
CENDYR LOS COPIHUES	LOS CACTUS Nº2051	23	DEPORTE	PUBLICO	4049,8	198,86
CANCHAS Y MULTICANCHAS	LOS CAZADORES Nº	25	DEPORTE	PUBLICO	16576,2	3235,37
BAYER DE CHILE S.A.	LOS NOGALES Nº	3	DEPORTE	PRIVADO	29481,7	5319,66
MULTICANCHA	SOTERO DEL RIO Nº786	13	DEPORTE	PUBLICO	673,8	S/E
ESTADIO MUNICIPAL	ENRIQUE OLIVARES Nº1003	18	DEPORTE	PUBLICO	36764,9	180,75
PISTA PATINAJE	TRINIDAD Nº1533	18	DEPORTE	PRIVADO	2973,7	2013,25
ESTADIO A.CH.S.	GENERAL ARRIAGADA Nº259	14	DEPORTE	PRIVADO	27820,9	720,36
CLUB DEPORTIVO	CONCORDIA Nº4674	26	DEPORTE	PRIVADO	345,7	111,22
CLUB DEPORTIVO	JOSE MIGUEL CARRERA Nº	19	DEPORTE	PRIVADO	31115,2	1713,7
CLUB DE PESCA Y CAZA	SAN ANTONIO Nº60	8	DEPORTE	PRIVADO	299,5	254,19
MULTICANCHA	LAS LOMAS Nº7807	36	DEPORTE	PRIVADO	1452,3	S/E
GIMNASIO MUNICIPAL	ALONSO DE ERCILLA Nº1270	24	DEPORTE	PUBLICO	13272,4	933,39
MULTICANCHA	SANTA AMALIA Nº563	13	DEPORTE	PUBLICO	1187,6	S/E
MULTICANCHA	EL QUISCO Nº760	13	DEPORTE	PUBLICO	1216,8	S/E
MULTICANCHA	CALLAO Nº1011	6	DEPORTE	PUBLICO	7161,9	1014,73
MULTICANCHA	PASEO LOS NARANJOS Nº6701	3	DEPORTE	PUBLICO	2804,7	2349,14
MULTICANCHA	MARIA ANGELICA Nº3789	3	DEPORTE	PUBLICO	1870,2	S/E
MULTICANCHA	RIO LOS QUEÑES Nº1400	37	DEPORTE	PUBLICO	636,2	S/E

DESTINO O NOMBRE	DIRECCION	U.V	TIPO	PROPIETARIO	SUPERFICIE DE TERRENO (M2)	SUPERFICIE DE LA EDIFICACION (M2)
MULTICANCHA	LAS QUINCHAS Nº10931	33	DEPORTE	PUBLICO	629,7	S/E
MULTICANCHA	JUAN RULFO Nº8320	36	DEPORTE	PUBLICO	246,9	S/E
MULTICANCHA	SOTERO DEL RIO Nº750	13	DEPORTE	PUBLICO	395,7	S/E
CANCHA	HORIZONTE ASTRAL Nº380	18	DEPORTE	PUBLICO	929,3	S/E
MULTICANCHAS	BAHIA CATALINA Nº11096	33	DEPORTE	PUBLICO	2202,0	S/E
MULTICANCHA	VERDI Nº10795	14	DEPORTE	PUBLICO	843,9	S/E
DEPORTE Y RECREACIÓN	DEPARTAMENTAL Nº2019	35	DEPORTE	PUBLICO	1053,9	S/E
MULTICANCHAS	INT.LOS QUILLAYES SECTOR 4 Nº	34	DEPORTE	PUBLICO	1057,2	81,61
CANCHA	UNO Nº10121	12	DEPORTE	PUBLICO	7626,4	3521,63
MULTICANCHAS	AMERICO VESPUCIO Nº	24	DEPORTE	PUBLICO	4162,2	S/E
MULTICANCHA	LAS HIGUERAS Nº3572	25	DEPORTE	PUBLICO	632,0	45,04
CANCHAS	EL NARANJO Nº1930	20	DEPORTE	PUBLICO	822,8	235,43
MULTICANCHA	SAN JORGE Nº1030	19	DEPORTE	PUBLICO	1274,6	1789,74
MULTICANCHAS	EL ESTUARIO NºS/N	35	DEPORTE	PUBLICO	849,8	36,45
EQ.DEPORTIVO	ARENAL AZUL Nº10426	14	DEPORTE	PUBLICO	709,4	87,94
CAJA DE COMPENSACION	SAN JOEGE Nº1975	20	DEPORTIVO	PRIVADO	60072,8	1272,77
ESTADIO	SANTA AMALIA Nº1022	18	DEPORTE	PUBLICO	78981,9	2704,8
CENTRO DEPORTIVO Y RECREACION	WALKER MARTINEZ Nº2295	36	DEPORTE	PRIVADO	126042,8	5662
BALNEARIO-COMUDEFO-TROS	ALONSO DE ERCILLA Nº1200	24	DEPORTE	PUBLICO	36104,8	5479,2
Loteo Alto Macul			DEPORTE	PUBLICO	25255,0	S/E
Loteo Jardines de la Viña Lote 24-A, Rol 6400-72	LAS PERDICES Nº 8771		DEPORTE	PUBLICO	13594,0	S/E
Loteo Jardines de la Viña Lote 24-B, Rol 6400-73	LAS PERDICES Nº 8951		DEPORTE	PUBLICO	6000,0	S/E
Loteo Jardines de la Viña Lote 27, Rol 6400-74	ROJAS MAGALLANES Nº 4295		DEPORTE	PUBLICO	1000,0	S/E
Proyecto Polideportivo de La Florida	AV. AMERICO V. CON DEPARTAMENTAL		DEPORTE	PUBLICO	11950,0	1700
<b>TOTAL COMUNAL</b>					<b>593739,05</b>	<b>42912,65</b>
<b>PUBLICO</b>					<b>314134,53</b>	<b>24762,9</b>
<b>PRIVADO</b>					<b>279604,52</b>	<b>18149,75</b>



- **Cobertura y distribución.**

Para evaluar la eficiencia de localización de los equipamientos deportivos es necesario graficar las áreas de influencia de las canchas de football, polideportivos, gimnasios y estadios. Las imágenes que se presentarán a continuación muestran el área de influencia de los equipamientos deportivos en cada macrozona de la comuna. Para determinar el radio de influencia de los equipamientos se proponen los siguientes parámetros:

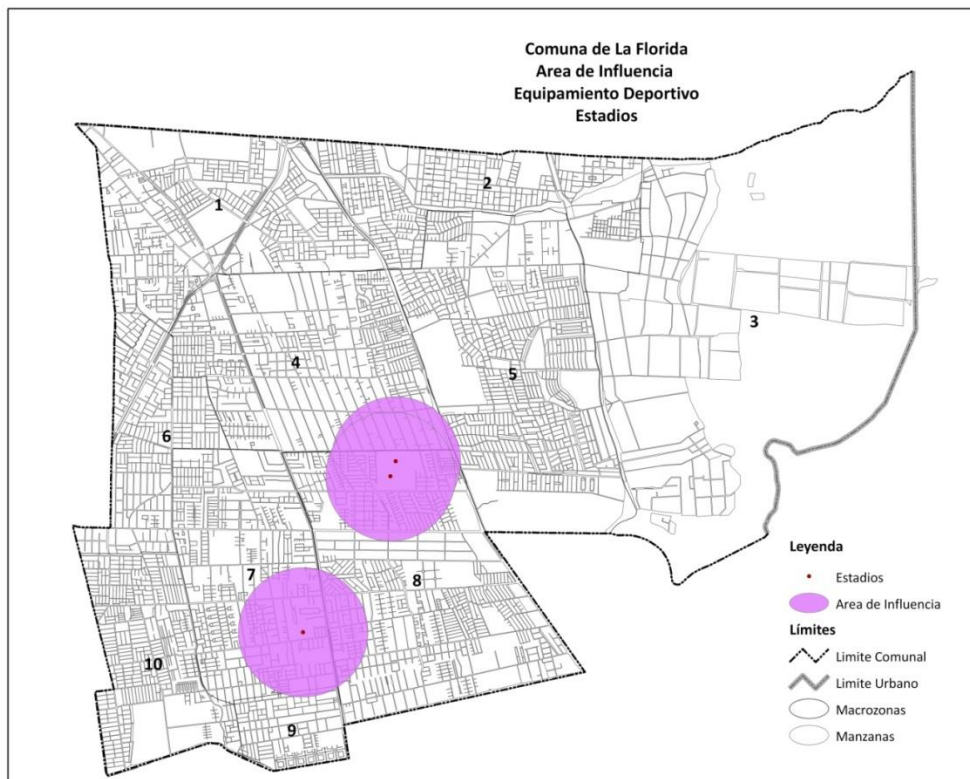
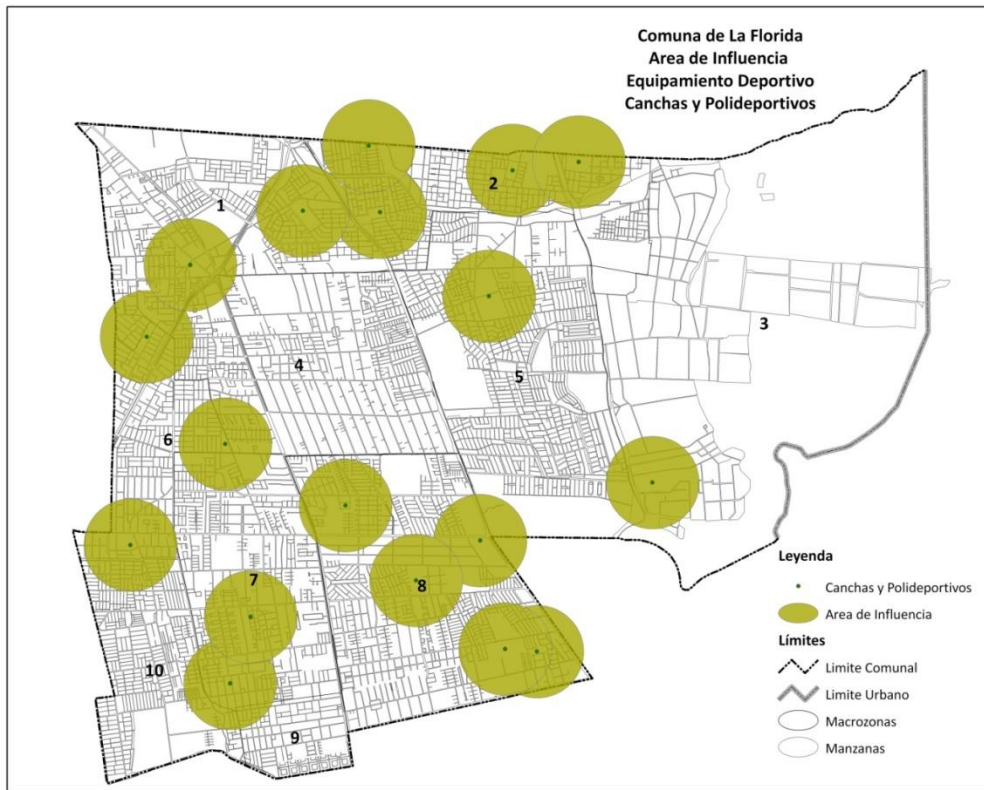
Tipo de Equipamiento Deportivo	Parámetros de Análisis					
	Densidad (Hab/Há)	% de Pob.	Capacidad de Uso	En una HÁS	HÁS TOTALES	Radio en Km
Canchas de Fútbol y polideportivos	136,9	100	10000	136,9	73,0	0,482
Multicanchas	136,9	100	5000	136,9	36,5	0,341
Gimnasio	136,9	100	10000	136,9	73,0	0,482
Estadio	136,9	100	20000	136,9	146,1	0,682

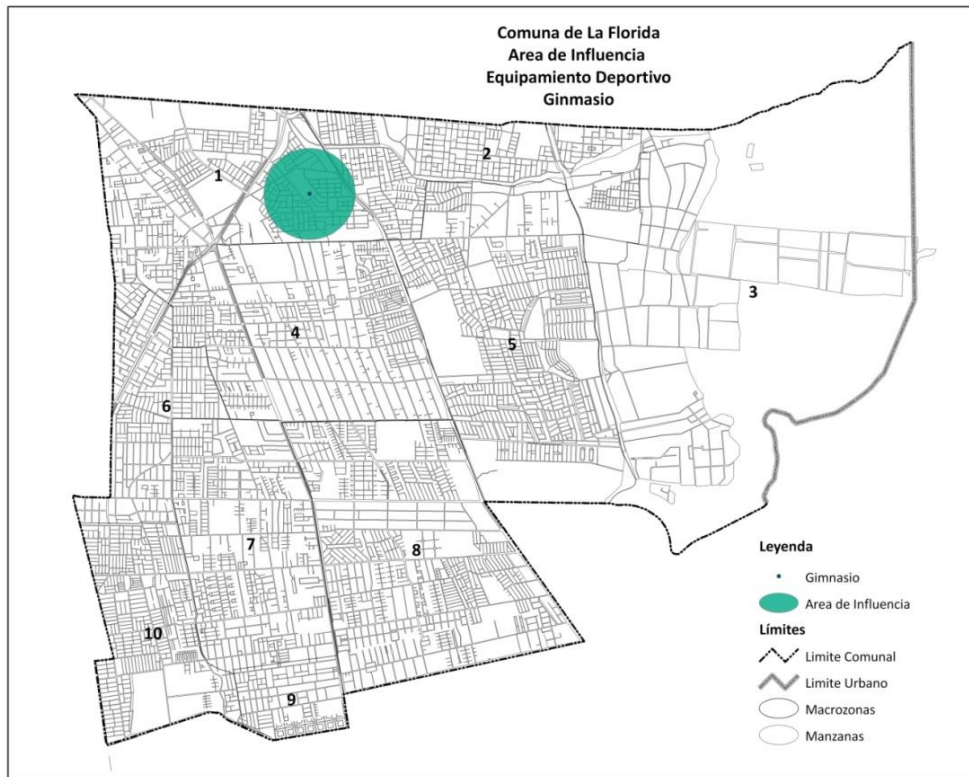
Se puede considerar que el área de influencia corresponde al territorio donde se localiza la población a la cual el equipamiento deportivo presta sus servicios. Para los efectos de éste análisis se contemplan radios de influencia correspondientes a una densidad de población de 140 habitantes por hectárea, para otorgar cobertura a una población de acuerdo a los parámetros de población por equipamiento.

Como se aprecia en la lámina de canchas y polideportivos, estos se presentan en las distintas macrozonas de la comuna quedando sólo la macrozona 4 sin cobertura.

Los estadios sólo se presentan en la macrozona 8, en donde se encuentra el estadio municipal, y la 7. Este tipo de equipamiento muestra una baja disponibilidad para atender la demanda urbana.

Con respecto a los gimnasios, también presentan una baja disponibilidad en todo el territorio comunal, para atender la demanda urbana.





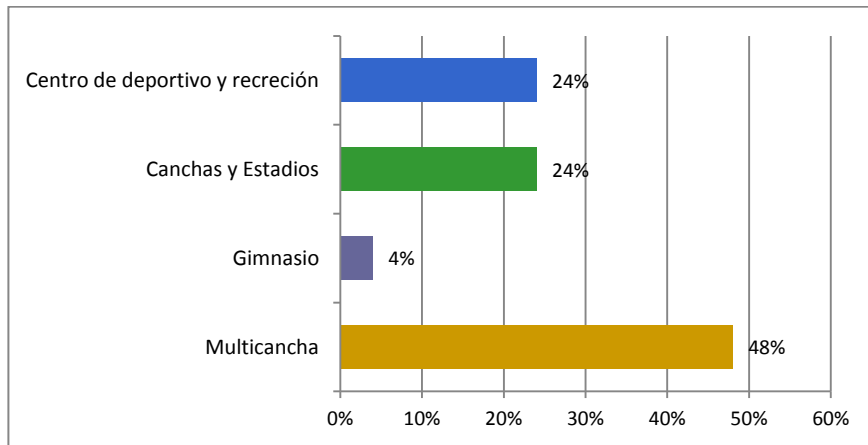
- **Gestión Administrativa.**

Mayoritariamente los equipamientos deportivos de la comuna son de uso público, pero no se cuenta con información acerca del tipo de administración, ya sea clubes deportivos, unidades vecinales, municipales o privadas.

El tipo de administración determina la capacidad de acceso de la población a estos servicios.

El 48% de los equipamientos corresponden a multicanchas, que son equipamientos multipropósito, no permitiendo la práctica especializada de deporte. Los centros deportivos y recreacionales y canchas y estadios presentan un 24% cada uno, estos presentan una gran demanda (Ver gráfico siguiente)

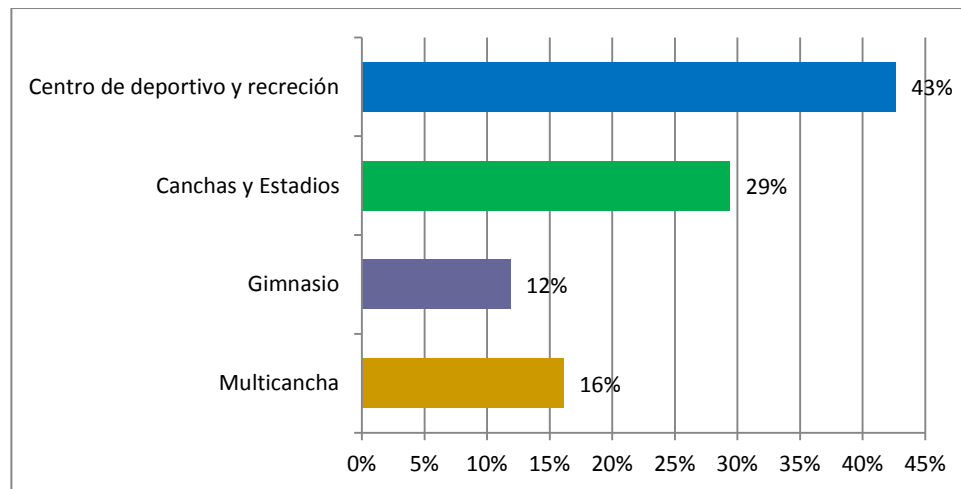
**Gráfico 4 Tipo de Establecimientos Deportivos Comunes. Porcentaje según tipo**



Fuente: Elaboración en base a información municipal.

La superficie actual de equipamientos deportivos es de 14 hectáreas distribuidas principalmente en centros deportivos y recreacionales el cual presenta el 43% de la superficie de equipamientos deportivos comunales. El 29% de la superficie lo presentan las canchas y estadios. Las multicanchas que son en cantidad las que presentan la mayor distribución con respecto al aporte en superficie presentan un 16%.

**Gráfico 5 Superficie de Equipamientos Deportivos Comunes.**



Fuente: Elaboración en base a información municipal.

- Análisis de Cobertura.**

Para la distintas macrozonas urbanas de la comuna, la cobertura de equipamientos es dispar. Las macrozonas que no presentan equipamientos deportivos son la 4, 9 y la 10, dejando sin este servicio a una población de 120.424 habitantes.

**Tabla 10: Cantidad de Equipamiento Deportivo Comunal**

Macrozona	Población	Cantidad / Tipo de Equipamiento				Total	
		Multicancha	Gimnasio	Canchas y Estadios	Centro de deportivo y recreación	Cantidad	%
1	39205	2	1	0	2	5	14%
2	36913	4	0	1	3	8	22%
3	4410	0	0	0	1	1	3%
4	45711	0	0	0	0	0	0%
5	15650	2	0	0	1	3	8%
6	34817	0	0	1	2	3	8%
7	45347	5	0	1	2	8	22%
8	52846	1	0	4	3	8	22%
9	12306	0	0	0	0	0	0%
10	62406	0	0	0	0	0	0%
		14	1	7	14	36	100%

Fuente: Elaboración en base a información municipal.

Las macrozonas con mayor cantidad de equipamientos son la 2, 7 y la 8 prestando un servicio a 135.000 habitantes aproximadamente.

Evaluando la oferta de los equipamientos deportivos en función de su superficie, se puede afirmar que ésta se concentra en la macrozona 8 en donde se localiza el estadio municipal (36%).

**Tabla 11: Superficie de Equipamientos Deportivos. Comuna de La Florida**

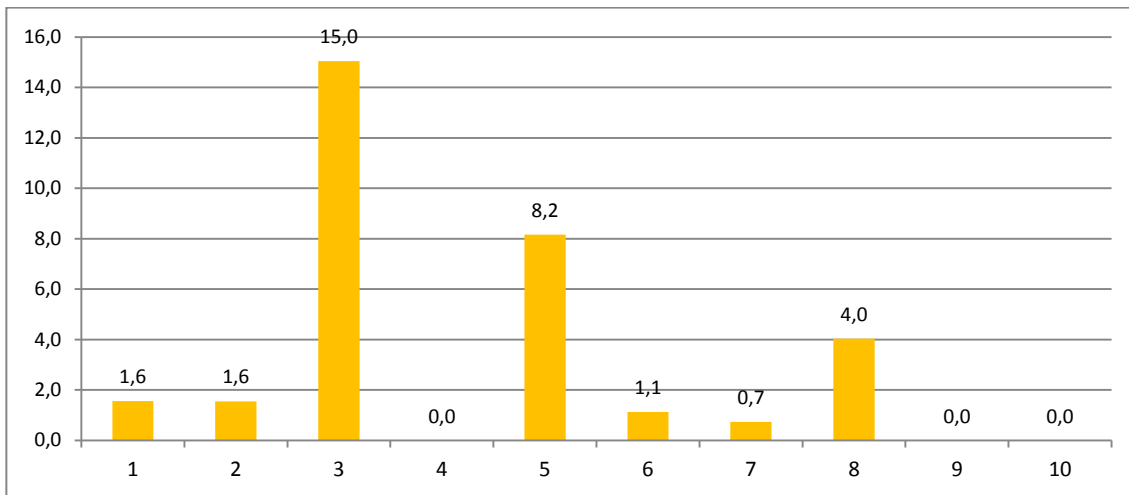
Macrozona	Población	Superficie / Tipo de Equipamiento				Total	
		Multicancha	Gimnasio	Canchas y Estadios	Centro de deportivo y recreación	Superficie m2	%
1	39205	11324	13272	0	36404	61000	10%
2	36913	6157	0	16576	34585	57318	10%
3	4410	0	0	0	66321	66321	11%
4	45711	0	0	0	0	0	0%
5	15650	1699	0	0	126043	127742	21%
6	34817	0	0	7626	31599	39225	7%
7	45347	4318	0	27821	1055	33194	6%
8	52846	1275	0	117499	94162	212936	36%
9	12306	0	0	0	0	0	0%
10	62406	0	0	0	0	0	0%
		24773	13272	169522	390169	597736	100%

Fuente: Elaboración en base a información municipal.

La superficie de equipamiento deportivo a nivel comunal es de 1,7 metros cuadrados por persona. Y se presenta un índice mayor en esta relación en la macrozona 3 debido a que es la que presenta menor población con respecto al resto de las macrozonas. (Ver Gráfico 6)

La concentración que presentan estos equipamientos genera ineficiencia de localización de importancia, lo cual se refleja en costos para el usuario, lo que desmotiva el uso y la práctica de deporte. La cobertura a escala mayor que la vecinal requiere implementar políticas de gestión de uso de estos espacios públicos, que permita integrar y hacer eficiente el acceso de la población a estos equipamientos.

**Gráfico 6: Superficie de Equipamiento Deportivo por Persona. Comuna de La Florida**



Fuente: Elaboración en base a información municipal.

La capacidad de atención que tiene el equipamiento deportivo se estima en función de su superficie, para lo cual se propone utilizar el estándar propuesto por la OMS de 2,5 m<sup>2</sup> por habitantes.

El cuadro siguiente presenta la estimación de demanda de equipamiento deportivo de la comuna para un estándar de 2,5 m<sup>2</sup>/habitantes. De acuerdo a este estándar se tiene una demanda total de 87 hectáreas de equipamiento, en el sentido de ser suficientemente diversificado como para permitir prácticas deportivas diversificadas.

**Tabla 1: Demanda de Equipamiento Deportivo Comuna de La Florida**

Macrozona	Población	Demanda	
		Estándar OMS	m <sup>2</sup> Totales
1	39205	2,5	98012
2	36913		92283
3	4410		11024
4	45711		114278
5	15650		39125
6	34817		87043
7	45347		113368
8	52846		132114
9	12306		30766
10	62406		156016
	349611		874028

Fuente: Elaboración en base a información municipal.

- **Evaluación de suficiencia de equipamiento deportivo.**

Comparando demanda con oferta de equipamiento deportivo, en materia de superficie, presenta un déficit de equipamiento deportivo de 27,6 hectáreas. Este resultado está afectado por la falta y mala distribución de los equipamientos deportivos.

Prácticamente en toda la comuna existe un déficit, puesto que sólo las macrozonas 8, 5 y 3 presentan un superávit con respecto a este equipamiento. Esto significa que los habitantes de la comuna deben movilizarse hacia zonas mejor equipadas para la práctica deportiva. Se debe tener en cuenta que la concentración del equipamiento deportivo en algunos sectores de la comuna genera una significativa ineficiencia en la red de atención, lo que produce que todas las áreas urbanas estén con baja cobertura.

Existen varias unidades vecinales que no presentan cobertura de equipamiento deportivo, esto se observa claramente en las láminas de influencia de equipamientos deportivos. También se debe recordar que el tema de la calidad favorece o perjudica a los usuarios que utilizan este tipo de equipamiento, y es un tema que se debe abordar para una mejor planificación de los equipamientos deportivos y de recreación.

Se debe destacar que hoy en día el Estadio Municipal se encuentra remodelado, lo cual mejora la calidad del equipamiento y la utilización para el usuario.

**Tabla 12: Déficit de Equipamiento Deportivo Comuna La Florida**

Macrozona	Oferta m2	Requerido OMS m2	
		Demanda m2	Déficit
1	61000	98012	37012
2	57318	92283	34965
3	66321	11024	-55297
4	0	114278	114278
5	127742	39125	-88617
6	39225	87043	47818
7	33194	113368	80174
8	212936	132114	-80822
9	0	30766	30766
10	0	156016	156016
	597736	874028	276292

Fuente: Elaboración en base a información municipal.

Los ERD 5, ERD 7 y ERD 10, que hoy presentan como un 'Uso preferentemente vivienda y equipamiento vecinal' (U-Vev 3) y 'Uso preferentemente vivienda y equipamiento vecinal' (U-Vev 2) (ERD 7), la superficie de estos equipamientos se encuentran distribuidos en otros equipamientos deportivos dentro de la comuna: CENDYR's Manutara, Villa O'higgins, Los Copihues, El Gimnasio Municipal, las canchas y multicachas de Los Cazadores y La Pista de Patinaje de Trinidad.

Dentro del análisis no se consideraron todos los espacios deportivos y de recreación de carácter privado, porque no garantizan el acceso de toda la población, ya que muchos de ellos pertenecen a



clubes o cajas de compensación en las cuales se requiere una inscripción para utilizar el equipamiento. No obstante, estos equipamientos contribuyen a suplir la demanda comunal, con estándares adecuados de calidad.

La situación global de la Comuna es deficitaria si se considera el estándar mínimo propuesto por la Organización Mundial de la Salud (OMS), que recomienda contar con 2,5 m<sup>2</sup> de áreas deportivas por habitante, La Florida tiene en la actualidad 1,7 m<sup>2</sup> de áreas deportivas por habitante. En los últimos años este indicador ha mejorado gracias a la construcción de diversos espacios deportivos en la Comuna. En términos reales (no normativos) la dotación de espacios deportivos se ha incrementado en la Florida, ya que los ERD 5 y ERD 10 nunca fueron equipamientos deportivos, sino que ambos corresponden a poblaciones con sus respectivos permisos de construcción y recepción final, previa a la publicación del PRMS 1994, que los designó como equipamientos, generando una situación normativa que no corresponde a la realidad.

**En términos generales, la comuna no cuenta con espacios públicos destinados al pasatiempo al aire libre, solamente existen espacios principalmente para el deporte convencional (Multicanchas, Gimnasio, Canchas y Estadios, Centro de deportivo), quedando fuera todas aquellas disciplinas y deportes que tengan como condición la existencia de grandes zonas de espacio al aire libre.**

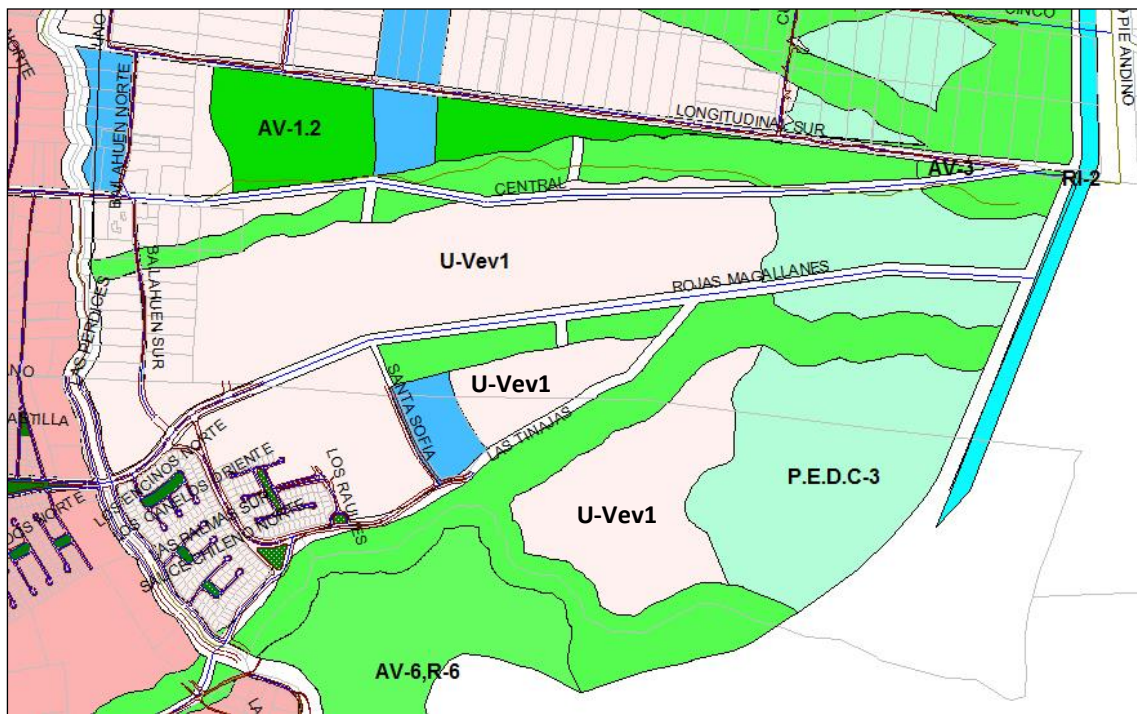
### **3.1.2.3 Conclusiones.**

En virtud de los antecedentes, estudios realizados en el sector y análisis, antes expuestos y anexos, que dicen relación con la situación actual del sector precordillerano en lo referido a sus potenciales y amenazas, y a los déficit comunales relacionados principalmente con la falta de áreas verdes y de equipamiento deportivo y recreativo, la comuna de La Florida se encuentra en condiciones de generar cambios positivos en su normativa territorial, entendiéndose que el sector precordillerano tiene que tener un tratamiento especial dadas sus condiciones de vulnerabilidad ambiental y de riesgos de origen natural, dicho tratamiento o cambio de normativa dice relación principalmente con permitir en dicha zona usos de suelos acorde con la protección y superar déficit comunales.

Dado lo anterior, y como se indicó anteriormente, la propuesta de creación de un nuevo polígono identificado como **Zona Especial , ESP-4 sector Precordillera**, apunta fundamentalmente a: resguardar el Bosque Esclerófilo de la Pre-Cordillera Andina, la diversidad de la avifauna endémica del sector, suprimir la vivienda y la permanencia de personas en zonas expuestas a riesgos de origen natural, dada la proximidad de quebradas, acumulación de aguas lluvias, remoción en masa, tales como aluviones y avalanchas. Por otra parte dicha propuesta de **Zona ESP-4** apunta a proporcionar a la comuna una superficie que **posibilite disminuir el déficit de equipamiento, relacionado principalmente con el esparcimiento al aire libre y las áreas verdes comunales.**







**Situación Existente. Normativa de Uso de Suelo PRLF-2/12**

**b. Tabla normativa de Edificación vigente**

**1. Área E-AB1 Aislada Baja densidad Nº 1**

Uso	Superficie de subdivisión predial mínima (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionam.	Dens. Bruta Máx. (viv/há)	Dens. Bruta Mín.
Residencial	1000	0,26 salvo vivienda existente <b>0,60</b>	0,78	8,40	Aislado	70º	OGUC	No se permite, salvo vivienda existente según OGUC	8	Artículo 15 Ordenanza Local	10	1
Equipamiento	Aplicar tabla de Condiciones de edificación para los equipamientos. Artículo 39 Ordenanza Local			10,5	Aislado		4	No	8		-----	-----

### Tabla normativa de Uso de Suelo, zona U-Vev1 vigente

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Residencial	Residencial	Sin restricciones	Sin Prohibiciones
Equipamiento	Científico	Sin restricciones	Sin prohibiciones.
	Comercio	Sin restricciones	Plantas de revisión técnica y Centro de servicio automotor, Recinto de estacionamientos, Discoteca, cabaret y Pub.
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Deporte	Sin restricciones	Estadio
	Educación	Sin restricciones	Sin prohibiciones.
	Esparcimiento	Sin restricciones	Parque de entretenimientos, juegos electrónicos o similares, zoológico.
	Salud	Sin restricciones	Cementerio y Crematorio
	Seguridad	Sin restricciones	Cárcel y centro de detención
	Servicios	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Social	Sin restricciones	Sin prohibiciones	
Infraestructura	De transporte	Sin restricciones	Terminal de buses urbano, interurbano e interregional, instalaciones o recintos aeroportuarios o similares.
Espacio Público	Sistema Vial y áreas verdes públicas	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Áreas Verdes	Áreas Verdes	Sin restricciones	Sin prohibiciones

Como medida para el control de la densificación de ese sector, preservación del suelo disponible, protección del bosque nativo existente y el resguardo frente a los potenciales riesgos naturales asociados al sector, la modificación propuesta implica la creación de un nuevo polígono al cual se le asigna nueva normativa de edificación y uso de suelo, garantizando su normal desarrollo urbano pero sobre todo, la protección de su valor paisajístico-ambiental.

Dicho polígono modifica su normativa de edificación y uso de suelo, de manera de establecer un control que sin ser completamente restrictivo, permita preservar las características ambientales y paisajísticas del área en cuestión.

**c. Polígono de Protección- Nueva Zona ESP-4, Precordillera**

<b>Punto</b>	<b>Descripción del Punto</b>	<b>Tramo</b>
<b>1</b>	Intersección del eje de la calzada existente de Av. Longitudinal Sur con la intersección poniente entre zonas AV- 1.2 y E-AB1 vigente.	
<b>2</b>	Intersección del eje de la calzada existente de Av. Longitudinal Sur con la intersección oriente entre zonas AV-1.2 y E-AB1 vigente.	<b>1 - 2</b>
<b>3</b>	Intersección del eje de calzada existente de Av. Central con la prolongación del límite oriente de la zona E-AB1vigente.	<b>2 - 3</b>
<b>4</b>	Intersección del eje de calzada existente de Av. Central con límite sur quebrada O-8	<b>3 - 4</b>
<b>5</b>	Intersección del eje de la calzada existente de AV. Central con la cota 900	<b>4 - 5</b>
<b>6</b>	Intersección de la Cota 900 con límite oriente de la zona AV-6, R-6	<b>5-6</b>
<b>7</b>	Intersección de límite norte zona AV-6 con el límite sur de la Quebrada O-7	<b>6-7</b>
<b>8</b>	Intersección de la prolongación del deslinde oriente del predio ROL: 6400-70, con el eje de la calzada existente de Av. Rojas Magallanes	<b>7-8</b>
<b>9</b>	Intersección del eje de la calzada existente de la Av. Rojas Magallanes con limite oriente zona E-AM2 vigente	<b>8-9</b>
<b>10</b>	Intersección del eje de calzada existente de Av. Central con la intersección de las zonas E-AM2 y AV-1.2	<b>9-10</b>
<b>11</b>	Intersección del eje de calzada existente de Av. Central con límite sur poniente de la zona AV-1.2	<b>10-11</b>

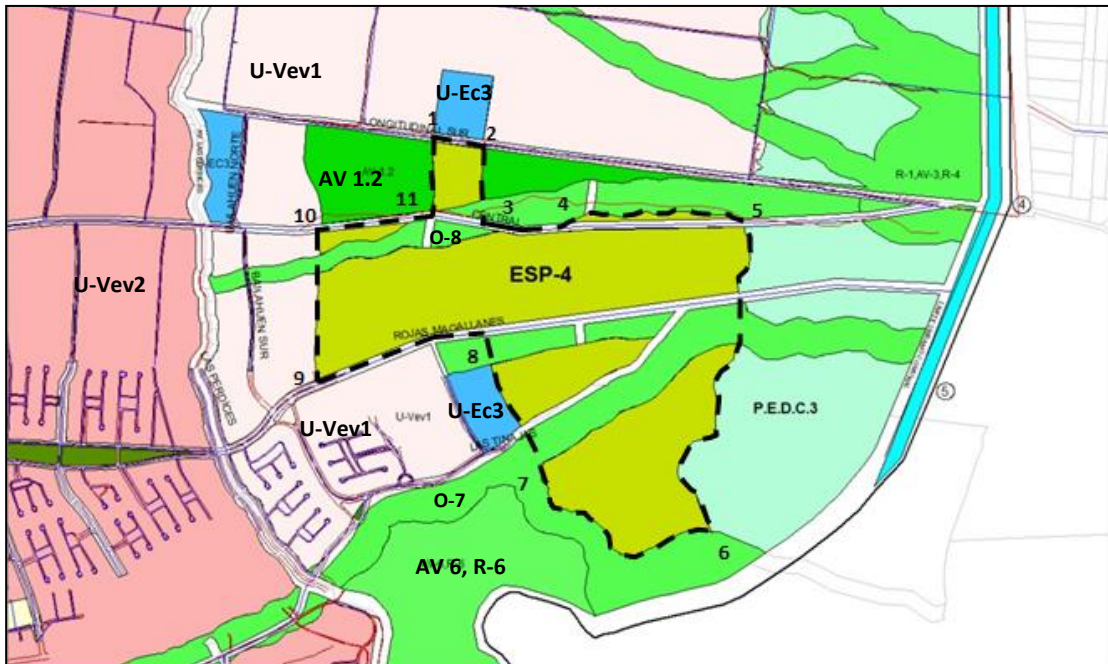


### 3.1.2.4 Propuesta Normativa Nueva Zona ESP-4, Precordillera

La presente modificación define una *nueva zona normativa de edificación y uso de suelo* para este polígono.



Situación Propuesta. Polígono Nueva Zona ESP-4, Precordillera. Edificación PRLF-1/15



Situación Propuesta. Polígono Nueva Zona ESP-4, Precordillera. Uso de Suelo PRLF-1/15

**d. Normativa Propuesta Uso de Suelo, Zona ESP-4, Precordillera**

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Comercio	Sin restricciones	Grandes tiendas, centros comerciales, strip center, supermercados, ferias libres, locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, de venta y distribución de gas licuado, carbón o leña, plantas de revisión técnica y centro de servicio automotor, compraventa de vehículos motorizados y afines (repuestos y servicios al vehículo) locales de venta exclusiva de bebidas alcohólicas, recinto de estacionamiento, restaurant, discotecas, cabaret, bares, pub y centros de eventos
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; salas de conciertos y espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposición o difusión de toda especie; medios de comunicación (TV, radio y prensa escrita)
	Deporte	Sin restricciones	Estadio, centros y clubes deportivos, sauna, baños turcos
	Esparcimiento	Sin restricciones	Parque de Entretenciones, parques zoológicos, circo, casino, juegos electrónicos o mecánicos, salón de pool y/o billar.
Áreas Verdes	Áreas verdes	Sin restricciones	Sin prohibiciones

**e. Normativa Propuesta Condiciones de Edificación, Zona ESP-4, Precordillera**

Subdivisión y/o superficie predial mínima: **1 Há**

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0.014
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	0.014
<i>Rasante</i>	70°
<i>Altura máxima</i>	8 mt.
<i>Antejardín</i>	8
<i>Distancia a medianeros</i>	4
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Adosamientos</i>	No se permite
<i>Estacionamientos</i>	Artículo 15 PRC

### **3.1.3 Entorno Santuario Schöenstatt – ICH N°9.**

El Santuario Nacional de Schöenstatt, es uno de los lugares emblemáticos de la Obra Internacional de Schöenstatt, está ubicado en pleno corazón de La Florida, como un *lugar de reflexión y descanso* para los habitantes de la Comuna y del resto de la capital.

Este lugar fue elegido por el Fundador de Schöenstatt, el sacerdote Alemán P. José Kentenich, hace más de 60 años. Conformado por 12 hectáreas, precisamente para que se transformara en un lugar de reflexión, de búsqueda de paz, de concurrencia masiva y cercano a la gente, para que todos tuvieran un lugar de encuentro como hermanos y con Dios. Es en este sentido el Santuario, un entorno abierto y constituye un patrimonio natural, espiritual y familiar donde, a través de la flora y la fauna, de los árboles sexagenarios y los caminos circundantes se logra una armonía, concordante con el cuidado de lo espiritual y medioambiental. Son miles de personas las que peregrinan todos los años hasta este lugar, por el hecho de encontrar un espacio inalterable en el tiempo, de recogimiento espiritual, resguardado en su entorno y como un lugar desde donde se vea el cielo y la cordillera de Los Andes.

Así mismo, en este lugar se encuentran los restos de Mario Hiriart, Ingeniero chileno profesor de Universidad que se encuentra en proceso de canonización. Sin duda alguna, cuando sea declarado Santo, se multiplicaran los peregrinos a su tumba, especialmente de jóvenes universitarios que se identifican con su vida.

Dado lo anterior es que en el año 2001 el Santuario Nacional de Schöenstatt se declara como Inmueble de Conservación Histórico (ICH- 9), resguardando tanto el inmueble como la superficie de terreno en el cual se ha desarrollado como uno de los más importantes pulmones verdes de la comuna.

Los Inmuebles de Conservación Histórica (ICH), 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.

El proceso de crecimiento urbano actual conlleva de forma casi inevitable la destrucción, alteración o invasión profunda del medio natural, provocando la sustitución de los ecosistemas naturales con la implantación de infraestructuras y edificaciones, invadiendo espacios y quitándole la naturaleza para los cuales fueron concebidos.

Esta modificación está referida a cautelar el espíritu para lo cual fue declarado como Inmueble de Conservación Histórica ICH N°9 del Instituto Secular Hermanas Marianas de Schöenstatt, y afecta a un número específico de predios de su entorno inmediato, que actualmente no responden de manera coherente a la planificación territorial en esa área.

El criterio utilizado en este caso, persigue asegurar la aplicación de la norma de protección a los inmuebles que tienen valor patrimonial como edificación, pero además resguardar las características urbanas de un predio con esas dimensiones.



Como está establecido en nuestra Ordenanza Local, "...Los únicos usos de suelo permitidos en ellos y en las áreas donde se emplazan serán los que no produzcan menoscabo en sus valores, y que además contribuyan a la protección y preservación de los mismos.

Se considera como parte integrante de la declaratoria de Conservación Histórica el entorno donde se emplaza la edificación, por lo cual deben ser preservados los exteriores específicamente señalados para cada caso..."

Actualmente en torno al santuario hay predios que quedaron incorporados en la normativa de edificación del sector centro Z-AM, la cual es muy permisiva principalmente con lo relacionado a la altura de edificación, que en este caso es libre además de la rasante de 70°.

La presente modificación apunta a enmendar dicha disposición con el objeto de compatibilizar ambas zonas, cambiando la normativa de edificación a los predios que colindan con el santuario asimilándolos a la normativa correspondiente a la Zona E-AM2, con el fin de conservar los valores paisajísticos, ambientales y urbanos del inmueble antes especificado.

Se presenta la situación normativa vigente, según los planos PRLF-1/12 y PRLF-2/12 y la situación propuesta, según plano PRLF-1/15 –de Edificación, que forma parte de la presente Modificación del Plan Regulador Comunal.

**a. Polígono Entorno Santuario Schöenstatt – ICH N°9**

<b>Punto</b>	<b>Descripción del Punto</b>	<b>Tramo</b>
<b>1</b>	Intersección de eje de calzada existente por Calle La Concepción con el eje de calzada existente por Avda. Walker Martinez	
<b>2</b>	Intersección del eje de la calzada existente de Avda. Walker Martinez con el eje de calzada existente de Avda. Colombia	<b>1 – 2</b>
<b>3</b>	Intersección del eje de calzada existente de Avda. Colombia con el eje de calzada existente de Avda. Vicente Valdés	<b>2 – 3</b>
<b>4</b>	Intersección el eje de calzada existente de Avda. Vicente Valdés con el eje de calzada existente de Calle La Concepción	<b>3 – 4</b>
<b>1</b>	Intersección de eje de calzada existente por Calle La Concepción con el eje de calzada existente por Avda. Walker Martinez	<b>4 – 1</b>

**b. Localización polígono a intervenir**



**Situación Existente. Normativa de Edificación PRLF-1/12**

**c. Condiciones de Edificación Normativa Vigente.**

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

Proyectos de densificación de vivienda, equipamiento o vivienda con equipamiento aislado alto que se desarrollen en predios que enfrenten las vías Américo Vespucio, Lía Aguirre, Walker Martínez, Colombia y el costado oriente de Punta Arenas; deben acogerse a las condiciones señaladas en la tabla siguiente:

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1.000m<sup>2</sup>

<i>Coeficiente de ocupación de suelo</i>	0.40
<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	2.00
<i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>	0.20 concentrados en el antejardín y medianeros
<i>Rasante</i>	70°
<i>Altura máxima</i>	Libre según rasantes
<i>Antejardín</i>	5m. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación
<i>Distancia a medianeros</i>	6m.
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Estas exigencias deben ser aplicadas igualmente en caso de que existan retranqueos de manzanas y/o medie entre el frente predial y la calzada de dichas calles, un área verde o un bien nacional de uso público.

**C) Proyectos de densificación de vivienda con o sin equipamiento con altura media deberán ajustarse a las siguientes condiciones:**

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1000m<sup>2</sup>

<i>Coeficiente de ocupación de suelo</i>	0.40
<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	1.50
<i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>	0.20 concentrados en antejardín y áreas colindantes a deslindes
<i>Rasante</i>	70°
<i>Altura máxima</i>	8 pisos con altura máxima de 24m.
<i>Antejardín</i>	5m. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación
<i>Distancia a medianeros</i>	4m.
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Densidad máxima neta</i>	Libre

**D) Proyectos de ampliación de la vivienda existente.**

<i>Coeficiente de ocupación de suelo</i>	0.7
<i>Coeficiente de constructibilidad</i>	1.40
<i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>	No se contempla
<i>Rasante</i>	70°
<i>Altura máxima</i>	2 pisos con altura máxima de 7m.
<i>Antejardín</i>	3m.
<i>Distancia a medianeros</i>	Según OGUC
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado, pareado y continuo
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

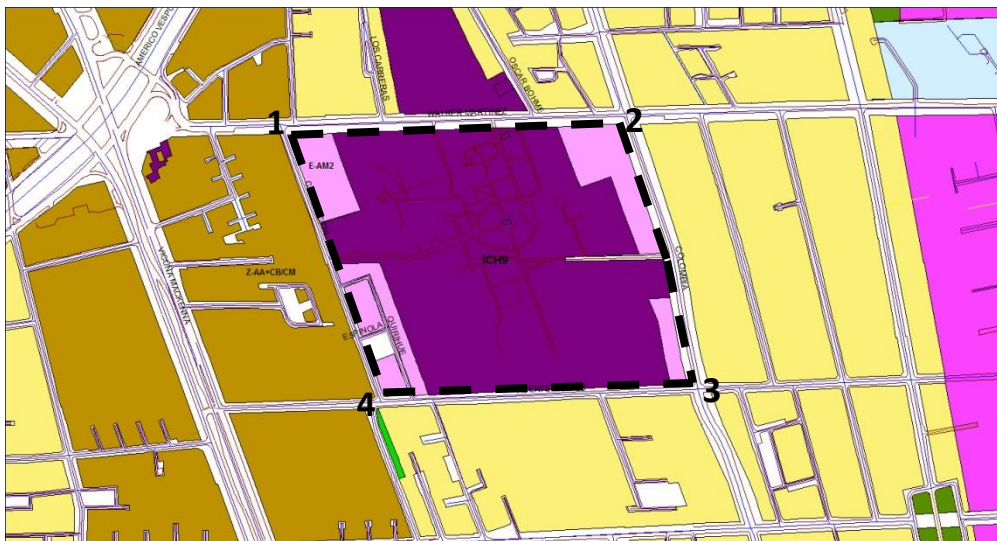
### 3.1.3.1 Propuesta Normativa Entorno Santuario Schöenstatt – ICH N°9.

La normativa a asignar a los predios colindantes con el ICH-9, sería la correspondiente a la zona E-AM2 que permite bajar la altura máxima de construcción a 10.5 mts.

Si bien parece una altura demasiado baja comparada con lo existente, la OGUC permite mediante la aplicación de algunos artículos (2.6.4 – 2.6.5 y otros) aumentar la misma, según las dimensiones prediales resultantes de fusiones, etc., con lo que podría incrementarse en al menos dos pisos la altura permitida para construir.

**Tabla Normativa Propuesta**

Área E-AM2 Aislada Media densidad N° 2												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	500	0,52, salvo vivienda existente <b>0,60</b>	1,56	10,5	Aislado	70º	OGUC	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	130	10
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			10,5	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico				10,5	OGUC		OGUC	OGUC	3		-----	-----



**Situación Propuesta. Entorno Schöenstatt ICH-9 E-AM2. Edificación PRCLF-1/15**

### 3.1.4 Modificación Tablas Art. 39, 40 y Equipamientos en la Ordenanza Local.

En este capítulo se detallan algunas modificaciones a los artículos que corresponden a la redefinición de normativa tanto de Edificación, como de Uso de Suelo.

En el caso de las tablas Normativas de Edificación del Art. 39, se está disminuyendo el tamaño mínimo de subdivisión predial en dos zonas puntuales, E-AM2 y E-AM3, ya que existen numerosas solicitudes por parte de vecinos que no han podido regularizar, enajenar o subdividir a causa del tamaño de subdivisión existente hoy.

También en este artículo, se propone modificar las *Condiciones de Edificación para Equipamiento Básico*, en lo que respecta a las exigencias de distanciamiento, antejardín y adosamiento en estos edificios, lo cual generará cambios en todas las tablas contenidas en el artículo mencionado.

Por último, en el caso de los Usos de Suelo del Art. 40, solo se modifican las tablas U-Vev1 y U-Vev2, agregando una prohibición específica para el Uso Equipamiento Comercio, a raíz de reclamos permanentes de los vecinos de ese sector, cuya zona es principalmente habitacional y se enmarca dentro de las áreas que pretendemos proteger mediante la presente modificación.

#### 3.1.4.1 Artículo 39 - Tabla Zonas E-AM2 y E-AM3.

Se propone un cambio en Tamaño Mínimo de Subdivisión Predial para las zonas **E-AM2 y E-AM3**, dado que no se dieron los resultados esperados en cuanto a la inversión inmobiliaria de equipamientos vecinales esperada para dichas zonas, sino que solo generó problemas a los propietarios de dichos predios.

Al tratarse de sectores en su mayoría consolidados, la modificación de dicha superficie no altera mayormente la situación actual del resto de los predios en ellas emplazado, y facilita la regularización, gestión y movilidad inmobiliaria para los propietarios.

Esta medida replica el criterio aplicado en la Enmienda N°2 del PRC del año 2006 que ya había bajado las superficies mínimas de subdivisión, junto a otros cambios normativos, bajando aún más el tamaño de superficie mínima para subdivisión.

En el caso de la zona E-AM2, de 700 m<sup>2</sup> baja a 500m<sup>2</sup> y en el caso de la zona E-AM3, de 1400 m<sup>2</sup> baja a 700m<sup>2</sup>.

Las tablas presentadas, tienen incorporadas estas modificaciones y se detalla su área de influencia en las imágenes que las acompañan.

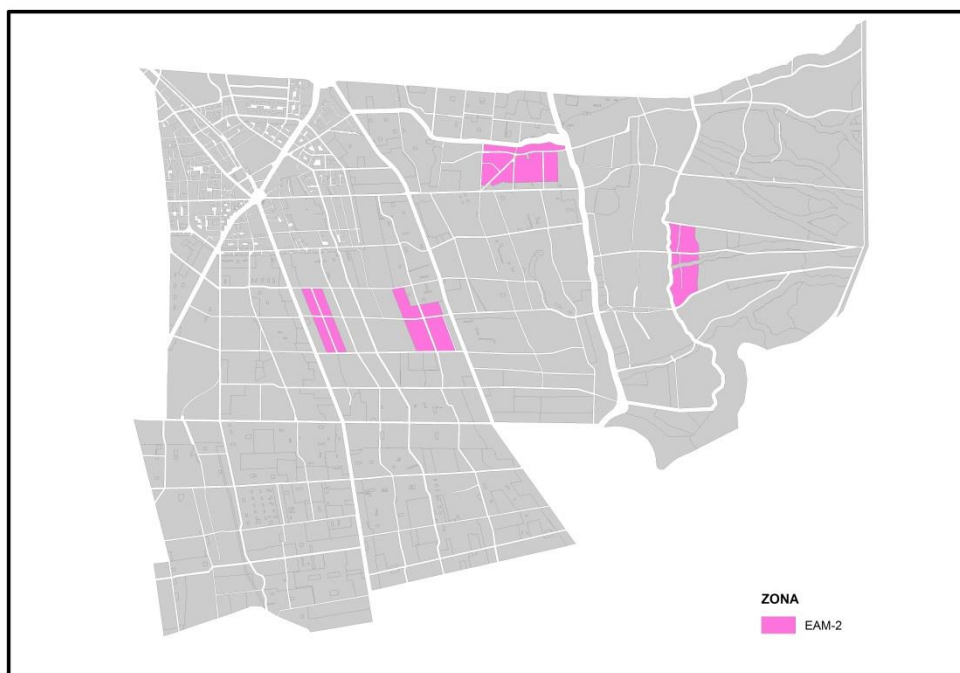
Ambas tablas quedarían según la siguiente gráfica:

**a. Tabla normativa vigente zona E-AM2**

<b>4 Área E-AM2 Aislada Media densidad N° 2</b>												
Uso	Superficie de subdivisión predial mínima (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	700	0,52, salvo vivienda existente <b>0,60</b>	1,56	10,5	Aislado	70º	4	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	130	10
Equipamiento	<b>Aplicar tabla de Condiciones de edificación para los equipamientos. Artículo 39 Ordenanza Local</b>			10,5	Aislado		4	No	5		-----	-----

**b. Tabla normativa propuesta zona E-AM2**

<b>Área E-AM2 Aislada Media densidad N° 2</b>												
Uso	Tamaño Mínimo de subdivisión Predial (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	500	0,52, salvo vivienda existente <b>0,60</b>	1,56	10,5	Aislado	70º	OGUC	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	130	10
Equipamiento	<b>Artículo 30 Ordenanza Local</b>			10,5	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico	<b>Artículo 30 Ordenanza Local</b>			10,5	OGUC		OGUC	OGUC	3			



**Situación Existente. Área Influencia Zona E-AM2 – Territorio Comunal. Edificación PRLF-1/12**

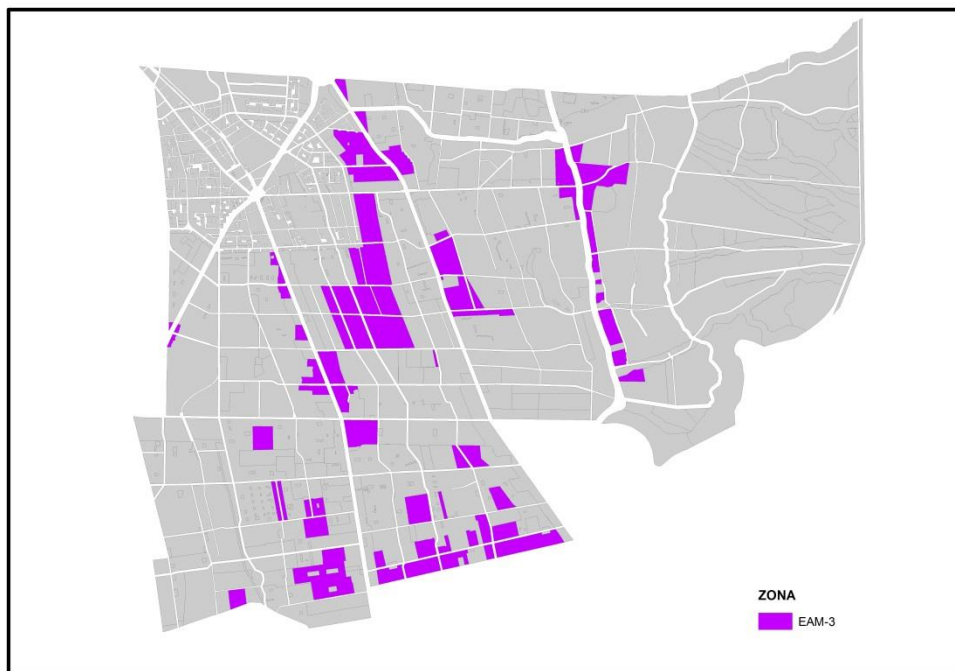
**c. Tabla normativa vigente zona E-AM-3**

5 Área E-AM3 Aislada Media densidad N° 3												
Uso	Superficie de subdivisión predial mínima (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	1400	0,52, salvo vivienda existente <b>0,60</b>	2,08	14,4	Aislado	70º	OGUC	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	185	10
Equipamiento	Aplicar tabla de <b>Condiciones de edificación para los equipamientos. Artículo 39 Ordenanza Local</b>			16,8	Aislado		4	No	5		-----	-----



**d. Tabla normativa propuesta zona E-AM-3**

Área E-AM3 Aislada Media densidad N° 3												
Uso	Superficie de Subdivisión predial Mínima (m²)	Coficiente de ocupación de suelo	Coficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	700	0,52, salvo vivienda existente <b>0,60</b>	2,08	14,4	Aislado	70º	OGUC	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	185	10
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			16,8	Aislado		4	No	5			
Equipamiento Básico				16.8	OGUC		OGUC	OGUC	3			



**Situación Existente. Área Influencia Zona E-AM3 – Territorio Comunal. Edificación PRLF-1/12**

### 3.1.4.2 Condiciones de Edificación para Equipamientos.

El objetivo de esta modificación en particular es diferenciar el equipamiento de escala básica, que afecta a cargas de ocupación de 250 personas, del equipamiento de escala mayor, mediano y menor, que contemplan cargas de ocupación superiores a 250 personas.

En la actualidad el PRC exige para el equipamiento básico distanciamientos a medianeros de 4 mts, antejardines de 3.5 y 8 mts. y prohíbe el adosamiento. Estas medidas se justifican para los equipamientos mayor, mediano y menor pero no para el básico, que por lo general se emplaza en viviendas preexistentes las cuales son destinadas a comercio menor y microempresa.

Por esto se propone incorporar en cada zona de edificación, una fila exclusiva para el equipamiento básico, en que se especifiquen las exigencias urbanísticas según el siguiente ejemplo:

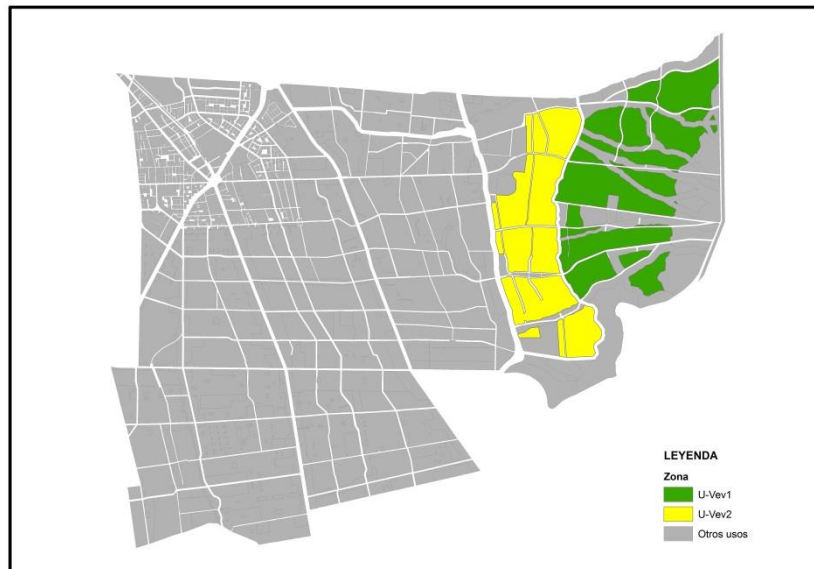
1. Área E-AB1 Aislada Baja densidad N° 1												
Uso	Superficie de subdivisión predial mínima (m <sup>2</sup> )	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionam.	Dens. Bruta Máx. (viv/há)	Dens. Bruta Mín.
Residencial	1000	0,26 salvo vivienda existente <b>0,60</b>	0,78	8,40	Aislado	70º	OGUC	No se permite, salvo vivienda existente e según OGUC	8	Artículo 15 Ordenanza Local	10	1
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			10,5	Aislado		4	No	8		-----	-----
Equipamiento Básico				10.5	OGUC		OGUC	OGUC	3			

### 3.1.4.3 Artículo 40 - Tablas U-Vev1 y U-Vev2.

La única modificación que se plantea para las tablas de Usos de Suelo contenidas en el artículo 40 de nuestra ordenanza local, corresponde a la incorporación de una prohibición específica para el uso Equipamiento Comercio de las tablas U-Vev 1 y U-Vev2, y que responde exclusivamente a solicitudes de vecinos del sector que se han manifestado molestos con las actividades realizadas en los *Centros de Eventos*, dadas las características habitacionales y el carácter residencial del entorno.

Por lo anteriormente expuesto, se prohíbe expresamente para los equipamientos comerciales de las zonas de uso de suelo antes mencionadas, los *Centros de Eventos*.

Las zonas intervenidas y tablas modificadas se exponen a continuación:



**Situación Existente. Área Influencia Zonas U-Vev1 / U-Vev2 – Territorio Comunal. Uso Suelo PRLF-2/12**

**ÁREA U-Vev 1 Uso preferente vivienda y equipamiento \_ 1**

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Residencial	Residencial	Sin restricciones	Sin Prohibiciones
Equipamiento	Científico	Sin restricciones	Sin prohibiciones.
	Comercio	Sin restricciones	Plantas de revisión técnica y Centro de servicio automotor, Recinto de estacionamientos, Discoteca, cabaret, pub y <b>Centro de Eventos.</b>
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Deporte	Sin restricciones	Estadio
	Educación	Sin restricciones	Sin prohibiciones.
	Esparcimiento	Sin restricciones	Parque de entretenimientos, juegos electrónicos o similares, zoológico.
	Salud	Sin restricciones	Cementerio y Crematorio
	Seguridad	Sin restricciones	Cárcel y centro de detención
	Servicios	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Infraestructura	Social	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	De transporte	Sin restricciones	Terminal de buses urbano, interurbano e interregional, instalaciones o recintos aeroportuarios o similares.
Espacio Público	Sistema Vial y áreas verdes públicas	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Áreas Verdes	Áreas Verdes	Sin restricciones	Sin prohibiciones

## ÁREA U-Vev 2 Uso preferente vivienda y equipamiento \_ 2

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Residencial	Residencial	Sin restricciones	Motel
Equipamiento	Comercio	Sin restricciones	Grandes tiendas, supermercados, ferias libres, locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, de venta y distribución de gas licuado, carbón o leña, plantas de revisión técnica y centro de servicio automotor, locales de venta exclusiva de bebidas alcohólicas, recinto de estacionamiento, discotecas, cabaret, Pub y <b>Centros de Eventos.</b>
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Deporte	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Educación	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Esparcimiento	Sin restricciones	Parque de entretenimientos, juegos electrónicos o similares, zoológico.
	Salud	Sin restricciones	Cementerio y crematorio
	Seguridad	Sin restricciones	Cárcel y centro de detención
	Servicios	Sin restricciones	Sin prohibiciones
	Social	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Infraestructura	De transporte	Sin restricciones	Terminal de buses urbano, interurbano e interregional, instalaciones y recintos aeroportuarios o similares.
Espacio Público	Sistema Vial y áreas verdes públicas	Sin restricciones	Sin prohibiciones
Áreas Verdes	Áreas verdes	Sin restricciones	Sin prohibiciones

### 3.2 Asignación de Norma.

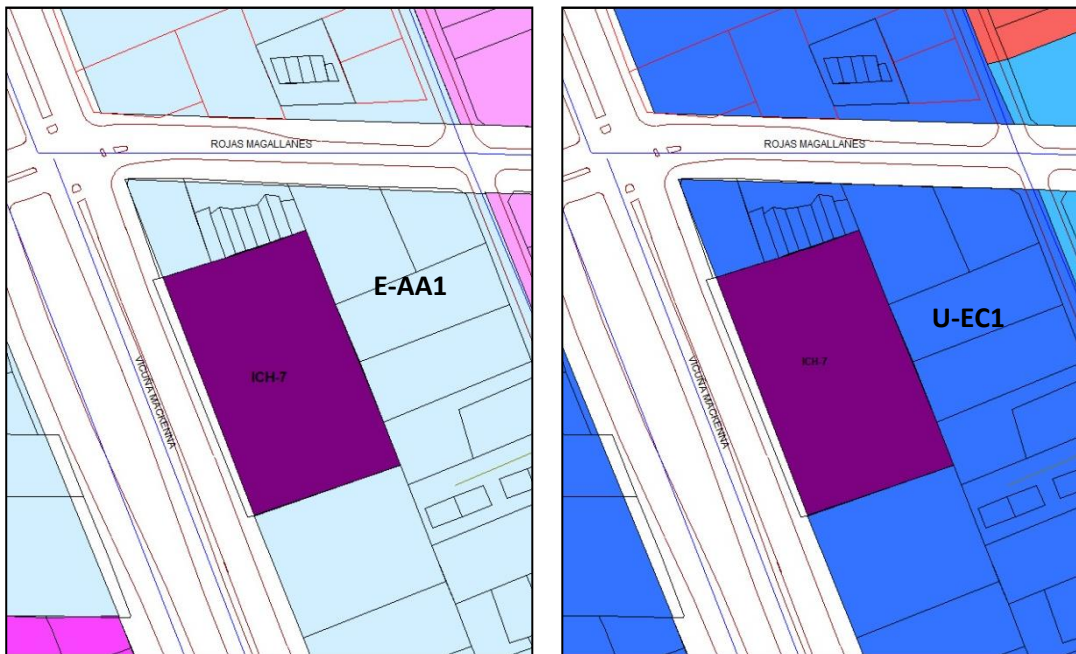
Este capítulo contiene modificaciones que deben ser incorporadas a nuestra normativa ya que por motivos externos a nuestra planificación, han perdido el carácter que se les otorgó en etapas previas.

El primer caso, corresponde al **Inmueble de Conservación Histórica N°7 -Centro Médico Alemán-** Ubicado en Av. Vicuña Mackenna N° 8240, cuya construcción luego de su progresivo deterioro, finalmente ya no existe.

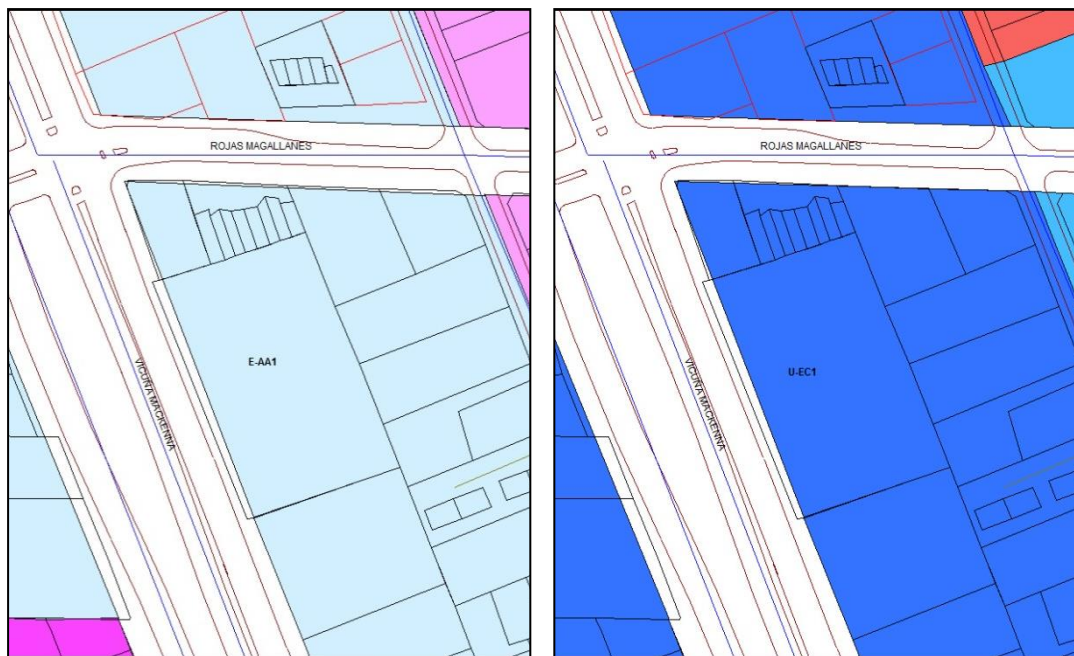
El segundo, a la **Zona de restricción RI-2 - Equipamiento de Infraestructura Sanitaria y Energética**, en la zona sur de la comuna, donde se emplazaba una Línea de Alta Tensión.

#### 3.2.1 ICH N°7 – Centro Médico Alemán.

A raíz del incendio del inmueble y posterior destrucción definitiva a consecuencia del terremoto del 27 de febrero de 2010, el propietario del inmueble ubicado en Avenida Vicuña Mackenna N° 8840, identificado por el Plan Regulador Vigente como Inmueble de Conservación Histórica N°7 (ICH-7) Centro Médico Alemán, ha solicitado la asignación de normas para el predio en cuestión, correspondiendo a esta Asesoría Urbana asignar la norma adyacente al inmueble antes señalado.



**Situación Existente. ICH-7 Edificación PRLF-1/12 y Uso de Suelo PRLF-2/12**



**Situación Propuesta. ICH-7 Edificación E-AA1 PRLF-1/15 y Uso de Suelo U-EC1 PRLF-2/15**

### **3.2.2 Zona de restricción RI-2 - Equipamiento de Infraestructura Sanitaria y Energética.**

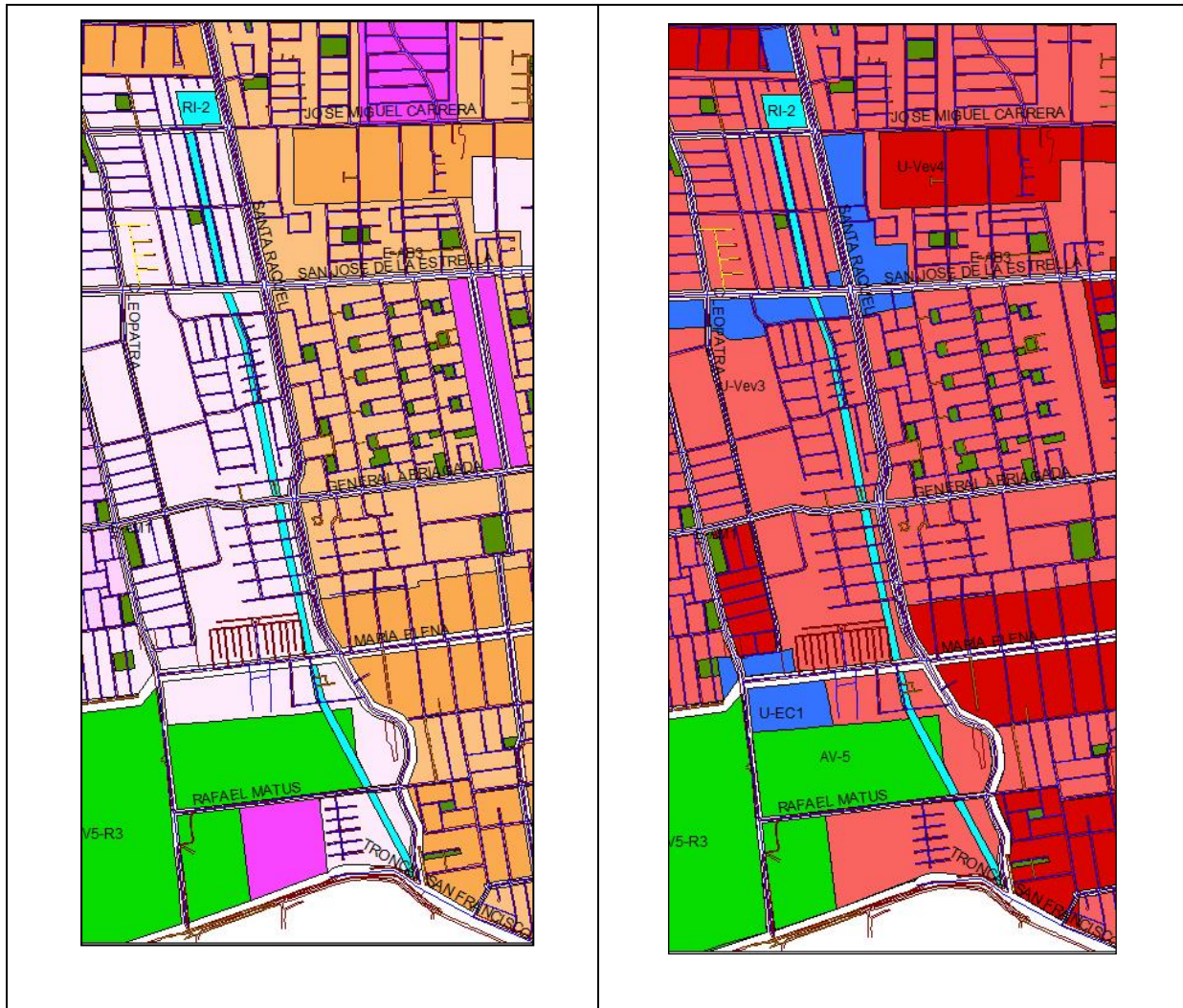
Las zonas de Restricción por Equipamiento de Infraestructura Sanitaria y Energética, se rigen por el Título 8º, Capítulo 8.4 del PRMS.

En esta situación específica, ocurre que la línea de Alta Tensión fue trasladada al eje central de Avenida Santa Raquel, paralelo al trazado que anteriormente tenía.

Uno de los usos compatibles a este tipo de equipamiento, es el área verde.

En la extensión del área se conformaron varias de ellas las cuales ya están materializadas y consolidadas como tal, por lo que todas las superficies que no tienen esta característica, deben ser redefinidas con Normativa de Edificación, en este caso la correspondiente a los terrenos adyacentes, que cuentan con normativa de edificación E-AM1 y Uso de Suelo, zona U-Vev3, según se detalla a continuación.





**Situación Existente. RI-2 Edificación PRLF-1/12y Uso de Suelo PRLF-2/12**





**Situación Propuesta. RI-2 Edificación PRLF-1/15 y Uso de Suelo PRLF-2/15**

#### **4. AJUSTES A LA ORDENANZA LOCAL.**

Las modificaciones siguientes corresponden a adecuaciones en algunos artículos de nuestra Ordenanza Local, a correcciones puntuales de errores identificados luego de aprobada la modificación anterior N°5 al PRC comunal y a la simplificación de la Tabla de Vialidad Comunal.

Estas constituyen un ajuste al Texto de la Ordenanza Local, con la finalidad de facilitar la aplicación e interpretación de exigencias de edificación, a los proyectos que ingresan a la Dirección de Obras.

Los artículos que se modifican son los siguientes:

##### **4.1. Contenidos de los Ajustes.**

De los 44 artículos que forman el cuerpo de la Ordenanza Local, son 7 los que se intervienen en la presente Modificación de Plan Regulador Comunal, para adecuarse a las condiciones globales proyectadas para el desarrollo urbano de nuestra comuna, según el comportamiento de las dinámicas inmobiliarias observadas en la actualidad.

Los artículos modificados y el tenor de cada modificación, se exponen en los párrafos siguientes.

1. Modificación del Artículo 7 “Glosario”: se eliminan del artículo las definiciones derogadas de “Área libre”, “Centro de Reparación Automotor”, “Centro de Servicio Automotriz”, “Coeficiente de Área Libre” y “mansarda”, y se elimina por completo el ítem GLOSARIO Y NORMAS GENERALES con las definiciones de “Coeficiente de Área Libre” y “Coeficiente de Área Libre Especial”
2. Modificación del Artículo 15 “Estacionamientos”: se modifica la tabla de Exigencias de Estacionamiento para Uso Residencial, específicamente en dos aspectos. En la fila *Vivienda Unifamiliar de más de 140m<sup>2</sup>*, se elimina la frase “*más un estacionamiento por cada 100m<sup>2</sup> o fracción adicional de superficie*” y en la fila *Edificios colectivos definidos como social según art. 6.1.2. de la OGUC*, se elimina la frase “*debiendo ubicarse en un área específica para este uso*”.  
  
En las Exigencias de Estacionamiento para Uso de Suelo Equipamiento, en la fila “*Restaurante*”, se modifica la exigencia de estacionamiento a “*1 por cada 30 m<sup>2</sup> de superficie útil*” y en la fila “*Discotecas, Centros de Eventos, Café Concert, fuentes de soda y bares*”, se modifica la exigencia a “*1 cada 15 m<sup>2</sup> de superficie útil*”.
3. Modificación del Artículo 32 “Centro de Servicio Automotor y Estaciones de Servicio Automotor”  
Se agrega en el numeral 1, del párrafo “Normas”, la actividad “*lavado de Autos*” a continuación de “*estaciones de servicio automotor*”.
4. Modificación del Artículo 35 “Áreas Características de edificación”: se reemplaza tabla existente por nueva tabla actualizada que elimina las zonas derogadas previamente.
5. Modificación del Artículo 39 “Condiciones de Edificación”: Además de los cambios propuestos de subdivisión predial en zonas E-AM2 y E-AM3 y la incorporación en todas las zonas, de la fila de *Condiciones para Equipamiento de Escala Básica*, se reemplaza en todas las tablas el título de la columna “*superficie de subdivisión predial*” por la frase “*tamaño mínimo de subdivisión predial*” para su coincidencia y en concordancia con lo dispuesto en el texto de la Ley 20.168 de Copropiedad Inmobiliaria.

6. Modificación del Artículo 40 “Usos de Suelo Permitidos y Actividades prohibidas”: se remplazan las tablas de uso de suelo en zona U-Vev1 y U-Vev2, incorporando la prohibición de *Centros de Eventos* en el uso de suelo Equipamiento Comercio.

7. Modificación del Artículo 41 “Zonas de Normas Conjuntas”:

En el **Numeral 1 - 1.1 Zona AV1.1 – Parque Isabel Riquelme y 1.3 Zona AV3, Parques Quebradas**, en la columna *Restricciones*, del cuadro “Usos de suelo permitidos”, se elimina la referencia a los artículos 30 y 31 de nuestra Ordenanza Local, los cuales fueron derogados, reemplazándose por la frase *Sin restricciones*.

En el **Numeral 2, Zonas de Equipamiento de Deporte “ED”**, en el cuadro Normas de Edificación se reemplaza el Parámetro del Coeficiente de Ocupación de Suelo, por el guarismo “0.2” y agréguese una fila con el concepto “*Coeficiente de Constructibilidad*” y el Parámetro “0.6”.

En el **Numeral 7, Inmuebles de Conservación Histórica – ICH**, se elimina la definición del ICH-7 Centro Medico Alemán, el cual ya no existe.

Se elimina, de todas las tablas de edificación contenidas en el Artículo 41 “Zonas de Normas Conjuntas”, las filas “*Coeficiente de Área Libre*”, “*Coeficiente de Área Libre Mínimo*” y “*Coeficiente de Área Libre Especial*”.

En el **Numeral 9.5, Zona Z-AM de Edificación Aislada de Altura media**”, a continuación de la tabla CONDICIONES DE EDIFICACION, se agrega la siguiente norma de excepción:

“Estas Condiciones de edificación no le serán aplicables a los predios colindantes al Santuario Nacional de Schönstatt y emplazados dentro del polígono conformado por las calles, Walker Martinez, Colombia, Vicente Valdés y La Concepción; Dichos predios se regirán por las normas del Área de Edificación E-AM2, de acuerdo a lo graficado en plano PRLF-1/15

En el **Numeral 10, Disposiciones sobre Propaganda y Publicidad**, se eliminan los párrafos 2, 3, 4, y 5 ya que los detalles y disposiciones se encuentran incorporados tanto en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, como en la Ordenanza Local sobre Publicidad y Propaganda.

#### 4.2 Reordenamiento por derogación de artículos.

En las anteriores modificaciones al Plan Regulador Comunal, se han ido derogando algunos artículos que por modificaciones a la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, o cambios en la planificación urbana comunal, han quedado obsoletos y ha sido necesario eliminarlos.

En otros casos, Zonas de Edificación y Uso de Suelo que han sido fusionadas, eliminadas o reemplazadas, y que requieren de un reordenamiento para mejor comprensión del Instrumento de Planificación Territorial.

La presente modificación, reorganiza y ordena todos los aspectos y ámbitos de la Ordenanza Local, exceptuando los ICH, ya que estos tienen un número asignado, conocido, internalizado y sociabilizado por sus propietarios, y su re enumeración provocaría confusiones de proporciones tanto para ellos como para la comunidad que ya los conoce.

Para mejor comprensión de esta nueva enumeración correlativa, se adjunta la siguiente tabla gráfica:

<b>PLAN REGULADOR COMUNAL DE LA FLORIDA – ORDENANZA LOCAL</b>	
<b>SITUACION ACTUAL</b>	<b>SITUACION PROPUESTA</b>
<b>CAPITULO I – DISPOSICIONES GENERALES</b>	
Artículo 1	Artículo 1
Artículo 2	Artículo 2
Artículo 3	Artículo 3
Artículo 4	Artículo 4
Artículo 5	Artículo 5
<b>CAPITULO II – DESCRIPCION DEL LIMITE URBANO</b>	
Artículo 6	Artículo 6
Artículo Único – Limites Sector Centro y Áreas modificadas	Artículo Único – Limites Sector Centro y Áreas modificadas
<b>CAPITULO III – GLOSARIO Y NORMAS GENERALES</b>	
Artículo 7 – Glosario	Artículo 7 – Glosario
Artículo 8 – Terrenos en Pendiente	Artículo 8 – Terrenos en Pendiente
Artículo 9 – Arborización, Calidad Paisajística y Ambiental	Artículo 9 – Arborización, Calidad Paisajística y Ambiental
Artículo 10 – Mobiliario urbano para discapacitados	Artículo 10 – Mobiliario urbano para discapacitados
Artículo 11 – Rasantes y distanciamientos	Artículo 11 – Rasantes y distanciamientos
Artículo 12 – Distanciamientos	Artículo 12 – Distanciamientos
Artículo 13 – Cierros exteriores	Artículo 13 – Cierros exteriores
Artículo 14 – Antejardines	Artículo 14 – Antejardines
Artículo 15 – Estacionamientos	Artículo 15 – Estacionamientos
Artículo 16 – Edificación en predios existentes	Artículo 16 – Edificación en predios Pre existentes
Artículo 17 – Subterráneos	Artículo 17 – Subterráneos
Artículo 18 – Accesibilidad y Desplazamiento en las edificaciones	Artículo 18 – Accesibilidad y Desplazamiento en las edificaciones

<b>SITUACION ACTUAL</b>	<b>SITUACION PROPUESTA</b>
Artículo 19 –Usos de Suelo Permitidos y Prohibidos	Artículo 19 –Usos de Suelo Permitidos y Prohibidos
Artículo 20 – Cambio de destino en edificaciones existentes	Artículo 20 – Cambio de destino en edificaciones existentes
Artículo 21 – Espacio Publico	Artículo 21 – Espacio Publico
Artículo 22 – Congelamiento	Artículo 22 – Congelamiento
Artículo 23 – DEROGADO	
Artículo 24 – DEROGADO	
Artículo 25 – DEROGADO	
Artículo 26 – DEROGADO	
Artículo 27 – DEROGADO	
Artículo 28 – DEROGADO	
Artículo 29 – DEROGADO	
Artículo 30 – DEROGADO	
Artículo 31 – DEROGADO	
Artículo 32 – Centros de servicio automotor y estaciones de servicio automotor.	Artículo 23 – Centros de servicio automotor y estaciones de servicio automotor.
Artículo 33 – Actividades Productivas	Artículo 24 – Actividades Productivas
<b>CAPITULO IV – ZONIFICACION, USOS DE SUELO Y NORMAS ESPECIFICAS</b>	
Artículo 34 – Zonas	Artículo 25 – Zonas
Artículo 35 – Áreas Características de edificación	Artículo 26 – Áreas Características de edificación
Artículo 36 – Áreas de Usos de Suelo	Artículo 27 – Áreas de Usos de Suelo
Artículo 37	Artículo 28
Artículo 38 – Zonas con norma de edificación y usos de suelo conjunta	Artículo 29 – Zonas con norma de edificación y usos de suelo conjunta
Artículo 39 – Condiciones de Edificación	Artículo 30 – Condiciones de Edificación
Artículo 40 – Usos de suelo permitidos y prohibidos	Artículo 31 – Usos de suelo permitidos y prohibidos
Artículo 41 – Zonas de Normas Conjuntas	Artículo 32 – Zonas de Normas Conjuntas
<b>CAPITULO V - VIALIDAD</b>	
Artículo 42	Artículo 33
Artículo 43	Artículo 34
Artículo 44 – Vialidad Estructurante	Artículo 35 – Vialidad Estructurante
Artículo 45 – Transitorio	Artículo 36 – Transitorio

Además de la re enumeración de los artículos contenidos en la ordenanza local, se actualizan y reordenan algunas tablas correspondientes a normativa específica contenida dentro de los artículos cuyas tablas se detallan a continuación.

### **Artículo 29 (Modificado) – Zonas con Normativa de Edificación y Uso de Suelo conjunta**

En el numeral 3 – Zonas especiales – ESP, se agrega al listado la nueva zona propuesta **ESP-4 Precordillera**, desglosándose en el numeral 3.4, sus normas específicas de uso de suelo y edificación según el siguiente detalle.

#### **Normativa de Uso de Suelo Propuesta Nueva Zona ESP-4, Precordillera**

USOS DE SUELO PERMITIDOS		RESTRICCIONES A LOS USOS	ACTIVIDADES PROHIBIDAS
Equipamiento	Comercio	Sin restricciones	Grandes tiendas, centros comerciales, strip center, supermercados, ferias libres, locales de compra y venta de maquinaria y vehículos, de venta y distribución de gas licuado, carbón o leña, plantas de revisión técnica y centro de servicio automotor, compraventa de vehículos motorizados y afines (repuestos y servicios al vehículo) locales de venta exclusiva de bebidas alcohólicas, recinto de estacionamiento, restaurant, discotecas, cabaret, bares, pub y centros de eventos
	Culto y Cultura	Sin restricciones	Catedrales, templos, santuarios, sinagogas, mezquitas; salas de conciertos y espectáculos, cines, teatros, galerías de arte, auditorios, centros de convenciones, exposición o difusión de toda especie; medios de comunicación (TV, radio y prensa escrita)
	Deporte	Sin restricciones	Estadio, centros y clubes deportivos, sauna, baños turcos
	Esparcimiento	Sin restricciones	Parque de Entretenciones, parques zoológicos, circo, casino, juegos electrónicos o mecánicos, salón de pool y/o billar.
Áreas Verdes	Áreas verdes	Sin restricciones	Sin prohibiciones

### Condiciones de Edificación Propuesta Nueva ZonaESP-4, *Precordillera*

#### Tamaño Mínimo de Subdivisión Predial: 1 Há

<b>Coefficiente de ocupación de suelo</b>	0.014
<b>Coefficiente de constructibilidad</b>	0.014
<b>Rasante</b>	70°
<b>Altura máxima</b>	8 mt.
<b>Antejardín</b>	8
<b>Distancia a medianeros</b>	4
<b>Sistema de agrupamiento</b>	Aislado
<b>Adosamientos</b>	No se permite
<b>Estacionamientos</b>	Artículo 15 PRC

En el mismo artículo, la derogación de la Zona R-5, modifica el numeral 5 de la tabla contenida en este artículo y consecuentemente la numeración de las *Zonas "R"* siguientes, cuyo lugar ocupa desde ahora la zona R-6, que es renombrada como R-5.

<b>SIGLA</b>	<b>TIPO DE AREA</b>	<b>NORMATIVA</b>
<b>5.R</b>	<b>ZONAS DE RESTRICCIÓN</b>	<b>Título 8 PRMS.</b>
R-1	Zonas de Restricción por Quebradas	Artículo 8.2.1.1 PRMS.
R-2	Zonas de Restricción por Canales	Artículo 8.2.1.1 PRMS.
R-3	Zona de Riesgo por Derrumbe y asentamiento de suelo	Artículo 8.2.1.2 PRMS.
R-4	Zona de Riesgo Geofísico Asociado a Remoción en Masa	Artículo 8.2.1.4 PRMS.
R-5	Zona de Restricción por Pendiente	Título 8 PRMS.



### **Artículo 32 (Modificado) – Zonas de Normas Conjuntas**

En el numeral 5, zonas de restricción “R”, se elimina del listado la Zona R-5, derogada anteriormente y se reenumeran las zonas a continuación.

#### **4.3 Actualización de planos Edificación PRLF-1, Uso de suelo PRLF-2 y Vialidad PRLF-3.**

Por último, se incluirán en la planimetría correspondiente a Edificación PRLF 1/14 y Uso de Suelo PRLF 2/13, todas las modificaciones antes explicadas para actualización, interpretación y visualización de todas las modificaciones aprobadas según revisión de Seremi Minvu, para la Modificación definitiva N°9 de nuestro Plan Regulador Comunal.

La presente Memoria fue elaborada por el Equipo Profesional del Departamento de Asesoría Urbana Municipal, con la colaboración de la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de La Florida, como complemento a los estudios anexos a la Modificación N° 9 del Plan Regulador Comunal de La Florida.

Equipo Profesional Municipal:

- **Dr. Esteban Yuretic Orellana**, Asesor Urbanista, Municipalidad de La Florida.
- **Sra. Magaly Martinez 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 2015.