



ENMIENDA N° 10 AL PLAN REGULADOR COMUNAL, ZONA Z-AA1.

MEMORIA EXPLICATIVA

Antecedentes:

La presente modificación surge de la necesidad de mejorar las condiciones de edificación de un sector específico de la comuna, el cual se localiza aledaño al eje de Avenida Departamental y Mirador Azul.

La zona a enmendar corresponde a la Z-AA1, en la cual se proyecta la construcciones de un conjunto de vivienda social de SERVIU, con el objeto de mejorar las condiciones del proyecto en lo relacionado a superficie construida, se propone disminuir el antejardín en un 57,14% y disminuir el distanciamientos mínimos a medianeros hasta lo exigido en inciso octavo del artículo 2.3.6 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

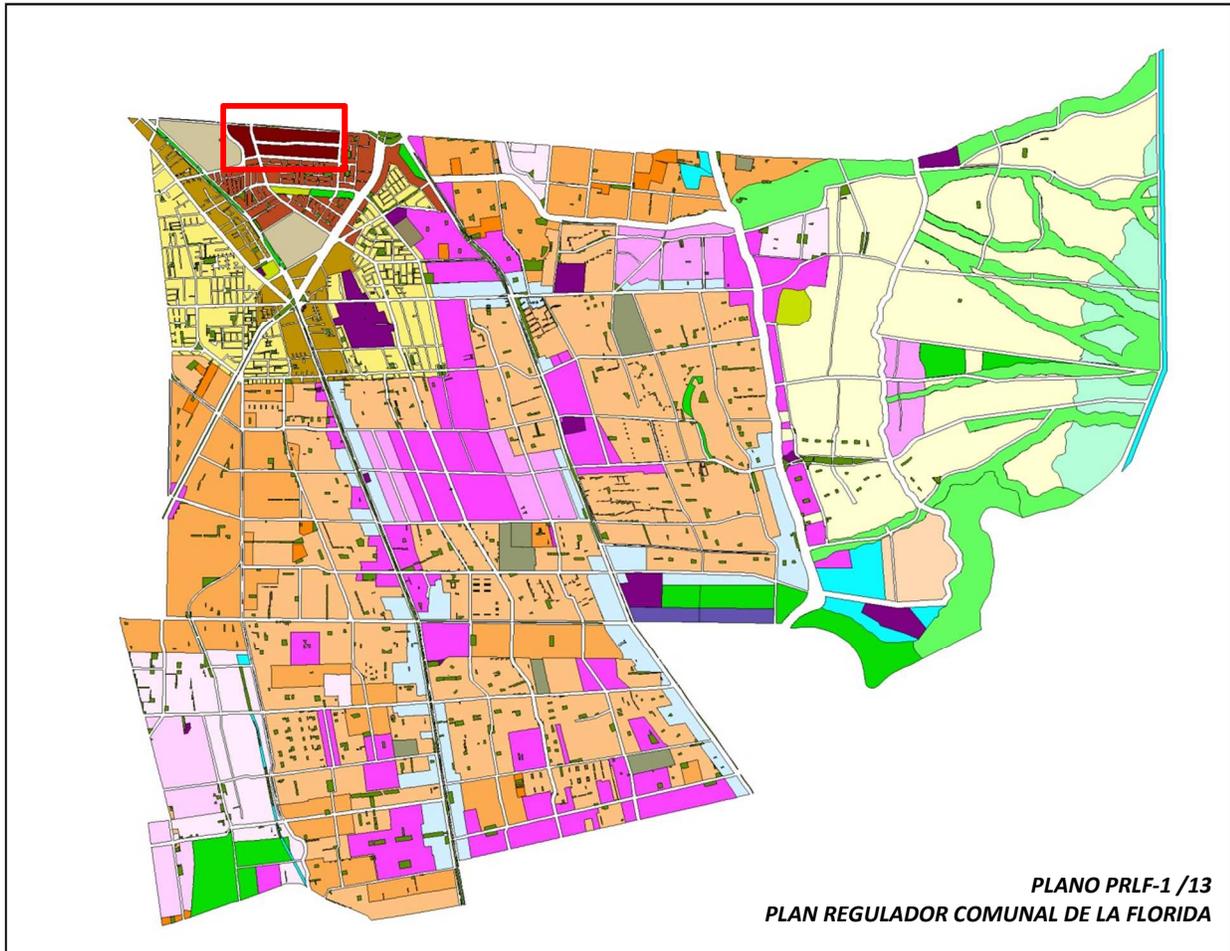
De acuerdo al Artículo 45 inciso segundo, numeral 3 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC.), establece la posibilidad de solicitar enmiendas a los Planes Reguladores Comunales en materias relativas a "*disposiciones vigentes relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los márgenes que establezca la Ordenanza General*", y en conformidad a lo indicado en el inciso cuarto del art. 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) permite al Concejo Municipal autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, en este caso se proyectara modificar la zona ZAA-1, en lo referido a las siguientes dos disposiciones del citado artículo, letras d) y h):

- d) Disminuir hasta en un 100 % los antejardines.

- h) Disminuir los distanciamientos mínimos a los medianeros hasta los márgenes establecidos en el inciso octavo del artículo 2.6.3 de la OGUC.

Descripción:

La presente enmienda, será aplicada en la zona denominada en el plano de edificación PRLF-1 del Plan Regulador Comunal como Z-AA1 (Zona de edificación aislada alta) ubicada en el perímetro comprendido entre los siguientes ejes viales: Av. Departamental, Exequiel Fernandez, Mirador Azul y Nueva Uno.



Emplazamiento de Zona Z-AA1 (Zona de edificación aislada alta) en la Comuna



Detalle de emplazamiento de Zona Z-AA1 (Zona de edificación aislada alta):

La zona se ubica en el perímetro de las calles A. Departamental, Exequiel Fernandez, Mirador Azul y Nueva Uno.



Justificación de la Enmienda:

La presente enmienda nace de la solicitud de la organización social Unión Comunal de Allegados, de SERVIU Metropolitano (propietario del terreno) y de la Dirección de Obras Municipal, con el objeto de mejorar las condiciones de edificación de un proyecto de vivienda social, en la zona centro de la comuna específicamente en calle Mirador Azul N° 1012.

El proyecto contempla dar solución habitacional a más de 1000 personas entre niños, madres solteras, adulto joven y adultos mayores. Se proyecta la construcción de 180 departamentos de 58 metros cuadrados, en dos condominios de 90 departamentos cada uno y de 5 pisos de altura.

La cercanía a los medios de transportes públicos (Metro y Transantiago), vías de acceso de primer orden como Av. Vicuña Mackenna, Av. Departamental y Av. Américo Vespucio, equipamiento educacional y de salud y servicios públicos y privados, hacen de esta iniciativa de vivienda social una muy buena alternativa para que vecinos de nuestra comuna sigan permaneciendo y desarrollando sus actividades en la comuna donde han vivido y no migrar a otras comunas por falta de dichas viviendas.

Por otra parte, la escasez de suelo en las zonas céntricas de la ciudad y su elevado valor comercial imposibilitan en muchos casos la permanencia de vecinos, con menos recursos, en la comuna en la cual han crecido y desarrollado sus vidas. El encontrar superficie de suelo disponible para el desarrollo de vivienda social, hace poner todos los esfuerzos necesarios por parte de la administración pública para viabilizar cualquier tipo de iniciativa de esta índole.

Situación actual:

Las normas vigente para dicha zona, fueron aprobadas en la **Modificación N° 1 PRC, Sector Centro y polígonos A, B, C, D y E, mayo 2007**, promulgada por Decreto Alcaldicio N° 430 del 18.05.2007 y publicada en Diario Oficial con fecha 26.05.2007.

- **Normativa de Edificación vigente, zona Z-AA1.**

Los proyectos de densificación de vivienda en altura deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 1000m²

<i>Coefficiente de ocupación de suelo</i>	0.30
<i>Coefficiente de constructibilidad</i>	3.5
<i>Coefficiente Área Libre mínimo</i>	0.30 concentrada en el antejardín y áreas colindantes a deslindes
<i>Rasante</i>	70º
<i>Altura máxima</i>	Libre según rasantes
<i>Antejardín</i>	7m. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación
<i>Distancia a medianeros</i>	8m.
<i>Sistema de agrupamiento</i>	Aislado
<i>Densidad Neta Máxima</i>	Libre

Situación propuesta zona Z-AA1.

La presente Enmienda se aplica sobre el Plan Regulador Comunal vigente, cuya última modificación para dicha zona fue aprobada en la **Modificación N° 1 PRC, Sector Centro y polígonos A, B, C, D y E, mayo 2007**, promulgada por Decreto Alcaldicio N° 430 del 18.05.2007 y publicada en Diario Oficial con fecha 26.05.2007.

Se propone enmendar la zona Z-AA1, que se encuentra ubicada en el perímetro conformado por las vías: Av. Departamental, Exequiel Fernandez, Mirador Azul y Nueva Uno.

Disminución Propuesta	
Antejardín	57,14%

Disminución Propuesta			
Separación de medianeros	Altura de la edificación	Fachada con vano	Fachada sin vano
	Hasta 3,5 m	3,0 m	1,4 m
	Sobre 3,5 y hasta 7,0 m	3,0 m	2,5 m
	Sobre 7,0	4,0 m	4,0 m

Las normas de uso de suelo no son modificadas.

Los documentos que componen esta Enmienda son la presente Memoria y la Ordenanza Local.

Procedimiento de aprobación

La Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones dispone en el artículo 2.1.13, el procedimiento de aprobación para la ENMIENDA, el cual en síntesis, contempla las siguientes etapas:

- Elaboración de la propuesta de ENMIENDA por parte de la Asesoría Urbana.
- Aprobación de la propuesta por el Concejo Municipal e inicio etapa de difusión.
- Audiencias públicas de información.
- Exposición a la comunidad por 30 días
- Recepción de observaciones a la propuesta por parte de los vecinos.
- Audiencia pública de consulta.
- Incorporación de las observaciones acogidas en la propuesta.
- Presentación ante el Concejo Municipal para su aprobación.
- Decreto de Aprobación y publicación en el Diario Oficial para su entrada en vigencia.

Dada la importancia de la presente enmienda, y los plazos de tramitación que ella supone, es imperioso contar con el compromiso y voluntad de los distintos estamentos involucrados.

ORDENANZA LOCAL

TEXTO APROBATORIO

Enmienda N° 10, al Plan Regulador Comunal, ZONA EAA-1.

Artículo único:

Enmiéndese el Plan Regulador Comunal de La Florida aprobado por Resolución N° 47 de fecha 06 de diciembre de 2000 del Gobierno Regional Metropolitano, publicado en el Diario Oficial el 17 de agosto de 2001 y sus rectificaciones, enmiendas y modificaciones posteriores, en el sentido de aplicar enmienda al artículo 39, “Condiciones de Edificación” de su Ordenanza Local en el siguiente sentido:

1. Remplácese en el Capítulo IV, “Zonificación, uso de suelo y normas especiales”, artículo 41, Zona de Normas Conjuntas, punto 9 Zonas del sector centro 1. Zona Z-AA1 (*zona de edificación aislada alta*), los parámetros que se indican por los siguientes valores:

<i>Antejardín</i>	3 m. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación
<i>Distancia a medianeros</i>	Según O.G.U.C.

Dina Castillo González
Abogado
SECRETARIA MUNICIPAL

Dr. Esteban Yuretic Orellana
Geógrafo Urbanista
ASESOR URBANISTA