



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA**
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Planificación Comunal
Interno N° 1161 -2012
Ingreso N° 0102028 de 30.04.2012

ORI. N° 1941

ANT: ORD. N° 408, de Alcalde de La Florida a SEREMI MINVU RM, de fecha 23.04.2012. Solicita declarar Zona de Renovación Urbana en su comuna.

MAT: LA FLORIDA: Informe Favorable Propuesta de Zona de Renovación Urbana en la Comuna de La Florida.

SANTIAGO,

12 2 MAY 2012

DE : SECRETARÍA MINISTERIAL METROPOLITANA DE VIVIENDA Y URBANISMO

A : SR. FRANCISCO IRARRÁZABAL MENA – JEFE DIVISION DE POLITICA HABITACIONAL MINVU

1. El Sr. Alcalde de la comuna de La Florida, mediante el antecedente, solicitó a esta Secretaría Ministerial considerar y aprobar la propuesta de un área dentro del territorio comunal de la localidad de La Florida como Zona de Renovación Urbana (ZRU) para la aplicación del Subsidio de Renovación Urbana de acuerdo a lo dispuesto en el D.S N° 1 (V. y U.), en el título II, publicado en el Diario Oficial con fecha 06.06.2011. Para ello, hizo llegar un documento denominado "Postulación Zona de Renovación Urbana Comuna de La Florida", (cuya copia se adjunta para su conocimiento), el cual contiene: Antecedentes Generales de la zona a proponer, Justificación de la Propuesta (Despoblamiento y Deterioro comunal, Dotación de Infraestructura Vial, Oferta de Servicios y Equipamiento, Estimación de Demanda y Oferta Habitacional), Planimetría temática y Propuesta. Todos los antecedentes expuestos precedentemente respaldan finalmente la propuesta sobre un área de 243,077 há con una densidad actual de 80,33 Hab/há (censo 2002), ubicada en el extremo nor-poniente de la comuna de La Florida.
2. Esta Secretaría ha evaluado estos antecedentes, encontrando factible la propuesta de Zona de Renovación Urbana de la Comuna de La Florida, para lo cual elaboró un informe favorable del proyecto, el cual se adjunta para su conocimiento junto al presente oficio.

La Justificación de la propuesta se respalda básicamente en:

- El despoblamiento de la zona propuesta.
- Deterioro de la Edificación.
- Capacidad de Densificación (existencia de grandes predios en el sector).
- Condición de Centralidad, con una buena Infraestructura de Equipamiento y Servicios de la zona propuesta (Cercanía a Centros Comerciales y Malls).
- Buena accesibilidad a nivel Intercomunal y Metropolitano (Gran cantidad de vías que acercan con otras comunas de la región, en especial, al centro de Santiago).
- La actual normativa vigente de la zona, la cual potencia el desarrollo habitacional en el sector (Modificación al PRC, publicado en D.O. 26.05.07).
- Baja dureza en la materialidad de las edificaciones y sitios de gran tamaño presentes en la zona (lo que se traduce en una buena factibilidad para el desarrollo de proyectos inmobiliarios).

Los criterios empleados para evaluar y validar la propuesta corresponden a:



- **El progresivo desdoblamiento:** como lo demuestra la comparación entre los datos del Censo de 1992 (94,38 hab./ha.) y de 2002 (80,33 hab./ha.), explicado principalmente por la multiplicación del comercio y servicios en el sector, lo que ha provocado una intensa vida diurna y una escasa vida nocturna, de barrio residencial, trayendo como resultado problemas de seguridad y deterioro, con el consecuente desplazamiento de la población de mayores ingresos hacia otras comunas en búsqueda de una mejor calidad de vida.
 - **Revertir el proceso de deterioro de las edificaciones:** deterioro experimentado a través del tiempo, marcado por el abandono constante de las edificaciones, y la transformación de estas a comercios de diverso tipo.
 - **Capacidad de Densificación:** La existencia de predios de gran tamaño (desde 1.500 m² hasta los 30.000 m²), algunos en condiciones de eriazos o con deficientes niveles de construcción, genera un escenario ideal para proyectos inmobiliarios.
 - **La ubicación estratégica,** que entrega ventajas y potencialidades para el desarrollo habitacional en la zona. Buena accesibilidad a distintas vías metropolitanas, lo que genera una buena conexión con otras comunas, sumado a los proyectos públicos de transporte a nivel metropolitano (Transantiago y línea 5 Metro), definen a la comuna con una Condición de Centralidad y Centro de Intercambio entre las comunas del Sur y el Centro de Santiago.
 - **La normativa vigente para el sector,** que según la recién aprobada modificación al Plan Regulador Comunal, entrega para la zona usos de suelo mixto de preferencia residencial y de equipamiento, densidades libres reguladas por condiciones de altura y coeficientes de constructibilidad, genera una base normativa propicia para el desarrollo habitacional.
 - **Cercanía a infraestructura de servicios y equipamiento,** buena oferta de servicios y equipamiento, proximidad a Centros Comerciales y de Servicios (Malls), Centro Cívico (Municipalidad), Bancos, Servicios Públicos, Carabineros, etc.
3. Del mismo modo y con el fin de dar curso a la solicitud Municipal de La Florida, esta Secretaría ha elaborado el Plano RM-ZRU-08-04, "Propuesta Zona de Renovación Urbana de La Florida", el cual se adjunta para su conocimiento y posterior aplicación, cuyo contenido grafica sólo el límite de la Zona propuesta con su correspondiente línea poligonal y se establece la denominación definitiva de la Zona de acuerdo a lo siguiente:

Zona de Renovación Urbana de La Florida

Polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-A

Población: 19.526 habitantes

Superficie: 243,077 há.

Densidad actual: 80,33 Hab/há.

Limites:

Norte:

Tramo 1-2: Eje tramo Av. Departamental.

Tramo 2-3: Eje tramo calle Punta Arenas (continuación).

Tramo 3-4: Eje tramo Av. Vicuña Mackenna Oriente.

Tramo 4-5: Eje tramo calle Mirador Azul y Exequiel Fernández.

Tramo 5-6: Eje tramo Av. Departamental.

Oriente:

Tramo 6-7: Eje tramo Av. Américo Vespucio (caletera).

Tramo 7-8: Eje tramo calle Froilán Roa.

Tramo 8-9: Eje tramo calle Plaza Vespucio.

Tramo 9-10: Eje tramo Av. Vicuña Mackenna Oriente.

Tramo 10-11: Eje tramo calle Zerafin Zamora.

Tramo 11-12: Eje tramo Av. Américo Vespucio (caletera).



Sur:

Tramo 12-13: Línea paralela trazada 50 metros al sur del eje de la calle Gerónimo de Alderete.

Poniente:

Tramo 13-14: Eje tramo calle Punta Arenas.

Tramo 14-1: Eje tramo Av. Vicuña Mackenna Poniente.

4. Finalmente, esta Secretaría somete a su consideración el caso y solicita a Ud. dar curso administrativo y legal correspondiente para designar esta propuesta como Zona de Renovación Urbana en la Comuna de La Florida, según lo dispone el DS. N° 1 (V. y U.) y sus modificaciones, en especial lo dispuesto en el título II.

Cabe mencionar y destacar que el proyecto presentado por el municipio de La Florida, corresponde a una iniciativa de orden local, que ha juicio de esta SEREMI se ajusta a la dinámica y al crecimiento direccionado de la comuna, a la vez que reúne todas las condiciones para el otorgamiento del Subsidio de Renovación Urbana, lo cual no sucede en todos los casos presentes en la región, por tal razón esta Secretaría sostiene que las áreas actualmente definidas como Zonas de Renovación Urbana y de Desarrollo Prioritario requieren de una revisión, respecto a la efectividad en el desarrollo regional, de acuerdo a las materias que contempla el otorgamiento de este tipo de subsidio territorial.

Saluda atentamente a usted,



MARISOL ROJAS SCHWEMMER
ARQUITECTA
SECRETARIA MINISTERIAL METROPOLITANA
DE VIVIENDA Y URBANISMO

FBP / FMS / DHA / eat

Incluye: 1) Plano RM-ZRU-08-04, Propuesta Zona de Renovación Urbana de La Florida, y 2) Informe Favorable, Propuesta Zona de Renovación Urbana de La Florida, y 3) Documento Postulación Zona de Renovación Urbana Comuna de La Florida.

DISTRIBUCIÓN:

Destinatario

C/c Asesoría Urbana Municipalidad de La Florida

Secretaría Ministerial Metropolitana

Departamento de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Ley de Transparencia art. 7/g

Archivo



**DEPARTAMENTO DE DESARROLLO URBANO
E INFRAESTRUCTURA
UNIDAD DE SUPERVISIÓN
Equipo Planificación Comunal**

INFORME N° 24 / 2012

TEMA: Informe favorable a propuesta de Zona de Renovación Urbana (ZRU) en comuna de La Florida.

Santiago, martes 08 de Mayo 2012

1. Esta Secretaría recibió de parte del municipio de La Florida, de acuerdo al ORD. N° 408, de fecha 23.04.2012, una solicitud para aprobar una Zona de Renovación Urbana en un sector de la comuna, lo cual se encuentra justificado en un estudio presentado denominado Postulación Zona de Renovación Urbana Comuna de La Florida.

2. Revisado el expediente, esta Secretaría informa lo siguiente:

2.1 Antecedentes Generales:

1) La Zona de Renovación Urbana que se postula, se localiza en el extremo norponiente de la comuna de La Florida. La superficie de la zona corresponde a 243,077 hectáreas y abarca principalmente la ex zona industrial, los loteos Áreas Verdes y el Parque, el sector "La Isla" superficie localizada entre Vicuña Mackenna Oriente y Poniente y el sector poniente emplazado entre Vicuña Mackenna Poniente hasta calle Punta Arenas.

2.2 Justificación de la Propuesta:

1) En términos generales se refiere a generar un incentivo que permita el desarrollo residencial del sector, por cuanto si bien dispone de servicios e infraestructura de carácter metropolitano, así como también de una normativa acorde al desarrollo de proyectos de edificación en altura, en esta zona se ha producido la migración de la población, originado por propagación de la zona comercial a las viviendas aledañas, que han cambiado su destino de residencial a comercial, aumentando el área de congestión vehicular y la vida nocturna, lo que a causado el deterioro en la calidad de vida de la comunidad.

Considerando lo anterior, (junto a otros factores referidos a distintos grados de dureza material, y de superficies prediales, así como también de sitios eriazos), y con el fin de revertir esta situación, es que el municipio de La Florida sostiene definir la Zona de Renovación Urbana en su comuna, revertirá los efectos ocasionados por el comercio, y establecerá un equilibrio de la oferta residencial con los servicios, infraestructura con los cuales cuenta actualmente el sector.

La Justificación de la propuesta se respalda básicamente en:

- El despoblamiento de la zona propuesta.
- Deterioro de la Edificación.
- Capacidad de Densificación (existencia de grandes predios en el sector).

1 de 5



- Condición de Centralidad, con una buena Infraestructura de Equipamiento y Servicios de la zona propuesta (Cercanía a Centros Comerciales y Malls).
- Buena accesibilidad a nivel Intercomunal y Metropolitano (Gran cantidad de vías que acercan con otras comunas de la región, en especial, al centro de Santiago).
- La actual normativa vigente de la zona, la cual potencia el desarrollo habitacional en el sector (Modificación al PRC, publicado en D.O. 26.05.07).
- Baja dureza en la materialidad de las edificaciones y sitios de gran tamaño presentes en la zona (lo que se traduce en una buena factibilidad para el desarrollo de proyectos inmobiliarios).

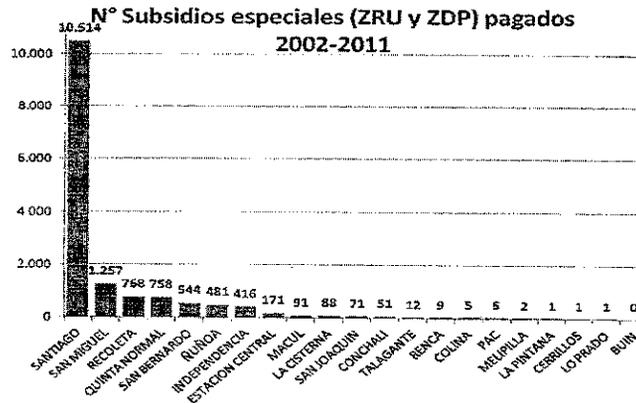
2.3 Criterios para la evaluación de la propuesta:

- 1) El progresivo despoblamiento: como lo demuestra la comparación entre los datos del Censo de 1992 (94,38 hab./ha.) y de 2002 (80,33 hab./ha.), explicado principalmente por la multiplicación del comercio y servicios en el sector, lo que ha provocado una intensa vida nocturna y una escasa vida diurna, de barrio residencial, trayendo como resultado problemas de seguridad y deterioro, con el consecuente desplazamiento de la población de mayores ingresos hacia otras comunas en búsqueda de una mejor calidad de vida.
 - Revertir el proceso de deterioro de las edificaciones: deterioro experimentado a través del tiempo, marcado por el abandono constante de las edificaciones, y la transformación de estas a comercios de diverso tipo.
 - Capacidad de Densificación: La existencia de predios de gran tamaño (desde 1.500 m² hasta los 30.000 m²), algunos en condiciones de eriazos o con deficientes niveles de construcción, genera un escenario ideal para proyectos inmobiliarios.
 - La ubicación estratégica, que entrega ventajas y potencialidades para el desarrollo habitacional en la zona. Buena accesibilidad a distintas vías metropolitanas, lo que genera una buena conexión con otras comunas, sumado a los proyectos públicos de transporte a nivel metropolitano (Transantiago y línea 5 Metro), definen a la comuna con una Condición de Centralidad y Centro de Intercambio entre las comunas del Sur y el Centro de Santiago.
 - La normativa vigente para el sector, que según la recién aprobada modificación al Plan Regulador Comunal, entrega para la zona usos de suelo mixto de preferencia residencial y de equipamiento, densidades libres reguladas por condiciones de altura y coeficientes de constructibilidad, genera una base normativa propicia para el desarrollo habitacional.
 - Cercanía a infraestructura de servicios y equipamiento, buena oferta de servicios y equipamiento, proximidad a Centros Comerciales y de Servicios (Malls), Centro Cívico (Municipalidad), Bancos, Servicios Públicos, Carabineros, etc.

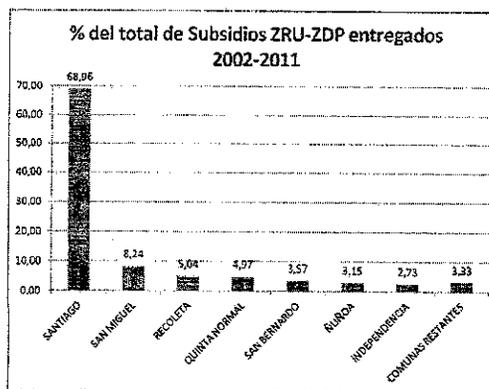
Cabe mencionar que los criterios anteriormente mencionados, coinciden con los criterios con los cuales se otorgan las Zonas de Renovación Urbana, las cuales apuntan a potenciar y rehabilitar barrios en decadencia, producto del abandono y del despoblamiento, cercanos al centro de Santiago.

3. De acuerdo a la información entregada por el Equipo SIG de la SEREMI MINVU, respecto a los subsidios, se informa:
- La comuna de La Florida se encontraría dentro del Sector Santiago Oriente, conformado por las comunas de Ñuñoa, La Reina, Macul y Peñalolén.
 - La comuna de Macul presenta 91 subsidios pagados, y Ñuñoa dispone de 481 subsidios pagados, lo cual hace suponer que la entrega de subsidios en la comuna de La Florida, podría ubicarse en la media aproximadamente de los siguientes cuadros.

Cuadro N° 1, N° Subsidios especiales (ZRU y ZDP) pagados 2002-2011



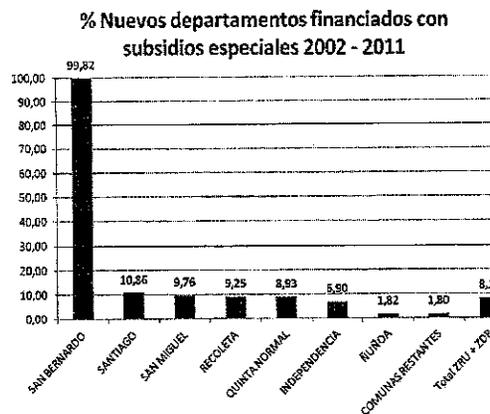
Cuadro N° 2, % del total de Subsidios ZRU-ZDP entregados 2002-2011



Cuadro N° 3, % de nuevas viviendas que han sido financiadas con subsidios especiales 2002-2010



Cuadro N° 4, % Nuevos departamentos financiados con subsidios especiales 2002-2011



4. En razón de todo lo precedente, esta Secretaría Metropolitana de Vivienda y Urbanismo informa favorablemente la proposición de Zona de Renovación Urbana que el Municipio de La Florida postula para aplicar en ella el Subsidio de Interés Territorial (Ex Renovación Urbana), para las Zonas de Renovación Urbana (ZRU) y de Desarrollo Prioritario (ZDP), que define el MINVU.

5. A fin de someter a su consideración, se ha elaborado el Plano RM-ZRU-08-04 el cual grafica sólo el límite de la Zona propuesta con su correspondiente línea poligonal y se establece la denominación definitiva de la Zona de acuerdo a lo siguiente:

Zona de Renovación Urbana de La Florida

Polígono A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K-L-M-N-A

Población: 19.526 habitantes

Superficie: 243,077 há.

Densidad actual: 80,33 Hab/há.

Limites:

Norte:

Tramo 1-2: Eje tramo Av. Departamental.

Tramo 2-3: Eje tramo calle Punta Arenas (continuación).

Tramo 3-4: Eje tramo Av. Vicuña Mackenna Oriente.

Tramo 4-5: Eje tramo calle Mirador Azul y Exequiel Fernández.

Tramo 5-6: Eje tramo Av. Departamental.

Oriente:

Tramo 6-7: Eje tramo Av. Américo Vespucio (caletera).

Tramo 7-8: Eje tramo calle Froilán Roa.

Tramo 8-9: Eje tramo calle Plaza Vespucio.

Tramo 9-10: Eje tramo Av. Vicuña Mackenna Oriente.

Tramo 10-11: Eje tramo calle Zerafin Zamora.

Tramo 11-12: Eje tramo Av. Américo Vespucio (caletera).

Sur:

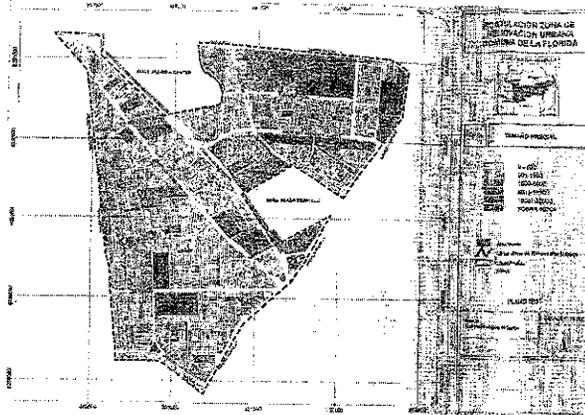
Tramo 12-13: Línea paralela trazada 50 metros al sur del eje de la calle Gerónimo de Alderete.

Poniente:

Tramo 13-14: Eje tramo calle Punta Arenas.

Tramo 14-1: Eje tramo Av. Vicuña Mackenna Poniente.

Cuadro N° 1, Zona de Renovación Urbana La Florida



SLB / DHA