

---

**POSTULACIÓN ZONA DE RENOVACION**

**URBANA**

**COMUNA DE LA FLORIDA**

---



**SEREX**



**Municipalidad de La Florida**

# INDICE

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | INTRODUCCIÓN .....  | 2  |
| 1.1 | LIMITES DE LA ZONA DE RENOVACIÓN .....                            | 3  |
| 1.2 | Características de la zona de renovación urbana .....             | 5  |
|     | A) Condición de Centralidad.....                                  | 5  |
|     | B) Estructura Vial y Accesibilidad.....                           | 6  |
|     | C) Tamaño Predial.....  | 7  |
|     | D) Usos de Suelo.....   | 7  |
|     | E) Calidad de la Edificación.....                                 | 9  |
|     | F) Áreas Verdes.....  | 10 |
|     | G) Patrimonio.....  | 10 |
| 1.3 | Oferta disponible de servicios y equipamiento .....               | 12 |
| 1.4 | Análisis de poblamiento del área .....                            | 13 |
| 1.5 | Oferta habitacional en el sector centro .....                     | 14 |
| 1.6 | Análisis normativo de los IPT vigentes .....                      | 14 |
| 2   | JUSTIFICACIÓN DE LA POSTULACIÓN DE ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA..... | 30 |
| 2.1 | DESPOBLAMIENTO .....  | 30 |
| 2.2 | DETERIORO DE LA EDIFICACIÓN.....                                  | 31 |
| 2.3 | CAPACIDAD DE DENSIFICACIÓN (DUREZA URBANA) .....                  | 37 |
| 3   | CONCLUSIONES .....  | 45 |
| 4   | ANEXO .....   | 47 |

# POSTULACIÓN ZONA DE RENOVACION URBANA

## COMUNA DE LA FLORIDA

### 1 INTRODUCCIÓN

Durante el proceso de modificación del PRC de la Florida, en el sector centro, se reconoció el deterioro que ha sufrido algunas sus zonas, principalmente la superficie ubicada entre los ejes viales Av. Departamental, Av. A. Vespucio y Punta Arenas. Esta zona a pesar de que ha visto florecer una creciente actividad comercial con la instalación de dos malls, la construcción de la línea 4, 4A y 5 del metro, y la autopista concesionada Vespucio Sur, no ha logrado activar una renovación constante en el tiempo de las viviendas existentes, a pesar de que desde el año 2001 existen condiciones normativas que permiten la construcción de edificios en altura, éstos han sido ejecutados principalmente en terrenos eriazos, lo que ha generado que muchas viviendas se deterioren a la espera de ser compradas para nuevos proyectos.

La dinámica urbana del Sector Centro lejos de suscitar el repoblamiento en la zona, ha provocado que parte de la población emigre, debido la multiplicación del comercio y servicios lo que genera una intensa vida diurna, con el consecuente tránsito de personas externas al lugar. Esto ha generado que muchas viviendas se trasformen en comercios y oficinas, alterando el estilo de vida de barrio antes existente. Durante la noche disminuye drásticamente la actividad quedando deshabitados muchos sectores, situación que se vuelve desventajosa en términos de seguridad para los residentes que permanecen en esta área.

La zona no se ha desarrollado a la velocidad esperada a pesar de tener condiciones ventajosas de centralidad y accesibilidad, pues cuenta con estaciones de metro que la conectan con el resto de la ciudad. Por otra parte, el cambio de uso de suelo industrial a mixto (vivienda y equipamiento) posibilita la ocupación de grandes paños de terreno aledaños a Av. Departamental, y además desde el año 2007 ha sido aprobada la normativa urbana que mejora la condiciones para el desarrollo de proyectos de densificación en altura.

Creemos que la modificación de la normativa en esta zona no tendrá el efecto de “renovación” si no existe el estímulo para que nuevas familias decidan radicarse y poblar este sector. Contar con el incentivo económico del subsidio de renovación urbana, significa estimular la inversión y desarrollo de proyectos inmobiliarios que activen la transformación de la zona, lo que en paralelo permitiría revertir el despoblamiento evidente en esta zona.

### 1.1 LIMITES DE LA ZONA DE RENOVACIÓN

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 243,077 hectáreas y abarca principalmente la ex zona industrial, los loteos Áreas Verdes y El Parque, “la isla” superficie localizada entre Vicuña Mackenna Oriente y Poniente y el sector poniente emplazado entre Vicuña Mackenna Poniente hasta calle Punta Arenas.

Sus límites específicos se describen a continuación y están graficados en el Plano N° 1.

| <i>Punto</i> | <i>Descripción</i>  | <i>Tramo</i> | <i>Descripción del tramo</i>  |
|--------------|---|--------------|---|
| 1            | Ubicado en la intersección del eje Av. Vicuña Mackenna Poniente con el eje de avenida Departamental | Puntos 1 - 2 | Eje de Avenida Departamental que une los puntos 1 y 2                   |
| 2            | Ubicado en la intersección del eje de Av. Departamental con el eje de Punta Arenas                  | Puntos 2 - 3 | Eje de Punta Arenas que une los puntos 2 y 3                            |
| 3            | Ubicado en la intersección del eje de Punta Arenas y Av. Vicuña Mackenna Oriente                    | Puntos 3 - 4 | Eje de Av. Vicuña Mackenna Oriente que une los puntos 3 y 4             |
| 4            | Ubicado en la Intersección del eje de Av. Vicuña Mackenna Oriente con el eje de Mirador Azul        | Puntos 4 - 5 | Eje de calle Mirador Azul y Exequiel Fernández que une los puntos 4 y 5 |
| 5            | Ubicado en la intersección del eje de calle Exequiel Fernández con el eje de avenida Departamental  | Puntos 5 - 6 | Eje de Avenida Departamental que une los puntos 5 y 6                   |
| 6            | Ubicado en la intersección del eje de Avenida Departamental con el eje de Av. Américo Vespucio      | Puntos 6 - 7 | Eje de Av. Américo Vespucio que une los puntos 6 y 7                    |
| 7            | Ubicado en la intersección del eje de Av. Américo Vespucio con el eje de calle Froilán Roa          | Puntos 7 - 8 | Eje de calle Froilán Roa que une los puntos 7 y 8                       |
| 8            | Ubicado en la intersección entre el eje de calle Froilán Roa y el eje de                            | Puntos 8 - 9 | Eje de calle Plaza Vespucio que une los puntos 8 y 9                    |

| <i>Punto</i> | <i>Descripción</i>   | <i>Tramo</i>   | <i>Descripción del tramo</i>                                  |
|--------------|--|----------------|---|
|              | calle Plaza Vespucio   |                |   |
| 9            | Ubicado en la Intersección del eje de calle Plaza Vespucio con eje de Av. Vicuña Mackenna Oriente    | Puntos 9 - 10  | Eje de Av. Vicuña Mackenna Oriente que une los puntos 9 y 10  |
| 10           | Ubicado en la intersección del eje de Av. Vicuña Mackenna Oriente con el eje de calle Serafín Zamora | Puntos 10 - 11 | Eje de calle Serafín Zamora que une los puntos 10 y 11        |
| 11           | Ubicado en la intersección del eje de calle Serafín Zamora con el eje de Av. Américo Vespucio        | Puntos 11 - 12 | Eje de Av. Américo Vespucio que une los puntos 11 y 12        |
| 12           | Ubicado en la intersección del eje de Av. Américo Vespucio con el eje de calle Gerónimo de Alderete  | Puntos 12 - 13 | Eje de calle Gerónimo de Alderete que une los puntos 12 y 13  |
| 13           | Ubicado en la intersección del eje de calle Gerónimo de Alderete con el eje de calle Punta Arenas    | Puntos 13 - 14 | Eje de calle Punta Arenas que une los puntos 13 y 14          |
| 14           | Ubicado en la intersección del eje de calle Punta Arenas y eje de Av. Vicuña Mackenna Poniente       | Puntos 14 - 1  | Eje de Av. Vicuña Mackenna Poniente que une los puntos 14 y 1 |

## 1.2 Características de la zona de renovación urbana

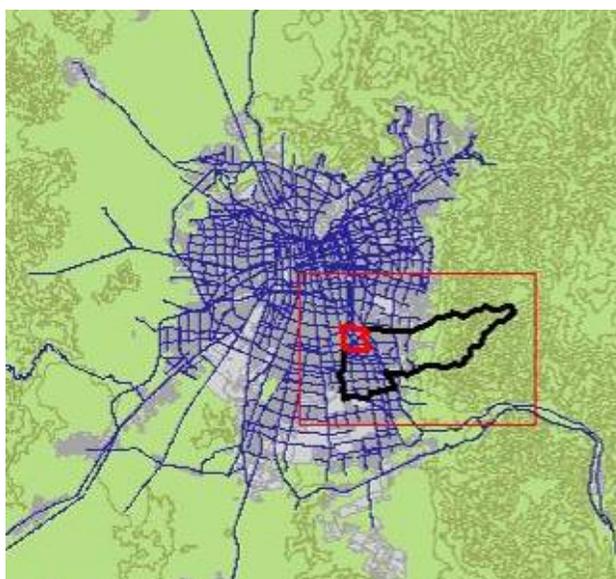
### a) CONDICIÓN DE CENTRALIDAD

La zona de renovación urbana corresponde a parte del denominado “Sector Centro de La Florida”, subcentro que durante los últimos 15 años se ha ido consolidando como una zona proveedora de servicios para la población residente en el suroriente de Santiago.

Está emplazado en la zona sur del área metropolitana, a 8 kilómetros del centro histórico de Santiago, y constituye el centro administrativo y funcional de la comuna, sin embargo, su localización estratégica asociada a la red de Metro (línea 4, 4A y línea 5) y los ejes viales que la estructuran, amplían su importancia funcional y le permiten atraer población que vive en las comunas de Macul, Puente Alto, Peñalolén, San Joaquín y La Granja.

En consecuencia, el rol que actualmente cumple la zona de renovación urbana en el contexto metropolitano, es de una nueva centralidad en la zona suroriente de Santiago, polo de atracción de viajes de las comunas aledañas motivadas por la gran oferta de servicios y equipamiento, con una accesibilidad muy buena, ya sea en metro, buses troncales y autos particulares.

**Figura 1: Contexto metropolitano de la comuna**



FUENTE: Elaboración propia

El Plan Regulador Metropolitano de Santiago define parte del área de estudio como subcentro metropolitano, por la importancia de dos vías metropolitanas que cruzan el sector como son Av.

Américo Vespucio y Av. Vicuña Mackenna, lo cual entrega una accesibilidad capaz de potenciar la localización de actividades comerciales y de servicios a una escala intercomunal.

B) ESTRUCTURA VIAL Y ACCESIBILIDAD

La zona de renovación urbana presenta una red vial compuesta de vías de carácter metropolitano, intercomunal y local. La vialidad existente otorga a la zona una excelente conectividad con el resto de la ciudad, lo que la hace atractiva para la localización de equipamiento comercial, de salud, educacional y de servicio.

Las principales calles son Av. Américo Vespucio (M140), Av. Vicuña Mackenna oriente y poniente (M120), Av. Departamental (M155) Punta Arenas (C145) Froilán Roa (C155) y Lía Aguirre (C19S) (VER PLANO 2).

La principal es Américo Vespucio, que hoy se encuentra constituida en una autopista urbana con continuidad en toda la ciudad de Santiago, lo que permite en un corto tiempo desplazarse desde la comuna. Por otra parte Vicuña Mackenna, conecta a la zona de renovación urbana, con otras comuna tanto en dirección hacia el centro de Santiago, como también hacia el sur, mientras que Av. Departamental conecta a la comuna con el poniente y nor-poniente. Las calles Punta Arenas y Froilán Roa, nacen en el Sector Centro, por lo que le permiten el desplazamiento de flujos desde el Centro hacia el sur de la comuna.

Existe una categoría de calles que tiene una importancia comunal y en menor medida intercomunal, relacionada con esta última categoría está la calle Lía Aguirre que conecta al poniente la comuna con La Granja y La Cisterna; también están las calles que el Plan Regulador ha categorizado como colectoras, que son Mirador Azul, Froilán Lagos Sepúlveda y Gerónimo de Alderete, toda vialidad que facilita el desplazamiento más bien dentro de la comuna.

El resto de las calles es vialidad local, que permite el desplazamiento a nivel de barrio, generada por los loteos construidos en el tiempo.

Pero también se debe mencionar que la accesibilidad a la comuna se ha visto aún más incrementada, con la construcción de la línea 5, 4 y 4 A que otorgan un nuevo modo de viaje para los habitantes de la comuna y en particular para los habitantes de las zona de renovación donde hoy día se emplazan las estaciones de metro de dichas líneas.

Esto constituye un nuevo incentivo para que nuevas familias lleguen a vivir en esta zona, ya que facilitan la forma de trasladarse en la ciudad, por ende, resulta también una responsabilidad del municipio maximizar el aprovechamiento de esta inversión pública, a través del aumento de densidades en las áreas de influencia del metro.

C) TAMAÑO PREDIAL

La superficie predial en la zona es variada y se relaciona con que desde este sector se inicia el poblamiento de la comuna. En general se puede decir que el tamaño predial predominante en la zona de renovación urbana refleja el crecimiento de la comuna realizado a través de loteos, que han generado una división predial que va desde 150 m<sup>2</sup> a 300 m<sup>2</sup> y es la que predomina claramente en la zona (VER PLANO 3). Los predios sobre 500 m<sup>2</sup> son muchos menos y se distribuyen de forma distinta en la zona, por ejemplo el tramo entre 500 y 1500 m<sup>2</sup>, se localizan entre Vicuña Mackenna Poniente y Punta Arenas, principalmente en calles interiores como Fresia, Atahualpa, Rupanco. El segmento de predios sobre 1500 m<sup>2</sup> y hasta los 5000 m<sup>2</sup> es mucho menor en cantidad y se encuentra localizado en torno a V. Mackenna Poniente asociado a equipamiento de comercio, educacional y servicios. Los sitios entre 5000 y 15000 m<sup>2</sup> son muy pocos y están asociados a edificios de altura principalmente, luego a equipamientos educacionales y de servicios, muy pocos se encuentran disponibles (eriazos) sólo en torno a la calle Punta Arenas. Finalmente la ex zona industrial localizada entre Av. Departamental, Exequiel Fernández, Mirador Azul y Nueva Uno, es la que agrupa sitios de entre 1500 y 30000 m<sup>2</sup>, tamaños relacionados con las actividades que hasta la aprobación de la Modificación del Plan Regulador comunal de La Florida allí se podía desarrollar, hoy han quedado prohibidas por dicho instrumento, lo que imposibilita la tramitación de permisos de edificación futuros para este uso.

En consecuencia, la zona de renovación urbana, presenta una alta dureza en cuanto a su renovación, debido a los tamaños prediales predominantes que obligan a realizar una gestión fusionar los predios y alcanzar las superficies que permitan desarrollar proyectos de vivienda en altura.

D) USOS DE SUELO

Como ya se ha mencionado, la zona de renovación urbana forma parte del Sector Centro de La Florida, lugar que se ha convertido en el nuevo subcentro del área suroriente de Santiago. No obstante, sigue predominando en esta zona el uso residencial asociado a loteos de viviendas unifamiliares principalmente y con un desarrollo menor de vivienda colectiva en altura, esta última localizada en torno a Vicuña Mackenna Poniente, frente al mall Plaza Vespucio y en forma muy puntual en la zona entre V. Mackenna Poniente y Punta Arenas (VER PLANO N° 4).

En segundo lugar de importancia está el uso comercial, que alcanza dentro de la zona las 25,2 há y que excluye los predios de los malls, quienes incrementan aún más la superficie destinada a este uso.

Debido a que hubo una zona industrial exclusiva, emplazada entre las calles Departamental, Av. Vespucio, Mirador Azul y Exequiel Fernández que aún no se ha reconvertido a otros usos, la superficie ocupada por actividades productivas (industria y bodegaje) ocupa un área importante con 20,9 há dentro de la zona de renovación urbana propuesta.

A continuación le siguen el uso educación que presenta una superficie de 7,3 há, que aglomera colegios, liceos, salas cuna, jardines infantiles e institutos profesionales. Al mismo nivel se encuentran los servicios que cuentan con una superficie igual a 6,5 há, esto se debe a que esta actividad se desarrolla en edificios que ocupan predios pequeños, pero la presencia de este uso en m<sup>2</sup> construidos es mucho mayor, al igual que el uso de salud.

En esta área también se localiza el centro cívico de la comuna, en torno al cual se ha desarrollado una serie de equipamientos, comerciales, educacionales, de salud, de deporte, culto y cultura. (VER PLANO N° 4)

**Tabla 1: Tipología de Usos de Suelo Zona de Renovación Urbana**

| USO DE SUELO            | m2               | ha             |
|-------------------------|------------------|----------------|
| RESIDENCIAL             | 999916,63        | 99,992         |
| COMERCIO                | 252019,85        | 25,202         |
| ACTIVIDADES PRODUCTIVAS | 209764,14        | 20,976         |
| EDUCACION               | 73966,72         | 7,397          |
| SERVICIOS               | 65492,44         | 6,549          |
| ERIAZO                  | 34325,97         | 3,433          |
| AREA VERDE              | 119857,08        | 11,986         |
| SALUD                   | 22817,3          | 2,282          |
| SOCIAL                  | 9791,87          | 0,979          |
| DEPORTE                 | 7821,59          | 0,782          |
| CULTO Y CULTURA         | 6501,75          | 0,650          |
| HOSPEDAJE               | 3340,06          | 0,334          |
| <b>Total general</b>    | <b>1730328,1</b> | <b>173,033</b> |

FUENTE: Elaboración propia

Los equipamientos se encuentran principalmente en torno a las vías estructurantes como son Vicuña Mackenna Poniente, Oriente y Froilán Roa. Hacia el interior se desarrolla un comercio de tipo local principalmente.

E) CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

La calidad de la edificación fue revisada por medio de la observación directa, este método permite clasificarlas en términos generales de acuerdo a los criterios que a continuación se detallan:

- **Edificaciones de mala calidad:** observación de situaciones constructivas que dan cuenta de posibilidad de peligro estructural y que ameritan una revisión técnica en la estructura de la edificación
- **Edificaciones de calidad regular:** no es posible apreciar a simple vista debilidad estructural de las edificaciones, sin embargo existen signos que determinan una falta de mantenimiento en los elementos no estructurales de las edificaciones, como elementos de cierre, cubierta, terminaciones.
- **Edificaciones de buena calidad:** se trata de las edificaciones que a simple vista presentan un cuidado en los elementos estructurales y no estructurales de las edificaciones, identificando signos que permitan dar cuenta de procesos de mantenimiento de las partes mencionadas, como elementos reparados con materiales nuevos, pintura de terminación reciente, existencia de totalidad de vidrios, etc.

Con respecto a la calidad de las edificaciones en la zona de renovación urbana, se observa que la mayoría de ellas se encuentra en buen estado y corresponde al 85% de la superficie predial. Sin embargo se identifican algunas villas y poblaciones, todas pertenecientes al sector de vivienda social, que se encuentran en regular estado (11,34%), la villa Perú (1971), la Villa La Florida (1966) y parte de la Villa O'Higgins, a ellos se suma algunos sectores menores en el PLANO 5.

También y según el criterio explicado en el levantamiento de información las edificaciones en mal estado, son muy pocas y están localizadas principalmente en el sector industrial al sur de calle Departamental, existe algunos galpones que se encuentran en mal estado producto de que en ellos ya no se desarrollan actividades.

**Tabla 2: Calidad de la edificación asociada a superficie predial**

| CALIDAD              | N° de predios | SUPERFICIE<br>ha | % de predios  |
|----------------------|---------------|------------------|---------------|
| BUENA                | 3455          | 147,77           | 85,40         |
| MALA                 | 10            | 5,65             | 3,26          |
| REGULAR              | 734           | 19,62            | 11,34         |
| <b>Total general</b> | <b>4199</b>   | <b>173,03</b>    | <b>100,00</b> |

FUENTE: Elaboración propia. Levantamiento de terreno 2007.

F) AREAS VERDES

Las áreas verdes en la zona de renovación urbana, se presentan en distintas categorías. La zona cuenta con áreas verdes derivadas de los loteos, en general son plazas pequeñas que se encuentran al centro de un grupo de manzanas, en total la superficie de esta categoría alcanza 6 ha. Le siguen los parques que representan un total de 4,4 ha, el más importante es el Parque Ignacio Carrera Pinto que se localiza en la calle Av. El Parque y las nuevas superficies desarrolladas en torno a Vicuña Mackenna Oriente frente a los malls Florida Center y Plaza Vespucio.

El estado de las áreas verdes es bueno, todas las identificadas presentan mantención por parte del municipio.

Tabla 3: Superficie de áreas verdes por categoría

| CATEGORIA               | Superficie m2    | Superficie ha |
|-------------------------|------------------|---------------|
| AREA VERDE REMANENTE    | 3424,475         | 0,342         |
| BANDEJON CENTRAL        | 5940,197         | 0,594         |
| PARQUE                  | 44226,297        | 4,423         |
| PLAZA                   | 61796,744        | 6,180         |
| VIA PEATONAL ARBORIZADA | 4469,367         | 0,447         |
| <b>Total general</b>    | <b>119857,08</b> | <b>11,986</b> |

FUENTE: Municipalidad de La Florida

G) PATRIMONIO

En la zona de renovación urbana, existe reconocido como Inmueble de Conservación Histórica (ICH) por el Plan Regulador Comunal la casa que ocupa actualmente la alcaldía y que se localiza en la manzana limitada por las calles Vic. Mackenna Oriente, Cabildo, Vic. Mackenna Poniente y Serafín Zamora.

El ICH-1 *Casa Alcaldía I. Municipalidad*, se construyó en 1939 originalmente su destino era casa habitación, y en la actualidad es una de las dependencias del municipio.

En términos morfológicos, esta casa pertenece



a la tipología arquitectónica colonial propia del siglo XIX. Posee características de la arquitectura tradicional patronal. La edificación es aislada, de forma rectangular, en un piso y con galería corredor perimetral.

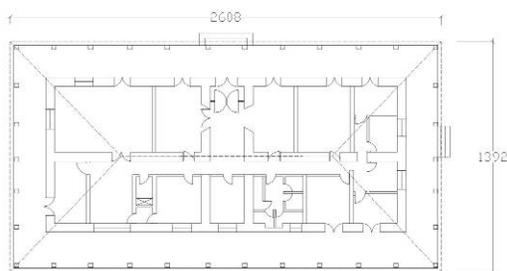
El edificio cuenta con muros perimetrales y algunos muros interiores de adobe; tabiquería divisoria de adobe y estructura de madera; los marcos y hojas de puertas y ventanas así como los pilares del corredor y la estructura de techumbre son de madera. El color, rojo colonial, propio de la arquitectura de la época en que se construyó, se mantiene hasta hoy, en contraste con el blanco de marcos, puertas y pilares.

Esta casona perteneció a un gran fundo del cual formaban parte esta y las colindantes casas coloniales a ella. En 1939 la municipalidad arrienda este predio para después comprarlo.

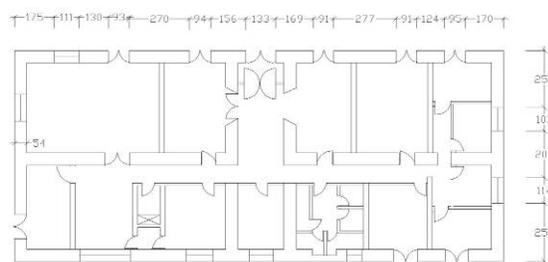
Tanto la casa como el parque que lo rodea se encuentran en muy buen estado de conservación. El incluir en la protección el terreno en que se sitúa ha permitido mantener este edificio libre de adosamientos o construcciones aledañas, perpetuando su carácter y condición original.

Se han realizado trabajos de restauración en el reemplazo de canaletas y bajadas de aguas lluvias.

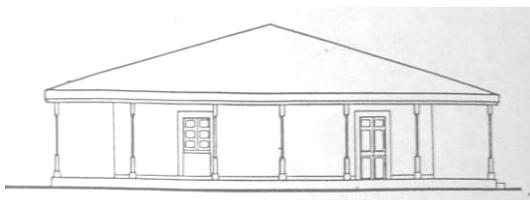
Se realiza mantenimiento de pintura, reparación de estucos y limpieza general, lo que la mantiene intacta desde sus inicios.



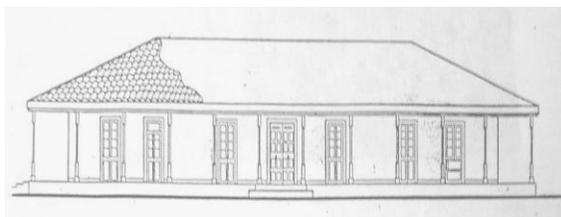
Planta General con techumbre



Planta General



Elevación Sur



Elevación Poniente

### 1.3 Oferta disponible de servicios y equipamiento

Esta zona cuenta con una importante oferta de equipamiento, debido a que se ha desarrollado como un subcentro para el suroriente de Santiago.

La importante oferta de equipamiento está constituida principalmente por la presencia de los malls Florida Center y Plaza Vespucio, los que albergan en sus instalaciones una serie de tiendas comerciales, servicios financieros, supermercados, equipamientos culturales (bibliotecas, salas de teatro, salas de exposiciones de arte), deportivos, e incluso establecimientos de educación superior.

Además de la oferta de los malls, también existe una oferta de equipamientos en torno a Vicuña Mackenna Poniente, donde se ha desarrollado comercio tanto de escala básica, menor y mediano, éste último representado por los hipermercados Jumbo, Unimarc y Líder emplazados en la zona.

Existe también una importante oferta de equipamiento educacional, tanto en los niveles preescolar, básico, medio y superior. Para el Sector Centro (de acuerdo al Estudio de Equipamiento Comunal) se determinó que existe un superávit de un 38% respecto de los requerimientos establecidos por el MINVU de  $m^2$  por la población en edad escolar (VER ANEXO).

En materia de salud, los consultorios Bellavista y El Parque mantienen sobre el 40% de la demanda intracomunal y satisfacen los requerimientos de la población. Debe tenerse en cuenta, que en la actualidad se encuentra aprobado el proyecto para la construcción de un Hospital que se levantará en terrenos al interior del área propuesta para renovación y que incrementará con creces la cobertura, permitiendo atender el posible aumento de población.

En el área, también se han establecido una serie de establecimientos de salud privados, principalmente consultas médicas, odontológicas y laboratorios de exámenes que funcionan en los denominados "edificios de salud". Existe también una clínica privada que ocupa un edificio aledaño al mall Plaza Vespucio (Clínica Avansalud).

La excelente accesibilidad de esta zona, permite prever que a futuro seguirán instalándose equipamientos de servicios públicos y privados, lo que asegura que puedan ser utilizados por personas que viven tanto dentro como fuera de la comuna.

Se ha analizado en profundidad la oferta de equipamiento en el Estudio de Equipamiento Comunal realizado para la modificación normativa del Sector Centro, que incluye la zona de renovación urbana propuesta. Se adjunta como anexo dicho estudio.

#### **1.4 Análisis de poblamiento del área**

El área propuesta contaba para el último Censo de Población y Vivienda (2002) con una población total de 19.526 habitantes, lo que entrega una densidad de población de 80,33 hab/ha.

Para el año 1992, el Censo arrojó un total de población de 22.943 habitantes, lo que arrojaba una densidad de 94,38 hab/ha.

Se aprecia una disminución bruta de la población equivalente a 3.417 habitantes para el área, lo que representa una disminución promedio de la población equivalente a un 14,89% para el período intercensal 1992-2002.

Esta situación contrasta con el comportamiento intercensal para el conjunto de la comuna, el que mostró un crecimiento positivo, pasando de 328.881 en 1992 a 365.674 para el año 2002, lo que representa un crecimiento de 11,1%.

Al comparar los totales de población de la comuna y el área propuesta para los años 1992 y 2002, encontramos que para el año 1992 la población del área propuesta representaba el 6,9% del total comunal, bajando a un 5,33% del total en el 2002.

Debe considerarse además, que dentro del área propuesta se han desarrollado una serie de edificaciones en altura, algunas de cuatro pisos (sector calle Fresia) y otras en torres de 15 pisos (sector Mall Plaza Vespucio) destinadas a viviendas en el período intercensal, lo que ha significado la densificación de algunas áreas. También debe sumarse la construcción de viviendas unifamiliares en el mismo período (sector Lía Aguirre - Fresia).

El despoblamiento que ha sufrido el área, por tanto, no sólo corresponde a un ciclo de envejecimiento de la población radicada en el área, que haya significado la migración de la población joven, sino que también se ha visto acelerado por el cambio de destino de muchas viviendas unifamiliares a un uso comercial o de servicios. También se ha producido una migración motivada por el deterioro de la calidad de vida, asociada a los desarrollos de actividades comerciales y de servicios en el área.

### **1.5 Oferta habitacional en el sector centro**

La zona de renovación urbana desde este año 2007 cuenta con una nueva normativa, que busca densificar el Sector Centro, además de generar condiciones para que se desarrolle una oferta de equipamiento lo que viene a reforzar la tendencia en los últimos 15 años.

No obstante, ha existido una oferta desde el año 1990, se han desarrollado en la zona de renovación urbana propuesta, 8 proyectos de edificios en altura. De éstos 5 se encuentran completamente vendidos y 3 están en proceso de venta.

En general el desarrollo de proyectos se ha producido fuera de esta área, en torno a la calle Froilán Roa-Colombia, Vicuña Mackenna al sur de A. Vespucio y en la zona entre Vicuña Mackenna al poniente.

La oferta de las unidades ofrecidas por los proyectos es variada, debido a que existen proyectos desde 1 hasta 4 dormitorios, sin embargo, el fuerte de la oferta esté entre los 2 y 3 dormitorios, en donde las superficies ofrecidas se encuentran en el rango de 36 a 110 m<sup>2</sup> totales.

Los precios de los departamentos en general, se presentan en un rango de entre 23,6 y 36,9 uf/m<sup>2</sup>, valores similares a los encontrados en San Miguel y Ñuñoa.

Una tendencia que se puede identificar, es que la demanda se encuentra en el segmento socioeconómico medio, medio alto, similar a las de las comunas de San Miguel y Ñuñoa, a su vez es posible afirmar que de acuerdo a los tamaños de las unidades el tipo de familias no supera los 5 integrantes, destacando una oferta de departamentos de un dormitorio, para personas solas o parejas sin hijos.

Esta diferencia en la tipología de familias indica que la apuesta es a abarcar una demanda que opta por la vivienda en altura aprovechando la cercanía al comercio y transporte, esto es especialmente atractivo para grupos familiares en donde los dos jefes de hogar trabajen o personas de la tercera edad que requieren de servicios más accesibles.

Respecto de la localización de los proyectos, éstos tienden a tener un patrón bastante definido, ya que en general, se establecen sobre ejes estratégicos dentro del área.

### **1.6 Análisis normativo de los IPT vigentes**

#### **A) NORMATIVA COMUNAL**

Como se ha explicado, la reciente modificación de la normativa para el Sector Centro, tiene como objetivo principal consolidar esta área en un centro de alcance intercomunal que reúna

servicios para toda la zona suroriente del área metropolitana. La normativa, apuesta al estímulo del desarrollo de proyectos inmobiliarios que gatillen la reconversión de la zona y ésta se perfile en un centro de vivienda y servicios, particularmente en la zona del triángulo conformado por las calles Departamental- A. Vespucio-Vicuña Mackenna Poniente.

La nueva normativa, busca fundamentalmente asegurar un desarrollo urbano de calidad, en armonía entre los distintos usos de suelo permitidos: residencial, comercio y equipamiento. Como se trata de una zona urbana consolidada y que ya cuenta con estas actividades, pero requiere de una transformación morfológica apropiada a una funcionalidad de escala intercomunal, el objetivo central de las condiciones normativas planteadas es facilitar la renovación urbana hacia una tipología de edificaciones que den cuenta de la gravitación de esta zona en el Área Metropolitana de Santiago.

Desde el punto de vista normativo, los parámetros más importantes son: baja ocupación de suelo y constructibilidad, aplicación de rasantes y distanciamientos adecuados entre edificios tanto al interior de un conjunto, como respecto de predios vecinos. Todos estos elementos permiten favorecer la construcción de proyectos de calidad urbana y arquitectónica. Esta opción normativa es favorecida por una serie de condiciones que se dan en el Centro de la Florida que tiene que ver con el dinamismo inmobiliario del sector y el mercado suelo y viviendas, así como también con las importantes inversiones públicas en infraestructura y transportes. Todos estos factores confluyen en una situación muy ventajosa para la renovación urbana del sector y obligan a poner el acento en las características morfológicas del Centro.

Las disposiciones normativas a aplicar en esta zona han sido aprobadas el presente año 2007 y básicamente impulsan el desarrollo de proyectos de densificación altura, acorde con la disposición de equipamientos, las ventajas existentes en la centralidad y accesibilidad de la zona.

#### **A) Normas Particulares sobre Loteo y Edificación**

Antejardines. Los antejardines definidos en esta Ordenanza no podrán ser utilizados para el emplazamiento de estanques de gas licuado. Además, en todos los conjuntos habitacionales de vivienda en altura, en conjuntos de oficinas y/o en todos los edificios en altura acogidos a la Ley de Copropiedad Inmobiliaria tipo A, los antejardines no podrán entregarse para goce y uso exclusivo de ninguna vivienda, oficina o departamento del conjunto o edificio.

Sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior, los antejardines deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- a. No se permitirá utilizar el antejardín para exposición de productos.

- b. Los proyectos que consideren en el antejardín, la ventilación de los pisos subterráneos, las cámaras y registros de todas las instalaciones propias del proyecto, deberán presentar a la Dirección de Obras Municipales para su aprobación, una solución técnica que no desvirtúe la imagen del antejardín.
- c. Podrán ser utilizados como estacionamientos de vehículos siempre que éstos, en total, no ocupen más del 30% de la superficie destinada a antejardín.

Distanciamientos. Los distanciamientos que deben cumplir los edificios colectivos no contiguos que forman parte de un mismo proyecto, estarán asociados a la altura de los mismos, la cual se expresará en metros. Estos distanciamientos considerados mínimos se regirán según las siguientes condiciones:

- a. Hasta los 25 metros de altura (equivalente a 7 pisos) se tomarán los distanciamientos establecidos por la OGUC.
- b. Sobre los 25 metros de altura, se aplicará el distanciamiento definido por 1/3 de la altura promedio que existe entre las fachadas cuando al menos tengan vanos de recintos habitables. En el caso que las fachadas no tengan recintos habitables se aplicarán los distanciamientos que señala la OGUC.

Cierros Exteriores y Medianeros. Los cierros exteriores y medianeros tendrán una altura máxima de 2,50 metros, medidos en el plano paralelo al suelo natural, en el eje de cada deslinde. Los cierros exteriores además, deberán ser transparentes o de setos vivos en un 50% de su superficie como mínimo.

Las aperturas de cierros exteriores no podrán entorpecer el libre desplazamiento por las aceras.

Los sitios eriazos deberán disponer de un cierro de material homogéneo y resistente, cuyas características aprobará la Dirección de Obras Municipales. Deberán tener una altura mínima de 2,50 metros y ser transparentes en un 70% de su superficie como mínimo.

Alturas y Rasantes. La altura de edificación permitida en las diferentes áreas será la indicada para cada zona. No se permitirá la generación de planos inclinados resultantes de la aplicación de las rasantes. En este sentido, sólo se permitirá la edificación escalonada que respete la rasante respectiva para la zona.

**B) Normas Particulares sobre Uso del Suelo**

Sin perjuicio de las prohibiciones explícitas para cada zona, no podrán localizarse al interior de las zonas del Sector Centro edificaciones destinadas a los siguientes usos o actividades.

| <i>TIPOS DE USO DE SUELO</i> | <i>ACTIVIDAD PROHIBIDA</i>  |
|------------------------------|---|
| Residencial                  | Moteles   |
| Equipamiento                 | Estadios<br>Parques de entretenimientos de escala mayor, mediana y menor al aire libre<br>Cárceles<br>Cementerios, crematorios y funerarias privadas con servicios de velatorios<br>Compra-venta y exhibición de automóviles, buses, camiones, maquinarias y similares que se desarrolle al aire libre o en recintos abiertos<br>Playas de estacionamientos |
| Actividades Productivas      | Industria de todo tipo y escala<br>Talleres molestos<br>Grandes depósitos<br>Bodegas industriales<br>Terminales de distribución de todo tipo<br>Almacenamiento mayorista<br>Plantas de revisión técnica   |
| Infraestructura              | Depósitos de buses y/o maquinarias<br>Plantas de captación, distribución y tratamiento de agua potable o de aguas servidas<br>Vertederos y cualquier tipo de disposición final de residuos<br>Plantas de transferencia de basura<br>Centrales de generación y/o distribución de energía<br>Centrales de telecomunicaciones                                  |

El uso de vivienda podrá consultar el funcionamiento de pequeños comercios, industrias artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, en tanto que su principal destino subsista como habitacional y que dichas actividades no ocupen una superficie mayor al 20 % de la superficie total construida de la edificación que los alberga

**C) Normas Particulares para el Equipamiento**

En todas las zonas del Sector Centro se permitirá la localización de equipamiento de diverso tipo y escala, sometido siempre a las disposiciones señaladas por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, asimismo debe ajustarse a las condiciones de edificación definidas para la

escala del proyecto, excepto cuando se señalen normas específicas para esta actividad en cada zona.

Todas las escalas de equipamiento no deben superar la altura máxima permitida en la zona de desarrollo del proyecto. Asimismo, la aplicación de antejardines mínimos y del sistema de agrupamiento debe regirse de acuerdo a lo establecido en las normas de cada zona. Los proyectos deben construirse obligatoriamente sobre la línea de edificación.

Subdivisión y/o superficie predial mínima: 300 m<sup>2</sup> para todas las escalas de equipamiento

| <b>Condiciones</b>                       | <b>Escala mayor</b>                          | <b>Escala mediana</b>                        | <b>Escala menor</b>                          | <b>Escala básica</b>  |
|--|--|--|--|---|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo</i> | 0.70   | 0.70   | 0.70   | 0.50  |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>  | 4.00   | 4.00   | 4.00   | 3.5 predios > 300m <sup>2</sup><br>1.5 predios ≤ 300 m <sup>2</sup> |
| <i>Coeficiente área libre</i>            | 0.2 concentrada en el antejardín y deslindes | 0.2 concentrada en el antejardín y deslindes | 0.2 concentrada en el antejardín y deslindes | No se contempla   |

### **Z-AA1 Zona de edificación aislada alta**

#### **Usos de suelo**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <i>Usos de suelo permitidos</i> | <p>Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 41, numeral 9, letra B)</p> <p><u>Restricción</u></p> <p>En el equipamiento comercial, particularmente los edificios de estacionamientos, deberán respetar las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localizarse sólo frente a calles sobre 25 metros de perfil</li> <li>• No se permite el emplazamiento de estacionamientos en el primer piso</li> </ul> |
| <i>Usos de suelo prohibidos</i> | <p>Todos los señalados como prohibidos en el artículo 41, numeral 9, letra B). Además, específicamente en esta zona se prohíbe la instalación de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terminales de transporte terrestre</li> <li>• Locales de compra-venta y exhibición de automóviles, buses, camiones, maquinarias y similares que se desarrollen al aire libre o en recintos abiertos</li> </ul>                         |

### Condiciones de edificación

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

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

|   |   |
|---|---|
| <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>                            | 70°   |
| <i>Altura máxima</i>                      | Libre según rasantes  |
| <i>Antejardín</i>                         | 7 metros. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación  |
| <i>Distancia a medianeros</i>             | 8 metros  |
| <i>Sistema de agrupamiento</i>            | Aislado   |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>               | Libre   |

Los edificios de vivienda en altura que incluyan en su diseño equipamientos tales como galerías comerciales, oficinas o servicios públicos, podrán incrementar el coeficiente de ocupación de suelo en el primer piso hasta 0.6 (60%). Este aumento de la ocupación se puede extender a pisos superiores como máximo hasta los 15 metros de altura. En los pisos que el proyecto destine a equipamiento se excluye totalmente la vivienda. La vivienda sólo podrá emplazarse en los pisos superiores al cuerpo destinado a equipamiento aplicando las condiciones establecidas para esta zona, con un coeficiente de ocupación de pisos superiores máximo de 0.3 (30% de ocupación).

Los usos y actividades como comercios, oficinas u otros similares, que se desarrollen en el cuerpo destinado a equipamiento, deberán contar con una superficie edificada mínima de 100 m<sup>2</sup> por local o giro.

### Z-AA2 Zona de transición a edificación aislada alta

#### Usos de suelo

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| <i>Usos de suelo permitidos</i> | <p>Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 41, numeral 9, letra B)</p> <p><u>Restricción</u><br/>En el equipamiento comercial, particularmente los edificios de estacionamientos, deberán respetar las siguientes condiciones:</p> |
|---------------------------------|--|

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localizarse sólo frente a calles sobre 25 metros de perfil</li> <li>• No se permite el emplazamiento de estacionamientos en el primer piso</li> </ul>  |
| <i>Usos de suelo prohibidos</i> | <p>Todos los señalados como prohibidos en el artículo 41, numeral 9, letra B). Además, específicamente en esta zona se prohíbe la instalación de lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terminales de transporte terrestre</li> </ul> |

### Condiciones de edificación

A) Proyectos de densificación de vivienda con o sin equipamiento aislado alto, que consulten la desafectación de bienes nacionales de uso público.

Aquellos proyectos que para su edificación requieran una superficie superior a una manzana, podrán acceder a la desafectación de bienes nacionales de uso público. El área desafectada se deberá reponer dentro de la misma superficie de desarrollo del proyecto.

Las nuevas calles y áreas verdes resultantes deberán respetar la continuidad de la trama vial existente. Sin perjuicio de lo anterior, las mejoras en vialidad y áreas verdes deberán basarse en el Plan Maestro de Espacios Públicos de la Municipalidad, cuando corresponda. No podrán desafectarse calles que pertenezcan a la vialidad estructurante del Plan Regulador Comunal, sin importar la jerarquía a la que correspondan.

Este procedimiento se realizará mediante un Decreto de Desafectación dictado por el Ministerio de Bienes Nacionales con firma del Ministerio de Vivienda y Urbanismo o Ministerio de Obras Públicas, según corresponda.

Los terrenos desafectados se regirán, en cuanto a administración y disposición, de acuerdo a lo que estipule en su legislación en Ministerio de Bienes Nacionales.

Quedan excluidas de acceder a la desafectación de Bienes Nacionales de Uso Público los proyectos de modificación de la vivienda unifamiliar existente.

Estos proyectos deben ajustarse a las siguientes condiciones:

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

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <i>Coefficiente de ocupación de suelo</i> | 0.40                  |
| <i>Coefficiente de constructibilidad</i>  | 3.00                  |
| <i>Coefficiente Área Libre mínimo</i>     | 0.20                  |
| <i>Rasante</i>                            | 70°                   |
| <i>Altura máxima</i>                      | Libre según rasantes. |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <i>Antejardín</i>              | 5 metros. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación |
| <i>Distancia a medianero</i>   | Según OGUC   |
| <i>Sistema de agrupamiento</i> | Aislado  |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>    | Libre  |

Los edificios de vivienda en altura que incluyan en los primeros 15 metros de altura equipamientos tales como galerías comerciales, oficinas o servicios públicos, podrán incrementar el coeficiente de ocupación de suelo en el primer piso hasta 0.6 (60%), el que se puede extender a pisos superiores como máximo hasta los 15 metros de altura. En los pisos que el proyecto destine a equipamiento se excluye totalmente la vivienda. La vivienda sólo podrá emplazarse en los pisos superiores al cuerpo destinado a equipamiento aplicando las condiciones establecidas para esta zona, con un coeficiente de ocupación de pisos superiores máximo de 0.3 (30% de ocupación).

- B) Proyectos de densificación de vivienda con o sin equipamiento aislado alto deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

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

|  |  |
|--|--|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo</i> | 0.40   |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>  | 2.40   |
| <i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>     | 0.2  |
| <i>Rasante</i>                           | 70°  |
| <i>Altura máxima</i>                     | Libre según rasante y distanciamiento                            |
| <i>Antejardín</i>                        | 5 metros. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación |
| <i>Distancia a medianero</i>             | Según OGUC   |
| <i>Sistema de agrupamiento</i>           | Aislado  |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>              | Libre  |

Los edificios de vivienda en altura que incluyan en su diseño equipamientos tales como galerías comerciales, oficinas o servicios públicos, podrán incrementar el coeficiente de ocupación de suelo en el primer piso hasta 0.6 (60%). Este aumento de la ocupación se puede extender a pisos superiores como máximo hasta los 15 metros de altura. En los pisos que el proyecto destine a equipamiento se excluye totalmente la vivienda. La vivienda sólo podrá emplazarse en los pisos

superiores al cuerpo destinado a equipamiento aplicando las condiciones establecidas para esta zona, con un coeficiente de ocupación de pisos superiores máximo de 0.4 (40% de ocupación).

C) Proyectos de ampliación de 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 7 metros |
| <i>Antejardín</i>                        | 3 metros                              |
| <i>Distancia a medianeros</i>            | Según OGUC                            |
| <i>Sistema de agrupamiento</i>           | Aislado, pareado y continuo           |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>              | Libre                                 |

#### **Z-AA+CB/CM Zona de edificación aislada alta con continuidad baja y media**

##### Usos de suelo

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <i>Usos de suelo permitidos</i> | <p>Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 41, numeral 9, letra B)</p> <p><u>Restricción</u><br/>En el equipamiento comercial, particularmente los edificios de estacionamientos, deberán respetar las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localizarse sólo frente a calles sobre 25 metros de perfil</li> <li>• No se permite el emplazamiento de estacionamientos en el primer piso</li> </ul> |
| <i>Usos de suelo prohibidos</i> | <p>Todos los señalados como prohibidos en el artículo 41, numeral 9, letra B). Además, específicamente en esta zona se prohíbe lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terminales de transporte terrestre</li> </ul>   |

##### Condiciones de edificación

A) Proyectos de densificación de vivienda con o sin equipamiento aislado alto con continuidad baja, que se desarrollen en predios cuyo frente principal sea Vicuña Mackenna Poniente y Oriente entre Mirador Azul y calle Cabildo y entre Serafín Zamora y Av. Américo Vespucio.

En las calles antes mencionadas, las edificaciones deberán incorporar un cuerpo continuo de 7 metros de altura, que ocupe en toda su extensión el frente predial. Las normas a aplicar en este caso son las siguientes:

- a. El cuerpo continuo deberá emplazarse obligatoriamente en la línea de edificación, y sobre este volumen no se permite el retranqueo en la edificación aislada.
- b. La línea de edificación de la construcción continua será la establecida en los planos PRLF-1/07 Edificación, PRLF- 2/07 Uso del suelo y PRLF-3/07 Vialidad. A partir de esta línea de edificación y bajo la altura de 7 metros, la profundidad de la construcción continua en los deslindes comunes será equivalente a un mínimo de 20% y máximo de 40% del deslinde. Esta profundidad máxima equivalente al 40% del deslinde puede aumentarse con previa autorización notarial del vecino. El cuerpo continuo debe constituir un espacio habitable, en ningún caso podrá cumplir solamente la función de fachada, ni destinarse a estacionamientos.
- c. Los proyectos que se realicen en predios que enfrenten la Avenida Vicuña Mackenna Oriente entre las calles Barcelona y Cabildo utilizarán hasta los 7 metros de altura un coeficiente de ocupación máxima de suelo de 0.8. Todas las demás condiciones normativas deben ser aplicadas al igual que en toda la zona.

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

|   |   |
|---|---|
| <i>Coeficiente de ocupación de suelo y pisos superiores</i> | 0.60 hasta 7 metros y 0.40 sobre esta altura  |
| <i>Coeficiente de constructibilidad</i>                     | 3.00 para todo el conjunto (aislado mas continuo)   |
| <i>Coeficiente Área Libre mínimo</i>                        | 0.20  |
| <i>Rasante</i>  | En edificación aislada, 70° aplicada sobre la edificación continua  |
| <i>Altura máxima</i>  | Cuerpo continuo de 2 pisos con altura obligatoria de 7 metros y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes |
| <i>Antejardín</i>   | No se contempla. Construcción obligatoria sobre línea de oficial  |
| <i>Distancia a medianeros</i>                               | Según OGUC  |
| <i>Sistema de agrupamiento</i>                              | Continuo hasta 2 pisos (7 metros) y aislado sobre esta altura   |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>                                 | Libre   |

- B) Proyectos de densificación de vivienda con o sin equipamiento aislado alto con continuidad media que se realicen en predios que enfrenten el nudo vial del paradero 14 de Avenida Vicuña Mackenna. Esta norma se aplica sobre una franja de 50 metros medidos desde la línea de cierre del frente predial, según plano PRLF-1/07 Edificación y PRLF- 2/07 Uso del suelo. Los proyectos deben ajustarse a las siguientes condiciones:
- a. Las edificaciones deberán incorporar un cuerpo continuo de 15 metros de altura, que ocupe en toda su extensión el frente predial. Tanto el cuerpo continuo como las construcciones levantadas sobre este volumen deben emplazarse en la línea de edificación. No se permiten la generación de retranqueos con respecto al cuerpo continuo.
  - b. La línea de edificación de la construcción continua será la establecida en los planos PRLF-1/07 edificación, PRLF- 2/07 Uso del suelo y PRLF-3/07 Vialidad Estructurante. A partir de esta línea de edificación y bajo la altura de 15 metros, la profundidad de la construcción continua en los deslindes comunes será equivalente a un mínimo de 20% y máximo de 40%, del deslinde. Esta profundidad máxima equivalente al 40% del deslinde puede aumentarse con previa autorización notarial del vecino. El cuerpo continuo debe constituir un espacio habitable, en ningún caso podrá cumplir solamente la función de fachada, ni destinarse a estacionamientos.
  - c. Si producto de la aplicación de la franja de 50 m. medidos desde la línea de cierre, resultan predios que contemplen normas de diferentes zonas, se deberá resolver de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Subdivisión y/o superficie predial mínima: existente

|  |  |
|--|--|
| <i>Coefficiente de ocupación de suelo y pisos superiores</i> | 0.60 hasta 15 metros y 0.40 sobre esta altura  |
| <i>Coefficiente de constructibilidad</i>                     | 3.50 para todo el conjunto (aislado mas continuo)  |
| <i>Coefficiente Área Libre mínimo</i>                        | No se contempla  |
| <i>Rasante</i>   | En edificación aislada, 70° aplicada sobre la edificación continua   |
| <i>Altura máxima</i>   | Cuerpo continuo de 5 pisos con altura obligatoria de 15 metros y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes |
| <i>Antejardín</i>  | No se contempla. Construcción obligatoria sobre línea de oficial   |
| <i>Distancia a medianeros</i>                                | Según OGUC   |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <i>Sistema de agrupamiento</i> | Continuo hasta 5 pisos (15 metros) y aislado sobre esta altura |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>    | Libre  |

- C) Proyectos de densificación de vivienda con o sin equipamiento aislado alto deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

Los predios que enfrenten Vicuña Mackenna Poniente y Oriente entre Departamental y Mirador Azul, no deberán aplicar antejardín, y deberán construir obligatoriamente sobre la línea oficial.

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

|   |  |
|---|--|
| <i>Coefficiente de ocupación de suelo</i> | 0.40   |
| <i>Coefficiente de constructibilidad</i>  | 3.20   |
| <i>Coefficiente Área Libre mínimo</i>     | 0.2  |
| <i>Rasante</i>                            | 70°  |
| <i>Altura máxima</i>                      | Altura mínima de 7 metros y altura máxima libre según rasantes y distanciamientos. |
| <i>Antejardín</i>                         | 5 metros. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación                   |
| <i>Distancia a medianeros</i>             | Según OGUC   |
| <i>Sistema de agrupamiento</i>            | Aislado  |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>               | Libre  |

- D) Proyectos de ampliación de vivienda existente.

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

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

**Usos de suelo**

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <i>Usos de suelo permitidos</i> | Todos los no señalados como prohibidos en el artículo 41, numeral 9, letra B)   |
| <i>Usos de suelo prohibidos</i> | Todos los señalados como prohibidos en el artículo 41, numeral 9, letra B). Además, específicamente en esta zona se prohíbe la instalación de lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terminales de transporte terrestre</li> <li>• Edificios de estacionamientos</li> </ul> |

**Condiciones de edificación**

A) Proyectos de densificación de vivienda con o sin 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: 1.000 m2

|   |  |
|---|--|
| <i>Coefficiente de ocupación de suelo</i> | 0.40   |
| <i>Coefficiente de constructibilidad</i>  | 2.00   |
| <i>Coefficiente 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>                         | 5 metros. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación |
| <i>Distancia a medianeros</i>             | 6 metros   |
| <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.

- B) Proyectos de densificación de vivienda con o sin equipamiento aislado alto con continuidad baja que se desarrollen en predios que enfrenten la Avenida Vicuña Mackenna Poniente entre Punta Arenas y San Antonio, deben ajustarse a las siguientes condiciones:
- Las edificaciones deberán incorporar un cuerpo continuo de 7 metros de altura, que ocupe en toda su extensión el frente predial. El cuerpo continuo deberá emplazarse obligatoriamente en la línea oficial y, sobre este volumen, no se permite el retranqueo en la edificación aislada.
  - La línea de edificación de la construcción continua será la establecida en los planos PRLF-1/07 edificación, PRLF- 2/07 Uso del suelo y PRLF-3/07 Vialidad Estructurante. A partir de esta línea de edificación y bajo la altura de 7 metros, la profundidad de la construcción continua en los deslindes comunes será equivalente a un mínimo de 20% y máximo de 40% del deslinde. Esta profundidad máxima equivalente al 40% del deslinde puede aumentarse con previa autorización notarial del vecino. El cuerpo continuo debe constituir un espacio habitable, en ningún caso podrá cumplir solamente la función de fachada, ni destinarse a estacionamientos.
  - Los predios que enfrenten Vicuña Mackenna Poniente entre calle Punta Arenas y Mirador Azul deben aplicar como sistema de agrupamiento obligatorio el Aislado.

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

|  |   |
|--|---|
| <i>Coefficiente de ocupación de suelo y pisos superiores</i> | 0.60 hasta 7 metros y 0.40 sobre esta altura  |
| <i>Coefficiente de constructibilidad</i>                     | 3.00 para todo el conjunto (aislado mas continuo)   |
| <i>Coefficiente Área Libre mínimo</i>                        | 0.20  |
| <i>Rasante</i>   | En edificación aislada, 70° aplicada sobre la edificación continua  |
| <i>Altura máxima</i>   | Cuerpo continuo de 2 pisos con altura obligatoria de 7 metros y sobre éste, aislado con altura libre según rasantes |
| <i>Antejardín</i>  | No se aplica. Construcción obligatoria sobre línea de oficial   |
| <i>Distancia a medianeros</i>                                | Según OGUC  |
| <i>Sistema de agrupamiento</i>                               | Continuo hasta 2 pisos (7 metros) y aislado sobre esta altura   |
| <i>Densidad Neta Máxima</i>                                  | Libre   |

- 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: 1000 m<sup>2</sup>

|   |  |
|---|--|
| <i>Coefficiente de ocupación de suelo</i> | 0.40   |
| <i>Coefficiente de constructibilidad</i>  | 1.50   |
| <i>Coefficiente 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 24 metros                           |
| <i>Antejardín</i>                         | 5 metros. Construcción obligatoria sobre la línea de edificación |
| <i>Distancia a medianeros</i>             | 4 metros   |
| <i>Sistema de agrupamiento</i>            | Aislado  |
| <i>Densidad máxima neta</i>               | Libre  |

D) Proyectos de ampliación de la vivienda existente.

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

A) NORMATIVA INTERCOMUNAL

El Plan Regulador Metropolitano de Santiago, define para el Sector Centro 2 zonas (VER PLANO 7):

- **Zonas habitacionales mixtas**, en ellas se permite el emplazamiento de actividades como residenciales, de equipamiento, productivas y almacenamiento de carácter inofensivo e infraestructura y transporte. La densidad bruta mínima debe ser de 150 hab/ha y la máxima de 600 hab/ha, identificada como una densidad intermedia, por lo que el promedio debe ser de 150 hab/ha, con una tolerancia de 25 hab/ha.
- **Zonas de Equipamiento Metropolitano o Intercomunal**, en el caso del área de estudio corresponde al tipo “Subcentros de Equipamiento Metropolitano”, el que está destinado, concentrar equipamiento de escala metropolitana o intercomunal.

La vialidad estructurante definida por el PRMS, es la siguiente:

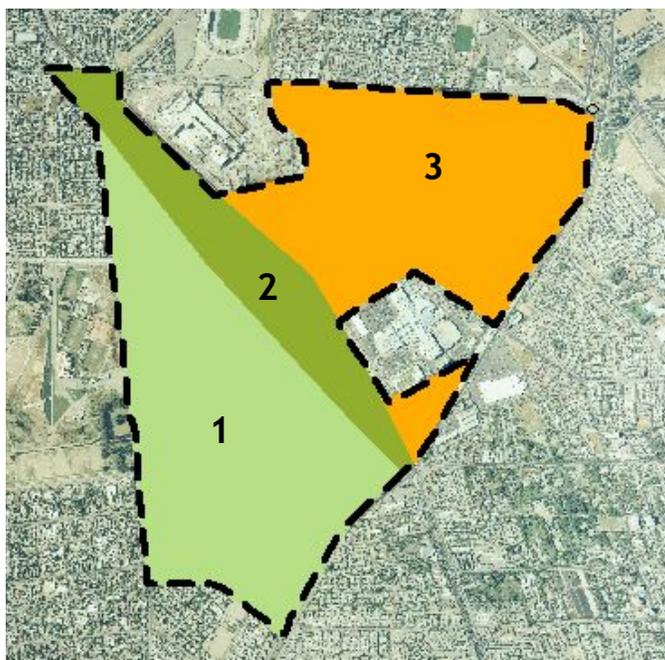
Tabla 4: Vialidad PRMS para la zona de renovación urbana

| Nombre                   | Código | Jerarquía     | Tramo                                 | Ancho mín. entre L.O (m) |
|--------------------------|--------|---------------|---------------------------------------|--------------------------|
| Av. La Florida           | M11S   | Metropolitana | A. Vespucio-C. Internacional          | 52                       |
| Vicuña Mackenna Oriente  | M12S   | Metropolitana | Departamental-A. Vespucio             | 65                       |
| Vicuña Mackenna Poniente | M12S   | Metropolitana | Departamental-A. Vespucio             | 30                       |
| Vicuña Mackenna          | M12S   | Metropolitana | A. Vespucio- Gral. Arriagada          | 52                       |
| Av. Américo Vespucio     | M14S   | Metropolitana | Grecia - Sta. Rosa                    | 60                       |
| Av. Departamental        | M15S   | Metropolitana | A. Vespucio - Vicuña Mackenna         | 54                       |
| Sta. Raquel              | T7S    | Intercomunal  | Sta. Julia - A. Vespucio              | 15                       |
| Av. Lo Ovalle            | T9S    | Intercomunal  | J.P. Alessandri - Punta Arenas        | 20                       |
| Punta Arenas             | C14S   | Intercomunal  | Vicuña Mackenna poniente - A.Vespucio | 30                       |
| Froilán Roa              | C15S   | Intercomunal  | Av. Departamental - Av. Vespucio      | 25                       |
| Lía Aguirre              | C19S   | Intercomunal  | Av. Punta Arenas - Av. Vespucio       | 30                       |

## 2 JUSTIFICACIÓN DE LA POSTULACIÓN DE ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA

Para exponer las razones que justifican la solicitud de áreas de renovación urbana en el sector propuesto, se ha dividido la zona en 3 grandes áreas, debido a que las características varían de un sector a otro. Las áreas se grafican en la siguiente figura y son las siguientes:

- Área 1 Vicuña Mackenna Poniente- Américo Vespucio-Gerónimo De Alderete-Punta Arenas
- Área 2 “La Isla” Entre Las Avenidas Vicuña Mackenna Oriente Y Poniente, Desde Vespucio A Departamental
- Área 3 Departamental - Vicuña Mackenna Oriente- Américo Vespucio



Áreas de análisis en la Zona de Renovación Urbana

### 2.1 DESPOBLAMIENTO

El área propuesta ha mostrado una disminución de su población en el período intercensal 1992 - 2002 de un 14,89%. A su vez la densidad promedio cayó de 94,38 hab/ha en 1992 a 80,33 hab/ha en el 2002. Estas tendencias se contraponen al crecimiento positivo que ha experimentado en promedio la comuna de La Florida para el mismo período intercensal, lo que se refleja en el hecho de que el área propuesta pasó de representar un 6,9% del total comunal a un 5,33%.

Se concluye que el despoblamiento del área justifica la propuesta del área.

## 2.2 DETERIORO DE LA EDIFICACIÓN

### ÁREA 1 VICUÑA MACKENNA PONIENTE- AMÉRICO VESPUCIO-GERÓNIMO DE ALDERETE-PUNTA ARENAS

Esta es una zona que se caracteriza por presentar edificaciones heterogéneas, que mezclan loteos de vivienda de distintas épocas, con zonas de autoconstrucción de viviendas, y en el borde de Vicuña Mackenna Poniente desarrollo de equipamientos y servicios.

Se observa una predominancia al poniente de Av. Vicuña Mackenna de sitios entre 100 y 500 m<sup>2</sup> en promedio, relacionadas a desarrollos habitacionales del tipo ciudad jardín (viviendas con antejardín y patio). Aparecen intercalados predios de gran tamaño pertenecientes a desarrollo de vivienda en altura, destaca también el terreno del Laboratorio Nacional de Vialidad (sobre los 15.000 m<sup>2</sup>).

Esta zona se caracteriza por el predominio de uso de suelo de carácter habitacional, combinado con usos comerciales, servicios, industriales, sumado a con bajo nivel de ocupación.

Las viviendas son principalmente de tipo unifamiliar, predominando las villas de clase media y baja, con un diverso grado de antigüedad y calidad de la edificación. También se encuentra un significativo porcentaje de viviendas de autoconstrucción de diferente grado de calidad, emplazadas en sitios de gran superficie. Muchas de estas viviendas, situadas en torno a avenidas y calles principales han mutado a un uso de carácter comercial.



Edificaciones borde Av. A. Vespucio

También se desarrollan viviendas colectivas en edificios más recientes, combinándose los de cuatro pisos con torres de mayor envergadura , como el conjunto Atahualpa (Fresia con Atahualpa) y el edificio emplazado en Lago Rupanco con Punta Arenas y el condominio en Lía Aguirre con Fresia, y una cantidad significativa en el eje Vicuña Mackenna Poniente, muchos de ellos en ejecución.

En general, se puede observar niveles buenos y regulares de calidad de las viviendas, asociadas a niveles muy irregulares de calidad de áreas verdes y espacios públicos. Las viviendas con mayor deterioro, corresponden a las de autoconstrucción, principalmente en sitios de gran tamaño con otros usos incluidos en ellos.



Calle Lía Aguirre, presenta discontinuidad en el espacio público



Calle Millaray con Fresia, presenta discontinuidad en el espacio público

El equipamiento de educación ocupa sitios de tamaño mayor que la vivienda principalmente en torno a Av. Vicuña Mackenna Poniente.

El comercio en la zona es muy diverso, tanto en su tamaño, como en el tipo de rubro, lo que está determinado principalmente por su ubicación. Es un comercio de baja calidad normalmente ocupando viviendas, sin edificaciones diseñadas especialmente para la actividad.



El comercio local está extendido en toda la zona, ocupando antiguas viviendas o parte de ellas

Los sitios de gran tamaño con muy bajos niveles de ocupación, se caracterizan por incluir viviendas de mala calidad, combinadas con otros usos como depósitos informales de chatarras y otros elementos similares, así como actividades de servicios informales.



Calle Punta Arenas, es un eje sobre el que se emplazan sitios de gran tamaño, pero que están eriazos o con construcciones de mala calidad. Generando también externalidades negativas sobre el espacio público





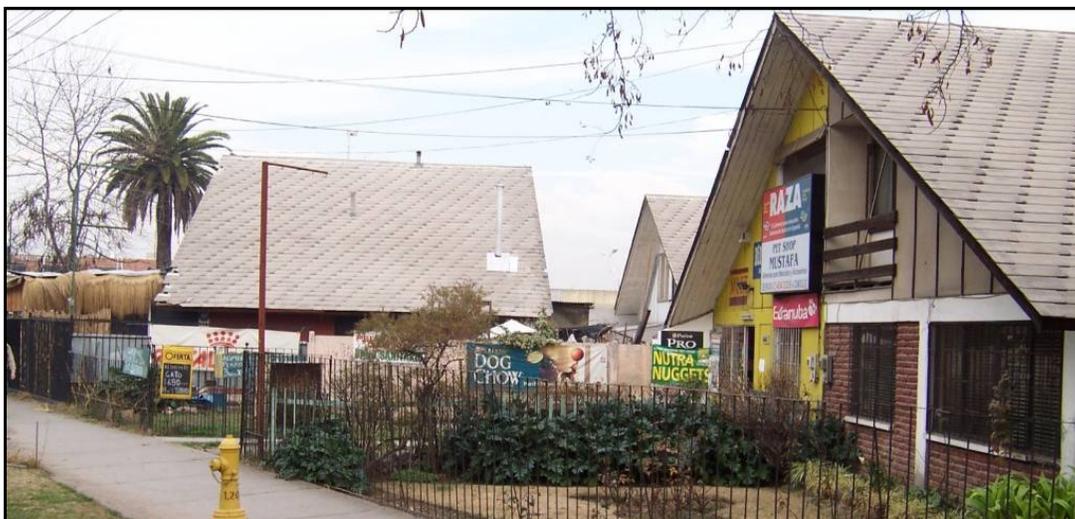
Tipo de ocupación en predios de calle Punta Arenas al llegar a Vicuña Mackenna

### **ÁREA 2 “LA ISLA” ENTRE LAS AVENIDAS VICUÑA MACKENNA ORIENTE Y PONIENTE, DESDE VESPUCCIO A DEPARTAMENTAL**

En esta área predominan los usos comerciales, educacionales y de servicios, emplazados en sitios de diversos tamaños, muchos de ellos en el rango de 1.500 a 15.000 m<sup>2</sup>. Este uso se combina con el residencial, que se presenta bajo la forma de vivienda unifamiliar en loteos dispersos en el área. Esta tipología se combina con el emergente desarrollo de viviendas colectivas en edificios de altura, muchos de los cuales se encuentran en pleno desarrollo, especialmente enfrentando a Vicuña Mackenna Poniente.

Muchas de las viviendas unifamiliares, especialmente las que enfrentan avenidas y calles adyacentes a ellas, han perdido el carácter de residencia, para mutar a usos de carácter comercial del más diverso tipo, tendencia creciente que justifica en este ámbito la reconversión de la zona.

Los sitios de mayor tamaño, presentan distintos grados de ocupación, encontrándose algunos de ellos eriazos y muchos con ocupaciones parciales y desarrollos comerciales de tipo básico y medio.



Cambio de destino de viviendas en Vicuña Mackenna Poniente/Mirador

La calidad de la construcción es variada, aunque en general presenta buenos niveles de calidad, salvo en sitios de mayor tamaño sin uso intensivo o en viviendas unifamiliares de pequeños loteos principalmente los que se encuentran utilizadas por usos distintos a la vivienda, como los de calle Pudeto y Vicuña Mackenna Oriente.

### **ÁREA 3 DEPARTAMENTAL - VICUÑA MACKENNA ORIENTE- AMÉRICO VESPUICIO**

Esta área se caracteriza por presentar una gran variedad de tipologías prediales, como resultado de un crecimiento rápido y sin planificación, ligado al impacto del equipamiento e infraestructura vial en el área, lo que provocó finalmente la sobreposición de fragmentos de tipologías de distintas épocas, de usos muy diversos y que no logran continuidad entre ellos. También cabe mencionar el desaprovechamiento en el uso de la infraestructura vial del sector al aparecer predios de tamaño muy pequeño (entre 100 y 200 m<sup>2</sup>) enfrentando vías expresas, esta situación obliga a la fusión de predios para generar proyectos a la escala de estas vías. Un ejemplo de esto, lo constituye el frente de Av. Vicuña Mackenna Oriente (vereda poniente) y la Av. Américo Vespucio en sectores que aparecen en casi todo el tramo.

En esta área predominan los sitios destinados a viviendas, generalmente de tipo unifamiliar, que combina a sectores de clase media y baja. Lo más común es la vivienda pareada con antejardín en sitios menores a los 200 m<sup>2</sup>. También existen viviendas colectivas en edificios de cuatro pisos y algunas torres de más reciente construcción hacia Vicuña Mackenna.



Sitios con escasa ocupación en El Callao/Froilán Roa. Villa Perú. Este es un sector de bajos ingresos con deterioro de viviendas y espacios públicos

En el cuadrante constituido por las calles Departamental - Exequiel Fernández - Mirador Azul y Calle Uno, se emplazan terrenos industriales y de equipamiento que ocupan predios de gran tamaño, muchos de los cuales superan los 10.000 m<sup>2</sup>. Actualmente, varios se encuentran subutilizados o en desuso, o simplemente son eriazos, lo que genera externalidades negativas en los espacios públicos que enfrenta por ejemplo grafitis en muros, pega de carteles publicitarios y disposición de microbasurales espontáneos, además no se produce circulación peatonal porque las personas encuentran inseguras esas zonas.



Espacio público en la ex zona industrial.

Se observa que existe un espacio hostil e inseguro para el peatón, principalmente en la noche cuando cesan las actividades

Este sector alberga además los loteos SERVIU Áreas Verdes y Villa Perú, ambos evaluados como de regular calidad de edificación. Esto se relaciona con que la habitan personas de estrato social bajo, que no siempre puede destinar parte del presupuesto familiar a la mantención de la vivienda, situación que se refleja en la imagen urbana de este sector.

### 2.3 CAPACIDAD DE DENSIFICACIÓN (DUREZA URBANA)

#### AREA 1 VICUÑA MACKENNA PONIENTE- AMÉRICO VESPUCIO-GERÓNIMO DE ALDERETE-PUNTA ARENAS

En esta zona, se puede apreciar la existencia de una cantidad significativa de sitios de tamaño grande (desde 1.501-5.000 y 5.001- 15.000 m<sup>2</sup>). No existe en la zona, sitios eriazos propiamente tal, disponibles para la construcción inmediata de proyectos. Sin embargo, algunos de los sitios de gran tamaño, presentan una muy baja ocupación del suelo y las edificaciones que contienen tienen un alto grado de deterioro.

Existe un sólo sitio con superficie superior a los 15.001 m<sup>2</sup>, el que se ubica en la intersección de las calles Lía Aguirre y Fresia y que corresponde al Laboratorio Nacional de Vialidad.



Sitio del Laboratorio Nacional de Vialidad en Lía Aguirre con Fresia

Sitios con superficies entre los 5.001 y 15.000 m<sup>2</sup>, que presentan condiciones para su reconversión se localizan en la avenida Punta Arenas y en la calle Millaray.

Terrenos con superficies entre 1.501 y 5.000 m<sup>2</sup>, en la misma situación se ubican principalmente en la calle Fresia (entre Rupanco y Atahualpa), sobre avenida Punta Arenas y algunos sitios que se desarrollan entre Punta Arenas y Vicuña Mackenna, desde la calle Millaray hasta la unión de ambas avenidas por el norte.



Ejemplos de tipo de ocupación de sitios de gran tamaño en calle Punta Arenas



Intersección de calles Punta Arenas y Vicuña Mackenna Poniente

Terrenos con superficies entre 501 y 1.500 y m<sup>2</sup>, que se encuentran juntos y muestran posibilidades de fusión, se encuentran en la calle Fresia (entre Rupanco y Atahualpa) y en Atahualpa al llegar a Vicuña Mackenna.



Esquina de calles Millaray y Fresia

**ÁREA 2 “LA ISLA”, ENTRE LAS AVENIDAS VICUÑA MACKENNA ORIENTE Y PONIENTE, DESDE VESPUCCIO A DEPARTAMENTAL**

Esta área, producto de su ubicación central, muestra un proceso de intenso desarrollo de actividades comerciales y de servicios, las que afectan incluso a construcciones destinadas a viviendas. Sin embargo, se mantienen sitios eriazos o con deficientes niveles de construcción y desarrollo de actividades comerciales precarias o poco coherentes con su ubicación, especialmente en la zona cercana a Departamental.

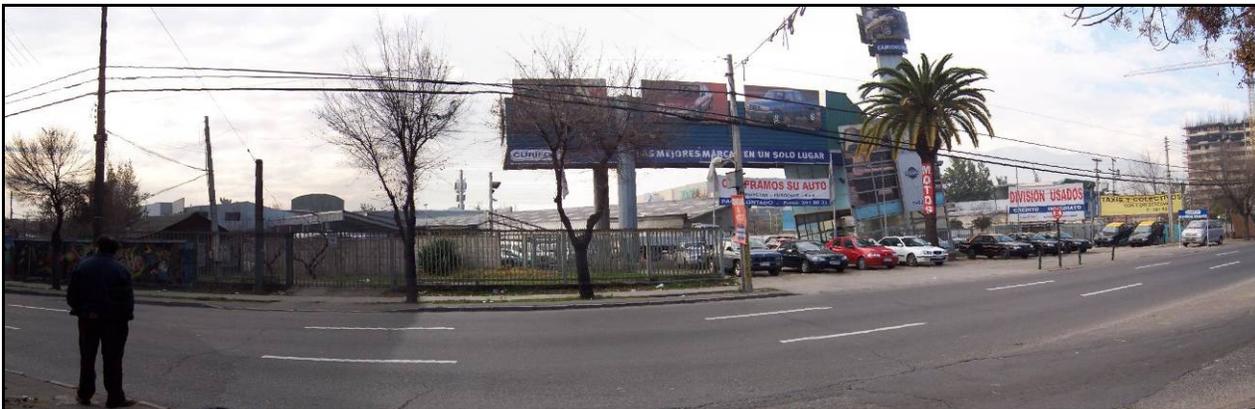
Sobre Vicuña Mackenna Poniente están en construcción de dos conjuntos de edificios de vivienda en altura, los que se combinan con viviendas unifamiliares y sitios eriazos y/o con baja ocupación del suelo. Los sitios eriazos se localizan principalmente al norte de calle Mirador Azul.



Tipo de servicios en Vicuña Mackenna Oriente/San Alfonso (al llegar a Departamental)



Comercio en Departamental con Vicuña Mackenna



Fachadas vereda oriente de Vicuña Mackenna Poniente desde San Alfonso al sur.



Ejemplos de cambio destino de viviendas en Vicuña Mackenna Poniente.



Mezcla de usos en sector de "La Isla"

### ÁREA 3 DEPARTAMENTAL - VICUÑA MACKENNA ORIENTE- AMÉRICO VESPUICIO

Claramente, el sector que mejores condiciones ofrece para su renovación corresponde al área industrial ya descrita. Muchos de estos sitios se encuentran en desuso, parcialmente ocupados pero con baja actividad o corresponden a sitios eriazos.

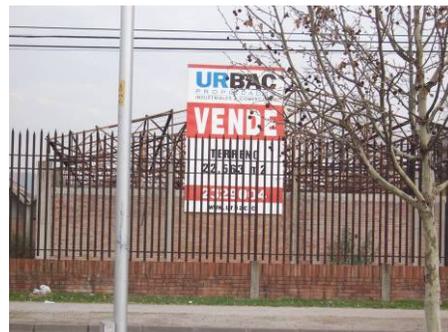
La reciente aprobación de la modificación del Plan Regulador Comunal para el Sector Centro de la comuna, ha prohibido el uso industrial en la zona de renovación urbana, por lo que la industria existente ha quedado “congelada”, ya que no es posible tramitar permisos de edificación asociados a este uso. Esta modificación favorece las posibilidades de reconversión de estos predios.

En su interior se encuentra un sitio que supera los 30.000 m<sup>2</sup> (Departamental - Nueva Uno)



Sitio sobre 30.000 m<sup>2</sup> en Departamental/Nueva Uno

Dos sitios entre 15.001 y 30.000 m<sup>2</sup> (que enfrentan a Departamental y Mirador Azul).





Sitios sobre Departamental, superficie mayor a 15.000 m<sup>2</sup>

Diez sitios entre 5.001 y 15.000 m<sup>2</sup> (que enfrentan a Departamental, Froilán Roa y Mirador Azul).



Departamental con Froilán Roa



Sitio eriazo Departamental con Exequiel Fernández



Fachada vereda oriente Froilán Roa, entre Departamental y Mirador



Fachada vereda norte calle Mirador



Sitio industrial planta procesadora cemento y áridos calle Mirador

Existen otros sitios destinados a comercio que presentan un gran tamaño y que potencialmente podrían formar parte de iniciativas de reconversión. Estos se ubican en Américo Vespucio (entre Departamental y Froilán Roa) y son dos predios. Uno de ellos corresponde al ocupado por el

supermercado Líder, el que supera los 30.000 m<sup>2</sup> y el otro tiene una superficie superior a los 5.000 m<sup>2</sup>.

El resto de este sector, se encuentra ocupado mayoritariamente por loteos de viviendas SERVIU, con un tamaño predial que oscila entre los 100 y 150 m<sup>2</sup>, lo que dificulta enormemente la gestión para ser renovar estos espacios.

### 3 CONCLUSIONES

El área de renovación urbana propuesta, es una superficie que alcanza los 243,077 há, emplazada en la zona denominada Sector Centro de la comuna, subcentro que ha tomado gran importancia por la oferta de equipamientos y servicios, disponibles para los habitantes de La Florida y de otras comunas vecinas.

La nueva normativa tiene como objetivo, consolidar las características de “centro” del lugar, permitiendo el desarrollo de equipamiento y vivienda en altura, lo que favorece la renovación del Sector Centro, y revierte la dinámica de la actividad existente la que es intensa durante el día, pero en la noche es nula, e incluso en las zonas donde se concentran los equipamientos quedan despobladas.

Claramente el área postulada presenta las características que requiere la declaratoria. En primer lugar se ha producido en el período intercensal 1992-2002 una baja de un 14,89% de la población que reside en esta área, que corresponde a un total de 3.417 habitantes. Esta situación preocupa al municipio por lo que en su nueva normativa aprobada recientemente permite la edificación de vivienda en altura con densidad libre. No obstante, se cree necesario que obtener el incentivo económico de la renovación urbana podría incentivar a las familias a vivir en esta zona. De continuar esta tendencia a disminuir la población, se produce también la ociosidad de los equipamientos existentes en el Sector Centro, fundamentalmente los de salud y educación públicos, por lo que hay una pérdida de recursos económicos en la gestión y mantención de estos recintos ya que no tendrían demanda. Hoy en el Sector Centro -y por ende en el área de renovación propuesta- ya existe una subutilización de los equipamientos públicos.

Otra característica es el deterioro de las edificaciones en algunos sectores, principalmente en el área poniente y centro (La Isla), donde se ha conjugado en algunos casos el deterioro de las edificaciones y del espacio público, generando una imagen urbana deficiente que requiere de una renovación para revertir la situación.

La zona de Renovación Urbana propuesta, tiene disponible muy poco suelo eriaz o posible de convertir, presentándose de manera dispersa a excepción de la ex zona industrial, donde existen paños de suelo con superficies superiores a 5000 m<sup>2</sup>. Además gran parte de la superficie propuesta presenta una alta dureza urbana debido a que corresponde a loteos de viviendas unifamiliares construidas en los años 60', 70' y en menor medida 80', con tamaños prediales que oscilan entre los 100 y 200 m<sup>2</sup> lo que dificulta la gestión para la reconversión de estas zonas, razón por lo que se requiere un incentivo para el desarrollo de proyectos que facilite la inversión.

En conclusión, la Zona de Renovación Urbana de La Florida, presenta condiciones de despoblamiento, deterioro de las edificaciones y el espacio público, y sectores con una alta

duresa urbana, que la hacen meritoria de darle el incentivo económico de la Renovación Urbana. Un beneficio tanto para las familias que decidan vivir en esta zona, que significará también posibilitar y atraer las inversiones inmobiliarias que finalmente permitan revertir estas características que juegan en contra del desarrollo urbano del “subcentro” del suroriente de Santiago.

## 4 ANEXO