

ENMIENDA N° 11

Al Plan Regulador Comunal, en el sector definido entre Av. Diego Portales por el norte, limite comunal por el sur, calle Eusebio Lillo por el oriente y Av. México por el poniente.

MEMORIA EXPLICATIVA

Antecedentes:

A solicitud de los Comités de Allegados Nueva Ilusión y Siglo XXI miembros de la Unión Comunal de Comités de Allegados de La Florida, dueños de un terreno de 10.000 m² de superficie ubicado en Avenida Diego Portales N° 1507, esquina Avenida México, Rol 3900-7, se solicita enmendar un sector específico de la comuna, el cual se localiza al lado de la Avenida Diego Portales, Eusebio Lillo, Avenida México y el límite comunal, con el objeto de mejorar las condiciones de edificación de dicho sector.

Los mencionados comités postularon al Fondo Solidario de Vivienda en SERVIU Metropolitana con un anteproyecto aprobado por la Dirección de Obras Municipales de La Florida, el que actualmente se encuentra vencido.

El anteproyecto mencionado aprobó una ocupación de 90 departamentos en 5 pisos para el lote que ocuparía el comité Nueva Ilusión y 100 departamentos para el lote que ocuparía el comité Siglo XXI, haciendo un total de 190 depts. y una población beneficiada estimada en 1.000 personas.

En diciembre del año 2012 fueron ingresados a la DOM de La Florida las solicitudes de permiso de edificación para los proyectos de los comités mencionados, el otorgamiento de los permisos de edificación se condicionó a la ejecución o garantía de las obras de urbanización.

La empresa Constructora Delta con la cual se postularon los proyectos al SERVIU se retiró debido a problemas con otros proyectos con SERVIU lo que obligó a buscar una nueva empresa constructora que construyera los proyectos y pudiera sacar la boleta de garantía señalada y así obtener el permiso de edificación, retrasando aún más el proceso.

Con posterioridad se logra acordar con la Constructora Asturias seguir el proceso para la ejecución del proyecto, al poco andar se deja sin efecto el contrato con esta constructora y desvincular de la Entidad de Gestión Inmobiliarias Social (EGIS) a personas que estaba haciendo negocios particulares con la necesidad de una pronta ejecución del proyecto.

Se acuerda con una nueva constructora, empresa 3L, construir el proyectos con las condiciones señaladas y hacerse cargo de la construcción y entregara la boleta de garantía por la obras de urbanización para así poder obtener el permiso de edificación.

Con todo el tiempo transcurrido producto de estas situaciones y no habiendo podido cumplir con la condición de entregar a la DOM la boleta de garantía por las obras de urbanización las solicitudes de permiso de edificación caducaron y fueron retiradas.

Con fecha febrero de 2015 se publica en diario oficial una modificación al plan regulador de La Florida, modificación en donde se cambian las normas de edificación que le son aplicables a dicho terreno, pasando de ser una zona E-AM3 a una zona E-AM2, con dicho cambio se vio afectada la factibilidad técnica, haciendo inviable la construcción de los proyectos ya aprobados por SERVIU Metropolitano.

Por todo lo anterior, el sector a enmendar corresponde a la E-AM2, en la cual se proyecta la construcciones de un conjunto de vivienda social de SERVIU, con el objeto de mejorar las condiciones del proyecto en lo relacionado a superficie construida, se propone de acuerdo al Artículo 45 inciso segundo, numeral 3 de la Ley General de Urbanismo y Construcciones (LGUC), el cual establece la posibilidad de solicitar enmiendas a los Planes Reguladores Comunales en materias relativas a **“disposiciones vigentes relativas a las condiciones de edificación y urbanización dentro de los límites que establezca la Ordenanza General”**, y en conformidad a lo indicado en el inciso cuarto del artículo 2.1.13 de la Ordenanza General de Urbanismo y Construcción (OGUC) permite al Concejo Municipal autorizar enmiendas que alteren las condiciones de edificación y urbanización del Plan Regulador Comunal o de los Seccionales vigentes, en este caso se solicita para el terreno ubicado en calle Diego Portales N° 1507, emplazado en la Zona E-AM2, en lo referido a las siguientes disposiciones del referido artículo, letras a), b) y d).

- a) Incrementar o disminuir hasta en un 20% la altura y la densidad.
- b) Incrementar o disminuir hasta en un 30% cuando se trate de coeficiente de constructibilidad, coeficiente de ocupación de suelo y tamaño predial.
- d) Disminuir hasta en un 100% los antejardines.

Descripción:

La presente enmienda, será aplicada en un sector específico de la comuna, la cual se está comprendida entre la Avenida Diego Portales, Eusebio Lillo, Avenida México y el límite comunal.

Sector denominado en el plano de edificación PRLF-1 del Plan Regulador Comunal como E-AM2 (edificación aislada densidad media 2).

Con el objeto de mejorar las condiciones de edificación en dicho sector se solicita:

- a) Incrementar la altura máxima en un 20%, pasando de 10,5 mts. a 12,6 mts. e incrementar la densidad en un 20% pasando de 130 viv./ha a 156 viv./ha.
- b) Incrementar la constructibilidad en un 30%, pasando de un índice de 1,56 a un índice de 2,028.
- c) Disminuir los antejardines en un 100%, pasando de 5 mts. a 0 mts.

Justificación de la Enmienda:

La presente enmienda nace de la solicitud del Comités de Allegados Nueva Ilusión y Siglo XXI miembros de la Unión Comunal de Comités de Allegados de La Florida, de SERVIU Metropolitano y de la Dirección de Obras Municipal, con el objeto de mejorar las condiciones de edificación de un proyecto de vivienda social, en la zona sur poniente de la comuna, específicamente en la Avenida Diego Portales N° 1507.

El proyecto contempla dar solución habitacional a más de 1000 personas entre niños, madres solteras, adulto joven y adultos mayores. Se proyecta la construcción de 190 departamentos de 55 metros cuadrados, en dos condominios de 90 departamentos ocuparía el comité Nueva Ilusión y 100 departamentos para el lote que ocuparía el comité Siglo XXI, distribuidos en edificios de 5 pisos de altura.

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

Situación actual:

Las normas vigentes para dicho sector, fueron aprobadas en la Modificación N° 9 PRC, promulgada por Decreto Alcaldicio N° 461, del 4 de febrero del 2015 y publicada en el Diario Oficial con fecha 9 de febrero del 2015.

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

- **Artículo 30: Condiciones de edificación, Área E-AM2.**

7. Área E-AM2 Aislada Media densidad N° 2												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardin (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	500	0,52, salvo vivienda existente 0,60	1,56	10,5	Aislado	70°	4	OGUC	5	Artículo 15 Ordenanza Local	130	10
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			10,5	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico	Artículo 30 Ordenanza Local			10,5	OGUC		OGUC	OGUC	3		-----	-----

Situación propuesta:

La enmienda se aplica sobre el Plan Regulador Comunal vigente, cuya última modificación fue aprobada en la Modificación N° 9 PRC, promulgada por Decreto Alcaldicio N° 461, del 4 de febrero del 2015 y publicada en Diario Oficial con fecha 9 de febrero del 2015.

Se propone enmendar el artículo 30: Condiciones de edificación, Área E-AM2 de la Ordenanza Local, en el sector comprendido por el norte la Avenida Diego Portales, por el sur el límite comunal, por el oriente la calle Eusebio Lillo y por el poniente la Avenida México.

- **Artículo 30: Condiciones de edificación, Área E-AM2.**

7. Área E-AM2 Aislada Media densidad N° 2												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coefficiente de ocupación de suelo	Coefficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardin (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	500	0,52, salvo vivienda existente 0,60	1,56 *	10,5 **	Aislado	70°	4	OGUC	5 ***	Artículo 15 Ordenanza Local	130	10
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			10,5	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico	Artículo 30 Ordenanza Local			10,5	OGUC		OGUC	OGUC	3		-----	-----

Excepcionalmente en el sector definido entre Av. Diego Portales por el norte, límite comunal por el sur, calle Eusebio Lillo por el oriente y Av. México por el poniente, se dispondrán las siguientes normas de edificación para el uso de suelo residencial:

- * : Coeficiente de constructibilidad 2,028.
- ** : Altura de edificación máxima (mt) 12,6.
- *** : Antejardín (mt) 0.

Las normas de uso de suelo no son modificadas.

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

Procedimiento de aprobación:

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

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

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

ORDENANZA LOCAL

TEXTO APROBATORIO

Enmienda N° 11, al Plan Regulador Comunal, en el sector comprendido por el norte la Avenida Diego Portales, por el sur el límite comunal, por el oriente la calle Eusebio Lillo y por el poniente la Avenida México.

Artículo único:

Enmiéndese el Plan Regulador Comunal de La Florida aprobado por Resolución N° 47 de fecha 06 de diciembre de 2000 del Gobierno Regional Metropolitano, publicado en el Diario Oficial el 17 de agosto de 2001 y sus rectificaciones, enmiendas y modificaciones posteriores, en el sentido de aplicar enmienda al artículo 30, "Condiciones de Edificación" de su Ordenanza Local en el siguiente sentido:

1.- Modifíquese en el Capítulo IV, "Zonificación, uso de suelo y normas especiales", artículo 30, Condiciones de edificación, tabla 7. Área E-AM2 aislada media densidad N° 2, los parámetros para uso residencial que se indican:

- En la columna "Coeficiente de constructibilidad", la celda que dice "1,56" debe decir "1,56*".
- En la columna "Altura de edificación máxima (mt)", la celda que dice "10,5" debe decir "10,5**".
- En la columna "Antejardín (mt)", la celda que dice "5" debe decir "5***".

2.- Agréguese nota explicativa, inmediatamente a continuación de la tabla que se modifica, en el siguiente sentido:

Excepcionalmente en el sector definido entre Av. Diego Portales por el norte, limite comunal por el sur , calle Eusebio Lillo por el oriente y Av. México por el poniente, se dispondrán las siguientes normas de edificación para el uso de suelo residencial:

- * : Coeficiente de constructibilidad 2,028.
- ** : Altura de edificación máxima (mt) 12,6.
- *** : Antejardín (mt) 0.

7. Área E-AM2 Aislada Media densidad N° 2												
Uso	Superficie de Subdivisión Predial Mínima (m2)	Coeficiente de ocupación de suelo	Coeficiente de constructibilidad	Altura de edificación máxima (mt)	Sistema de agrupamiento	Rasante	Distancia a medianero (mt)	Adosamiento	Antejardín (mt)	Estacionamientos	Densidad Bruta Máxima (viv/há)	Densidad Bruta Mínima
Residencial	500	0,52, salvo vivienda existente 0,60	1,56 *	10,5 **	Aislado	70°	4	OGUC	5 ***	Artículo 15 Ordenanza Local	130	10
Equipamiento	Artículo 30 Ordenanza Local			10,5	Aislado		4	No	5		-----	-----
Equipamiento Básico				10,5	OGUC		OGUC	OGUC	3			

Excepcionalmente en el sector definido entre Av. Diego Portales por el norte, limite comunal por el sur, calle Eusebio Lillo por el oriente y Av. México por el poniente, se dispondrán las siguientes normas de edificación para el uso de suelo residencial:

- * : Coeficiente de constructibilidad 2,028.
- ** : Altura de edificación máxima (mt) 12,6.
- *** : Antejardín (mt) 0.

Dina Castillo González
Abogado
SECRETARIA MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE LA FLORIDA

Dr. Esteban Yuretic Orellana
Geógrafo Urbanista
ASESOR URBANISTA
MUNICIPALIDAD DE LA FLORIDA